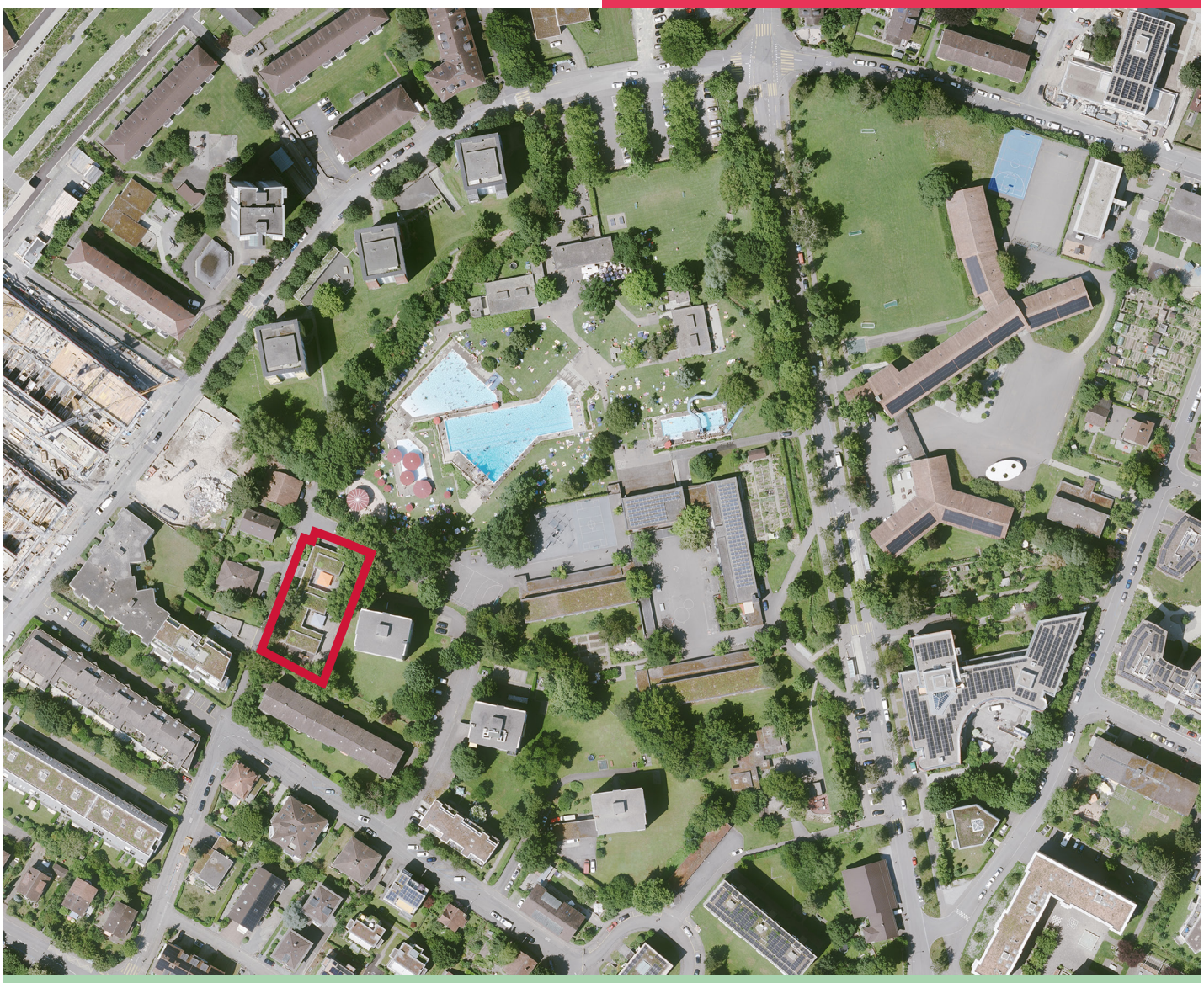
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten



Betreuungsgebäude Auhofstrasse 28

Ersatzneubau
Zürich-Schwamendingen

28.11.2025
Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Generalplanende
W.8344.WW / BAV-Nr. 83195

SIA 142 · Programm konform zur Ordnung SIA 142 · Ausgabe 2009

Projektleitung, Inhalt
Marcel Mathis, Amt für Hochbauten

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

T +41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/wettbewerbe
Instagram @zuerichbaut

Inhalt

1 Aufgabe 4
1.1 Ausgangslage 6
1.2 Kontext 6
1.3 Perimeter 8
1.4 Aufgabe 10
1.5 Ziele 11
1.6 Beurteilungskriterien 12
1.7 Raumprogramm und Betriebskonzept 13
2 Verfahren 17
2.1 Wettbewerbsabwicklung 17
2.2 Termine 19
2.3 Unterlagen 20
2.4 Wichtige Hinweise 21
2.5 Veröffentlichung 21
2.6 Weiterbearbeitung 21
3 Rahmenbedingungen 24
3.1 Massgebende Bauvorschriften 24
3.2 ISOS 25
3.3 Wirtschaftlichkeit 26
3.4 Ökologische Nachhaltigkeit 27
3.5 Energie und Gebäudetechnik 32
3.6 Erschliessung 33
3.7 Aussenraum 34
3.8 Lärmschutz 36
3.9 Baugrund und Naturgefahren 36
3.10 Brandschutz 37
3.11 Hindernisfreies und sicheres Nutzen 38

1 Aufgabe

Auf dem städtischen Grundstück Kat-Nr. SW5100 an der Auhofstrasse 28 befindet sich das Betreuungsgebäude der Schulanlage Auhof. Das eingeschossige Betreuungsgebäude steht etwas abseits der Hauptgebäude, bildet aber eine funktionale Einheit mit der Schulanlage Auhof. Die künftige Tagesschule soll langfristig für 12 Primarklassen und 2 Kindergärten ausgelegt werden. Um das Betreuungsangebot für die benötigten 14 Klassen sicherzustellen, ist anstelle das bestehenden Betreuungsgebäudes ein mehrgeschossiger Ersatzneubau vorgesehen.



