



Volketswil ZH

Genossenschaftliches Wohnen auf der Wässerwisen

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Programm Präqualifikation

Zürich, 25. September 2026

Impressum

Auftraggeberin
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund
Letzigraben 33
CH-8003 Zürich

In Zusammenarbeit mit
Erbengemeinschaft Edwin Schmid

und
Gemeinde Volketswil
Hochbauabteilung / Tiefbau und Werke
Zentralstrasse 21
CH-8604 Volketswil

Verfahrensbegleitung
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Fotos
Juliet Haller

Dokument
10575.01_17_260925_Programm_PQ.docx

Vorwort

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund verfolgt das Ziel, langfristig bezahlbaren und guten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Dabei stehen nicht wirtschaftliche Interessen, sondern das Wohl der Gemeinschaft im Zentrum. Durch das Prinzip der Kostenmiete werden die Mietzinse auf einer fairen Grundlage festgelegt, wodurch Wohnraum auch langfristig erschwinglich bleibt. Die Eigengrund will damit einen Beitrag zu einer sozial verantwortungsvollen Wohnraumversorgung und zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten.

Mit dem vorliegenden Architekturwettbewerb soll in der Gemeinde Volketswil ein Projekt entstehen, dass diesen Grundsätzen Rechnung trägt. Gesucht sind architektonische Lösungen, die hohe Wohnqualität mit Wirtschaftlichkeit verbinden, den sozialen Austausch fördern und sich sorgfältig in das bestehende Ortsbild einfügen. Die neue Überbauung soll nicht nur Wohnraum schaffen, sondern auch einen Beitrag zur Identität und zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde leisten.

Wir freuen uns auf die eingereichten Projekte und auf vielfältige architektonische Antworten auf diese anspruchsvolle Aufgabe. Allen Teilnehmenden danken wir für ihr Engagement, ihre Kreativität und ihren Beitrag zur Gestaltung eines lebenswerten Wohnumfeldes.

Ein besonderer Dank gilt der Erbgemeinschaft Edwin Schmid. Dank ihres Engagements für eine sozial und ökologisch nachhaltige Entwicklung der Wässerwisen war es überhaupt möglich, dass eine Genossenschaft Zugang zu diesem Grundstück erhält. Mit ihrem Entscheid, das Land zu einem fairen Preis zu veräussern, ermöglichen sie die Umsetzung der Vision bezahlbaren Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen in Volketswil zu verwirklichen.

Manuela Fernandez

Mitglied im Vorstand der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	5	4 Präqualifikation	26
1 Einleitung	7	4.1 Teilnahmeberechtigung	26
1.1 Entwicklungsaufgabe	7	4.2 Mehrfachbewerbungen	26
1.2 Auftraggeberin	7	4.3 Ausschluss	27
1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage	8	4.4 Wildcard für jüngere Büros	27
1.4 Ziele und Absichten	8	4.5 Unterlagen Präqualifikation	27
2 Perimeter und Aufgabe	9	4.6 Einzureichende Unterlagen	27
2.1 Lage des Areals	9	4.7 Termine Präqualifikation	29
2.2 Perimeter	10	4.8 Beurteilung Präqualifikation	29
2.3 Beabsichtigte Nutzungen	11	4.9 Weitere Bestimmungen	30
2.4 Umgang mit dem Bestand	12	5 Projektwettbewerb	31
2.5 Bauliche Struktur und Architektur	14	5.1 Kalender	31
2.6 Freiraum	14	5.2 Abgegebene Unterlagen	33
2.7 Etappierung	16	5.3 Einzureichende Unterlagen	34
2.8 Erschliessung und Mobilität	16	5.4 Beurteilungskriterien	35
2.9 Nachhaltigkeit	16	5.5 Wahrung der Anonymität	36
2.10 Wirtschaftlichkeit	17	6 Rahmenbedingungen	37
2.11 Bauliche Dichte	18	6.1 Raumplanung	37
3 Allgemeine Bestimmungen	20	6.2 Abstände und Grundmasse	38
3.1 Auftraggeberin und Verfahrensart	20	6.3 Dienstbarkeiten	39
3.2 Grundlagen und Rechtsweg	20	6.4 Verkehr	40
3.3 Sprache	21	6.5 Renaturierung Dorfbach	42
3.4 Verfahrensbegleitung	21	6.6 Energieversorgung	44
3.5 Kommunikation	21	6.7 Brand- und Bevölkerungsschutz	44
3.6 Jury	21	6.8 Hindernisfreies Bauen	44
3.7 Experten, Behörden und Fachstellen	22	6.9 Lärmschutz	45
3.8 Preisgeld und feste Entschädigung	22	6.10 Baugrund	45
3.9 Bekanntmachung der Ergebnisse	22	6.11 Gewässerschutz	45
3.10 Eigentums- und Urheberrechte	23	7 Raumprogramm	46
3.11 Weiterbearbeitung	23	7.1 Wohnungsspiegel	46
3.12 Fachplanung und Teamerweiterung	24	7.2 Raumprogramm	46
3.13 Honorarkonditionen	24	8 Genehmigung	50

Das Wichtigste in Kürze

VERFAHREN

Objektbezeichnung: Projektwettbewerb Wohnen auf der Wässerwisen, Volketswil

Auftraggeberin: Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, Zürich

Wettbewerbsart: Einstufiger, anonymer Wettbewerb

Verfahrensart: Selektives Verfahren mit öffentlich ausgeschriebener Präqualifikation

Fachgebiete: Architektur und Landschaftsarchitektur

Im Rahmen der Präqualifikation werden **8 bis 10 Planungsteams** ausgewählt. Darunter soll nach Möglichkeit mind. ein qualifiziertes, jüngeres Büro im Sinne einer **Wildcard** berücksichtigt werden.

GEGENSTAND UND ZIELE

Auf der Wässerwisen soll eine kompakte, nachhaltige und genossenschaftlich geprägte Wohnüberbauung mit rund 75 neuen Wohnungen entstehen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf Wohnangeboten für ältere Menschen und der Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Die Lage zwischen historischem Ortskern, Wohnquartieren und Landschaftsraum sowie die Bestandsbauten, der Garten und die Offenlegung des Dorfbachs machen die Aufgabe besonders reizvoll. Gesucht wird ein Gesamtkonzept, das sich qualitativ in den ortsbaulichen Kontext einfügt, Bestand, Freiraum und Dorfbach zu einem identitätsstiftenden Ganzen verbindet, vielfältige Wohnungen und hochwertige Freiräume schafft und eine nachhaltige, wirtschaftliche und robuste Umsetzung ermöglicht. Dieses bildet die Grundlage für die Ausarbeitung eines Richtprojekts für einen Gestaltungsplan. Dementsprechend ist der Umfang und der Massstab der Wettbewerbsaufgabe angepasst.

PLANUNGSSTAND UND EINBINDUNG DER GEMEINDE

Das heute in der Reservezone liegende Areal ist im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft als Siedlungserweiterung erster Priorität vorgesehen. Die Gemeinde Volketswil wurde frühzeitig einbezogen; das Vorgehen zur Einzonung, zum privaten Gestaltungsplan und zum Gewässerbauprojekt wurde mit den zuständigen Stellen vorbesprochen. Die erforderlichen formellen Verfahren und politischen Entscheide bleiben vorbehalten und können zu Unterbrechungen in der Projektierung führen.

JURYMITGLIEDER

- Pascale Guignard, Architektin Zürich, Vorsitz
- Salomé Gutscher, Architektin Basel
- Jonathan Roider, Architekt Zürich
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt Gockhausen
- Philipp Knorr, Architekt Zürich, Ersatz
- Manuela Fernandez, Vorstandsmitglied Eigengrund
- Hannes Zellweger, Vorstandsmitglied Eigengrund
- Hansruedi Schmid, Vertretung Erbgemeinschaft Edwin Schmid
- Julia Rubin, Immobilienentwicklung Eigengrund, Ersatz

PREISSUMME UND ENTSCHÄDIGUNG

Die Gesamtsumme für Preise, Ankäufe und Entschädigungen für den Projektwettbewerb beträgt CHF 180'000.-- (exkl. MwSt.). Die Auftraggeberin sieht für eine vollständige und termingerechte Abgabe einer Arbeit eine pauschale Entschädigung von CHF 8'000.-- (exkl. MwSt.) vor. Der Rest wird nach Ermessen der Jury in Form von Preisgeldern verteilt.

WEITERBEAUFTRAGUNG

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das von der Jury empfohlene Planungsteam aus Architektur und Landschaftsarchitektur mit der Weiterentwicklung des Wettbewerbsbeitrags zu einem Richtprojekt für Bebauung und Freiraum als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan zu beauftragen. Unter Vorbehalt der Einzonung und der weiteren erforderlichen Bewilligungen ist anschliessend die Beauftragung mit der Projektierung und Realisierung der Neubauten und Freiräume vorgesehen. Die Beauftragung erfolgt phasenweise gemäss SIA 102 und SIA 105. Die Sanierung und Umnutzung der Bestandsbauten kann separat vergeben werden.

WICHTIGSTE TERMINE

Publikation der Ausschreibung:	25. September 2026
Einreichen der Bewerbungen:	29. Oktober 2026
Bekanntgabe der ausgewählten Teams:	bis 25. November 2026
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen:	26. November 2026
Startveranstaltung:	8. Dezember 2026
Abgabe der Wettbewerbsbeiträge:	8. April 2027
Veröffentlichung der Resultate:	Juli 2027

Abb. 1
Schwarzplan mit
Lage der Wässer-
wisen (rot umkreist)



1 Einleitung

Hinweis: Die Bestimmungen und Informationen in diesem Programm können bis zum Start des Projektwettbewerbs noch Präzisierungen erfahren.

1.1 Entwicklungsaufgabe

Mit der öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation sucht die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund engagierte Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur, die sich für die Teilnahme am Projektwettbewerb bewerben und die zukünftige Entwicklung der Wässerwisen in Volketswil mitgestalten möchten.

Das Areal liegt an der Nahtstelle zwischen dem historischen Ortskern, bestehenden Wohnüberbauungen und dem Griespark. Das Ensemble aus Bauernhaus, Scheune und Linde, der Obsthain sowie die geplante Offenlegung des Dorfbachs verleihen dem Ort eine besondere Identität. Gleichzeitig bietet das Grundstück die Möglichkeit, zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnraum für unterschiedliche Generationen zu schaffen.

Die Aufgabe verbindet ortsbauliche Einbettung, qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnungsbau, gemeinschaftliches Zusammenleben sowie den sorgfältigen Umgang mit dem Bestand sowie anspruchsvolle freiraum- und gewässerökologische Fragestellungen. Gesucht sind Planungsteams, die aus diesen Voraussetzungen eine eigenständige, robuste und langfristig tragfähige Idee entwickeln und das Projekt über den Wettbewerb hinaus begleiten möchten.

1.2 Auftraggeberin

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (Eigengrund) ist eine innovative und wachstumsorientierte Wohnbaugenossenschaft mit rund 1'200 Wohnungen in 21 Siedlungen in Dietikon, Dänikon, Egg und in der Stadt Zürich. Die Eigengrund sorgt durch eine sorgfältige Werterhaltung, eine zeitgemässe Erneuerung ihrer Liegenschaften und die Anwendung der Kostenmiete für faire Mieten und eine hohe Wohnqualität. In ihren Siedlungen fördert die Eigengrund ein tolerantes, nachbarschaftlich ausgerichtetes Zusammenleben.

Die Eigengrund hat für ihre Strategie die folgenden Handlungsfelder definiert:

- Wohnraum fair und intelligent nutzen
- kontinuierlich wachsen
- Ressourcen schonen
- Identifikation stärken
- Organisation weiterentwickeln

Dabei wahrt die Eigengrund stets ihre wirtschaftliche Eigenständigkeit. Für die Entwicklung der neuen Siedlung Wässerwisen werden die Ziele entsprechend diesen Handlungsfeldern festgesetzt.

Das Grundstück befindet sich heute im Eigentum der Erbengemeinschaft Edwin Schmid. Im Rahmen einer Bauträgerausschreibung wurde es der Eigengrund zur

Entwicklung zugesprochen. Der Kaufvertrag ist unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach rechtskräftiger Einzonung.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Areal Wässerwisen umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 5690 in Volketswil und liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO) noch in einer Reservezone und damit noch ausserhalb der Bauzone.

Im kommunalen Richtplan Siedlung/Landschaft, der von der Gemeindeversammlung im April 2026 gutgeheissen wurde, ist das Areal als Siedlungserweiterung erster Priorität bezeichnet. Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück im Rahmen einer Teilrevision der BZO einer Wohnzone (ggf. einer Wohn- und Kernzone) zuzuteilen und mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Damit besteht eine klare kommunale Planungsabsicht für die bauliche Entwicklung des Areals. Eine rechtsverbindliche Einzonung liegt jedoch noch nicht vor.

Die weitere Entwicklung erfordert mehrere aufeinander abgestimmte Verfahren:

- Die Einzonung und Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht,
- den privaten Gestaltungsplan auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses,
- das Gewässerbauprojekt für die Offenlegung und neue Linienführung des Dorfbachs.

Der vorgesehene Verfahrensweg und die wesentlichen Schnittstellen wurden mit dem Gemeinderat, den zuständigen kommunalen Stellen und dem Ortsplaner vorbesprochen. Damit besteht eine politisch und fachlich abgestützte Ausgangslage. Die erforderlichen Beschlüsse und Genehmigungen werden dadurch jedoch nicht vorweggenommen; insbesondere die Einzonung bleibt mit einem planungsrechtlichen und politischen Realisierungsrisiko verbunden.

1.4 Ziele und Absichten

Mit dem Projektwettbewerb soll ein ortsbaulich, architektonisch und landschaftlich überzeugendes Gesamtkonzept ermittelt werden. Das Wettbewerbsergebnis soll als Grundlage für die Einzonung, den privaten Gestaltungsplans und die weitere Projektierung dienen. Gesucht wird eine starke und belastbare Grundidee, die im weiteren Planungsprozess präzisiert werden kann.

Dem Erblasser war es ein zentrales Anliegen, dass das Grundstück umsichtig und qualitativ entwickelt und insbesondere Wohnraum für die ältere Bevölkerung von Volketswil geschaffen wird. Die Eigengrund greift diese Anliegen aus Überzeugung auf und verbindet sie mit ihren genossenschaftlichen Grundsätzen. Rund die Hälfte der Wohnungen soll deshalb auf die Bedürfnisse von älteren Menschen ab 50 ausgerichtet werden. Ergänzend soll Wohnraum für Familien, Alleinstehende und Paare entstehen.

Angestrebt wird ein lebendiger Wohnort, der individuelles Wohnen ebenso ermöglicht wie Begegnung, Gemeinschaft und gute Nachbarschaft. Die Entwicklung soll damit einen langfristigen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für das umliegende Quartier schaffen.



Abb. 3
Orthofoto mit
Perimeter (rot
umrandet),
Strassennamen
(weiss) und Dorf-
bach (blau)

2.2 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter des Projektwettbewerbs umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 5690 in Volketswil mit einer Fläche von 11'659 m². Nördlich wird der Perimeter durch die Hardstrasse begrenzt, südlich und westlich durch Wohnsiedlungen. Ein schmaler Streifen des Grundstücks von 2 m Breite und rund 60 m Länge reicht, entlang des Dorfbachs, bis zu der Neuwiesenstrasse. Dieser Streifen resultiert aus der Absicht einer Wegerschliessung in Richtung Norden bis zur Hardstrasse, welche bereits bei der früheren Parzellierung angestrebt wurde.

