



Wohnsiedlung «Im Gut» – Baufelder B + C

Zweistufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren

Ausschreibung zur Präqualifikation



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Dominic Schuppli
Simon Nussbaumer

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele	4
2	Perimeter	7
2.1	Projekt- und Betrachtungsperimeter	7
2.2	Kontext	7
3	Aufgabenstellung und Nutzungsprofil	9
3.1	Aufgabenstellung 1. Stufe	9
3.2	Nutzungsprofil / Raumprogramm	13
3.3	Mitbericht Stadtentwicklung Zürich (STEZ)	17
4	Bestimmungen zum Verfahren	18
4.1	Auftraggeber und Organisation	18
4.2	Art des Verfahrens	18
4.3	Jury und Expert:innen	19
4.4	Teilnahmeberechtigung	19
4.5	Befangenheit und Ausstandsgründe	19
4.6	Entschädigung	20
4.7	Weiterbearbeitung	20
4.8	Urheber-, Nutzungs- und Eigentumsrechte	21
4.9	Vertraulichkeit und Kommunikation	21
4.10	Verbindlichkeit und Streitfälle	21
4.11	Übersicht Termine und Fristen	22
5	Präqualifikation	23
5.1	Publikation	23
5.2	Teilnahmebedingungen	23
5.3	Einreichen der Bewerbungsunterlagen	23
5.4	Vollständigkeit der Bewerbungen	24
5.5	Auswahl der teilnehmenden Teams	24
5.6	Präqualifikationsentscheid	24
6	Ablauf zweistufiger Studienauftrag	25
6.1	Ablauf Stufe 1	25
6.2	Ablauf Stufe 2 (provisorisch)	28
7	Unterlagen	29
7.1	Abgegebene Unterlagen	29
7.2	Einzureichende Unterlagen – 1. Stufe	30
7.3	Einzureichende Unterlagen – 2. Stufe	32
8	Genehmigung	34

1 Ausgangslage und Ziele

Ausgangslage

Die Baugenossenschaft im Gut (BiG) unterhält mehr als 450 Wohnungen in der Stadt und Region Zürich. Der Kern bildet dabei die Siedlung «Im Gut», in welcher die Genossenschaft ihren Ursprung hat. Die Wohnsiedlung liegt an der Gutstrasse in Zürich-Wiedikon. Sie erstreckt sich über sieben Grundstücke (Kat.-Nrn. WD9191, WD6292, WD6293, WD6214, WD7972, WD9033, WD9032), welche beidseitig der Gutstrasse in sechs Baufeldern (A bis F) angeordnet sind (vgl. Abbildung 1). Die Baufelder A und D (Kat.-Nrn. WD9191 und WD7972) befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich und wurden der BiG im Baurecht abgegeben. Die übrigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der BiG. Gesamthaft weisen die Baufelder eine Fläche von über 50'000 m² auf.

In den vergangenen Jahren hat die BiG die Baufelder A, D, E und F erneuert. In Übereinstimmung mit ihrer Erneuerungsstrategie, plant die BiG nun auch die Baufelder B + C zu erneuern und weiterzuentwickeln. Zuerst soll die Erneuerungsetappe Baufeld B in Angriff genommen werden. Um die bestmögliche Lösung zu ermitteln, führt die BiG den vorliegenden zweistufigen Studienauftrag im selektiven Verfahren durch.



Abbildung 1: Luftaufnahme der Siedlung «Im Gut» mit Baufeldern (Quelle Luftbild: GIS-ZH, 2025).

Bisherige Entwicklung

Die Wohnsiedlung «Im Gut» wurde zwischen 1949 und 1955 nach den Plänen von Karl Egger erstellt. Die ursprünglichen Bauten sind sanierungsbedürftig und erfüllen die heutigen Wohnraumanforderungen nicht mehr. Zudem ist nach der aktuell gültigen, baurechtlichen Grundordnung (BZO 2016) eine deutlich höhere Ausnützung gegenüber dem Bestand zulässig. Die BiG beschloss daher, die Siedlung in mehreren Schritten zu erneuern.

In einem ersten Erneuerungsschritt wurde zwischen 2010 und 2014 ein Teil der Siedlung auf den Baufeldern E + F durch Neubauten ersetzt. Als Grundlage hierzu diente das Siegerprojekt des Architekturbüros Studio Märkli, welches aus einem Studienauftrag hervorging.

Um eine Strategie für die weiteren Erneuerungsschritte zu erlangen, beauftragte die BiG anschliessend das Studio Märkli und das Landschaftsarchitekturbüro Studio Vulkan mit einer städtebaulichen Studie. Die Erarbeitung der Studie erfolgte ab 2015 in mehreren Workshops in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich sowie unter Einbezug des Baukollegiums. Die Studie mündete im «Masterplan Gutstrasse», welchem der Stadtrat im Jahr 2020 zustimmte.

Ebenfalls im Jahr 2020 konnte die ARGE Lütjens Padmanabhan Architek*tinnen / Caruso St. John Architects den Wettbewerb über die Baufelder A + D für sich entscheiden. Das Siegerprojekt, welches auf dem Masterplan aufbaut, befindet sich aktuell im Bau.

Die Erneuerung der Baufelder B + C soll nun ebenfalls vorangetrieben werden.

Mitwirkungsverfahren
Baufelder B + C

Um die Wünsche und Bedürfnisse für die freiräumlichen und baulichen Nutzungen im Hinblick auf die geplante Erneuerung der Baufelder B + C zu konkretisieren, wurde im Jahr 2023 ein Mitwirkungsverfahren mit den Genossenschaftler:innen durchgeführt. Die Resonanz in der BiG war sehr hoch, was wiederum den nachbarschaftlichen Kontakt gefördert hat. In der BiG besteht ein grosses Interesse und eine starke Motivation, die Entwicklung der Baufelder B + C anzugehen. Die Ergebnisse der Mitwirkung wurden in einem Bericht vom Dezember 2023 sowie einem Raumprogramm als Grundlage für die weitere Planung zusammengefasst.

Aktuelle Herausforderungen

Der «Masterplan Gutstrasse» dient der BiG als Erneuerungsstrategie und Grundlage für ihre Überlegungen zur baulichen Weiterentwicklung der Wohnsiedlung «Im Gut». Mit dem Studienauftrag möchte die BiG die Gelegenheit nutzen, ihre Erneuerungsstrategie wo nötig weiterzuentwickeln und aktuelle Themen aufzugreifen. Dabei sollen auch die Ergebnisse aus der Mitwirkung eine zentrale Rolle spielen.

Eine weitere Herausforderung besteht darin, dass die Baufelder B + C gemäss kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) in einem Gebiet liegen, in welchem eine bauliche Verdichtung über die BZO 2016 ermöglicht werden soll. Dadurch kann mittel- bis langfristig voraussichtlich mehr Geschossfläche – und damit auch mehr dringend benötigter gemeinnütziger Wohnraum – geschaffen werden, als dies momentan möglich ist. Zudem steht im März 2026 die öffentliche Auflage der BZO-Revision an. Die Revision beinhaltet hauptsächlich folgende Themen:

- Massvolle zusätzliche Verdichtung
- Sicherung eines massgeblichen Anteils an preisgünstigem Wohnraum
- Verbesserungen des Lokalklimas und der Hitzeminderung
- Steigerung der Biodiversität
- Sicherung zusätzlicher Frei- und Grünräume für die Bevölkerung
- Berücksichtigung des Ortsbilds (ISOS)

Ziel

Das Ziel der BiG ist es, ihre Grundstücke an der Gutstrasse möglichst optimal zu nutzen und durch eine sorgfältig austarierte bauliche Verdichtung möglichst viel qualitätsvollen und langfristig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Gesucht wird eine städtebaulich, freiräumlich und architektonisch überzeugende und lebenswerte Wohnüberbauung, die sich harmonisch in die bereits weiterentwickelten Baufelder und deren Umfeld einfügt. Entstehen soll dabei vielfältiger Wohnraum für unterschiedliche Anspruchsgruppen. Ergänzend sind gemeinschaftliche Nutzungen sowie einzelne Gewerbeflächen und wohnergänzende

Angebote vorgesehen. Das Projekt muss zudem den erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss §71 PBG entsprechen.

Zweistufiger Studienauftrag

Um diese Ziele zu erreichen, führt die BiG einen **zweistufigen Studienauftrag im selektiven Verfahren** durch. In der ersten Stufe soll ein städtebauliches Konzept über beide Baufelder B + C entworfen werden. In der zweiten Stufe ist das Konzept weiterzuentwickeln und zu einem konkreten Projekt für das Baufeld B zu vertiefen.

Das siegreiche Projekt aus dem Verfahren dient anschliessend als Grundlage für die Projektierung und Realisierung des Baufelds B.

2 Perimeter

2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Bearbeitungsperimeter
1. Stufe

Der **Bearbeitungsperimeter für die 1. Stufe** umfasst diejenigen Bereiche der Wohnsiedlung «Im Gut», welche bisher nicht erneuert wurden (noch bestehende Bauten aus der Gründungszeit der Genossenschaft inkl. Nahumgebung). Dazu gehören die Parzellen Kat.-Nrn. WD6214, WD6292 und WD6293 (vgl. Abbildung 2, rot ausgezogene Linie). Der Bearbeitungsperimeter umfasst eine Fläche von rund 27'300 m².

Projektperimeter 2. Stufe

Die weitere Erneuerung der Siedlung soll in mindestens zwei Schritten und über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren erfolgen. Der **Projektperimeter für die 2. Stufe** umfasst aufgrund der bestehenden Umsiedlungsplanung der BiG die Gebäude auf den Parzellen Kat.-Nrn. WD6292 und WD6293 im Baufeld B (vgl. Abbildung 2, rot hinterlegte Fläche). Die Wohnungen innerhalb des Baufelds B werden seit 2024 nur noch befristet vermietet. Neben Wohnungen befindet sich in diesen Gebäuden heute ein Kindergarten (Gutstrasse 126/128, WD04317).

Betrachtungsraum

Der übergeordnete **Betrachtungsraum** umfasst im Besonderen die gesamte Wohnsiedlung «Im Gut» (vgl. Abbildung 2, Perimeter Masterplan «Im Gut»). Darüber hinaus ist je nach Fachbereich (bspw. Höhenentwicklung, Vernetzung, Stadtklima etc.) das Gebiet (Nahumgebung, Quartier etc.) in die Überlegungen miteinzubeziehen, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant ist.