Luftbild mit Perimeter (ohne Maßstab)

Auftraggeberin	**Bauherrschaft** **Stadt Zürich** **Eigentümervertretung** **Immobilien Stadt Zürich** **Bauherrenvertretung/Ausloberin** **Amt für Hochbauten**
Verfahren	**Projektwettbewerb nach SIA 142** **offenes Verfahren für Generalplanende, einstufig, anonym. Das Verfahren untersteht der IVöB (11/2019) sowie dem Beitrittsgesetz (03/2023) und der SVO (06/2023) des Kantons Zürich.**
Geforderte Disziplinen	**Generalplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur**
Zielkosten Erstellung	**CHF 18 Mio. (BKP 1–9)**
Preisgeld	**CHF 145 000 exkl. MWST**
Preisgericht	**Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter** **Barbara Fotsch, Kreisschulbehörde Schwamendingen** **Thomas Stohler, Schulamt Stadt Zürich** **Jennifer Dreyer, Immobilien Stadt Zürich** **Benjamin Leimgruber, Immobilien Stadt Zürich** **Alfons Nivergelt, Quartiervertretung (Ersatz)** **Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter** **Benjamin Theiler, Vorsitz, Amt für Hochbauten** **Barbara Wiskemann, Architektin ETH BSA SIA, Zürich** **Christian Scheidegger, Architekt ETH BSA SIA, Zürich** **Dominique Meier, Architektin ETH SIA, Zürich** **Nicola Nett, Architekt ETH SIA, Zürich (Ersatz)** **Katja Albiez, Landschaftsarchitektin, MAS ETH, Zürich**
Termine Wettbewerb	**Wettbewerbsausgabe/Publikation:** **Freitag, 28.11.2025** **Anmeldung für Modellbestellung:** **Freitag, 12.12.2025** **Modellausgabe:** **Donnerstag, 18.12.2025** **Abgabe Pläne:** **Mittwoch, 01.04.2026** **Abgabe Modelle:** **Mittwoch, 15.04.2026** **Publikation Wettbewerbsergebnis:** **September 2026**

1.1 Ausgangslage

Die Betreuung der Schule Auhof findet aktuell einerseits im bestehenden schulnahen Betreuungsgebäude an der Auhofstrasse 28 mit den Horten Auhof I + II, andererseits im Züri-Modular-Pavillon (ZM) der Schule Herzogenmühle und dem ehemaligen Kindergarten an der Luegislandstrasse 290 und 300 statt. Damit der Flächenbedarf der Tagesschule Herzogenmühle (Einstieg 2026) gedeckt werden kann, werden die beiden Objekte an der Luegislandstrasse für die Schule Herzogenmühle benötigt. Im Ersatzneubau des Betreuungsgebäudes Auhof sollen daher der gesamte Flächenbedarf der Primarschulbetreuung an Verpflegungs- und Aufenthaltsfläche sowie weitere Schulnutzungen der künftigen Tagesschule Auhof gedeckt werden.

Gemäss 2017 erhobener Zustandsbewertung (Stratus) steht das Gebäude vor einer Instandsetzung der gesamten Aussenhülle (Flachdach, Fenster, Fassade). Einzig das Tragwerk und die Gebäudetechnik sind, mit Ausnahme der Sanitärinstallationen, in einem noch guten Zustand. Das Teilgrundstück, auf dem sich das Betreuungsgebäude befindet, ist heute stark unternutzt. Um den benötigten Flächenbedarf zu decken, bildet der in der Wohnzone liegende Teilbereich des Grundstücks mit dem nicht denkmalgeschützten Betreuungsgebäude das einzig mögliche Verdichtungspotenzial auf dem Gesamtgrundstück. Weil sich das Tragwerk des Gebäudes nicht eignet die Lasten einer mehrgeschossigen Aufstockung aufzunehmen und die bestehende Grundrissdisposition den betrieblichen Anforderungen einer zeitgemässen Betreuungsinfrastruktur nicht gerecht werden kann, ist ein Ersatzneubau vorgesehen. Das bestehende eingeschossige Betreuungsgebäude wurde 1959 fertiggestellt. Als Folge der Gebäudesanierung und Erweiterung von 1990/1991 wurde das äussere Erscheinungsbild der gesamten Anlage komplett verändert.

Gemäss Kurzbericht der Denkmalpflege sind der Verlust an bauzeitlicher Gebäudesubstanz und die räumlichen Verunklärung des Garderoben- und Erschliesungstraktes derart gravierend, dass für das Gebäude keine Schutzvermutung besteht, weshalb sie gegen dessen Rückbau keine Einwände vorbringt.

1.2 Kontext

Das Freibad und die Schulanlage Auhof befinden sich im Stadteil Schwamendingen, westlich angrenzend an die Schulanlage Herzogenmühle, östlich an private Grundstücke mit Wohnbauten und nördlich an die Luegislandstrasse. Der Stadtteil Schwamendingen befindet sich in einem grossen Wandel, ist aber noch heute geprägt durch den genossenschaftlichen Siedlungsbau der Nachkriegszeit, der in seiner Grunddisposition auf den 1948 vom Stadtbaumeister A.H. Steiner entworfenen Überbauungsplan beruht.

Mit der Fertigstellung der Einhausung der Autobahn und den geplanten Ersatzneubauten der bestehenden Wohnsiedlungen wird die Wohnattraktivität im Quartier steigen. Erwartet wird ein markanter Zuzug von Familien nach Schwamendingen, der den Druck auf öffentliche Erholungs- und Freiflächen, Schulanlagen und Bäder zusätzlich verstärken wird.

Denkmalpflege
Das Freibad und die Schulanlage Auhof wurden 1959 nach den Plänen des Architekten Ernst Gisel erstellt. Sie bilden ein Ensemble und sind zusammen mit den Gartenanlagen

inventarisiert. Das nicht inventarisierte Betreuungsgebäude wurde 1959 nach den Plänen der Architekten Ernst Zietzschmann und Balz König erstellt und ist Teil der öffentlichen Schul- und Freibadanlage. Die Anlage zeichnet sich durch ihre grosszügigen Freiflächen, ihren umfangreichen, locker gestreuten Baubestand aus. An ihrer südlichen und westlichen Grenze wird die Anlage von hohen Punkthäusern gesäumt, die einen stadträumlich differenzierten Übergang zu der anschliessenden zeilenförmigen Bebauungsstruktur herstellen.