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks stehen ein altes Bauernhaus mit angebautem Wirtschaftstrakt, eine Scheune sowie eine prägende, mächtige Linde. Dieses Ensemble soll erhalten und sorgfältig in die neue Wohnüberbauung integriert werden. Südlich davon wird ein Obsthain mit Duzenden von Apfelsorten bewirtschaftet.

Ein Seitenarm des Dorfbachs verläuft innerhalb des Perimeters eingedolt. Von Norden kommend quert er auf Höhe des bestehenden Bauernhauses die Hardstrasse, biegt auf der Parzelle nach Westen ab und fliesst ab der Perimetergrenze offen und bereits revitalisiert entlang der Wohnsiedlung Neuwiesen weiter. Mit dem Neubau der Wohnsiedlung wird der Bach ausgedolt und naturnah gestaltet.

2.3 Beabsichtigte Nutzungen

Das nachfolgend beschriebene Nutzungskonzept wird im Raumprogramm in Kapitel 7 spezifiziert und quantifiziert.

Wohnen

Die neue Siedlung Wässerwisen dient hauptsächlich dem Wohnen. Rund die Hälfte der Wohnungen ist für Menschen der Generation 50 Plus vorgesehen. Die Wohnungen sollen hindernisfrei zugänglich und so gestaltet sein, dass sie an die sich im Alter verändernden Bedürfnisse angepasst werden können. Damit soll ein möglichst langes selbstständiges Wohnen ermöglicht werden.

Die übrigen Wohnungen sollen für Familien, Alleinstehende und Paare, welche das Leben in Volketswil schätzen und hier zu Hause sein möchten, offen stehen und zusammen ein Ort für alle Generationen bilden. Die Wohnungen sollen einen starken Bezug zum Freiraum aufweisen und diesen indirekt mitgestalten.

Gemeinschaftliche Nutzungen

Für die Gemeinschaft sind spezifische Angebote wie ein Gemeinschaftsraum sowie Treffpunkte im Freiraum vorzusehen. Darüber hinaus ist bei den gemeinschaftlich genutzten Bereichen – etwa Erschliessungsflächen, Briefkastenanlagen, Waschküchen – auf eine sorgfältige Gestaltung zu achten. Sie sollen nicht nur funktional überzeugen, sondern auch angenehm nutzbar sein und die informelle Kommunikation unter den Bewohnerinnen und Bewohnern fördern.

Die Situation mit den eindrücklichen Bestandsbauten lädt dazu ein, über die geforderten Flächen des Raumprogramms hinaus weiterführende Überlegungen zu möglichen gemeinschaftlichen Nutzungen anzustellen und im Rahmen des Wettbewerbs entsprechende Ideen dazu zu entwickeln (siehe auch Kapitel 2.4).

Wohnergänzende Nutzungen

Da die Eigengrund Wert auf einen sparsamen Umgang mit den Wohnflächen legt, strebt sie bei der Vermietung eine Vollbelegung der Wohnungen an. Um den unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensphasen gerecht zu werden, können zu den Wohnungen zusätzliche Räume gemietet werden. Einerseits können dies die bekannten Hobbyräume sein, andererseits wird für die Siedlung explizit eine Anzahl Einzelzimmer vorgesehen, welche für eine bestimmte Zeit beispielsweise für heranwachsende Kinder, als Gästezimmer, Homeoffice oder Assistenzzimmer zugemietet werden können. Die Bestandsbauten bieten auch hier eine Möglichkeit, noch weitere Ideen unterzubringen.

Gewerbe

Die Eigengrund setzt sich nach Möglichkeit auch für die Schaffung und den Erhalt von günstigem Gewerberaum ein. Im Raumprogramm werden zwar keine Gewerberäume gefordert, wo möglich und sinnvoll, sind jedoch geeignete gewerbliche oder gemeinschaftsorientierte Nutzungen, die ein breiteres Publikum ansprechen denkbar – etwa für einen Vereinstreff, eine Spielgruppe, eine Werkstatt/Atelier oder auch die Weiterführung der Scheune als Lagerraum.

Wie auch im Kapitel 2.4 beschrieben, können die Bestandsbauten auch dem Gewerbe dienen. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen innovative Ideen zur Nutzung des Bestandes aufgezeigt werden.

2.4 Umgang mit dem Bestand

Bestandsbauten

Das Bauernhaus und die Scheune gruppieren sich um einen Platz / Hofraum mit einer beeindruckenden Linde. Das umgebende Land wurde seit jeher landwirtschaftlich genutzt und trägt im näheren Umfeld zur Charakteristik des Bauernhauses bei. Das Bauernhaus wird auf 1841 datiert ist teilweise noch im Originalzustand und insgesamt stark sanierungsbedürftig. In den 1940er-Jahre wurde der Wohnteil erweitert und der Wohnbereich modernisiert. Die Gebäude (Bauernhaus und Scheune) sind im kommunalen Inventar schützenswerter Bauten verzeichnet, wurden jedoch bisher nicht formell unter Schutz gestellt. Die beiden Gebäude sollen in die neue Siedlung integriert und optimal in die Entwicklung eingebettet werden. Für den Umgang mit dem Bestand sind überzeugende Ideen und Nutzungsvorschläge gewünscht. Ob eine minimale Sanierung oder eine Integration des geforderten (oder erweiterten) Raumprogrammes in bestehende Bauten vorgesehen wird, muss im Rahmen der Projektierung geklärt werden. Wichtiges Kriterium für diesen Teil der Aufgabe ist ein sorgfältiger und sinnvoller Einsatz der Mittel. Es ist ein Lösungsvorschlag im Rahmen des Wettbewerbs zu entwickeln.

Die Eigengrund ist sich bewusst, dass eine Neuausrichtung und Integration der Bestandsbauten in die Siedlung eine anspruchsvolle Aufgabe darstellen. Die beiden Bestandsbauten und die Linde sollen deshalb planerisch in die neue Siedlung eingebunden werden. Die konkrete Umsetzung und Terminierung können jedoch separat betrachtet und erst im weiteren Planungsverlauf präzisiert werden.

Obsthain und weitere Bäume

Im Laufe der Zeit wurde hinter dem Bauernhaus von einem der Erben ein Obsthain mit Apfelbäumen angelegt, welche 73 Apfelsorten beheimaten. Dieser wird heute vom Obsthainverein Volketswil gepflegt. Die meisten Bäume haben bereits ein fortgeschrittenes Alter erreicht und werden in den nächsten Jahren verjüngt werden müssen. Für die Verjüngung ist eine Verschiebung oder prinzipielle Neuanlage des Hains denkbar. Dies aber unter Berücksichtigung der dafür notwendigen Zeit. Der Erbgemeinschaft wie auch der Eigengrund ist es ein Anliegen, dass die Vielfalt der Apfelsorten auf dem Areal erhalten bleibt. Für die Planung folgt daraus, dass der Obsthain für einen übergeordneten Zweck in seiner Lage angepasst werden kann, in jedem Fall aber mitgedacht werden soll.



Abb. 4
Obsthain mit Bestandesbau im
Hintergrund

Abb. 5
Bestandsbauten
Bauernhaus und
Scheune an der
Hardstrasse



2.5 Bauliche Struktur und Architektur

Die Siedlung Wässerwisen schliesst die Lücke im Siedlungsgebiet zwischen dem historischen Ortskern, der Bebauung entlang der Zentralstrasse und dem Griespark. An zentraler Lage soll eine nachhaltige und ortsverträgliche Wohnüberbauung entstehen. Dabei sind das bestehende Ortsbild und die Körnigkeit der benachbarten Bebauung sorgfältig zu berücksichtigen und zugleich neue ortsbauliche Qualitäten zu schaffen.

Durch eine sorgfältige Setzung der Neubauten sollen die Bestandsbauten erhalten, der eingedolte Dorfbach geöffnet und eine öffentliche Durchwegung sichergestellt werden. Diese Elemente sind zu einem ausgewogenen Gesamtkonzept zu verbinden und sorgfältig in den räumlichen und funktionalen Kontext der Umgebung einzubetten.

Für die Eigengrund bedeutet Architektur mehr als die reine Bereitstellung von Wohnraum. Eine bewusste Materialisierung, eine differenzierte Fassadengestaltung und erkennbare typologische Eigenheiten können dazu beitragen, der Siedlung eine eigenständige Identität zu verleihen. Ziel ist ein Wohnquartier mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität, mit dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner identifizieren können und das Zugehörigkeit vermittelt.

Die neue Siedlung soll ein lebendiger Wohnort für Menschen unterschiedlicher Generationen und Lebensphasen werden. Sie soll vom Siedlungsgedanken und vom gemeinschaftlichen Wohnen geprägt sein. Architektur und Freiraum sollen Begegnungen ermöglichen und das nachbarschaftliche Zusammenleben unterstützen – auch im Alltag, an jenen Orten, an denen man sich selbstverständlich «über den Weg läuft».

2.6 Freiraum

Der Freiraum hat beim Bauen «auf der grünen Wiese» einen besonderen Stellenwert. Er ist Träger einer agrarischen Nutzung, die hier über Generationen Spuren der Bewirtschaftung hinterlassen hat. Im Falle der Wässerwiesen ist diese Nutzung eine ganz besondere: Wie es der Flurname beschreibt, wurden die Felder, Äcker und Obsthaine zur Erhöhung der Fruchtbarkeit zeitweise mit Wasser aus dem Dorfbach geflutet.¹ Diese Art der Bewässerung hat auf dem Grundstück keine direkt sichtbaren Spuren hinterlassen. Trotzdem: der Flurname könnte Hinweise über die Art der Freiraumgestaltung, resp. der Wasserhaltung auf dem Grundstück geben (z.B. bezüglich Retention und Versickerung oder bezüglich des Erlebnisses von Wasser).

Für die Freiraumgestaltung sind bereits wesentliche Elemente vorgegeben: die vorgesehene Revitalisierung des eingedolten Bachs mit noch zu definierendem Verlauf, der bestehende gepflästerte Hofraum mit markanter Linde sowie der Obsthain mit alten Apfelsorten. Diese Elemente sind in ein zusammenhängendes Freiraumkonzept einzubinden. Der Freiraum soll so gestaltet werden, dass alle Wohnungen einen hohen Aussen-, Garten-, und Landschaftsbezug haben. Für die künftigen Bewohner soll ein grosszügiger und qualitätsvoller Lebens- und Wohnraum mit eigener Identität und Atmosphäre geschaffen werden.

Die Eigengrund hat für ihre Freiräume ein Konzept entwickelt. Wichtigster Grundsatz dabei ist es, jeder Altersstufe mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen an Bewegung, Beobachten, Erholen, Teilhaben etc. gerecht zu werden. Massgebend für die sozialräumliche Zonierung ist das Zusammenspiel von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen und die sorgfältige Bearbeitung der Schwellen, Übergänge und Grenzen der einzelnen Nutzungssphären. Darüber hinaus sollen unterschiedliche Elemente wie Spiel- oder Sitzflächen, aber auch Blumenwiesen, Hecken, Nistkästen, Brunnen oder andere

¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Wiesenbewässerung>

Erlebnismomente ein naturbezogenes Gemeinschaftsleben vermitteln. Die den Wohnungen zugeordneten, individuell nutzbaren Aussenräume sind kompakt zu halten und gestalterisch klar von den gemeinschaftlich genutzten und allgemein zugänglichen Freiräumen abzuheben.

Für die Freiraumgestaltung wird eine biodiverse und standortgerechte (möglichst naturnahe) Gestaltung und Begrünung gewünscht. In sie sind die notwendigen funktionalen und gestalterischen Elemente zu integrieren – etwa Sitz- und Spielbereiche, Wasserelemente, aber auch Veloabstellplätze, Container oder Besucherparkplätze.

Dem Wegnetz kommt neben der rein funktionalen Bedeutung eine hohe Bedeutung zu für das dynamische Erlebnis der Landschaft im Tagesablauf, durch die Jahreszeiten und über die Jahrzehnte hinweg.

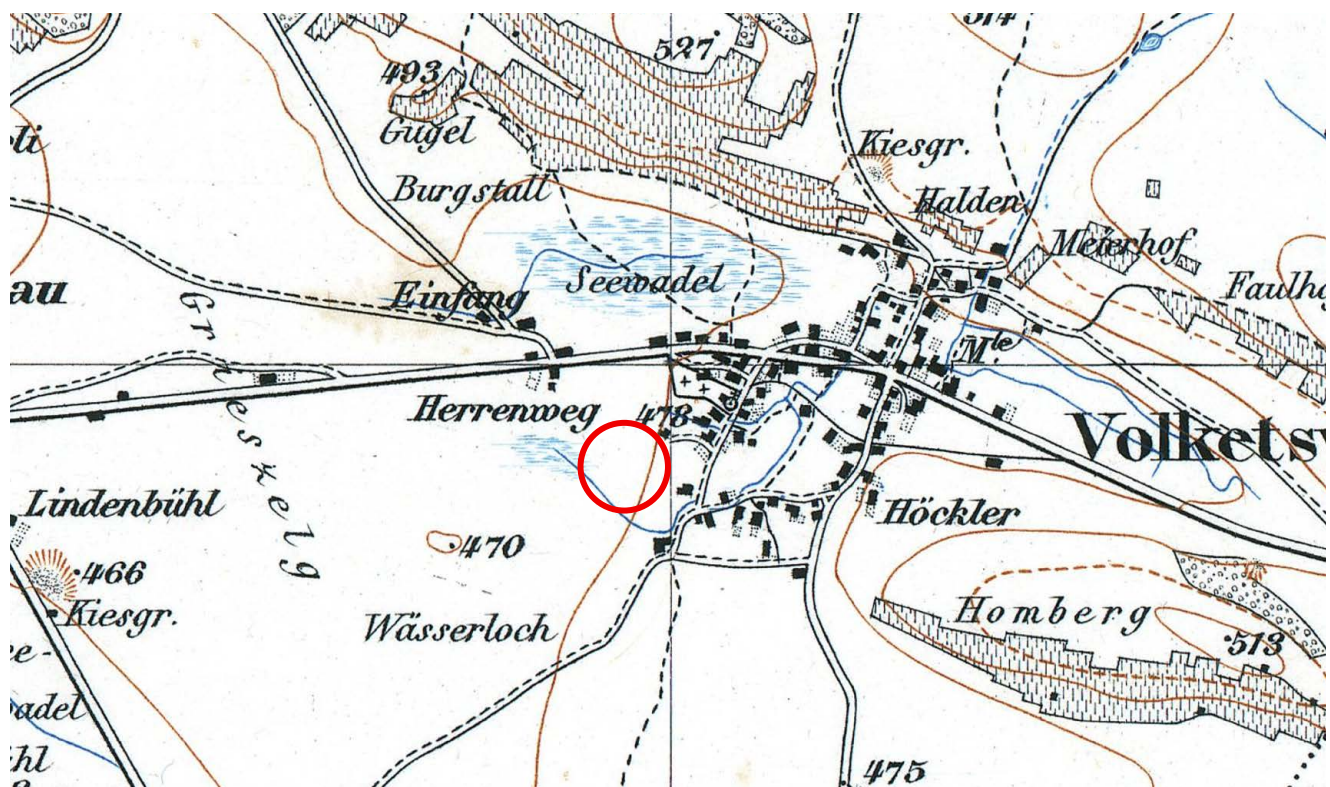
Integration des Dorfbachs

Der Dorfbach ist für die Wässerwisen prägend. Seit langer Zeit teilt sich der Dorfbach im Ortskern von Volketswil und fliesst in zwei Nebenarmen ins Gries. Einer dieser Arme führt durch die Wässerwisen. Heute ist dieser Nebenarm im Bereich der Wässerwisen eingedolt und wird im Griespark wieder mit dem Hauptarm zusammengeführt.

