



Neubau Wohnüberbauung «Im hölzigen Himmel» Au ZH

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren



Programm Präqualifikation | Stand 16. Juli 2026

Katja Köder
Christine Steiner Bächli

KOS PartnerInnen GmbH
Giesshübelstrasse 62i
8045 Zürich
Schweiz

Druck: 17. Juli 2026
Programm_Präqualifikation_Ref.Kirche.docx
Projektnummer: 26006

Titelbild: Luftbild, Quelle: GIS ZH

Zusammenfassung

Die Reformierte Kirche Wädenswil ist Eigentümerin der im Luftbild grün dargestellten Bauparzelle. Die Bauparzelle umfasst eine Fläche von 2'205 m² und befindet sich in der Kernzone C | Kernzone 2. Die bestehende Trotte (gekennzeichnet mit «A») ist seit September 1983 im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt. Der Versuch das Trottegebäude aus dem Inventar zu entlassen, ist nicht gelungen. Es gilt der Erhalt der Trotte mit Umrissform und Charakter. Um den Charakter zu wahren, muss eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung beibehalten werden.

Ausgangslage

Die Trotte bildet eine wichtige Rahmenbedingung für die Projektentwicklung und ist als Teil des Ensembles «Brunnenhof» einzubeziehen. Für das Gebäude besteht seitens der Bauherrschaft derzeit kein konkreter Handlungsbedarf. Aussagen zur künftigen Nutzung und eine Einbindung in das Gesamtkonzept sind möglich, Vorschläge zu baulichen Massnahmen werden jedoch nicht erwartet.



Abbildung 1: Luftbild mit beiden Bauparzellen und Bearbeitungsperimeter (Quelle: GIS ZH).

Die Reformierte Kirche Wädenswil verfolgt das Ziel einer wirtschaftlich tragfähigen und langfristig werthaltigen Wohnüberbauung. Die Projektentwicklung orientiert sich an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und berücksichtigt die Dimensionen Wirtschaftlichkeit, Umwelt und Gesellschaft. Die Wirtschaftlichkeit stellt dabei ein zentrales Projektziel dar. Angestrebt wird eine rentable Überbauung mit einer Bruttorendite von rund 4 % bei gleichzeitig tiefen Erststellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten. Ziel ist eine CO₂-arme Bauweise mit einem geringen Energie- und Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus. Angestrebt wird eine Wohnüberbauung mit rund 18 Mietwohnungen und einem breiten Wohnungsmix für unterschiedliche Haushaltsformen. Die Überbauung soll attraktiven Wohnraum im mittleren Mietpreinsniveau schaffen und sich sorgfältig in das bestehende Umfeld einfügen.

Zielsetzung

Das Projekt ist preisgünstig zu erstellen. Neben tiefen Erstellungskosten sind auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig auszugestalten. Bereits in der Konzeption liegt ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten. Angestrebt wird eine robuste, langlebige und ressourceneffiziente Überbauung mit einem Low-Tech Gebäudetechnikansatz sowie einer wirtschaftlichen Holz- oder Holzhybridkonstruktion. Das Wohnraumpotential soll maximal ausgeschöpft werden. Die Wohnungen sind nutzungsflexibel zu gestalten, sodass die Anzahl möglicher Bewohnerinnen und Bewohner grundsätzlich der Anzahl Zimmer entspricht. Die Erschliessungs- und Aufenthaltsbereiche (Hauseingänge, Korridore sowie der Waschraum) sowie der Aussenraum sind als qualitätsvolle Begegnungsorte für die Bewohnenden auszubilden. Die Anzahl Abstellplätze sind auf das Minimum zu begrenzen.

Anforderungen

Zur Lösungsfindung soll ein einstufiger, anonymer Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt werden. Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen wählt die Jury maximal 8 Architekturbüros zur Teilnahme am Projektwettbewerb aus, davon maximal 4 Nachwuchsbüros.

Verfahren

Als Nachwuchsbüro gelten Architekturbüros, die zum Stichtag mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllen:

Nachwuchsbüro

- Die teilnehmende Person bzw. die geschäftsführende Person ist höchstens 40 Jahre alt.
- Die erstmalige Aufnahme der selbstständigen Tätigkeit als Architekturbüro liegt höchstens fünf Jahre zurück. Massgebend ist der Zeitpunkt der erstmaligen Geschäftstätigkeit und nicht eine spätere Änderung der Rechtsform (z. B. Gründung einer GmbH oder AG).
- Zwischen Studienabschluss und Bürogründung liegen höchstens zehn Jahre.

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt. Für die termingerechte Ablieferung einer dem Programm entsprechenden Arbeit inkl. Modell steht eine Preissumme von CHF 120'000 (exkl. MWST.) zur Verfügung.

Entschädigung

Ausschreibung Präqualifikation	August 2026	Grobtermine
Abgabe Unterlagen Präqualifikation	August 2026	
Ausgabe Projektwettbewerb	September 2026	
Abgabe Unterlagen Projektwettbewerb	Februar 2027	

- Caspar Sträuli, Kirchenpflege, Leiter Liegenschaften
- Urs Hanselmann, Kirchenpflege, Präsident
- Hansruedi Bachmann, Kirchenpflege, Leiter Finanzen (Ersatz)

Sachjury

- Marianne Meister, Architektin
- Claudio Meletta, Architekt
- Daniel Ganz, Landschaftsarchitekt
- Christine Steiner Bächli, Architektin (Ersatz)

Fachjury

Teilnahmeberechtigt sind Architekturbüros mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz sowie in allen Vertragsstaaten des WTO-Übereinkommens, soweit diese Gegenrecht gewähren. Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

Teilnahmeberechtigt

Es ist eine Teamergänzung mit Planenden aus dem Bereich Landschaftsarchitektur für den Projektwettbewerb vorzusehen, wobei Mehrfachnennungen nicht erlaubt sind. Die Planenden aus dem Bereich Landschaftsarchitektur sind bis spätestens 3 Wochen nach der Ausgabe zum Projektwettbewerb anzumelden.

Teamzusammen-
setzung

Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachpersonen im Rahmen des Verfahrens steht den Teilnehmenden frei. Mehrfachnennungen und Mehrfachselektion aus anderen Fachbereichen sind zulässig.

Fachplanende

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Historischer Kontext und Lage	5
1.3	Bedeutung Trotte	6
1.4	Perimeter	7
1.5	Zielsetzungen	8
1.6	Anforderungen	8
1.7	Grobtermine Gesamtprojekt	12
2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	13
2.1	Auftraggeberin	13
2.2	Begleitung Verfahren	13
2.3	Verfahren	13
2.4	Verfahrensrechtliche Grundlagen	13
2.5	Sach- und Fachjury	14
2.6	Teilnahmeberechtigung	14
2.7	Entschädigung	15
2.8	Urheberrecht und Weiterbearbeitung	15
2.9	Planungshonorare	16
3	Projektwettbewerb	17
3.1	Termine zum Verfahren	17
3.2	Abgegebene Unterlagen	18
3.3	Zulassungs- und Eignungskriterien	19
3.4	Einzureichende Unterlagen	19
3.5	Wichtige Hinweise	21
3.6	Bearbeitungstiefe und Beurteilungskriterien	21
4	Rahmenbedingungen	22
4.1	Planungs- und Baurecht	22
4.2	Grundbuch / Dienstbarkeiten	24
4.3	Baugrund	24
5	Genehmigung	26