Bestandesbauten im Schulkontext

1 Betreuungsgebäude Auhofstrasse 28
2 Schulanlage Auhof (Primarstufe)
3 Freibad Auhof
4 Schulanlage Herzogenmühle (Sekundarstufe)
5 Züri-Modular-Pavillon Herzogenmühle
6 ehem. Kindergarten Luegislandstr. 300
7 neue ZM-Pavillons Aubrücke (ab 2026)
8 Sporthalle, Schulschwimmanlage Aubrücke

Neubauprojekte im Quartier

A Überlandpark (Einhausung Autobahn A1)
B Wohnüberbauung, Luegislandstrasse 107 bis 109 (SW6600) in Ausführung
C Neubau Mehrfamilienhaus, Luegislandstrasse 108 / 110 (SW6262) in Ausführung
D Neubau Mehrfamilienhaus, Auhofstrasse 19 / 21 (SW4150) in Ausführung
E Wohnsiedlung Baugenossenschaft Milchbuck (SW6543)
F Anrainer-Baugenossenschaften
Anreiner-Baugenossenschaften
Einhausung Schwamendingen



Situation innerhalb des Quartiers M 1:5000 (Orthofoto 2024)

1.3 Perimeter

Kataster-Nummer
SW5100

Eigentümervertretung
Immobilien Stadt Zürich

Objektname
Betreuungsgebäude Auhof

Einstufung
Keine Schutzvermutung

Adresse
Auhofstrasse 28, 8051 Zürich

Fläche Grundstück
1 391 m²

Quartier
Schwamendingen

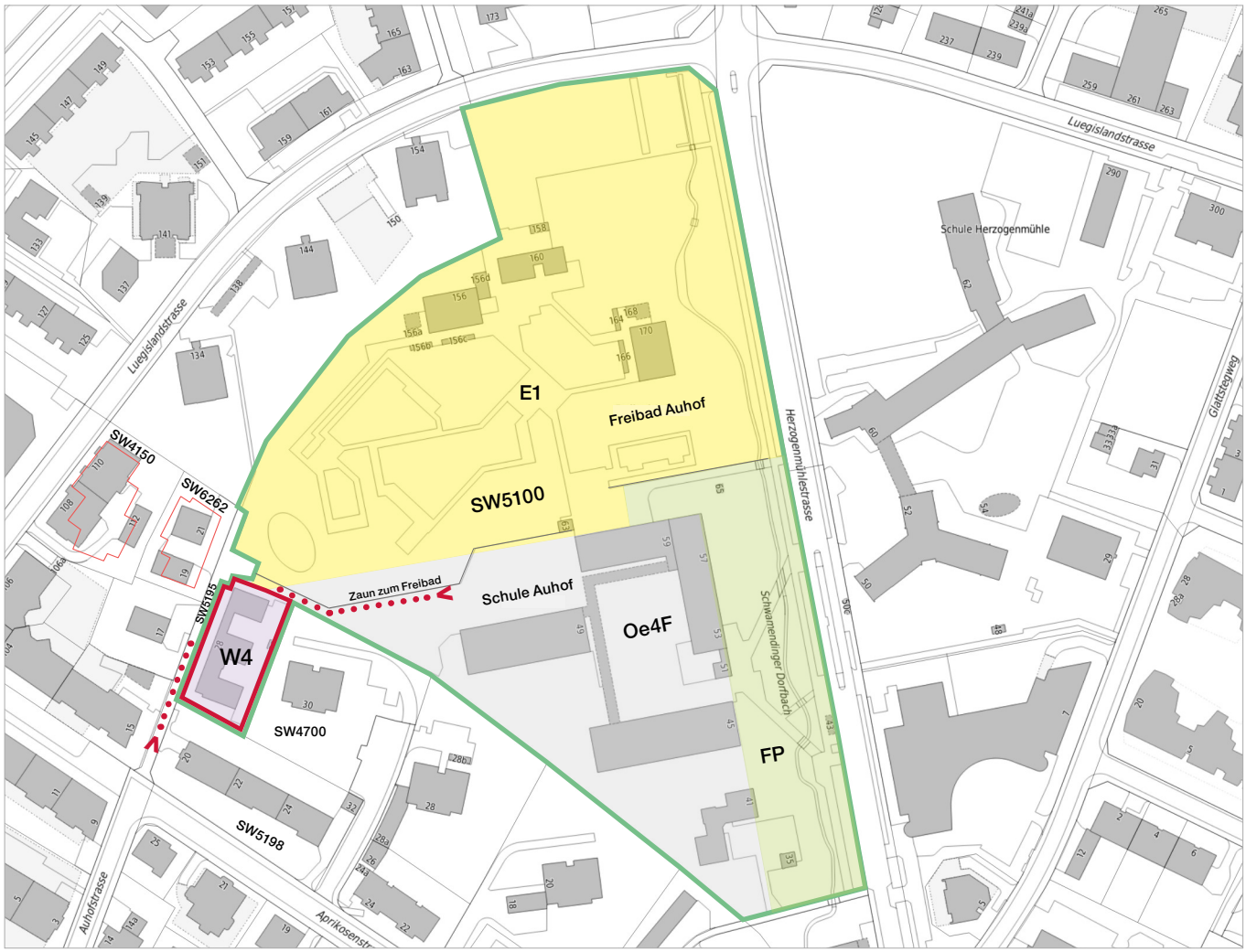
Zone
W4 (Wohnanteil 75%)

Baujahr
1957-1959

Ausnützungsziffer
120%

Architektur (zur Bauzeit)
Ernst Zietzschmann & Balz König

max. anrechenbare Geschossfläche
1 669 m²



Bearbeitungsperimeter | Grundstücksgrenze SW5100 | Wohnbauten in Ausführung | Zugang Teilareal | M 1:2500

Das Betreuungsgebäude Auhofstrasse 28 steht auf der städtischen Parzelle SW5100, innerhalb dieser befindet sich auch das Freibad Auhof und die Schulanlage Aufhof. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Nutzungen liegt die Parzelle mit einer Grundfläche von insgesamt 40'996 m2 in unterschiedlichen Bauzonen. 22'444 m2 liegen in der Erholungszone E1 (Freibad Auhof), 11'882 m2 in der Zone für öffentliche Bauten Oe4F (Schulanlage Auhof), 5'279 m2 in der Freihaltezone FP (Vorbereich Herzogenmühlestrasse) und 1'391 m2 in der Wohnzone W4 (Auhofstrasse 28).