Der Dorfbach ist als prägendes Freiraumelement in das Umgebungskonzept zu integrieren. Der Gewässerbereich soll so gestaltet werden, dass der Bach ökologisch aufgewertet, für die Bewohnenden erlebbar gemacht wird und einen Mehrwert für die ganze Siedlung schafft. Gesucht ist eine sorgfältige Verbindung von wasserbaulichen, ökologischen und gestalterischen Anforderungen.

Die Linienführung des geöffneten Bachlaufs innerhalb des Perimeters ist unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss Kapitel 6.5 frei wählbar. Zu beachten sind insbesondere die definierten Anschlusspunkte, das erforderliche Gefälle sowie die einzuhaltende Gewässerraumbreite. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen soll der Bachlauf so geführt und gestaltet werden, dass er selbstverständlich in die Freiraumstruktur eingebettet ist, Aufenthaltsqualitäten bietet, punktuell Zugänge zum Wasserlauf ermöglicht und zur Identität der Siedlung beiträgt.

Abb. 6
Ausschnitt Siegfriedkarte 1880,
Wässerwisen rot
eingekreist



2.7 Etappierung

Eine Etappierung bei der Erstellung der Neubauten ist nicht vorgesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Sanierung/Umnutzung der Bestandsbauten zeitlich versetzt zur Erstellung der Neubauten erfolgt, sofern sich im weiteren Verfahren zeigt, dass hierfür ein abweichender Projektierungs- oder Realisierungshorizont erforderlich ist.

2.8 Erschliessung und Mobilität

Das Areal Wässerwisen liegt zentral und ist verkehrlich gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Naherholungsgebiet Griespark. Für den Fuss- und Veloverkehr ist das Areal gut an diese Angebote angebunden. Allerdings fehlt es heute an einer öffentlich zugänglichen Durchwegung durch das Gebiet. An der Kreuzung Hard-/Zentrumstrasse befindet sich die Bushaltestelle «Volketswil, In der Au» mit direkten Verbindungen zu den Bahnhöfen Uster und Schwerzenbach.

Für die neue Siedlung bildet dies eine sehr gute Ausgangslage, deren Potenzial im Projekt genutzt werden soll. Die verkehrliche Erschliessung der Siedlung soll auf die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr sowie auf attraktive Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtet werden. Diese Mobilitätsformen sind nach Möglichkeit zu priorisieren. Innerhalb des Perimeters sind gute Wegebeziehungen anzubieten. Zudem sollen die Anschlüsse an das umliegende Wegenetz mitgedacht werden.

Ergänzend dazu sollen gemeinschaftlich nutzbare Mobilitätsangebote vorgesehen werden (z.B. Carsharing oder Fahrrad-Sharing). Die Zufahrt des motorisierten Individualverkehrs auf das Areal soll direkt über die Hardstrasse erfolgen.

2.9 Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit soll in diesem Projekt nicht nur als reine Erfüllung eines Kriterienkatalogs verstanden werden, sondern bereits im Entwurf eine prägende Rolle einnehmen. Da sich die Nachhaltigkeitsziele stets im Spannungsfeld mit Kosten, sozialen Anforderungen und Nutzungsvorgaben bewegen, ist im Projekt ein klarer Nachhaltigkeitsschwerpunkt zu setzen und konsequent zu verfolgen. Da die Eigengrund ihre Liegenschaften selbst unterhält, sind Dauerhaftigkeit, Unterhaltsfreundlichkeit und Ersetzbarkeit der Materialien besonders zu beachten.

Für die Neubauten wird der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS in der Stufe Gold angestrebt. Ergänzend sollen die Gebäude nach dem Netto-Null-Prinzip gemäss den Anforderungen des Klimapfads SIA 390/1 geplant und erstellt werden.

Zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele sind bei den Wettbewerbsprojekten folgende Grundsätze zu verfolgen:

- Hohe Kompaktheit und einfache Abwicklung Gebäude resp. beheiztes Volumen / Gesamtvolumen und Auskragungen im Untergeschoss
- Orientierung der Wohnräume (inkl. Aussenräume) unter Berücksichtigung eines ausreichenden sommerlichen Wärmeschutzes
- Reduktion resp. Minimierung von Unter-Terrain-Volumen
- Sauberer Dämmperimeter, resp. klare Trennung von beheizten zu nicht beheizten Bereichen
- Angemessener Fensteranteil für genügend Tageslicht-Nutzung, jedoch auch guten sommerlichen Wärmeschutz, insbesondere hinsichtlich Alterswohnen

- Sinnvolle Statik durch alle Geschosse, im Sinne der ökologischen Tragwerkslogik
- Durchgehende Nasszellen und Steigzonen über alle Geschosse
- Bauweise, Nutzung von Holz als lokalem und erneuerbarem Rohstoff ist vorteilhaft und ermöglicht eine bessere Systemtrennung

2.10 Wirtschaftlichkeit

Die Entwicklung zielt auf die Erstellung von dauerhaft preisgünstigem Wohnraum im Sinne der Kostenmiete für breite Bevölkerungsschichten. Dabei sind die Grundsätze der Eigengrund – insbesondere soziale Durchmischung, gemeinschaftliches Wohnen sowie ein ressourcenschonender Umgang mit Flächen und Mitteln – konsequent umzusetzen.

Die Wirtschaftlichkeit ist ganzheitlich zu betrachten und als integraler Bestandteil des Entwurfs zu verstehen. Gefordert sind einfache, robuste und langlebige Bau- und Konstruktionsprinzipien, ein angemessener und reduzierter Ausbaustandard sowie tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten über den gesamten Lebenszyklus. Gleichzeitig ist eine hohe Flächeneffizienz anzustreben, insbesondere durch kompakte Typologien, einen durchdachten Erschliessungsanteil und ein gutes Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zu Geschossfläche (GF).

Die Projekte haben aufzuzeigen, wie ein attraktives, gut nutzbares und gleichzeitig kostengünstiges Wohnungsangebot entstehen kann. Effizienz darf nicht zulasten der Wohnqualität gehen. Erwartet werden geeignete Typologien für die definierten Zielgruppen, eine kostenbewusste Erstellung sowie eine insgesamt einfache und wirtschaftliche Projektstruktur.

Die Planungsteams haben die Wirtschaftlichkeit nachvollziehbar darzulegen, insbesondere in Bezug auf Flächeneffizienz, Systementscheidungen, Konstruktionsweise und Betriebs- und Unterhaltskosten.

Zielkosten

Die Zielkosten für den Neubau orientieren sich an den Vorgaben der Wohnbauförderung. Im Wettbewerbsverfahren sind folgende Kriterien zu beachten:

- Verhältnis zwischen Erstellungskosten und vermietbaren Flächen (CHF/m² HNF)
- Ökonomische und ökologische Tragwerkslogik, konstruktive Intelligenz
- Gute Flächeneffizienz (Verhältnis HNF/GF)
- Kompakte Baukörper mit angemessenen Gebäudehüllflächen
- Einfache, kostengünstige Konstruktion und angemessener Ausbaustandard
- Tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten durch robuste, langlebige Lösungen
- Anlehnung an Wohnbauförderung als Richtwert (Kostenstruktur, Zielgruppen, Wohnungsgrößen und Struktur, Verzicht auf Überqualität)
- Gesamtwirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus (Betrachtung von Erstellungskosten + Unterhaltskosten, Betriebskosten, Lebenszykluskosten)

2.11 Bauliche Dichte

Die neue Siedlung soll als kompakte Überbauung mit hoher Wohn- und Freiraumqualität entwickelt werden. Die beabsichtigte bauliche Dichte ist so zu wählen, dass der Boden effizient genutzt wird und zugleich gute ortsbauliche Übergänge zu den umliegenden Wohn- und Kernzonen gewährleistet bleiben.

Noch ist offen, welcher Zone das Areal im Rahmen der Einzonung zugeordnet wird. Daher lässt sich die rechtlich zulässige Ausnützung zum heutigen Zeitpunkt nicht genau beziffern. Die raumplanerische Ausgangslage wird in Kapitel 6.1 genauer erläutert.

Eine im Auftrag der Eigengrund im Jahr 2023 erarbeitete Machbarkeitsstudie hat die ortsverträgliche Ausnützung in Anlehnung an die Vorgaben aus dem regionalen Richtplan sowie an die angrenzenden Bauzonen geprüft. Dabei wurde aufgezeigt, dass für die Neubauten eine oberirdische Geschossfläche von ungefähr 8'100 m² mit 3 bis 4 Vollgeschossen (ohne zusätzliche Attika- oder Dachgeschosse) ortsverträglich umgesetzt werden kann.

Im Wettbewerb sollen die Teams unter qualitativen Gesichtspunkten ausloten, in welchem Mass die angestrebte Dichte auf dem Areal ortsbaulich qualitätsvoll umgesetzt und angemessen in den ortsbaulichen Kontext eingebettet werden kann. Es geht dabei nicht um eine reine Maximierung der Ausnützung, sondern letztlich um eine hohe Nutzungsdichte durch Anzahl Bewohnende.



Abb. 7
Gemeinschafts-
zentrum (links),
Alters- und Pfl-
gezentrum In der
Au (rechts)

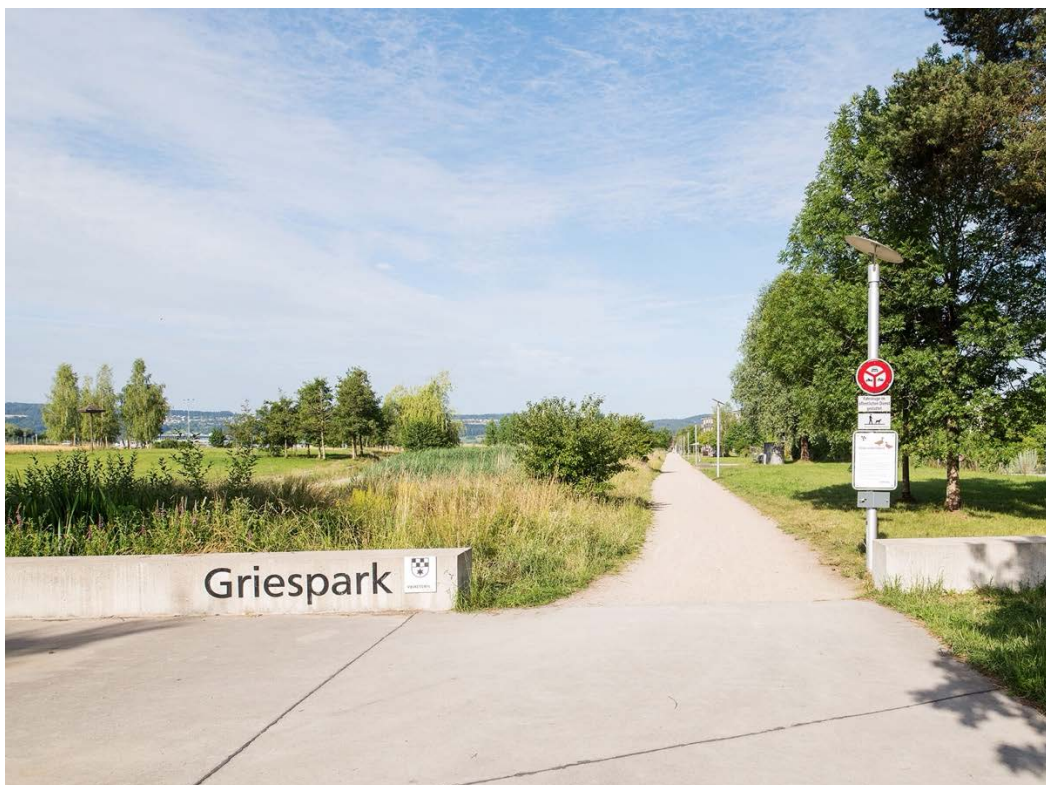


Abb. 8
Zugang zum
Naherholungs-
gebiet Griespark

3 Allgemeine Bestimmungen

3.1 Auftraggeberin und Verfahrensart

Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund mit Sitz in der Stadt Zürich veranstaltet einen Projektwettbewerb im selektiven, einstufigen Verfahren, um Vorschläge für eine neue genossenschaftliche Wohnüberbauung auf dem Areal Wässerwis in Volketswil zu erhalten. Für das Verfahren arbeitet die Eigengrund eng mit der Erbgemeinschaft Edwin Schmid sowie den zuständigen Behördenvertreterinnen und -vertretern der Gemeinde Volketswil zusammen.

Präqualifikation

Im Rahmen der öffentlich ausgeschrieben Präqualifikation werden 8 bis 10 Planungsteams aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen. Die Auftraggeberin beabsichtigt, dabei mindestens einen Teilnahmeplatz als «Wildcard» an ein jüngeres Architekturbüro mit einem noch begrenztem eigenem Leistungsausweis zu vergeben. Die Präqualifikation wird nicht anonym durchgeführt.

Weiterbearbeitung

Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung eines wirtschaftlich tragfähigen sowie ortsbaulich, freiräumlich und architektonisch überzeugenden Projekts und die Wahl eines geeigneten Planungsteams für die Weiterbearbeitung. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Team erarbeitet in einem ersten Schritt ein Richtprojekt als Grundlage für den nachfolgenden privaten Gestaltungsplan. Nach dessen Rechtskraft ist vorgesehen, das Planungsteam mit der weiteren Projektierung und Realisierung der Neubauten und des Freiraums zu beauftragen.

Optionale Bereinigungsstufe

Die Jury empfiehlt ein Projekt zur Weiterbearbeitung. Werden die Wettbewerbsziele nicht erreicht, kann die Jury ausgewählte Projekte in einer optionalen Bereinigungsstufe anonym überarbeiten lassen. Die Überarbeitung wird separat entschädigt. Das Vorgehen richtet sich nach den Regeln und Grundsätzen des SIA, insbesondere nach der Wegleitung 142i-403d «Optionale Bereinigungsstufe».

3.2 Grundlagen und Rechtsweg

Das Verfahren unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Das vorliegende Programm für die Präqualifikation, das definitive Wettbewerbsprogramm sowie die Fragebeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und die Jury verbindlich. Mit der Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid der Jury in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich; anwendbar ist schweizerisches Recht.

3.3 Sprache

Die Sprache des Verfahrens sowie der späteren Geschäftsabwicklung ist Deutsch. Sämtliche Bewerbungsunterlagen im Rahmen der Präqualifikation und im Projektwettbewerb zu erarbeitenden Beiträgen sind in deutscher Sprache abzugeben.

3.4 Verfahrensbegleitung

Die Verfahrensbegleitung liegt beim Büro Planwerkstadt AG.

Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Ansprechperson im Rahmen der Präqualifikation: Jan Tellenbach, Tel. 044 456 20 25

3.5 Kommunikation

Zuständig für die Analyse der Stakeholder und für die Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit ist das Büro s2r.gmbh.

s2r.gmbh, Limmatstrasse 215, 8005 Zürich

3.6 Jury

Die Jury setzt sich aus den folgenden stimmberechtigten Personen zusammen.