1 Aufgabenstellung

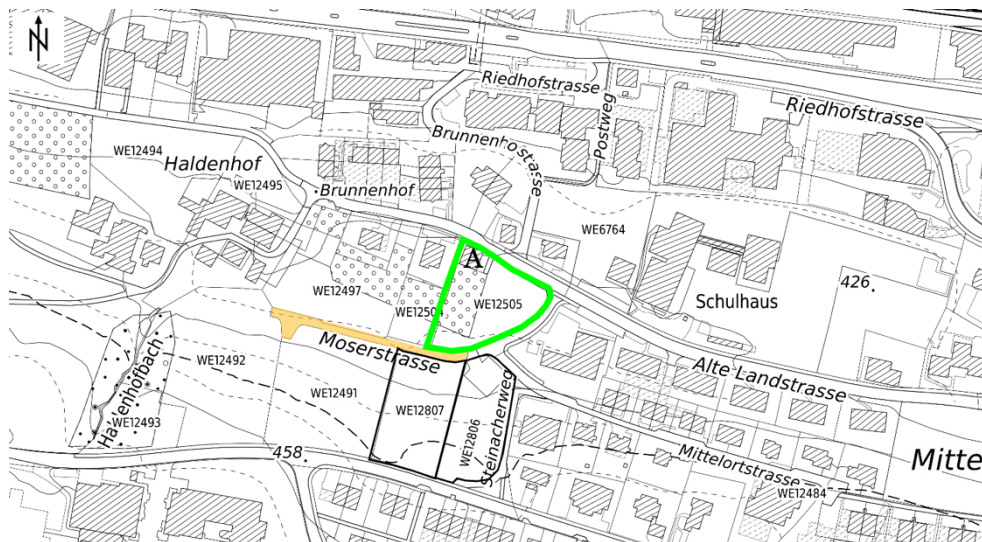
1.1 Ausgangslage

Die Reformierte Kirche Wädenswil ist Eigentümerin der Bauparzellen WE12505 (grün) und WE12807 in Au, Gemeinde Wädenswil. Die benachbarte Bauparzelle WE 12806 befindet sich im Eigentum der Katholischen Kirche. Die beiden Kirchen beabsichtigen, ihre nebeneinanderliegenden Bauparzellen WE12807 und WE12806 (schwarz) gemeinsam zu veräussern. Mit dem Verkaufserlös aus ihrer Parzelle WE12807 will die Reformierte Kirche Wädenswil auf der Parzelle WE12505 Mietwohnungen realisieren.

Ausgangslage

Die Bauparzelle WE12505 umfasst eine Fläche von 2'205 m² und befindet sich in der Kernzone 2 | K2. Die bestehende Trotte («A») ist seit September 1983 im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt (vgl. Kapitel 1.3).

Die im GIS bereits dargestellte, jedoch noch nicht realisierte Stichstrasse (gelb) dient der Erschliessung der Baulandparzellen.



Übersichtsplan

Abbildung 2: Übersichtsplan mit beiden Bauparzellen und Bearbeitungsperimeter (Quelle: GIS ZH)

1.2 Historischer Kontext und Lage

Die Hofssiedlung «Brunnenhof» liegt auf der untersten Geländeterrasse über der Bahnstation Au. Vor dem Bau der Seestrasse führte hier die Durchgangsstrasse durch. Die Trotte steht an der Landstrasse gegenüber dem ehemaligen Waschhaus und dem Wohnhaus. Es ist von Wiesland umgeben.

Hofsiedlung Brun-
nenhof

Im Mittelalter wurde die Siedlung an der Alten Landstrasse über dem Auselein «Opfisau» genannt. Erst im 17. Jahrhundert setzte sich die schon 1342 nachgewiesene Bezeichnung «Brunnenhof» durch. Der Hof war Lehen des Johanniterhauses Wädenswil. Laut Eintrag bei der Gebäudeassekuranz wurde die Trotte 1855 gebaut oder aus einem bestehenden Schopf umgebaut. Bis anhin wurde die an das Wohnhaus angebaute Trotte gebraucht. 1855 dann wurde das Trottwerk in die neue Trotte versetzt, wo es bis 1914 stand. 1922 wurde die Trotte umgebaut und vergrössert.

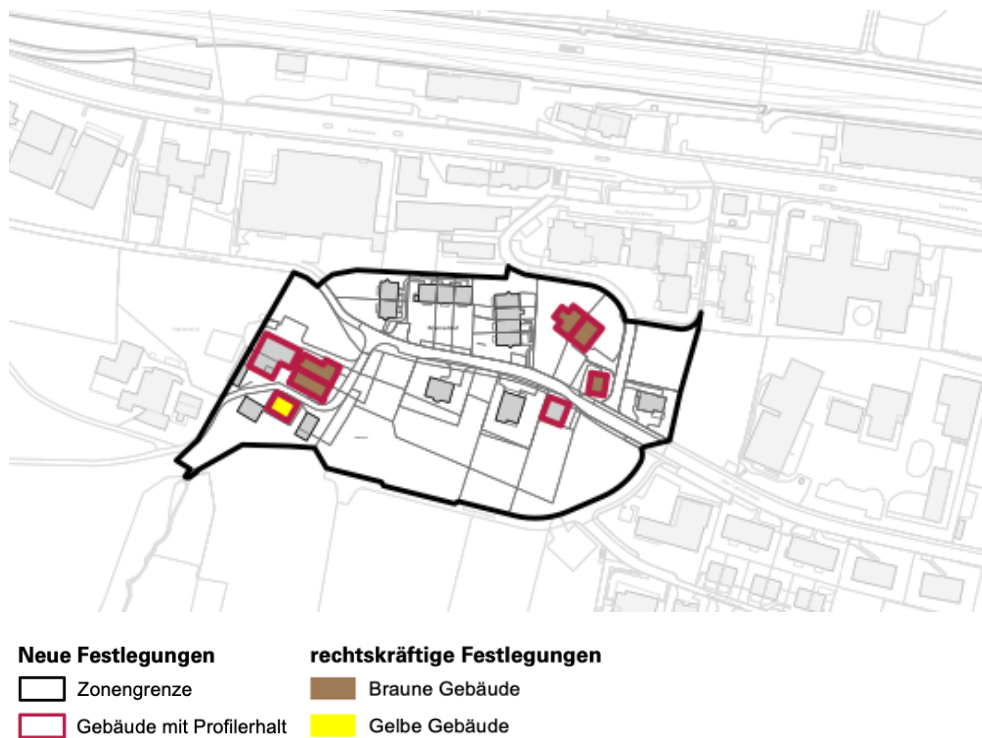


Abbildung 3: Kernzonenplan | Differenzplan Gebäude Brunnenhof (Quelle: [Stadt Wädenswil](#))

Die im Kernzonenplan gekennzeichneten «braune» und «gelbe» Gebäude sind in ihrer Gesamtheit für das Ortsbild bzw. Teile des Ortsbilds wichtig. Die wesentlichen Merkmale dieser Gebäude müssen darum bei baulichen Massnahmen erhalten werden. Die Bestimmungen für diese Gebäude werden angepasst und harmonisiert – die Bezeichnung «braune» und «gelbe» Gebäude existiert neu nicht mehr. Die BZO unterscheidet neu zwischen Gebäuden vom Typ «Profilerrhalt» und «Profilangleichung». Bei Gebäuden mit «Profilerrhalt» – wie die Trotte – müssen bei Ersatz- oder Umbauten die Stellung und Kubatur sowie die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes übernommen werden. Zur Stellung gehört die Lage des Gebäudes. Zur Kubatur zählen Länge, Höhe, Breite des Baukörpers, inkl. Vor- und Rücksprünge sowie Firstrichtung, Dachform inkl. Aufbauten oder Einschnitten. Zu den wesentlichen Elementen des Erscheinungsbilds zählen insbesondere die Anzahl Geschosse oder der Verlauf der Trauflinie. Geringfügige Abweichungen vom Profilerhalt sind möglich, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist. (vgl. Gesamtrevision Nutzungsplanung / Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV)

1.3 Bedeutung Trotte

Die auf der Parzelle befindliche Trotte ist im März 1999 unter Denkmalschutz gestellt worden. Der Schutzzweck umfasst die Erhaltung des Gebäudes in seiner Umrissform und seinem charakteristischen Erscheinungsbild. Zur Wahrung dieses Charakters ist eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung beizubehalten. Zudem ist die gesamte Altbaugruppe mit ihrer Umgebung (Wiesland) zu erhalten.

Trottegebäude unter Denkmalschutz

Das Wirtschaftsgebäude verfügt über ein teilweise gemauertes Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss in bretterverschalter Holzkonstruktion. Auf der Nordseite

befindet sich ein Anbau unter geschlepptem Dach mit Trestergestell. Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit prägnantem Fusswalm ausgebildet.



Abbildung 4: Trotte (Quelle: Inventarblatt | KOS)



Abbildung 5: Trestergestell auf der Hausrückseite (Quelle: Inventarblatt | KOS)

Das Gesuch vom Januar 2003 mit dem Zweck der Aufhebung der Schutzverfügung und der Entlassung des Trottegebäudes aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte von kommunaler Bedeutung wurde nach Beurteilung der örtliche Natur- und Heimatschutzkommission durch den Stadtrat abgelehnt. Begründet wurde der Entscheid dadurch, dass das Trottegebäude Teil der Hof-siedlung «Brunnenhof» ist und die letzte Phase der baulichen Entwicklung markiert. Der Situationswert des Ensembles mit Wohnhaus, ehemaligem Waschhaus und der Trotte ist nach wie vor gegeben.