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich am Rande der Schul- und Freibadanlage Auhof, innerhalb der Wohnzone W4 (AZ = 120%, Wohnanteil = 75%), wo der öffentliche Grünraum fliessend in die grosszügigen Gartenbereiche der angrenzenden Siedlungen übergeht. Mit einer aktuellen Ausnutzung von 28% ist das Teilareal heute deutlich unternutzt. Gemäss Praxis Amt für Baubewilligung werden Betreuungsflächen dem Wohnanteil angerechnet, sodass sich, zusätzlich zu den bestehenden Betreuungsflächen, Unterrichtsräume realisieren lassen. Die angestrebte Verdichtung in diesem Teilbereich der Parzelle soll möglichst verträglich sein und sich im bestehenden städtebaulichen Gefüge integrieren. Insbesondere dem geringen Abstand vom Betreuungsgebäude zum Punkthaus, Aprikosenstrasse 30, soll Rechnung getragen werden.

Der bestehende Zugang des Teilareals erfolgt aus zwei Richtungen, durch die Auhofstrasse im Westen und eine zusätzliche, fussläufige Verbindung im Norden als Verknüpfung zur Schulanlage. Gemäss GSZ sind die im Bereich des Teilareals vorhandenen Bäume auf der Ostseite (Kiefern) und auf der Westseite (Hainbuchen, Ahorn) erhaltenswert. Basierend auf Baumaufnahmen von Dendrodata und Baumbüro wurde ein minimaler Schutzperimeter für die Bäume von «Baumkronen plus ein Meter» definiert. Der Ersatzneubau soll diesen Bereich unter- und oberirdisch nicht tangieren. Erforderliche Bauhilfsmassnahmen während der Bauzeit (z.B. Rühlwand, Spundwand) sind im zusätzlichen «plus ein Meter» Bereich möglich.

Die Hainbuchen und der Ahorn ostseitig sind zu erhalten. Falls der Erhalt der beiden strassenseitigen Kiefern nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Wettbewerbsperimeters vorzusehen. Der Baumschutz ist sowohl beim Ersatzneubau mit Untergeschoss und Baugrube als auch bei der Gestaltung der Umgebungsflächen zu berücksichtigen und gilt auch für den Ahorn auf der angrenzenden Parzelle SW5198.

1 Schwarz-Kiefer *
2 Gewöhnlicher Kiefer *
3 Gemeine Hain- oder Weissbuche
4 Gemeine Hain- oder Weissbuche
5 Gemeine Hain- oder Weissbuche
6 Gemeine Hain- oder Weissbuche
7 Ahorn (auf Parzelle SW5198)

** Ersatzpflanzungen möglich*



Minimaler Schutzperimeter Baumbestand (Dendrodata / Baumbüro)

1.4 Aufgabe



Westansicht bestehendes Betreuungsgebäude, BAZ, 1960

Das Betreuungsgebäude Auhofstrasse 28 mit Baujahr 1959 soll durch einen mehrgeschossigen Neubau ersetzt werden. Dadurch soll Betreuungsraum für die künftige Tagesschule Auhof mit insgesamt 14 Klassen (12 Primarklassen und 2 Kindergärten) entstehen und gleichzeitig ein attraktiver Aussenraum geschaffen werden.

Die 12 Primarklassen und 2 Kindergärten sollen im Betreuungsgebäude verpflegt und betreut werden. Benötigt werden u.a. eine Kücheninfrastruktur (Regenerierküche) zur Zubereitung von rund 308 Mahlzeiten und Verpflegungs-/Aufenthaltsräume für die Schulkinder. Die Kindergartenkinder essen in einer Schicht, die Primarschulkinder in zwei Schichten. Nach dem Essen werden die Kinder in den Aufenthaltsräumen betreut. Die Betreuungsräume des Kindergartens sollen beieinander und schaltbar vorgesehen werden. Im Ersatzneubau sollen zusätzlich Therapieräume (Logopädie und Psychomotorik) sowie Räume für den Musikunterricht der Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) und für die Musikalische Grundausbildung (MGA) bereitgestellt werden.

Die Betreuung soll einen möglichst engen Bezug zum Aussenraum der Schule haben. Der Aussenbereich des Betreuungsgebäudes wird mehrheitlich von den Kindergartenkindern genutzt, soll alterspezifische Spielmöglichkeiten und geschützte Rückzugszonen bieten und kann ausserhalb der Öffnungszeiten auch vom Quartier genutzt werden.

Für die Anlieferung der Küche ist ein Parkfeld vorzusehen. Die Anlieferung muss ohne Niveauunterschiede oder Schwellen möglich sein. Das Schulpersonal nutzt die bestehenden Parkplätze an der Herzogenmühlestrasse. Auf dem Teilgrundstück des Betreuungsgebäudes sind keine Parkplätze vorzusehen.

Die betrieblichen und funktionalen Zusammenhänge sind im Betriebskonzept näher beschrieben.

Der Ersatzneubau hat den gesetzlichen Anforderungen an eine befriedigende Gestaltung nach §238 Abs. 1 PBG zu genügen. Wegen einer sinnvollen Gliederung des ohnehin knappen Aussenraums wird der Einbezug des Aussengeräteraums ins Hauptvolumen bevorzugt. Technische Dachaufbauten sind zu vermeiden bzw. ins Hauptvolumen zu integrieren oder zumindest in den architektonischen Ausdruck des Neubaus einzubinden.

Durch den deutlichen Abstand und mangels Sichtbezug zu den inventarisierten Schulgebäuden muss in Absprache mit der Denkmalpflege keine besondere Rücksichtnahme eingehalten werden.