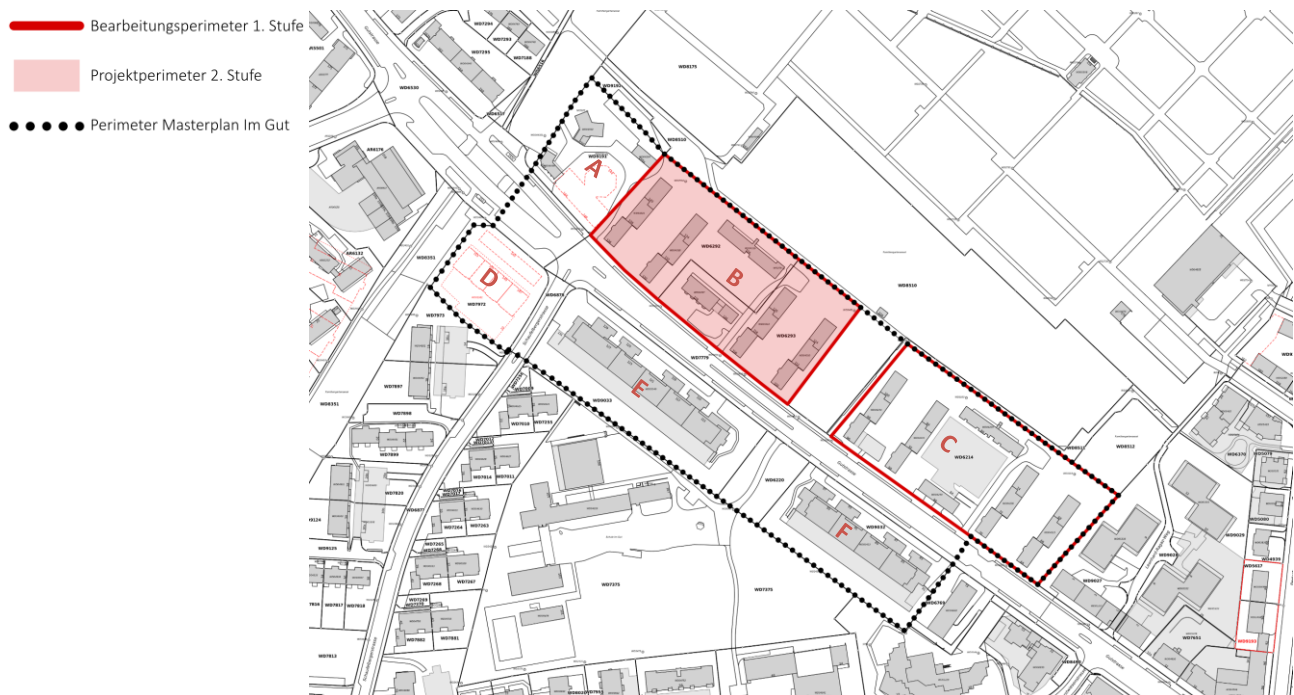


Abbildung 2: Perimeter; Quelle AV-Daten: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff: 22.04.2025.

2.2 Kontext

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die mittelalterliche Bebauungsstruktur der Stadt Zürich durch grossmassstäbliche Blockrandbebauungen mit gerade verlaufenden Strassenzügen und durch Baulinien festgelegte Gebäudefluchten erweitert. Vom Stadtzentrum bis hin

zum Friedhof Sihlfeld wird die Stadtmorphologie bis heute von dieser Struktur geprägt. Das Gebiet zwischen Friedhof Sihlfeld und Triemli hingegen bestand bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts weiterhin vorwiegend aus Kulturland.

Der Zentralfriedhof Sihlfeld ist nicht nur eine der bedeutendsten und grössten Friedhofsanlagen der Schweiz, sondern auch der grösste Grünraum im Stadtgefüge und damit ein wichtiger Naherholungsraum für die Quartierbewohner:innen. Die weitläufige Anlage besteht aus einem ausgedehnten Park mit Alleen, dichten Baumgruppen und grossen Wiesenflächen mit orthogonalem Wegnetz. Der Friedhof bildet einen grossen Freiraum in einem ihn allseitig umschliessenden Stadtkörper.

Geprägt durch die Vorstellungen der Moderne, wurde das Gebiet südwestlich des Friedhofs entgegen der Blockrandstruktur des Stadtzentrums mit freistehenden Mehrfamilienhauszeilen in parkartigen Grünflächen bebaut, welche sich untereinander zu einer teppichartigen Freiraumfigur ergänzen. Dabei wurde der räumlich gefasste Strassenraum mit der Bedeutung eines öffentlichen Ortes aufgegeben. Die Strasse diente fortan vornehmlich der Erschliessung.

Die Gutstrasse südwestlich des Friedhofs Sihlfeld zeigt eine für die 1950er-Jahre typische, offen konzipierte, schlichte Bebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Satteldachbauten in grosszügigen Freiräumen. Die Gutstrasse bildet eine wichtige, durch beidseitige Baumreihen betonte innerstädtische Verbindung zwischen Wiedikon und Albisrieden. Bei der Gutstrasse handelt es sich um eine Stadtachse mit boulevardähnlichem Charakter.

Der Leitfaden «Bauen an Stadtachsen und Plätzen» soll dazu beitragen, die Qualität der Vorzonen und Erdgeschosse entlang von Stadtachsen zu erhöhen. Dafür formuliert er Gestaltungshinweise je nach Raumtyp und Nutzungsart im Erdgeschoss. Aufgrund der geltenden Gestaltungsanforderungen ist auch der Tiefgarageneinfahrt besondere Beachtung zu schenken. Tiefgarageneinfahrten werden an Stadtachsen möglichst unmittelbar von der Strasse erschlossen, sind vom Haupteingang entflochten und ins Gebäude integriert.

Der Wettbewerbsperimeter befindet sich im Quartier Wiedikon im durchgrünten Stadtkörper, zwischen der Gutstrasse und dem Friedhof Sihlfeld. Die bestehende Siedlung wird als Gartenstadt bezeichnet und gehört zum Typ «Gebiete und Siedlungen mit Gartenstadtcharakter, Baujahr ca. 1910 – ca. 1960». Gemäss Stadtstrukturen des SLöBA (kommunaler Richtplan) wird das Gebiet der «grünen Wohnstadt» zugeordnet.

Auf dem Baufeld A der BiG steht ein dominanter zwölfgeschossiger Solitärebau. Das Hochhaus ist im Inventar der kommunalen Denkmalpflege. Auf die Bewahrung der Wirkung des Hochhauses als städtebaulicher freistehender Höhenakzent ist zu achten.

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Perimeters befinden sich zwei lange, achtgeschossige Wohnbauten, welche 2014 fertiggestellt wurden und ebenfalls zur BiG gehören. Dieses Gebiet gehört gemäss Leseart der Gartenstadt zu dem Typ der «bereits transformierten Gebiete mit Gartenstadtcharakter, Baujahr ab 2000». Aktuell werden auf den Baufeldern A + D die Siegerprojekte eines Projektwettbewerbs von 2020 realisiert. Die grossmassstäblichen Neubauten prägen den urbanen Charakter des Quartiers mit.

3 Aufgabenstellung und Nutzungsprofil

Kern der Aufgabe

Die Aufgabe in der 1. Stufe besteht darin, ein hochstehendes Bebauungskonzept für die Baufelder B + C zu erarbeiten, welches den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen und den Anliegen der Genossenschafter:innen entspricht. Auf Basis des vorgeschlagenen Konzepts und der Rückmeldungen aus der 1. Stufe soll das Bebauungskonzept in der 2. Stufe weiterentwickelt und ein konkreter Projektvorschlag für das Baufeld B ausgearbeitet werden.

3.1 Aufgabenstellung 1. Stufe

3.1.1 Städtebau

Städtebauliche Strategie

Ein Leitsatz der BiG lautet: «*Wir streben ein **nachhaltiges Wachstum** an und nutzen die **Chancen für Verdichtung***». Auf den Baufeldern B + C soll daher möglichst viel, qualitätsvoller und langfristig preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Zugleich ist es der BiG ein wichtiges Anliegen, den **grünen Charakter der Wohnsiedlung zu wahren** und eine **lebenswerte Wohnüberbauung mit angemessener Dichte** zu schaffen. Trotz markanter Verdichtung sollen Wohn-, Lebens- und Freiräume entstehen, in welchen sich Menschen gerne aufhalten.

Mit einer Arealüberbauung ist nach heute rechtskräftiger BZO 2016 eine Ausnützung von max. 166 % zulässig. Zugleich sieht der Masterplan Gutstrasse eine Ausnützung bis zu 200 % vor. Um eine so hohe Ausnützung umzusetzen, wäre eine Aufzonung nötig. Ob eine solche Aufzonung im Rahmen der aktuell laufenden BZO-Revision der Stadt Zürich umgesetzt wird, wird frühestens im März 2026 mit der öffentlichen Auflage der revidierten BZO bekannt. Ebenfalls ist noch nicht absehbar, bis wann die revidierte BZO der Stadt Zürich letztlich in Kraft tritt. Die BiG möchte die Erneuerung der Baufelder B + C unabhängig von der BZO-Revision angehen können und zeitnah mit der Umsetzung starten. **Entsprechend sind innovative Lösungen gesucht, welche die zeitnahe Realisierung einer ersten Baustappe ermöglichen und eine allfällige spätere Nachverdichtung mit einer geeigneten Etappierung ermöglichen.**

Hierzu ist in einem ersten Schritt – der 1. Stufe des vorliegenden Verfahrens – die **Frage nach der «richtigen» Dichte** auf den Baufeldern B + C sorgfältig zu untersuchen, zu diskutieren und zu begründen. In Absprache mit der Stadt Zürich wurde eine **Ausnützung von 160 % als minimaler Zielwert** festgelegt.¹ Ausgehend von dieser Richtgrösse ist die städte-

¹ Die minimale Zieldichte ergibt sich aus mehreren Überlegungen: Angesichts der anhaltenden Wohnungsnot in der Stadt Zürich möchte die BiG einen Beitrag zu deren Linderung leisten. Ebenfalls möchte die BiG die städtische Wohnpolitik unterstützen, die vorsieht, dass bis zum Jahr 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig sein soll. Zugleich führen die steigenden Bodenpreise dazu, dass es für die BiG zunehmend schwierig wird, ausserhalb ihrer bestehenden Siedlung an der Gutstrasse neue, preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Sie ist daher bestrebt, ihr Grundeigentum möglichst effizient zu nutzen. Zudem ermöglicht die Festlegung der minimalen Zieldichte der Jury, die eingereichten Projekte fair zu vergleichen.

baulich verträgliche bzw. optimale bauliche Dichte im Spannungsfeld zwischen dem Anspruch an eine substanzielle Verdichtung und dem hohen Anspruch der Genossenschaftler:innen an die Wohn- und Freiraumqualität sorgfältig zu untersuchen und herzuleiten.

Dabei ist zu bedenken, dass eine allfällige Aufzonung im Rahmen der BZO-Revision bis zum Baubeginn von Baufeld B vielleicht noch nicht rechtskräftig wäre. Somit gilt für Baufeld B vorerst noch eine maximale Ausnützung von 166 % (mit Arealüberbauung). Übersteigt die seitens der Teams angestrebte Dichte diese Ausnützung, **ist mit einem geeigneten Etappierungskonzept aufzuzeigen, wie die Überbauung auf Baufeld B sorgfältig ergänzt und nachverdichtet werden kann.**

Umgang Masterplan

Die bisherige Erneuerung der Siedlung «Im Gut» fusst auf dem **Masterplan Gutstrasse** (Unterlage 5.1). Dieser bildet **weiterhin eine wichtige Grundlage** für die Entwicklung. Der Masterplan bildet inzwischen jedoch die aktuellen Themen wie beispielsweise den Umgang mit dem ISOS, die klimaangepasste Innenentwicklung und den Umgang mit dem Bestand zu wenig ab.