Ablehnung Entlassung Trottegebäude

1.4 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzelle WE12505. Sämtliche baulichen und freiräumlichen Massnahmen sind innerhalb dieses Perimeters zu entwickeln und darzustellen. Das Neubauprojekt hat sich hinsichtlich Stellung, Massstäblichkeit und Ausdruck in den Bestand einzufügen.

Bearbeitungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst das gesamte historische Ensemble «Brunnenhof» und das angrenzende Umfeld der Parzelle. Die denkmalgeschützte Trotte ist als Teil des Ensembles «Brunnenhof» bei der Projektentwicklung zu berücksichtigen. Für das Gebäude besteht seitens der Bauherrschaft derzeit kein konkreter Handlungsbedarf. Es können konzeptionelle Aussagen zur künftigen Nutzung und Einbindung der Trotte in das Gesamtprojekt gemacht werden. Bauliche Massnahmen werden jedoch nicht erwartet und sind nicht Gegenstand der Beurteilung.

Betrachtungsperimeter



Abbildung 6: Grundstück "Im hölzernen Himmel" (Quelle: KOS)

1.5 Zielsetzungen

Die Projektentwicklung orientiert sich an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und berücksichtigt die Dimensionen Wirtschaftlichkeit, Umwelt und Gesellschaft. Die Reformierte Kirche Wädenswil verfügt mit dem «Grünen Güggel» über ein kirchliches Umweltmanagementsystem. Die Nachhaltigkeitsziele der Bauherrschaft orientieren sich an dessen Grundsätzen. Die nachfolgenden Zielsetzungen beschreiben die qualitativen Erwartungen der Bauherrschaft an die eingereichten Projekte.

Die Wirtschaftlichkeit stellt ein zentrales Projektziel dar.

Wirtschaftlichkeit

Angestrebt wird eine rentable Überbauung mit einer Bruttorendite von rund 4 % bei gleichzeitig tiefen Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten. Mit dem jährlichen Nettoertrag sollen die rückläufigen Steuereinnahmen der Reformierten kompensiert und ihr vielfältiges Angebot gesichert werden.

Die Reformierte Kirche Wädenswil verfolgt das Ziel einer ressourcenschonenden, klimaverträglichen und zukunftsfähigen Wohnüberbauung. Angestrebt wird eine CO₂-arme Bauweise mit einem geringen Energie- und Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus. Die Projekte sollen einen sorgfältigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen gewährleisten und einen angemessenen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung leisten.

Umwelt

Angestrebt wird eine Wohnüberbauung mit rund 18 Mietwohnungen und einem breiten Wohnungsmix für unterschiedliche Haushaltsformen. Die Überbauung soll attraktiven Wohnraum im mittleren Mietpreisniveau schaffen (Orientierungsgrösse: Erstellungskosten von rund 5'100 CHF / m² vermietbare Wohnfläche | Miete CHF 375 pro m² / Jahr).

Gesellschaft

Die Überbauung soll sich durch eine hohe ortsbauliche Qualität auszeichnen und sich sorgfältig in das bestehende Umfeld einfügen. Angestrebt wird eine Lösung, welche die Qualitäten des Orts aufnimmt und einen angemessenen Beitrag zur Weiterentwicklung des Siedlungsbilds leistet.

1.6 Anforderungen

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt ist preisgünstig zu erstellen. Neben tiefen Erstellungskosten sind auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig auszugestalten. Bereits in der Konzeption liegt ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten.

- Auf kompakte Gebäudeformen und optimale Verhältnisse von Geschossfläche zu Gebäudevolumen achten. Situation und Gebäudekonzept
 - Ein optimales Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zu Geschossfläche (GF) durch eine angemessene Minimierung der Verkehrs- und Infrastrukturf lächen anstreben.
 - Kostenbewusste Konzeption bezüglich des Baugrundes, Umgang mit Untergeschossen und Grundstücksgeometrie wählen.
 - Mit Ressource Land sorgfältig umgehen.
 - Dach- und Fassadenformen sowie deren Konstruktionen und Perforationen einfach und wartungsarm zu gestalten. Konstruktion
 - Installations- und Ausbaustandard einfach halten, Technikzentrale optimal platzieren.
 - Einfache, qualitativ hochwertige und langlebige Konstruktionsdetails und Materialisierung wählen.
 - Die Wohnungen sind gut möblierbar und auf eine hohe Alltagstauglichkeit auszurichten. Dabei sind effiziente und wirtschaftliche Grundrisse sowie eine möglichst standardisierte Materialisierung und Ausstattung vorzusehen. Die Kellerflächen sind auf das baurechtlich erforderliche Minimum zu beschränken. Wohnen
 - Für die Parkierung wird eine wirtschaftliche und flächensparende Lösung angestrebt. Ein verträgliches Mass an oberirdischen Parkplätzen und eine Minimierung der unterirdischen Flächen ist unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wünschenswert. Die Parkierung ist sorgfältig in den Aussenraum zu integrieren und mit einer hohen Freiraumqualität zu vereinbaren. Konzept Parkierung
- Folgende Grössen lassen sich im Entwurf steuern: Datenblatt
- Maximierung der vermietbaren Wohnfläche (VWF)
 - Minimierung der Baukosten (BKP₂) pro m² VWF
 - Hohe Flächeneffizienz durch ein optimales Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zu Geschossfläche (GF) sowie die Minimierung der Verkehrs- und Infrastrukturf lächen.

Die Angaben der Teilnehmenden im Datenblatt werden im Rahmen der Vorprüfung plausibilisiert. Die Projekte der engeren Wahl werden einer detaillierten Überprüfung (Verifizierung der Flächenauszüge, Einhaltung der Zielgrösse, HNF/GF Ratio, Kompaktheit, Umgang mit Untergeschoss usw.) unterzogen.

Umwelt

- Die geplante Wohnüberbauung orientiert sich an den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens gemäss SNBS. Die Bauherrschaft behält sich eine SNBS-Zertifizierung vor. Nachhaltigkeit
- Holz- oder Holzhybridkonstruktionen sind ausdrücklich erwünscht. Die vorgeschlagene Bauweise ist unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Langlebigkeit sowie der standortspezifischen Rahmenbedingungen zu entwickeln.

- Die Projekte sind hinsichtlich der grauen Energie und der Treibhausgasemissionen zu optimieren. Es sind ressourcenschonende Konstruktionen und Materialien mit einer guten Ökobilanz einzusetzen.
- Die unterbauten Flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Es werden kompakte Baukörper sowie eine konsequente Systemtrennung zur Gewährleistung der Zugänglichkeit und Auswechselbarkeit von Bauteilen unterschiedlicher Nutzungsdauer (Design for Disassembly) angestrebt. Konstruktionen sind beständig, robust und langlebig auszubilden.
- Die Gebäudetechnik ist nach den Grundsätzen eines einfachen, robusten und wirtschaftlichen Low-Tech-Ansatzes zu konzipieren.
- Grundrisse und Gebäudestruktur sind so zu konzipieren, dass eine einfache, wirtschaftliche und langfristig anpassbare Gebäudetechnik ermöglicht wird.
- Die Anforderungen an Bauwerk, Energieverbrauch und Komfort sind hinsichtlich sommerlichem Wärmeschutz, winterlichem Kälteschutz, Tageslichtversorgung und thermischer Behaglichkeit primär und soweit wirtschaftlich sinnvoll durch architektonische und bauphysikalische Massnahmen zu erfüllen. Grosszügige Dachvorsprünge und Schrägdächer als passive Massnahmen zum Sonnen- und Witterungsschutz sind wünschenswert.
- Gebäudetechnische Lösungen sind dort vorzusehen, wo die Potenziale der baulichen Massnahmen ausgeschöpft sind oder gegenüber diesen nachweisbare ökologische und/oder wirtschaftliche Vorteile aufweisen.
- Auf eine Komfortlüftung ist grundsätzlich zu verzichten. Ein unvermeidbarer Kühlbedarf ist vorzugsweise mittels Freecooling zu decken.
- Die Liegenschaft der Reformierten Kirche Wädenswil liegt im geplanten Energieverbundgebiet. Eine Versorgung mit erneuerbarer Energie aus dem Zürichsee ist daher grundsätzlich denkbar. Die Potenziale eines Anschlusses an den Energieverbund sind im Projekt zu berücksichtigen und aufzuzeigen. Alternativ können andere erneuerbare Systeme, wie zum Beispiel Erdsonden vorgeschlagen werden.
- Angestrebt wird eine möglichst hohe Eigenproduktion und -nutzung von Solarstrom.
- Die Erarbeitung des Energie- und Gebäudetechnikkonzepts erfolgt im Vorprojekt.
- Für Konstruktionen und Ausbauten sind bauökologisch einwandfreie Materialien zu verwenden.