Gesucht wird ein Projekt, welches den funktionalen Anforderungen der Betreuung sowie den städtebaulichen Rahmenbedingungen gerecht wird.

Etappierung
Die Primarschulbetreuung wird zuerst in die neuen Züri-Modular-Pavillons Aubrücke verlegt und anschliessend langfristig in den Ersatzneubau des Betreuungsgebäudes.

Provisorien
Als Provisorium für die Bauzeit werden die Züri-Modular-Pavillons Aubrücke genutzt.

Nachhaltige Landnutzung
Land- und Immobilienbesitz in der Stadt Zürich sind kostbare Güter. Damit die öffentliche Hand ihre Aufgaben erfüllen kann, erarbeitet sie eine langfristige Immobilienstrategie. Die städtischen Liegenschaften müssen im Lauf der Zeit immer wieder den veränderten Bedürfnissen angepasst und in zyklischen Abständen mittels Instandsetzungs-, Umbau- und Neubauprojekten erneuert werden. Die städtischen Bauvorhaben sind folglich nie als abschliessende Lösung zu betrachten. Die Arealnutzung und die Sicherstellung von zukünftigen Spielräumen spielt eine wichtige Rolle.

1.5 Ziele

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

Gesellschaft
Gesellschaftlich vorbildliche Projekte, die städtebaulich angemessen auf die bestehende Stadtstruktur reagieren, die mit ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten und eine hochwertige Aussenraumgestaltung vorweisen. Projekte, die schonend mit der Ressource Land umgehen. Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen, einen hohen Gebrauchswert aufweisen und allen Menschen eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen.

Wirtschaft
Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lassen.
Effizientes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche (HNF) und Geschossfläche (GF).

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

1.6 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien dienen dem Preisgericht zur Gesamtwertung (Reihenfolge ohne Wertung):

Gesellschaft
- Qualitäten Städtebau, Architektur, Aussenraum
- Erfüllung Raumprogramm, Landverbrauch
- Funktionalität, Gebrauchswert, Hindernisfreiheit
- Kindergerechte Architektur, betriebliche und pädagogische Qualität

Wirtschaft
- Erstellungskosten
- Flächeneffizienz
- Betriebs- und Unterhaltskosten

Ökologische Nachhaltigkeit
- Energie- und Treibhausgas-Bilanz für Erstellung und Betrieb der Gebäude
- Potenzial Solarstromproduktion
- Thermische Behaglichkeit der Innenräume und sommerlicher Wärmeschutz
- Bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien
- Regenwassermanagementkonzept
- Ökologisch wertvolle Freiräume und Dachfläche mit ausreichendem ökologischen Ausgleich

1.7 Raumprogramm und Betriebskonzept

Der Ersatzneubau des Betreuungsgebäudes bietet eine weitere Chance, eine zukunftsorientierte Lern- und Betreuungsumgebung zu schaffen. Das beiliegende Betriebskonzept beschreibt die allgemeinen Leitgedanken der Volksschule, die betrieblichen und räumlichen Anforderungen sowie das Einzugsgebiet der Schulanlage Auhof. Bei inhaltlichen Widersprüchen zwischen Betriebskonzept und Wettbewerbsprogramm gilt immer das Wettbewerbsprogramm.

Der Ersatzneubau soll Betreuungsraum für 12 Primarklassen und 2 Kindergärten aufnehmen und damit den Flächenbedarf an Verpflegungs- und Aufenthaltsflächen für die künftige Tagesschule Auhof vollständig decken. Zusätzlich sind Therapieräume sowie Räume für die Musikschule Konservatorium Zürich und die Musikalische Grundausbildung zu integrieren.

Betreuung Aufenthalt und Verpflegung (Mensa)
- Die Räume werden sowohl für Verpflegung als auch für den Aufenthalt und das Spielen genutzt.
- Die Durchlässig- und Einsehbarkeit ist für einen ressourcenschonenden Personaleinsatz wichtig. Es sollen Verbindungstüren vorgesehen werden.

Garderobe
- Alle Kinder betreten das Gebäude durch einen Eingang mit Garderobe. Im Garderobenbereich soll eine Informations- und Aushängemöglichkeit (grosse Magnettafel) geschaffen werden.

WC
- Die Toiletten werden von allen Kindern der Betreuungseinrichtung gemeinsam genutzt (inkl. Personaltoiletten). Die Wege zu den Toiletten sollen für die kleineren Kinder kurz sein.

Mensa und Küche
- Es ist eine Gastroküche (Regenerierküche) für die Zubereitung von rund 308 Mahlzeiten einzuplanen. Diese ist als dauernder Arbeitsplatz mit genügend Belichtung zu planen.
- Die Verpflegung findet in Schichten statt, d.h. es essen nie alle Kinder gleichzeitig.
- Die Anlieferung zur Küche der Betreuung erfolgt wenn möglich getrennt vom Zugang der Schüler und Schülerinnen. Die Anlieferung zur Küche und von der Küche in die Mensa muss ohne Niveauunterschiede oder Schwellen möglich sein.

Teambereich und Büroräume
- Der Teambereich soll in verschiedene Zonen unterteilt werden können: Aufenthaltsraum inkl. Teeküche mit Sitzgelegenheiten, räumlich abgetrennter Vorbereitungsbereich (Arbeitsraum) und separater Besprechungsraum.
- Das Büro Schulsozialarbeit ist separat anzuordnen, der Zugang soll möglichst niederschwellig und eingangsnah sein.

Aussenraum
- Die Betreuung soll einen möglichst engen Bezug zum Aussenraum der Schule haben. Der Aussenbereich des Betreuungsgebäudes soll altersspezifische Spielmöglichkeiten und geschützte Rückzugszonen bieten.
- Der Aussenraum wird mehrheitlich von den Kindergartenkindern genutzt.

– Ausserhalb der Öffnungszeiten kann der Aussenraum vom Quartier mitgenutzt werden.
– Es ist ein beschatteter Essbereich mit fest installierten Tischen und Bänken vorzusehen.
– Es ist ein Aussengeräteraum mit möglichst direktem Bezug zum Aussenraum einzuplanen. Darin eingelagert sind die täglich genutzten Spielgeräte des Aussenbereichs.