In begründeten Fällen kann im Verfahren vom Masterplan abgewichen werden. **Gebäude-setzungen**, welche vom Masterplan abweichen, können erprobt und aufgezeigt werden, sofern sie zu einem aus heutiger Perspektive besseren Ergebnis führen. Ebenfalls sieht der Masterplan eine Ausnützungsziffer von 180 bis 200 % vor. Ob diese Dichte mit den weiteren Zielen des vorliegenden Programms vereinbar ist, soll in der ersten Stufe des Verfahrens untersucht werden (siehe oben).

Städtebauliche Eingliederung

Mit der Entwicklung der Baufelder B + C sollen **überzeugende Anschlüsse** an die bereits entwickelten Baufelder A, D, E und F sowie die umliegenden Freiräume entstehen. Die Gutstrasse soll sich zu einem **lebendigen städtischen Raum** entwickeln. Feingliedrige Wegverbindungen führen von dort zu den Freiräumen im rückwärtigen Bereich.

In der 1. Stufe sind die Anordnung und Dimension der Gebäude aufzuzeigen. Es ist skizzenhaft zu plausibilisieren, ob sich die Volumen mit Grundrissen bespielen lassen. Zudem ist die Adressierung der jeweiligen Bauten (Lage der Hauszugänge) und die Lage und Anzahl der Erschliessungskerne aufzuzeigen. Eine weiterreichende Auseinandersetzung auf Ebene der Grundrisse folgt erst in der 2. Stufe.

3.1.2 Ortsbild

Umgang mit dem ISOS

Der Projektperimeter ist im **Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)** aufgeführt. Die Entwürfe müssen daher auf einer Auseinandersetzung mit den Aussagen des ISOS fussen.

Die Baufelder B + C sind Teil des Gebiets 17 «Wohnquartiere der 1940er- bis 1960er-Jahre um den Friedhof Sihlfeld» und dem niedrigsten Erhaltungsziel C zugeordnet. Erhaltungsziel C verlangt den **«Erhalt des Charakters»** des Ortsbilds. Zu beachten ist zudem, dass der Projektperimeter an mehrere Umgebungszonen angrenzt, darunter die Umgebungszone V «Zentralfriedhof Sihlfeld» mit dem hohen Erhaltungsziel «a».

Von den Teilnehmenden wird in der 1. Stufe eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem ISOS erwartet. Die Überlegungen zum Umgang mit dem ISOS sind im Erläuterungsbericht zu beschreiben und in den Entwürfen aufzuzeigen. Im Besonderen ist zu analysieren und aufzuzeigen, was aus Sicht der Teams den «Charakter» des Ortsbildes ausmacht.

Darauf aufbauend ist ein Projekt zu entwickeln, welches die zentralen ortsbildprägenden Charakteristiken unter Abwägung der weiteren relevanten Interessen bestmöglich erhält und stärkt. Zugleich sind die Erhaltungsziele der umliegenden Umgebungszonen zu berücksichtigen.

3.1.3 Freiraum

Freiraum

Die bestehende Siedlung ist **stark durchgrünt** – diese Qualität soll bewahrt und weitergeführt werden. Es sollen **zusammenhängende Grünflächen** entstehen, die mehr als nur Zwischenräume zwischen Gebäuden sind. Die entstehenden Freiräume sollen **naturnah** und abwechslungsreich gestaltet sein.

Das genossenschaftliche Zusammenleben soll durch **begegnungsfördernde Freiräume und Treffpunkte für spontane Begegnungen** mit entsprechender Ausstattung (bspw. Pavillon, Grillplatz, Brunnen, Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen etc.) gestärkt werden. Die BiG wünscht sich zudem einen grösseren, **nutzungsflexiblen Freiraum**, der zum Verweilen einlädt und in welchem bspw. auch das jährliche **Genossenschaftsfest mit rund 400 Personen** stattfinden kann. Lage, Anordnung und Funktion dieser begegnungsfördernden Freiräume sind sorgfältig mit den geplanten Erdgeschossnutzungen abzustimmen.

Daneben entstehen auch **geschützte, ruhigere Rückzugsorte** sowie naturnahe Flächen. In untergeordnetem Mass sind an geeigneten Orten auch private Gärten denkbar, **Priorität geniessen aber gemeinschaftliche Flächen**. Die Übergänge von öffentlichen zu gemeinschaftlichen und allenfalls privaten Freiräumen sind sorgfältig differenziert und in subtiler, aber klar erkennbarer Weise vorzusehen.

Die Freiräume sollen **klimagerecht** gestaltet sein und so eine übermässige Erhitzung des Siedlungsgebiets vermieden werden. Entsprechende Massnahmen zur Schaffung eines klimagerechten Freiraums (Beschattung, Regenwassermanagement, städtebauliche Setzung etc.) sind stufengerecht vorzusehen und auf den Plänen zu erläutern.

Der **Baumbestand** ist unter Berücksichtigung des städtischen Baumschutzes **sorgfältig zu behandeln**. Gleichzeitig soll Raum für Neupflanzungen geschaffen werden. Hierzu ist der Freiraum weitestgehend **von Unterbauungen freizuhalten**.

Die Siedlung «Im Gut» liegt eingebettet in ein weitläufiges Netz von öffentlichen Freiräumen – darunter der Friedhof Sihlfeld, das Schulareal «Im Gut» und der Triemlifussweg. Die Freiräume im Bearbeitungsperimeter dienen dagegen in erster Linie der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Genossenschafter:innen, sollen aber nicht von der Öffentlichkeit abgeschottet sein. Die Freiräume im Bearbeitungsperimeter sollen an die übergeordneten **Freiraumstrukturen angebunden** werden und deren Funktionen sinnvoll ergänzen.

In einem stufengerechten Freiraumkonzept sind in der 1. Stufe die Organisation und Gestaltungsprinzipien der Freiräume sowie der Anschluss an die umliegenden öffentlichen Freiräume aufzuzeigen. Im Situationsplan sind Aufenthaltsbereiche, Begegnungsräume und ruhigere Bereiche sowie die Durchwegung und Zugänge zu den Gebäuden darzustellen. Weiterreichende Aussagen zum Freiraum, wie etwa ein Bepflanzungskonzept, folgen in der 2. Stufe.

3.1.4 Sozialraum und Nachhaltigkeit

Sozialraum

Ein heute wichtiger Treffpunkt für das Quartier ist das Kafi Guet im Baufeld A. Zudem entsteht im Neubau im Baufeld A + D ein grosszügiges Gemeinschaftsangebot (u.a. mit gemeinschaftlicher Dachterrasse, offenen und vermietbaren Gemeinschaftsräumen und Co-Working). Ein zusätzliches **Angebot an Gemeinschaftsräumen** in den Baufeldern B + C soll eine Kultur des Miteinanders unterstützen. Es richtet sich an alle Altersgruppen und ermöglicht den Austausch zwischen den Generationen. Es ist Aufgabe der Teilnehmenden, das **bestehende Mosaik an attraktiven Aktivitäts-, Begegnungs- und Aufenthaltsorten** innerhalb der Wohnsiedlung «Im Gut» mit weiteren Elementen gezielt zu ergänzen und nicht das Bestehende zu konkurrenzieren.

Gewünscht sind **flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume** in verschiedenen Grössen, die vielfältige Aktivitäten ermöglichen. In der Mitwirkung wurden Räume gewünscht, welche sich beispielsweise als Sportraum, Co-Working Space, Werkstatt, Gästezimmer, Musikzimmer oder Jugendraum nutzen lassen. Diese Räume sind im Zusammenspiel mit den Freiräumen so zu verordnen, dass sie zur Belebung an geeigneten Orten – etwa entlang der Gutstrasse – beitragen.

Von den Teilnehmenden werden in der 1. Stufe Aussagen zur Art und Anordnung der Gemeinschafts- und Begegnungsräume erwartet.

Nachhaltigkeit und
Wirtschaftlichkeit

Der Leitsatz der BiG zur Nachhaltigkeit lautet: «*Wir übernehmen Verantwortung, sowohl für uns selbst als auch für unsere **Umwelt und Gesellschaft, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rentabilität und Effizienz.***» Das Nachhaltigkeitsverständnis der BiG ist somit umfassend und berücksichtigt ökologische, soziale und ökonomische Aspekte in ihrer Vielfalt. Elemente dieser Haltung finden sich in sämtlichen Abschnitten des vorliegenden Programmes.

Künftige Entwicklungen der BiG sollen über den **gesamten Lebenszyklus** (Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Rückbau) einen möglichst **niedrigen Energiebedarf und CO₂-Emissionen** ausweisen (SIA-Norm 390 wegleitend). Dabei ist auf erneuerbare Energieträger, bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien, Massnahmen zur Förderung einer emissionsarmen Mobilität sowie auf einen Ausgleich zu den ökologischen und klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens zu achten.

Die Schaffung von **langfristig preisgünstigem Wohnraum** hat für die BiG höchste Priorität. Es werden Gebäudevolumen mit effizienten Grundrissen erwartet. Zu den tiefen Kosten tragen auch einfache Detaillösungen, die Minimierung der Unterkellerung und ein einfacher Technikstandard bei. Die Gebäude sind zudem so zu konzipieren, dass der Unterhalts- und Sanierungsaufwand möglichst gering ausfällt.

Im Rahmen der 1. Stufe sind erste konzeptionelle Überlegungen zur Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit erwünscht.

3.1.5 Umgang mit Bestand

Umgang mit dem Bestand

Die BiG strebt nach heutigem Kenntnisstand einen **Ersatz der bestehenden Bauten** an. Gemäss den bisherigen Erkenntnissen und der stattgefundenen statischen Untersuchung lässt der Bestand wenig Spielraum für Aufstockungen oder Anbauten (vgl. Unterlage 5.7). Ein

Teilerhalt ist denkbar, sofern die Ziele der BiG dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ein möglicher Erhalt soll nicht zum Selbstzweck erfolgen, sondern muss klare Vorteile bieten.

3.1.6 Mobilität

Mobilität

Der Standort ist hervorragend an den ÖV (ÖV-Güteklasse A) und das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz angebunden. Ein grosser Teil der Genossenschafter:innen nutzt im Alltag darum den öffentlichen Verkehr, das Velo oder ist zu Fuss unterwegs. Das Projekt soll dieser Entwicklung Rechnung tragen: Gewünscht sind ein grosszügiges, vielseitiges Angebot an Veloparkplätzen, ein hindernisfreies, feinmaschiges, attraktiv gestaltetes Fusswegnetz und ergänzende Mobilitätsangebote (z. B. Sharing).