Wärmeerzeugung
und Gebäudetechnik

Materialisierung

Gesellschaft

Gemäss der für dieses Verfahren massgebenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind ein anrechenbares Untergeschoss sowie zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig. Das im Dachgeschoss resultierenden Potenziale zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums sind im Projekt maximal auszuschöpfen. Maisonettewohnungen sind denkbar. Sofern sich einzelne Flächen oder Gebäudeteile für eine Wohnnutzung als weniger geeignet erweisen, werden von den Planenden nachvollziehbare und dem Gesamtkonzept entsprechende alternative Nutzungsvorschläge erwartet.

Wohnen

Die Wohnungen sind nutzungsflexibel zu gestalten, sodass die Anzahl möglicher Bewohnerinnen und Bewohner grundsätzlich der Anzahl Zimmer entspricht.

Zur Gewährleistung einer langfristigen Nutzbarkeit über unterschiedliche Lebensphasen sind die Individualzimmer mit einer Fläche von rund 14 m² und einer Mindestbreite von 3.0 m zu planen. Gefangene Räume sind nicht zulässig.

Jede Wohnung soll über eine Garderobe mit Einbauschrank sowie einen privaten Aussenraum verfügen. Dieser kann als Balkon, Loggia oder Gartenterrasse ausgebildet werden und entsprechend der Anzahl der Bewohnenden gut möblierbar sein mit einer maximalen Tiefe von 2.0 m. Private Aussenräume von Erdgeschosswohnungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken.

Auf separate Reduits ist grundsätzlich zu verzichten. Die Wohnungen sind jedoch so zu konzipieren, dass ausreichende und alltagstaugliche Stauraummöglichkeiten in Form von Nischen oder vergleichbaren Lösungen geschaffen werden.

Nasszellen sind unabhängig von Individualzimmern zu erschliessen. Direkt von einem Schlafzimmer zugängliche Nasszellen (Masterbäder) sind nicht erwünscht. Auf Badewannen soll verzichtet werden zugunsten von Duschen.

Pro Treppenhaus sind ein gemeinschaftlicher Waschraum (1 Maschine pro 3 Wohneinheiten) sowie ein Trockenraum mit Ablageflächen und Secomat vorzusehen.

Typ	Ø HNF	Anzahl	Anteil	Anzahl Nasszellen
2-Zimmer	45 – 55 m ²	3 – 5	20 – 25 %	1
3-Zimmer	60 – 70 m ²	4 – 6	25 – 30 %	1 + WC
4-Zimmer	85 – 95 m ²	6 – 7	35 – 40 %	2
5-Zimmer	100 – 110 m ²	2 – 3	10 – 15 %	2

Raumprogramm

Die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) sowie der SIA 500 an die Hindernisfreiheit und den anpassbaren Wohnungsbau sind zu erfüllen.

Hindernisfreiheit

Sämtliche Innen- und Aussenräume dienen ausschliesslich den Bewohnenden der Überbauung. Die gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche der Überbauung sollen den Austausch und das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern. Besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung und Nutzbarkeit der gemeinschaftlichen Erschliessungs- und Aufenthaltsbereiche zu legen. Dazu zählen insbesondere die Hauseingänge, Korridore sowie der Waschraum. Diese sind als Begegnungsorte innerhalb der Hausgemeinschaft zu konzipieren und attraktiv zu gestalten.

Gemeinschaftsräume

Die Anzahl Abstellplätze ist auf das gemäss Abstellplatzverordnung (ABV) der Stadt Wädenswil erforderliche Minimum zu beschränken. Die Parzelle liegt in der ÖV-Gütekategorie C. Entsprechend sind für Bewohnende mindestens 70 % und für Besuchende mindestens 50 % des gemäss ABV ermittelten Grenzbedarfs nachzuweisen.

Abstellplätze

Der Grenzbedarf beträgt für Bewohnende 1 Abstellplatz und für Besuchende 0.1 Abstellplätze pro 100 m² massgebliche Geschossflache¹, mindestens jedoch 1 Abstellplatz pro Wohnung.

Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten.

Der Grenzbedarf für Veloabstellplätze beträgt 0.6 Abstellplätze pro Zimmer.

Bei einem Wohnungsangebots mit 18 Einheiten resp. 60 Zimmer ergibt sich rund folgende Anzahl Abstellplätze:

Abstellplätze	Anzahl	Bemerkung
Personenwagen	14	davon 1 AP für Besuchende
Motorrad	2	
Velo	35	davon 30 % Kurzzeitparkplatze und ein Anteil von 10 % Spezialvelo
Kinderwagen Trottinets	10	Abstellräume / Abstellm6glichkeiten im Bereich der Hauseingänge

Als Grundlage für den Projektwettbewerb wird eine Reduktion der Parkplätze geprüft.

Die Aussenräume sind als qualitätsvolle Aufenthalts- und Begegnungsorte für die Bewohnenden auszubilden. Der Freiraum soll sich sorgfältig in den landschaftlichen Kontext einfügen. Der Freiraum ist robust, pflegeleicht und nachhaltig zu gestalten. Angestrebt wird ein gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum für unterschiedliche Altersgruppen. So sind ein einsehbarer Sandspielbereich für Kleinkinder sowie ausreichend beschattete Bereiche vorzusehen. Flächen für gemeinschaftliches Gärtnern k6nnen angeboten werden. Als m6glicher Standort bietet sich insbesondere der Freihaltebereich der Trotte an. Zudem sind M6glichkeiten für das nachbarschaftliche Zusammenkommen sowie für gemeinsame Aktivitäten der Bewohnenden zu berücksichtigen. Ein wettergeschutzter Aufenthaltsbereich ist vorzusehen. Der Freiraum ist so zu gestalten, dass er das nachbarschaftliche Zusammenleben innerhalb der Überbauung f6rdert.

Freiraum

1.7 Grobtermine Gesamtprojekt

Seitens Auftraggeberin wurden die folgenden Richttermine und Meilensteine formuliert:

Grobtermine
Gesamtprojekt

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| — Verfahren | Sommer 2026 – Frühling 2027 |
| — Volksabstimmung über den Baukredit | Herbst 2027 |
| — Start der Projektierung | Herbst 2027 |

¹ Massgebliche Geschossfläche: Alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden).

— Einreichung des Baugesuchs	Frühling 2028
— Baustart	Frühling 2029
— Fertigstellung und Bezug	Herbst 2030

2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Ausgelobt wird das Wettbewerbsverfahren von:

Ausloberin

Reformierte Kirche Wädenswil, Gessnerweg 5, 8820 Wädenswil

2.2 Begleitung Verfahren

Die Vorbereitung, die Verfahrensbegleitung sowie die Vorprüfung der Eingaben erfolgen durch:

Wettbewerbsbe-
gleitung

KOS PartnerInnen GmbH, Giesshübelstrasse 62i, 8045 Zürich

2.3 Verfahren

Beim vorliegenden Konkurrenzverfahren handelt es sich um einen einstufig durchgeführten Projektwettbewerb im selektiven Verfahren. Die Jury kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern.

Einstufiger Pro-
jektwettbewerb mit
Präqualifikation

Die Eingabe zur Präqualifikation wird öffentlich ausgeschrieben und die Auswahl erfolgt aufgrund der eingereichten Referenzen auf Eignung. Der anschliessende Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt.

2.4 Verfahrensrechtliche Grundlagen

Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) dem Binnenmarktgesetz (BGBM), der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung des Kantons Zürich. Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2025, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Gesetzliche Bestim-
mungen

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und die Jury verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid der Jury in Ermessensfragen.

Der Wettbewerb wird anonym durchgeführt. Alle Beteiligte gewährleisten die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge, bis die Jury die Wettbewerbsbeiträge beurteilt, rangiert und die Preise zugesprochen sowie eine Empfehlung für das weitere Vorgehen abgegeben hat.

Alle im Zusammenhang mit dem Verfahren und dem Bauvorhaben zugänglich gemachten Dokumente und Informationen sowie im Verlauf der Bearbeitung gewonnene Erkenntnisse sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht Dritten zugänglich gemacht werden.