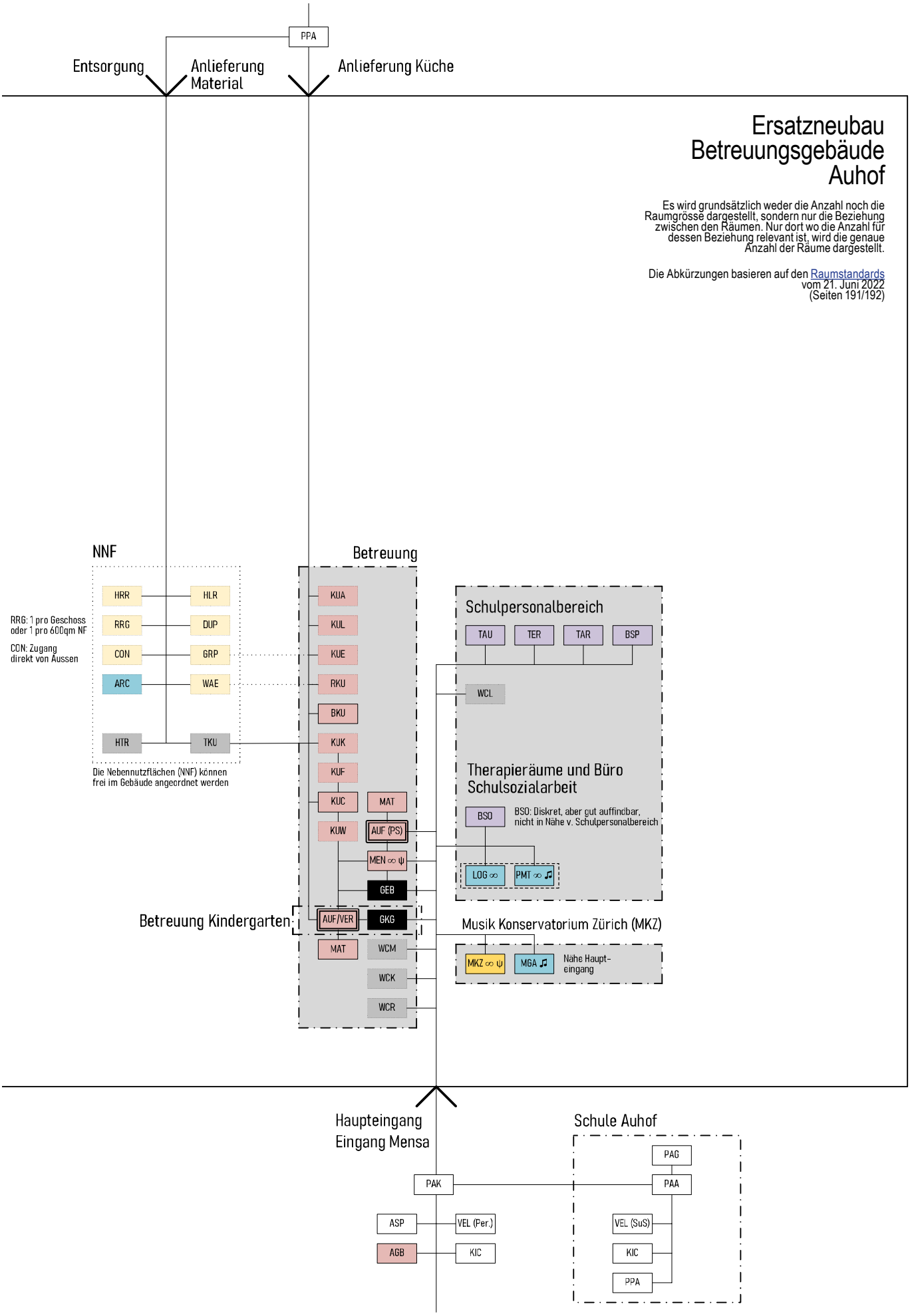
Weitere Informationen finden sich im Funktionsdiagramm und im Betriebskonzept.

Kürzel	Raumbezeichung	Anzahl	m²/ Raum	m² Total	Bemerkungen
	Betreuung Kindergarten				
AUF	Aufenthaltsraum Kindergarten	2	28	56	kann zu einem Raum zusammengelegt werden, inkl. Zahnputzstellen (je zwei Doppelwandbrunnen), kann auch über VER KG erschlossen
GKG	Garderobe Kindergarten	2	36	72	in Korridor vor BET (Aufenthalt und Verpflegung) Kindergarten, Kleiderhaken und Bänkli, 40 Fächer
VER	Verpflegungsraum Kindergarten	2	24	48	Unterteilbar gem. Betriebskonzept, Zahnputzstellen (Schulwandbrunnen) in Vorzone, kann auch über AUF KG erschlossen werden
	Betreuung Primarstufe			216	
AUF	Aufenthaltsraum PS	4	54*	216	inkl. Zahnputzstellen (je zwei Doppelwandbrunnen), von den 4 Räumen kann ein Aufenthaltsraum PS auch über die grosse Mensa PS erschlossen werden. Die Raumgrössen* können projektspezifisch variieren. Das Total von 216 m2 muss eingehalten werden
	Gemeinschaftsbereich				
LOG	Logopädieraum	4	18	72	
PMT	Psychomotorik	1	72	72	
BSO	Büro Schulsozialarbeit	1	18	18	
MEN	Mensa PS	2	36/108	144	Unterteilbar gem. Betriebskonzept, Zahnputzstellen (Schulwandbrunnen) in Vorzone
AGB	Aussengeräteraum Betreuung	1	15	15	Direkter Bezug zum Pausenbereich PS und KG (innerhalb des Gebäudevolumens)
GEB	Garderobe Betreuung PS				in Korridor jeweils vor Mensa und vor Aufenthalt, 132 Kleiderhaken, 40 Fächer, Finkenbänkli, Hutablage
WC	WC SuS	15	2.5	37.5	Anzahl = Klosett oder Pissoires, in geschlechtergetrennte Batterien gruppieren
WCR	WC SuS Rollstuhlgerecht (genderneutral)	1	3	3	
KUC	Gastroküche	1	80	80	Regenerierküche inkl. Abwasch, Food gekühlt, Food nicht-gekühlt
KUL	Lager Non-Food	1	10	10	kann im UG sein
KUW	Wagenbahnhof	1	14	14	
RKU	Reinigung & Wäsche	1	6	6	in Kombi mit Hausdienst möglich, wenn in der Nähe Küche, kann im UG sein
KUA	Anlieferung	1	12	12	Warenumschlagplatz bei der Küche (innerhalb des Gebäudevolumens)
KUE	Küche Entsorgung	1	14	14	
BKU	Büro Küche	1	12	12	
	Musik Konservatorium Zürich				
MKZ	Musikraum klein	1	18	18	
MKZ	Musikraum mittel	1	36	36	
MKZ	Musikraum gross	1	72	72	
MGA	Raum für Musikalische Grundausbildung	1	72	72	
	Schulpersonalbereich				
TAU	Aufenthaltsraum Team (PS+KG)	1	36	36	
TER	Ruheraum	1	18	18	
TAR	Arbeitsraum Team (PS+KG)	1	36	36	
BSP	Besprechungsraum Team (PS+KG)	1	18	18	
ARC	Archiv, Material und Lagerraum	1 bis 2		90	Materialräume für BET, können sich auch im UG befinden
WCL	WC Schulpersonal Herren	4	2.5	10	WC-Batterie mit Handwaschbecken, Pissoires & Klosetts
WCL	WC Schulpersonal Damen	3	2.5	7.5	WC-Batterie mit Handwaschbecken & Klosetts
	Hausdienst				
WAE	Waschen / Trocknen (Schulwäsche)	1	18	18	2 WM + Tu + Tockenraum + Aufbereitung, kann im UG sein
RRG	Reinigungsraum Geschoss	4	6	24	min. 1 pro Geschoss
HRR	Hauptreinigungsraum	1	20	20	kann im UG sein
HLR	Hauptlager Reinigungsmaterial	1	25	25	kann im UG sein
GRP	Garderobe / Personalraum	1	25	25	Aufenthaltsraum mit Spinde & Umkleidekabinen, kann im UG sein
CON	Containerraum	1	18	18	8 Stk. Container: 0.8 x 1.25 m, 800 L Inhalt, gedeckt und abschliessbar, Zugang direkt von Aussen
	Haustechnik				
HTR	Wasserversorgung	1	15	15	
HTR	Heizungsraum	1	15	15	
HTR	Elektrische Stromversorgung	1	25	25	
HTR	Raumlufttechnische Anlage	1	125	125	
HTR	Leitungsschächte	1	8	8	
TKU	Technik Küche	1	8	8	in Kombi mit Technik, wenn in Nähe Küche
	Aussenanlagen				
ASP	Aussensitzplatz Mensa/Verpflegung			40	beschatteter Essberich mit fest installierten Tischen und Bänken, Teil vom Aussenraum
PAK	Aussenraum Kindergarten			300	klar bezeichneter oder umzäunter Bereich für Kindergarten
PPA	Parkplätze PW (Normbedarf)	1	15	15	PP für Anlieferung (PP für Personal bei Schulhaus Auhof vorhanden)
VEL	Velo- Abstellplätze gedeckt (Schulpersonal)	7	2	14	Gedeckt und gegen Diebstahl und Vandalismus geschützt
KIC	Kickboard-Abstellplätze	26	0.1	2.6	ca. 10 Kickboards pro Laufmeter
	Zufahrt, Abstandsfläche, Umschwung				Projektabhängig

Ersatzneubau Betreuungsgebäude Auhof

Es wird grundsätzlich weder die Anzahl noch die Raumgrösse dargestellt, sondern nur die Beziehung zwischen den Räumen. Nur dort wo die Anzahl für dessen Beziehung relevant ist, wird die genaue Anzahl der Räume dargestellt.

Die Abkürzungen basieren auf den Raumstandards vom 21. Juni 2022 (Seiten 191/192)



Funktionsdiagramm

2 Verfahren

2.1 Wettbewerbsabwicklung

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

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

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

Wettbewerbsorganisation
Bei allgemeinen Fragen zum Wettbewerbsverfahren steht Ihnen Rahel Steiger, Assistentin Amt für Hochbauten, zur Verfügung:
ahb-pet-bereichsassistenz@zuerich.ch

Projektleitung
Marcel Mathis, Amt für Hochbauten
marcel.mathis@zuerich.ch

Expertinnen und Experten
- Externe Kostenplanung, noch zu bestimmen
- Sibylle D'Elia, Fachstelle Projektökonomie, Amt für Hochbauten
- Veronika Sutter, Fachstelle umweltgerechtes Bauen, Amt für Hochbauten
- Rainer Inderbitzin, Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik, Amt für Hochbauten
- Armin Grieder, Fachstelle Bauingenieurwesen, Amt für Hochbauten
- Sophie Wüst, Freiraumberatung Grün Stadt Zürich
- Livia Wagner, Eigentümervertretung Immobilien Stadt Zürich
- Barbara Willimann, Schulamt, Schul- und Sportdepartement

Weitere Expertinnen und Experten werden nach Bedarf beigezogen.

Grundlagen und Rechtsweg
Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009). Die Honorarvorgaben dieses Programms sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

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

Mehrfachnennungen bei der Generalplanung, der Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig. Der Generalplanende kann in seiner Bewerbung selbst eine oder mehrere der geforderten Disziplinen abdecken. Für alle anderen Fachbereiche,

u.a. auch Baumanagement sind Mehrfachnennungen erlaubt. Die weiteren Mitglieder des Generalplanungsteams können fakultativ bereits während dem Wettbewerb zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen werden. Wir empfehlen, bei komplexen Bauaufgaben mit anspruchsvoller Statik Fachleute aus dem Bauingenieurwesen beizuziehen. Dies gilt insbesondere bei Holzkonstruktionen.

Arbeitsgemeinschaften (ARGEs) sind als spätere Vertragspartner nicht zugelassen. Die Anmeldung als ARGE ist aber zulässig, sofern diese nach Zuschlagserteilung mit sämtlichen Mitgliedern in eine andere Rechtsform (bspw. GmbH) umgewandelt wird. Die Auftragnehmerin ist somit in der Pflicht, nach Zuschlagserteilung die Rechtsform umgehend anzupassen und dies dem Auftraggeber zu melden. Die Rechtsform der Vertragspartner muss vor Vertragsabschluss eindeutig geklärt sein.

Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin des Teilnahmeantrages.

Preise
Für Preise und Ankäufe steht eine Summe von 145 000 Franken (exkl. MWST) zur Verfügung. Die Ankäufe betragen max. 40% der Gesamtpreissumme. Es ist vorgesehen, 5 bis 8 Preise und Ankäufe zu vergeben.

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

Option Überarbeitung
Bei Nichterreichen der Wettbewerbsziele kann das Preisgericht mindestens zwei Projekte anonym überarbeiten lassen. Diese optionale Überarbeitungsstufe wird zusätzlich entschädigt.

2.2 Termine

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

Ablauf	Datum, Zeit	Bemerkungen
Publikation auf simap / Wettbewerbsausgabe auf Konkurado	Freitag, 28.11.2025	Alle Unterlagen stehen zum Download bereit: https://konkurado.ch/de/betreuungsgebaude-auhofstrasse-28
Anmeldungsfrist auf Konkurado für termingerechten Bezug des Modells	Bis Freitag, 12.12.2025	Anmeldungen sind grundsätzlich bis zum Uploadtermin möglich. Im Falle einer Anmeldung nach dem 12.12.2025 muss jedoch mit einer Wartezeit für die Nachproduktion der Modellgrundlage gerechnet werden. https://konkurado.ch/de/betreuungsgebaude-auhofstrasse-28
Modellausgabe	Donnerstag, 18.12.2025 10 bis 14 Uhr	Abholung bei Schalk Modellbau AG, Gewerbehaus Örlikerhus, Besucherparkplätze, Thurgauerstrasse 74, 8050 Zürich. Die Eingabebestätigung der Anmeldung muss ausgedruckt und für den Modellbezug vorgelegt werden. Abholung zu einem anderen Zeitpunkt bitte vereinbaren mit Rahel Steiger, ahb-pet-bereichsassistenz@zuerich.ch
Fragenstellung	Bis Montag, 12.01.2026	Reichen Sie Ihre Fragen auf Konkurado ein. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf dieses Verfahren beziehen. https://konkurado.ch/de/betreuungsgebaude-auhofstrasse-28
Fragenbeantwortung	Bis Freitag, 30.01.2026	Die Antworten und allfällige weitere Unterlagen stehen unter der Rubrik Dokumente zum Download bereit. https://konkurado.ch/de/betreuungsgebaude-auhofstrasse-28
Upload Unterlagen (digital)	Mittwoch, 01.04.2026 bis 23:59 Uhr	Upload der digitalen Unterlagen und Pläne; https://konkurado.ch/de/betreuungsgebaude-auhofstrasse-28 Für die fristgerechte Einreichung ist ausschliesslich die elektronische Eingabe massgebend.
Abgabe Unterlagen (Papierform)	Donnerstag, 02.04.2026 10 bis 14 Uhr	Sämtliche Unterlagen sind anonym, mit einem Projektkennwort (keine Nummern) und dem Vermerk «Betreuungsgebäude Auhofstrasse» versehen direkt im Ausstellungsraum des Amts für Hochbauten, Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich abzugeben. Oder per Paketpost beschriftet mit «Betreuungsgebäude Auhofstrasse» an folgende Adresse: Amt für Hochbauten c/o Logendienst Securitas Verwaltungszentrum Werd Werdstrasse 75 8004 Zürich
Abgabe Modell	Mittwoch, 15.04.2026 10 bis 14 Uhr	Die Modelle sind anonym mit demselben Projektkennwort und dem Vermerk «Betreuungsgebäude Auhofstrasse» versehen direkt im Ausstellungsraum des Amts für Hochbauten, Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich (Zufahrt über Tiefgarage Werdgässchen) abzugeben.

2.3 Unterlagen

Ausgegebene Unterlagen

	Wettbewerbsprogramm (PDF)
	2D-Daten (DXF/DWG, Katasterplan mit 1 m-Höhenkurven)
	3D-Daten mit Gelände (DXF/DWG)
	Luftaufnahme des Areals (JPG)
	Modellunterlage 1:500, 81 x 73 cm
	Datenblatt
	Betriebskonzept
	Baurechtsskizzen
	Kurzbericht Denkmalpflege
	Baumaufnahmen
	Geländeaufnahmen

Einzureichende Arbeiten

Plansatz 1-fach 2 x A0	Art der Darstellung: Das Blattformat A0 quer ist verbindlich. Situation und Grundrisse sind wenn möglich genordet darzustellen. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit einem Projektkennwort (keine Nummern) und dem Vermerk «Betreuungsgebäude Auhofstrasse» zu bezeichnen. Die Pläne dürfen keine Hochglanzoberflächen aufweisen und sollen für die Abgabe weder gerollt noch auf festes Material aufgezogen werden.
Situationsplan 1:500	Mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht und dem übergeordneten Konzept zu Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung (inkl. Höhenkoten)
Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200	Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten anzugeben und die gesamte Umgebung des Bearbeitungsperimeters darzustellen. Die unterbaute Fläche ist im Umgebungsplan einzuzeichnen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen.
Fassadenschnitt 1:50	Schnitt vom Untergeschoss bis zum Dach, der über den konstruktiven Aufbau und die Materialisierung Auskunft gibt. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.
Erläuterungen	Erläuterungsbericht auf dem Plan, nach Möglichkeit ergänzt mit schematischen Darstellungen u.a. zu Themen wie CO_2-Bilanz, ökologischer und klimatischer Ausgleich und Nachhaltigkeit (ökologische Ausgleichsflächen und Vielfalt, Bäume, PV-Flächen, passive Solar- und Tageslichtnutzung, sommerlicher Wärmeschutz, