

# SIEDLUNG ERNST-ZÖBELI ZÜRICH-ALTSTETTEN

OFFENER PROJEKTWETTBEWERB  
PROGRAMM

## IMPRESSUM

Herausgeberin:

Baugenossenschaft Halde Zürich, bhz

Inhalt/Redaktion:

Rayna Boyadzhieva, bhz

Ina Schmid, planzeit GmbH

Sara Staudt, planzeit GmbH

Fotos:

planzeit GmbH

Zürich, 08.09.2025

# INHALTSVERZEICHNIS

1	ÜBERBLICK .....	5
2	AUSGANGSLAGE UND ZIELE .....	7
2.1	Portrait Bauherrschaft .....	7
2.2	Ziele der Bauherrschaft.....	7
2.3	Ausgangslage .....	7
2.4	Quartier .....	8
2.5	Sozialverträglichkeit .....	9
2.6	Fotos von Areal und Umgebung.....	10
3	PERIMETER UND AUFGABE .....	13
3.1	Perimeter.....	13
3.2	Aufgabenstellung.....	15
3.3	Ökologische und energetische Nachhaltigkeit .....	17
4	RAUMPROGRAMM.....	19
4.1	Raumprogramm.....	19
4.2	Anforderungen Tiefgarage und Parkplätze .....	21
4.3	Tabellarisches Raumprogramm.....	23
5	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....	25
5.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens .....	25
5.2	Ausschreibende Stelle .....	25
5.3	Grundlagen und Rechtsweg.....	25
5.4	Befangenheit und Ausstandsgründe.....	25
5.5	Preisgeld .....	25
5.6	Eigentums- und Urheberrechte .....	25
5.7	Bekanntmachung der Ergebnisse.....	26
5.8	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung.....	26
5.9	Konditionen Planerleistungen .....	26
5.10	Jury, Expert*innen und Vorprüfung .....	27
6	BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB .....	28
6.1	Zusammensetzung Teams .....	28
6.2	Beurteilungskriterien .....	28
6.3	Anonymität .....	28
6.4	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen .....	29
6.5	Verzeichnis der verlangten Arbeiten .....	29

6.6	Angaben zur Darstellung .....	30
6.7	Termine und Ablauf Projektwettbewerb.....	31
7	RAHMENBEDINGUNGEN .....	33
7.1	Grundstücksdaten.....	33
7.2	Massgebende Bauvorschriften .....	34
7.3	Baumbestand .....	37
7.4	Klima .....	38
7.5	Kaltluft .....	39
7.6	Verkehr und Erschliessung .....	40
7.7	Entsorgung .....	40
7.8	Lärmschutz .....	41
7.9	Brandschutz .....	41
7.10	Hindernisfreies Bauen.....	41
7.11	Zivilschutzraum .....	42
7.12	Parzelle mit Trafo AL6006 .....	42
7.13	Geologie und Grundwasser.....	42
8	SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	44

# 1 ÜBERBLICK

## Vorhaben

Die Siedlung «Ernst-Zöbeli» der Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz) liegt im Westen von Zürich-Altstetten. Für die Bestandsgebäude aus den Jahren 1946 und 1960 ist eine Gesamterneuerung nicht sinnvoll, daher strebt die Bauherrin eine Verdichtung mit Ersatzneubauten an. Mit einer Arealüberbauung sollen insgesamt ca. 150 Wohnungen mit attraktiven, privaten Aussenräumen sowie ein Doppelkindergarten entstehen. Die Wohnungen sollen preisgünstig angeboten werden können. Für den Wettbewerb gibt es einen Projektperimeter sowie einen zusätzlichen Betrachtungsperimeter Landschaft.

## Verfahren

Offener, einstufiger Projektwettbewerb mit Teams bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur.

Es gilt die Ordnung SIA 142 (2025). Es wird eine Gesamtpreissumme von 200'000 CHF (exkl. MWST.) ausbezahlt. Es ist vorgesehen 6–8 Preise zu vergeben.

## Jury

### Fachjury

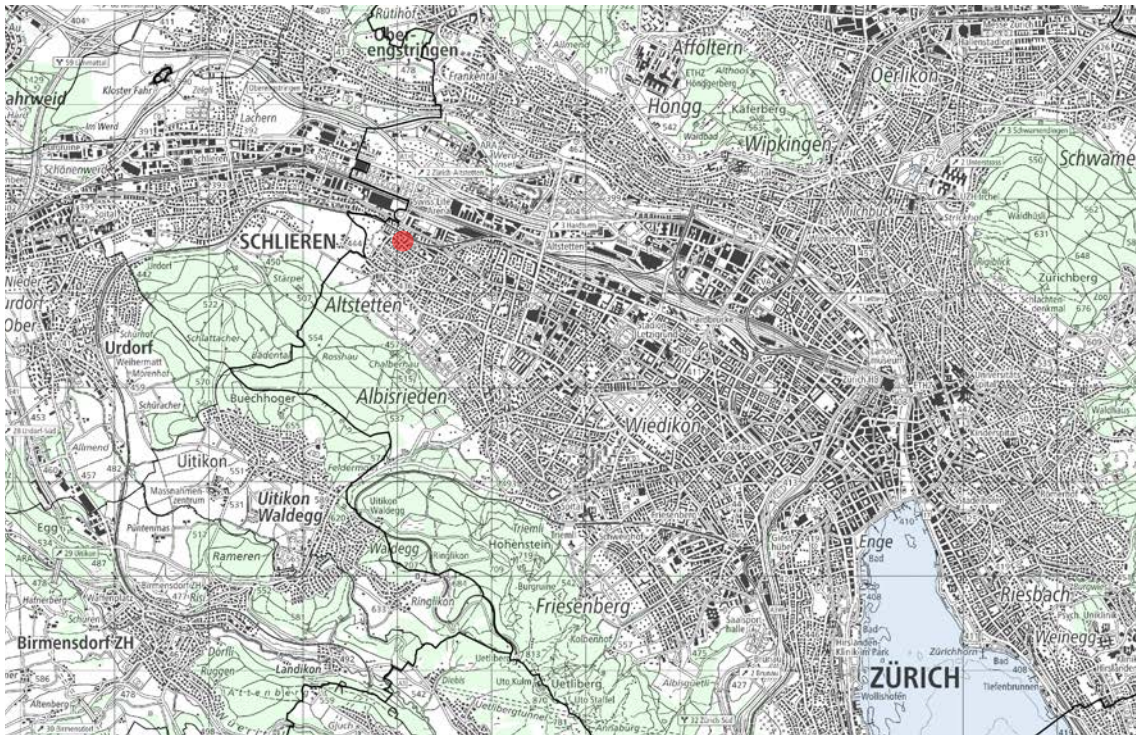
- Jeremy Hoskyn, Architekt (Vorsitz)
- Zita Cotti, Architektin, Zita Cotti Architekten
- Bettina Neumann, Architektin, Neff Neumann
- Lorenz Eugster, Landschaftsarchitekt, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur
- Ania Tschenett, Amt für Städtebau Stadt Zürich
- Daniel Hoffmann, Architekt, Studio Trachsler Hoffmann (Ersatz)

### Sachjury

- Francesco Ferrara, Vizepräsident bhz
- Gian Pietro Cafazzo, Mitglied des Vorstands bhz
- Michael Gross, Geschäftsführer bhz
- Rayna Boyadzhieva, Projektleiterin Bau & Unterhalt bhz
- Olivier Gozzer, bhz (Ersatz)

## Termine

Bezeichnung	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung konkurado / TEC21	12. September 2025		
Abgabe Anmeldung	01. Oktober 2025		<a href="mailto:ina.schmid@planzeit.ch">ina.schmid@planzeit.ch</a>
Arealbesichtigung	<i>zu jeder Zeit individuell möglich; wir bitten Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohnenden zu nehmen</i>		
Ausgabe Modelle	02. Oktober 2025	10 -12 14 -16	<i>mit Anmeldung bei planzeit</i>
Einreichung Fragen	15. Oktober 2025	16.00	<i>fragenbeantwortung@planzeit.ch</i>
Beantwortung Fragen	29. Oktober 2025	16.00	<i>Fragenbeantwortung per Mail</i>
Abgabe Pläne	22. Januar 2026	16.00	<i>anonym bei planzeit</i>
Abgabe Modelle	04. Februar 2026	16.00	<i>anonym bei planzeit</i>
Jurierung	Ende März 2026		



Areal Ernst-Zöbeli (rot markiert), ohne Masstab



Projektperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter Freiraum (grün), ohne Masstab; die 3 Etappen E11, E13/14 und E16

## 2 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

### 2.1 Portrait Bauherrschaft

Die Baugenossenschaft Halde Zürich (bhZ) wurde 1944 gegründet und hat seitdem in insgesamt 16 Bauetappen, 773 genossenschaftliche Wohnungen und 4 Einfamilienhäuser im Stadtquartier Zürich-Altstetten erstellt. In der Wohnsiedlung «Im Stückler», welche östlich an das Wettbewerbsareal anschliesst, wurden in zwei Etappen zwischen 2016 und 2019 insgesamt 273 Wohnungen bezogen. Im Jahr 2024 wurden am Kelchweg in Zürich-Altstetten in einem Ersatzneubau in moderner Holzbauweise 32 Wohnungen realisiert.

Auch zukünftig soll das genossenschaftliche Wohnungsangebot erweitert werden. Die Mietzinse werden bei der bhZ nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt. Damit leistet die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zum kostengünstigen Wohnungsangebot in der Stadt Zürich.

### 2.2 Ziele der Bauherrschaft

- Durchdachte Projekte bezüglich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit, mit niedrigen Erstellungskosten sowie einem kostengünstigen Betrieb und Unterhalt
- Städtebaulich, architektonisch und freiräumlich qualitätsvolle, zeitgemässe Wohnbauten
- Flächenoptimierte Wohnungsgrundrisse, mehrheitlich für Familien, und attraktive Kleinwohnungen mit einem hohen Gebrauchswert

### 2.3 Ausgangslage

Das Areal Ernst-Zöbeli wurde in mehreren Etappen von 1946 bis 1973 realisiert und lässt sich anhand der Etappierung in 3 Bereiche gliedern:

- die Etappe 11 mit der Bebauung entlang der Ernst-Zöbeli-Strasse von 1960
- die Etappe 13/14 mit den Hochhäusern aus dem Jahre 1970 bzw. 1973
- die Etappe 16 mit den fünf Zeilenbauten entlang der Dachslernstrasse, welche 1946 erstellt wurden und 2008 in den Besitz der bhZ übergingen

Seitdem wurden zur Instandhaltung diverse Sanierungen und Renovierungen an den Liegenschaften durchgeführt. Die Gebäude der Etappen 11, 13 und 14 teilen sich eine gemeinsame Öl-Heizung. Die Gasheizung der Etappe 16 wurde zuletzt 2001 erneuert und hat ihre Lebensdauer erreicht.

Das Büro arcConsulting fertigte eine Zustandsanalyse der Bestandsbauten an. Es wurde festgestellt, dass die Hochhäuser der Etappe 13/14 in einem guten Zustand sind (gute Gebäudehülle, Lift vorhanden, Parzelle nur knapp unternutzt). Daher wurde entschieden, diese nach einer energetischen Erneuerung noch für einen weiteren Gebäudezyklus zu erhalten. Es bleiben somit in drei Hochhäusern 112 Wohnungen bestehen und damit auch der Grossteil der gespeicherten grauen Energie. Eine Gesamterneuerung der Gebäude der Etappe 11 + 16 wurde hingegen nach einer gründlichen Analyse als nicht sinnvoll erachtet, daher wird ein Ersatzneubau angestrebt (Bestandspläne siehe Unterlage 16).

Die Machbarkeitsstudie von Zita Cotti Architekten aus dem Jahre 2024 hat ergeben, dass es sinnvoll ist, die Etappen 11 und 16 zur weiteren Entwicklung zu einer Arealüberbauung zusammenzuschliessen. Durch die Erhöhung der Vollgeschosszahl kann der Fussabdruck der Gebäude kleiner, der Städtebau flexibler und der Freiraum grosszügiger sein. Die Etappe 13/14 soll nicht in die Arealüberbauung einfließen. Die Studie wird allen Teilnehmenden des Wettbewerbs als Grundlage zur Verfügung gestellt (Unterlage 16).

Der Perimeter verfügt über einen grossen Baumbestand, der einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität und Identität der Siedlung schafft. Auch hinsichtlich einer klimaangepassten

Siedlungsentwicklung kommt den Bäumen eine grosse Bedeutung zu. Alle Bäume wurden vom BAUM-BÜRO analysiert und kartiert. Ein grosser Teil der Bäume ist durch die BZO-Teilrevision «Baumerhalt» geschützt und darf nicht ohne Weiteres gefällt werden. (siehe Kapitel Rahmenbedingungen)

## 2.4 Quartier

Altstetten ist das bevölkerungsreichste Quartier der Stadt und ist heute durch das starke Wachstum um Mitte des 20. Jahrhunderts und der damit verbundenen Bautätigkeit beeinflusst. Der Bahnhof Altstetten mit Baujahr 1966 bildet zusammen mit dem Lindenplatz das städtisch geprägte Zentrum. Nebst durchgrüntem Wohnquartieren sind auch Büro- und Gewerbebauten charakteristisch für Altstetten.

Der Wettbewerbsperimeter befindet sich am westlichen Stadtrand von Zürich-Altstetten in einem ruhig gelegenen Wohnquartier. Das Umfeld des Quartiers ist sehr heterogen geprägt. Im Westen, an der Stadtgrenze zu Schlieren, weist es einen landwirtschaftlichen Charakter auf. Südlich grenzt es an den Wald. Im Norden zwischen der Badenerstrasse und dem Autobahnzubringer befinden sich viele Infrastrukturobjekte, wie die Hermetschloobücke, die Bahngleise und der Rangierbahnhof, sowie grosse Industrie- und Gewerbebauten. Richtung Osten geht das Quartier nahtlos in die dichter bebauten, innerstädtischen Kreise 3, 4 und 5 über.

