



**Programmauszug  
Präqualifikation**

# **Wohnsiedlung Unteraffoltern III**

**Instandsetzung und Erweiterung  
Zürich-Affoltern**

**13.02.2026**

**Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanende  
W.8223.WW / BAV-Nr. 27631**

Projektleitung, Inhalt  
Simon Kraus, Amt für Hochbauten

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

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

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabe</b>	<b>4</b>
	1.1 Ausgangslage	8
	1.2 Kontext	10
	1.3 Aufgabe	18
	1.4 Wettbewerbsperimeter	20
	1.5 Ziele	22
	1.6 Beurteilungskriterien	23
	1.7 Raumprogramm	24
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>30</b>
	2.1 Wettbewerbsabwicklung	30
	2.2 Präqualifikation	32
	2.3 Termine	34
	2.4 Unterlagen Wettbewerb	35
	2.5 Wichtige Hinweise	36
	2.6 3D-Modell	37
	2.7 Veröffentlichung	37
	2.8 Weiterbearbeitung	37
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>40</b>
	3.1 Massgebende Bauvorschriften	40
	3.2 Hindernisfreies und sicheres Nutzen	41
	3.2 Wirtschaftlichkeit	42
	3.3 Ökologische Nachhaltigkeit	44
	3.4 Energie und Gebäudetechnik	52
	3.5 Erschliessung	52
	3.6 Aussenraum	53
	3.7 Lärmschutz	54
	3.8 Baugrund	55
	3.9 Brandschutz	56

# 1 Aufgabe

Die städtische Wohnsiedlung Unteraffoltern III im Quartier Zürich-Affoltern soll instandgesetzt und mit einem Erweiterungsbau verdichtet werden.

Die Siedlung ist Teil der altrechtlichen Arealüberbauung Unteraffoltern und ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) sowie im Inventar der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege aufgeführt. Die beiden parallel ausgerichteten Häuserzeilen und die dazwischenliegende Tiefgarage wurden im Jahr 1981 nach den Plänen des Architekturbüros Zweifel + Strickler Partner erstellt. Ursula Schmocker-Willi gestaltete den Umschwung der Siedlung.

Im Zuge der geplanten Instandsetzungsmassnahmen ist eine Erhöhung der Anzahl

Zimmer in den grosszügigen Wohnungsgrundrissen durch zusätzliche Zimmerunterteilungen vorgesehen. Mit dieser Massnahme soll eine höhere Mindestbelegung gemäss dem Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement) ermöglicht werden. Dadurch kann der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person signifikant gesenkt werden.

Mit der Nachverdichtung soll das vorhandene Ausnützungspotenzial zugunsten der Erreichung des Drittelsziels genutzt und der bestehende Wohnungsmix ergänzt werden. Durch die Realisierung eines Neubaus können die bestehenden 62 Wohnungen mit rund 50 bis 60 vorwiegend kostengünstigen Kleinwohnungen ergänzt werden.



Luftbild der Arealüberbauung Unteraffoltern mit der Wohnsiedlung Unteraffoltern III

**Auftraggeberin**

**Bauherrschaft  
Stadt Zürich**

**Eigentümerversretung  
Liegschaften Stadt Zürich**

**Bauherrenvertretung/Ausloberin  
Amt für Hochbauten**

---

**Verfahren**

**Projektwettbewerb nach SIA 142  
selektives Verfahren für Generalplanende, einstufig,  
anonym.  
Das Verfahren untersteht der IVöB (11/2019) sowie dem  
Beitrittsgesetz (03/2023) und der SVO (06/2023) des  
Kantons Zürich.**

---

**Geforderte Disziplinen**

**Generalplanung, Architektur/Baumanagement und  
Landschaftsarchitektur**

---

**Zur Teilnahme zugelassene Teams**

**10**

---

**Entschädigung bei Abgabe**

**Pro präqualifiziertes Team CHF 8 000**

---

**Preisgeld (inkl. Entschädigungen)**

**CHF 200 000 exkl. MWST**

---

**Zielkosten Erstellung**

**CHF 60 Mio. (BKP 1–9)**

---

**Jury**

**Sachjuror\*innen**

**Stephan Jack, Liegschaften Stadt Zürich  
Harald König, Liegschaften Stadt Zürich  
Annick Lalive, Liegschaften Stadt Zürich  
Etienne Manca, Liegschaften Stadt Zürich (Ersatz)  
Claus Reuschenbach, Liegschaften Stadt Zürich**

**Fachjuror\*innen**

**Ursula Müller, Vorsitz, Amt für Hochbauten  
Gian-Marco Jenatsch, Amt für Städtebau  
Barbara Strub, Architektin, Zürich  
Philipp Fischer, Architekt, Zürich  
Axel Humpert, Architekt, Zürich (Ersatz)  
Laura Schwerzmann, Landschaftsarchitektin, Zürich**

---

**Termine Präqualifikation**

**Abgabe Bewerbungsunterlagen: Dienstag, 10.03.2026  
Präqualifikation: KW15 2026**

---

**Termine Wettbewerb  
(voraussichtlich)**

**Ausgabe Unterlagen: Donnerstag, 28.05.2026  
Abgabe Pläne: Dienstag, 08.09.2026  
Abgabe Modell: Dienstag, 22.09.2026  
Publikation Wettbewerbsergebnis: Mitte Februar 2027**

---

## **Wohnpolitik, Bodenpolitik und Wohnbauförderung Stadt Zürich**

Der Wohn-, Wirtschafts- und Wissensstandort Zürich verfügt über ein breit gefächertes Wohnungsangebot. Trotzdem übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum im tiefen bis mittleren Preissegment das Angebot bei weitem. Am 27. November 2011 ergänzte eine deutliche Mehrheit der Stimmenden die Gemeindeordnung der Stadt Zürich um einen wohnpolitischen Grundsatzartikel. Er sieht vor, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2050 auf einen Drittel aller Mietwohnungen angehoben wird («Drittelsziel»). Heute gehört gut ein Viertel der Mietwohnungen auf Stadtgebiet gemeinnützigen Bauträgern wie Baugenossenschaften, Stiftungen und der Stadt Zürich. Der Stadtrat sieht sich durch den Volksentscheid in seiner Absicht bestätigt, weiterhin eine aktive Wohnpolitik zu betreiben. Bereits seit mehr als hundert Jahren fördert die Stadt im Interesse einer guten sozialen Durchmischung den gemeinnützigen (nicht gewinnorientierten) Wohnungsbau durch den Bau eigener Siedlungen, den Kauf von Liegenschaften oder die Abgabe von Land im Baurecht.

Weil Baulandreserven knapp geworden sind, gewinnen Verdichtungen im Bestand bzw. Ersatzneubauten an Bedeutung. Dieses Potenzial gilt es sorgfältig zu nutzen – nicht zuletzt durch die Weiterentwicklung der architektonischen und städtebaulichen Qualität, die im Einklang stehen muss mit der Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität. Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft räumt die Stadt Zürich in ihrer Wohnpolitik zudem der ökologischen, sozialen und ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit hohe Priorität ein.

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

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) vertritt die Stadt Zürich als Eigentümerin, Investorin und Bewirtschafterin für alle kommunalen, an Dritte vermieteten Bauten. Mit ihren Wohnliegenschaften und Baurechtsabgaben leistet LSZ einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen. Gewerberäume und Restaurants tragen zur Vielfalt und Attraktivität der Stadt ebenso bei wie zu einer guten Quartiersversorgung. Alle Liegenschaften werden ge-

mäss den Zielen der städtischen Sozial- und Umweltpolitik geplant, realisiert und bewirtschaftet.

LSZ trägt massgeblich zur Versorgung der Stadt Zürich mit gemeinnützigem Wohnraum bei. Sie führt zu diesem Zweck ein Portfolio, das aus Wohnsiedlungen und Einzelwohnliegenschaften besteht. Rahmengebend für die Entwicklung des Portfolios und den Umgang mit den Liegenschaften ist die Teilportfoliostrategie "Wohnen und Gewerbe im Verwaltungsvermögen" ([STRB Nr. 3829/2023](#)).

LSZ bewirtschaftet ihre Wohnungen auf Basis der Kostenmiete und bietet preiswerten Wohnraum für verschiedene Haushaltformen und Lebensphasen an. Für Personen mit tiefen Einkommen wird ein Teil der Wohnungen in kommunalen Wohnsiedlungen vergünstigt (subventioniert), ohne dass zusätzliche Abstriche beim Ausbaustandard vorgenommen werden. Um Wohnungen subventionieren zu können, müssen die Baukosten aller Wohnungen einer Überbauung die Limiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung einhalten. Die Vermietung erfolgt nach dem Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen basierend auf der 2018 vom Gemeinderat verabschiedeten Vermietungsverordnung (VGV). Für die Vermietung gelten Einkommens- und Vermögensbeschränkungen sowie eine Mindestbelegung nach der Formel: Anzahl Zimmer minus 1 = minimale Personenzahl. Für Mietende von subventionierten Wohnungen gelten die Anforderungen der kantonalen Wohnbauförderung.

## 1.1 Ausgangslage

Die Wohnsiedlung Unteraffoltern III ist Teil der altrechtlichen Arealüberbauung Unteraffoltern und liegt in der Wohnzone W4. Befand sich das Grundstück in den 1980er-Jahren noch am Siedlungsrand, so liegt die Wohnsiedlung durch die städtebauliche Entwicklung und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel in der Zwischenzeit deutlich zentraler. Die zulässige Ausnutzung liegt bei 160 Prozent, momentan ausgenutzt sind rund 67 Prozent. Sie umfasst eine Hauptnutzfläche von rund 6 000 m<sup>2</sup>, verteilt auf 62 Wohnungen. Gemäss den städtischen Belegungsvorschriften bietet die Wohnsiedlung heute Wohnraum für insgesamt mindestens 129 Personen (Mindestbelegung: Anzahl Zimmer minus eins). Im Erdgeschoss des südlichen

Kopfbaus ist eine 160 m<sup>2</sup> grosse Halle für gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet. Im Untergeschoss der Liegenschaft befinden sich die Gemeinschaftswaschküchen, Bastel- und Abstellräume sowie eine Unterniveaugarage mit 44 Auto- und 13 Motorrad-Parkplätzen.

Die Wohnsiedlung weist hohe Qualitäten auf, die erhalten und gestärkt werden sollen. So gilt das Ensemble inklusive Aussenraumgestaltung als herausragendes Beispiel für den Siedlungsbau nach 1968. Mit der Kombination von Gross- und Kleinwohnungen, der Typologie von gestapelten Maisonettewohnungen, der Inszenierung von Schwellenräumen und der Ausbildung der Erschliessungsbereiche als soziale Begegnungsorte, wurden zeittypische Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen gelungen umgesetzt.



Blick in die innere Gasse der Wohnsiedlung Unteraffoltern III (Quelle: BAZ)

Die Siedlung ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel A klassifiziert und im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Denkmalpflege sowie im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung (Gartendenkmalpflege) aufgeführt.

### **Baulicher Zustand**

Die Gebäude sind noch weitgehend im bauzeitlichen Zustand. Konstruktive Mängel im Bereich der Laubengänge, Dachränder und Fensterstürze führen zu Undichtigkeit und zu Wasser- und Feuchtigkeitsschäden in den Laubengängen, den Wohnungen sowie der Einstellhalle.

Bereits 1989, 1991 und 2000 mussten Flachdachsanierungen vorgenommen werden. Die Betonfassade weist an zahlreichen Stellen Risse und Abplatzungen auf, die auf Korrosion der Bewehrungen zurückzuführen sind. Die Fenster, die Wohnungstüren und das Holzwerk haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen erneuert oder instandgesetzt werden. Im Bereich der Auflager der Passerellen und der Laubengänge mussten bereits Verstärkungen angebracht werden, um die Tragsicherheit zu gewährleisten.

Auch die gebäudetechnischen Anlagen sind instandsetzungsbedürftig.

1995 erfolgte die Installation einer Solaranlage mit Warmwasserkollektoren und 2018 wurde die Wohnsiedlung an den Nahwärmeverbund Wolfswinkel angeschlossen. Aufgrund der zeittypisch spärlichen Dämmung ist der Heizwärmebedarf sehr hoch, eine energetische Optimierung ist dringend nötig.

### **Objektstrategie**

Die Wohnsiedlung Unteraffoltern III soll zweckmässig und kostengünstig gesamthaft instandgesetzt werden. Im Zuge der Gesamtinstandsetzung sollen die Eigenschaften der Wohnungen im Sinne des Portfoliozwecks

(Sicherstellung eines geringen Wohnflächenverbrauchs) verbessert werden.

Durch Nachverdichtung soll das vorhandene Ausnutzungspotential zugunsten der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum effizienter genutzt werden.

Die Denkmalpflegekommission erachtet einen Erweiterungsbau im Bereich des heutigen Aussenparkplatzes als möglich. Das Baukollegium kam im Rahmen einer Einfrage zum Schluss, dass ein Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 40 m aus städtebaulicher Sicht denkbar ist.

Bei einer Ausnutzung der maximal möglichen Gebäudehöhe durch Realisierung eines Hochhauses, können die bestehenden 62 Wohnungen gemäss Vorstudien mit rund 50 bis 60 vorwiegend Kleinwohnungen ergänzt werden.

## 1.2 Kontext

### Affoltern

Lange Zeit nur eine Ansammlung von wenigen Häusern, wuchs Affoltern erst im 19. Jahrhundert zu einem Dorf heran, welches 1934 in die Stadt Zürich eingemeindet wurde. Das heutige Quartierbild von Affoltern wurde in den letzten Jahren stark verändert. Es wurde sehr viel gebaut: Mit Aspholz Nord, Ruggächern und Wolfswinkel wurden neue Wohnbauprojekte realisiert, unlängst konnten das neue Schulhaus Blumenfeld und der Ersatzneubau der Schulanlage Schauenberg eröffnet werden. Das Sekundarschulhaus Im Isengrind als Erweiterung der gleichnamigen Primarschule ist gegenwärtig im Bau und kommt in der Mitte der Arealüberbauung Unteraffoltern zu stehen.

Bereits in den 1960er Jahren erfuhr das Gebiet Unteraffoltern eine ähnlich prägende Veränderung, unter anderem mit dem Bau der städtischen Wohnsiedlung «Unteraffoltern II», welche im Rahmen der «Wohnbauaktion 1966» geplant wurde. Diese Wohnsiedlung ist ein Teil des städtischen Richtplanprojekts «Unteraffoltern» von 1975.

### Wohnbauaktion 1966 und Richtplan 1975

1966 lancierte die Stadt Zürich die «Wohnbauaktion für soziale Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen». Diese beabsichtigte, als bauliche Antwort auf die damalige Wohnungsnot, insbesondere Menschen mit geringem Einkommen modernen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen dieser Wohnbauaktion wurden über 700 Wohnungen errichtet, verteilt auf fünf neue Siedlungen: Döltschihalde, Glaubten III, Salzweg, sowie Unteraffoltern I und II, wobei letztere die grösste dieser Überbauungen ist.

Die Siedlungen der Gesamtüberbauung «Unteraffoltern» (heute Arealüberbauung) wurden 1975 im gleichnamigen Gesamtrichtplan zusammengefasst. Der Richtplan sah eine exakte Nord-Süd-Ausrichtung aller Wohnbauten vor. Gemäss den damaligen Visionen von einer modernen Stadt sollten einengende Baufluchten entlang von Strassen vermieden und eine gleichwertige Belichtung und Besonnung der Wohnungen erreicht werden. Durch Fassadenrücksprünge, Abwinkelungen, unterschiedliche Gebäudehöhen und Volumetrien wurden Raumbildungen und Akzente im Sinne einer gemischten Hoch- und Flachbauweise angestrebt.<sup>1</sup>

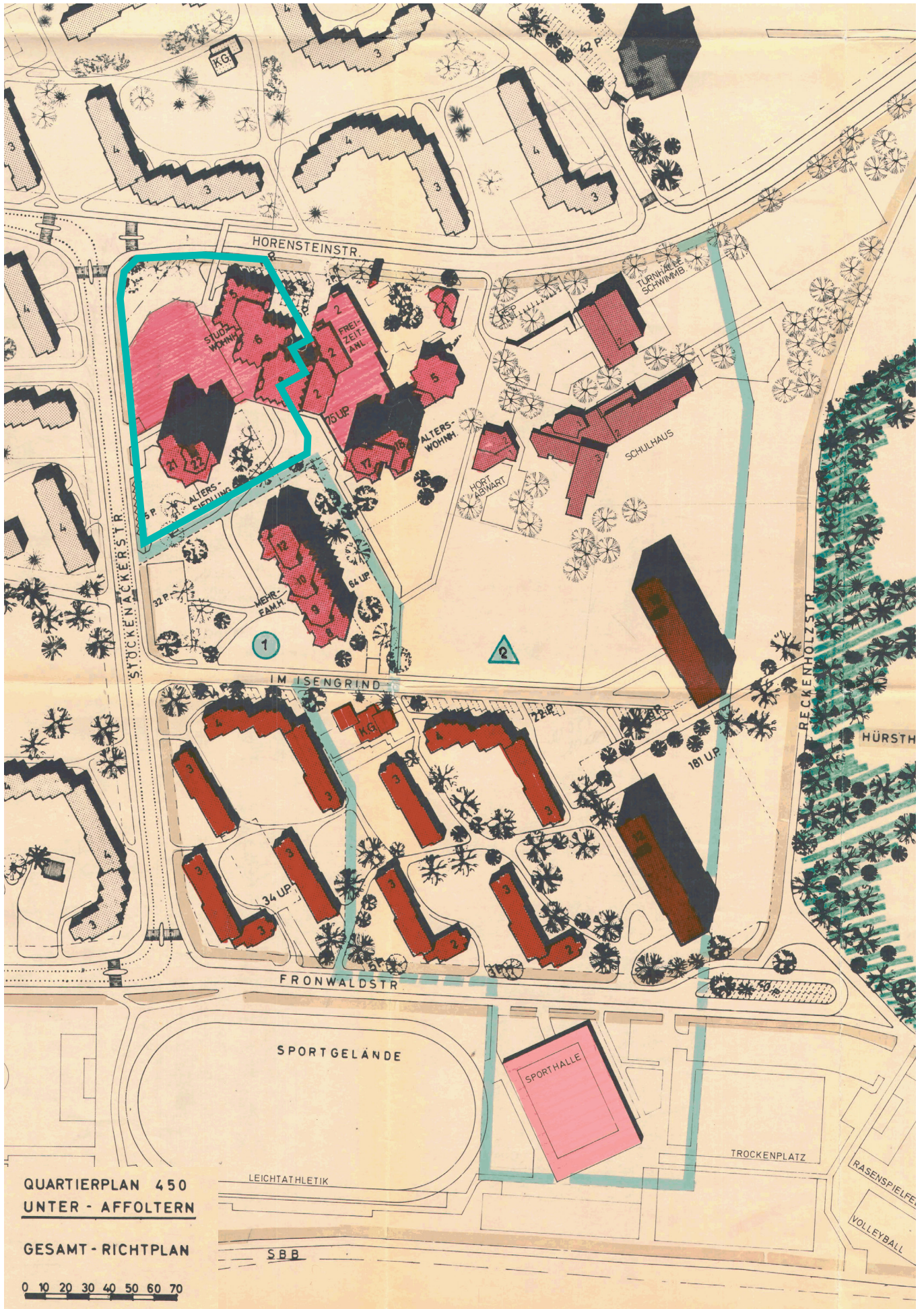
Die Arealüberbauung wurde in Etappen über mehrere Jahrzehnte erstellt und teilweise in abgeänderter Form ausgeführt. Heute setzt sie sich aus den folgenden Teilen zusammen:

### Wohnsiedlung Unteraffoltern I (1969) ©

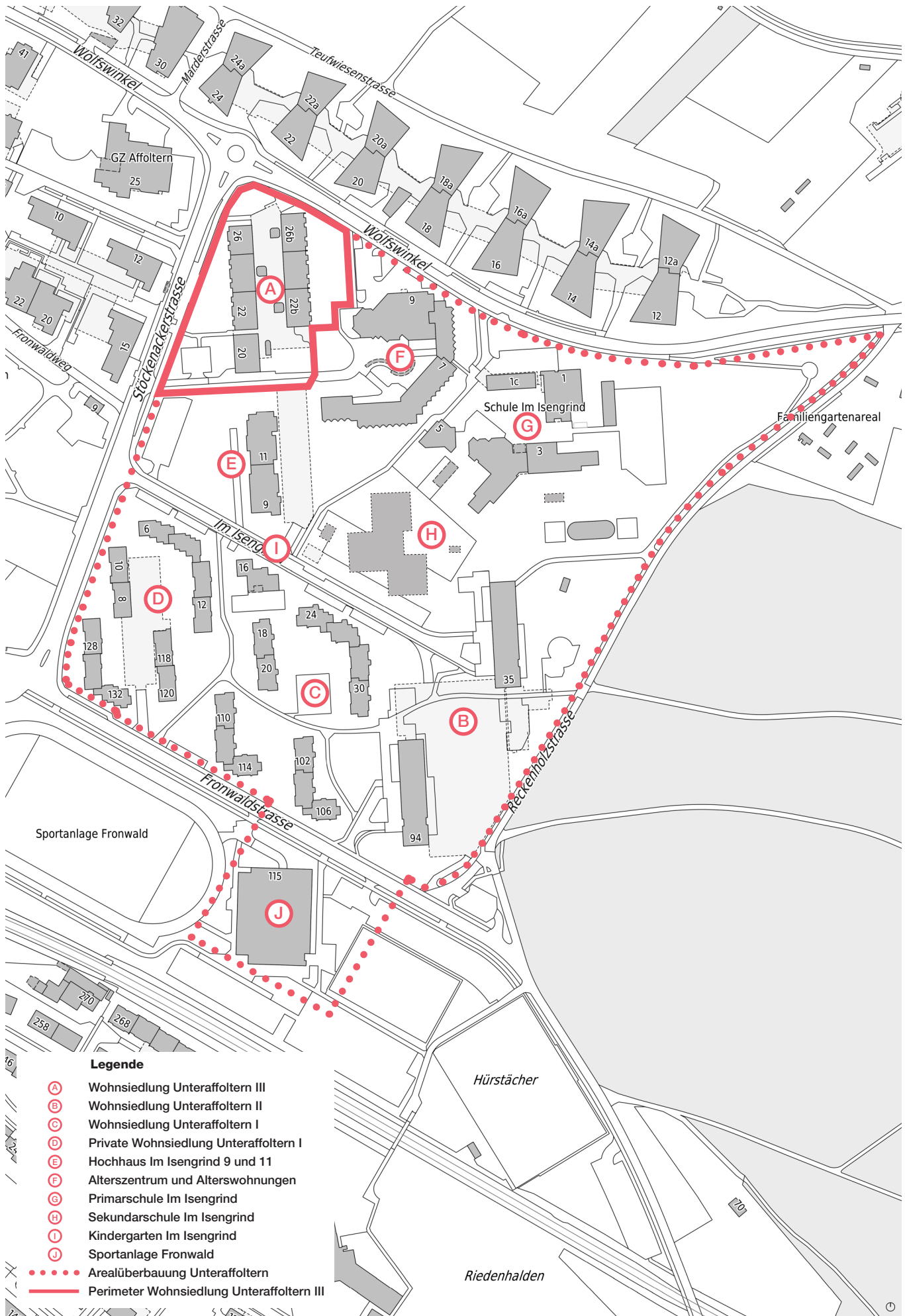
Die zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser der Siedlung Unteraffoltern I wurden von den Architekten W. Niehus, J. de Stoutz und W. Adam entworfen und in Abstimmung mit den gleichzeitig geplanten Scheibenhochhäusern der Siedlung Unteraffoltern II konzipiert. In der architektonischen Gestaltung sollten sich die beiden Bauabschnitte unterscheiden und eine monotone Gleichförmigkeit vermeiden.

Ein öffentliches Fusswegnetz durchzieht das Siedlungsgrün, erschliesst die Häuser und stellt die Verbindungen zur Nachbarschaft her. Das ursprünglich gänzlich flache Gelände wurde mit Aushubmaterial an manchen Stellen sanft moduliert.<sup>1</sup> Ein freistehendes Kindergartengebäude ⓘ ergänzt die Überbauung. Die westliche Gebäudegruppe ⓓ ist in privatem Eigentum und hat im Bereich des Hofes eine Tiefgarage.

<sup>1</sup> Siedlungsdokumentation Nr. 27, Unteraffoltern I, LSZ Stadt Zürich, 2012



Ausschnitt Richtplan von 1975, Quartierplan 450 Unteraffoltern, nur ein Teil wurde wie ursprünglich geplant umgesetzt.



### **Wohnsiedlung Unteraffoltern II (1969) ⓑ**

Zwei Scheibenhochhäuser bilden zusammen die Wohnsiedlung Unteraffoltern II mit 236 Wohnungen, entworfen vom Architekten Georges-Pierre Dubois. Die beiden Hochhäuser sind je mit einem grosszügigen, vertikalen Erschliessungskern ausgestattet. Auf zwölf Stockwerken sind die jeweils direkt nach Süden orientierten Etagenwohnungen abgeschlossen. In jeder dritten Etage gelangt man in die langen, innen liegenden Verteilkorridore, die mit Tageslicht erhellt sind. Der Gebäudeaufbau folgt den Prinzipien der Stapelung und vertikalen Verschachtelung. Im Dachgeschoss sind pro Haus eine grosse Dachterrasse, die Waschküchen und ein Mehrzweckraum untergebracht.<sup>2</sup>

### **Hochhaus Im Isengrind 9 / 11 (1974) ⓔ**

Das Scheibenhochhaus Im Isengrind 9 / 11 weist elf Obergeschosse auf und ist sowohl im Grundriss als auch in der Höhe gestaffelt. Der Entwurf stammt von den Architekten R. und W. Noser und F. Scherer. Es finden rund 100 Wohnungen Platz im Gebäude, welche auf viele Stockwerkeigentümer aufgeteilt wurde. Das Gebäude wird über zwei Treppenhäuser und jeweils eine grosszügige Eingangshalle im Erdgeschoss erschlossen.

### **Sportanlage Fronwald (1976) ⓙ**

Die multifunktionale Sportanlage Fronwald wurde von den Architekten H. Escher und R. Weilenmann geplant und umfasst neben der Dreifachsporthalle ein Fussball- und ein Trainingsfeld mit einem Kunstrasenfeld, einer Tennisanlage sowie eine Leichtathletikanlage. Die 1976 erstellte Sporthalle besteht aus drei Teilhallen mit einer Gesamtfläche von mehr als 1 300 m<sup>2</sup>. Die markante Dachkonstruktion der Halle ist als Holzkonstruktion ausgebildet, Stahlzugbänder halten die hölzernen Dreigelenkbogenbinder zusammen.