Fachjury	Funktion
Pascale Guignard	Architektin Zürich (Vorsitz)
Salomé Gutscher	Architektin Basel
Jonathan Roider	Architekt Zürich
Stefan Rotzler	Landschaftsarchitekt Gockhausen
Philipp Knorr	Architekt Zürich (Ersatz)
Sachjury	Funktion
Manuela Fernandez	Vorstandsmitglied Eigengrund
Hannes Zellweger	Vorstandsmitglied Eigengrund
Hansruedi Schmid	Vertretung Erbgemeinschaft Edwin Schmid
Julia Rubin	Immobilienentwicklung Eigengrund (Ersatz)

3.7 Experten, Behörden und Fachstellen

Die formelle und technische Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge wird durch die Verfahrensbegleitung koordiniert. Folgende Experten werden für die technische Vorprüfung der eingegangenen Wettbewerbsbeiträge beigezogen.

Experten der Vorprüfung	Firma
Pascal Stalder	2ap AG (Bauökonomie)
Oscar Merlo	TEAMverkehr AG (Verkehrsplanung)
Andreas Edelmann	Edelmann Energie AG (Nachhaltigkeit)
Martin Böckli	HOLINGER AG (Gewässerraumbegleitung)

Die Auftraggeberin behält sich für die Vorprüfung der Beiträge den Beizug weiterer Expertinnen und Experten vor. Für die Prüfung der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie weiterer Vorgaben können bei Bedarf Vertreterinnen und Vertreter der Hochbauabteilung und der Tiefbau- und Werkabteilung der Gemeinde Volketswil sowie kantonaler Fachstellen als Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht beigezogen werden. Die Ergebnisse der Prüfung werden im Vorprüfungsbericht zuhanden der Jury festgehalten.

Die Verfahrensbegleitung koordiniert zudem die Fragenbeantwortung. Fachspezifische Fragen werden bei Bedarf den zuständigen Experten und Fachstellen der kommunalen oder kantonalen Behörden und Fachstellen zur Prüfung und zur Erarbeitung von Antwortentwürfen unterbreitet. Die abschliessende Bereinigung und Genehmigung der Fragenbeantwortung erfolgen durch die Jury.

Eine direkte Kontaktaufnahme der Teilnehmenden mit der Auftraggeberin, den Mitgliedern der Jury oder den zuständigen Behörden ist während des Wettbewerbs nicht zulässig.

3.8 Preisgeld und feste Entschädigung

Die Gesamtsumme für Preise, Ankäufe und Entschädigungen für den Projektwettbewerb beträgt CHF 180'000.-- (exkl. MwSt.).

Die Auftraggeberin sieht für eine vollständige und termingerechte Abgabe einer Arbeit, die von der Jury zur Beurteilung zugelassen wird, eine pauschale Entschädigung von CHF 8'000.-- (exkl. MwSt.) vor. Der Rest wird nach Ermessen der Jury verteilt.

3.9 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 Fach- und Regionalpresse bekanntgeben und die Projekte nach Abschluss des Verfahrens in geeigneter Weise öffentlich zugänglich machen.

3.10 Eigentums- und Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen und Modelle der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Diese darf die Projekte unter Namensnennung der Verfassenden veröffentlichen. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden.

3.11 Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung der Jury zu vergeben.

Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan

Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Planungsteam aus Architektur und Landschaftsarchitektur wird in einem ersten Schritt mit der Weiterbearbeitung seines Projekts zu einem Richtprojekt für Bebauung und Freiraum als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan beauftragt. Die Auftraggeberin beabsichtigt, diesen Auftrag direkt im Anschluss an den Projektwettbewerb auszulösen.

Weitere Projektbearbeitung

Die Bauaufgabe für den Auftrag der Weiterbearbeitung umfasst grundsätzlich die Projektierung und Realisierung der Neubauten sowie des Freiraums. Ergänzend kann, je nach Konzept, ein Auftrag zur Sanierung oder Umnutzung des Bestands mittels eines separaten Vertrags erteilt werden.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, mit dem zur Weiterbearbeitung beauftragten Planungsteam einen Vertrag auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Beauftragung geltenden KBOB-Planervertrags auszuarbeiten. Vorgesehen sind grundsätzlich 100% Teilleistungen gemäss den jeweiligen Ordnungen SIA 102/105, Ausgaben 2014. Vorbehalten bleiben Anpassungen des Leistungsumfangs infolge der Leistungsabgrenzung zwischen den beauftragten Planenden, des gewählten Realisierungsmodells sowie allfälliger separater Beauftragungen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, Architektur und Baumanagement mit einzelnen Verträgen je direkt zu beauftragen und für die Weiterbearbeitung den Beizug zusätzlicher qualifizierter Fachpersonen oder Planungspartner – insbesondere im Bereich Projektleitung, Ausführungsplanung oder Baumanagement – zu verlangen, sofern dies für die sachgerechte Bearbeitung der Bauaufgabe erforderlich ist.

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

Beabsichtigtes Planermodell

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Projekt über sämtliche Phasen mit Einzelplanerverträgen unter Einbezug der beauftragten Planenden umzusetzen. Vorbehalten bleiben Anpassungen des Realisierungsmodells aufgrund veränderter wirtschaftlicher, terminlicher oder organisatorischer Rahmenbedingungen.

Vorbehalte zur Auftragserteilung

Die Auftragserteilung zur weiteren, phasenweisen Bearbeitung erfolgt unter dem Vorbehalt der Rechtskraft der Einzonung und des privaten Gestaltungsplans, der Projekt- und Kreditgenehmigung durch die Generalversammlung, allfälliger Rechtsmittelverfahren sowie des Zustandekommens eines Vertrags.

Aus finanziellen, technischen, rechtlichen, terminlichen, organisatorischen oder politischen Gründen können nach jeder Projektphase Unterbrüche, Verzögerungen oder Anpassungen des Leistungsumfangs auftreten. Daraus können gegenüber der Auftraggeberin keine weitergehenden Ansprüche abgeleitet werden.

3.12 Fachplanung und Teamerweiterung

Die Verfassenden der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Wettbewerbsbeitrags ergänzen ihr Planungsteam aus Architektur und Landschaftsarchitektur in Absprache mit der Auftraggeberin voraussichtlich mit den für die weitere Bearbeitung notwendigen Fachplanenden, voraussichtlich in folgenden Bereichen:

- Baumanagement
- Bauingenieurwesen
- HLKK-Ingenieurwesen
- Sanitäringenieurwesen
- Elektroingenieurwesen
- Wasserbauingenieurwesen (die Firma HOLINGER AG ist für das Wasserbauprojekt beauftragt; die Schnittstelle ist zu definieren)
- weitere Fachplanende und Spezialistinnen und Spezialisten nach Bedarf

Die Gesamtleitung liegt in der Regel beim Architekturbüro; abweichende Regelungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Baumanagement oder dem Organisationsmodell bleiben der Vertragsvereinbarung vorbehalten.

Fachplanende sowie Fachpersonen, die einen wesentlichen Beitrag zum erfolgreichen Wettbewerbsbeitrag geleistet haben, können bei entsprechender Eignung und wirtschaftlich konkurrenzfähigem Angebot weiterbeauftragt werden. Der definitive Entscheid über die Weiterbeauftragung bleibt der Auftraggeberin vorbehalten.

3.13 Honorarkonditionen

Die Auftraggeberin beabsichtigt, mit den Planenden eine angemessene, ortsübliche und leistungsgerechte Honorierung zu vereinbaren. Die konkreten Honorarkonditionen werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen auf Grundlage der Leistungsbeschreibungen gemäss den SIA-Ordnungen 102, 105 bestimmt.

Planung der Neubauten und des Freiraums

Für die Honorarberechnung gelten voraussichtlich folgende Grundlagen:

- Grundleistungen gemäss den SIA-Ordnungen
- Honorarberechnung nach Baukosten in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 102 und 105, Ausgabe 2014
- Faktoren: $n = 1$, $r = 1$, $i = 1$, $s = 1$
- Umbaufaktor u : Die Konditionen für allfällige Umbauanteile werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen festgelegt
- Z-Werte:
 - SIA 102: $Z_1 = 0.062$, $Z_2 = 10.58$
 - SIA 105: $Z_1 = 0.062$, $Z_2 = 10.58$
- Beabsichtigter Leistungsanteil: grundsätzlich 100% der Grundleistungen; vorbehältlich bleiben die Bestimmungen gemäss Kapitel 3.11.
- Stundensatz: CHF 140.– exkl. MwSt.

- Bürointerne Nebenkosten, Modelle und Kopien werden gemäss Vertragsvereinbarung vergütet

Bei separater Beauftragung des Baumanagements wird der Leistungsanteil des Architekturbüros beziehungsweise des Landschaftsarchitekturbüros entsprechend der vertraglich vereinbarten Leistungsabgrenzung angepasst.

Die Honorierung der erbrachten Leistungen erfolgt nach Phasen und gemäss einem Zahlungsplan nach Leistungsfortschritt. Zusatzleistungen werden nach vorgängiger Beauftragung gemäss den jeweiligen vertraglichen Grundlagen beziehungsweise den einschlägigen SIA-Ordnungen abgerechnet.

Umnutzung und Sanierung

Eine allfällige Sanierung oder Umnutzung des Bestands wird in einem separaten Vertrag mit eigenen Konditionen geregelt.

Abb. 9
Bauernhaus
Hardstrasse 4



4 Präqualifikation

Im Rahmen eines öffentlich auf Espazium ausgeschriebenem, nicht anonymen Präqualifikationsverfahren werden aufgrund ihrer Eignung für die vorgesehene Aufgabe 8 bis 10 Planungsteams aus den Fachdisziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen.

4.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Teams, bestehend aus Fachleuten der folgenden Pflichtdisziplinen:

- Architektur (Federführung)
- Landschaftsarchitektur

Arbeitsgemeinschaften und der Beizug von Subplanenden sind zulässig. Das federführende Architekturbüro sowie sämtliche Mitglieder des Planungsteams sind im Bewerbungsformular vollständig zu bezeichnen.

Es bleibt den Planungsteams freigestellt, weitere Fachdisziplinen beizuziehen. Leisten diese einen substantiellen Beitrag an das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt, kann ihre Beauftragung für die weitere Projektbearbeitung geprüft werden. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

4.2 Mehrfachbewerbungen

Eine Mehrfachbewerbung federführender Architekturbüros ist nicht zulässig.

Mehrfachbewerbungen Landschaftsarchitektur

Landschaftsarchitekturbüros dürfen sich im Rahmen der Präqualifikation mit höchstens drei verschiedenen Architekturbüros bewerben. Eine Mehrfachteilnahme am anschließenden Projektwettbewerb ist ausgeschlossen.

Bei Mehrfachberücksichtigung desselben Landschaftsarchitekturbüros muss innerhalb von 10 Tagen die Teamkonstellation geklärt und der Jury ein Ersatzbüro vorgeschlagen werden. Das vorgeschlagene Ersatzbüro darf keinem anderen vorgesehenen Planungsteam angehören, muss sämtliche Teilnahmebedingungen erfüllen und bedarf der Genehmigung durch die Auftraggeberin beziehungsweise die Jury.

Die definitive Zulassung zum Projektwettbewerb erfolgt nach Abschluss dieser Bereinigung und Bestätigung der vollständigen Planungsteams.

Optionale Fachplanende

Der Beizug derselben Fachplanenden in mehreren Teams ist zulässig. Die federführenden Architekturbüros sind über Mehrfachbeteiligungen zu informieren. Die Planungsteams haben sicherzustellen, dass daraus weder Interessenkonflikte noch ein Austausch projektspezifischer Informationen entstehen.

4.3 Ausschluss

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zur Auftraggeberin, zu einem Mitglied der Jury, zu den Expertinnen und Experten, zur Vorprüfung oder zur Verfahrensbegeleitung aufweisen.

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.

4.4 Wildcard für jüngere Büros

Die Auftraggeberin beabsichtigt, mindestens einen der 8-10 Teilnahmeplätze als Wildcard an ein jüngeres Büro zu vergeben. Als jüngeres Büro gilt in diesem Fall ein Büro, das aufgrund seiner bisherigen selbständigen Tätigkeit noch über einen begrenzten eigenen Leistungsausweis verfügt.

Die Bewerbenden haben im Bewerbungsformular verbindlich anzugeben, ob ihre Bewerbung im Rahmen der Wildcard oder der ordentlichen Selektion beurteilt werden soll. Eine gleichzeitige Bewerbung in beiden Kategorien ist ausgeschlossen.

Massgebend für die Vergabe der Wildcard sind das erkennbare fachliche Potenzial, die Qualität der eingereichten Referenzen und die Eignung für die Bearbeitung der Aufgabe. Das Alter der Büroinhaberinnen und Büroinhaber oder der Zeitpunkt der Gründung des Büros sind nicht entscheidend.

Motivationsschreiben

Büros, die eine Berücksichtigung für die Wildcard beantragen, haben zusätzlich zu den Referenzunterlagen ein Motivationsschreiben einzureichen. Darin ist die Motivation für die Bewerbung, die aufgabenbezogene Haltung des Büros und das Potenzial für einen eigenständigen Beitrag darzulegen:

- Umfang: Ungefähr 200 Wörter, aber maximal 1'500 Zeichen ohne Leerschläge.
- Darstellung auf 1 DIN-A4 Hochformat: Schriftgrösse 12 Punkt

4.5 Unterlagen Präqualifikation

Ab Publikation der Ausschreibung am 25. September 2026 stehen auf competitions.espazium.ch folgende Unterlagen digital zur Verfügung:

- Programm Präqualifikation
- Bewerbungsformulare Präqualifikation

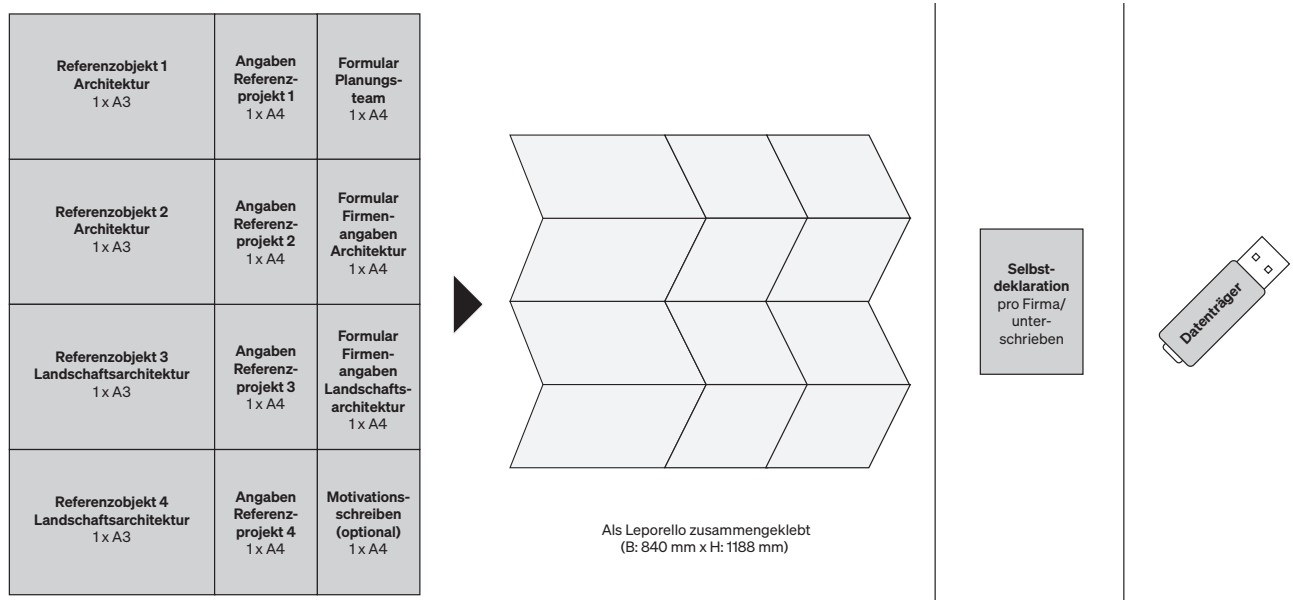
4.6 Einzureichende Unterlagen

Für die Präqualifikation sind nachfolgende Unterlagen vollständig und mit allen gewünschten Angaben einzureichen.

Dokument	Vorgaben	Angaben
Referenzprojekte	1 A3-Seite pro Referenz (Querformat, einseitig bedruckt) Illustration zu den Referenzprojekten Anzahl Referenzen • 2 x Architektur • 2 x Landschaftsarchitektur	Realisierte Projekte oder Wettbewerbserfolge, aus denen sich die Kompetenz der Bewerbenden und der Bezug zur gestellten Aufgabe ableiten lässt.
Formular Planungsteam	Vollständig ausgefüllt	Angaben zum Planungsteam
Formular Referenzprojekte	Vollständig ausgefüllt	Angaben zu den Referenzprojekten
Formular Firmenangaben	Vollständig ausgefüllt	Angaben zu den Firmen
Motivationsschreiben, nur bei Bewerbung für eine Wildcard	1 A4-Seite (Hochformat, einseitig bedruckt)	Motivation für die konkrete Aufgabe, die fachliche Haltung des Büros und den erwarteten besonderen Beitrag

Aus den Referenzen müssen die Rolle des Bewerbenden, der Leistungsumfang, der Bearbeitungsstand sowie die Relevanz für die ausgeschriebene Aufgabe ersichtlich sein.

Die Unterlagen sind wie folgt in Papierform (als Leporello, kann auch geplottet werden) und digital auf einem Datenträger einzureichen:



Zusätzlich eingereichte, nicht verlangte und den Umfang überschreitende Unterlagen werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

4.7 Termine Präqualifikation

Die nachfolgende Auflistung gibt einen Überblick über den Ablauf und die Termine der Präqualifikation bis zum Entscheid der Selektion der teilnehmenden Büros.

Termin	Ablauf
Freitag, 25.09.2026	Publikation der Ausschreibung Die Ausschreibung des Projektwettbewerbs erfolgt am 25. September 2026 mit dem Programm zur Präqualifikation auf www.competitions.espazium.ch .
Donnerstag, 29.10.2026	Einreichen der Bewerbung Teilnahmeberechtigte Fachleute können eine Bewerbung einreichen. Diese ist bis am 29. Oktober 2026 an folgende Adresse schriftlich (in Papierform und elektronisch in einem Umschlag) einzureichen: Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich Der Umschlag ist mit dem Stichwort «Projektwettbewerb Wässerwisen» zu vermerken. Für die Überprüfung der Fristeinhaltung ist das Datum Poststempel einer schweizerischen oder staatlich anerkannten ausländischen Poststelle massgebend, Firmenfrankaturen und Webstamps gelten nicht als Poststempel. Die persönliche Abgabe ist während der normalen Öffnungszeiten von 9.00 bis 16.00 Uhr möglich.
bis Mittwoch, 25.11.2026	Bekanntgabe Entscheid Nach der Präqualifikation erfolgt die Bekanntgabe der ausgewählten Planungsteams schriftlich per E-Mail.

4.8 Beurteilung Präqualifikation

Die Bewerbungen werden zunächst von der Verfahrensbegleitung auf fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit und Einhaltung der formellen Anforderungen geprüft. Nicht fristgerecht eingereichte, unvollständige oder den formellen Anforderungen nicht entsprechende Bewerbungen können vom Verfahren ausgeschlossen werden.

Anschliessend beurteilt die Jury die Eignung der formell korrekt eingereichten Bewerbungen im Rahmen einer qualitativen Gesamtbewertung. Grundlage der Beurteilung bilden die Zusammensetzung des Planungsteams und die eingereichten Referenzprojekte sowie – bei den Bewerbungen um eine Wildcard – das Motivationsschreiben.

Bei der Beurteilung der Referenzprojekte ist insbesondere deren Bezug zur Aufgabenstellung des vorliegenden Wettbewerbs massgebend. Gewürdigt werden die aus den Referenzen erkennbaren fachlichen und konzeptionellen Qualitäten im Hinblick auf die spezifischen Anforderungen der Wettbewerbsaufgabe.

Die einzelnen Bestandteile der Bewerbung werden nicht separat gewichtet. Die Jury würdigt die eingereichten Unterlagen in ihrer Gesamtheit und wählt diejenigen Planungsteams aus, die für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe insgesamt am besten geeignet erscheinen.

Zur Teilnahme am Verfahren werden 8 bis 10 Planungsteams zugelassen. Die Auftraggeberin behält sich vor, bei ungenügender Anzahl geeigneter Bewerbungen weniger Planungsteams zur Teilnahme zuzulassen.

Für die Vergabe der Wildcard für jüngere Büros gelten ergänzend die Bestimmungen gemäss Kapitel 4.4. Die Auswahl liegt im pflichtgemässen Ermessen der Jury und wird nachvollziehbar begründet.

4.9 Weitere Bestimmungen

Das Resultat der Präqualifikation mit der Liste der am Projektwettbewerb eingeladenen Planungsteams wird allen Bewerbenden schriftlich mitgeteilt. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

5 Projektwettbewerb

5.1 Kalender

Der Projektwettbewerb wird von Dezember 2026 bis Juni 2027 durchgeführt.

Anlass	Termine
Ausgabe Unterlagen	Donnerstag, 26. November 2026
Abholung Modell	Ab Donnerstag, 26. November 2026
Startveranstaltung	Dienstag, 8. Dezember 2026, 10:30-11:30 Uhr
Einreichen Fragen	bis Montag, 14. Dezember 2026
Fragenbeantwortung	bis Donnerstag, 14. Januar 2027
Abgabe Pläne	bis Donnerstag, 8. April 2027, 16:00 Uhr
Abgabe Modell	bis Donnerstag, 22. April 2027, 16:00 Uhr
Beurteilung	18./24. Mai 2027
Veröffentlichung Resultate	Juli 2027

Ausgabe Unterlagen und Modell

Den für die Bearbeitung der Aufgabenstellung ausgewählten Teams wird am Donnerstag 26. November 2026 eine E-Mail mit dem Zugang zu den digitalen Unterlagen verschickt.

Die Modellgrundlage kann am Donnerstag 26. November 2026 zwischen 10.00 und 14.00 Uhr, bei OEHLI + FRICKER Modellbau (Klosbachstrasse 123, 8032 Zürich) abgeholt werden. Es besteht die Möglichkeit, bilateral einen späteren Abholtermin zu vereinbaren.

Obligatorische Startveranstaltung

Die Auftraggeberin organisiert mit Vertreter*innen der Jury und vom Büro s2r.gmbh am Dienstag, 8. Dezember 2026, von 10:30 bis 11:30 Uhr eine kurze Startveranstaltung zur Einführung ins Programm und zur Vorstellung der sozialen Landkarte. Die Teilnahme ist verpflichtend.

Fragenbeantwortung

Allfällige Fragen können bis am Montag, 14. Dezember 2026 um 18.00 Uhr gestellt werden. Die Fragenstellung ist als PDF zu verfassen und zur Wahrung der Anonymität auf einem kDrive-Briefkasten abzulegen. Der Link zum Briefkasten wird den Teams mit der Ausgabe der Unterlagen bekannt gegeben. Das PDF ist anonym zu halten, das Planungsteam oder das Kennworts dürfen nicht genannt werden. Bei Fragen zum Programm ist die Kapitelnummer anzugeben. Es wird dringend gebeten, baurechtliche Fragen im Rahmen der Fragerunde zu stellen.

Eine Zusammenstellung aller Fragen mit zugehörigen Antworten wird den Teams bis am Donnerstag, 14. Januar 2027 per E-Mail zugestellt. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des Verfahrens beziehen, werden von der Auftraggeberin nicht beantwortet.

Die Fragenbeantwortung ist integrierender Bestandteil des vorliegenden Programms.

Abgabe der Beiträge

Sämtliche Pläne und Modelle sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummern) und dem Vermerk «Projektwettbewerb Wasserwissen» versehen, an den unten folgenden Daten und Zeitfenstern einzureichen:

- Abgabe Pläne: Donnerstag, 8. April 2027, 14:00 bis 16:00 Uhr
- Abgabe Modell: Donnerstag, 22. April 2027, 14:00 bis 16:00 Uhr

Die Abgabe der Beiträge hat bei der Verfahrensbegleitung, zu erfolgen. Den Teilnehmenden wird die Abgabe schriftlich bestätigt.

Die Auftraggeberin hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

5.2 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden für die Bearbeitung der Aufgabenstellung gemeinsam mit dem definitiven Wettbewerbsprogramm ausgegeben:

Dokument	Format
1. Wettbewerbsprogramm	PDF
2. Verfassendenblatt	DOC
3. Plangrundlagen	PDF / DWG
a. Amtliche Vermessung	
b. Terrainaufnahmen & Baumerhebung	
c. Gebäudeaufnahmen Bestandesbauten	
d. Vorgaben Verkehr	
e. Neubauten Kirchgasse	
f. ...	
4. Modellgrundlage 1:500	Gipsabguss [75 x 75 cm]
5. Tabelle Mengenangaben	XLS
6. Raumprogramm	PDF / XLS
7. Informationsplan Baurecht	PDF
8. Baugrunduntersuchung	PDF
9. Inventarblatt Bauernhaus	PDF
10. Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen	PDF
11. Markt- und Standortanalyse (Auszug)	PDF
12. Erkenntnisse Soziale Landkarte	PDF

5.3 Einzureichende Unterlagen

Auf den Plänen darzustellen:

- **Situationsplan im Massstab 1:500** mit Darstellung des Projektvorschlags in der Dachaufsicht. Darzustellen sind insbesondere der Projektperimeter, die Erschliessung, Gebäudezugänge, das Wegenetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Freiräume.
- **Übersichtsplan 1:1'000** mit Darstellung der Lage und Geometrie der Sammelgarage, der projektierten Bachführung sowie des Gewässerraums von 11.00 m Breite. Ebenfalls darzustellen sind die massgebenden Grenzabstände und Verkehrsbaulinien.
- **Schnitte 1:500** durch das Grundstück zur Prüfung der Fassadenhöhen und Gefällsverhältnisse. Insbesondere sind in den Schnitten die Bebauung sowie das bestehende und projektierte Terrain darzustellen.
- **Erdgeschossplan 1:200** mit Darstellung der Wohnungsgrundrisse und der Freiraumgestaltung (inkl. der Gebäudezugänge und der massgebenden Höhenkoten).
- **Grundriss Regelgeschoss 1:200** mit Darstellung der Wohnungen.
- **Grundrisse sämtlicher Geschosse 1:500** sämtlicher Gebäude inkl. Bestand mit schematischer Darstellung der Nutzungen und Wohnungsgrundrisse.
- **Wohnungstypen 1:100** von exemplarischen Wohnungsgrundrissen mit Möblierungsvorschlag.
- **Zoom-Ins, Stimmungsbilder etc. zu den Projektschwerpunkten**, Auswahl und Darstellungen frei wählbar. Fotorealistische Visualisierungen sind nicht gewünscht, jedoch eine Vermittlung der Atmosphäre.
- **Projektbeschreibung** auf den Plänen mit Erläuterungen zur ortsbaulichen und architektonischen Idee, zum Freiraumkonzept, zur Wohnidee, zum Umgang mit dem Bestand sowie zu den wesentlichen Ansätzen hinsichtlich Konstruktion, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.
- **Wohnungsspiegel** mit sämtlichen Wohnungstypen, der Anzahl Zimmer, der Anzahl Wohnungen und der jeweiligen HNF gemäss SIA 416, als Tabelle auf Plan.
- **Konzeptschema Durchwegung und Erschliessung** mit Darstellung der internen Wegebeziehungen und Anschlüsse an das umliegende Wegenetz
- **Schematischer Freiraumplan 1: 1'000** mit Darstellung der Freiraumtypologie, der Zonierung und der Öffentlichkeitsgrade sowie der bestehenden und neuen Bäume

Separat abzugeben:

- **Mengenraster zur Bauökonomie und Nachhaltigkeit** inkl. nachvollziehbaren Planschemata: Auszuweisen ist die HNF, die GF, Gebäudevolumen etc. nach SIA 416 (beheizt und nicht beheizt).
- **Nachweis der zur Ausnützung anrechenbaren Geschossfläche** (mit nachvollziehbaren Planschemata).
- **Nachweis der Grünflächenziffer** gemäss § 257 PBG, einschliesslich nachvollziehbarer Berechnung und Planschemata.
- **Nachweise der geforderten Parkierung**
- **Nachweis der Feuerwehrezufahrten sowie der erforderlichen Bewegungs- und -Stellflächen** gemäss der Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, Version 1.0 vom 4.2.2015.

Eine Kostenberechnung ist nicht gefordert.

Modell:

- Ein Modell 1:500 ist auf abgegebener Grundlage in weisser, kubischer Darstellung einzureichen

Art und Umfang der Darstellung:

- Es dürfen maximal 6 Pläne im Format DIN-A0 quer eingereicht werden (120 x 84 cm). Eine kompakte und gut lesbare Darstellung wird erwartet.
- Die Pläne sind durchgehend nach Norden auszurichten. Abweichungen sind nur bei einzelnen Grundrissen oder Detaildarstellungen zulässig, sofern sie der besseren Lesbarkeit dienen.
- Sämtliche massstäblichen Darstellungen sind mit der Angabe des Massstabs zu versehen. Situationspläne sind zudem mit einem Nordpfeil zu versehen.
- In den Grundrissen des Erdgeschosses und des Regelgeschoss sind sämtliche Wohnungen inkl. Raumeinteilung darzustellen. Die Wohnungsgrößen und Zimmergrößen sind (m² HNF) anzugeben.
- Jedes Team darf nur einen Projektvorschlag einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

Allgemein:

- Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb Wasserwissen» zu versehen.
- Plansatz 2-fach ungefaltet auf festem Papier sowie auf Normalpapier (für Vorprüfung)
- Ausgefülltes Verfassendenblatt (Vorlage verwenden; siehe Unterlage 2) in verschlossenem Briefumschlag. Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Verfassendencouvert Projektwettbewerb Wasserwissen» zu versehen.

Datenträger mit pdf-Dateien aller abgegebenen Pläne für die Dokumentation (max. 10 MB pro pdf); und Erläuterungstexte als Word-Dokument sowie Mengenangaben als Excel-Dokument; abzugeben in einem separaten verschlossenen Briefumschlag (nicht im Briefumschlag mit dem Verfassendenblatt). Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Dokumentation Projektwettbewerb Wasserwissen» zu versehen.

5.4 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten werden nach folgenden Kriterien beurteilt.

- Identität des Ortes und Klarheit des ortsbaulichen Konzepts
- Einpassung ins Ortsbild und Bezug zum Kontext
- Sinnhaftigkeit der Nutzungsvorschläge für die Bestandsbauten
- Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungs- und Freiraumqualitäten
- Integration des Gewässerraums in den Freiraum/die Siedlung
- Verifizierung und Verteilung der angestrebten inneren baulichen Verdichtung
- Integration des bestehenden Ensembles und Baumbestands
- Effizienz der Erschliessung des motorisierten Verkehrs
- Effizienz und Qualität der Erschliessung der Wohnungen (Anzahl Treppenhäuser)
- Wegnetz für den Langsamverkehr (zu Fuss Gehende, Velo Fahrende)
- Gesetzter Fokus hinsichtlich Nachhaltigkeit
- Einhaltung des vorgegebenen Nutzungs- und Wohnungsmix sowie Raumprogramms
- Nutzungsqualität und Funktionalität der Wohnungen und des Wohnumfelds
- Soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit
- Ansätze zur Erreichung der Energieziele und zur ökologischen Nachhaltigkeit
- Architektonische Qualität und Ausdruck der Gebäude
- Landschaftsarchitektonische Qualität und Ausdruck der Freiräume

Insgesamt gilt es, ein Optimum aller Faktoren zu erreichen. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Die Jury wird für die eingereichten Vorschläge eine Gesamtbewertung abgeben.

5.5 Wahrung der Anonymität

Für die Wahrung der Anonymität sind die Verfassenden vollumfänglich selbst verantwortlich. Eine Verletzung der Anonymität führt zum Ausschluss des Beitrags von der Beurteilung.

6 Rahmenbedingungen

6.1 Raumplanung

Rechtskräftiger Zonenplan

Das Areal Wässerwisen befindet sich heute in der Reservezone und ist keiner Bauzone zugewiesen. Reservezonen dienen der langfristigen Siedlungsentwicklung und können bei entsprechendem Bedarf einer Bauzone zugeführt werden. Das Gebiet Wässerwisen liegt innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets und wird im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft als Siedlungserweiterung erster Priorität bezeichnet. Damit ist das Areal für eine künftige Einzonung und bauliche Entwicklung vorgesehen.

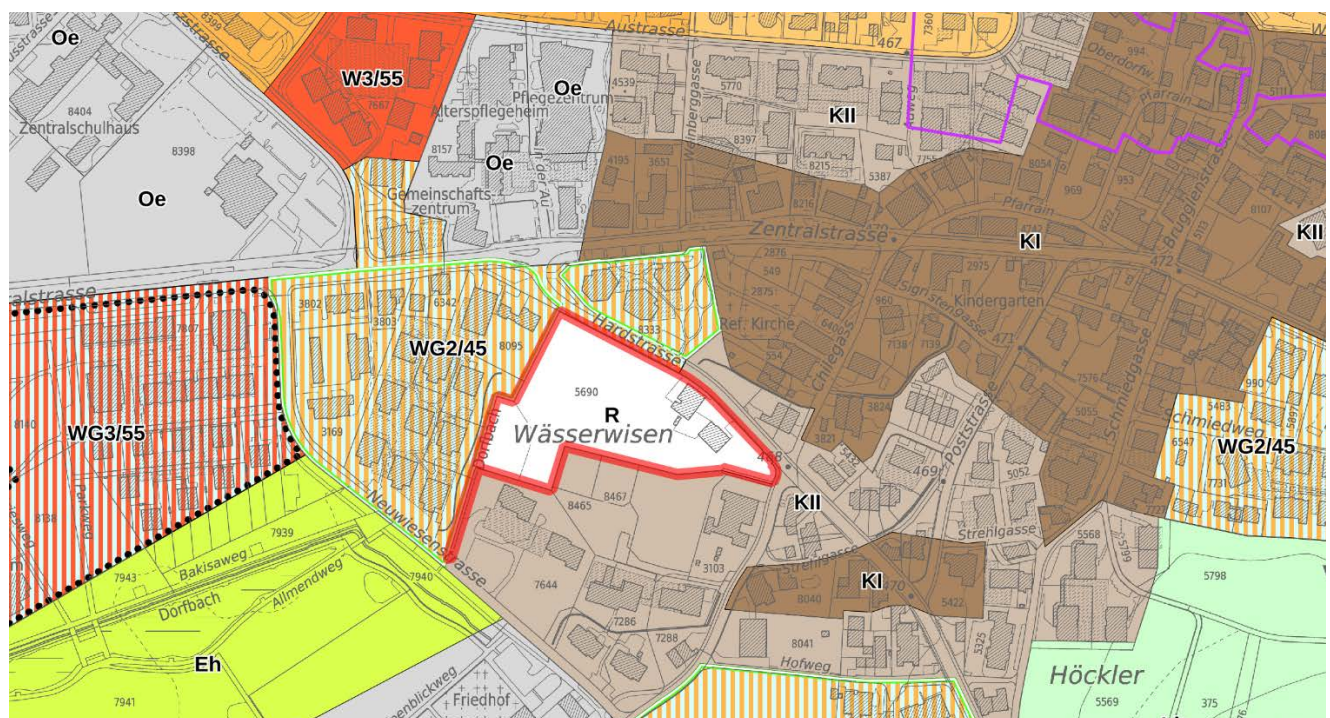
Der historische Ortskern von Volketswil nordöstlich des Perimeters liegt in der Kernzone I bzw. II. Die Wohnüberbauungen westlich des Areals sind der Wohn- und Gewerbezone WG 2/45 zugewiesen.

Einzonung und Gestaltungsplanpflicht

Es ist seitens der Gemeinde beabsichtigt, das Areal Wässerwisen im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplans, noch vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, einzuzonen. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde, für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Die konkrete Zonenzuweisung, die zulässige Ausnutzung sowie die grundeigentümerverbindlichen Vorgaben werden jedoch erst im Rahmen der BZO-Teilrevision respektive durch einen privaten Gestaltungsplan eigentümerverbindlich festgelegt.

Basierend auf dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb wird ein privater Gestaltungsplan erarbeitet. Abweichungen von der Grundordnung sind in diesem Rahmen grundsätzlich möglich. Sie müssen jedoch verhältnismässig bleiben und entsprechend begründet sein. Der Wettbewerb dient dazu, die ortsbaulich, freiräumlich und verkehrlich verträgliche Entwicklung des Areals auszuloten und eine belastbare Grundlage für die weiteren planungsrechtlichen Schritte zu schaffen.

Abb. 10
Ausschnitt
rechtgültiger Zonenplan Volketswil mit Areal Wässerwisen (rot umrandet)



Angestrebte Nutzungsdichte

Der gesamte Perimeter befindet sich gemäss regionaler bzw. Richtplanung in einem Bereich mit geringer Nutzungsdichte (50-100 Einwohnerinnen und Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone).

Diese Einstufung ist als richtplanerischer Orientierungsrahmen zu verstehen und nicht parzellenscharf oder direkt grundeigentümerverbindlich. Für die Entwicklung des Areals Wässerwisen bedeutet dies, dass keine stark verdichtete oder urbane Bebauung erwartet wird. Vielmehr ist eine angemessene bauliche Dichte zu entwickeln, die den Boden effizient nutzt, sich jedoch sorgfältig in den Ortsbaulichen Kontext einfügt und gute Übergänge zu den angrenzenden Wohn- und Kernzonen gewährleistet.

Die Nutzungsdichte gemäss Richtplan ist im Rahmen der weiteren Nutzungsplanung und im Gestaltungsplan unter Berücksichtigung von Ortsbild, Freiraum, Erschliessung, Wohnformen und angestrebter Siedlungsqualität zu konkretisieren.

Geltendes Baurecht

Es gelten das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil (BZO) und die dazugehörigen Verordnungen. Die BZO wurde gemäss Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Folglich kommen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweils geltenden Fassungen ab dem 1. März 2017 zur Anwendung.

6.2 Abstände und Grundmasse

Für den Wettbewerb wurden in Absprache mit der Gemeinde folgende Zielvorgaben festgelegt. Gestützt auf das Siegerprojekt aus dem Verfahren kann im Rahmen des Gestaltungsplans in begründeten Fällen auch davon abgewichen werden.

Ausnützung

Die Eigengrund hat im Jahr 2023 zur Auslotung der vertraglichen Dichte und Geschossigkeit und zur Untersuchung der möglichen Zonierung eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese führte zur allgemeinen Erkenntnis, dass eine oberirdische Geschossfläche (inkl. sämtlicher Erschliessungs- und Konstruktionsflächen sowie Abstellräume) von rund 8'100 m² realistisch und ortsverträglich ist. Die Studie wird den Teams des Wettbewerbs nicht abgegeben, weil sich einige Rahmenbedingungen (z.B. zur Wegführung des öffentlichen Wegs) massgeblich verändert haben.

Grenzabstände

Entlang der Hardstrasse gilt die kommunale Verkehrsbaulinie BD-5259. Gegenüber den benachbarten Grundstücken sollen im Rahmen des Wettbewerbs die zonengemässen Grenzabstände der jeweilig benachbarten Zoneneinzuhalten. Diese Abstände sind im abgegebenen Informationsplan Baurecht [Unterlage 7] eingetragen.

Gegenüber den Grundstücken in der K II:

- Ein kleiner Grundabstand von 3.5 m
- Ein grosser Grundabstand von 7.0 m, für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite
- Zusätzlich ab einer Fassadenlänge von 22.0 m ein Mehrlängenzuschlag von $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge bis zu max. 5.0 m
- Ab einer Fassadenhöhe von 7.5 m der kommunale Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG

Gegenüber den Grundstücken in der WG 2/45:

- Ein kleiner Grundabstand von 4.5 m
- Ein grosser Grundabstand von 9.0 m, für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite
- Zusätzlich ab einer Fassadenlänge von 20.0 m ein Mehrlängenzuschlag von $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge bis zu max. 5.0 m.
- Ab einer Fassadenhöhe von 8.1 m der kommunale Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 40 m², und entlang der Grenze die grösste Höhe 2.7 m und die maximale Gebäudelänge nicht mehr als 6.5 m betragen. Für alle übrigen Klein- und Anbauten gilt der kantonalrechtliche Abstand von 3.5 m gemäss § 273 PBG.

Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Strassen- und Wegabstand

Gegenüber Strassen, die durch das Grundstück führen, ist grundsätzlich ein Strassenabstand von 6 m einzuhalten. Gegenüber den öffentlich zugänglichen Fusswegen (siehe Kapitel 6.4 Verkehr) ist grundsätzlich ein Wegabstand von 3.5 m einzuhalten. Im Gestaltungsplan kann in begründeten Fällen von diesen Abständen abgewichen werden.

Geschossigkeit

Die Neubauten sollen sich betreffend der Geschosshöhe mehrheitlich an den umliegenden Gebäuden mit 3 bis 4 Geschossen orientieren.

Grünflächenziffer

Es ist eine Grünflächenziffer (GZ) zwischen 30 und 40 % anzustreben². Grünflächen innerhalb des Gewässerraums können ebenfalls an die GZ angerechnet werden.

6.3 Dienstbarkeiten

Die Überbaubarkeit des Grundstücks wird durch keine Dienstbarkeit eingeschränkt oder erleichtert.

² Die Grünflächenziffer bemisst sich nach § 257 PBG und § 12 ABV



Abb. 11
Plan mit bestehen-
den und zu planen-
den Fusswegver-
bindungen

6.4 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle In der Au an der Kreuzung Hard-/Zentralstrasse befindet sich in Gehdistanz. Sie wird von den beiden Linien 725 und 726 bedient. Die Fahrt bis zum nächsten Bahnhof in Schwerzenbach dauert 7 bis 11 Minuten.

- Die Linie 725 verkehrt zwischen Bahnhof Uster und Bahnhof Schwerzenbach (werktags im Halb- bis Viertelstundentakt).
- Die Linie 726 bedient die Strecke Volketswil Dorf bis Schwerzenbach Bahnhof (und fährt werktags und samstags im Halbstundentakt).

Fussverkehr

Die wichtigsten Attraktoren der Umgebung sollen durch Fusswegverbindungen verbunden sein. Die folgenden Verbindungen sind zwingend vorzusehen:

- Kreuzung Zentrumsstrasse/Hardstrasse – Neuwiesenstrasse: Die Wunschlinie verläuft möglichst direkt am westlichen Rand der Parzelle entlang des Dorfbachs. In Abstimmung mit der Bachführung, dem Gewässerraum und der Lage der Neubauten kann jedoch auch eine abweichende Wegführung gewählt werden. Beim Anschluss an die Neuwiesenstrasse, wo die Grundstücksgrenze die Mindestbreite nicht zulässt, soll der Weg mindestens so breit sein wie das Grundstück.
- Kreuzung Kirchgasse/Hardstrasse – Dorfbach: Die Linienführung ist in Abhängigkeit von der Bebauung und der Freiraumgestaltung zu wählen. Bei der Kreuzung Kirchgasse/Hardstrasse ist ein Anschluss an die geplante Fussgängerschutzinsel wünschenswert. Der Anschluss an die oben genannte Nord-Süd-Verbindung kann frei positioniert werden.

Öffentlich zugängliche Fusswege sollen idealerweise eine Breite von 2.5 m aufweisen.

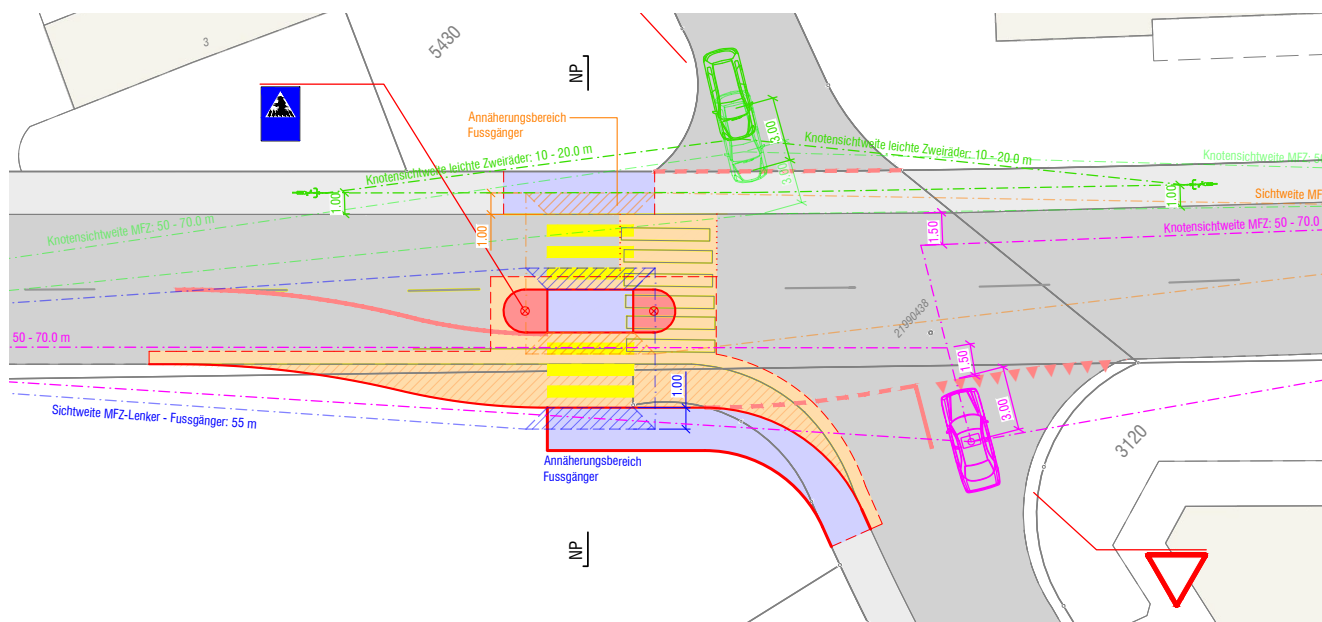


Abb. 12
Bearbeitungsstand
Fussgängerschutz
Hardstrasse (dsp In-
genieure + Planer AG)

Umgestaltung Hardstrasse

Westlich der Kreuzung Kirchgasse/Hardstrasse ist eine neue Querung mit Fussgängerschutzinsel projektiert (siehe Abbildung oben). dsp Ingenieure + Planer AG haben ein Bauprojekt ausgearbeitet, das jedoch noch nicht genehmigt ist. Dieser Bearbeitungsstand [Unterlage 3f] ist im neuen Fusswegnetz zu berücksichtigen.

Mittelfristig ist im kommunalen Richtplan Verkehr eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs von der Zentral-/Pfäffikerstrasse auf die Hardstrasse vorgesehen. Der neue Charakter der Hardstrasse als Durchgangsstrasse soll im Projektbeitrag berücksichtigt werden.

Erschliessung MIV

Die Parzelle ist für den MIV ab der Hardstrasse zu erschliessen. Um die notwendigen Sichtweiten auf die Fahrbahn einzuhalten ist im Plan 26.074-1 [Unterlage 3d] der zulässige Bereich ersichtlich. Im Bereich von 63.00 m kann der Anschluss frei gewählt werden. In Abhängigkeit der gewählten baulichen Setzung sind die Sichtweiten für den gewählten Erschliessungspunkt aufzuzeigen. Falls entlang der Hardstrasse ein Trottoir auf der Parzelle erstellt wird, sind die notwendigen Sichtweiten auf die Fahrzeugähnliche Geräte wie bspw. Scooter ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Erschliessung ab dem Kirchweg ist nicht möglich, ausgenommen als Notzufahrt für Blaulichtorganisationen.

Bedarf Abstellplätze

Der Bedarf an Abstellplätzen für PWs soll für den Wettbewerb gemäss der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Gemeinde Volketswil nachgewiesen werden. Für die Bauherrschaft ist eine Reduktion der Parkplätze mittels eines Mobilitätskonzeptes zu einem späteren Zeitpunkt denkbar. Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist vorerst der folgende Bedarf nachzuweisen:

Nutzung		Anzahl Parkfelder
Wohnen	Bewohnende	50
	Besucher*innen	10

Für Motorräder sind min. 10% der PW-Abstellplätze vorzusehen. Die Abstellplätze für Motorräder sind gemeinsam mit den PW-Abstellplätzen in einer Sammeltiefgarage anzuordnen. Davon ausgenommen sind PW-Abstellplätze für Besucher.

Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist nach der VSS-Norm 40 065 zu ermitteln, welche z.B. bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer vorsieht.

6.5 Renaturierung Dorfbach

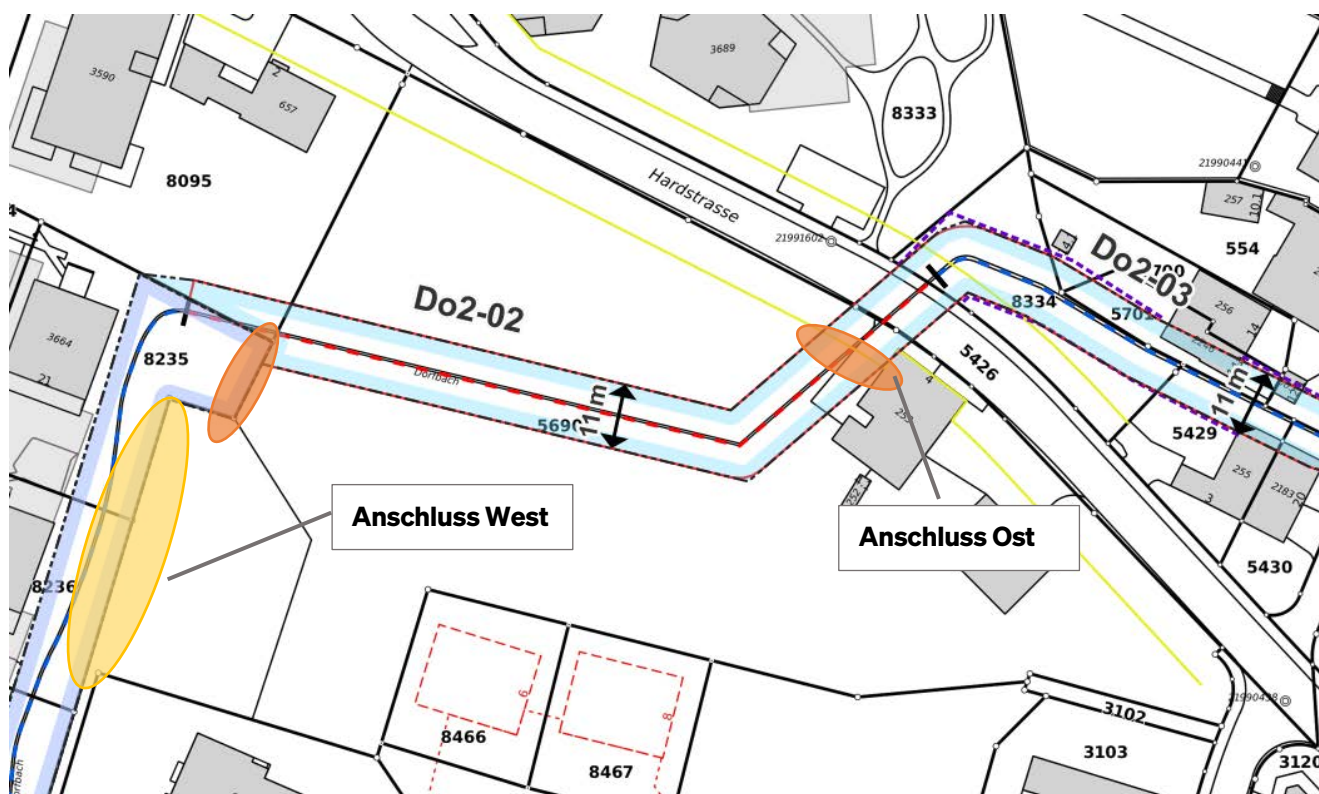
Mitten durch die Parzelle verläuft der eingedolte Dorfbach. Aktuell erarbeitet die Gemeinde Volketswil die Gewässerraumfestlegung für alle Gewässer im Siedlungsgebiet. Für den Dorfbach ist ein Gewässerraum mit einer Breite von 11.0 m vorgesehen. Im Rahmen der Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 5690 ist der Dorfbach im Abschnitt von der Hardstrasse bis zum bestehenden offenen Gewässerlauf freizulegen und der Gewässerraum naturnah zu gestalten. Im Unterlauf wurde der Dorfbach im Rahmen der Überbauung Neuwiesenpark im Jahr 2020 über eine Länge von ca. 150 m bereits offengelegt.

Gewässerraum

Der Gewässerraum wird in Folge der Renaturierung und der neuen Bachführung auf der Parzelle neu festgesetzt. Die Teams können den Gewässerraum entsprechend der Bachführung projektieren. Ein Gewässerraum von 11.0 m ist dabei zwingend einzuhalten. Der Bach muss nicht mittig im Gewässerraum geführt werden, sondern kann in diesem pendeln.

Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Neue, privat genutzte Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind im Gewässerraum nicht erlaubt. Standortgebundene Infrastrukturbauten wie eine Brücke bzw. Steg können im Gewässerraum vorgeschlagen werden. Ebenso sind punktuelle Zugänge zum Bach mittels Trittsteinen oder ähnlichem denkbar.

Abb. 13
Ausschnitt Gewässerraumplan der Gemeinde Volketswil (Entwurf, Stand Mai 2026)), mit Anschlussbereichen



Linienführung

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans kann der Dorfbach in einer neuen Linienführung durch die Parzelle geführt werden. Akzeptabel ist ein Gefälle von min. 1 %. Damit darf der Bach auf der Parzelle maximal 170 m lang sein.

Der neue Gewässerraum ist in den definierten Bereichen (siehe Abbildung oben) an den bestehenden Dorfbach anzuschliessen. Beim Anschluss Ost ist eine leichte Verschiebung der Eindolung unter der Hardstrasse denkbar. Der Anschluss sollte nicht zu nahe am Bestandsbau liegen, bzw. deren Erschliessung beeinträchtigen. Der Gewässerraum kann bei Bedarf um ca. 5 m nach Westen verschoben werden.

Der Anschluss West ist prioritär am Abschluss des bestehenden Gewässerraums an der östlichen Grenze der Parzelle Kat.-Nr. 8235 anzuschliessen (oranger Bereich). Der Bachverlauf auf der Parzelle Kat.-Nr. 8235 kann so verändert werden, dass er an den neuen Bachlauf anschliesst. Wenn der Anschluss weiter südlich erfolgen soll (gelber Bereich), muss der Rückbau eines Teils des heute freigelegten Dorfbachs ausreichend begründet werden können. Es muss nachgewiesen werden, dass aus ökologischer Sicht eine mindestens ebenso gute Variante entsteht, wie wenn man an die bisherige Bachführung anschliesst. Kriterien für eine bessere Qualität sind z.B. die Länge des offenen Fliessgewässers und die Gesamtfläche des Gewässerraums.

Gewässerraumplanung

Die Gewässerraumbegleitung für das Wettbewerbsverfahren erfolgt durch die Firma HOLINGER AG. Während der Bearbeitungszeit des Wettbewerbs dürfen die Teilnehmenden direkt mit Martin Böckli von HOLINGER Kontakt aufnehmen. Herr Böckli steht jedem Team während 1 Stunde für eine Beratung zur Verfügung.

Kontakt Martin Böckli

martin.boeckli@holinger.com, Tel. direkt: 052 267 09 44

Nach dem Wettbewerb wird HOLINGER den privaten Gestaltungsplan begleiten sowie basierend auf dem Richtprojekt in Zusammenarbeit mit dem Siegerteam ein Wasserbauprojekt (inkl. Bewilligungsverfahren) für den Dorfbach erarbeiten.

Abb. 14
Provisorischer Terminplan und Meilensteine (Quelle: HOLINGER)

	2026				2027				2028				2029				2030			
	2. Q	3. Q	4. Q	1. Q	2. Q	3. Q	4. Q	1. Q	2. Q	3. Q	4. Q	1. Q	2. Q	3. Q	4. Q	1. Q	2. Q	3. Q	4. Q	
Wettbewerbsverfahren																				
Vorbereitung Wettbewer																				
Wettbewerbsverfahren																				
Privater Gestaltungsplan																				
Entwurf GP																				
öff. Auflage und kt. Vorprüfung																				
Bereinigung, Beschlussfassung, Genehmigung																				
Vorarbeiten Wasserbau																				
Ausarbeitung BP																				
Bewilligungsverfahren																				
Kantonale Vernehmlassung																				
Bereinigung BP und Aufbereitung zur öff. Auflage																				
öffentliche Planaufgabe																				
Ggf. Einspracheverhandlungen																				
Projektfestsetzung AWEL																				

6.6 Energieversorgung

Wärmeversorgung

Gemäss Energieplan Volketswil liegt die Parzelle im Gebiet VG 1.1 (Verbundgebiet in Prüfung). Der Wärmeverbund ist im Bau und ein Anschluss ca. 2030 möglich. Denkbar wäre auch die Versorgung über Grundwasser-Wärmepumpen. Die Wärmeversorgung wird im Rahmen des Vorprojektes erarbeitet. Im Wettbewerbsprojekt muss noch nicht spezifiziert werden, ob die Wärmeversorgung über den Wärmeverbund oder eine Wärmepumpe erfolgt.

Stromversorgung

Gefordert ist eine Null-Energiebilanz im Betrieb dank Eigenstrom-Produktion. Die Stromproduktion soll den Betriebsstrom sowie auch die allfällige Grundwasser-Wärmepumpe zu 100 % versorgen können. Es ist eine PV-Anlage mit einer Leistung von mind. 240 kWp oder einer Modulfläche von mind. 1'000 m² zu erstellen. Die Platzierung ist sowohl an Dächern als auch an Fassaden möglich.

6.7 Brand- und Bevölkerungsschutz

Die Anforderungen an den baulichen und technischen Brandschutz (z. B. Brandabschnitte, Fluchtwege, Anordnung von Treppenhäusern) sind bereits in der Entwurfsphase stufengerecht zu berücksichtigen. Gebäude mit mehr als 11 m Gesamthöhe gelten gemäss geltenden Brandschutznormen als «Gebäude mittlerer Höhe» und unterliegen entsprechenden Anforderungen an Fassaden, Brandabschnitte, Rettungswege usw. Massgebend sind die Schweizerischen Brandschutzvorschriften (BSV 2015).

Für den raschen und sicheren Einsatz von Notfallfahrzeugen sind die notwendigen Zufahrten und Stellflächen zu gewährleisten. Die Anforderungen an Erschliessung, Zugänglichkeit und Manövrierflächen ergeben sich aus der «Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» der FKS [Unterlage 10]. Die entsprechenden Flächen für Feuerwehr und Rettung sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren und in den Wettbewerbsplänen klar auszuweisen.

Das Areal Wässerwisen liegt im Ausgleichsgebiet «VOLKI». Es besteht eine Schutzraumbaupflicht ab 38 Zimmer. Die Anzahl der zu erstellenden Schutzplätze beträgt gemäss Art. 70 Zivilschutzverordnung (ZSV) zwei Schutzplätze pro drei Zimmer. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt. Im Projektbeitrag sind im Untergeschoss genügend Flächen einzuplanen, dass die gemäss ZSV geforderten Schutzplätze untergebracht werden können.

6.8 Hindernisfreies Bauen

Alle Gebäude sollen hindernisfrei gebaut werden. Für die Projektierung dienen folgende Planungsgrundlagen:

- Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten, mit Korrigenda (wesentlich)
- Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnbauten, 2. Auflage, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich, 2014 (wegleitend)

Es wird empfohlen folgende Normen/Fachbroschüren beizuziehen:

- Checkliste für den Einsatz in Privathaushalten, Beratungsstelle für Unfallverhütung (BFU)
- Fachbroschüre Altersgerecht Bauen, BFU

- Fachbroschüre Digitale Sicherheits-Checks vor Ort, BFU
- VSS-Norm 40 075 Fussgängerverkehr; Hindernisfreier Verkehrsraum

6.9 Lärmschutz

Gemäss den Lärmübersichtskarten des kantonalen GIS ist mit keiner erheblichen Lärmbelastung zu rechnen. Voraussichtlich müssen deshalb im Projektwettbewerb für die vorliegende Situation keine Massnahmen zum präventiven Lärmschutz aufgezeigt werden. Bis zum Start des Projektwettbewerbs wird die Lärmbelastung und die Notwendigkeit von präventiven Massnahmen geprüft.

6.10 Baugrund

Die Details zu den Bautechnischen Verhältnissen finden sich in der Desktopstudie Baugrundverhältnisse [Unterlage 8]. Die Erkenntnisse des Berichts sind insbesondere im Vorprojekt bei der Planung der Foundation und des Aushubs und der Angabe der entsprechenden Baukosten zu berücksichtigen. Eine projektspezifische Auswertung der Sondier-Resultate ist bei Vorliegen eines Bauprojektes angezeigt.

6.11 Gewässerschutz

Der Perimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Falls die Unterkante der geplanten Gebäude / Pfähle unter den Hochwasserstand reichen, handelt es sich um ein Bauvorhaben in einem nutzbaren Grundwasserleiter, welches einer kantonalen Bewilligung bedarf. Bei einem allfälligen Einbau unter den Mittelwasserspiegel (2 oder mehr Untergeschosse / Bauhilfsmassnahmen wie z.B. Rühlwandträger) ist die Bewilligungsfähigkeit frühzeitig mit dem AWEL zu klären. Im Projektwettbewerb sind Gebäudeteile und Pfähle, die unter den Hochwasserstand reichen, zu vermeiden.

Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der Grundwasserspiegel bei Hochwasserstand bei 455-456 m ü. M und liegt damit ca. 10 m unter Terrain.

7 Raumprogramm

Das vorliegende Raumprogramm bildet eine provisorische Grundlage und wird bis zum Start des Projektwettbewerbs nochmals überprüft, ergänzt und bei Bedarf angepasst.

7.1 Wohnungsspiegel

Für die Neubauten wird das folgend angegebene Angebot an Mietwohnungen in Prozent mit den angegebenen Wohnungsgrössen erwartet.

Wohnungstyp	HNF in m ²	Anteil in % der Fläche
2 - 2 ½ Zi-Whg	49 - 55 m ²	ca. 30%
3 - 3 ½ Zi-Whg ECO	60 - 68 m ²	ca. 10%
3 - 3 ½ Zi-Whg	68 - 75 m ²	ca. 25%
4 - 4 ½ Zi-Whg	85 - 90 m ²	ca. 20%
5 ½ Zi-Whg	100 - 115 m ²	ca. 15%
Einzelzimmer mit Bad	ca. 18 m ²	ca. 5 Stück

Die angegebene prozentuale Verteilung bezieht sich auf die Fläche und nicht auf die Anzahl Wohnungen (ausgenommen die Einzelzimmer mit Bad).

Die Flächen für die Wohnungen orientieren sich an den Vorgaben der Wohnbauförderung Zürich, sind jedoch nicht 1:1 übernommen. Für die Projektierung kann die Flächenvorgabe und der prozentuale Anteil des Wohnungstyps für eine bessere Lösung variiert werden.

7.2 Raumprogramm

Allgemein Anforderungen Wohnen

- Die Individualräume (Schlafzimmer) sollen weitgehend nutzungsneutral und gut möblierbar sein
- In jeder Wohnung ist ein Individualzimmer mit mindestens 14 m² auszuweisen.
- In den 2-2 ½ Zimmer- und den 3- 3 ½ Zimmer-Wohnungen soll prinzipiell nur ein Nassraum angeboten werden: (grosszügige, bodenebene Dusche, Lavabo und WC; gem. Vorgaben «Altersgerechte Wohnbauten»³)
- In den 4 ½- und 5 ½- Zimmer-Wohnungen sollen zwei Nassräume angeboten werden: (Badewanne, Lavabo und WC) und (Dusche, Lavabo und WC) in den 5 ½- Zimmer-

³ Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnbauten, Schweizerische Fachstelle für hindernisfreie Architektur, Ausgabe 2014, inkl. Updates, Minimale Anforderungen

Wohnungen und in den 4 ½-Zimmer-Wohnungen (Badewanne, Lavabo und WC) und (Lavabo in ausreichender Grösse und WC)

- In den Wohnungen ist **kein Platz** für Waschmaschinen und Tumbler vorzusehen.
- Folgende Küchengrössen sollen berücksichtigt werden:
 - 2 - 2 ½ Zimmer-Wohnungen: 6 Elemente
 - 3 - 3 ½ Zimmer-Wohnungen: 7 Elemente
 - 4 - 4 ½ Zimmer-Wohnungen: 8 Elemente
 - 5 ½ Zimmer-Wohnungen: 8 Elemente
- Mehrheitlich ist im Sinne der Vollbelegung das Wohnzimmer abschliessbar zu gestalten. Alternativ kann auch die (Wohn-)Küche abtrennbar gestaltet werden.
- In jeder Wohnung sind ausreichend Abstellmöglichkeiten im Sinne von Wandschränken oder Garderoben oder eines Reduits vorzusehen.
- Zu jeder Wohnung ist ein attraktiver privater, der Wohnungsgrösse angemessener und gut zu möblierender Aussenbereich zu planen (Mindesttiefe der Balkone bei 2 m).

Nebenräume Wohnungen

- Abstellräume pro Wohnung gemäss §39 Besondere Bauverordnung I.
- Je Haus Waschsalon(s)/ Waschküchen: Pro 5 Wohnungen ca. 1 Waschmaschine / 1 Tumbler und 1 Trocknungsraum à ca. 10 m² > je nach Projekt können auch Waschküchen vorgesehen oder die Räume gekoppelt werden
- Die Waschsalons können auch als attraktive Zonen der Begegnung in den oberirdischen Geschossen angeordnet werden.
- Je nach Projekt können auch Hobbyräume à ca. 12 m² angeboten werden. Damit diese auch als potenzielle Musikzimmer genutzt werden können ist auf eine ausreichende Höhe und eine gute Positionierung zu achten.
- Mobilitätsräume: gut zugänglich, 1 pro Hauseingang. Dieser Raum dient als Kinderwagenraum wie auch für Rollatoren oder als Depotraum
- Veloabstellräume siehe Parkierung.
- pro 10 Wohneinheiten benötigt es einen 770 l Rollcontainer. Nach Möglichkeit sollen Unterflurcontainer eingesetzt werden. Lage projektspezifisch (vorteilhaft im Freiraumkonzept integriert). 1 x Bioabfall
- Es sind entsprechend dem Projekt ausreichend Haustechnikräume und Schächte zu erstellen. Für die Enthärtungsanlage und die Lagerung des Salzes ist genügend Platz einzurechnen.

Spezielle Anforderungen Kleinwohnungen

Sämtliche 2-2 ½-Zimmer-Wohnungen und die 3-3 ½-Zimmer-Wohnungen sollen so geplant und ausgestattet werden, dass sie als attraktive Alterswohnungen genutzt werden können. Daher sollen sie gemäss den Vorgaben «Altersgerechte Wohnbauten»⁴ geplant werden.

Wohnungen für die ältere Generation unterscheiden sich nicht gross von anderen Wohnungen. Dennoch gibt es ein paar Grundsätze, die berücksichtigt werden sollten:

- Ältere Personen verbringen häufig mehr Zeit in der Wohnung. Daher ist eine gute Zonierung der Wohnung wichtig, die unterschiedliche Nutzungsbereiche ermöglicht. Auch Ausblicke in unterschiedliche Richtungen steigern die Aufenthaltsqualität der Wohnung. Bäder sollten grundsätzlich so konzipiert sein, dass sie Möglichkeiten bieten sich festzuhalten, ohne extra Griffe zu montieren.
- Ein weiterer wichtiger Aspekt des Wohnens im Alter bildet auch die Förderung der Gemeinschaft, um der Vereinsamung, häufig durch die eingeschränkte Mobilität

⁴ Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnbauten, Schweizerische Fachstelle für hindernisfreie Architektur, Ausgabe 2014 (ohne Präzisierungen), Minimale Anforderungen

verursacht, entgegenzuwirken. Der Eigengrund ist es nicht möglich, Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen im Alter zu erbringen. Die räumlichen Grundlagen, um den Schwierigkeiten älterer Menschen zu begegnen, können jedoch gelegt werden; so fördern Kommunikationsmöglichkeiten im Eingangsbereich der Wohnungen Kontakte unter den Bewohnenden. Gut erreichbare Nebenräume und Entsorgungsstellen erleichtern die Selbstständigkeit.

Anforderungen Freiraum

In Zeiten eines stärker spürbaren Klimawandels kommt der Qualität der Freiräume eine besonders hohe Priorität zu. Stichworte für eine zukunftsgerichtete, klimaadaptive Gestaltung sind die zurückhaltende Versiegelung des Bodens, die stabile und hohe Biodiversität, eine ausreichende Beschattung durch Bäume und Sträucher, sowie der umsichtige Umgang mit Meteorwasser (Stichworte: Schwammstadt, Retention und Versickerung). Erwartet wird eine zurückhaltende Unterbauung von Freiraumbereichen resp. eine ausreichende Erdüberdeckung. Von besonderer Bedeutung ist die Integration des Bachlaufes mit seinen begleitenden Bachgehölzen in das Ensemble der Siedlung: Der renaturierte, neu verlegte Bach soll erlebbar sein als Biodiversitätsachse und primäres landschaftliches Element.

In die freiräumliche Grundkonzeption sollen sozialräumliche Momente so integriert sein, dass sie zu selbstverständlichen Bestandteilen der «belebten Landschaft» werden. Eine Aneignung durch Bewohnerinnen und Bewohner ist im Rahmen von definierten Spielregeln wünschenswert. Generell wünscht sich die Eigengrund keine offensichtlichen Einzäunungen, mehr diskrete Trennungen zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiraumbereichen. Für die künftige Pflege und den Unterhalt der Anlage bedarf es einer gestalterischen Vorgabe, welche die Belange des rationellen gärtnerischen Unterhalts ermöglicht.

Bei der Bepflanzung ist auch eine Begrünung von Fassadenteilen in der Vertikalen denkbar. Dem Unterhalt ist auch hier die nötige Beachtung zu schenken.

In den Freiraum sind folgende Elemente zu integrieren:

- Die erforderlichen Flächen für Veloständer, Besucherparkplätze, Container
- Wege / Verkehrsflächen für Zugang, Unterhalt, Feuerwehr und Notzufahrt
- Bereiche für das gemeinschaftliche Beisammensein, evtl. mit Grillstelle
- Sitzgelegenheiten in der Nähe der Hauseingänge
- Spielbereiche /Spielplatz
- Grüngutmulde

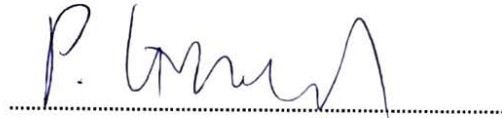
Raumprogramm tabellarisch

WOHNUNGEN	Anteil an m²	HNF	Funktion und Beziehung
2 bis 2.5-Zi Wohnungen	ca. 30%	49-55m²	bevorzugt wird ein Wohnungstypus, der einen Esstisch im Küchenbereich ermöglicht
3 bis 3.5-Zi Wohnungen Eco	ca. 10%	60-68m²	
3 bis 3.5-Zi Wohnungen	ca. 25%	68-75m²	
4 bis 4.5 Zi Wohnungen	ca. 20%	85-90m²	
5 bis 5.5 Zi Wohnungen	ca. 15%	100-115m²	ohne Kochgelegenheit, mit Bad, gut verteilt, ideal nahe 3.5 Zimmer Whg.
Einzelzimmer	ca. 5x	18m²	
NEBENRÄUME WOHNUNGEN			
Abstell-/Kellerräume	1 / Whg.		2-2 ½- Zimmer-Wohnungen mind. 5m² 3-3 ½- Zimmer-Wohnungen mind. 8m² 4-4 ½- Zimmer-Wohnungen mind. 8m² 5 ½- Zimmer-Wohnungen mind. 8m²
Waschmaschinen, Tumbler	1 / 5 Whg.	5m²	WM/TU, Lage und Ausgestaltung so, dass als Begegnungsort wertvoll
Trockenräume	1 / 5 Whg.	10m²	jeweils zu Waschräum
Mobilitätsraum, Kinderwagenräume	1 / Hauseing.		gut zugänglich, evtl. auch mit Veloräumen kombinierbar. Sollen auch für Rollatoren oder als Depotraum genutzt werden können.
GEMEINSCHAFTSRAUM INKL. NEBENRÄUME			
Eingang /Garderobe	1		kann auch kombiniert /vorgelagert werden
Mehrzweckraum	1	ca. 70m²	mit direktem Zugang zum Freiraum, stimmige Erscheinung
Küche	1	15m²	Gastrogeschirrspüler, kann auch in Raum integriert werden
Stuhl- und Tischlager	1	ca. 12m²	direkt neben Mehrzweckraum
WC IV	1-2		je nach Grösse auch 2 geschlechtergetrennte WC
WEITERE RÄUME			
Hobbyräume	nach Projekt		nur wenn sie sich ergeben oder im Bestand. Auch als Musikzimmer nutzbar
Gewerbe /Lager	nach Projekt		in Bestand, Idee ist vorzuschlagen
weitere Nutzungen	nach Projekt		in Bestand, Idee ist vorzuschlagen
Wellnessraum	1	ca. 20m²	je nach Projekt, mit Badewanne und/oder Sauna
BETRIEB			
Haustechnikraum	nach Projekt		
Enthärtungsanlage	1		zu Haustechnikraum, ausreichend Platz für Salzlager berücksichtigen, Total ca. 5-10m²
Speicherraum	1	40m²	für eine spätere Installation einer Batterie o.ä.
Hauswartraum mit Werkstatt, inkl. WC	1	30m²	als Büro mit Tageslicht
Lager Hauswart	1	25m²	unbeheizt für z.B. Aufsitzmäher, Streusalz, etc. Kann auch vergitterter Parkplatz sein. Nicht über Lift erschliessbar.
Reinigung	nach Projekt	5m²	Pro Haus
PARKIERUNG			
Parkplätze Auto	50+10		Gemäss Rahmenbedingungen
Parkplätze Moto	ca. 5		Gemäss Rahmenbedingungen
Veloabstellplätze	nach Projekt		Total auszurechnen anhand Vorgaben VSS Norm, evtl. auch innen anordnen
Parkplätze HW	2		für Hauswartung,1 in TG, 1 bei Besucher
FREIRAUM			
Besucherparkplätze	ca. 10		gemäss Rahmenbedingungen
Veloabstellplätze (Besuchende)	siehe oben		nach Norm, abzugleichen mit Veloabstellplätzen innen. Besucheranteil ungedeckt. Möglichst nahe beim Eingang.
Spielbereiche Kinder und Erwachsene	div		Spielbereich nicht nur für Kleinkinder, Bewegungs- und Spielmöglichkeiten für alle schaffen (z.B. Schach oder Balancierbalken)
Sitzplätze	div		
Grillstelle	div		
genossenschaftlicher Bereich	div		z.B. Gemeinschaftsgarten, Schachfeld, Bocciabahn..... Je nach Projektidee
Containerstellplätze	div		beschattet, nach Möglichkeit UFC, ausreichend Platz für Sperrgut/ Karton
Grüngutmulde /- container	1		befahrbar bevorzugt

8 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde am 27. August 2026 von der Jury genehmigt.

Pascale Guignard
Architektin Zürich (Vorsitz)



Salomé Gutscher
Architektin Basel



Jonathan Roider
Architekt Zürich



Stefan Rotzler
Landschaftsarchitekt Gockhausen



Philipp Knorr
Architekt Zürich (Ersatz)



Manuela Fernandez
Vorstandsmitglied Eigengrund



Hannes Zellweger
Vorstandsmitglied Eigengrund



Hansruedi Schmid
Vertretung Erbgemeinschaft Edwin Schmid



Julia Rubin
Immobilienentwicklung Eigengrund (Ersatz)