Noch bis vor etwa hundert Jahren bestand das Quartier mehrheitlich aus Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern. Um die 1950er Jahre haben Baugenossenschaften das Gebiet mit Zeilenbauten als grünes Wohnquartier weiterentwickelt. Heute ist es stark vom genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt. Dabei hat sich über die letzten Jahre die Verdichtungsstrategie auf die Gebäudetypologien und die Bodenausnutzung ausgewirkt und einen Massstabsprung eingeleitet.



Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger mit Planungsgebiet (grün markiert) und städtische Siedlungen (rot markiert), ohne Massstab

Im kommunalen Richtplan der Stadt Zürich befinden sich Teile des Quartiers im sogenannten «Gebiet mit baulicher Verdichtung» über die BZO 2016 hinaus, so auch der gesamte Betrachtungs- und Projektperimeter. Ein ökologischer Vernetzungskorridor (StadtNatur) verläuft entlang der Bahngleise, von Westen nach Osten. Weiterhin heisst es, dass das Zentrum Altstetten aufgrund der Zentrumsfunktion und der Nähe zu bedeutenden Knoten des öffentlichen Verkehrs das Potenzial für intensivere

Entwicklungen aufweist. Insbesondere der anstehende Ausbau des öffentlichen Verkehrs in Altstetten in Richtung Limmattal bietet zusätzliche Vorteile für die Entwicklung der angrenzenden Quartiere.

Die Heterogenität des Quartiers findet sich auch auf dem Planungsgebiet wieder. Zu allen vier Areal-seiten sind sehr unterschiedliche städtebauliche Bebauungsstrukturen vorzufinden. Im Süden und Westen grenzen kleine Ein- und Mehrfamilienhaustypologien an den Perimeter. Nördlich, entlang der Badenerstrasse, befinden sich grossmassstäbliche Zeilen- und Gewerbebauten. Die östlich an das Areal angrenzende bhz-Siedlung «Im Stückler» hat wiederum eine eher geschlossene städtebauliche Grossform mit zwei grosszügig proportionierten Hofräumen. Die mäandrierende Bebauungsstruktur greift die topografischen Gegebenheiten auf und schafft eine Anbindung zum umliegenden Quartier. Sie wurde 2019 von dem Architekturbüro Adrian Streich Architekten fertiggestellt. Das Gebiet ist nicht im ISOS eingetragen.

## 2.5 Sozialverträglichkeit

Statistische Auswertungen zur Bevölkerungszusammensetzung im Projektperimeter der Siedlung Ernst-Zöbeli belegen, dass sehr grosse Teile der Bewohnerschaft zu vulnerablen Gruppen zählen und daher mit verschiedenen Hindernissen auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt konfrontiert sind (siehe Unterlage 17). Insbesondere der hohe Anteil an Haushalten mit tiefen Einkommen sowie an Kindern, Jugendlichen und älteren Personen zeigt, dass für beträchtliche Teile der Mieterschaft das Finden einer neuen Wohnung mit grossen Hürden verbunden ist und dass grosse Teile der Mieterschaft stark mit den lokalen Strukturen und Gegebenheiten verbunden sind. 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 Mieter\*innen frühzeitig informiert und es werden ihnen Ersatzwohnungen innerhalb der Genossenschaft angeboten. Die Erneuerung erfolgt in zwei Etappen, wodurch sich ebenfalls Umzugsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft ergeben.

Mit den Ersatzneubauten wird die Wohnungszahl von heute 62 auf ca. 150 Einheiten deutlich erhöht. Angestrebt ist ein breiter Wohnungsmix mit 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen – die Mietpreise richten sich nach dem Prinzip der Kostenmiete.

Qualitativ hochwertige gemeinschaftliche Aussen- und Begegnungsräume stellen wichtige Voraussetzungen für den sozialen Zusammenhalt der Anwohnerschaft und die Identifikation mit der Siedlung dar. Die Schaffung von Gemeinschaftsräumen sowie von verschiedenartigen Begegnungsplätzen im Aussenraum werden diesbezüglich begrüsst. Zudem wird ein gewisser Anteil an Zusatzzimmern angeboten, was als sehr sinnvoll eingeschätzt wird, um den künftigen Bewohner\*innen auch in wechselnden Familienkonstellationen Möglichkeiten für einen Verbleib in der Siedlung zu bieten.

Siehe Programmbeilage «Sozialverträgliche räumliche Entwicklung» von Stadtentwicklung Zürich.

<sup>1</sup> EBP (2024). "Bausteine für eine etappierte Erneuerung von Wohnsiedlungen", eine Studie im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich.

<sup>1</sup> Unterstützung dabei finden Bauherrschaften beispielsweise über die städtische Fachstelle 'Zürich im Alter' oder Pro Senectute Zürich. Zudem gibt es bei Interesse der Bauherrschaft die Möglichkeit, dass die Sozialen Dienste der Stadt Zürich den Einsatz eines Mieter\*innen-Büros prüfen.

## 2.6 Fotos von Areal und Umgebung



Dachslernstrasse



Ecke Dachslernstrasse / Ernst-Zöbeli-Strasse



Ernst-Zöbeli-Strasse



Bebauung Ernst-Zöbeli-Strasse (Etape 11)



Innenhof Bebauung Ernst-Zöbeli-Strasse (Etape 11)



Gefälle Richtung Bahngleise



Parkplatz / Wendehammer Ernst-Zöbeli-Strasse



Fussgängerunterführung Bahngleise



Kindergarten Ecke Dachslernstrasse / Ernst-Zöbeli-Weg



Dachslernstrasse, Nachbarbebauung «Im Stückler»



Ernst-Zöbeli-Weg, rechts: Bebauung «Im Stückler»



Angrenzender Innenhof «Im Stückler»



Grünraum zwischen Zeilenbauten



Grünraum zwischen Zeilenbauten und Hochhäusern



Erschliessungsseite Zeilenbau (Etappe 16)



Wohnseite Zeilenbau (Etappe 16)



Bebauung Dachslernstrasse – Südfassaden (Etappe 16)



Bebauung Dachslernstrasse – nördlicher Übergang zu Hochhäusern

## 3 PERIMETER UND AUFGABE

### 3.1 Perimeter

#### Lage

Das Planungsgebiet besteht aus mehreren Parzellen, die sich zwischen den Bahngleisen und der Dachslernstrasse aufspannen. Südwestlich wird das Areal durch den Ernst-Zöbeli-Weg und die angrenzende Bebauung «Im Stücker» begrenzt, welche ebenfalls zur bhz gehört. Im Nordwesten stösst es an ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer durchmischten, überwiegend wohnorientierten Struktur. Zwischen den Häusern finden sich grosszügige Grünflächen, was dem Strassenraum ein aufgelockertes, durchgrüntes Erscheinungsbild verleiht. Das Planungsgebiet befindet sich in leichter Hanglage. Die Höhendifferenz in Nord-Süd-Richtung beträgt rund 7 m.



Projektperimeter (rot hinterlegt) und Betrachtungsperimeter Landschaft (grün hinterlegt), ohne Massstab

#### Projektperimeter

Der Projektperimeter beinhaltet die Parzellen AL7438, AL7441, AL8017, AL8018 und AL8762. Alle Parzellen sind im Besitz der bhz und sollen zu einer Arealbebauung zusammengeschlossen werden. Die Ernst-Zöbeli-Strasse teilt den Perimeter in zwei Teile. Die Arealüberbauung geht über die Strasse hinweg.

Auf dem Projektperimeter befinden sich diverse Bestandsbauten, welche im Rahmen der weiteren Entwicklung rückgebaut und durch Ersatzneubauten ersetzt werden sollen. Ein Erhalt dieser Bauten wurde im Vorfeld eingehend geprüft. Eine Erneuerung wurde jedoch als nicht sinnvoll erachtet und verworfen. Die L-förmige Bebauung auf der Parzelle AL7438 besteht aus vier übereck verbundenen Wohnhäusern. Das Gebäude orientiert sich entlang der Dachslern- und der Ernst-Zöbeli-Strasse und wird über die Ernst-Zöbeli-Strasse erschlossen. Auf der Parzelle AL8762 befinden sich 5 Zeilenbauten, welche sich kopfseitig entlang der Dachslernstrasse ausrichten. Die südlichste Zeile besteht aus

zwei Gebäudeteilen. Darin befindet sich aktuell ein Kindergarten. Die Gebäude werden alle über die Dachslernstrasse erschlossen. Alle weiteren Parzellen des Projektperimeters sind unbebaut. Auf der Parzelle AL8017 befindet sich aktuell ein Schrebergarten.

### **Betrachtungssperimeter Landschaft**

Der Betrachtungssperimeter Landschaft schliesst zusätzlich zum Projektperimeter noch die angrenzende Parzelle AL7443, die Ernst-Zöbeli-Strasse (AL7442), einen Teil des Ernst-Zöbeli-Wegs (AL7446) und den südlichen Zugang zur Bahn-Unterführung (Teil der Parzelle AL8748) mit ein. Die Strassenparzellen sind im Besitz der Stadt Zürich. Die Strassenparzelle AL7442 wird aktuell im Rahmen eines Vorprojekts zum Ausbau des Fernwärmenetzes entwickelt, um die Oberfläche an die Gestaltungsansprüche für Begegnungszonen anzupassen. Ein Vorabzug des aktuellen Planungsstands wird allen teilnehmenden Teams zur Verfügung gestellt und kann im Rahmen einer übergreifenden Umgebungsgestaltung miteinbezogen werden.

Die Parzelle AL7443 ist im Besitz der bhz. Sie ist mit drei 9-10-geschossigen Punktbauten und einer unterirdischen Tiefgarage bebaut. Die Bauten bleiben bestehen und werden später einem separaten Erneuerungsprozess unterzogen. Die Parzelle hat keine wesentlichen Ausnutzungsreserven. Die Hochhäuser werden über ein verzweigtes Wegenetz innerhalb des Areals erschlossen, welches an verschiedenen Stellen an die Ernst-Zöbeli-Strasse und den Ernst-Zöbeli-Weg anschliesst. Die Erschliessung mit dem PKW erfolgt über die Ernst-Zöbeli-Strasse. Darüber werden aktuell noch zwei oberirdische Parkplätze und die Tiefgaragenzufahrt am Ende der Strasse erreicht.

Der Betrachtungssperimeter Landschaft zeichnet sich durch einen weitläufigen und vielfältigen Grünraum aus, der wesentlich zur hohen Aufenthaltsqualität beiträgt. Der grosse Baumbestand schliesst einige besonders eindrucksvolle, alte und grossgewachsene Bäume mit ein. Ein Grossteil der Bäume darf nicht ohne Bewilligung gefällt werden. Zwei Spielplätze, auf der Parzelle AL7438 und AL7443, bieten ein breites Angebot für alle Altersgruppen und werden rege genutzt. Vor allem der Spielplatz im Übergang zur Bebauung «Im Stücker» findet bei den Kindern grossen Anklang.



Orthofoto mit Betrachtungssperimeter Landschaft (rot), ohne Massstab

## 3.2 Aufgabenstellung

### Städtebau und Architektur

Auf dem Projektperimeter sollen städtebaulich, architektonisch und freiräumlich qualitätsvolle und zeitgemässe Ersatzneubauten entstehen. Im Sinne einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Nutzung der Bodenressource soll die maximal mögliche Ausnützung ausgeschöpft werden. Trotzdem wird eine ortsverträgliche Bebauung erwartet, die in sich stimmig ist und sich harmonisch in das Quartier und die Nachbarbebauung integriert. Dabei ist insbesondere die Anbindung an die bestehenden Hochhäuser und die Überbauung «Im Stückler» der bhz zu berücksichtigen. Es soll ein ganzheitliches Konzept für das gesamte Areal entstehen.

Auch für eine künftige Entwicklung der Hochhausparzelle muss das Bebauungskonzept genügend Spielraum einräumen. Der Verlauf der Kaltluftströme ist bei der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen.

Neue Bauten sowie die Umgebung müssen eine Aufwertung im Sinne der gesamtheitlichen Arealbeurteilung erfahren. Es ist eine qualitativ hochwertige Architektursprache zu wählen, welche Rücksicht auf die Umgebung nimmt und gleichzeitig eine neue Siedlungsidentität für die Bewohner\*innen schafft. Die Bauten und deren Umgebung müssen die erhöhten Anforderungen gemäss §71 PBG erfüllen.

### Freiraum

Das Freiraumkonzept ist über den gesamten Betrachtungsperimeter Landschaft zu entwickeln. Es ist ein zusammenhängender und mit Wegen vernetzter Freiraum anzustreben. Der fließende Grünraum soll von einheitlicher Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden sein. Eine vielfältige, vernetzte Nachbarschaft soll sichergestellt werden und eine arealübergreifende Einbindung von Wegen, Bepflanzung und Grünräumen gilt es anzustreben. Ein sorgfältiger Übergang von Gebäude zu Strasse und arealinternem Wegenetz bzw. der Bezug von Gebäude zu Freiraum ist insbesondere im Erdgeschoss (Sockelgeschoss) zu gewährleisten.

Der Freiraum ist von den Bäumen aus zu denken und der Baumbestand wo immer möglich zu erhalten. Um ein bewilligungsfähiges Projekt zu erhalten, sind die Vorgaben aus der BZO-Teilrevision «Baumerhalt» zwingend zu berücksichtigen.