### **Primarschule Im Isengrind (1976) ⓐ**

Die Primarschulanlage Im Isengrind wurde vom Architekten W. Niehus 1976 erstellt und später mit weiteren Gebäuden ergänzt. Heute zählen die folgenden Gebäude zur Schulanlage: Der Schultrakt, eine Sporthalle mit Schulschwimmanlage, ein Betreuungsgebäude, ein Gebäude mit ehemaliger Wohnung für den Hauswart, die heute für Betreuung und Schulleitungsbüros genutzt wird, ein Kindergarten (Reckenholz) und ein «Züri Modular»-Pavillon von 2012.

Bei der Primarschulanlage Im Isengrind handelt sich um eine Pavillon-Schule, deren Einzelgebäude einen geschützten Pausenhof umfassen. Der Hauptbau der Primarschule ist ein dreigeschossiger Flachbau mit drei Flügeln. Bemerkenswert ist das 1989 erbaute Kindergartengebäude von De Biasio + Scherrer Architekten, das an ein angelandetes Boot erinnert und als schützenswert eingestuft ist.

Zurzeit im Bau ist die Erweiterung der Schulanlage mit einem Sekundarschulhaus ⓗ, entworfen von Meletta Strebel Architekten.

### **Alterszentrum und -Wohnungen (1981) ⓕ**

Das Gebäudeensemble des Alterszentrums Wolfswinkel besteht aus einem elfgeschossigen Hochhaus mit integriertem zweigeschossigem Sockelbau und einem anschliessenden dreigeschossigen Flachbau, gefolgt von einer fünfgeschossigen Wohnsiedlung der Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich (SAW). Das Ensemble wurde von den Architekten J. de Stoutz und W. Adam gezeichnet. Das Hochhaus mit den zwei sternförmig ineinander verschachtelten Grundrissfiguren umfasst pro Geschoss jeweils acht Ein-Zimmer- und ein Zwei-Zimmer-Appartement. Das Alterszentrum wurde kürzlich instandgesetzt von Niedermann Sigg Schwendener Architekten und bietet nun rund 100 Betten.<sup>3</sup>

2 Siedlungsdokumentation Nr. 28, Unteraffoltern II, LSZ Stadt Zürich, 2012

3 Niedermann Sigg Schwendener Architekten, Zürich, 2018

Der fünfgeschossige Winkelbau mit Alterswohnungen bildet mit dem Alterszentrum einen gemeinsamen Hof und ist geschickt in die Umgebung eingebettet. Das Haus bietet Platz für 72 Alterswohnungen mit einem bzw. zwei Zimmern, welche über einen Laubengang erschlossen sind.

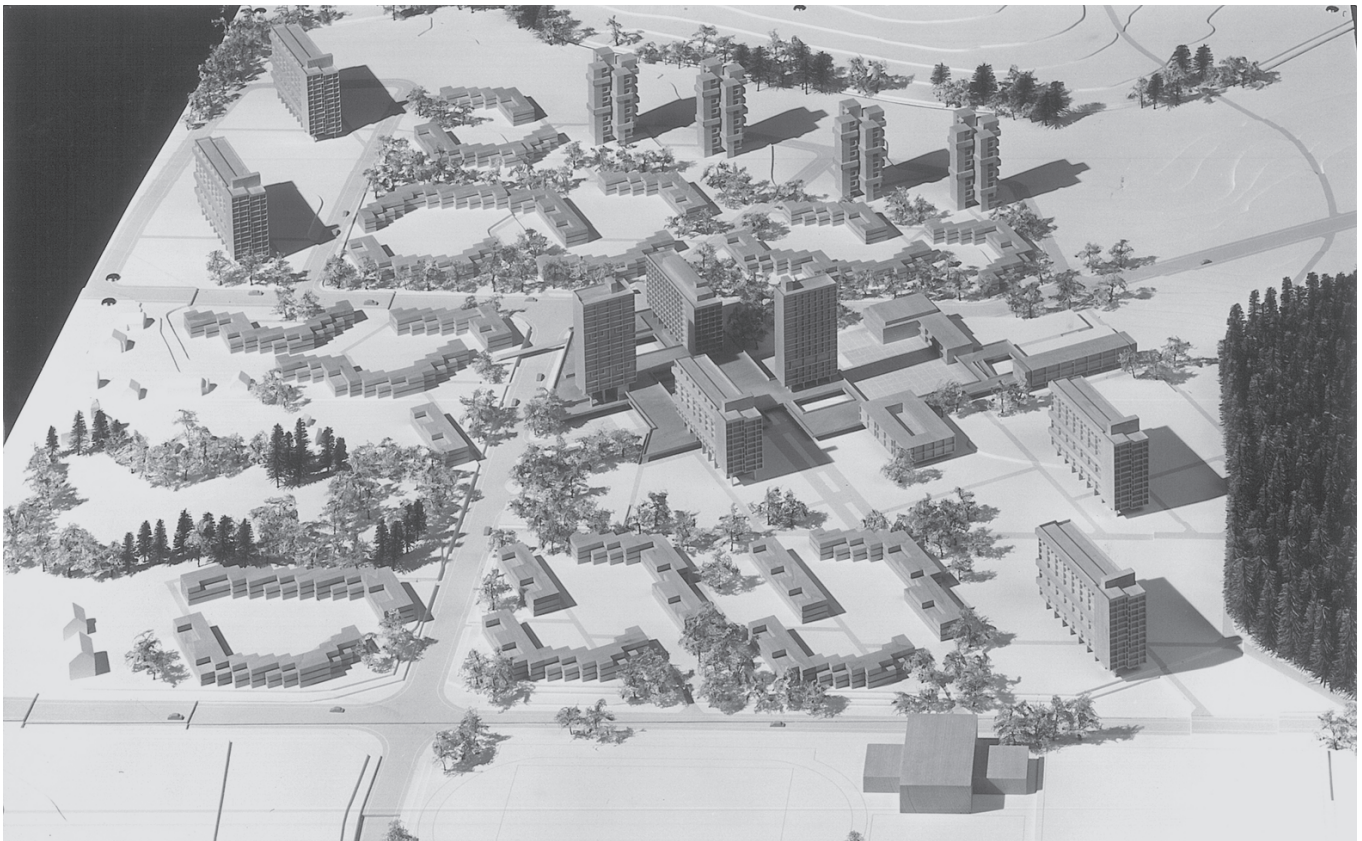
### **Wohnsiedlung Unteraffoltern III (1981) A**

Die Siedlung Unteraffoltern III wurde von Zweifel + Strickler Partner erstellt und liegt an einem sanft abfallenden Hang und steht quer zur Fallrichtung. Die Aussenkante der Siedlung ist von Bäumen und Sträuchern eingefasst und schirmt den Gartenraum von der öffentlichen Umgebung ab. Im Innern bilden die zwei parallel zueinander stehenden Hauszeilen eine Erschliessungsgasse, die städtisch und zugleich intim wirkt. Die frei-

stehenden, skulptural ausgebildeten Treppenhäuser und bewachsenen Pergolen der Erdgeschosswohnungen gliedern und prägen den Hofraum.

Die Wohnungen sind vielseitig ausgestaltet, ein Grossteil der Wohnungen sind als Maisonetten ausgebildet. Weitere Wohnungen sind über Laubengänge und drei Passerellen zugänglich, die den inneren Hofraum überbrücken. Alle Wohnungen sind nach Ost-West ausgerichtet und trotz der grossen Gebäudetiefe gut belichtet.<sup>4</sup>

Die Überbauung umfasst eine Hauptnutzfläche von rund 6 000 m<sup>2</sup> bzw. 62 Wohnungen.



Modellfoto Areal Unteraffoltern ca. 1965 (Quelle: Amt für Baubewilligungen Stadt Zürich)

### **Architektonische Würdigung**

Die städtische Siedlung Unteraffoltern III (1979–1981) ist Teil einer beispielhaften städtebaulichen Gesamtplanung der 1960er-Jahre in der Ära von Stadtbaumeister Adolf Wasserfallen, der mit der Arealüberbauung ein neues städtebauliches Planungsinstrument für grössere Gebiete wie Unteraffoltern etablierte. Die zwischen 1968 und 1981 realisierten Überbauungen Affoltern I–III repräsentieren die gemischte Bauweise aus Flachbauten (Unteraffoltern I), Hochhäusern (Unteraffoltern II) und parallelen Häuserzeilen (Unteraffoltern III). Die mehrheitlich in Nord-Süd-Richtung orientierten, grossformatigen Überbauungen wenden sich von den als monoton empfundenen Gartenstädten der Ära Steiner (1942–1957) ab und zeugen von der besseren Ausnutzung der damals knapper werdenden Baulandreserven. Bei der Siedlung Unteraffoltern III (1979–1981) bleibt die städtebauliche Durchlässigkeit mittels Öffnung der Wohngasse nach Norden und Süden und Abtreppung der Gebäudeteile sowie mit dem von einem Keramikrelief der Künstlerin Hilde Röthlisberger geschmückten, offenen Durchgang zur Stöckenackerstrasse gewahrt. Fliessende Übergänge leiten vom öffentlichen Raum (grosszügiger Eingangshof), zum halböffentlichen Raum (Wohngasse mit Treppenhaustürmen, Passerellen, Laubengänge) und zum privaten Raum (Eingangshöfe, rückwärtige Gärten) über und verbinden sich mit den von Fusswegen durchzogenen Grünfläche der benachbarten Siedlungen. Im Gefolge des gesellschaftlichen Aufbruchs nach 1968 manifestiert sich in der Siedlung Unteraffoltern III die Wende von einem rein bautechnisch optimierten zu einem soziologisch-ideologischen Ansatz: Die Suche nach identitätsstiftenden Ortsbezügen, gemeinschaftlichen Lebensformen und individuellen Lösungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse ist als bewusste Abwendung von der Moderne zu verstehen. Die

Siedlung Unteraffoltern III fördert mit ihrem breiten Wohnungsangebot von kleinen Altersappartements bis hin zu preisgünstigen Familienwohnungen eine Durchmischung unterschiedlicher Lebens- und Wohnformen. Hervorzuheben ist die typologische und architekturhistorische Bedeutung der Siedlung, die in ihrer strukturalistischen, differenzierten Bauweise und baukünstlerischen Behandlung der Oberflächen begründet ist. Die unterschiedlichen Erschliessungsformen und die grosse Bandbreite an Wohnungszuschnitten, die aus einem einzigen Achsmass und der kostengünstigen Schottenbauweise resultierten, sowie die Ästhetik des schalungsrohen Betons und unbehandelten Holzes führen die Tradition des Brutalismus der 1960er-Jahre fort. Die brückenartigen Passerellen in den Obergeschossen nehmen das Thema der «promenade architecturale» auf und stellen eine Weiterentwicklung von architektonischen Konzepten Le Corbusiers dar. Typologisch vergleichbar aufgereichte Zellenstrukturen weist die Siedlung Halen bei Bern auf (1959–1961, Atelier 5). Eine ähnliche Siedlungsstruktur mit einem zentralen Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich zeigt sich in der Wohnanlage Im Altried (1978–1982). Stark individualisierte Wohnungstypen in 4- und 5-geschossigen Häuserzeilen werden in der Gartensiedlung Furttal (1978–1980) in einer Hanglage mit zwei zentralen Fusswegerschliessungen verbunden. Von diesen Referenzobjekten abgesehen, hat die Siedlung Unteraffoltern III für Zürich einen Seltenheitswert.

### **Würdigung Umgebung**

Die Umgebung der Siedlung Unteraffoltern III ist das Werk von Ursula Schmocker-Willi, der zweiten ausgebildeten Landschaftsarchitektin der Schweiz und somit ein wichtiger Zeuge des fachlichen Wirkens einer frühen Fachfrau im männerbestimmenden Berufsfeld. Die bis heute sehr gut erhaltene Umge-

bung der Wohnsiedlung Unteraffoltern III zeichnet sich durch ihre klare Strukturierung und einem hohen, bedürfnisorientierten Nutzwert aus. Die zwischen den Gebäuden gestaltete Wohngasse ist gleichzeitig Erschliessung sowie intimer und geschützter Aufenthaltsort. Dies gilt auch für die gut proportionierten, der Wohngasse angeschlossenen privaten Vorgärten. Die rückwertig liegenden Privatgärten sind offen und grün und gehen in die umliegenden Wiesen über. Mit dem Aussichtspunkt im Süden, dem gemeinschaftlichen Freiraum mit Sitzplätzen und dem bestockten Hügel entstanden attraktive Räume. Der am Siedlungsrand von einheimischer Bepflanzung geprägte Grüngürtel schafft einen gekonnten Übergang zwischen Siedlung und Landschaft. So liegt die Architektur gekonnt eingebettet in einem dichten Grünraum, während der Innenraum der Siedlung formal in einer gegensätzlichen Sprache erstellt wurde. Dieser Kontrast verbindet die Anlage von Innen nach Aussen und die jeweiligen Nutzungsqualitäten ergänzen sich gegenseitig. Dieses Zusammenspiel mit der gestalteten Umgebung ist ein wesentliches Element der Siedlung.

### **Städtebauliche Anforderungen und ISOS**

Die beiden Scheibenhochhäuser von Unteraffoltern II sowie die Siedlung Unteraffoltern III sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Einzelelemente mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) beschrieben.

Die Siedlungsstruktur der Arealüberbauung lässt als typisches Merkmal für Planungen aus dieser Zeit ein klares Ordnungssystem erkennen. Vergleichbar ist das Areal Wasserfallen in Hirzenbach. Die durchgrünte Stadt wird in Abkehr von der Gartenstadt aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts klar hierarchisiert. Das Ordnungssystem unterscheidet zunächst zwischen Wohnbauten und

Bauten für öffentliche Nutzungen. Gewohnt wird in höheren Riegeln oder (Hochhaus-)Scheiben, die aus der Logik der Nutzung klar ost-west ausgerichtet sind und auf einem «grünen Teppich» stehen. Die beiden Hochhäuser Unteraffoltern II von Georges-Pierre Dubois schaffen eine bewusste Fernwirkung. Die öffentlichen Nutzungen brechen dagegen diese Ausrichtung bewusst auf. Die Baukörper sind freier geformt und in die Landschaft gebettet und schaffen Binnenräume für spezifische Nutzungen mit einem starken Bezug zum Aussenraum. Der hohe Grünanteil mit grosskronigen Bäumen verstärkt den landschaftlichen Bezug und bildet eine Fortsetzung des stadtklimatisch wertvollen Quartiergrüns.

Ein Erweiterungsbau auf der Parzelle AF4638 hat sich im Rahmen der Arealüberbauung gemäss §71 PBG "besonders gut" in diesen Kontext einzufügen. Zudem muss der Erweiterungsbau im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG auf die Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht nehmen. Der Neubau darf in seiner städtebaulichen Setzung, Volumetrie und Architektursprache die Inventarobjekte nicht konkurrenzieren. Insgesamt ist ein in sich stimmiges Ensemble der Siedlung - geschickt zusammengesetzt aus Alt- und Neubau - als schlüssiger Baustein im Gesamtgefüge der Arealüberbauung zu komponieren. Dabei kommt der Qualität der Freiräume als verbindendes Element eine hohe Bedeutung zu.

### **Besondere Rücksichtnahme gegenüber Inventarobjekten**

Die Wohnsiedlung Unteraffoltern III ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Der Umschwung befindet sich im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung (GDP 06.006).

Die Siedlung Unteraffoltern III vertritt beispielhaft den von typologischen, bautechnischen und gesellschaftlichen Neuerungen geprägten Siedlungsbau der 1970er- und 1980er-Jahre. Sie leistet in baukünstlerscher, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht eine wichtige Zeugenschaft und ist ortsbildprägend. Gebäude und Umgebung bilden eine enge Einheit.

### **Liste schutzwürdiger Elemente Wohnsiedlung Unteraffoltern III**

Die Liste schutzwürdiger Elemente zeigt auf, welche Elemente für die Gebäude als potenzielle Schutzobjekte wichtig sind. Dabei sind weitere Entwicklungen, die Kompromisse erfordern, noch nicht berücksichtigt. Es gilt ausserdem zu beachten, dass neue Erkenntnisse aufgrund von baulichen Untersuchungen wie Sondierungen etc. zu einer Anpassung der nachfolgenden Liste führen können.

#### **Aussen**

- Sämtliche Fassaden mit ihren Öffnungen, den gliedernden Elementen und originalen Oberflächen. Die Dächer mit den originalen Dachabschlüssen.
- Die Treppenhäuser, Balkone, Laubengänge und Stege zwischen den Wohnzeilen inklusive ihrer Holzverkleidung.

#### **Innen**

- Die Tragkonstruktion mit Wänden, Decken und Dachkonstruktion sowie die Tiefgarage im Untergeschoss.
- Die groben inneren Raumaufteilungen und die Treppen in den Maisonettewohnungen. Im Bereich der Treppen besteht teilweise die räumliche Flexibilität, ein zusätzliches Zimmer abzutrennen beziehungsweise bereits vorhandene Raumtrennungen wieder aufzuheben.
- Die Maisonetten im EG/1.OG als grosse Familienwohnungen.

- Die Einbauschränke in der Diele, die Zimmertüren sowie die bauzeitlichen Parkettbodenbeläge in den Wohnbereichen.

#### **Umgebung**

- Die Wohngasse inklusive Asphaltbelag sowie die ursprüngliche Ausstattung mit Pflanzpergolen, Pflanztröge, Betonbänke, Betoneinfassungen, Betonplatten, Sitzbank-Tischkombinationen und Holzwände, Beleuchtungselemente, die originalen Bepflanzungen und das Keramikrelief von Hilde Röthlisberger.
- In der Umgebung die Terrainmodellierung, Wiesen und Rasenflächen, die originale Bepflanzung mit Ahorn, Kastanien, Hasel, Weissdorn, Eschen, Kirschen und Hainbuchen, die ursprünglichen Baum- und Strauchhecken, die Containerplätze und Holzwände, Asphalt und Betonverbundsteinbeläge.

## 1.3 Aufgabe

### Neubau Erweiterung

Die Wohnsiedlung Unteraffoltern III soll mit einem Neubau erweitert werden. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem vorhandenen Bauland soll der von der Denkmalpflegekommission und dem Baukollegium der Stadt Zürich eingeräumte städtebauliche Spielraum für einen Ergänzungsbau und zugunsten der Erreichung des Drittelsziels möglichst effizient genutzt werden. Gesucht werden innovative, aussergewöhnliche Konzepte, die unter den gegebenen städtebaulichen und ökonomischen Randbedingungen möglichst viele und günstige Wohnungen schaffen. Entsprechende Massnahmen zur Kostenminimierung sind von Beginn der Planung an zu berücksichtigen.

Die Denkmalpflegekommission erachtet einen Erweiterungsbau im Bereich des heutigen Aussenparkplatzes als möglich. Bei Ausnutzung der maximal möglichen Gebäudehöhe durch Realisierung eines Hochhauses können die bestehenden 62 Wohnungen gemäss Vorstudie mit rund 50 bis 60 vorwiegend Kleinwohnungen ergänzt werden. Das Baukollegium kam zum Schluss, dass ein Gebäude mit einer maximalen Höhe von 40 Metern städtebaulich vorstellbar ist. Hochhäuser müssen verglichen mit einer Regelüberbauung besonders sorgfältig gestaltet sein und ortsbaulich einen Gewinn bringen (§ 284 PBG). «Der ortsbauliche Gewinn wird neben der Attraktivierung des Grünraums, in dem das Gebäude in Zukunft stehen soll, auch in der Adressierung der Gesamtanlage an der Stöckenackerstrasse er-



Laubengang mit den charakteristischen Brücken und Erschliessungstürmen im Hintergrund (Quelle: BAZ)

kannt sowie in der sich wechselseitig ergänzenden Programmierung des Sockels des Hochhauses mit der bestehenden Gemeinschaftshalle, wobei eine gemeinschaftliche Nutzung – kein Wohnen – im Vordergrund steht»<sup>1</sup>. Im Sockelgeschoss soll im Zusammenspiel mit der Halle eine gewerbliche oder soziokulturelle Nutzung Platz finden.

Der vorgesehene Wohnungsmix ergänzt die bestehenden Wohnungen mit überwiegend Kleinwohnungen. Die suffizienten Grundrisse sollen einen tiefen Wohnflächenverbrauch ermöglichen. Grundsätzlich gelten die minimalen Flächenvorgaben der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1)<sup>2</sup> als anzustrebende Wohnungsgrösse.

### **Instandsetzung Bestand**

Die bestehende Überbauung soll für den nächsten Lebenszyklus gesamthaft instand gestellt werden. Vorgesehen sind Massnahmen an der Gebäudehülle und an der Haustechnik. Zudem soll die Überbauung den aktuellen Brandschutzanforderungen angepasst und wo möglich die Hindernisfreiheit erhöht werden. Weiter sollen die Grundrisse von rund 2/3 der bestehenden grosszügigen Wohnungen angepasst werden, indem innerhalb der bestehenden Wohnungen zusätzliche Zimmer geschaffen werden. So werden zum Beispiel aus 26 4.5-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von 126 m<sup>2</sup> neu 26 5.5-Zimmer-Wohnungen. Aufgrund der damit verbundenen höheren Mindestbelegungsdichte kann der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in der Siedlung von heute effektiv 48.9 m<sup>2</sup> pro Bewohnerin und Bewohner (Stand 31.12.2022) auf zukünftig rund 35 m<sup>2</sup> reduziert werden.

### **Umfang Instandsetzung**

Im Wesentlichen sind folgende Massnahmen vorgesehen und in der weiteren Projektierung zu präzisieren:

- Abtrennung zusätzlicher Zimmer zur Verbesserung des Nutzwertes und zur Schaffung suffizienterer Grundrisse.
- Energetische Optimierung der Gebäudehülle unter Beibehaltung des architektonischen Ausdrucks.
- Reparatur der schadhafte Stellen an der Betonfassade, Ertüchtigung der Holzfenster, der Rollläden, Instandsetzung der Laubengänge.
- Erneuerung der Flachdächer, Installation von Photovoltaik-Anlagen.
- Ersatz der Liftanlagen und der Gebäudetechnik, wo nötig.
- Ersatz der Küchen und Bäder.
- Auffrischung der Boden- und Wandbeläge, Ersatz wo nötig.
- Schadstoffsanierung
- Zweckmässige Massnahmen zur Hitzeminderung.

### **Synergien**

Synergien zwischen Bestand und Erweiterung sollen sowohl bei der Erstellung als auch beim Betrieb so weit wie möglich genutzt werden. Dies soll unter anderem durch folgende Massnahmen erreicht werden:

- Über die gesamte Wohnsiedlung (Bestand und Erweiterungsbau) soll ein ausgewogener, vielfältiger Wohnungsmix entstehen, der den Bedürfnissen der Zielgruppe entspricht und eine durchmischte Bewohnerschaft erwarten lässt. Mit dem Ersatzneubau kann präzise auf das vorhandene Wohnungsangebot des Bestandes reagiert werden.
- Der aufgrund der Erstellung des Erweite-

<sup>1</sup> Rückmeldung aus Baukollegium, 14. Juli 2023

<sup>2</sup> Die Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) des Kantons Zürich soll geändert und den aktuellen Rahmenbedingungen und Bedürfnissen angepasst werden. Mit Regierungsratsbeschluss 2024/871 wurde die Volkswirtschaftsdirektion im August 2024 beauftragt, ein Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der WBFV durchzuführen. Mit einer Inkraftsetzung ist im Laufe des Jahres 2026 zu rechnen. Die für das vorliegende Verfahren relevanten Elemente (z.B. Anpassung der Mindestwohnungsgrössen und der Punktwerte) kommen zur Voranwendung.

rungsbaus entstehende, zusätzliche Bedarf an Parkplätzen, wird mit der bestehenden Einstellhalle gedeckt. Der Gesamtbedarf an Einstellplätzen wird mittels eines Mobilitätskonzepts auf die vorhandenen Kapazitäten reduziert.

- Wo technisch sinnvoll, wird der Erweiterungsbau an die im Bestand vorhandene Infrastruktur angeschlossen. So erfolgt beispielsweise ein Anschluss des Neubaus an die vorhandene Übergabestation (Nahwärmeverbund Wolfswinkel).
- Auf geeigneten Flächen soll eine Photovoltaikanlage installiert werden, von der die gesamte Siedlung profitiert.
- Zur Reduktion von neu zu erstellenden Untergeschossflächen werden Keller- und Abstellräume für die Wohnungen des Erweiterungsbaus in den bestehenden Untergeschossflächen untergebracht. Hierfür werden vorhandene Lager- und Kellerflächen neu organisiert.
- Alle Aufenthaltsbereiche und Gemeinschaftsräume im Innen- und Aussenraum werden von sämtlichen Bewohnenden gemeinschaftlich genutzt.
- Entstehende Anforderungen an die Aussenanlagen sind mit dem ursprünglichen Konzept abzugleichen und sensibel anzupassen. Allgemein soll die Orientierung, Wegführung und Adressierung der ganzen Wohnsiedlung im Gesamtkontext geprüft und wo nötig gestärkt werden.

### **Etappierung und Provisorien**

Die Instandsetzung des Bestandes erfolgt im unbewohnten aber ungekündigten Mietverhältnis. Daher ist eine etappierte Instandsetzung mit entsprechenden Rochaden vorgesehen. Das Etappierungskonzept ist im Rahmen der Projektierung zu erarbeiten. Die Erstellung von Provisorien ist nicht vorgesehen.

## **1.4 Wettbewerbsperimeter**

Der Wettbewerbsperimeter umfasst die Parzelle AF4638 der Wohnsiedlung Unteraffoltern III. Der Perimeter ist Teil der altrechtlichen Arealüberbauung Unteraffoltern, alle Eingriffe haben sich mit der nötigen Umsicht in diesen Kontext einzufügen. Der Arealzusammenhang ist insbesondere städtebaulich und freiraumplanerisch über das ganze Areal sicherzustellen.

### **Neubau Erweiterung** ⓘ

Die Vorstudien dienen als Entscheidungsgrundlage für eine Einfrage in der Denkmalpflegekommission und im Baukollegium der Stadt Zürich. Die Denkmalpflegekommission kam zum Schluss, dass ein Erweiterungsbau im Bereich des heutigen Aussenparkplatzes möglich ist. Das Baukollegium erachtet ein Gebäude mit einer maximalen Höhe von 40 Metern als städtebaulich verträglich. Die genaue Situierung im Bereich des Parkplatzes ist Aufgabe des Wettbewerbs im Kontext des ortsbaulichen Gewinns.

### **Instandsetzung Bestand**

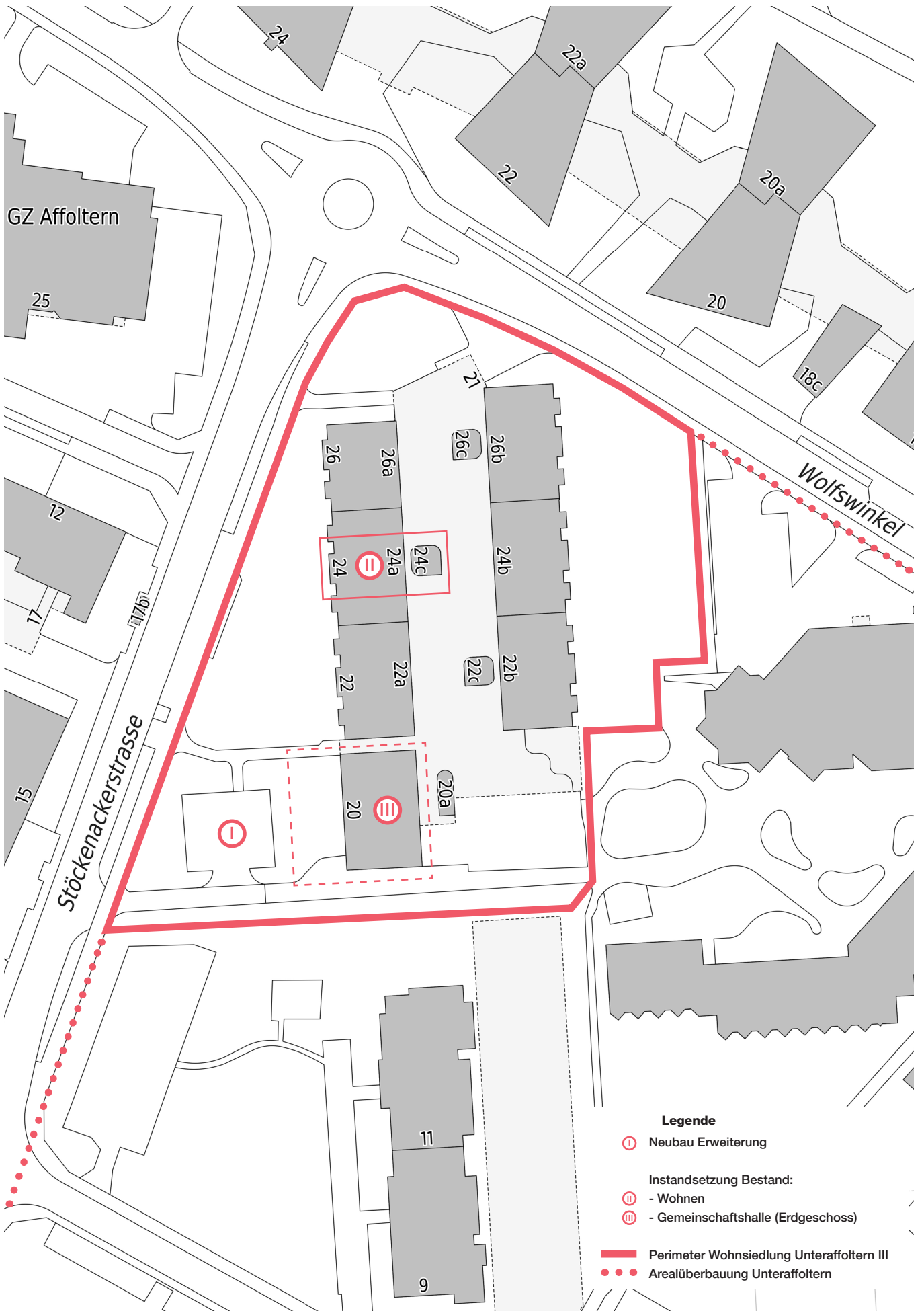
Im Rahmen des Wettbewerbs sollen zwei Teilbereiche - Wohnen und Gemeinschaftshalle - des Bestands herausgegriffen und die geplanten Eingriffe exemplarisch beleuchtet werden:

### **Wohnen** ⓘ

Im Bereich Wohnen sollen Lösungsansätze zur Instandsetzung der Gebäudehülle und zur Grundrissoptimierung mit Abtrennung zusätzlicher Zimmer aufgezeigt werden.

### **Gemeinschaftshalle** ⓘ

Im Bereich Gemeinschaftshalle soll aufgezeigt werden, wie die Halle an der Stöckackerstrasse 20 in die Erdgeschossnutzung des Neubaus eingebunden werden kann.



**Legende**

Ⓜ Neubau Erweiterung

Instandsetzung Bestand:

Ⓜ - Wohnen

Ⓜ - Gemeinschaftshalle (Erdgeschoss)

— Perimeter Wohnsiedlung Unteraffoltern III

⋯ Arealüberbauung Unteraffoltern

## 1.5 Ziele

Im Sinne eines umfassenden Nachhaltigkeitsgedankens werden Projekte mit folgenden Eigenschaften gesucht:

### Gesellschaft

- Gesellschaftlich vorbildliche Projekte, die besonders preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum für Bevölkerungsgruppen schaffen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer eine ihren Möglichkeiten entsprechende Wohnung finden.
- Projekte, die städtebaulich angemessen auf die vorhandene Stadtstruktur und die denkmalgeschützten Gebäude reagieren, die durch ihren architektonischen Ausdruck und durch ihre Materialisierung zur Aufwertung des Quartiers beitragen und die eine hochwertige Aussenraumgestaltung aufweisen und zum Fortbestand des denkmalgeschützten Gartens beitragen.
- Projekte, die schonend mit der Ressource Boden umgehen. Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen das vorgegebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen, einen hohen Gebrauchswert aufweisen und eine sichere und soweit möglich hindernisfreie Nutzung für alle Personen bieten.

### Wirtschaft

- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die aufgrund niedriger Erstellungskosten ausserordentlich tiefe Mieten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleisten.
- Liegenschaften Stadt Zürich ist bestrebt, die Wohnungen möglichst preisgünstig zu vermieten. Die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung sind daher einzuhalten.
- Kompakte Volumen und ein tiefer Technisierungsgrad sowie der Einsatz bewährter

und langlebiger Details ermöglichen eine kostengünstige Umsetzung.

- Die Grundrisse sollen einen hohen Gebrauchswert aufweisen und ein effizientes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche (HNF) und Geschossfläche (GF) aufweisen.

### Ökologie

- Zur Umsetzung des Klimaschutzziels Netto-Null werden ökologisch vorbildliche Projekte gesucht, deren Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb auf ein Minimum reduziert sind.
- Für die Solarstromerzeugung stehen möglichst grosse Flächen zur Verfügung.
- Die thermische Behaglichkeit in den Innenräumen wird mit architektonischen Mitteln gewährleistet.
- Es werden bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt.
- Die Aussenraumgestaltung leistet einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Hitzeminderung.

## 1.6 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien dienen der Jury zur Gesamtwertung (Reihenfolge ohne Wertung):

### **Gesellschaft**

- Erhalt und Schaffung von preisgünstigem und gutem Wohnraum
- Qualitäten Städtebau, Architektur, Aussenraum unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen
- Erfüllung Raumprogramm, Landverbrauch
- Funktionalität, Gebrauchswert, Grundriss-suffizienz, Hindernisfreiheit

### **Wirtschaft**

- Tiefe Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Hohe Flächeneffizienz
- Hohe Kompaktheit, kleines beheiztes Volumen
- Direkte und effiziente Lastabtragung
- Einfache und bewährte Konstruktionen

### **Ökologie**

- Energie- und Treibhausgas-Bilanz für Erstellung und Betrieb der Gebäude
- Umgang mit der bestehenden Bausubstanz
- Thermische Behaglichkeit der Innenräume und sommerlicher Wärmeschutz
- Bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien
- Klimatische Ausgleichs- und Entlastungsflächen
- Ökologisch wertvoller Freiraum und Dachfläche sowie Erhalt und Vergrößerung des Baumbestands

## 1.7 Raumprogramm

Um günstigen Wohnraum für die breite Bevölkerung anbieten zu können, müssen die Mindestflächen eingehalten und die Kostenvorgaben der kantonalen Wohnbauförderung unterschritten werden. Angestrebt werden kostengünstige Familienwohnungen und Kleinwohnungen, die insbesondere mit dem Ergänzungsbau erstellt werden. Der gestalterische Fokus soll auf gute Grundriss- und Erschliessungskonzepte, Gemeinschaftszonen und Aussenräume gelegt werden.

### Wohnungsschlüssel

Das durch die Denkmalpflege und das Baukollegium eingeräumte Entwicklungspotential der Parzelle soll so effizient wie möglich genutzt werden. Im Neubau werden rund 50 bis 60 zusätzliche Wohnungen erwartet, als Ergänzung zu den bestehenden 62 Wohnungen. Die Mindestwohnflächen gemäss Wohnbauförderungsverordnung Kanton Zürich (WBFV) dürfen nicht unterschritten werden. Die Prozentanteile im Wohnungsspiegel beziehen sich auf die Wohnungsanzahl. Projektspezifische, kleinere Abweichungen vom dargestellten Mengengerüst sind möglich.

### Wohnqualität

Die Mietenden von städtischen Wohnungen belegen diese oft mit mehr Personen, als es die städtische Formel für die Mindestbelegung vorsieht: In der Regel entspricht die Anzahl der Personen der Anzahl der Zimmer. Bei der Grundrissgestaltung kommt der Ausbildung von Individualbereichen innerhalb der Wohnungen zur Befriedigung des Rückzugsbedürfnisses eine entsprechend hohe Bedeutung zu.

Die Wohnungen weisen eine Zonierung in einen Alltagsbereich, der im Wesentlichen aus dem Koch- und Essbereich besteht, und einen Rückzugsbereich mit den Individualräumen auf. Je nach Belegungsdichte und Nutzungsart (Familienwohnung oder z.B. Wohngemeinschaft) der Wohnung wird das Wohn-

zimmer dem Alltagsbereich zugeordnet oder auch als individueller Rückzugsbereich in der Wohnung genutzt. Die Grundrisse müssen eine entsprechende Nutzungsflexibilität aufweisen.

Darüber hinaus sind räumliche Qualitäten wie geringe Verkehrsflächen, vielfältige Nutzungs- und Möblierungsmöglichkeiten, gute Belichtung und Besonnung, Schutz vor sommerlicher Überhitzung und ein Anteil an einem Aussenraum für die Attraktivität der Wohnungen massgebend. Bei der Planung der Fensteröffnungen ist besonders auf gute Möblierbarkeit, Schutz vor Einblicken und sommerlichen Wärmeschutz zu achten.

Der Schutz vor Aussenlärm (Strassenlärm, Nachbarschaft, Gemeinschaftszentrum) trägt ebenso wie die Ruhe innerhalb der Wohnung wesentlich zur Wohnqualität bei. Durch eine gute Anordnung der Schlafzimmer lassen sich diese in grösseren Wohnungen als Rückzugsorte nutzen, ohne durch Lärm im Alltagsbereich gestört zu werden.

Die hohe Belegungsdichte erfordert eine robuste Gestaltung und Materialisierung der Wohnungen und der Nebenflächen.

Ein Angebot an zumietbaren Zimmern soll «Wohn-Lebensläufe» innerhalb derselben Siedlung ermöglichen. Für diese je nach Lebensphase zumietbaren Räume sind keine

zusätzlichen Stauflächen im Keller oder Estrich erforderlich.

Für die Wohnungen sind zudem folgende Aspekte zu beachten:

- Die Individualräume (Schlafzimmer) sollen weitgehend nutzungsneutral sein. Ein Zimmer soll mindestens 14 m<sup>2</sup>, ein weiteres mindestens 12 m<sup>2</sup> gross sein. Darüber hinaus sollen alle weiteren Individualräume eine Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Auf angemessene Raumproportionen und gute Möblierbarkeit der Zimmer ist zu achten.
- Auch die 2-Zimmer-Wohnungen sollen eine Belegung mit zwei Personen zulassen.
- Die 2- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen sind insbesondere auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen auszulegen.
- Sanitär- und Küchenstandards sind gemäss dem Ziel des preisgünstigen Wohnungsbaus einfach, aber robust und nutzungsfreundlich zu gestalten.
- Die Küche ist für einen Grossteil der Mieterschaft in städtischen Wohnungen ein Arbeits- und kein Repräsentationsort. Für viele Familien sind Kochen und Essen zentrale Tätigkeiten im Tagesablauf.
- Für jede Wohnung ist ein attraktiver privater Aussenbereich vorzusehen. Balkontiefen sollen mindestens 2 Meter betragen.
- In den Wohnungen sind genügend Stauflächen sowie Platz für Garderoben und Schuhablagen einzuplanen: z.B. Reduits oder Nischen zur mieterseitigen Möblierung.
- Die Haupteintritte, die Haus- und Wohnungseingänge sowie die Waschküchen sind übersichtlich und sorgfältig als Orte der zufälligen Begegnung zu gestalten.
- Die zumietbaren Zimmer sind über die Treppenhäuser zu erschliessen.

### **Nutzung Sockelgeschoss**

- Im Erdgeschoss des Neubaus soll die Nut-

zung der Siedlungsgemeinschaft durch Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ergänzt werden, die auch für soziokulturelle Angebote genutzt werden können.

- Gemäss Hochhausrichtlinien der Stadt Zürich ist das halb-/öffentliche Erdgeschoss eines Hochhauses überhoch, im Grundriss grosszügig proportioniert und weist einen starken räumlichen und funktionalen Bezug zum Aussenraum auf. Das Mass der Überschreitung der durchschnittlichen Höhe eines Regelgeschosses ist in Abhängigkeit zur Gesamthöhe eines Hochhauses zu bestimmen. (Art. 81ter Abs. 1 BZO)
- Der Grundriss ist so zu gestalten, dass eine einfache Unterteilung in kleinere, separat vermietbare Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten möglich ist. Jeder Gewerbefläche ist eine Lagerfläche im Untergeschoss zuzuordnen, die mit Palettenwagen befahrbar ist.
- Besonderes Augenmerk ist auf die Adressierung und die Trennung von Wohn- und Sockelnutzung zu legen.
- Alle Räume müssen barrierefrei zugänglich sein.

### **Gemeinschaftshalle Bestand**

- Die bestehende Gemeinschaftshalle sowie die angrenzenden Aussenaufenthaltsbereiche werden von allen Bewohnenden der Siedlung (Neubau und Bestand) gemeinsam genutzt.
- Die Halle dient heute als vielseitig nutzbarer, witterungsgeschützter, jedoch ungedämmter Gemeinschaftsraum. Der Zugang ist für sämtliche Bewohnenden niederschwellig möglich (Zutritt mit Wohnungsschlüssel).
- Die bestehenden Qualitäten der Halle sollen erhalten bleiben.
- Die Fläche soll als integraler Bestandteil des öffentlich und gemeinschaftlich genutzten Sockelbereichs entwickelt werden.
- Zur Verbesserung der Nutzbarkeit soll eine

Küche sowie ein Lagerraum für Stühle und Tische ergänzt werden. Diese Bereiche werden durch den Siedlungsverein verwaltet und können bei Bedarf von Bewohnenden für Anlässe gemietet werden. Sie müssen abschliessbar sein und bleiben im Alltagsbetrieb nicht zugänglich. Für die Anordnung kann der angrenzende Veloabstellraum neu organisiert werden.

tens so zu reduzieren, dass die in der bestehenden Einstellhalle vorhandenen 44 Parkplätze den gesamten Bedarf decken. Es sind an geeigneter Stelle gut zugängliche und überdachte Fahrrad- und Motorradabstellplätze für Bewohnende und Besuchende vorzusehen.

Weitere Bedingungen und Planungshilfen siehe Rahmenbedingungen, Kapitel «3.5 Erschliessung».

### **Aussenraumgestaltung**

Die bauzeitliche Umgebungsgestaltung wurde gemäss einem parzellenübergreifenden Gesamtkonzept angelegt und geht in den Freiraum des benachbarten Gesundheitszentrums für das Alter Wolfswinkel sowie der Seniorensiedlung Unteraffoltern der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) über. Der Freiraum ist vom umlaufenden Gehölzgürtel und den grossen Bäumen geprägt. Die für das ursprüngliche Konzept wichtigen Gehölze und Bäume sind möglichst zu erhalten und wo möglich durch Neupflanzungen zu ergänzen, die sich am ursprünglichen Konzept orientieren. Die Anbindung an das Quartier und die benachbarten Grundstücke ist beizubehalten und wo möglich zu stärken.

Die Lage und die angestrebte Ausnützung des Grundstücks fordert ein enges Zusammenspiel von Gebäudesetzung und Freiraumgestaltung, der inventarisierte Kontext fordert eine grosse Sorgfalt bei der Ausformulierung. Es ist darauf zu achten, dass der Übergang vom privaten zum gemeinschaftlichen, und vom gemeinschaftlichen zum öffentlichen Raum sorgfältig gestaltet ist und dass Aufenthaltsorte von hoher Qualität zu allen Jahreszeiten entstehen.

### **Parkierung Wohnen und Gewerbe**

Die gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, AS 741.500) geforderte Minimalanzahl der Parkplätze ist mittels Mobilitätskonzept mindes-

## Raumprogramm Instandsetzung Bestand

Raum	Anzahl heute	Anzahl nach IS*	Grösse nach IS*	Küchenelemente	Nasszellen
<b>Wohnen</b>			* Instandsetzung		
1.5 Zimmerwohnung	13	13	~60 m <sup>2</sup>	5	IST=SOLL
2-Zimmerwohnung	13	-			
2.5-Zimmerwohnung	5	-			
3.5- Zimmerwohnung	-	18	~68 m <sup>2</sup>	6-8	IST=SOLL
4.5-Zimmerwohnung	26	-			
5.5-Zimmerwohnung	5	26	~125 m <sup>2</sup>	8-10	IST=SOLL
6.5-Zimmerwohnung	-	5	~146 m <sup>2</sup>	10	IST=SOLL
<b>Zusatznutzungen Wohnen</b>					
Gemeinschaftswaschküchen	2	2	32 m <sup>2</sup>	Trockenräume fehlen. Umsetzbarkeit im Vorprojekt zu prüfen.	
Kinderwagenräume	-	-		Keine vorhanden, Bedarf und Umsetzbarkeit sind im Vorprojekt zu prüfen.	
Abstellräume, Lagerflächen	div.		220 m <sup>2</sup>	Können zugunsten Kellerabteil aufgehoben werden.	
Separate Bastelräume	6	-	50 m <sup>2</sup>	Können zugunsten Kellerabteil aufgehoben werden.	
Mit der Wohnung direkt verbundene Bastelräume	14	14	29.1 m <sup>2</sup>	Umnutzung zu Kellerabteilen.	
Lager Hauswart	5	1	20 m <sup>2</sup>	Heute: 4.4 - 32 m <sup>2</sup> Zukünftig nur noch ein grosser Raum notwendig.	
Gemeinschaftshalle	1	1	~160 m <sup>2</sup>	Im Wesentlichen ist der heutige Zustand zu erhalten. Ergänzt werden soll eine abschliessbare Küche sowie eine Lagermöglichkeit für Stühle und Tische.	
Paketbox	-	1	nach Bedarf		
Schutzraum	3	2	200 m <sup>2</sup>	Gemäss gesetzl. Anforderungen, Überkapazität soll für Neubau genutzt werden.	
<b>Technikräume</b>					
Elektro-Zentrale		3	12 m <sup>2</sup>	UG Raum (IST= ~SOLL)	
Heizungs- / Sanitär-Zentrale		1	41 m <sup>2</sup>	UG Raum (IST= ~SOLL) neu thermische Trennung zwischen warm / kalt oder Kaltwasserverteillatterie verschieben.	
Sanitär-Zentrale		1	2 m <sup>2</sup>	UG Bereich Sanitärverteillatterie. (IST= ~SOLL)	
Raum-Luft-Technik UG		1	6 m <sup>2</sup>	UG Raum (IST= ~SOLL)	
		1	3 m <sup>2</sup>	UG Bereich an Decke.	
Raum-Luft-Technik Wohnungen		20	3 m <sup>2</sup>	Dach	
<b>Weitere Nutzungen</b>					
Velo-PP gedeckt [davon Besuch.]	50 [10]		nach Bedarf	Anzahl und Fläche projektabhängig. Im Haus oder gedeckte Unterstände.	
Motorrad-PP	7				
Auto-PP oberirdisch Bestand [davon Besuchende]	12 [4]		nach Bedarf	Bestehender Parkplatz wird zugunsten Neubau aufgelöst. (Ersatz s. Raumprogramm Neubau)	
Auto-PP in Tiefgarage [davon Besuchende]	44 [0]			Heutige Anzahl Parkplätze in Tiefgarage bleibt bestehen und dient Bestand und Neubau. (s. Raumprogramm Neubau)	

## Raumprogramm Neubau Erweiterung

Raum	Anteil/Anzahl	Minimale Grösse	Bad/WC	Dusche/WC	Separates WC	Küchenelemente
<b>Wohnen</b>						
2-Zimmerwohnung	40 - 50%	55 m <sup>2</sup>	-	1	-	6
3-Zimmerwohnung	20 - 25%	70 m <sup>2</sup>	-	1	-	6-7
3.5-Zimmerwohnung	20 - 25%	80 m <sup>2</sup>	-	1	-	6-8
4.5-Zimmerwohnung	10 - 15%	95 m <sup>2</sup>	1	-	1	8
Zumietbares Zimmer mit DU/WC	2	18 m <sup>2</sup>	-	1	-	-
<b>Zusatznutzungen Wohnen</b>						
Gemeinschaftswaschküchen	4 - 8	72 - 96 m <sup>2</sup>	Min. 2 Waschräume und 2 Trockenräume. Anzahl und Fläche projektabhängig.			
Kinderwagenraum	1	10 - 12 m <sup>2</sup>	Aufgrund der Zielgruppe reduziert. Fläche projektabhängig, in der Nähe des Treppenhauses.			
Abstellräume	32 - 44	208 - 286 m <sup>2</sup>	Gemäss gesetzl. Anforderungen, projektabhängig. Platzierung im Bestand oder in Schutzraum möglich.			
Schutzraum	1	~100 m <sup>2</sup>	Gemäss gesetzl. Anforderungen, projektabhängig. Kapazität in Bestand soll mitgenutzt werden.			
<b>Technikräume</b>						
Elektro-Zentrale	1	15 m <sup>2</sup>	**			
Elektro-Zentrale Sicherheitsstromver.	1	5 m <sup>2</sup>				
Schwachstromraum	1	10 m <sup>2</sup>				
Heizungs- / Sanitär-Zentrale warm	1	35 m <sup>2</sup>	**			
Sanitär-Zentrale kalt	1	5 m <sup>2</sup>	**			
Raum-Luft-Technik-Zentrale (RLT) gefangene Räume	1	10 m <sup>2</sup>	** Technikflächen sind in Vollgeschoss zu integrieren (s. Kapitel "Massgebende Bauvorschriften", Raumhöhe mind. LRH 3,5 m, Einbringmöglichkeit für grosse Geräte.			
Raum-Luft-Technik-Zentrale (RLT) Gewerbe	1	15 m <sup>2</sup>				
Rauch-Druck-Anlage	1	projektabhängig				
Raum-Luft-Technik Wohnungen	5	5 m <sup>2</sup>	Dach			
<b>Weitere Nutzungen</b>						
Gewerbefläche	1	200 - 300 m <sup>2</sup>	Unterteilbar in 2-3 Einheiten, mit 2 gemeinsam genutzten WC.			
Lagerflächen Gewerbe	3	12 m <sup>2</sup>	Barrierefrei und mit Palettwagen befahrbar.			
Velo-PP gedeckt [davon Besuch.] Motorrad-PP	~290 [30] 7	nach Bedarf	Anzahl und Fläche projektabhängig. Im Haus oder gedeckte Unterstände.			
Auto-PP oberirdisch [davon Besuchende, IV] (Bestand und Neubau)	6-9 [6]	nach Bedarf	Im Minimum sind die notwendigen IV-Parkplätze und 3 Parkplätze (PP) für eine gewerbliche Nutzung, sowie nach Möglichkeit 3 PP für Besuchende oberirdisch vorzusehen. Weitere Besuchenden-PP sind in der bestehenden Sammelgarage anzuordnen.			
Auto-PP [davon Besuchende, IV]	-		Anzahl und Fläche projektabhängig. Minimum nach PPV (Übriges Gebiet). Die PP des Neubaus sollen in der bestehenden Tiefgarage Platz finden. Zielsetzung: durch ein Mobilitätskonzept den Bau weiterer Einstellplätze vermeiden.			
Spielplatz, Aussenraum	Ja		Attraktive Aussenraumgestaltung für alle Altersgruppen und Personen auch mit Einschränkungen.			



Kopfbau mit Gemeinschaftshalle, Erschliessungsturm (Quelle: BAZ)

# 2 Verfahren

## 2.1 Wettbewerbsabwicklung

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

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

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

### Wettbewerbsorganisation

Bei allgemeinen Fragen zum Wettbewerbsverfahren steht Ihnen Rahel Steiger, Assistentin Projektentwicklung beim Amt für Hochbauten, zur Verfügung: [ahb-pet-bereichsassistenz@zuerich.ch](mailto:ahb-pet-bereichsassistenz@zuerich.ch)

### Projektleitung

Simon Kraus, Amt für Hochbauten  
[simon.kraus@zuerich.ch](mailto:simon.kraus@zuerich.ch)

### Expert\*innen

- Kerstin Schmücking, Liegenschaften Stadt Zürich
- Sabine Konstanzer, Amt für Städtebau (Denkmalpflege)
- Michaela Gonzalez, Grün Stadt Zürich (Gartendenkmalpflege)
- Jacqueline Item Nietlisbach, Grün Stadt Zürich
- Kurt Frauenfelder, Schutz & Rettung Zürich
- Tanja Lütolf, Umweltgerechtes Bauen AHB
- Armin Grieder, Bauingenieurwesen AHB
- Rainer Inderbitzin, Energie- und Gebäudetechnik AHB

- Bruno Bouissou, Bauökonomie AHB
- noch offen, externe Kostenplanung

Weitere Expertinnen und Experten werden nach Bedarf beigezogen.

### Grundlagen und Rechtsweg

Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2025, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Der Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanende dient der Findung einer architektonisch und funktionell hochwertigen Lösung für den geforderten Erweiterungsbau. Gleichzeitig soll ein geeignetes Planungsteam für die beabsichtigte Instandsetzung des inventarisierten Bestandes gefunden werden.

Mit dem gewählten Präqualifikationsverfahren wird sichergestellt, dass Teams zum Projektwettbewerb eingeladen werden, die sich aufgrund ihrer eingereichten Bewerbungsunterlagen für die Lösung der gestellten Aufgabe am besten eignen.

### Teilnahmeberechtigung

Die Zulassung zum Verfahren richtet sich nach Art. 6 Abs. 1 IVöB. Vorausgesetzt sind Wettbewerbseingaben von den geforderten Fachleuten aus den Bereichen Generalplanung, Architektur/Baumanagement und Landschaftsarchitektur mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in Staaten, denen die Schweiz im Rahmen der gegenseitigen eingegangenen Verpflichtungen vertraglich Marktzutritt gewährt.

Arbeitsgemeinschaften (ARGEs) sind als spätere Vertragspartner nicht zugelassen. Die Teilnahme am Verfahren als ARGE ist aber zulässig, sofern diese nach Zuschlagserteilung mit sämtlichen Mitgliedern in eine

andere Rechtsform (bspw. GmbH) überführt wird. Die Rechtsform der Vertragspartner muss vor Vertragsabschluss eindeutig geklärt sein. Der Vertragsabschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Vertragspartnerin keine ARGE (bzw. einfache Gesellschaft) ist. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, unverzüglich nach Zuschlagserteilung die entsprechende Rechtsform anzupassen und dies der Auftraggeberin mitzuteilen.

Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin des Teilnahmeantrags.

Vorgeschriebene Teammitglieder/Fachbereiche

- BKP 298.1 Generalplanung
- BKP 291 Architektur/Baumanagement
- BKP 296 Landschaftsarchitektur

Mehrfachnennungen in den Fachbereichen Generalplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig. Die Generalplanung kann in seiner Bewerbung selbst eine oder mehrere der geforderten Disziplinen abdecken. Für alle weiteren Fachbereiche, u.a. auch Baumanagement sind Mehrfachnennungen erlaubt.

Die weiteren Mitglieder des Generalplanenden können fakultativ bereits, während des Wettbewerbs zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen werden. Wir empfehlen, bei komplexen Bauaufgaben mit anspruchsvoller Statik Fachleute aus dem Bauingenieurwesen beizuziehen. Dies gilt insbesondere bei Holzkonstruktionen.

### **Preise**

Für Preise, Ankäufe und Entschädigungen steht eine Summe von 200 000 Franken (exkl. MWST) zur Verfügung. Die Ankäufe betragen max. 40 % der Gesamtpreissumme. Es ist vorgesehen, 3 bis 5 Preise und Ankäufe zu vergeben. Die Teilnahmeentschädigung bei eingereichter Abgabe beträgt 8 000 Franken.

### **Urheberrecht**

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

### **Option Überarbeitung**

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

Im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens wurden verschiedene Untersuchungen und Studien in Auftrag gegeben. Die für das Verfahren relevanten Studien und Berichte sowie deren Verfasser sind in den ausgegebenen Unterlagen aufgelistet und werden den Teilnehmenden in der 2. Phase dieses Verfahrens abgegeben. Die Verfasser sind zum Verfahren zugelassen.

## 2.2 Präqualifikation

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt die Jury eine Selektion nach Eignung vor. Es werden 10 Generalplanende zum Projektwettbewerb zugelassen. Weiter werden zwei Ersatzteams nominiert, die im Falle einer Absage in der nominierten Reihenfolge angefragt werden.

Die Unterlagen für die Teilnahmebewerbung müssen sowohl elektronisch über die Plattform Konkurado als auch in Papierform vollständig eingereicht werden. Für die fristgerechte Einreichung ist ausschliesslich die elektronische Eingabe massgebend.

### Verlangte Unterlagen für die Teilnahmebewerbung

---

#### Referenzprojekte

Einzureichende Referenzprojekte im A3-Format (einseitig bedruckt):

- Generalplanung:	1 Seite	(1 Referenz)
- Architektur:	2 Seiten	(2 Referenzen)
- Baumanagement:	1 Seite	(1 Referenz)
- Landschaftsarchitektur:	2 Seiten	(2 Referenzen)

Es sind Referenzprojekte auszuwählen, die den Eignungskriterien entsprechen und eine vergleichbare Komplexität aufzeigen. Der Bezug zur gestellten Aufgabe und zu den Themen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist zu erläutern. Pro Referenzprojekt ist ein einseitig bedrucktes A3-Blatt mit Plänen, Bildern und Erläuterungstext einzureichen. Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Blätter bei der Beurteilung berücksichtigt. Wird die Generalplanung und/oder die Bauleitung/das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, muss dieses ebenfalls ein Referenzprojekt vorlegen. Ansonsten kann das Architekturbüro über diese Seiten verfügen.

#### Teilnahmeformular

Es wird ein vollständig ausgefülltes Teilnahmeformular mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.

Das auf Konkurado aufgeschaltete Teilnahmeformular ist zu verwenden. Sämtliche Mitglieder einer ARGE müssen den Abschnitt «Angaben zur Unternehmung / Selbstdeklaration» im Teilnahmeformular separat ausfüllen und unterzeichnen.

AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden.

## Abgabeform

---

<b>Bewerbungsunterlagen digital über die Plattform Konkurado</b>	Die PDF der Referenzobjekte sind auf der Plattform Konkurado hochzuladen. Das Teilnahmeformular ist als PDF vom federführenden Büro ausgefüllt und unterzeichnet auf Konkurado hochzuladen. Eine qualifizierte elektronische Signatur (QES) ist für das elektronisch einzureichende Teilnahmeformular nicht notwendig, da weiterhin dieselben Unterlagen handschriftlich unterzeichnet auf Papier eingereicht werden müssen.
<b>Bewerbungsunterlagen in Papierform</b>	Die A3-Seiten der Referenzprojekte sind zusammen mit dem handschriftlich unterzeichneten Teilnahmeformular in einem Umschlag mit der Aufschrift 'Projektwettbewerb Wohnsiedlung Unteraffoltern III' bei der ausschreibenden Stelle einzureichen (siehe Kapitel «2.3 Termine»).

## Eignungskriterien Präqualifikation

Die Präqualifikation erfolgt gemäss folgenden Eignungskriterien durch die Jury:

- Projektierungskompetenz / -potenzial und Ausführungskompetenz (Grundlage Referenzprojekte): Bewertet werden Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher sowie freiräumlicher Qualität funktionale und nachhaltige Bauten zu projektieren und auszuführen.
- Erfahrung im Umgang mit denkmalpflegerischen Aufgaben (Instandsetzung, Erweiterung historisch wertvoller Bausubstanz), gartendenkmalgeschützten Anlagen, Erfahrung mit preisgünstigem Planen und Bauen und/oder Aufgabenstellungen von vergleichbarer Komplexität.
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage Teilnahmeformular): Vorausgesetzt wird ein qualitätsvolles Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

## 2.3 Termine

Für die Abwicklung des Wettbewerbs ist folgender Ablauf mit verbindlichen Terminen vorge-  
sehen:

Ablauf Präqualifikation	Datum, Zeit	Bemerkungen
Publikation: Konkurado/simap	Freitag, 13.02.2026	
Ausgabe Präqualifikationsunterlagen	Ab Freitag, 13.02.2026	Programmauszug, Luftbild, Teilnahmeformular stehen zum Download bereit: <a href="https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII">https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII</a>
Upload Bewerbungsunterlagen (digital über Konkurado)	Bis Dienstag, 10.03.2026 23:59 Uhr	Upload der digitalen Unterlagen: <a href="https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII">https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII</a>
Versand Bewerbungsunterlagen (Papierform)	Bis Mittwoch, 11.03.2026	Die Bewerbungsunterlagen sind an folgende Adresse zu schicken: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Simon Kraus, Walchestrasse 31/33, Postfach, 8021 Zürich - Bitte Briefpostformat A3 beachten Oder beschriftet mit 'Projektwettbewerb Wohnsiedlung Unteraffoltern III' im Amt für Hochbauten, Walchestrasse 33, 8006 Zürich, an der Loge im Erdgeschoss abzugeben (07:00 bis 18:00 Uhr).
Ablauf Wettbewerb (voraussichtlich)	Datum, Zeit	Bemerkungen
Wettbewerbsausgabe	Donnerstag, 28.05.2026	Alle Unterlagen stehen zum Download bereit: <a href="https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII">https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII</a>
Modellausgabe	Donnerstag, 28.05.2026, Angaben folgen	Ort und Zeitpunkt Abholung noch offen. Abholung zu einem anderen Zeitpunkt bitte vereinbaren mit Rahel Steiger, <a href="mailto:ahb-pet-bereichsassistent@zuerich.ch">ahb-pet-bereichsassistent@zuerich.ch</a> .
Fragenstellung	Bis Donnerstag, 11.06.2026	Reichen Sie Ihre Fragen auf Konkurado ein. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf dieses Verfahren beziehen. <a href="https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII">https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII</a>
Fragenbeantwortung	Bis Donnerstag, 25.06.2026	Die Antworten und allfällige weitere Unterlagen stehen unter der Rubrik «Dokumente» zum Download bereit: <a href="https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII">https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII</a>
Einführung 3D-Modell / digitale Vorprüfung	Angaben folgen	Online-Einführung zum Thema 3D-Modell und digitale Vorprüfung
Technisches Coaching 3D-Modell (anonymisiert)	Angaben folgen Dauer: 1 Stunde	Jedes Teilnehmerteam erhält eine individuelle Schulung zu den Anforderungen ans 3D-Modell.
Online-Check 3D-Modell (anonymisiert)	Angaben folgen	Der Online-Check (Preflight) ist ein Online-Prüfwerkzeug zur kontinuierlichen Qualitätskontrolle der Modelle.
Begleitung 3D-Modell (anonymisiert)	Angaben folgen	Für Fragen oder Probleme mit der Modellierung steht eine externe Begleitung zur Verfügung.
Upload Unterlagen (digital)	Bis Dienstag, 08.09.2026 bis 23:59 Uhr	Upload der digitalen Unterlagen, Pläne und 3D-Modell: <a href="https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII">https://konkurado.ch/de/ws-unteraffolternIII</a> Für die fristgerechte Einreichung ist ausschliesslich die elektronische Eingabe massgebend.
Abgabe Unterlagen (Papierform)	Mittwoch, 09.09.2026 10 bis 14 Uhr	Sämtliche Unterlagen sind anonym, mit einem Projektkennwort (keine Nummern) und dem Vermerk 'Projektwettbewerb Wohnsiedlung Unteraffoltern III' versehen direkt im Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich, abzugeben, oder per A-Post, beschriftet mit 'Projektwettbewerb Wohnsiedlung Unteraffoltern III' an folgende Adresse zu versenden: Amt für Hochbauten, c/o Logendienst Securitas, Verwaltungszentrum Werd, Werdstrasse 75, 8004 Zürich
Abgabe Modell	Dienstag, 22.09.2026 10 bis 14 Uhr	Das Modell ist anonym mit demselben Projektkennwort und dem Vermerk 'Projektwettbewerb Wohnsiedlung Unteraffoltern III' direkt im Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich (Zufahrt über Tiefgarage Werdgässchen) abzugeben.

## 2.4 Unterlagen Wettbewerb

### Ausgegebene Unterlagen

Wettbewerbsprogramm (PDF)
Luftaufnahme des Areals (JPG)
Wettbewerbsperimeter (PDF)
2D-Daten (DXF/DWG, Katasterplan mit 1 m-Höhenkurven)
3D-Daten mit Gelände und Gebäuden (DXF/DWG)
Grundrisse, Schnitte und Ansichten Bestand (DWG, PDF)
Pläne der ursprünglichen Umgebungsgestaltung (JPG)
Modellunterlage 1:500 (Gips), 60 cm x 90 cm
Raumprogramm (XLS, PDF)
Merkblatt Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus, 31.05.2024 (PDF)
Detail- und Sanierungsstudie, Bakus Bauphysik & Akustik, 25.11.2013 (PDF)
Gutachten zur Schutzwürdigkeit, Amt für Städtebau, Januar 2016 (PDF)
Gartendenkmalpflegerisches Gutachten, Grün Stadt Zürich 08.02.2016 (PDF)
Baumgutachten, Dendrodata, 16.12.2025 (DWG, PDF)
Machbarkeitsstudien, Amt für Hochbauten, 14.03.2017/17.08.2018 (PDF)
Machbarkeitsstudie mit Anhang, Schneider Studer Primas Architekten, 10.02.2023 (PDF)
Modellierungsrichtlinien zur Erstellung des 3D-Modells (PDF)
Musterbeispiel 3D-Modell (IFC)

### Einzureichende Arbeiten

Plansatz 1-fach 4 x A0	Art der Darstellung: Das Blattformat A0 quer ist verbindlich. Situation und Grundrisse sind wenn möglich genordet darzustellen. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit einem Projektkennwort (keine Nummern) zu bezeichnen. Der Plansatz darf keine Hochglanzoberfläche aufweisen und soll für die Abgabe weder gerollt noch auf festes Material aufgezogen werden.
Situationsplan 1:500	Mit den bestehenden und den projektierten Bauten (Dachaufsicht und dem übergeordneten Konzept zu Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung, inkl. Höhenkoten).
Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200	Im Erdgeschoss ist die gesamte Umgebung der Parzelle AF4638 darzustellen und die neuen Höhenkoten anzugeben. Die unterbaute Fläche ist im Umgebungsplan einzuzeichnen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen. Vom Bestandsbau sind mindestens die im «Wettbewerbsperimeter» umschriebenen Bereiche abzubilden. Dabei sind alle Eingriffe (Neubau und Abbruch) in den Farben Rot und Gelb darzustellen.
Repräsentative Wohnungsgrundrisse im Neubau, möbliert, 1:100, mit folgenden Szenarien	Der Nutzwert der Wohnungen bei hoher Belegung ist anhand möblierter Grundrisse nachvollziehbar darzustellen. Erwartet wird, dass die innere Zonierung der Wohnung, die Platzierung von Fenstern und Türen schlüssige Antworten auf die hohe Personenzahl und die entsprechende Möblierung geben. - Eine 2-Zimmer-Wohnung: Möbliert für ein älteres Paar, das zeitweise in separaten Zimmern schläft. - Eine 3.5-Zimmer-Wohnung: Möbliert für ein Paar mit zwei Kindern im Alter von drei und fünfzehn Jahren. Ein Elternteil arbeitet zu fünfzig Prozent von zu Hause aus. Es wird mehrheitlich zuhause gekocht und gegessen.
Fassadenschnitte 1:50	Schnitt vom Untergeschoss bis zum Dach, der über den konstruktiven Aufbau und die Materialisierung Auskunft gibt. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen. Der Fassadenschnitt ist sowohl für den Bestand (klar erkennbare Eingriffe in Rot und Gelb) als auch für den Neubau darzustellen.
Erläuterungen	Erläuterungsbericht auf dem Plan, nach Möglichkeit ergänzt mit schematischen Darstellungen u.a. zu Themen wie CO <sub>2</sub> -Bilanz, ökologischer und klimatischer Ausgleich und Nachhaltigkeit (ökologische Ausgleichsflächen und Vielfalt, Bäume, PV-Flächen, passive Solar- und Tageslichtnutzung, sommerlicher Wärmeschutz, Lüftungskonzept, Konzept modulare Gebäudetechnik Neubau, Nachtauskühlung etc.)

Formular Verfasserdaten	Formular Verfasserdaten auf Konkurado vollständig ausfüllen und Anmeldung abschliessen. Zur Wettbewerbsabgabe auf Konkurado unter «Formulare» die geforderten Disziplinen ausfüllen. Das von Konkurado generierte PDF («Eingabebestätigung Wettbewerbsabgabe») ausdrucken und zusammen mit einem Einzahlungsschein für die Auszahlung der Entschädigung und allfälliger Preisgelder in einen neutralen Briefumschlag geben, verschliessen und mit Ihrem Projekt-Kennwort versehen. Wichtiger Hinweis: Das generierte PDF darf nicht auf Konkurado hochgeladen werden!
3D-Modell (siehe Kapitel «2.6 3D-Modell»)	Das nach den Modellierungsrichtlinien erstellte 3D-Modell für die Ermittlung der Projektkennwerte ist im IFC-Format abzuspeichern und auf Konkurado hochzuladen.
Schema	Darstellung zur Einhaltung des Baurechts (Abstandsvorschriften, Baulinien etc. in Grundriss und Schnitt) auf Papier.
PDF-Dateien	Die PDF-Dateien des kompletten Plansatzes A0 und das Schema zur Einhaltung des Baurechts sind auf Konkurado hochzuladen.
Modell 1:500	Ausgegebene Modellunterlage verwenden. Das Modell ist kubisch und weiss zu halten.

## 2.5 Wichtige Hinweise

- Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Bewerbungsunterlagen (Antrag auf Teilnahme) sowie der Wettbewerbsunterlagen (im Falle einer erfolgreichen Präqualifikation) liegt bei den Teilnehmenden. Sie müssen sicherstellen, dass Ihre Arbeiten spätestens an den erwähnten Abgabeterminen eingereicht wurden.
- Massgebend ist die rechtzeitige und vollständige elektronische Übermittlung über die Plattform Konkurado. Zu spät eingetroffene, sowie nur physisch (auf Papier) oder per E-Mail eingereichte Unterlagen (Präqualifikation und Wettbewerb) sind formell nicht zugelassen und werden gestützt auf Art. 44 Abs. 1 lit. b IVöB ausgeschlossen.
- Die Bewerbungsunterlagen (Antrag auf Teilnahme) auf Papier sind ein Tag nach Ablauf der digitalen Eingabefrist per A-Post an die unter dem Kapitel «2.3 Termine» genannte Projektleitung zuzustellen oder vor Ort abzugeben. Die Papierabgabe mit rechtsgültiger Unterschrift ist nach wie vor erforderlich, da die Beurteilung durch die Jury weiterhin an Hand der Papierunterlagen erfolgt.
- Bitte die Modelle direkt vor Ort abgeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen.
- Allfällige Plan- und Modellabgaben vor den genannten Abgabeterminen sind bei der ausschreibenden Stelle einzureichen:  
 Amt für Hochbauten  
 c/o Logendienst Securitas  
 Verwaltungszentrum Werd  
 Werdstrasse 75  
 8004 Zürich  
 (Loge im Erdgeschoss)
- Bei Fragen zur Abgabe steht Ihnen Rahel Steiger, Assistentin Projektentwicklung beim Amt für Hochbauten, zur Verfügung: [ahb-pet-bereichsassistenz@zuerich.ch](mailto:ahb-pet-bereichsassistenz@zuerich.ch)
- Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

## 2.6 3D-Modell

Die Ermittlung der Projektkennwerte wie z.B. die Flächenermittlung nach SIA 416, der Wirtschaftlichkeitsnachweis sowie die Nachhaltigkeitsberechnung erfolgen auf der Basis eines einfachen, von den Teilnehmenden einzureichenden 3D-Modells im IFC-Format. Es umfasst nur den Erweiterungsbau und die bearbeiteten Aussenflächen im Bearbeitungssperimeter. Das 3D-Modell dient lediglich der Mengenermittlung und dem Flächennachweis, nicht aber der visuellen Anschauung für die Jury.

Das Modell ist nach den Modellierungsrichtlinien aufzubauen, siehe Kapitel «2.4 Ausgegebene Unterlagen»: das 3D-Modell mit möglichst geringem Detaillierungsgrad soll aus Böden, Wänden, Decken, Öffnungen sowie dem Raummodell mit Bezeichnungen gemäss Raumprogramm bestehen. Das 3D Modell muss in Höhe und Lage in das ausgegebene Umgebungsmodell eingebettet und zusammen mit den beiden Einfügeknoten (Pyramiden im ausgegebenen Umgebungsmodell) abgegeben werden. Über- und unterirdische Bauteile werden somit automatisch erkannt. Zudem werden Flächen, Volumen und Nutzungsarten nach SIA 416 (NF, HNF, VF usw.) und somit die Kennwerte des WW-Beitrags verbindlich aus den Modellen ausgelesen. Die Zusammenstellung der Kennwerte und Abgabe einer Excel Liste entfällt.

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, das 3D-Modell auf Auswertbarkeit hin in einem online-Tool selbst zu prüfen. Es wird empfohlen, dieses online-Angebot zu nutzen. Der Zugang zum Online-Check erfolgt anonymisiert, über die Plattform Konkurado. Bei Fragen oder Problemen mit der Modellierung steht eine externe Begleitung 3D-Modell zur Verfügung. Die entsprechenden Kontaktangaben folgen.

## 2.7 Veröffentlichung

Die Beiträge des Verfahrens werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasserinnen während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht der Jury wird den Teilnehmenden sowie der Presse nach Erscheinen zugestellt und zum Download unter «Abgeschlossene Wettbewerbe» publiziert: [www.stadt-zuerich.ch/wettbewerbe](http://www.stadt-zuerich.ch/wettbewerbe)

## 2.8 Weiterbearbeitung

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

Das Siegerteam wird als Generalplanungsteam mit all seinen Fachplanenden beauftragt. Die Generalplanenden müssen in der Lage sein, neben den Planungsleistungen «Architektur» und «Landschaftsarchitektur» sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen termingerecht abzudecken, insbesondere: Gesamtleitung, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE + GA), Bauphysik/Akustik/Nachhaltigkeitsplanung, Brandschutzplanung, Fassadenplanung, Sicherheitsplanung und Lichtplanung.

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

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

Eine Fertigstellung der Instandsetzung und des Neubaus ist für Ende 2033 geplant. Die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Team richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 Kapitel 1–6 und 10–12 zu beauftragen. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert.

Die Datenlieferobjekte für Grundleistungen sind im Dokument «[AHB-Standard für BIM-Projekte](#)» der Stadt Zürich, basierend auf dem KBOB-Dokument «Anwendung der Methode BIM im Hochbau bei Generalplanermantaten», definiert. Der Einsatz der Methode BIM wird nicht zusätzlich honoriert. Spezielle BIM-Leistungen werden nach Zeitaufwand oder pauschal separat vergütet.

Die Stadt Zürich bevorzugt die Arbeit in offen dokumentierten Datenstrukturen und fordert Resultate in offenen, austauschbaren Formaten. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten auf Projektplattformen mit offen dokumentierten Schnittstellen soll mit möglichst wenig Medienbrüchen und einem stets eindeutigen Stand der koordinierten und strukturierten Projektdaten erfolgen.

Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung in diesem Sinne und im Rahmen der Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare sowie dem Merkblatt zu Planungsaufträgen AHB (Januar 2026) auszuführen. Der Einsatz der Methode BIM wird nicht zu-

sätzlich honoriert. Spezielle BIM-Leistungen werden nach Zeitaufwand oder pauschal separat vergütet.

## Honorarkonditionen

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

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102, 103, 105 und 108/Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss Januar 2018 verrechnet (Honorierung von Planungsleistungen).
- Die aufwandbestimmenden Baukosten und die Faktoren gelten über das gesamte Projekt.
- Für die Honorarberechnung der Baukosten gilt die untenstehende Tabelle.

Das Honorar für die Übernahme der Generalplanungsfunktion beträgt 3% vom Honorar des Gesamtauftrags. Der Zuschlag wird beim Honorar nach Baukosten im Anpassungsfaktor berücksichtigt.

Weitere Honorarbedingungen gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen AHB (Januar 2026) sowie Informationen und Anwendung der BIM Methode:

[Honorarwesen und Vertragsmanagement](#)  
[Vorgaben digitales Bauen](#)

Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

Faktoren	Architektur	L-Arch.	Bauing.	HDKSE+GA+FK
Schwierigkeitsgrad n	1.02	1.00	0.85	0.80
Anpassungsfaktor r *	0.95*	1.09*	1.03*	1.00**
Teamfaktor i	1.00	1.00	1.00	1.00
Faktor für Umbau und Denkmalpflege u	1.10	-	-	1.05
Faktor für Sonderleistungen s	1.00	1.00	1.00	1.00
Teilleistungen %, q	100	100	100	100
Stundenansatz CHF, h	140.70***	140.70***	140.70***	140.70***
Koeffizient Z1	0.062	0.062	0.075	0.066
Koeffizient Z2	10.58	10.58	7.23	11.28

\* inklusive Zuschlag Generalplanungsfunktion 3%

\*\* Faktor für räumliche Fachkoordination k = 0.15

\*\*\* Der Stundenansatz wird der Lohnsteuerung gemäss Norm SIA 126 angepasst.

## Hinweis

Es gelten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Honorarbedingungen gem. Merkblatt zu Planungsaufträgen AHB. Sind bei Vertragsabschluss allfällige Neuerungen in Bezug auf die Honorarermittlungen in Kraft getreten, wird die Vergabestelle eine Übernahme dieser Neuerungen in Betracht ziehen und das Merkblatt zu Planungsaufträgen entsprechend anpassen. In diesem Fall gilt das Merkblatt zum Stand Vertragsabschluss.

# Genehmigung

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde von der Jury genehmigt. Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2025).

Zürich, 15. Januar 2025, die Jury:

Claus Reuschenbach, Sachjuror

Annick Lalive, Sachjurorin

Harald König, Sachjuror

Etienne Manca, Sachjuror

Stephan Jack, Sachjuror

Ursula Müller (Vorsitz), Fachjurorin

Gian-Marco Jenatsch, Fachjuror

Barbara Strub, Fachjurorin

Philipp Fischer, Fachjuror

Axel Humpert, Fachjuror

Laura Schwerzmann, Fachjurorin

The image shows a vertical list of handwritten signatures in blue and black ink, each written on a horizontal line. The signatures correspond to the names listed on the left. From top to bottom, the signatures are: Claus Reuschenbach (blue ink), Annick Lalive (black ink), Harald König (black ink), Etienne Manca (black ink), Stephan Jack (black ink), Ursula Müller (black ink), Gian-Marco Jenatsch (black ink), Barbara Strub (black ink), Philipp Fischer (black ink), Axel Humpert (black ink), and Laura Schwerzmann (black ink).



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

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