Vertraulichkeit

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zugelassen.

Deutsche Sprache

Gerichtsstand ist Wädenswil (Adresse: Bezirksgericht Horgen, Seestrasse 103, 8810 Horgen), anwendbar ist schweizerisches Recht. Gerichtsstand

2.5 Sach- und Fachjury

— Caspar Sträuli, Kirchenpflege, Leiter Liegenschaften Sachjury
 — Urs Hanselmann, Kirchenpflege, Präsident
 — Hansruedi Bachmann, Kirchenpflege, Leiter Finanzen (Ersatz)

— Marianne Meister, Architektin Fachjury
 — Claudio Meletta, Architekt
 — Daniel Ganz, Landschaftsarchitekt
 — Christine Steiner Bächli, Architektin (Ersatz)

Zur Begutachtung von Spezialfragen kann die Jury, gemäss Art. 11.2 der Ordnung SIA 142, Ausgabe 2025, jederzeit weitere Expertinnen und Experten beiziehen. Experte

Ein externer Kostenplaner wird als Experte aufgeboden.

2.6 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Architekturbüros mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz sowie in allen Vertragsstaaten des WTO-Übereinkommens, soweit diese Gegenrecht gewähren. Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Teilnahmeberechtigt

Es ist eine Teamergänzung mit Planenden aus dem Bereich Landschaftsarchitektur für den Projektwettbewerb vorzusehen, wobei Mehrfachnennungen nicht erlaubt sind. Die Planenden aus dem Bereich Landschaftsarchitektur sind bis spätestens 3 Wochen nach der Ausgabe zum Projektwettbewerb anzumelden. Teamzusammensetzung

Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachpersonen im Rahmen des Verfahrens steht den Teilnehmenden frei. Mehrfachnennungen und Mehrfachselektion aus anderen Fachbereichen sind zulässig. Bei Beiträgen mit innovativen Lösungsansätzen durch die Fachplanenden behält sich die Auftraggeberinnen vor, diese direkt zu beauftragen. Fachplanende

Die Bauherrschaft bevorzugt eine Projektorganisation, bei der das federführende Architekturbüro neben der Planung auch das Baumanagement inklusive Bauleitung übernimmt. Baumanagement

Sofern das Baumanagement nicht durch das federführende Architekturbüro selbst erbracht wird, behält sich die Auftraggeberin vor, die Beauftragung des externen Baumanagements dem Wettbewerbsverfahren nachzuschalten. Für die Teambildung können geeignete Baumanagementbüros vorgeschlagen werden. Der Entscheid über deren Beauftragung liegt jedoch bei der Auftraggeberin.

Ausgeschlossen von der Teilnahme sind Planende, die mit der Auftraggeberin oder mit Mitgliedern der Jury in nicht zulässiger Verbindung stehen, d.h. zum Themenkreis Interessenkonflikte, Befangenheit und Ausstandsgründe. (vgl. hierzu die SIA Wegleitung 142i-202d «Befangenheit und Ausstandsgründe», November 2013). Verfahrensausschluss

Ein Wettbewerbsbeitrag muss ausgeschlossen werden (Ordnung SIA 142, Art. 19 «Ausschlüsse»):

- a) von der Beurteilung, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder wenn sein Verfasser gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat.
- b) von der Preiserteilung, wenn von den Programmbestimmungen in wesentlichen Punkten abgewichen wurde.

Über einen Verfahrensausschluss entscheidet die Jury.

2.7 Entschädigung

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt. Für die termingerechte Ablieferung einer dem Programm entsprechenden Arbeit inkl. Modell steht eine Preissumme von CHF 120'000 (exkl. MWST.) zur Verfügung. Sie steht für fixe Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Die Jury behält sich vor, ein angekauftes Projekt gemäss SIA-Ordnung 142, Art. 22.3 für die weitere Bearbeitung zu empfehlen. Dazu ist ein Juryentscheid mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen und die Zustimmung aller Vertreter der Auftraggeberschaft notwendig. Eine allfällige Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

Ankäufe, SIA142

Die Rechnungen über die Entschädigungen und Preise sind an die Reformierte Kirche Wädenswil zu richten und per Mail an verfahren@kos.swiss zu senden.

Rechnungsstellung

2.8 Urheberrecht und Weiterbearbeitung

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Die eingereichten Unterlagen dürfen nach Abschluss des Verfahrens durch die Auftraggeberin veröffentlicht werden. Dabei sind die Verfassenden stets zu nennen.

Urheberrecht

Die Gewinnerin und die Auftraggeberin regeln im gegenseitigen Einverständnis die Nutzungs- und Änderungsrechte mit der Fertigstellung des Bauwerks.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt zu realisieren und das siegreiche Team zu beauftragen. Die Weiterbearbeitung erfolgt unter Vorbehalt der Sprechung der notwendigen Kredite durch die zuständigen Organe.

Weiterbearbeitung

Mit dem siegreichen Team soll ein Generalplanervertrag abgeschlossen werden. Vorgesehen ist die Beauftragung der Phasen 31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt, 33 Bewilligungsverfahren, 41 Ausschreibungsplanung, 51 Ausführungsplanung und 52 Ausführung. Die Leistungen richten sich nach den jeweiligen SIA-Ordnungen. Dies entspricht einem Leistungsumfang von mindestens 58.5 % der Teilleistungen gemäss SIA 102 (exkl. Baumanagement) sowie mindestens 62.5 % der Teilleistungen gemäss SIA 105.

Sofern freiwillig beigezogene Fachplanende einen wesentlichen Beitrag zur Qualität des Siegerprojekts leisten, behält sich die Auftraggeberin vor, diese in die Weiterbearbeitung einzubeziehen und entsprechend zu beauftragen.

In der Vertragsgestaltung behält sich die Reformierte Kirche Wädenswil vor, in Absprache mit dem Gewinnerteam bzw. deren Federführung auf die Zusammen-

Vorbehalt

setzung des Fachplanungsteams Einfluss zu nehmen sowie – ebenfalls in Absprache mit dem Gewinnerteam – die Teilleistungen Kostenschätzung, Kostenvoranschlag und Bauleitung wie oben beschrieben nach dem Wettbewerbsverfahren an ein Baumanagementbüro zu vergeben, falls das Gewinnerteam nicht über die erforderlichen Kapazitäten und/oder Fähigkeiten in Bezug auf die Vorbereitung der Ausführung und der Aufsicht der Bauaufgabe verfügt, oder diese unzureichend sind, oder um die Entwicklung des Projekts in Bezug auf Ziele, Qualität, Fristen und Kosten zu gewährleisten.

Eine Vergabe an eine Generalunternehmung oder Totalunternehmung ist nicht vorgesehen.

2.9 Planungshonorare

Es ist vorgesehen, Planerverträge nach SIA zu vereinbaren. Die nachfolgenden Honorarkonditionen gelten als Grundlage für die Vertragsverhandlungen (SIA Ordnung 102, Stand 2018):

Planervertrag SIA

Die nachfolgenden Honorarkonditionen gelten als Grundlage für die Vertragsverhandlungen zum Architekturhonorar.

Konditionen Architektur

- Schwierigkeitsgrad $n = 1.05$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- mittlerer Stundenansatz 140 CHF/h

Die Zusatzleistungen für die Generalplanung werden mit einem Zuschlag von 5 % auf das Honorar gemäss SIA 102 vergütet.

Für das Honorar der Landschaftsarchitekten gelten folgenden Konditionen als Grundlage für die Vertragsverhandlung:

Konditionen Landschaftsarchitektur

- Schwierigkeitsgrad $n = 1.05$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- mittlerer Stundenansatz 140 CHF/h

Ergänzend zu den Bestimmungen des Generalplanervertrags gelten für die Honorierung und Vergütung insbesondere folgende Bestimmungen:

Weitere Bestimmungen

- Die Nebenkosten werden für die Architektur pauschal mit 3 % der Auftragssumme vergütet.
- Eine Teuerungsanpassung wird frühestens ab Beginn des dritten Vertragsjahres berücksichtigt.
- Die Honorierung der Phase 31 Vorprojekt erfolgt auf Grundlage der Kostenschätzung des Vorprojekts.
- Die Honorierung der Phasen 32 Bauprojekt, 33 Bewilligungsverfahren, 41 Ausschreibungsplanung sowie 51 und 52 erfolgt auf Grundlage der aufwandbestimmenden Baukosten gemäss genehmigtem Kostenvoranschlag (KV) der Phase 32.
- Zusatzleistungen werden nach effektivem Zeitaufwand vergütet.

Es wird erwartet, dass die Planer die Voraussetzungen besitzen, 3D-Gebäudemodelle zu erstellen und zu bearbeiten.

3 Projektwettbewerb

KOS PartnerInnen (KOS) wickeln den Wettbewerb «Im hölzigen Himmel» digital über die Plattform Konkurado ab. Die Publikation erfolgt zudem auf simap. Alle im Prozess aktualisierten Informationen werden ausschliesslich auf Konkurado publiziert.

Verfahrensplattform konkurado

Folgende Prozesse werden über die Plattform abgewickelt:

- Ausschreibung des Wettbewerbes
- Anmeldung zum Verfahren
- Einreichung der Fragen und Veröffentlichung der Antworten
- Abgabe der Wettbewerbsbeiträge (digital)
- Anonyme Kommunikation zwischen Verfahrensbegleitung und Teilnehmenden

Der Verfahrensraum ist über den folgenden Link auf Konkurado erreichbar:

<https://konkurado.ch/de/projektwettbewerb-im-holzernen-himmel>

Die Plattform wird laufend optimiert. Probleme und Fragen im Zusammenhang mit Konkurado sind direkt an die Stiftung Forschung Planungswettbewerbe zu richten: T +41 79 631 41 04 | admin@konkurado.ch

Technischer Support

Allgemeine Fragen zum Wettbewerbsverfahren können über die Plattform Konkurado an die Verfahrensbegleitung gestellt werden.

Die Ausgabe der Unterlagen erfolgt digital über die Plattform Konkurado. Die Wettbewerbsbeiträge sind sowohl digital über die Plattform Konkurado als auch physisch bei KOS (Präqualifikation) einzureichen.

3.1 Termine zum Verfahren

Für die Abwicklung des Verfahrens ist folgender Ablauf mit verbindlichen Terminen vorgesehen:

Selektiver Projektwettbewerb	Datum / Zeit	Bemerkung
Ausschreibung	Ab 20.07.2026	Auf Konkurado stehen alle Unterlagen zum Download bereit: Link
Upload Unterlagen Präqualifikation (digital)	Bis Mo, 24.08.2026 bis 23.59 Uhr	Der Upload der digitalen Unterlagen und Pläne hat auf Konkurado zu erfolgen: Link .
Abgabe Unterlagen Präqualifikation (Papierform)	Mo, 24.08.2026 16.00 Uhr	Die Unterlagen in Papierform müssen verschlossen, mit dem Vermerk «Präqualifikation – Im hölzigen Himmel» versehen, bis zum aufgeführten Zeitpunkt bei KOS (Giesshübelstrasse 62i, 8045 Zürich) vorliegen.

Bekanntmachung Entscheidung Präqualifikation	Ende September 2026	Die Empfehlung der Jury zur Auswahl der Teilnehmenden am Projektwettbewerb wird den Planungsteams schriftlich mitgeteilt.
Wettbewerbsausgabe	Ende September 2026 (mind. 14 Tage bis Fragestellung)	Auf Konkurado stehen ergänzende Unterlagen zum Download bereit: Link folgt.
Modellausgabe		Abholung beim Modellbauer: Name, Adresse folgt.
Fragenstellung	Mitte Oktober 2026 (mind. 14 Tage bis Fragenbeantwortung)	Reichen Sie Ihre Fragen auf Konkurado ein. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf dieses Verfahren beziehen.
Fragenbeantwortung	Ende Oktober 2026 (mind. 60 Tage bis Upload / Abgabe Unterlagen)	Die Antworten und allfällige weitere Unterlagen stehen unter der Rubrik Dokumente zum Download bereit.
Upload Unterlagen Projektwettbewerb (digital)	Mitte Februar 2027 (mind. 2 Wochen bis Modellabgabe)	Der Upload der digitalen Unterlagen und Pläne hat auf Konkurado zu erfolgen: Link folgt.
Abgabe Unterlagen Projektwettbewerb (Papierform)		Sämtliche Unterlagen sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummern) und dem Vermerk «Im hölzigen Himmel» versehen abzugeben. Die Abgabe hat unter Wahrung der Anonymität zu erfolgen. Der Abgabeort wird noch bekannt gegeben.
Abgabe Modell	Ende Februar 2027	Die Modelle sind anonym, mit gleichem Kennwort und dem Vermerk «Im hölzigen Himmel» versehen abzugeben. Der Abgabeort wird noch bekannt gegeben.
Bekanntgabe Entscheid	Anfang April 2027	

3.2 Abgegebene Unterlagen

Präqualifikation

Im Rahmen der Präqualifikation sind ab Mittwoch, 15. Juli 2026 folgende Unterlagen auf Konkurado verfügbar:

Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

- | | |
|--|-----|
| A. Programm Präqualifikation | pdf |
| B. Antragsformular / Selbstdекlaration | pdf |

Projektwettbewerb

Den Planungsteams werden folgende Unterlagen auf Konkurado zum Herunterladen abgegeben:

Abgegebene Unterlagen Projektwettbewerb

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| C. Programm Projektwettbewerb | pdf |
| D. Daten der amtlichen Vermessung | dxf und dwg |
| E. Datenblatt / Grundmengenangaben | pdf und xlsx |

F. Verfassercover	pdf
G. Geologisches Gutachten	pdf
H. Unterschutzstellung Trotte	pdf

3.3 Zulassungs- und Eignungskriterien

Zulassungskriterien

Die Präqualifikation findet unter den teilnahmeberechtigten Teams statt, welche die Praqualifikationsunterlagen vollständig und termingerecht eingereicht haben und die Bedingungen gemäss Kapitel 3.5 erfüllen.

Bewerbende, welche eines der nachstehenden Kriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Zulassungskriterien

- Termingerechte Abgabe der Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat der GATT/ WTO- Übereinkommen
- Selbstdenklaration ausgefüllt und unterzeichnet

Eignungskriterien

Das Beurteilungsgremium bewertet die Eignung der sich bewerbenden Teammitglieder nach den folgenden Kriterien.

Eignungskriterium

Erfahrungsnachweis | 80 %

- Erfahrung des Architekturbüros mit der Projektierung und Realisierung von artverwandten Objekten.
- Es sind drei Referenzprojekte einzureichen mit folgenden Anforderungen:
 - Vergleichbare Aufgabenstellung
 - Bearbeitung der SIA-Phasen 31–41 (Projektierung), idealerweise bis zur Ausführung
 - Mindestens ein Referenzprojekt mit Bauen im Ortsbild
 - Mindestens ein ausgeführtes Referenzprojekt mit Holzbauweise oder Holzhybrid
- Anforderungen Nachwuchsburo: Von den drei einzureichenden Referenzobjekten ist die Erfahrung im Umgang mit nachhaltigen Bauweisen (Holz oder Holzhybrid) anhand von mindestens einem Referenzprojekt nachzuweisen. Für alle Referenzen ist der Bezug zur Aufgabenstellung aufzuzeigen. Die Referenzen müssen nicht ausgeführt sein.

Leistungsfähigkeit | 20 %

- Ausreichend personelle Ressourcen zur Erfüllung der Aufgabe
- Fachliche und organisatorische Leistungsfähigkeit des Büros
- Qualifikation und Erfahrung Schlüsselpersonen

3.4 Einzureichende Unterlagen

Präqualifikation

Die Teilnehmenden haben die Unterlagen einfach auf Papier bei KOS PartnerInnen GmbH sowie zusätzlich digital auf Konkurado einzureichen.

Erfahrungsnachweis Illustrationen zu den Referenzprojekten: 3 Referenzprojekte des Architekturbüros. Nachwuchsbüros haben auf dem Referenzblatt den Bezug zur Aufgabenstellung schriftlich zu erläutern.	3 Seiten DIN A3 (Querformat, einseitig bedruckt Abgabeformat: PDF
Leistungsfähigkeit Antragsformular mit Firmenreferenzen und Angaben zu Schlüsselpersonen und Selbstdeklaration	A4-Seiten (einseitig bedruckt), Abgabeformat: PDF und Excel

Projektwettbewerb

Das Projekt ist auf max. 2 Plänen im DIN-Ao-Querformat darzustellen. Abweichende Planformate oder zusätzliche Pläne werden zur Jurierung nicht zugelassen. Die Pläne sind einfach in Papierform und nicht gefaltet in einer Mappe oder Rolle einzureichen. Die Pläne werden für die Jurierung übereinander aufgehängt.

Einzureichende
Unterlagen Pro-
jektwettbewerb

Für den Projektwettbewerb sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan im Massstab 1:500 mit Umgebungsplan
- Erdgeschossgrundriss mit Aussenraum im Massstab 1:200, mit erkenntlichen Gebäudeeingangskoten und Höhenlinien (Ausrichtung auf den Plänen mit Südwest-Fassade nach unten, analog Ausrichtung Modell)
- Wohnungsgrundrisse im Massstab 1:100, inkl. Möblierungsvorschlag
- Fassaden und Schnitte im Massstab 1:200 im Kontext
- Fassadenschnitt inkl. Ansicht mit Beschrieb Materialisierung im Massstab 1:50 (Information gem. Massstab 1:20)
- Prägnanter, in die Pläne integrierter Erläuterungsbericht zur ortsbaulichen, funktionalen und konstruktiven Idee, sowie konzeptuelle Erläuterungen zum Thema Nachhaltigkeit und Energiekonzept – die sich auf die wichtigsten und nicht aus den Plänen ableitbaren Aussagen beschränken
- Schematische Darstellung zur Identifizierung von Idee/Konzept
- Übersicht Wohnungsspiegel mit Nettowohnflächen und Herleitung Parkplatzbedarf gemäss den geltenden Bestimmungen
- Geeignete Aussenperspektive (keine Visualisierung erforderlich)
- Separater Nachweis der Ausnützung, sowie der Flächen und Volumen gemäss Datenblatt / Grundmengenangaben und auf schematischen Grundrissen nach SIA 416 im Massstab 1:500
- Separater Nachweis Baurecht im Massstab 1:100
- Modell im Massstab 1:500 (der Einsatz darf nicht verspachtelt werden)
- Verfassercouvert inkl. Selbstdeklaration

Sämtliche Pläne und Dokumente sind vollständig anonymisiert mit einem Kennwort abzugeben. Die Planunterlagen sind wie folgt zu bezeichnen. Die Grundrisse sind zu beschriften (Südwest-Fassade nach unten).

Beschriftung

- Projektwettbewerb «Im hölzigen Himmel»
- Kennwort
- Planinhalt
- Massstab und Skala
- Nordpfeil

3.5 Wichtige Hinweise

Persönliche Abgabe: am Montag, 24.08.2026 zwischen 14.00 und 16.00 Uhr bei KOS PartnerInnen GmbH, Giesshübelstrasse 62i, 8045 Zürich. Abgabemodalitäten

Post- oder Kurierversand: gemäss den nachfolgend aufgeführten Bestimmungen zum Postversand.

Die Kosten bei einem Post- oder Kurierversand liegen bei den Teilnehmenden. Für die Wahrung der Eingabefrist ist bei einer Postaufgabe das Datum des Poststempels bzw. des Einlieferungsbelegs massgebend. Im Übrigen gilt die Wegleitung SIA 142i-301d «Postversand von Beiträgen von Wettbewerben und Studienaufträgen». Post-/Kurierversand

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, den Verlauf während fünf Arbeitstagen zu verfolgen und wenn das Eintreffen am Ankunftsort innerhalb dieser Zeit nicht erfolgt, dies unverzüglich dem SIA-Generalsekretariat mitzuteilen. Dieses wird treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität die entsprechende Meldung an die Auftraggeberin richten. Unterlassen die Teilnehmenden dies, verlieren sie ihre Rekursmöglichkeit, auch bei rechtzeitig erfolgter Aufgabe.

Ergänzende Hinweise für den Projektwettbewerb

Eine organisierte Begehung ist nicht vorgesehen. Das Grundstück kann von den Teilnehmenden individuell besichtigt werden. Begehung

Die Abgabe erfolgt im pdf-Format. Das Kennzahlenblatt ist im pdf- und xlsx-Format und der Flächennachweis plangrafisch als separates pdf (Mst. 1:500) einzureichen. Die Pläne sind zusätzlich mit reduzierter Dateigrösse abzugeben (max. 5 MB). Der Baurechtsnachweis ist als separates PDF im Massstab 1:100 für die Vorprüfung einzureichen. Abgabe digital

Der Verfassernachweis ist der physischen Abgabe unterschrieben in Papierform in verschlossenem Umschlag beizulegen. Verfassernachweis

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen respektive des Modells liegt bei den Teilnehmenden. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen. Abgabe der Pläne und Unterlagen

Es darf nur ein Lösungsvorschlag eingereicht werden. Die Abgabe von zusätzlichen Lösungsvarianten ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss des Wettbewerbsbeitrags. Varianten

3.6 Bearbeitungstiefe und Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgt als Gesamtwürdigung der eingereichten Projekte anhand der nachstehend aufgeführten Beurteilungskriterien. Den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaftlichkeit, Umwelt und Gesellschaft wird entsprechend den Zielsetzungen der Bauherrschaft unterschiedliches Gewicht beigemessen. Der Dimension Wirtschaftlichkeit kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Innerhalb der einzelnen Dimensionen sind die Beurteilungskriterien nicht gewichtet. Bewertung

Wirtschaft | sehr wichtig

— Einhaltung der wirtschaftlichen Zielvorgaben

- Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus (Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Erneuerung)
- Maximale Ausschöpfung der baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten
- Lage und Umfang von unterirdischen Bauten
- Wirtschaftlichkeit des Parkierungskonzepts
- Flächeneffizienz (Verhältnis HNF/GF sowie innerhalb der Wohnungen)
- Einfachheit und Robustheit der Konstruktion

Umwelt

- Voraussetzung für tiefe Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb
- Ressourcenschonende Konstruktion und Kreislauffähigkeit
- Umsetzung eines einfachen, robusten und wirtschaftlichen Low-Tech-Konzepts
- Effizientes Energiekonzept und Einsatz erneuerbarer Energien
- Architektonische und bauphysikalische Qualität (sommerlicher Wärmeschutz, winterlicher Kälteschutz, Tageslichtversorgung, thermische Behaglichkeit)
- Kompakte Baukörper mit gutem Oberflächen-/Volumenverhältnis
- Umgang mit Topografie, minimaler Aushub und Eingriffstiefe in den Boden
- Langlebige, hochwertige und unterhaltsfreundliche Konstruktionen und Materialisierung
- Biodiversität / naturnahe Freiräume
- umweltverträgliche Mobilität (ÖV, Velo)

Gesellschaft

- ortsbauliche und architektonische Qualität
- Wohnungsmix und Eignung für unterschiedliche Haushaltsformen
- Nutzungs- und Raumqualitäten der Wohnungen
- Qualität der gemeinschaftlichen Bereiche und Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens
- Zugänglichkeit, Hindernisfreiheit und Inklusion
- Qualität des Aussenraums
- Identifikationspotenzial und Ausstrahlung

4 Rahmenbedingungen

4.1 Planungs- und Baurecht

Die Projektbearbeitung erfolgt auf Grundlage der vom Gemeinderat am 30. September 2024 festgesetzten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil.

Bau- und Zonenordnung

Diese bildet die massgebende Planungsgrundlage für das Verfahren, auch wenn die Gesamtrevision aufgrund eines hängigen Rechtsmittelverfahrens noch nicht rechtskräftig ist. Die Dokumente befinden sich unter <https://www.waedenswil.ch/aktuellesinformationen/2720918> oder im ÖREB-Kataster.

Weiterführende und ergänzende Angaben zu den baurechtlichen Bestimmungen sind dem PBG des Kantons Zürich zu entnehmen: <https://oerebdocs.zh.ch/get-Doc?docid=2283>.