Das Tragwerk der bestehenden Tiefgarage kann für allfällige Freiraumgestaltungen verstärkt werden. Der Freiraum soll zum Verweilen einladen, ganzjährige Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen schaffen und einen Beitrag zum Lokalklima leisten. Es soll möglichst viel Grünraum geschaffen und erhalten bleiben. Die versiegelte Fläche ist auf ein Minimum zu reduzieren. Es wird eine naturnahe Gestaltung mit hohem ökologischem Nutzen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Biodiversität und Wassermanagement angestrebt. Das Kaltluftsystem ist zu beachten. Ruhe und Privatheit sind zu berücksichtigen, aber auch informelle Begegnungsmöglichkeiten. Die Gelegenheiten für soziale Kontakte gilt es vielgestaltig auszutarieren, sodass das «Leben zwischen den Gebäuden» ermöglicht und niederschwellige Begegnungsmöglichkeiten gefördert werden. Die Zonierung zwischen den privat und den gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräumen sowie dem halböffentlichen Erschliessungsbereich sind bewusst zu gestalten.

### Etappierung

Für eine reibungslose Umsiedelung der Bewohnenden soll die Überbauung in zwei Etappen realisiert werden. Es ist vorgesehen, zuerst die Etappe 11 entlang der Ernst-Zöbeli-Strasse zu entwickeln (Baustart ca. 2029). Nach deren Fertigstellung und Bezug kann anschliessend mit der Etappe 16 entlang der Dachslernstrasse fortgeführt werden (Baustart ca. 2031). Die Etappierung ist unbedingt in der Planung zu berücksichtigen. Die Baueingabe ist für beide Etappen gleichzeitig vorgesehen.

### Wohnungen und private Aussenräume

Insgesamt sollen ca. 150 Wohnungen mit attraktiven, privaten Aussenräumen entstehen. Die Wohnungen sollen preisgünstig angeboten werden können. Es werden räumlich sehr gut gestaltete und

flächeneffiziente Grundrisse erwartet, welche atmosphärisch ansprechend sind und gute Innen- und Aussenbezüge aufweisen. Die Erschliessung zu und innerhalb der Wohnungen ist möglichst effizient zu gestalten. Es ist auf eine gute Belichtung und Besonnung zu achten.

Die privaten Aussenräume sind im Hinblick auf Lärm, Privatsphäre und Ausblick optimal zu positionieren. Sie sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und von den Bewohnenden belebt und angeeignet werden können.

### **Doppelkindergarten mit Betreuung**

Der aktuelle Kindergarten soll auch in der neuen Überbauung mit angepasstem Raumprogramm wieder seinen Platz finden. Der Doppelkindergarten mit Betreuung und Pausenfläche soll an geeigneter Lage innerhalb des Projektperimeters positioniert werden. Die Adressierung soll klar und die Eingangssituation sicher gestaltet sein. Der Aussenraum soll ein attraktives und abwechslungsreiches Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen bieten.

### **Erschliessung und Tiefgarage**

Für die Bewohnenden jeden Alters ist es wesentlich sich sowohl auf dem Areal als auch im Gebäude leicht orientieren zu können. Dazu bedarf es einer übersichtlichen Wegführung durch das Areal und einer hochwertigen Gestaltung. Eine klare Adressierung und Zonierung der verschiedenen öffentlichen und privaten Bereiche ist für eine leichte Auffindbarkeit wichtig. Die Erschliessung zu und innerhalb des Gebäudes soll möglichst direkt erfolgen. Eingangsbereiche sollen als Ort der Ankunft und Begegnung ansprechend und genügend gross dimensioniert sein.

Es sind ausreichend und gut dimensionierte Velo-Stellplätze in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen. Ein intelligentes und ansprechend gestaltetes Wegenetz sorgt für kurze Fusswege.

Der motorisierte Individualverkehr ist möglichst schnell in den Untergrund zu führen. Die bestehende Tiefgarageneinfahrt soll aufgehoben und an anderer Stelle neu geplant werden. Eine gemeinsame Einfahrt für die bestehende und neue Tiefgarage ist möglich. Für die Tiefgarage kann der Projektperimeter auf die Parzelle AL7443 (Betrachtungssperimeter Landschaft) ausgeweitet werden. Ein späterer Rückbau der bestehenden Tiefgarage muss jedoch möglich sein. Die Position der neuen Tiefgaragenzufahrt ist hinsichtlich Gebäudeerschliessungen und Etappierung zu wählen.

Die Strassen- und Wegparzellen sind nicht im Besitz der bhz, sollen aber ausdrücklich Teil der übergeordneten Planung sein. Gemäss Stadt Zürich soll die Ernst-Zöbeli-Strasse künftig als attraktive Begegnungszone mit Tempo 20 gestaltet und die Anzahl öffentlicher Parkplätze der blauen Zone reduziert werden. Die Strasse soll nicht mehr als reine Zufahrtsstrasse dienen. Ein Vorabzug des aktuellen Planungsstands wird allen teilnehmenden Teams zur Verfügung gestellt. Im Rahmen des Wettbewerbs können Vorschläge für die Umgestaltung des Strassenraums gemacht werden. Aufgrund der Besitzverhältnisse kann deren Umsetzung jedoch nicht garantiert werden. Alle Projekte müssen daher auch mit der aktuell bestehenden Strassensituation (Status quo) funktionieren.

### **Kosten, Ökonomie und Suffizienz**

Die vorgeschlagenen Lösungen müssen im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit bestehen. Die bhz ist bestrebt, die Wohnungen möglichst preisgünstig zu vermieten. Um dieses Ziel zu erreichen müssen neben effizienten Erstellungskosten auch Unterhalt und Betrieb der Überbauung kostengünstig sein. Bereits in der Konzeption des Gebäudes (Konstruktion, Gebäudestruktur und Gestaltung) liegt dabei ein bedeutendes Potential für kostengünstige Lösungen. Dazu gehören bspw. effiziente Verhältnisse zwischen Gebäudehülle und Geschossfläche, vertikale Lastabtragungen in das Fundament, zentrale Steigzonen sowie Minimierung der Verkehrsflächen. Ein langfristiger und wirtschaftlicher Betrieb der Wohnungen steht im Vordergrund.

Die Grösse der Wohnungen ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Die unteren Limiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung bezüglich Wohnungsgrössen sind daher dringend anzustreben.

Die Zielkosten richten sich nach den aktuellen zulässigen Kostenlimiten der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich. Gemäss dem Indexstand von Juli 2025 beträgt der Höchstwert für die pauschalierten Gesamtinvestitionskosten CHF 61'400,- pro Punkt. Es werden 10 % tiefere Kosten pro Punkt angestrebt. Damit ergeben sich folgende Maximalkosten pro Wohnung:

Wohnung	ca. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Punktzahl	Max. Kosten in CHF
2.5 Zimmer-Wohnung	60	6.5	359'190,-
3.5 Zimmer-Wohnung	80	8.0	442'080,-
4.5 Zimmer-Wohnung	95	9.5	524'970,-
5.5 Zimmer-Wohnung	110	11.5	635'490,-

Als halbe Zimmer gelten:

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

### 3.3 Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

Die Anforderungen an Kosten und Ökonomie gehen in vielerlei Hinsicht Hand in Hand mit den Anforderungen an die ökologische und energetische Nachhaltigkeit.

#### Ziele Energie und Nachhaltigkeit

- Die Gebäude sollen sich im Betrieb soweit möglich selber mit Energie versorgen. Das passiert durch die Kombination von effizienter Gebäudehülle, erneuerbarer Energieversorgung und Eigenstrom-Produktion.
- Verlangt ist eine effiziente Gebäude-Organisation mit kompakten Baukörpern, einfacher Statik, angemessenem Fenster-Anteil und möglichst geringem Unterterrain-Volumen.
- Die Erstellung soll mit möglichst wenig grauer Energie resp. Treibhausgas-Emissionen erfolgen. Gesucht sind eine nachhaltige Konzeption und Bauweise.
- Bezüglich Materialisierung und Haustechnik ist soweit als möglich ein Low-Tech-System verlangt. Es ist keine Komfortlüftung für die Wohnungen vorgesehen.
- Die Gebäude müssen auch wirtschaftlich und gesellschaftlich nachhaltig erstellt und betrieben werden. Das bedeutet eine hohe Robustheit, z.B. bezüglich Sommer-Wärmeschutz. Dazu gehört aber auch eine Betrachtung der Lebenszykluskosten und bezahlbare Mieten.
- In der Umgebung und am Gebäude soll möglichst viel Grünraum mit hoher Biodiversität ermöglicht werden. Im Sinne der Hitzeminderung sollen unversiegelte Flächen und extensive Dachbegrünung aber auch Bäume geplant werden, welche in wenigen Jahren in der Umgebung als Schatten-spender funktionieren.
- Das Gebäude soll so geplant werden, dass in Zukunft dank Systemtrennung eine einfache Unterhalts-, Austausch- und Rückbaufähigkeit gewährleistet ist. Durchgehende und zugängliche Steigzonen sind dazu ein wichtiger Aspekt.

Die bhz strebt grundsätzlich den Standard gemäss MINERGIE-P ohne Zertifizierung an. Eine kontrollierte Lüftung ist nicht erwünscht. Die Möglichkeit der Querlüftung durch eine intelligente Raumordnung wird begrüsst. In Absprache mit dem UGZ ist die kontrollierte Lüftung trotz der Arealüberbauung nicht zwingend erforderlich. Es sind aber eine Anzahl von anderen Anforderungen zu erfüllen:

- Nachweis MINERGIE-P Kennzahl
- Einhaltung Zusatzanforderungen 1-3 (Heizwärmebedarf, Endenergiebedarf, Beleuchtung)
- Nachweis graue Energie (ECO), obere Grenzwerte, Berechnung nur mit zertifizierter Software

### **Energiekonzept**

Unter der Ernst-Zöbeli-Strasse ist in Zukunft eine neue Fernwärmeleitung geplant. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich im Jahr 2035. Als Wärmeversorgung sind mehrere Lösungen möglich: ein Anschluss an die geplante Fernwärme oder Wärmepumpen, entweder betrieben mit einem Erdsondenfeld oder mit Grundwasser-Nutzung. Daher soll die Wärmeversorgung erst im Rahmen Vorprojekt erarbeitet werden.

Wichtig ist eine möglichst grosse Anlage zur Eigenstrom-Produktion. Diese muss mind. auf den Dachflächen und kann auch an Fassaden / Brüstungen platziert werden. Dadurch resultiert eine sehr gute Gesamtenergie-Bilanz. Vor allem wird damit auch wirtschaftlicher Eigenstrom produziert.

## 4 RAUMPROGRAMM

### 4.1 Raumprogramm

#### Wohnungsspiegel

Gemäss der Ausnützungskalkulation werden ca. 150 Wohnungen erwartet. Vorgesehen sind Wohnungen in verschiedenen Grössen. Folgende Aufteilung und Hauptnutzflächen sind zu beachten:

Typ	Anteil	HNF
Zusatzzimmer	5%	ca. 20 m <sup>2</sup>
2 ½ Zi.-Wohnung	35%	ca. 60 m <sup>2</sup>
3 ½ Zi.-Wohnung	25%	ca. 80 m <sup>2</sup>
4 ½ Zi.-Wohnung	30%	ca. 95 m <sup>2</sup>
5 ½ Zi.-Wohnung	5%	ca. 110 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Flächen sind möglichst einzuhalten. Grössere Wohnungen werden nicht angestrebt, ein Anteil kleinerer Wohnungen ist möglich.

#### Anforderungen Wohnungen

Wichtig für die Attraktivität einer Wohnung sind räumlich-architektonische Qualitäten, gute Belichtung, Besonnung und die optimale Ausrichtung aller Wohnungen sowie die Nutzbarkeit eines grosszügigen privaten Aussenraums. Die Wohnungen müssen gut möblierbar sein. Es wird Wert auf eine einfache, gut bewohnbare Grundrissform und Befensterung gelegt.

Folgendes ist für die Wohnungen zu beachten:

- Die Hauseingangsbereiche und die Haupteintrittswege sind attraktiv, als Orte der Begegnung zu gestalten, welche Raum für ungezwungene Kommunikationsmöglichkeiten bieten.
- Die Individualräume (Schlafzimmer) sollen weitgehend nutzungsneutral und gut möblierbar und eine Mindestgrösse von 12 m<sup>2</sup> aufweisen.
- In jeder Wohnung ist ein Individualzimmer mit mindestens 15 m<sup>2</sup> und einer Raumtiefe von mindestens 3 m auszuweisen.
- Schiebeelemente sowie bewegliche Raumteile sind nicht erwünscht.
- Die Zusatzzimmer sind separat von den Wohnungen zu erschliessen. In den Zimmern soll ein Nassraum mit WC, Lavabo und Dusche angeboten werden. Sie sollen in erster Linie als dauerhafte Wohnraumerweiterung der Hausbewohner dienen und nicht als Gästezimmer.
- In den 2 ½ Zimmerwohnungen soll nur ein Nassraum angeboten werden (Dusche/Lavabo/WC).
- In den 3 ½ Zimmerwohnungen soll mindestens ein Nassraum angeboten werden (Teilweise Wohnungstypen mit Dusche/Lavabo/ WC und teilweise Wohnungstypen mit Badewanne/Lavabo/WC).
- In den 4 ½- und 5 ½- Zimmerwohnungen sollen zwei Nassräume angeboten werden (Badewanne/Lavabo/WC und Dusche/Lavabo/WC)
- In allen Wohnungen ist Platz mit Anschluss für eine Waschmaschine/Trockner vorzusehen, die Waschmaschinen/Trockner sollen vorzugsweise in einer Nische in der Nasszelle platziert werden; andernfalls ist auch eine Platzierung im Reduit denkbar.
- Folgende Küchengrössen sollen berücksichtigt werden:
  - Zusatzzimmer: keine Küche
  - 2 ½ Zimmerwohnungen: 6.5 Elemente
  - 3 ½ Zimmerwohnungen: 6.5 Elemente
  - 4 ½ Zimmerwohnungen: 7.5 Elemente
  - 5 ½ Zimmerwohnungen: 7.5 Elemente
- Der Kochbereich soll natürlich belichtet und belüftet werden

- Vor jedem Küchenelement braucht es eine Bewegungsfläche von min. 1.20 m
- In jeder Wohnung sind ausreichend Abstellmöglichkeiten oder ein Reduit vorzusehen
- Korridore sind mit Einbauschränken zu planen
- Lange, schmale Korridore sind nicht erwünscht
- Es gelten die Anforderungen für hindernisfreies Bauen
- Zu jeder Wohnung ist ein attraktiver, privater, der Wohnungsgrösse angemessener und gut zu möblierender Aussenbereich zu planen (Mindesttiefe der Balkone = 2 m)

#### **Anforderungen gemeinschaftliche Räume (Flächen zählen nicht zur Ausnützung nach ABV §10)**

Es sollen ca. 150 m<sup>2</sup> gemeinschaftlich nutzbare Räume für die Siedlung geplant werden (Bodenfläche von ca. 1 m<sup>2</sup> pro Wohnung oder mind. 1% der gesamten anrechenbaren Fläche der Wohnnutzung in allen Geschossen).

Die Fläche ist sinnvoll und projektspezifisch in kleinere Einheiten zu unterteilen. Diese können bspw. auch zusammengeschaltet werden. Davon sollen pro 3 Räume ein eigenes WC/Lavabo vorgesehen werden, um eine flexible Nutzung wie z.B. Kinderbasteln; Yogaraum; Velowerkstatt; Sitzungen zu ermöglichen. Den Bewohnenden steht zusätzlich ein grosser Gemeinschaftsraum in der genossenschaftsinternen Nachbarsiedlung «Im Stückler» zur Verfügung.

#### **Anforderungen Nebenräume**

Folgendes ist für die Nebenräume zu beachten:

- Unabhängig von der Wohnungsgrösse ist pro Wohnung ein Kellerabteil à 8 m<sup>2</sup> vorzusehen
- Pro Treppenhaus ist ein Trocknungsraum à 15 m<sup>2</sup> vorzusehen
- Es ist keine Waschküche zu planen (WM/TU Anschluss in jeder Wohnung vorhanden)
- Pro Eingang und nahe am Eingang ist ein Kinderwagenraum à 15 m<sup>2</sup> vorzusehen
- Hauswartraum à 20 m<sup>2</sup> in EG entlang Dachslernstrasse, leicht zugänglich/direkt von aussen; davon zugänglich 2 WC/Lavabo sowie eine separate Dusche.
- In der Tiefgarage ist ein kleiner Lagerraum für Salz vorzusehen (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- Es ist ausreichend Fläche und Raumhöhe für das projektspezifische Technikkonzept vorzusehen
- Es sind Zivilschutzräume entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einzuplanen (siehe Rahmenbedingungen)
- Es sind keine Gewerberäume erwünscht

#### **Anforderungen Kindergarten**

Der Doppelkindergarten besteht aus zwei Haupträumen mit angegliederten Gruppenräumen, je einer Garderobe sowie einigen kleineren Nebenräumen. Für die Betreuung braucht es je einen Aufenthalts- und einen Verpflegungsraum sowie die Küche mit diversen Nebenräumen. Der Kindergarten kann in einem separaten Gebäude oder zusammen mit den Wohnungen in einer grösseren Überbauung vorgesehen werden. Der Aussenraum muss klar bezeichnet oder umzäunt sein. Neben der Pausenfläche sind auch PKW-Parkplätze sowie Velo- und Kickboard-Abstellplätze im Aussenraum vorzusehen. Das genaue Raumprogramm ist der tabellarischen Auflistung zu entnehmen.

Für weitere Informationen und Erläuterungen zu dem Raumprogramm des Kindergartens:

[Raumstandards für den Bau von Volksschulanlagen der Stadt Zürich](#)

#### **Anforderungen Freiraum**

Es soll ein ganzheitliches Freiraumkonzept für den gesamten Betrachtungsperimeter Landschaft gefunden werden. Wichtig für die Attraktivität des Freiraums ist eine klare Differenzierung und Zonierung von privaten und gemeinschaftlichen Bereichen, ein attraktives Angebot an Aufenthalts- und Spielräumen mit hoher Aufenthaltsqualität, eine angemessene Durchgrünung mit einem gut ausgebauten Wegenetz sowie einer klaren Orientierung. Der Baumbestand ist wo möglich zu erhalten.

Folgendes ist für den Freiraum zu beachten:

- Es sollen Aufenthaltsräume und Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen vorgesehen werden
- Es sind mindestens 2 Unterflurcontainer auf dem Areal unterzubringen
- Alle Entsorgungsplätze sind weit weg von den Aussenräumen der Wohnungen zu positionieren
- Die Ernst-Zöbeli-Strasse soll als Begegnungszone ausgebildet und nicht mehr als reine Zufahrtsstrasse genutzt werden

#### 4.2 Anforderungen Tiefgarage und Parkplätze

Auf dem Areal soll eine Tiefgarage vorgesehen werden. Lage und Anzahl der neuen Tiefgarage ist dabei projektspezifisch zu wählen. In jedem Fall soll jedoch nur 1 Untergeschoss realisiert werden. Für die Tiefgarage kann der Projektperimeter auf die Parzelle AL7443 (Betrachtungssperimeter Landschaft) ausgeweitet werden.

Folgendes ist für die Tiefgarage zu beachten:

- Die bestehende Tiefgarageneinfahrt soll aufgehoben und eine neue Einfahrtsituation geschaffen werden. Grundsätzlich hat die Anbindung an das öffentliche Strassennetz möglichst rückwärtig und durch eine zusammengefasste Erschliessung zu erfolgen (siehe § 240 Abs. 3 PBG).
- Die neue und die bestehende Tiefgarage können verbunden werden. Eine gemeinsame Einfahrt beider Tiefgaragen ist demnach möglich. Ein späterer Abriss der bestehenden Tiefgarage muss jedoch gewährleistet sein.
- Eine unterirdische Kreuzung der Ernst-Zöbeli-Strasse wird wegen der Leitungsführung kritisch gesehen.
- Die Tiefgarageneinfahrt muss strassennah positioniert sein. Der motorisierte Verkehr soll möglichst direkt in die Tiefgarage geleitet werden.
- Die Erschliessungen zu den Untergeschossen und Einstellhallen sind mit Belichtung und klarer Wegführung übersichtlich zu gestalten.
- Die Tiefgarage muss nicht zwingend unterirdisch an alle Wohngebäude angeschlossen sein. Denkbar ist auch eine zentrale Tiefgarage mit Ausgang/Lift im Aussenraum und oberirdischer Anbindung an die Treppenhäuser.
- Nicht einsehbare Nischen und Ecken sind aus Sicherheitsgründen zu vermeiden.
- Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher sind an leicht zugänglicher Lage (oberirdisch oder unterirdisch) einzuplanen.
- Oberirdische Parkplätze sind möglichst zu minimieren.
- In der Tiefgarage sollen auch Ladestationen für Elektroautos und -roller sowie Parkplätze für Car-Sharing angeboten werden.

#### Anzahl PP PKW

Die notwendige Anzahl der PKW-Stellplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung Zürich. Der dort angegebene Minimalbedarf ist zwingend zu erfüllen. Darüber hinaus sollen so viele Parkplätze wie möglich in der Tiefgarage realisiert werden. Die Parkplätze aus der bestehenden Tiefgarage können abzüglich des Bedarfs der Hochhäuser in die Berechnungen miteinfließen. Anordnung und Abmessung von Abstellplätzen richten sich nach den einschlägigen VSS-Normen, insbesondere der VSS 40 291.

Bestand Tiefgarage: 93 Parkplätze

Minimalbedarf Hochhäuser: 47 Parkplätze

-> abzüglich des Minimalbedarfs der Hochhäuser stehen den Ersatzneubauten 46 Parkplätze in der bestehenden Tiefgarage zur Verfügung.

Die beiden oberirdischen Parkplätze werden in den kommenden Jahren etappenweise aufgelöst. Die dort vorhandenen Parkplätze können demnach nicht in die Bedarfsberechnung der Neubauten miteinbezogen werden. Ziel ist es, die oberirdischen Flächen zu entsiegeln und im Rahmen der Neugestaltung des Betrachtungsperimeters Landschaft einer neuen Nutzung zuzuweisen.

Hinweis: In der Machbarkeitsstudie wurden die oberirdischen Parkplätze noch in die Bedarfsberechnung der Ersatzneubauten miteinbezogen (Seite 6, untere Tabelle). Dies entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen Projektstand. Für den Projektwettbewerb ist ohne die bestehenden oberirdischen Parkplätze zu planen.

Weitere Grundlagen zu Erschliessung und Parkplätzen, inkl. der PPV, sind beim [Fachbereich Raumsicherung und Baugesuche](#) der Stadt Zürich verlinkt.

### **Anzahl PP Velo**

Die notwendige Anzahl der Velo-Stellplätze richtet sich grundsätzlich nach der Parkplatzverordnung Zürich. Für den Wettbewerb soll folgende Berechnungsgrundlage verwendet werden:

Anzahl Veloabstellplätze = Anzahl Zimmer + 1 (halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt)

Folgendes ist für die Veloabstellplätze zu beachten:

- Es sind ausreichend Kurzzeit-Parkplätze an leicht zugänglicher Lage in der Nähe der Hauseingänge zu positionieren
- Ein angemessener Anteil der oberirdischen Abstellplätze ist zu überdecken
- Veloabstellplätze im Untergeschoss müssen fahrend erreichbar sein und sind in der Nähe der Gebäudeaufgänge zu platzieren.
- Ist eine gemeinsame Zufahrt mit Personenwagen nicht zu vermeiden, müssen gute Sicht- und Platzverhältnisse gewährleistet sein.
- Ein angemessener Anteil der Veloabstellplätze (ca. 20%) ist für das Abstellen von Spezialfahrzeugen mit erhöhtem Platzbedarf vorzusehen (vgl. Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten, Kanton Zürich).
- An geeigneter Lage sind ausreichend Lademöglichkeiten für Elektrowelos vorzusehen.
- Für die Unterbringung sollen keine Kleinräume geplant werden.

Weitere Informationen sind im [«Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen»](#) der Stadt Zürich (2017) nachzulesen.

### **Anzahl PP Motorräder**

Die notwendige Anzahl der Motorradabstellplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung Zürich.

#### 4.3 Tabellarisches Raumprogramm

<b>WOHNUNGEN</b>					
Raumbezeichnung	Anteil	HNF	Ausstattung Küchen	Anzahl Nasszellen	Ausstattung Nasszellen
Zusatzzimmer	5 %	20 m <sup>2</sup>	keine	1	WC/Lavabo/Dusche, Erschlies- sung separat von Wohnungen
2 ½ Zimmer-Wohnung*	35 %	60 m <sup>2</sup>	6.5 Elemente	1	Dusche/WC/Lavabo
3 ½ Zimmer-Wohnung*	25 %	80 m <sup>2</sup>	6.5 Elemente	mind. 1	Teilweise Wohnungstypen mit Dusche/Lavabo/WC und teil- weise Wohnungstypen mit Ba- dewanne/Lavabo/WC
4 ½ Zimmer-Wohnung*	30 %	95 m <sup>2</sup>	7.5 Elemente	2	Dusche/WC/Lavabo Badewanne/WC/Lavabo
5 ½ Zimmer-Wohnung*	5 %	110 m <sup>2</sup>	7.5 Elemente	2	Dusche/WC/Lavabo Badewanne/WC/Lavabo
* WM/TU Anschluss in jeder Wohnung, vorzugsweise in Nische in Nasszelle, andernfalls in Reduit					

<b>NEBENRÄUME</b>			
Raumbezeichnung	Anzahl	HNF	Beschrieb
Gemeinschaftsräume	projektspezifisch; pro Einheit mind. 20 m <sup>2</sup>	ca. 150 m <sup>2</sup>	Pro 3 Einheiten ein WC/Lavabo vorsehen
Kellerräume	1 pro Wohnung	8 m <sup>2</sup>	Grösse unabhängig von Wohnungsgrösse
Waschräume	keine		WM/TU Anschluss in jeder Wohnung
Trockenräume	1 pro Treppenhaus	15 m <sup>2</sup>	
Kinderwagenräume	1 pro Eingang	15 m <sup>2</sup>	Leicht zugänglich; Kombination mit Veloräumen möglich
Hauswartraum	1	20 m <sup>2</sup>	In EG entlang Dachslernstrasse, leicht zugänglich/di- rekt von aussen; mit 2 WC/Lavabo sowie einer sepa- raten Dusche vom Hauswartraum zugänglich
Lagerraum Salz	1	2 m <sup>2</sup>	abgeschlossen als separater Raum, über TG er- schlossen
Haustechnikräume	projektspezifisch		Angemessen nach Bedarf
Zivilschutzräume	projektspezifisch		Bevorzugt mehrere Kleine, statt wenige Grosse (je kleiner desto weniger Ausstattung notwendig), siehe auch Angaben im Kapitel Zivilschutzraum

<b>DOPPELKINDERGARTEN MIT BETREUUNG UND AUSSENBEREICH</b>			
Raumbezeichnung	Anzahl	HNF/ Raum	Beschrieb
Kindergartenhauptraum	2	72 m <sup>2</sup>	
Gruppenraum	2	28	Direkt neben Hauptraum, mit Verbindungstür
Aufenthaltsraum	2	28	Kann zu einem Raum zusammengelegt werden

Garderobe	2	36	Kann zu einem Raum zusammengelegt werden
Materialraum Innen	2	4.5	Kann zu einem Raum zusammengelegt werden
Verpflegungsraum	2	24	Unterteilbar gem. Betriebskonzept
WC Kinder	2	2.5	Einzelkabinen mit Handwaschbecken ohne Pissoir
Küche	1	15	Inkl. Abwasch, Food gekühlt, Food nicht-gekühlt
Anlieferung	1	12	Ebenerdig, mit Fläche für Anlieferung
Lager non-food	1		Kann in UG sein
Küche Entsorgung	1		
Küche Wagenbahnhof/-park (Rollboys)	1	2	
WC Personal	1	2.5	
Hauptreinigungsraum	1	12	1 pro Gebäude/Trakt
Containerraum	1		1 Container: 0.8 x 1.25 m, 800 Liter Inhalt, Zugang direkt von aussen
Technikraum	Projektspezifisch		Angemessen nach Bedarf
Pausenfläche	2	150	Klar bezeichnet oder umzäunter Bereich, Gesamtangebot für Personal, Besuchende, Anlieferung
Aussengeräteraum	2	4.5	Direkter Bezug zum Aussenraum
PKW-Parkplätze	3	30	IV-Transport berücksichtigen, Fläche entspricht Normalbedarf, Reduktionsfaktor nicht berücksichtigt
Velo-Abstellplätze	2		für das Personal, gedeckt und gegen Diebstahl und Vandalismus geschützt
Kickboard-Abstellplätze	12		

<b>AUSSENRAUM</b>		
Bezeichnung	Anzahl	Beschrieb
Aufenthalts- und Spielbereiche	Projektspezifisch	Für alle Altersgruppen, mit hoher Aufenthaltsqualität
Unterflurcontainer	1 pro 70 Wohnungen Mindestens 2	Lage projektspezifisch, ins Aussenraumkonzept integriert, siehe auch Angaben im Kapitel Rahmenbedingungen

<b>TIEFGARAGE UND PARKPLÄTZE</b>		
Bezeichnung	Anzahl	Beschrieb
Parkplätze Bewohner	Projektspezifisch	Mindestbedarf gem. PPV, darüber hinaus so viele PP wie möglich, Anordnung in Tiefgarage
Parkplätze Besucher	Projektspezifisch	gem. PPV, nach Möglichkeit unterirdisch, an leicht zugänglicher Lage
Veloabstellplätze	Projektspezifisch	Minimal 1 PP pro Bewohnende*r = 585 PP, die der Wohnung via Nummerierung zugewiesen wird.
Motorradabstellplätze	Projektspezifisch	gem. PPV

## 5 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### 5.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die bhz veranstaltet einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Teams bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur, um Vorschläge für Ersatzneubauten zu erhalten. Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des überzeugendsten Projekts und die Wahl eines Planerteams zu dessen Realisierung.

Das Preisgericht wird ein Projekt zur Weiterbearbeitung beziehungsweise zur Ausführung empfehlen. Das Preisgericht kann bei Nichterreichen der Verfahrensziele ein oder mehrere Projekte in einer optionalen Bereinigungsstufe anonym überarbeiten lassen. Die Überarbeitung wird separat entschädigt.

### 5.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der bhz:  
planzeit GmbH  
Ina Schmid  
Ankerstrasse 24, 8004 Zürich  
+41 44 201 37 75, [ina.schmid@planzeit.ch](mailto:ina.schmid@planzeit.ch) [www.planzeit.ch](http://www.planzeit.ch)

### 5.3 Grundlagen und Rechtsweg

Es gilt die SIA 142 Ordnung für Wettbewerbe, Architektur, Ingenieurwesen und Freiraum, Ausgabe 2025.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggebenden, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist Schweizerisches Recht.

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

### 5.4 Befangenheit und Ausstandsgründe

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 142, Artikel 12.3 nicht zulässige Verbindung zu einem Jurymitglied haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Jurymitglied (inkl. Expertinnen und Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Jurymitglied nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Personen, welche den Projektwettbewerb begleiten (siehe Wegleitung SIA 142i-202d – Befangenheit).

### 5.5 Preisgeld

Für Preise, Ankäufe und Entschädigungen steht eine Preisgeldsumme von CHF 200'000.- (exkl. MWST.) zur Verfügung. Preise und Ankäufe sind nicht Bestandteil eines späteren Honorars.

### 5.6 Eigentums- und Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen gehen mit der Einreichung in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden. Die Bauherrschaft darf die Projekte unter Namensnennung der Verfassenden veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Verfassenden dazu ist nicht nötig.

## 5.7 Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden in einem schriftlichen Jurybericht festgehalten und sämtlichen teilnehmenden Teams nach Abschluss des Verfahrens zugänglich gemacht. Die Auftraggeberin wird die Ergebnisse der Fachpresse bekannt geben und die Projekte nach Abschluss des Verfahrens öffentlich zugänglich ausstellen.

## 5.8 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Bauherrschaft, der bhz. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben. Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit der Projektierung zu beginnen.

### Weitere Fachplanende

Diejenigen Fachpersonen, welche am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt werden. Der definitive Entscheid über die Weiterbeauftragung der Fachplanenden bleibt der Auftraggeberin ausdrücklich vorbehalten. Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen SIA Ordnungen abgerechnet.

## 5.9 Konditionen Planerleistungen

### Allgemein

Die Veranstalterin beabsichtigt, mit dem ausgelobten Planungsteam einen Vertrag auf der Grundlage des SIA-Planervertrags mit bis zu 100% Teilleistungen auszuarbeiten. Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 bzw. 105.

Die Planungsaufträge werden phasenweise nach SIA Ordnungen für Leistungen und Honorare ausgelöst.

Eine separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten. Der Leistungsanteil umfasst dann mindestens 58.5% der Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 102, Ausgabe 2014, respektive 64.5% Teilleistungen SIA-Ordnung 105, Ausgabe 2014

Für die Honorarberechnung der Baukosten gilt als Verhandlungsbasis in Anlehnung an die SIA 102 bzw. 105, Ausgabe 2014:

Faktoren	Architektur	Landschaftsarchitektur
Schwierigkeitsgrad	1.0	1.0
Anpassungsfaktor	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0
Sonderleistungen s	1.0	1.0
Umbaufaktor r	1.0	
Stundensatz CHF	138.-	138.-
Koeffizient Z1	0.062	0.062
Koeffizient Z2	10.58	10.58

Die Honorierung der erbrachten Leistungen erfolgt nach Phasen und einem Zahlungsplan nach Leistungsfortschritt. Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen Ordnungen SIA 102 bzw. 105 abgerechnet. Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

## **5.10 Jury, Expert\*innen und Vorprüfung**

### **Fachjury**

- Jeremy Hoskyn, Architekt (Vorsitz)
- Zita Cotti, Architektin, Zita Cotti Architekten
- Bettina Neumann, Architektin, Neff Neumann
- Lorenz Eugster, Landschaftsarchitekt, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur
- Ania Tschenett, Amt für Städtebau Stadt Zürich
- Daniel Hoffmann, Architekt, Studio Trachsler Hoffmann (Ersatz)

### **Sachjury**

- Francesco Ferrara, Vizepräsident bhz
- Gian Pietro Cafazzo, Mitglied des Vorstands bhz
- Michael Gross, Geschäftsführer bhz
- Rayna Boyadzhieva, Projektleiterin Bau & Unterhalt bhz
- Olivier Gozzer, bhz (Ersatz)

### **Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht):**

- Christian Jost, Joba Baumanagement AG, Kosten & Wirtschaftlichkeit
- Andreas Edelmann, Edelmann Energie, Energie und Nachhaltigkeit
- Marco Flurin Steiner, Grün Stadt Zürich
- Katharina Humpel, Immobilien Stadt Zürich Schulbauten

### **Vorprüfung und Organisation:**

- Ina Schmid, planzeit GmbH
- Britta Böckenkamp, planzeit GmbH
- Sara Staudt, planzeit GmbH

Für die Vorprüfung werden die beratenden Expertinnen und Experten und bei Bedarf weitere Fachleute und Amtsstellen beigezogen.

## 6 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

### 6.1 Zusammensetzung Teams

Die Teambildung mit Fachleuten aus den folgenden Bereichen ist vorgeschrieben:

- Architektur
- Landschaftsarchitektur

Die Federführung liegt beim Fachbereich Architektur.

Eine Mehrfachteilnahme im Bereich Architektur und Landschaftsarchitektur ist nicht zulässig. Für alle anderen Fachbereiche ist eine Mehrfachteilnahme erlaubt. Die Regelung der gegenseitigen Vertraulichkeit ist Sache der Teilnehmenden.

#### **Arbeitsgemeinschaften**

Es dürfen Arbeitsgemeinschaften gebildet werden. Dabei ist ein federführendes Mitglied zu benennen, über welches die Korrespondenz (Benachrichtigung Ergebnisse/ Fragenbeantwortung etc.) abgewickelt werden kann. Die gruppeninterne Aufteilung der Preise und Entschädigungen ist Sache des Bearbeitungsteams.

### 6.2 Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung gelten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Städtebau, Architektur, Freiraum

- Einbindung in den städtebaulichen und baulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume
- Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiraumbereichen; Beitrag zum durchgrünten Quartier Erschliessung und Adressbildung
- Einhaltung Raumprogramm

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte in Hinblick auf Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt
- Einhaltung der Limiten der kantonalen Wohnbauförderung

Umwelt

- Ökologisch nachhaltige Projekte
- Niedriger Energiebedarf in Erstellung, Betrieb und Unterhalt
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien

### 6.3 Anonymität

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Alle am Verfahren Beteiligten verpflichten sich, das Anonymitätsgebot einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen dürfen keine Hinweise auf die Projektverfassenden enthalten. Sowohl Fragenbeantwortung als auch die Beurteilung erfolgen anonym. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

#### 6.4 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen

<b>A Allgemeine Unterlagen</b>			
1.	Anmeldeformular		.doc/.pdf
2.	Programm Projektwettbewerb		.pdf
3.	Formular Einreichung digitale Abgabe		.doc/.pdf
4.	Luftbild des Areals	1:2000	.pdf
5.	Mengenblatt		.xls/.pdf
6.	Verfasserblatt		.doc/.pdf
7.	Vorlage für Fragenstellung		.excel
8.	Einzahlungsschein Depotgeld Modell		.pdf
<b>B Planunterlagen</b>			
9.	Katasterplan	1:500	.dwg
10.	Leitungskataster	1:500	.dxf
11.	Geometerdaten (Höhenkurven und Bäume)		diverse Formate
12.	Bestandspläne	1:100	.pdf
13.	Vorabzug Projekt Quartierstrassen (Tiefbauamt Zürich)	1:500	.pdf
<b>C Modellunterlagen</b>			
14.	Gipsmodellgrundlage	1:500	70/60 cm
15.	Modellbauplan		.dwg
<b>D Berichte, weitere Unterlagen</b>			
16.	Machbarkeitsstudie (Zita Cotti Architekten) mit Bestandsplänen Etappe 11+16 sowie Baumgutachten (Baumbüro), 05/25		.pdf
17.	Sozialverträgliche räumliche Entwicklung, Mitbericht von Stadt Zürich Stadtentwicklung, 06/25		.pdf

#### 6.5 Verzeichnis der verlangten Arbeiten

Es darf nur ein Projekt eingereicht werden, Varianten sind nicht zulässig.

##### **Verfassercouvert (mit Kennwort versehen)**

- Ausgefülltes und unterzeichnetes Verfasserblatt (Unterlage 06 verwenden)
- Einzahlungsschein für Rücküberweisung Depotgeld Modell (wenn möglich mit QR-Code)

##### **Ao-Pläne in Papierform im Querformat (im Doppel)**

- Situationsplan im Massstab 1:500 mit den projektierten Bauten inkl. eingezeichneter unterirdischer Bauten und dem übergeordneten Konzept zur Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten und Parzellengrenzen zu enthalten. Die Hauszugänge sind einzuzeichnen.
- Erdgeschoss mit näherer Umgebung im Massstab 1:200. Dabei sind im Erdgeschoss die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen, gleichfalls ist die Lage der Tiefgarage zu markieren.
- Alle relevanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200, übrige zum Verständnis notwendige Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:500.  
In den Grundrissen sind die Schächte, in den Schnitten und Fassaden das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen.
- Sämtliche Räume sind mit den projektierten Raumflächen (m<sup>2</sup> HNF) und der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Für die Wohnungen sind die projektierten Flächen (m<sup>2</sup> HNF total) mit der entsprechenden Wohnungsbezeichnung anzugeben.

- Fassadenausschnitt/Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) im Massstab 1:20 mit Angaben zum vorgesehenen Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen im Massstab 1:100 mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, Freiraumkonzept, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Konstruktion, Materialisierung und Gebäudetechnik.
- Visualisierungen oder Skizzen sind zugelassen

### **A3-Pläne in Papierform (einfach)**

Sämtliche Pläne sind zusätzlich gedruckt auf Format DIN A3 verkleinert abzugeben.

### **Unterlagen digital**

Zum Zwecke der Vorprüfung sowie zur Dokumentation sind alle Pläne, Tabellen und Dokumente auch in digitaler Form einzureichen. Die Abgabe erfolgt mittels eines QR-Codes. Dieser ist auf das beiliegende Formular (Unterlage 03) zu übertragen und ausgedruckt im Format A4 mit den übrigen Dokumenten abzugeben. Detaillierte Hinweise zum Upload sind dem Formular «03\_Formular\_Einreichung\_digitale\_Abgabe» zu entnehmen.

Alle digitalen Dateien sind zu anonymisieren und die Dateinamen müssen das **Kenntwort** enthalten.

Folgende Unterlagen sind digital abzugeben:

- Ausgefülltes Mengenblatt (Unterlage 05 verwenden; .xlsx und .pdf)
- Nachvollziehbare, schematische Darstellung der im Mengenblatt geforderten Flächen gem. SIA 416 (.pdf; A4 oder A3).
- Planunterlagen in digitaler Form (.pdf), in Originalgrösse und massstabsgetreu
- Planunterlagen in digitaler Form (.pdf), mit reduzierter Datenmenge (maximal 10 MB alle Pläne zusammen) und massstabsgetreu
- Text von den Plänen in digitaler Form (.doc und .pdf).
- Allfällige Bilder/Visualisierungen separat (.jpg; 300 dpi; CMYK)

### **Modell**

Darstellung des Projektvorschlags im Massstab 1:500. Das Modell ist für die Eingabe weiss zu gestalten. Die Modelle sind mit dem gleichen Kenntwort wie die Pläne und dem Vermerk «**Siedlung Ernst-Zöbeli**» zu versehen.

## **6.6 Angaben zur Darstellung**

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich und anonymisiert mit einem **Kenntwort** zu kennzeichnen und mit dem Vermerk «**Siedlung Ernst-Zöbeli**» in einer verschlossenen Mappe einzureichen.

- Maximal 6 Pläne im Format A0 quer sind im Doppel abzugeben.
- Die Pläne werden an den Jurytagen auf 3 Tafeln (Länge 120 cm x Höhe 180 cm aufgehängt) pro Projekt aufgehängt. Die Reihenfolge der Pläne und die inhaltliche Darstellung sind projektabhängig und frei. Sie wird berücksichtigt, wenn sie klar ersichtlich ist (Markierung auf den Plänen).
- Die Pläne sind ungefaltet zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Der Situationsplan und die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben), die Lage der Schnitte ist anzugeben.
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- Erläuterungen sowie räumliche Darstellungen sind auf den Plänen zu integrieren

Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

## 6.7 Termine und Ablauf Projektwettbewerb

Bezeichnung	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung konkurado / TEC21	12. September 2025		
Abgabe Anmeldung	01. Oktober 2025		<a href="mailto:ina.schmid@planzeit.ch">ina.schmid@planzeit.ch</a>
Arealbesichtigung	zu jeder Zeit individuell möglich; wir bitten Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohnenden zu nehmen		
Ausgabe Modelle-	02. Oktober 2025	10 - 12 14 -16	<i>mit Anmeldung bei planzeit</i>
Einreichung Fragen	15. Oktober 2025	16.00	<i>fragenbeantwortung@planzeit.ch</i>
Beantwortung Fragen	29. Oktober 2025	16.00	<i>Fragenbeantwortung per Mail</i>
Abgabe Pläne	22. Januar 2026	16.00	<i>anonym bei planzeit</i>
Abgabe Modelle	04. Februar 2026	16.00	<i>anonym bei planzeit</i>
Jurierung	Ende März 2026		

### Verfahrensadresse

Vermerk «Projektwettbewerb Siedlung Ernst-Zöbeli»

planzeit GmbH, Ankerstrasse 24, 8004 Zürich

[ina.schmid@planzeit.ch](mailto:ina.schmid@planzeit.ch)

### Anmeldung

Die Anmeldung zum Verfahren erfolgt bis zum 01. Oktober 2025 per Mail an [ina.schmid@planzeit.ch](mailto:ina.schmid@planzeit.ch) via das ausgefüllte und unterzeichnete Anmeldeformular (Unterlage 01 verwenden; .pdf).

Eine spätere Anmeldung ist möglich, dabei muss mit einer längeren Produktionsfrist für die Modellgrundlage gerechnet werden.

### Kautio Modellgrundlage

Für den Bezug der Modellgrundlage ist eine Kautio zu entrichten. Sie beträgt CHF 300.- und ist mit der Anmeldung zu entrichten. Der Verwendungszweck ist mit «Depotgeld Modell Projektwettbewerb Siedlung Ernst-Zöbeli» anzugeben. Für die Einzahlung kann der beigelegte Einzahlungsschein mit QR Code (Unterlage 08) oder die unten aufgeführten Zahlungsdaten verwendet werden:

Einzahlung auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: Baugenossenschaft Halde Zürich, Schächenstrasse 7, 8048 Zürich

IBAN: CH98 0070 0111 1000 4500 1

Verwendungszweck: Depotgeld Modell Projektwettbewerb Siedlung Ernst-Zöbeli

Die Wettbewerbskautio wird bei vollständiger und rechtzeitiger Abgabe der eingeforderten Unterlagen rückerstattet. Für die Rückzahlung ist dem Verfasserouvert ein entsprechender Einzahlungsschein, möglichst mit QR-Code, beizulegen.

### Bezug der Modellgrundlage

Die gesammelte Modellausgabe findet am 2. Oktober 2025 bei planzeit statt. Aus organisatorischen Gründen ist im Vorfeld eine Anmeldung per Mail an [ina.schmid@planzeit.ch](mailto:ina.schmid@planzeit.ch) notwendig. Der Bankbeleg über die Kautionszahlung ist zwingend ausgedruckt mitzubringen.

planzeit GmbH

Ankerstrasse 24

3. OG (Lift vorhanden)

8004 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:

10.00-12.00

14.00-16.00

Die Modelle, die nach der gesammelten Modellausgabe bezogen werden, können direkt in der Modellbauwerkstatt von Oehrli+Fricker abgeholt werden. Aus organisatorischen Gründen ist im Vorfeld eine Anmeldung per Mail an [ina.schmid@planzeit.ch](mailto:ina.schmid@planzeit.ch) notwendig.

Oehrli+Fricker Modellbau AG  
Klosbachstrasse 123  
8032 Zürich

Öffnungszeiten:  
Nach Absprache

### **Fragenbeantwortung**

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zum Verfahren und Inhalten des Programms können per mail an [fragenbeantwortung@planzeit.ch](mailto:fragenbeantwortung@planzeit.ch) bis spätestens zum genannten Datum gestellt werden. Es ist das abgegebene Formular «07\_Vorlage\_fuer\_Fragenstellung» zu verwenden und die allfälligen Fragen in der Struktur einzusortieren. Das Formular ist als .excel zu versenden. Die Fragen werden seitens planzeit anonymisiert.

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams per E-Mail spätestens bis zum genannten Datum zugesandt. Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.

### **Abgabe der Planunterlagen**

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk «**Siedlung Ernst-Zöbeli**» versehen bei der ausschreibenden Stelle einzureichen. Persönliche Abgaben sind durch eine neutrale Person des teilnehmenden Teams oder einen Kurier vorzunehmen.

planzeit GmbH  
Ankerstrasse 24  
3. OG  
8004 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:  
10.00–12.00  
14.00–16.00

### **Abgabe der Modelle**

Die Modelle sind mit dem gleichen **Kennwort** wie die Pläne am genannten Datum abzugeben. Der Abgabeort wird voraussichtlich bei planzeit sein, ansonsten wird der Abgabeort rechtzeitig bekannt gegeben.

## 7 RAHMENBEDINGUNGEN

### 7.1 Grundstücksdaten

#### Projektperimeter

Parzellen Kat-Nr.:	AL7438, AL7441, AL8017, AL8018 und AL8762
Grundstücksfläche	11'417 m <sup>2</sup>
Zone:	W3
Arealüberbauung	zulässig

#### Betrachtungssperimeter Landschaft

Parzellen Kat-Nr.:	Parzellen aus Projektperimeter, zusätzlich: AL7443, AL7442 (Ernst-Zöbeli-Strasse), AL7446 (Teil des Ernst-Zöbeli-Wegs), Teil der Parzelle AL8748 (südlicher Zugang zur Bahn-Unterführung)
Grundstücksfläche	22'858 m <sup>2</sup>
Zone:	W3



Ausschnitt Zonenplan, ohne Massstab

## 7.2 Massgebende Bauvorschriften

Für das Verfahren ist die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) massgeblich.

Übergeordnete Bestimmungen:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG Fassung vom 1. Juli 2025)
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABV Fassung vor dem 1. März 2017)
- Im März 2025 wurde die BZO-Teilrevision «Baumerhalt» vom Stadtrat beschlossen. Diese sieht vor, dass Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm nur noch mit einer Bewilligung gefällt werden können. Die Vorschriften gelten für das gesamte Stadtgebiet, mit Ausnahme des Walds und des Strassenraums.

### Hinweis zur BZO-Revision:

Die Stadt Zürich hat ihre BZO noch nicht revidiert, gemäss den Übergangsbestimmungen gelten daher für bestimmte Paragraphen des PBG die im Anhang des PBG aufgeführten Bestimmungen (ab Seite 93). Die entsprechenden Paragraphen sind im neuen PBG mit der blauen Fussnote 59 gekennzeichnet. Das gleiche gilt für die ABV. Hier gelten die Bestimmungen gemäss dem Anhang 2 der ABV (ab Seite 36). Die entsprechenden Paragraphen sind in der neuen ABV mit der blauen Fussnote 16 gekennzeichnet.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich wird in den nächsten Jahren stattfinden. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten wird angestrebt, das Bauprojekt noch nach der alten BZO abzuschliessen und zu bewilligen. Grundlage dieses Wettbewerbs bildet daher ausschliesslich die alte bzw. aktuell rechtsgültige BZO (2016).

<https://www.stadt-zuerich.ch/de/planen-und-bauen/stadtplanung/bau-zonenordnung.html#bzo-revision>

### Zonenmässige Bauvorschriften

	Regelbauweise	Mit Arealüberbauung
Vollgeschosse max.	3	4
anrechenbares Untergeschoss	0	
anrechenbares Dachgeschoss	1	
Gebäudehöhe max.	9.5 m	12,5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	
Ausnutzungsziffer max.	90 %	130 % abzgl. in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnutzungsziffer

### Arealüberbauungen

Gemäss Art. 8, BZO Zürich, ergibt sich mit der Arealüberbauung eine Ausnutzungsziffer von 130 % und eine maximale mögliche Ausnutzung von 14'842 m<sup>2</sup>.

Gemäss § 71 PBG, Abs.1 und 2 (Fassung vor dem 1. März 2017) gelten folgende Anforderungen an eine Arealüberbauung:

<sup>1</sup>Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

<sup>2</sup>Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- a. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- b. Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- c. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- e. Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- f. Art und Grad der Ausrüstung.

## **Baulinien**

Die Baulinien entlang der Dachslernstrasse und der Ernst-Zöbeli-Strasse können nicht verändert werden und sind zwingend einzuhalten.

## **Wegabstand**

Gegenüber dem Ernst-Zöbeli-Weg ist ein Wegabstand von 3.5 m einzuhalten.

## **Grenz- und Gebäudeabstände**

Innerhalb der Arealüberbauung gelten gemäss Art. 8 Abs. 4, BZO 2016, für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Die Gebäudeabstände gemäss PBG § 270 Abs. 3, können bei einwandfreien wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnissen, das kantonale Mindestmass von 7 m unterschreiten.

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Gemäss Art. 8 Abs. 3 und Art. 13, BZO 2016, beträgt der zonengemässe Abstand 5 m zuzüglich allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge.

Gegenüber der Parzelle AL7443 ist kein Grenzabstand einzuhalten. Die bhz wird sich selbst an dieser Stelle ein Grenzbaurecht einräumen. Allfällige Gebäudeabstände sind jedoch zu berücksichtigen.

## **Anpassbarkeit Parzellenverlauf AL7443/AL8762**

Sofern sich dadurch hervorragende städtebauliche Lösungen ergeben, besteht die Möglichkeit, den Parzellenverlauf zwischen den Parzellen AL8762 und AL7443 projektspezifisch festzulegen. Die Parzellengrenze kann dafür punktuell und ohne zusätzliche Ausnützung angepasst werden. Die jeweilige Gesamtfläche beider Parzellen darf insgesamt jedoch nicht verändert werden. Eine etwaige Mehrfläche auf der Parzelle AL8762 ist also an anderer Stelle zugunsten der Parzelle AL7443 zu kompensieren. Der neue Parzellenverlauf ist aufzuzeigen und die Parzellenflächen nachzuweisen.

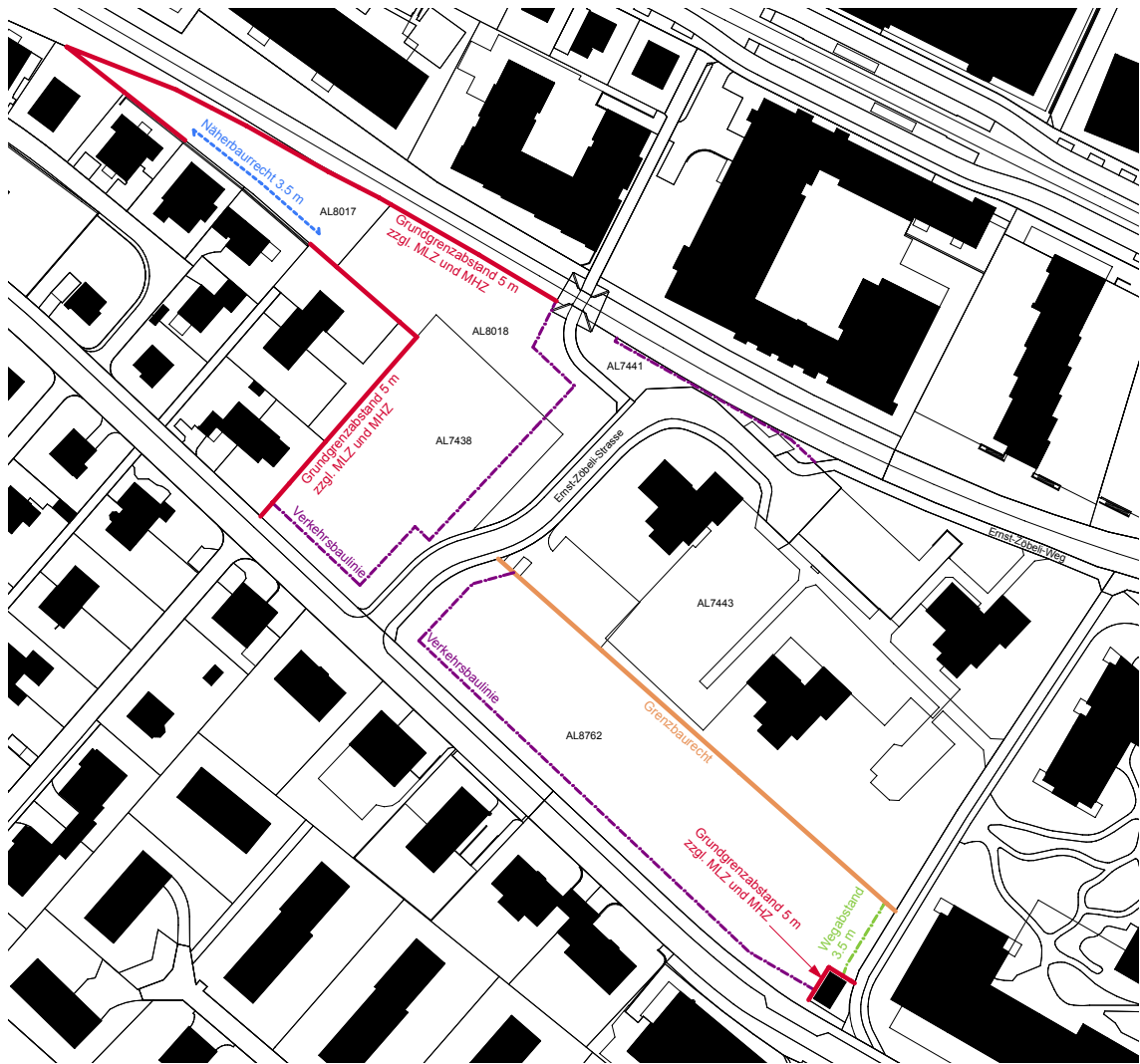
## **Näherbaurecht Parzellen AL4433 und AL4434**

Gegenüber den Parzellen AL4433 und AL4434 besteht ein Näherbaurecht:

- Beliebige Gebäude können bis auf 3,5 m an die jeweilige Grenze erstellt werden, unabhängig von Bestand und Position von Gebäuden auf den jeweils anderen beteiligten Grundstücken und unabhängig von der Länge von vorbestehenden oder neu zu erstellenden Gebäuden auf den beteiligten Grundstücken; ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu berücksichtigen
- Im Bereich zwischen der Näherbaurechtlinie und der gemeinsamen Grenze dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile erstellt werden, dies unter den folgenden Ausnahmen:
  - Erker und Balkone dürfen auf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge um max. 2 m (in der Horizontalen gemessen) in den Baubeschränkungsbereich hineinragen
  - Dabei dürfen Balkone und Erker max. 4 m breit sein und haben zu weiteren Balkonen und/oder Erkern einen seitlichen Abstand von mind. 4 m einzuhalten (Messung von Breite und Abstand jeweils parallel zur Näherbaurechtlinie)
  - Fläche wie auch geneigte Hauptdächer dürfen jeweils um max. 1 m (in der Horizontalen gemessen) in den Baubeschränkungsbereich hineinragen

## **Grenzabstand zur Parzelle AL6006 (Trafo)**

Auf der Parzelle AL6006 befindet sich ein Trafohäuschen der EWZ. Prinzipiell sind zu der Parzelle die zonengemässen Abstände zuzügliche allfälliger Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge einzuhalten. Um die Nutzung der Parzelle AL8762 zu erleichtern, besteht jedoch seitens EWZ grundsätzlich die Bereitschaft, ein Näherbaurecht einzuräumen. Dies jedoch unter der Voraussetzung, dass der Mindestabstand zum Trafogebäude (Strahlung) und damit dessen uneingeschränkter Betrieb gesichert sind (siehe Kapitel «Parzelle mit Trafo AL6006»). Unter der Voraussetzung hervorragender, städtebaulicher Lösungen, dürfen etwaige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge zur Parzelle AL6006 daher ausser Acht gelassen werden. Der Grundgrenzabstand von 5 m ist in jedem Fall einzuhalten.



- Grundgrenzabstand mind. 5 m, zzgl. Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge
- Näherbaurecht, Grenzabstand mind. 3.5 m, zzgl. Mehrhöhenzuschläge, keine Mehrlängenzuschläge
- Grenzbaurecht, keine Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge, Gebäudeabstände beachten, siehe auch Hinweis zur Anpassbarkeit des Parzellenverlaufs
- Verkehrsbaulinie, keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge
- Wegabstand 3.5 m, keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge

Katasterplan mit Grenz- und Wegabständen und Baulinien, ohne Massstab

### Mehrlängenzuschläge

Art.14, Abs. 1 und 3, BZO Zürich

Ist eine Fassade länger als 12 m, so ist der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, höchstens auf 10 m zu erhöhen. Fassadenlängen von Gebäuden, deren Grundabstand 7.0 m unterschreitet, werden zusammengerechnet.

### Mehrhöhenzuschläge

§ 260 Abs.2 PBG

Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind die Abstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

### **Grenzabstand seitlich der Verkehrsbaulinie**

§270 Abs. 1 und 2 PBG

Alle anderen Gebäude (nicht abstandsfreie Gebäude § 269 PBG) dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3.5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

Der Abstand von 3.5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16.5m

### **Bemerkung zu den Abstandsvorschriften**

#### **Bemerkung 1**

Die Vorschriften zu den Mehrhöhen der §§ 260 und 270 sind nicht zu verwechseln und separat zu prüfen und anzuwenden, da die jeweils strengere Regelung massgeblich ist.

Rechenbeispiel:

Ein Gebäude von 25 m Höhe ohne Mehrlänge müsste aufgrund von Mehrhöhen folgende Abstände einhalten:

- 5 m kommunaler Grundabstand + 12.5 m Mehrhöhe gemäss § 260 PBG = 17.5m
- 3.5 m kantonaler Mindestabstand + 13 m Mehrhöhe im rückwärtigen Bereich gemäss § 270 PBG = 16.50 m
- Massgeblich wäre in diesem Fall der Grenzabstand von 17.5m gemäss §260 PBG.  
(Sollten Mehrlängenzuschläge anfallen, ist der kommunale Grundabstand in dem Rechenbeispiel entsprechend anzupassen.)

#### **Bemerkung 2**

Der erforderliche Grenzabstand ergibt sich aus der Summe des Mehrlängenzuschlags gemäss Art.14, Abs. 1 und 3 BZO Zürich und des Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs.2 PBG.  
(siehe auch ABV Zürich, Figur 7.5)

Rechenbeispiel:

Ist bei einem Gebäude der maximale Abstand aufgrund von Mehrlänge anzuwenden, gilt bei einem Gebäude von 25 m Höhe:

- 10 m Grenzabstand aufgrund von Mehrlänge gemäss Art.14, Abs. 1 und 3 BZO Zürich
- 12.5 m Mehrhöhe, gemäss § 260 PBG
- insgesamt beträgt der Abstand zur Parzellengrenze 22.5 m

## **7.3 Baumbestand**

Das Areal verfügt über einen sehr grossen und wertvollen Baumbestand von ca. 84 Bäumen. Alle Bäume wurden vom BAUMBÜRO hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung, ihrer Vitalität, Statik, Lebenserwartung, Grösse und Auffälligkeiten analysiert und kartiert. Das Gutachten wird allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

Im März 2025 wurde die BZO-Teilrevision «Baumerhalt» vom Stadtrat beschlossen. Diese sieht vor, dass Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm nur noch mit einer Bewilligung gefällt werden können. Die Vorschriften gelten für das gesamte Stadtgebiet, mit Ausnahme des Walds und des Strassenraums. In der BZO-Teilrevision «Baumerhalt» heisst es des Weiteren:

### **Art. 4e BZO Zürich, Baumerhalt**

Die Bewilligung wird bei einem überwiegenden Interesse erteilt, insbesondere wenn ein Baum:

- a. die physiologische Altersgrenze gemäss Art und Standort erreicht hat;

- b. wegen einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Gesamtbaumbestandes entfernt werden muss;
- c. die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet; oder
- d. die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

Ziel der Bauherrschaft ist es, so viele Bäume wie möglich zu erhalten, insbesondere solche mit einem hohen ökologischen Wert. Wo jedoch die Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, sind Baumfällungen mit Bewilligung denkbar.



Ausschnitt aus Plan Baumaufnahme, Baumbüro, ohne Massstab; (siehe Unterlage 16)

## 7.4 Klima

Der Aussenraum soll sowohl strukturell als auch hinsichtlich Materialisierung einen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas leisten. Mögliche Ansätze zur Verminderung der aussenräumlichen Wärmebelastung beinhalten beispielsweise:

- Optimieren der Baukörper für günstigeres Mikroklima sowie erhalten und fördern des Luftaustauschs durch entsprechende Stellung der Gebäude und Wahl der Baubauungstypologie.
- Versiegelung und Unterbauungen von Oberflächen minimieren.
- Grünanlagen erhalten und schaffen – insbesondere gross werdende Gehölze.
- Beschattung von Verkehrs-, Bewegungs- und Aufenthaltsräumen durch Bäume und Möblierungen.
- Begrünen von Freiflächen und verwenden von klimaoptimierten Materialien.
- Regenwasser zurückhalten und verdunsten lassen und – wo möglich – vor Ort versickern lassen. Allenfalls notwendige Retentionsvolumen in Form offener, natürlich gestalteter Becken in die Aussenraumplanung einbeziehen.
- Begrünen von Dächern, Fassaden und Einrichtungen sowie Verwendung von klimaoptimierten Fassadenmaterialien.



Hitzebelastung im Strassenraum mit Projektperimeter (rot), ohne Massstab

## 7.5 Kaltluft

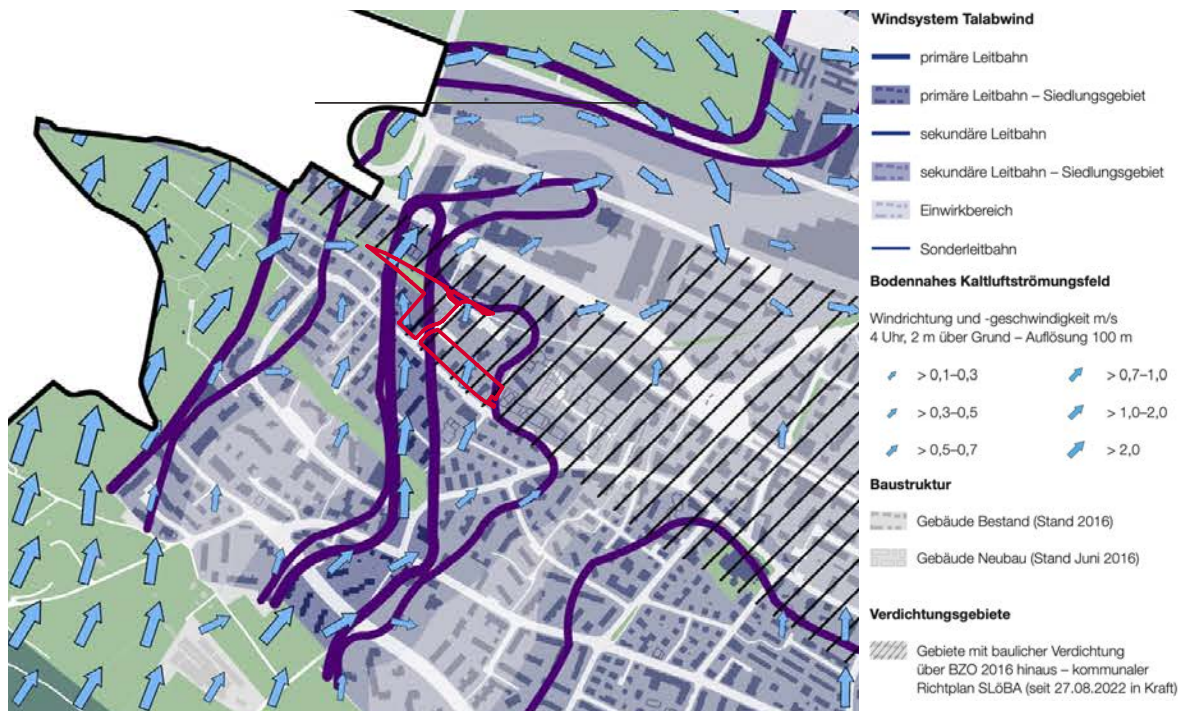
Das Zürcher Stadtgebiet wird vornehmlich durch Talabwinde und Hangabwinde mit Kaltluft versorgt. Insbesondere die Kernbereiche der Stadt sind auf den Zustrom kühlerer Luft von den Hangbereichen der umliegenden Erhebungen angewiesen. Neubauten haben je nach Ausprägung (Länge, Breite, Höhe und Stellung des Gebäudes) nachweislich unterschiedlichen Einfluss auf Faktoren wie bodennahe Kaltluft, Windgeschwindigkeit, Kaltluftvolumenstrom sowie Temperatur und Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET). Die spezifischen Windsysteme gilt es daher bei der Planung zu berücksichtigen, sodass sie weitgehend unbeeinträchtigt bestehen bleiben und ihre Funktion für die nächtliche Abkühlung weiterhin erfüllen können.

Gemäss dem Teilplan Kaltluftsystem der Stadt Zürich, liegt der Projektperimeter innerhalb eines Talabwind-Systems vom Uetliberg. Der Kern dieses Systems besteht aus primären und sekundären Leitbahnen, die das direkt angrenzende Siedlungsgebiet wie auch einen viel grösseren umliegenden Einwirkungsbereich mit kühler Luft versorgen. Primäre und sekundäre Leitbahnen sollen erhalten, geschützt und gegebenenfalls durch einen erhöhten Grünanteil ausgebaut werden (Optimierung der versiegelten Bereiche, z.B. mittels Entsiegelung, hoher Albedo (Rückstrahlung) oder Beschattung).

Eine solche primäre Leitbahn eines Kaltluftstroms verläuft in Nord-Süd-Richtung über den Projektperimeter. Der Wirkungsbereich der Kaltluft reicht über das Ernst-Zöbeli-Areal hinaus. Die mehrheitlich senkrecht zum Hang stehenden Zeilenbauten begünstigen aktuell den Einzug der Kaltluft ins Siedlungsgebiet.

Weitere Informationen sowie der Teilplan Kaltluftsystem befinden sich auf folgender Seite:

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



Ausschnitt aus Teilplan Kaltluftsystem der Stadt Zürich mit Projektperimeter (rot), ohne Massstab

## 7.6 Verkehr und Erschliessung

Die Grundstücke werden für den Autoverkehr über die Dachslernstrasse und die Ernst-Zöbeli-Strasse erschlossen. Die Ernst-Zöbeli-Strasse ist als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet und endet auf dem Areal. Angrenzend an den Wendehammer befinden sich ein oberirdischer Parkplatz sowie die Einfahrt zur bestehenden Tiefgarage. Ein weiterer Parkplatz befindet sich auf halber Höhe entlang der Strasse. Die Ernst-Zöbeli-Strasse soll künftig als Begegnungszone mit Tempo 20 ausgebildet werden. Die bestehende Tiefgarageneinfahrt soll zurückgebaut und eine neue Einfahrtssituation geschaffen werden.

Für den Langsamverkehr dient zusätzlich der Ernst-Zöbeli-Weg und die Bahn-Unterführung Richtung Badenerstrasse der Erschliessung. Auf dem Areal selbst befindet sich ausserdem ein stark verzweigtes Fusswegenetz.

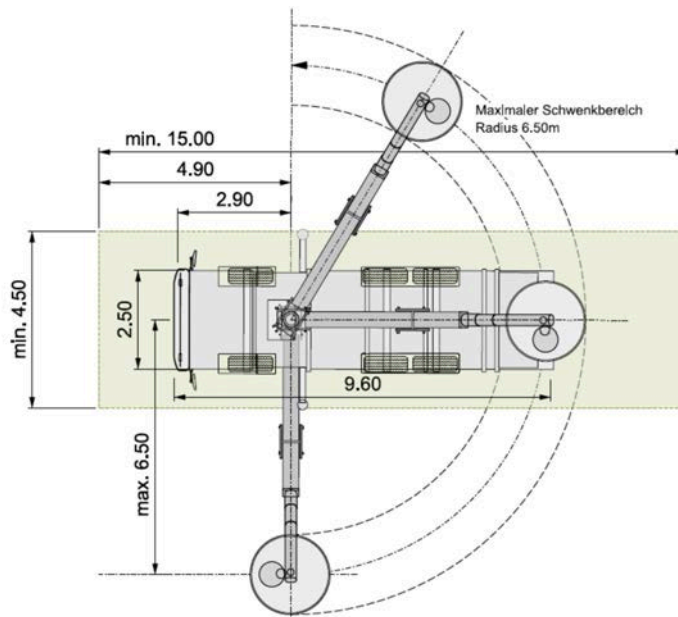
Der Bahnhof Altstetten ist in Laufdistanz innerhalb kurzer Zeit zu erreichen. Die Haltestelle Neeserweg der Buslinie 35 befindet sich direkt vor dem Areal. Durch die Bahnunterführung gelangt man ausserdem in wenigen Minuten zur Haltestelle Micafil, die von der Buslinie 31 sowie der Tramlinien 2 und 20 bedient werden.

## 7.7 Entsorgung

Auf dem Areal sind mindestens 2 Unterflurcontainer (UFC) für Hauskehricht an geeigneter Lage vorzusehen (siehe Angaben Raumprogramm). Für die Entleerung des Containers muss die Zufahrt mit einem LKW gewährleistet sein. Bei der Evaluation von geeigneten Standorten sind zwingend die Stellfläche von 4.5 m x 15 m für das Fahrzeug sowie dessen Schwenkbereich von maximal 6.50 m zu berücksichtigen. Auf der Fahrzeugseite in Richtung zum UFC hin muss der gesamte Schwenkbereich bis auf eine lichte Höhe von 11 m frei von Hindernissen sein. Der Standort des UFC soll gut ausgeleuchtet und einsehbar sein. Die Benutzung mit Gehilfen oder Rollstühlen muss ungehindert erfolgen können.

Weitere Vorgaben und erläuternde Skizzen können im „Leitfaden zur Planung und Gestaltung von Entsorgungsmöglichkeiten“ der Stadt Zürich nachgeschlagen werden:

<https://www.stadt-zuerich.ch/de/planen-und-bauen/bauvorschriften-und-planerische-grundlagen/bauten-anlagen/entsorgungsstandort-planen.html>



Stellfläche Entsorgungsfahrzeug mit Schwenkbereich, o.M.

## 7.8 Lärmschutz

Das Gebiet befindet sich in der Wohnzone W3, welcher die ES II zugeordnet ist. Gemäss Lärmemissionskataster der Stadt Zürich ist aktuell auf dem Projektperimeter tagsüber und nachts weder mit einer Überschreitung der Grenzwerte durch Strassenverkehr- noch durch Eisenbahnlärm zu rechnen. Somit sind keine weiteren Massnahmen zur Lärmreduktion zu ergreifen.

Die Überbauung des Projektperimeters bringt jedoch ein erhöhtes Verkehrs- und Lärmaufkommen entlang der Dachslernstrasse bis zur Tiefgarageneinfahrt mit sich. Dem ist im Entwurf durch die Positionierung und Gestaltung der Zufahrt und der Aussenräume, der Anordnung der Nutzungen im Innen- und Aussenraum, sowie der Gestaltung der Grundrisse Rechnung zu tragen.

## 7.9 Brandschutz

Es gelten die Brandschutznorm und Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) in ihrer aktuellsten Fassung sowie die Weisungen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ). [www.gvz.ch](http://www.gvz.ch).

Für die Feuerwehrezufahrten gilt die «Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» <https://docs.feukos.ch/RichtlinieFeuerwehrezufahrten/RichtlinieFeuerwehrezufahrtenDE/>

Die Nutzung des Ernst-Zöbeli-Wegs, im Besitz der Stadt Zürich, für Feuerwehrestellflächen ist nach Möglichkeit zu minimieren, um die Gestaltungsmöglichkeiten für Entsiegelung, Begrünung und Aufenthaltsbereiche in der Begegnungszone zu maximieren.

## 7.10 Hindernisfreies Bauen

Es gelten die Anforderungen der SIA 500. Die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" kann unter [www.sia.ch/shop](http://www.sia.ch/shop) bezogen werden.

### 7.11 Zivilschutzraum

Gemäss Zivilschutzverordnung (ZSV) vom 11. November 2020 besteht die Pflicht für Wohnbauten Schutzplätze zu erstellen. Für die Planung sind die „Technischen Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau“ aus dem Jahr 1984 (TWP 1984) zu Grunde zu legen.

#### Anzahl der Schutzplätze (Art. 70 ZSV)

Die notwendige Anzahl von Schutzplätzen hängt von Art und Umfang der Nutzung bzw. der Wohnfläche ab:

1 Die Anzahl der bei Neubauten zu erstellenden Schutzplätze beträgt:

a. für Wohnhäuser ab 38 Zimmern: zwei Schutzplätze pro drei Zimmer

2 Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt.

3 Bei der Ermittlung der Schutzplatzzahl werden Bruchteile von Schutzplätzen nicht berücksichtigt.

Die Anzahl der notwendigen Schutzplätze ergibt sich somit aus folgender Rechnung:

Anzahl Zimmer / 3 \* 2 = Anzahl Schutzplätze

Für den Wettbewerb reicht ein Flächennachweis. Es wird keine detaillierte Planung verlangt. Die Schutzplätze sind nicht zwingend als separater Raum vorzusehen. Sie können im Alltag als Kellerraum genutzt werden. Im Ernstfall müssen Sie innerhalb von fünf Tagen geräumt und in Betrieb genommen werden können. Es sollen mehrere kleine Räume anstatt eines grossen Raums vorgesehen werden, da so die Anforderungen an die Ausstattung minimaler ausfallen.

#### Platzbedarf

TWP 1984 2.2 Mindestanforderungen an Platzbedarf

Platzbedarf pro Schutzplatz Grundrissfläche: 1 m<sup>2</sup>

Zusätzlicher Platzbedarf: rund 10%

Weitere Informationen sind auf der Homepage der Stadt Zürich ersichtlich:

<https://www.stadt-zuerich.ch/de/planen-und-bauen/bauvorschriften-und-planerische-grundlagen/bauten-anlagen/schutzbauten.html>

### 7.12 Parzelle mit Trafo AL6006

Orte mit empfindlicher Nutzung, sogenannte OMEN, müssen wegen der Strahlungsbelastung gegenüber Trafostationen besondere Abstände einhalten. Als OMEN gelten z.B. Räume, welche mehr als 4 Stunden pro Tag besetzt sind, oder Kinderspielplätze. Diese sind so zu positionieren, dass sie mindestens einen Abstand von 6 m zum Trafogebäude einhalten. Generell sollen OMEN jedoch möglichst weit von der Trafostation entfernt geplant werden.

Balkone und Dachterrassen, Treppenhäuser, Abstellräume, Keller, Estriche, Lager- und Archivräume und andere Nebenräume, die nicht für den längerfristigen Aufenthalt von Personen geeignet sind, gelten nicht als OMEN.

### 7.13 Geologie und Grundwasser

Für die folgende Beurteilung diente das geologische Gutachten für den Neubau der Wohnsiedlung Im Stückler als Grundlage. Aufgrund der Nähe zum Projektperimeter können die entsprechenden Rückschlüsse zum grossen Teil übernommen werden. Gegebenenfalls muss zu einem späteren Zeitpunkt ein neues Gutachten für den Projektperimeter erstellt werden.

### **Geologische Übersicht**

Das Projektareal liegt am südlichen Rand des Limmattals im Hangfussbereich des Buechhogers. Dieser besteht im Kern aus Gesteinen der Oberen Süsswassermolasse, einer praktisch horizontal liegenden Wechselfolge von etwas weicheren Mergeln und harten Sandsteinbänken. Vor allem dort, wo Mergel als oberste Schicht anstehen, ist die Molasse oberflächlich meist mehr oder weniger stark verwittert.

Während der letzten Eiszeit wurde der Buechhoger durch den Gletscher überfahren und mit einer unterschiedlich mächtigen Moräne bedeckt. Die glazial vorbelastete, kompakte Moräne wurde nacheiszeitlich durch Witterungseinflüsse stellenweise oberflächlich aufgelockert und verschwemmt.

Den Abschluss des Schichtprofils bilden natürliche Oberflächenschichten, welche im Zuge der Terraingestaltung für den Bau der bestehenden Gebäude zum Teil durch künstliche Auffüllungen ersetzt respektive mit solchen überschüttet wurden.

### **Wasserverhältnisse**

Das Projektareal liegt ausserhalb des nutzbaren Grundwasservorkommens und ist dem Gewässerschutzbereich b<sub>0</sub> (Übrige Grundwasservorkommen) zugeteilt. Es ist daher mit keinem eigentlichen Grundwasservorkommen, jedoch mit Sickerwasser bzw. Hangwasser zu rechnen. Dies wird im Rahmen des Vorprojektes genauer untersucht.

### **Bautechnische Verhältnisse**

Die schlecht tragfähigen und setzungsempfindlichen Oberflächenschichten kommen als Fundationsunterlage nicht in Frage. Das verschwemmte Moränenmaterial ist recht gut tragfähig und mässig setzungsempfindlich. Die Moräne resp. verwitterte Molasse stellt einen gut bis sehr gut tragfähigen und nur wenig setzungsempfindlichen Baugrund dar. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Tragfähigkeitsverhaltens mit möglichst kleinen Setzungen wird empfohlen, die Gebäudelasten konsequent bis mindestens auf das verschwemmte Moränenmaterial respektive die Moräne hinunter abzuleiten. Für die erdbebengerechte Projektierung ist der Untergrund der Baugrundklasse B zuzuordnen.

### **Altlasten**

Das Projektareal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.

## 8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieses Programm zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt.  
Es gilt die SIA 142, Ordnung für Wettbewerbe – Architektur, Ingenieurwesen und Freiraum –.

Zürich, 3. September 2025, die Jury

Rayna Boyadzhieva .....

Gian Pietro Cafazzo .....

Zita Cotti .....

Lorenz Eugster .....

Francesco Ferrara.....

Michael Gross .....

Daniel Hoffmann .....

Jeremy Hoskyn (Vorsitz) .....

Bettina Neumann.....

Olivier Gozzer.....entschuldigt.....

Ania Tschenett .....