Zudem soll autoarmes Wohnen gezielt gefördert werden, auch weil die bestehende Siedlung bereits als autoarm gilt. Spätestens nach Abschluss des Verfahrens wird daher ein Mobilitätskonzept erstellt. Das Areal ist möglichst frei von motorisiertem Verkehr zu halten. Es ist ein effizientes, platzsparendes inneres Erschliessungssystem gefragt, wobei die mit dem MIV-befahrene Verkehrsflächen auf das Notwendigste minimiert werden. Die Autoabstellplätze für Bewohnende sowie Beschäftigte sind ausschliesslich unterirdisch und vorzugsweise unterhalb des Fussabdrucks der darüberliegenden Bauten zusammenzufassen. Parkplätze im Aussenraum sind nur für Besucher:innen und das Gewerbe vorgesehen. Die Verkehrsflächen sollen möglichst multifunktional nutzbar sein und so die Koexistenz der Funktionen Aufenthalt, Bewegung und Anlieferung/Umschlag ermöglichen.

Im Rahmen der 1. Stufe des Verfahrens sind die Durchwegung und Erschliessung schematisch aufzuzeigen. Auch wenn die genaue Gestaltung der Untergeschosse erst in der zweiten Stufe detailliert geplant wird, soll bereits aufgezeigt werden, wie viel Platz für Auto- und Veloparkplätze unter- und oberirdisch benötigt wird, und welche Auswirkungen dies auf Gebäude und Freiräume hat.

3.1.7 Lärm

Strassenlärm

Das Projekt soll so geplant werden, dass möglichst **keine Ausnahmegewilligung** nach der revidierten Lärmschutzverordnung (LSV) nötig ist. Um die Lärmgrenzwerte einzuhalten, soll das Projekt gezielt auf die Platzierung der Bauten, die Grundrissgestaltung und – wo erforderlich – auf die Anordnung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen und Nebenräumen reagieren. Dabei ist darauf zu achten, dass **keine abweisenden «Lärmfassaden»** entstehen, die zur Belebung der Gutstrasse nichts beitragen.

In der 1. Stufe ist keine vertiefte Prüfung der lärmrechtlichen Bewilligungsfähigkeit vorgesehen. Jedoch sollen Anordnung und Dimension der Bauten so gewählt werden, dass in der 2. Stufe möglichst gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines lärmrechtlich bewilligungsfähigen Projekts bestehen.

3.2 Nutzungsprofil / Raumprogramm

3.2.1 Wohnen

Wohnangebot

In der BiG soll man **«ein Leben lang» wohnen** können. Dies bedingt einen guten Wohnungsmix, damit, je nach Lebensphase, intern umgezogen werden kann. Gewünscht werden gemäss Mitwirkung zur Hauptsache ein **klassischer Wohnungsmix** mit mehrheitlich

3 ½- und 4 ½- Zimmer-Wohnungen sowie **wenigen «Spezialwohnformen»** (Cluster- oder Atelierwohnungen). Die Haushaltsformen sollen innerhalb der Häuser durchmischte sein.

Die Wohnungen sollen **zeitgemässen Komfort zu preisgünstigen Mieten** bieten. Zudem sollen die Wohnungen sich durch eine hohe Wohnqualität auszeichnen und über einen zeitgemässen Ausbaustandard verfügen. Eine gute Besonnung und wenn möglich Aus- oder Durchsicht, sowie lärmoptimierte Konzepte sind anzustreben.

Es soll bezüglich der **Wohnungsgrössen, Ausstattung und Grundrisse – und damit der Mietkosten – eine Vielfalt angestrebt** werden, um so den diversen Bedürfnissen der Genossenschaftler:innen gerecht zu werden. Projektspezifische Abweichungen gegenüber den nachfolgenden Vorgaben zu Wohnungsmix und -grössen sind zulässig. Zudem soll jedes Treppenhaus verschiedene Wohnungstypen umfassen, damit die Durchmischung unter den Bewohnenden auch im Kleinen gefördert wird. Wohnnutzungen auf Erdgeschossniveau sind entlang der Gutstrasse höchstens in besonderer Form (bspw. Atelierwohnungen) und in untergeordnetem Mass denkbar.

Wohnungsspiegel und Wohnungsgrösse

Wohnungstyp	Wohnungsmix ² %-Anteil (Anzahl)	Wohnungsgrössen ² (HNF nach SIA 416)
1.5-Zimmer-Wohnungen	5 %	40 - 45 m ²
2.5-Zimmer-Wohnungen	30 %	55 - 60 m ²
3.5-Zimmer-Wohnungen	25 %	75 - 85 m ²
4.5-Zimmer-Wohnungen	30 %	90 - 100 m ²
5.5-Zimmer-Wohnungen	7 %	105 - 115 m ²
Cluster- oder Atelierwohnungen ³	3 %	konzeptabhängig

Anforderungen und Ausstattung Wohnungen

Die nachfolgenden Vorgaben zur Ausstattung der Wohnungen dienen den Teilnehmenden als Grundlage für ihre Überlegungen, sind jedoch erst in der 2. Stufe detailliert aufzuzeigen.

- Grundriss: hohe Nutzungsflexibilität und vielfältige Möblierbarkeit, (nach Möglichkeit) mehrseitige Ausrichtung, gute Besonnung
- Küchen: Grösse/Ausstattung der Wohnungsgrösse angemessen
- Privater Aussenraum: grosszügiger, gut nutzbarer Aussenraum je Wohnung, als erweiterter Wohn- bzw. Lebensraum nutzbar; min. 8.0 m²; nutzbare Tiefe mind. 2.5 m
- Abstellraum: Abstellraum gem. § 39 BBV I je Wohnung (<2.0-Zi-Whg. = min. 5.0 m² / >2.0-Zi-Whg. = min. 8.0 m²)
- Waschen / Trocknen: Anschluss für Waschturm mit Tumbler je Wohnung (in Nasszellen oder Redit); zusätzlich ist je Treppenhaus min. 1 ausreichend grosser Wasch- und Trockenraum (min. 10 m² bzw. 1 m² pro Wohnung plus 1 m² für Waschmaschine) im UG vorzusehen (vgl. auch § 297 PBG)

² Die BiG behält sich vor, die Vorgabe zu Wohnungsmix und zur Wohnungsgrösse für die 2. Stufe anzupassen, insbesondere wenn die Anforderungen der Wohnbauförderung erfüllt werden müssten.

³ Clusterwohnungen so planen, dass sie leicht in zwei «reguläre» Wohnungen umwandelbar sind.

Gästezimmer:	Je Treppenhaus maximal ein Zimmer mit Wohn-, Ess- und Schlafbereichen und einem eigenen WC (WC / L) und eigenem Eingang
Technikraum:	Raum für Gebäudetechnik je Gebäude; Grösse abhängig von Gebäudegrösse
Einstellhalle:	Gemäss Programmbestimmungen

Die vorangehenden Anforderungen an den Wohnungsmix und die Ausstattung sind stufengerecht in die Überlegungen miteinzubeziehen. In der 1. Stufe des Verfahrens werden noch keine detaillierten Wohnungsgrundrisse erwartet. Es ist jedoch schematisch aufzuzeigen, dass der vorgesehene Wohnungsmix und die geforderten privaten Aussenräume in den geplanten Gebäudevolumen angeordnet werden können.

3.2.2 Gewerbeflächen

Gewerbe

Die **Gutstrasse soll zur belebten Stadtstrasse** werden. Daher sollen dort Nutzungen angeordnet werden, welche zu ihrer Belebung beitragen. Dazu gehören in erster Linie wohner-gänzende Nutzungen für die Genossenschaft (Verwaltung, Waschräume, Gemeinschaftsräume, Veloräume etc.). Daneben sind **an geeigneter Lage in den Erdgeschossen** an der Gutstrasse weitere **gewerbliche Nutzungen** erwünscht. Die Anordnung der Gewerbeflächen ist im Zusammenspiel mit den Frei- und Gemeinschaftsräumen zu denken und soll zur angestrebten Belebung der Siedlung beitragen. Ausserdem ist es denkbar, Gewerbeflächen mit Wohnflächen zu Atelierwohnungen zu kombinieren. Eine Anordnung der Gewerbeflächen in bestehenden Bauten ist zulässig.

Die Nutzungen stehen im Idealfall im Bezug zum Quartier und schaffen einen Mehrwert für dieses. Denkbare Nutzungen sind etwa eine kleine Bäckerei mit Kaffee, ein kleineres Lebensmittelgeschäft, eine Spitex-Station, ein Mahlzeitendienst oder ruhige Handwerksbetriebe. Die Raumstruktur der Gewerberäume soll **möglichst flexibel in mehrere Einheiten unterteilbar** sein und sich beispielsweise im Fall einer fehlenden Mieterschaft umnutzen lassen.

Für sämtliche gewerbliche Nutzungen sind eine **klare Adressierung** und eine einfache Anlieferung wichtig. Konflikte mit den Wohnnutzungen und der Freiraumgestaltung gilt es möglichst zu vermeiden. An die Gewerbeflächen werden folgende Anforderungen gestellt:

Einheiten:	5-10 Einheiten (Baufelder B + C zusammen)
Grundriss:	flexible Raumstruktur, welche einfache Anpassungen der Flächen ermöglicht, Zusammenschalten mehrerer Einheiten à je 50 m ² zu grösseren Einheiten soll möglich sein
Richtgrösse Einheit:	ca. 50-150 m ² je Einheit
Ausbau:	Ausbau erfolgt durch die Mieter
Nasszellen:	Pro Einheit 1 Nasszelle mit WC und Lavabo
Bestandesbauten:	Eine Anordnung in Bestandesbauten ist denkbar

Die Lage und Fläche der Gewerbeflächen sind in der 1. Stufe schematisch aufzuzeigen.

3.2.3 Gemeinschaftsräume

Flächenanforderungen
Gemeinschaftsräume

Die Gemeinschaftsräume müssen folgende Flächenanforderungen erfüllen:

Gemeinschaftsräume: min. 1 m² pro Wohnung oder min. 1 % der Nettowohnfläche, d.h. der anrechenbaren Flächen der Wohnungen ohne gemeinsame Erschliessungsflächen. Das kleinere Mass gilt als Minimum.

Nebenräume: Für die Gemeinschaftsräume sind ausreichend Nebenräume (WC etc.) vorzusehen. Bei grösseren Gemeinschaftsräumen ist zudem eine Küche vorzusehen.

Berechnung Gemeinschafts-
raumfläche

Nebenräume, welche zu den Gemeinschaftsräumen gehören (WC, Küche etc.), zählen zu den geforderten Mindestflächen. Nutzungsflexible Räume wie bspw. Musikzimmer können in die Fläche der Gemeinschaftsräume inkludiert werden, wenn diese allen Bewohner:innen zur Verfügung stehen. Der effektiv zu Gemeinschaftszwecken nutzbare Aufenthaltsraum (d. h. ohne Küche, WC etc.) muss pro Gemeinschaftsraum min. 20 m² umfassen. (Gedeckte) Aussenräume zählen nicht zur Fläche der Gemeinschaftsräume. Die Mindestfläche gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO ist in den Plänen nachzuweisen.

Ausstattung und Anordnung
Gemeinschaftsräume

Aufgrund der erforderlichen grossen Flächen sind mehrere Gemeinschaftsräume vorzusehen. Sie sollen möglichst über einen direkten Zugang zu einem gemeinschaftlichen Aussenraum verfügen. Einzelne grössere Gemeinschaftsräume sollen ggf. in mehrere kleinere Räume aufteilbar sein (bspw. mit Schiebewänden). Gemeinschaftsräume können auch in Untergeschossen angeordnet werden (bspw. Partykeller, Bandraum, Werkstatt etc.). Eine künstliche Belichtung und Belüftung ist ausreichend, da es sich nicht um Wohn- oder Schlafräume handelt (§302 Abs. 4 PBG). Die Lage der Gemeinschaftsräume ist so zu wählen, dass die Bewohner:innen der nahegelegenen Wohnungen möglichst nicht durch den Lärm der Nutzenden oder anderweitige Störungen beeinträchtigt werden. Sofern das bestehende Kindergartengebäude inkl. des Genossenschaftslokals «Zmitzt im Gut» erhalten wird, könnte dieser als Gemeinschaftsraum genutzt werden.

Die Lage, Fläche und die Herleitung des Flächenbedarfs der Gemeinschaftsräume sind in der 1. Stufe schematisch aufzuzeigen.

3.3 Mitbericht Stadtentwicklung Zürich (STEZ)

Sozialverträglichkeit

Statistische Auswertungen zur Bevölkerungszusammensetzung im Projektperimeter zeigen, dass sehr grosse Teile der Bewohnerschaft zu vulnerablen Gruppen zählen und sich dadurch mit verschiedenen Hindernissen auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt konfrontiert sehen (vgl. Mitbericht STEZ, Beilage 3.14). Insbesondere der hohe Anteil an Haushalten mit tiefen Einkommen sowie an Personen im Pensionsalter zeigt, dass für beträchtliche Teile der Mieterschaft das Finden einer neuen Wohnung mit grossen Hürden verbunden ist. Angesichts dieser Ausgangslage ist einer sozialverträglichen Transformation hohe Bedeutung beizumessen.

Zentral für eine sozialverträgliche Umsetzung von Erneuerungsprojekten sind ein etappiertes Vorgehen sowie eine individuelle Unterstützung der Mieterschaft hinsichtlich der Wohnungssuche, um Härtefälle möglichst zu vermeiden. Dazu zählen eine frühzeitige Information der Mieterschaft, eine möglichst niederschwellige, individuelle Betreuung, die Vermittlung von Ersatzwohnungen sowie eine aktive Kommunikation des Unterstützungsangebots.

Gemäss den Angaben der Eigentümerschaft erfüllt das vorliegende Projekt die erwähnten städtischen Empfehlungen vollumfänglich. So werden die Genossenschaftler:innen regelmässig über die Arealentwicklung informiert und zum anstehenden Studienauftrag fanden bereits zwei Informationsveranstaltungen im Frühling und im Winter 2025 statt. Es ist eine Etappierung des Vorhabens vorgesehen – Baufeld C wird voraussichtlich frühestens fünf Jahre nach Bezug von Baufeld B realisiert werden. Den Betroffenen werden dabei Ersatzlösungen angeboten – sie können intern an der Gutstrasse umgesiedelt werden.

Mit dem Ersatzneubau wird die Wohnungszahl in den Baufeldern B + C von heute 199 auf ca. 470 Einheiten mehr als verdoppelt. Angestrebt wird ein sehr breiter Wohnungsmix mit 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, wobei der Fokus auf den 3.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen liegt. Geplant sind preisgünstige Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete, die sich an verschiedenste Bevölkerungsgruppen richten.

Qualitativ hochwertige gemeinschaftliche Aussen- und Begegnungsräume stellen wichtige Voraussetzungen für den sozialen Zusammenhalt der Anwohnerschaft und die Identifikation mit der Siedlung dar. Die geplante Schaffung von Gemeinschaftsplätzen und -räumen wird diesbezüglich begrüsst. So soll das gemeinschaftliche Genossenschaftsleben durch begegnungsfördernde Freiräume, wie Pavillon, Grillplatz und Spielmöglichkeiten, sowie durch flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume gestärkt werden. Vorgesehen ist zudem eine feingliedrige Durchwegung der Siedlung zu den gemeinschaftlichen Freiräumen im rückwärtigen Bereich, die idealerweise dem ganzen Quartier zugutekommen soll.

4 Bestimmungen zum Verfahren

4.1 Auftraggeber und Organisation

Auftraggeberin Auftraggeberin des Verfahrens ist die **Baugenossenschaft im Gut**, vertreten durch die Baukommission Plus (BK+).

Baugenossenschaft im Gut
Gutstrasse 86
8055 Zürich

Verfahrensbegleitung Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgen durch:

PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Projektleitung: Dominic Schuppli (d.schuppli@planar.ch / 044 421 38 20)
Sachbearbeitung: Simon Nussbaumer (s.nussbaumer@planar.ch / 044 421 38 35)

4.2 Art des Verfahrens

Art des Verfahrens Es handelt sich um einen **nicht anonymen, zweistufigen Studienauftrag im selektiven Verfahren** in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143.

Aufgrund der öffentlich ausgeschrieben **Präqualifikation** werden **8 Planungsteams** für die Teilnahme an der ersten Stufe des Verfahrens bestimmt.

Ziel der **ersten Stufe** ist die Erarbeitung eines **städtebaulichen Gesamtkonzepts** über den gesamten Bearbeitungsperimeter (Baufelder B + C). Im Rahmen der ersten Stufe finden eine **Startveranstaltung mit Begehung**, eine schriftliche **Fragenbeantwortung** und eine **Zwischenbesprechung** statt. Es findet keine Schlusspräsentation statt. Die Beiträge der ersten Stufe werden durch die Jury beurteilt und die **bestgeeigneten städtebaulichen Entwürfe (4-5 Teams) zur Weiterbearbeitung in der zweiten Stufe** ausgewählt.

In der **zweiten Stufe** vertiefen die Teilnehmenden ihre Konzepte und erarbeiten einen **konkreten Projektvorschlag für das Baufeld B**. Die siegreiche Projektstudie dient anschliessend als Grundlage für die Realisierung der nächsten Bauetappe. Im Rahmen der 2. Stufe findet **voraussichtlich eine Schlusspräsentation** statt. Ob eine zusätzliche Zwischenbesprechung erforderlich ist, wird an der Jurierung der 1. Stufe entschieden.

Optionale Bereinigungsstufe Die Jury behält sich vor, das Verfahren, um eine optionale Bereinigungsstufe zu verlängern, falls es sich als notwendig erweisen sollte. Eine optionale Bereinigungsstufe würde separat entschädigt.

Beschaffungswesen Das Verfahren untersteht weder dem öffentlichen Beschaffungswesen nach GPA noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Sprache Das Verfahren wird in **deutscher Sprache** durchgeführt.

4.3 Jury und Expert:innen

Jury (stimmberechtigt)

Fachjury (stimmberechtigt)

- Oliver Lütjens (Vorsitz) Architekt, Lütjens Padmanabhan Architekt*innen
- Peter Märkli Architekt, Studio Märkli
- Luca Pestalozzi Architekt, Stücheli Pestalozzi Schiratzki Architekt*innen
- Monika Schenk Landschaftsarchitektin, Uniola AG
- Isabelle Duner Landschaftsarchitektin, mavo gmbh
- Martin Schneider Stv. Direktor Amt für Städtebau, Zürich

Sachjury (stimmberechtigt)

- Ralph Friedländer Präsident BiG
- Stéphane Boutin Vorstandsmitglied BiG
- Claudia Loewe Vorstandsmitglied BiG
- Luciano Raveane Vorstandsmitglied BiG (Städtischer Delegierter)
- Han van de Wetering Bewohner BiG, Vertretung aus Mitwirkung (Ersatz)

Expert:innen
(nicht stimmberechtigt)

Expert:innen (nicht stimmberechtigt)

- Werner Abplanalp Zap AG, Bern (Bauökonomie)
- Clemens Roessner Lemon Consult, Zürich (Lärm)
- Jules Petit Lemon Consult, Zürich (Nachhaltigkeit)
- Robin Klöden Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich (Statik)
- Aline Vuilliomonet Projektleiterin Amt für Städtebau Zürich
- Dominic Schuppli PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Moderation)
- Simon Nussbaumer PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)

Die Jury behält sich vor, bei Bedarf weitere Expert:innen mit beratender Funktion beizuziehen.

4.4 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigung

Im Rahmen der öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation werden **8 Planungsteams** zur Teilnahme an der 1. Stufe des Verfahrens gemäss den definierten Eignungskriterien ausgewählt (vgl. Kap. 5).

Teilnahmeberechtigt für die zweite Stufe sind die Verfassenden (4–5 Planungsteams) der von der Jury in der 1. Stufe zur Weiterbearbeitung empfohlenen städtebaulichen Konzepte.

4.5 Befangenheit und Ausstandsgründe

Befangenheit und
Ausstandsgründe

Sämtliche teilnehmenden Büros müssen von der Jury unabhängig sein. Am Studienauftrag nicht teilnehmen dürfen Unternehmen und Personen, die bei einem Jurymitglied oder einem im Programm aufgeführten Experten angestellt oder mit ihm nahe verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen (vgl. Art. 12.3 der SIA-Ordnung 143, Ausgabe 2025).

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

4.6 Entschädigung

Präqualifikation	Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt .
Entschädigung 1. Stufe	Bei fristgerechter und vollständiger Abgabe sowie erfüllter Aufgabenstellung erhält jedes an der 1. Stufe teilnehmende Planungsteam eine feste Pauschalentschädigung von CHF 30'000 (exkl. MwSt.).
Entschädigung 2. Stufe	Bei fristgerechter und vollständiger Abgabe sowie erfüllter Aufgabenstellung erhält jedes an der 2. Stufe teilnehmende Planungsteam eine feste Pauschalentschädigung von CHF 45'000 (exkl. MwSt.).
Optionale Bereinigungsstufe	Eine allfällige Bereinigungsstufe würde separat entschädigt.
Auszahlung	Die Auszahlung erfolgt an das federführende Teammitglied (Architekturbüro). Die Verteilung innerhalb des Planungsteams liegt in der Verantwortung der Teilnehmenden.

4.7 Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung	<p>Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, vorbehaltlich der Kreditgenehmigung durch die Generalversammlung der Baugenossenschaft im Gut, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung der Jury zu vergeben.</p> <p>Bei einem positiven Entscheid werden die vorgeschriebenen Mitglieder des Siegerteams (Architektur und Landschaftsarchitektur) mit der Weiterbearbeitung des Projekts für Baufeld B beauftragt. Stellt die Jury einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplanenden fest, würdigt sie dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplanenden des Gewinnerteams auch bei freiwilliger Teambildung beauftragt werden können.</p>
Arbeitsumfang	<p>Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Verfassenden des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts mit der Projektierung und Realisierung der nächsten Erneuerungsetappe (Baufeld B) zu beauftragen.</p> <p>Über das weitere Vorgehen im Hinblick auf die Projektierung und Realisierung des Baufelds C wird unter anderem abhängig vom Ergebnis des vorliegenden Verfahrens zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Es wird kein Folgeauftrag in Aussicht gestellt.</p>
Honorarkonditionen	Für die Honorarberechnung gelten als Verhandlungsbasis folgende Konditionen:

Faktoren	Architektur	Landschaftsarchitektur
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100	100
Stundenansatz CHF/h exkl. MwSt.	140	140

Die weiteren Faktoren und Ansätze werden im Rahmen der Vertragsausarbeitung team- und projektspezifisch verhandelt und festgelegt.

Die Bauherrschaft behält sich eine Vergabe an eine General- bzw. Totalunternehmung oder die separate Vergabe des Baumanagements vor. Dabei entspricht der Leistungsanteil q des

Architekturteams erfahrungsgemäss mindestens 58.5 %. Die gestalterische Leitung wird in jedem Fall den Verfassenden des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts übertragen.

4.8 Urheber-, Nutzungs- und Eigentumsrechte

Urheber- und Nutzungsrecht	Das Urheberrecht verbleibt bei den Verfassenden. Mit der Beauftragung zur Weiterbearbeitung gehen die Nutzungs-, Weiterentwicklungs- und Abänderungsrechte am ausgewählten Projekt mit Zahlung der jeweiligen Projektphasen (z. B. Vorprojekt, Bauprojekt etc.) in den Besitz der Auftraggeberin über.
Eigentum	Die eingereichten Unterlagen und Modelle gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Eine Publikation der Projekte durch die Auftraggeberin erfolgt unter vollständiger Angabe der Verfassenden. Ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

4.9 Vertraulichkeit und Kommunikation

Vertraulichkeit	Der Inhalt des Programms und sämtliche abgegebenen Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und sind ausschliesslich für das vorliegende Verfahren zu verwenden.
Kommunikation	Die Information der Öffentlichkeit (insb. Erstveröffentlichung) und die Kommunikation gegenüber Behörden und Dritten während des gesamten Verfahrens ist Sache der Auftraggeberin. Die Verfassenden sind nach Bekanntmachung durch die Auftraggeberin berechtigt, ihr Projekt zu publizieren.

4.10 Verbindlichkeit und Streitfälle

Verbindlichkeit	Das Programm, die Fragenbeantwortung und die Rückmeldungen zur Zwischenbesprechung sind verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die 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. Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht. Der ausschliessliche Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten ist Zürich. Entscheide der Jury in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

4.11 Übersicht Termine und Fristen

Für die Präqualifikation und den anschliessenden zweistufigen Studienauftrag sind die folgenden Termine und Fristen vorgesehen:

Präqualifikation

Eingang Bewerbungsunterlagen: Donnerstag, 26. März 2026

Kommunikation Präqualifikationsentscheid: Mittwoch, 22. April 2026

Studienauftrag – 1. Stufe:

Studienauftrag Stufe 1

Versand Programm und Unterlagen: Donnerstag, 30. April 2026

Startveranstaltung und Begehung: Donnerstag, 7. Mai 2026

Fragenstellung: bis Montag, 18. Mai 2026

Fragenbeantwortung: bis Freitag, 29. Mai 2026

Zwischenbesprechung: Dienstag, 30. Juni 2026 (Nachmittag) und
Mittwoch, 1. Juli 2026 (Vormittag)

Abgabe der Studiendossiers: Freitag, 4. September 2026

Abgabe der Modelle: Mittwoch, 23. September 2026

Information Ergebnis: Oktober 2026

Studienauftrag – 2. Stufe: (provisorisch)

Studienauftrag Stufe 2
(provisorisch)

Versand Programm und Unterlagen: November 2026

Abgabe der Studiendossiers: Freitag, 12. Februar 2027

Abgabe der Modelle: Dienstag, 2. März 2027

Schlusspräsentation (bei Bedarf): Donnerstag, 4. März 2027

Bekanntgabe Resultat: März / April 2027

Weiteres Vorgehen:

Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss des Verfahrens sind zum heutigen Zeitpunkt die folgenden Grobtermine vorgesehen:

Start Projektierung: Q3 2027

5 Präqualifikation

5.1 Publikation

Publikation Die Präqualifikation zum Studienauftrag wird öffentlich ausgeschrieben. Die Publikation erfolgt auf Konkurado und im espazium magazin.

Die folgenden Unterlagen werden ab diesem Zeitpunkt zur Verfügung gestellt:

- | | |
|---|------|
| [1] Programmauszug für Präqualifikation | PDF |
| [2] Bewerbungsformular | Word |

5.2 Teilnahmebedingungen

Teilnahmebedingungen Um eine Teilnahme bewerben dürfen sich alle Planungsbüros mit Firmensitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Teambildung Die Planungsteams müssen zwingend folgende Fachrichtungen umfassen:

- Architektur / Städtebau (Federführung)
- Landschaftsarchitektur

Mehrfachbewerbung von Landschaftsarchitekturbüros Mehrfachbewerbungen von Landschaftsarchitekturbüros sind zugelassen, aber auf zwei Bewerbungen beschränkt. Die transparente Kommunikation der Mehrfachbewerbungen und ggf. Prioritätensetzung untereinander ist Sache der Teams.

Mehrfachteilnahmen von Landschaftsarchitekturbüros sind ausgeschlossen. Muss in einem Team das Landschaftsarchitekturbüro ausgewechselt werden, muss das nachrückende Büro gleichermaßen präqualifiziert und von der Jury bestätigt werden.

Fakultative Teambildung Den Teilnehmenden ist es freigestellt, weitere Fachplanende und Spezialisten (bspw. Energie, Statik, Sozialraum etc.) zur Bearbeitung von spezifischen Fragenstellungen beizuziehen. Für die Auftraggeberin entsteht daraus keine Verpflichtung.

Arbeitsgemeinschaften (ARGE) Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind zugelassen. Bei der Bildung einer ARGE ist das federführende Architekturbüro zu benennen.

Nachwuchsbüros Die Auftraggeberin ermutigt explizit auch jüngere Büros dazu, sich zu bewerben. Für Nachwuchsbüros gelten erleichterte Eignungskriterien (vgl. Kapitel 5.5). Die Bewerbung als Nachwuchsteam ist im Bewerbungsformular zu deklarieren (Selbstdeklaration).

Teilnahmeausschluss Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, die gemäss SIA-Ordnung 143 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Jurymitglied haben (vgl. hierzu Kap. 4.5).

5.3 Einreichen der Bewerbungsunterlagen

Eingabedatum und -ort Die vollständigen **Bewerbungsunterlagen** müssen **bis am Donnerstag, 26. März 2026 um 17:00 Uhr** bei folgender Adresse eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

PLANAR AG für Raumentwicklung
z.H. Simon Nussbaumer

Gutstrasse 73
8055 Zürich

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

Einzureichende Unterlagen

Folgende Bewerbungsunterlagen sind einzureichen:

- [1] **Bewerbungsformular:** Vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Bewerbungsformular.
- [2] **Referenzprojekte Architekturbüro:** 2 Referenzprojekte des Architekturbüros gemäss Kurzbeschrieb im Bewerbungsformular, die einen Bezug zur Aufgabe erkennen lassen und den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien erbringen; pro Referenz ist eine Seite A3 quer, einseitig bedruckt in eigener Darstellung beizulegen.
- [3] **Referenzprojekt Landschaftsarchitekturbüro:** 1 Referenzprojekt des Landschaftsarchitekturbüros gemäss Kurzbeschrieb im Bewerbungsformular, die einen Bezug zur Aufgabe erkennen lassen und den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien erbringen; pro Referenz ist 1 Seite A3 quer, einseitig bedruckt in eigener Darstellung beizulegen.

Weiterführende Unterlagen sind nicht erwünscht und werden vor der Präqualifikation durch die Verfahrensbegleitung entsorgt.

Eingabeform

Sämtliche Unterlagen sind **sowohl in Papierform** in einem verschlossenen Couvert mit dem Vermerk «Studienauftrag Wohnsiedlung «Im Gut» - Baufelder B + C, Präqualifikation» **als auch digital als PDF-Dateien** einzureichen.

5.4 Vollständigkeit der Bewerbungen

Vollständigkeit der Bewerbungen

Zur Präqualifikation zugelassen werden nur vollständige Bewerbungen. Die Prüfung auf Vollständigkeit (Unterlagen und Teambildung) erfolgt durch die Verfahrensbegleitung. Bei Unklarheiten behält sich die Verfahrensbegleitung vor, das Planungsteam zu kontaktieren.

5.5 Auswahl der teilnehmenden Teams

Eignungskriterien

Die Auswahl der 8 Planungsteams, die zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen werden, erfolgt durch die Jury aufgrund folgender **Eignungskriterien** (ohne Gewichtung):

- Eignung der Büros bezüglich Aufgabenstellung (Vergleichbarkeit der Referenzprojekte mit der vorliegenden Aufgabenstellung)
- Städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität der Referenzprojekte
- Erfahrung und Kompetenz in der Projektierung und Ausführung

Bei Nachwuchsbüros gelten die Eignungskriterien nur bedingt, bzw. kommen erleichterte Kriterien zur Anwendung.

5.6 Präqualifikationsentscheid

Information Präqualifikationsentscheid

Sämtliche Bewerbenden werden **bis spätestens am Mittwoch, 22. April 2026** schriftlich über die **Auswahl der Teilnehmenden** benachrichtigt.

6 Ablauf zweistufiger Studienauftrag

6.1 Ablauf Stufe 1

6.1.1 Versand der Unterlagen

Programm und Unterlagen Das **Programm zum Studienauftrag** (Stufe 1) wird bis am **Donnerstag, 30. April 2026** per E-Mail an die Teilnehmenden versandt. Sämtliche Unterlagen (vgl. Kap. 7.2) werden den Teilnehmenden ab diesem Zeitpunkt mittels Downloadlink zur Verfügung gestellt.

Modellgrundlage Die **Modellgrundlage** (Gips) kann entweder an der Startveranstaltung (vgl. Kapitel 6.1.2) mitgenommen werden oder ab dem **Donnerstag, 7. Mai 2026** bei der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft im Gut (Gutstrasse 86, 8055 Zürich) abgeholt werden (Abholung mit dem Auto empfohlen, bitte um telefonische Anmeldung).

6.1.2 Startveranstaltung

Startveranstaltung und Begehung Am **Donnerstag, 7. Mai 2026** um **9:00 bis ca. 11:00 Uhr** findet eine **Startveranstaltung mit anschliessender Begehung** statt. Die Veranstaltung dient der mündlichen Kurzerläuterung des Programms, der Aufgabenstellung, der Rahmenbedingungen und Anforderungen sowie der Erwartungen der Auftraggeberin. Treffpunkt für die Veranstaltung ist um 9:00 Uhr am Eingang der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft im Gut (Gutstrasse 86, 8055 Zürich).

Begehung Die Begehung des Perimeters findet im Anschluss statt.

6.1.3 Fragebeantwortung

Fragestellung **Fragen** zum Programm und den abgegebenen Unterlagen können bis am **Montag, 18. Mai 2026** schriftlich per E-Mail an das verfahrensbegleitende Büro (PLANAR AG für Raumentwicklung, Simon Nussbaumer, s.nussbaumer@planar.ch) gestellt werden. Die Fragen sind mit dem Programmpunkt bzw. der Unterlage, auf welche sie sich beziehen, zu versehen.

Fragebeantwortung Sämtliche Fragen und **Antworten** werden anonymisiert und gleichlautend allen Teilnehmenden bis spätestens am **Freitag, 29. Mai 2026** als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

6.1.4 Zwischenbesprechungen

Zwischenbesprechung Am **Dienstag, 30. Juni 2026** (Nachmittag) und **Mittwoch, 1. Juli 2026** (Vormittag) findet eine **Zwischenbesprechung** statt. Die Besprechungen werden mit den teilnehmenden Planungsteams einzeln abgehalten (Detailprogramm folgt). Die Art der Präsentation ist den Teams freigestellt. Es stehen ein Beamer / Bildschirm sowie Stellwände zur Verfügung.

Abgabe digitaler Unterlagen Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, sind die Teilnehmenden gebeten, **digitale Unterlagen zur Zwischenbesprechung (Präsentationsfolien u.dgl.) bis am Montag, 29. Juni 2026 um 15:00 Uhr** bei der Verfahrensbegleitung einzureichen (PLANAR AG für Raumentwicklung, Simon Nussbaumer, s.nussbaumer@planar.ch).

Aufgabe / Fokus Zwischenbesprechung Bis zur Zwischenbesprechung wird der Entwurf eines städtebaulichen Gesamtkonzepts über den gesamten Bearbeitungsperimeter (Baufelder B + C) erwartet. Das Konzept soll die wesentlichen Grundsätze bezüglich städtebaulicher Setzung, Bebauungsstruktur, Erschliessung und Freiraumstruktur beinhalten. Die Präsentationen und die anschliessende Diskussion

sollen es der Jury ermöglichen, die Konzepte und Entwürfe der Teams hinsichtlich ihrer Qualitäten, Potenziale, Defizite und Risiken einzuschätzen, offene Fragen zu klären und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung zu formulieren.

Der Fokus liegt dabei auf der **verträglichen Ausnutzung / Dichte und Höhenentwicklung**, dem **Umgang mit den Anforderungen des ISOS** sowie dem **Umgang mit dem Bestand**. Entsprechend werden an der Zwischenbesprechung insbesondere Aussagen zu folgenden Themen erwartet:

- **Interpretation der Aufgabe und des Ortes** (Qualitäten, Chancen und Herausforderungen, Identitäten, Bezüge, Themen und Haltungen); Hinweis: Die Jury ist mit der Historie des Ortes und der übergeordneten Stadtentwicklung vertraut; der Fokus an der Präsentation liegt daher auf dem Aufgabenverständnis sowie der Interpretation der Siedlung «Im Gut» und derer Umgebung.
- **Städtebauliches Konzept im Entwurf**, welches Auskunft gibt über:
 - Bebauungstypologie
 - Umgang mit Bestand (konzeptionelle Darstellung Abbruch, Erhalt, Umbau etc.)
 - Dichte und Dichteverteilung (inkl. grober Flächenauszug aGF) sowie Strategie für etappierte Nachverdichtung
- **Umgang mit dem ISOS** (Interpretation Charakter des Ortsbildes, Einfluss auf Städtebau und Freiraumgestaltung)

Zwischenbericht

Im Anschluss an die Zwischenbesprechung erhalten sämtliche Teilnehmenden eine individuelle Rückmeldung der Jury in Form eines Kurzberichtes. Erkenntnisse mit allgemeiner Gültigkeit werden allen Teams gleichlautend zugestellt.

6.1.5 Abgabe der Studiendossiers 1. Stufe

Abgabe Dossier

Das **vollständige Studiendossier** muss bis am **Freitag, 4. September 2026 um 17:00 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 «Studienauftrag Wohnsiedlung «Im Gut» - Baufelder B + C, Stufe 1» und den Namen der Verfassenden (vorgeschriebene Teammitglieder) zu versehen.

Abgabe Modell

Die **Modelle** müssen am **Mittwoch, 23. September 2026 bis 17:00 Uhr** bei der Verfahrensbegleitung (PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich) abgegeben werden. Die Modelle sind ebenfalls mit dem Vermerk «Studienauftrag Wohnsiedlung «Im Gut» - Baufelder B + C, Stufe 1» sowie den Namen der Verfassenden (vorgeschriebene Teammitglieder) zu versehen. Die Einsätze sind lose abzugeben (nicht verspachteln).

6.1.6 Vorprüfung

Vorprüfung

Die eingereichten Studiendossiers werden vor der Beurteilung einer **wertungsfreien Vorprüfung** unterzogen. Diese umfasst die Einhaltung der formellen (Fristen, Vollständigkeit, Lesbarkeit, Sprache) und materiellen Bestimmungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen). Im Rahmen der Vorprüfung werden die eingereichten Projekte zudem hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit (vergleichende Kostenschätzung) und der energetischen Zielerreichung (Zielwert B gemäss SIA 390/1) überprüft.

6.1.7 Beurteilung

Beurteilung

Die **Beurteilung** der Projekte der 1. Stufe erfolgt anhand nachfolgend aufgeführter Beurteilungskriterien. Die Beurteilungskriterien sind aus den Absichten und Zielen der Auftraggeberin sowie der im Programm beschriebenen Aufgabenstellung abgeleitet. Die Jury nimmt aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen ihres Ermessens vor. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

Beurteilungskriterien

Städtebau:

- Lesung des Ortes, Einbettung in den Kontext und stadträumliche Verknüpfung mit der Umgebung
- Setzung, Dichte und Volumenverteilung
- Bezug zu Siedlung und Quartier
- Strategie für etappierte Entwicklung / Nachverdichtung
- Erschliessungskonzept
- Umgang mit den planungsrechtlichen Vorgaben
- Nutzungsverteilung, Ausgestaltung der Erdgeschosszone

Freiraum:

- Qualität der Freiräume (Aufenthalts- und Nutzungsqualität, Bezug zur Bebauung und den Nutzungen)
- Freiräumliche Eingliederung in die bestehende Überbauung und das Quartier
- Durchlässigkeit und Durchgängigkeit
- Umgang mit Baumbestand

Wirtschaftlichkeit:

- Gebäudeeffizienz (Kubatur, Nutzflächen)
- Baukosten/Flächeneffizienz

Nachhaltigkeit:

- Unterbauung
- Beitrag Klimaschutz (Einhaltung SIA 390/1, Systemtrennung)
- Beitrag Behaglichkeit (Mikroklima, sommerlicher Wärmeschutz, Tageslicht)
- Beitrag soziale Interaktion (Qualität Freiräume, Schwellenräume und gemeinschaftlich nutzbare Räume)
- Auseinandersetzung mit Bestand / möglichem Teilerhalt

Die Jury behält sich vor, die Beurteilungskriterien im Hinblick auf die 2. Stufe zu präzisieren und zu ergänzen.

6.1.8 Information Teilnehmende

Information Teilnehmende

Alle Teilnehmenden werden im Laufe des **Oktober 2026** schriftlich über das Ergebnis der ersten Stufe sowie die zur Teilnahme an der zweiten Stufe gewählten Planungsteams orientiert.

6.2 Ablauf Stufe 2 (provisorisch)

Programm und Unterlagen	Im Anschluss an die erste Stufe werden das Programm und die Unterlagen im Hinblick auf die zweite Stufe, wo nötig, ergänzt und präzisiert. Sämtliche Unterlagen für die zweite Stufe werden den Teilnehmenden der zweiten Stufe voraussichtlich Ende Oktober 2026 zugestellt.
Fragenbeantwortung	Zu Beginn der zweiten Stufe haben die Teilnehmenden die Möglichkeit, schriftlich Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen zu stellen.
Termine	Der definitive Ablauf und die Termine der zweiten Stufe werden spätestens beim Versand der Unterlagen zur zweiten Stufe bekannt gegeben. Aktuell wird von der Abgabe Anfang Februar 2027 ausgegangen.

7 Unterlagen

7.1 Abgegebene Unterlagen

Abgegebene Unterlagen

Nachfolgend aufgeführte **Unterlagen** werden den Teilnehmenden zu Beginn der 1. Stufe zur Verfügung gestellt. Beilagen, die lediglich der Information dienen, sind grau gehalten.

1 Programm

1.1 Programm Studienauftrag PDF

2 Plan- und Modellgrundlagen

2.1 Grundlagenpläne (AV, Höhenkurven, Perimeter etc.) DWG/DXF

2.2 Pläne Bestand PDF/DXF

2.3 Pläne realisierte Entwicklung Baufelder A, D, E, F PDF

2.4 Pläne Bestand Leitungen Heizung und Warmwasser PDF

2.5 Gesamtplan Vorstudie Sanierung Gutstrasse, Stadt Zürich PDF

2.6 Modellgrundlage Mst: 1:500 Gips

2.7 Baurechtsplan PDF/DXF

2.8 Bauzeitliche Fotos PDF

3 Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

3.1 Planungs- und Baugesetz (PBG) PDF

3.2 Allgemeine Bauverordnung (ABV) PDF

3.3 Besondere Bauverordnung I (BBV I) PDF

3.4 Besondere Bauverordnung II (BBV II) PDF

3.5 Bau- und Zonenordnung Stadt Zürich (BZO) inkl. ÖREB-Auszug PDF

3.6 Parkplatzverordnung (PPV) PDF

3.7 Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) PDF

3.8 ISOS Aufnahme Wiedikon PDF

3.9 Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen PDF

3.10 Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten PDF

3.11 Vollzugshilfe «Schattenwurf von Hochhäusern» PDF

3.12 Merkblatt «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus», Stadt Zürich PDF

3.13 Stadtratsbeschluss Umgang Kindergarten / Genossenschaftslokal PDF

3.14 Mitbericht STEZ «Sozialverträgliche räumliche Entwicklung» PDF

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

3.16 Leitfaden «Güterverkehrserschliessung», Stadt Zürich PDF

3.17 Leitfaden «Zukunft Gartenstadt» Zürich PDF

3.18 Standards Strassen und Wege Stadträume Zürich PDF

3.19 Leitfaden «Veloparkierung in Wohnsiedlungen», Stadt Zürich PDF

3.20 Fachplanung «Hitzeminderung», Stadt Zürich PDF

3.21 Fachplanung «Stadtnatur», Stadt Zürich PDF

3.22 Merkblatt «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar», Stadt Zürich PDF

3.23 Umsetzungshilfe PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung - §238a PBG PDF

4 Formulare

4.1 Verfasserblatt Word

4.2 Mengentabelle (Kostenplanung) Excel

4.3	Berechnungshilfe Parkierung	Excel
4.4	Raumprogramm	Excel

5 Beilagen

5.1	Masterplan Gutstrasse (Bericht und Plan)	PDF
5.2	Plandossier Städtebauliche Strategie Gutstrasse	PDF
5.3	Bericht Mitwirkung Baufelder B + C, SHIFT	PDF
5.4	Baumgutachten	PDF
5.5	Lärmgutachten, Lemon Consult	PDF
5.6	Factsheet «Geologie», Jäckli Geologie	PDF
5.7	Beurteilung Tragwerk der bestehenden Liegenschaften, Büro Thomas Boyle + Partner	PDF
5.8	Beurteilung Tragwerk der bestehenden Tiefgarage, Büro Thomas Boyle + Partner	PDF
5.9	Zustandsanalyse des Kindergartengebäudes, Implenia	PDF

7.2 Einzureichende Unterlagen – 1. Stufe

Einzureichende Unterlagen -
1. Stufe

Die Teilnehmenden haben bis zur Abgabefrist (vgl. Kap. 6.1.5) ein vollständiges Studiendossier einzureichen. Nachfolgend aufgeführte Pläne, Erläuterungen und Unterlagen sind einzureichen.

– Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept über die Baufelder B + C.

– Situations- und Umgebungsplan 1:500

Darstellung des Bebauungskonzepts mit bestehenden und projektierten Bauten (Dachaufsicht), Zugängen zu den Bauten und Anlagen, Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen, Wegverbindungen/Vernetzung, Erschliessung und Parkierung, Dimension unterirdischer Bauten. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten und Parzellengrenzen zu enthalten.

– Gebäudetypologien und Parkierungskonzept

Erläuterungen zum Gesamtkonzept und zum städtebaulichen Ansatz sowie zum Erschliessungs- und Parkierungskonzept in geeigneter Darstellung (bspw. Pläne, Schemen, Schnitte, Skizzen, Grundrisse, Isometrie etc.).

– Schnitte und Ansichten 1:500

Darstellung ausgewählter Schnitte und Ansichten zur Bebauung; in den Schnitten und Ansichten ist das gewachsene und projektierte Terrain (inkl. Höhenkoten) einzutragen.

– Schematische Grundrisse

Darstellung der zum Verständnis notwendigen Grundrisse/Geschosse mit Anordnung der Treppenhäuser inkl. schematischer Plausibilisierung der daran angebotenen Wohnungstypen inkl. privaten Aussenräumen. Die Darstellungen dienen der Plausibilisierung des Wohnungsmixes und der Gebäudevolumen; es werden in der 1. Stufe noch keine detaillierten Grundrisse verlangt.

– Schema Nutzungsverteilung

Schematische Darstellung der Nutzungs- und Freiraumverteilung (Zonierung) inkl. Erschliessungsflächen (MIV, Fuss- und Veloverkehr).

– **Erläuterungsbericht auf Plänen**

Beschrieb und Erläuterungen zum Projekt, der städtebaulichen und freiräumlichen Leitidee, dem Umgang mit dem ISOS / Bestandsbauten sowie weiterführende konzeptionelle und sozialräumliche Überlegungen in geeigneter Form (Texte, Skizzen, Schemen). Der Erläuterungsbericht ist in die Pläne zu integrieren. Die Erläuterung und Beschrieb der Einordnung der Neubauten und Bezüge zum umliegenden Quartier, der erreichten Qualitäten sowie die nachvollziehbare Darstellung des angestrebten Charakters und der Identität der Neubebauung stehen im Zentrum der verlangten Aussagen.

– **Arbeitsmodell 1:500**

Arbeitsmodell mit Darstellung der Bauvolumen auf der abgegebenen Modellgrundlage. Der Modelleinsatz ist lose abzugeben (nicht verspachteln).

– **Kennzahlen**

Ausgefüllte Mengentabelle (Formular 4.1) sowie einfache, überprüfbare Grundriss- und Schnittschemata der abgefragten Flächen digital als PDF sowie als DWG/DXF.

– **Digitale Unterlagen**

Sämtliche Unterlagen sind als PDF-Dateien sowie als TIFF (Pläne), DWG/DXF (Flächennachweise) und Excel-Dateien (Mengentabelle) digital einzureichen (über Downloadplattform oder auf USB-Stick).

Optional

Skizzen, Visualisierungen oder Referenzbilder sind zulässig, wenn sie zum Verständnis beitragen.

Abgabeform

Sämtliche **Pläne** sind mit den Namen der Verfassenden und dem Vermerk «Studienauftrag Wohnsiedlung «Im Gut» - Baufelder B + C, Stufe 1» zu versehen. Für die Darstellung der geforderten Pläne und Erläuterungen dürfen max. 6 Pläne im Format DIN A0 quer eingereicht werden. Die Pläne sind in 2-facher Ausführung (min. 1 Satz auf 120g/m²-Papier, ungefaltet) und zusätzlich als Plansatz im Format DIN A3 (1-fach) einzureichen. Alle massstäblichen Darstellungen und Pläne sind mit dem Massstab und Nordpfeil zu versehen. Auf den Plänen ist das gewünschte Hängeschema/Reihenfolge abzubilden (Hängeschema: 3x2 Pläne).

Der **Flächen- und Volumennachweis** ist anhand der abgegebenen Mengentabelle zu erbringen und zusammen mit den geforderten überprüfbaren Grundriss- und Schnittschemata einzureichen (nur digitale Abgabe).

Das **Modell** ist in der Originalkiste einzureichen und ebenfalls mit dem Vermerk «Studienauftrag Wohnsiedlung «Im Gut» - Baufelder B + C, Stufe 1» sowie den Namen der Verfassenden zu versehen. Der Modelleinsatz ist lose abzugeben und nicht zu verspachteln.

7.3 Einzureichende Unterlagen – 2. Stufe

Einzureichende Unterlagen –
2. Stufe

Nachfolgend aufgeführte Pläne, Erläuterungen und Unterlagen sind im Rahmen der zweiten Stufe einzureichen. Bei der Aufführung handelt es sich um einen Vorabzug. Die Jury behält sich vor, die verlangten Unterlagen / Aussagen anhand der Ergebnisse der ersten Stufe anzupassen. Das Gremium ist dabei darum bemüht, den Aufwand für die Teams nicht zu erhöhen

– **Schwarzplan 1:2'000**

Einordnung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes in die umliegenden Quartiere.

– **Situations- und Umgebungsplan 1:500**

Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und Aussenraumkonzeptes, projektierte Bauten (Dachaufsicht), Zugänge zu den Bauten und Anlagen, Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen, Fusswegverbindungen/Vernetzung, Erschliessung und Parkierung, Dimension unterirdischer Bauten sowie Feuerwehrezufahrten und -stellflächen. Der Perimeter ist auf dem Plan einzuzeichnen. Bäume sind differenziert nach Bestand und Neupflanzungen darzustellen. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten und Parzellengrenzen zu enthalten.

– **Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200**

Darstellung der zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Sämtliche Grundrisse sind mit der vorgesehenen Nutzung bzw. den Wohnungstypen und -grössen zu bezeichnen. Im Erdgeschossplan sind die Gestaltung der Freiräume aufzuzeigen und die baurechtlich relevanten Masse einzutragen (insb. Projektperimeter, Parzellen, Abstände, Höhenkoten). In den Fassaden und Schnitten sind das gewachsene und das projektierte Terrain (inkl. Höhenkoten) einzutragen. Sich wiederholende Geschosse oder Bauten können im Sinne von repräsentativen Typengrundrissen dargestellt und plausibilisiert werden.

– **Visualisierung Aussenansicht**

Aussenansicht, welche Auskunft gibt über die angestrebte Qualität, die Gestaltung der Bauten und Umgebung und deren Zusammenspiel. Weitere Visualisierungen oder Referenzbilder sind zulässig, wenn sie zum Verständnis beitragen.

– **Darstellung Entwicklungsschritte und Umgang Kindergarten**

Einfache Darstellung, welche Auskunft gibt über die vorgesehenen Entwicklungsschritte (inkl. Anzahl Wohnungen je Entwicklungsschritt) sowie Aussagen zum Umgang mit dem Kindergarten (Denkmalschutzobjekt) und den Weiterentwicklungsmöglichkeiten nach Inkrafttreten der laufenden BZO-Revision.

– **Nachhaltigkeitskonzept**

Nachhaltigkeitskonzept auf Plänen mit Aussagen zum Umgang mit Klimaschutz (Einhaltung SIA 390/1, Systemtrennung), Behaglichkeit (Mikroklima, sommerlicher Wärmeschutz, Tageslicht) und sozialer Interaktion (Qualität Freiräume, Schwellenräume und gemeinschaftlich nutzbare Räume).

– **Erläuterungsbericht**

Weiterführende Erläuterungen zum Projekt, städtebaulichen Konzept und der Leitidee sowie konzeptionelle Überlegungen und geforderte Nachweise in geeigneter Form

(Texte, Skizzen, Schemen). Der Erläuterungsbericht ist in die Pläne zu integrieren (kein separates Dossier).

– **Modell 1:500**

Darstellung der Form und Kubatur der projektierten Bauten sowie allfälligen räumlich relevanten Eingriffen in die Topografie und Bepflanzungen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Das Modell ist in Weiss zu halten.

– **Flächen- und Volumennachweis, Nachweis Raumprogramm und Parkierung**

Vollständig ausgefüllte Mengentabelle, Parkierungshilfe und Raumprogramm (Formulare 4.2 bis 4.4) sowie einfache, überprüfbare Grundriss- und Schnittschemata der in der Mengentabelle abgefragten Flächen in DIN A3 als PDF und in Papierform sowie als DWG/DXF.

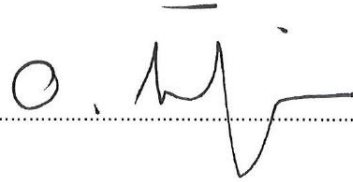
– **Digitale Unterlagen (USB-Stick)**

Sämtliche Pläne und Unterlagen sind als PDF-Dateien sowie als TIFF (Pläne/Visualisierungen), DWG/DXF (Flächennachweise) oder Excel-Dateien (Mengentabelle / Nachweis Raumprogramm) auf einem digitalen Datenträger einzureichen.

8 Genehmigung

Die vorliegende Ausschreibung wurde am **8. Januar 2026** durch die Jury genehmigt.

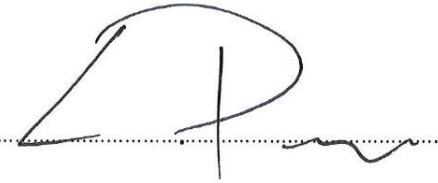
Oliver Lütjens (Vorsitz)



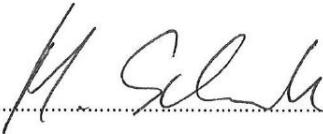
Peter Märkli



Luca Pestalozzi



Monika Schenk



Isabelle Duner



Martin Schneider



Ralph Friedländer



Stéphane Boutin



Claudia Loewe



Luciano Raveane



Han van de Wetering (Ersatz)