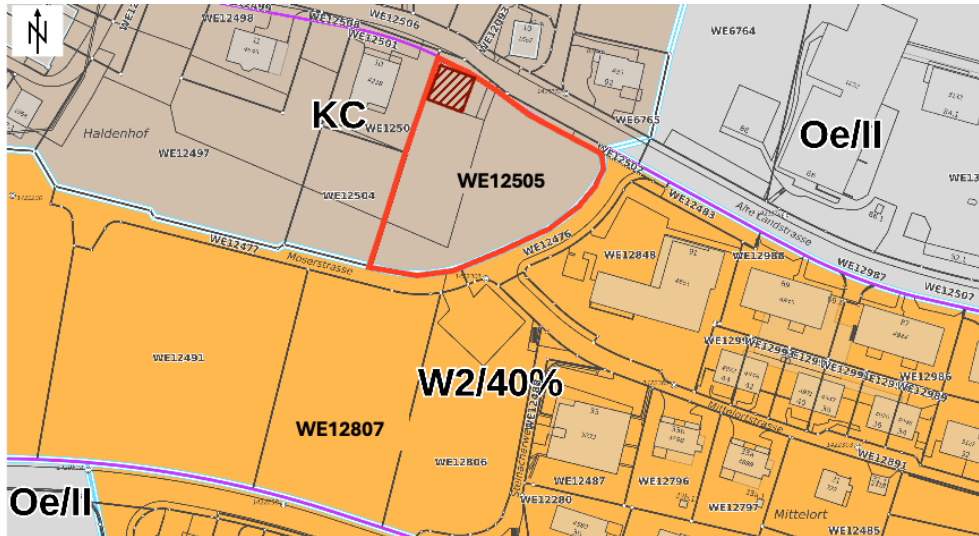


Abbildung 7: Zonen- und Nutzungsplan (Quelle: GIS Kanton Zürich, 04.02.2026)

Gemäss BZO Revision gelten für Neubauten sowie Um- und Ersatzneubauten von nicht speziell bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen in der Kernzone 2 folgende Massvorschriften:

Massvorschriften für Neubauten

Bestimmung	K2
— Vollgeschosse max.	2
— Anrechenbare Dachgeschosse max.	2
— Anrechenbare Untergeschosse max.	1
— Grundgrenzabstand min.	3.5 m
— Traufseitige Fassadenhöhe max.	7.5 m
— Giebelseitige Fassadenhöhe max.	13.0 m
— Empfindlichkeitsstufe	III
— Baumassenziffer max.	—
— Grünflächenziffer gemäss Art. 35	30 %

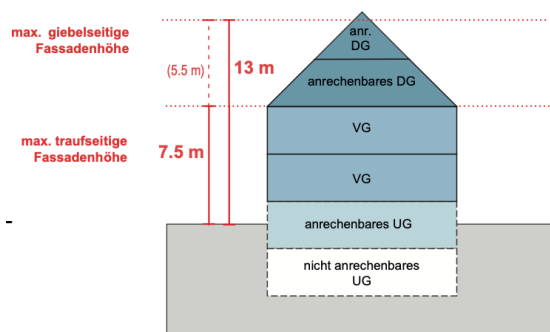


Abb. 8: Schema zulässige Bebauung K2 (Quelle: Gesamtrevision neue BZO, Anhang A 1)

In der Regel sind Schrägdächer vorzusehen. Andere Dachformen, insbesondere Mansardendächer sind zulässig, sofern sie sich im Bezug zu den bestehenden Bauten und der umliegenden Bebauung ortsbaulich rechtfertigen. Auf Hauptgebäuden sind gemischte Dachformen nicht zulässig.

Dachgestaltungs- vorgaben

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen sich harmonisch ins Gebäudevolumen eingliedern und unauffällig ins Gesamtbild einordnen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachfenster müssen sich unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 0.3 m² Glaslichtfläche und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenflächen zulässig.

Garagen, Autoabstellplätze und Tiefgaragen sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.

Garagen und Autoabstellplätze

4.2 Grundbuch / Dienstbarkeiten

Gemäss der im Grundbuch eingetragenen Personaldienstbarkeit (CHE-114.880.549) sind die 30 cm breiten Bankette im Anschluss an den Strassenrand der Strassen A, B, und C auf den belasteten Grundstücken dauerhaft freizuhalten für Installationen der Berechtigten (Hydranten, Beleuchtungsmasten, Signalständer usw.). Im 30 cm breiten Bereich dürfen keine fest installierten Anlagen, wie z.B. Mauern und Abschränkungen gestellt werden. Dabei handelt es sich um eine Baubeschränkung (für die Öffentlichkeit) zugunsten der Stadt Wädenswil.

Dienstbarkeiten | Last

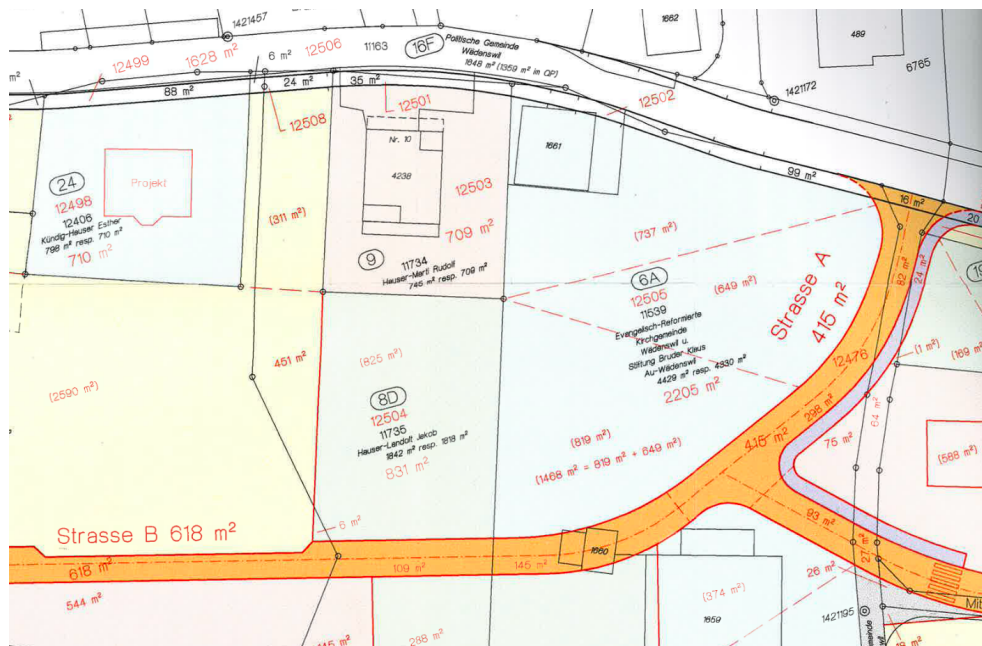


Abbildung 9: Auszug Planunterlage zur Baubeschränkung | Kennzeichnung der Strassen A, B und C (Quelle: Grundbuchamt)

4.3 Baugrund

Gemäss der geologischen Ersteinschätzung ist mit einer locker gelagerten Deckschicht über Moräne und Molassefels zu rechnen. Die Felsoberfläche kann voraussichtlich bereits in einer Tiefe von rund 2 bis 4 m anstehen und fällt vermutlich hangparallel ab. Das Areal liegt weder in einem speziellen Gewässerschutzbereich noch in einem Grundwassergebiet. Auf der Felsoberfläche sind jedoch Hangwasserzirkulationen zu erwarten.

Geologie

Gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) bestehen Hinweise auf mögliche Schadstoffbelastungen des Oberbodens (insbesondere Schwermetalle

Schadstoffbelastungen

und PAK), welche auf die frühere Obst- und Weinbaunutzung zurückzuführen sein können.

Für den Projektwettbewerb wird den Teilnehmenden ein Baugrundgutachten zur Verfügung gestellt.

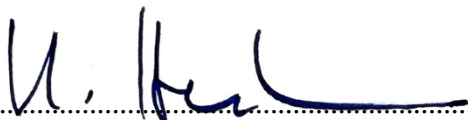
5 Genehmigung

Wädenswil, 15. Juli 2026

Sachjury



Caspar Sträuli, Kirchenpflege, Leiter Liegenschaften

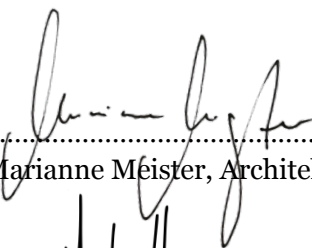


Urs Hanselmann, Kirchenpflege, Präsident



Hansruedi Bachmann, Kirchenpflege, Leiter Finanzen (Ersatz)

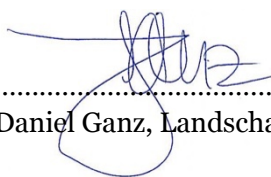
Fachjury



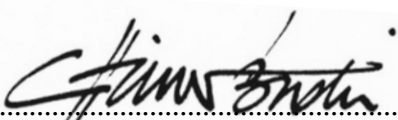
Marianne Meister, Architektin



Claudio Meletta, Architekt



Daniel Ganz, Landschaftsarchitekt



Christine Steiner Bächli, Architektin (Ersatz)

Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142, Ausgabe 2025. Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

SIA Begutachtung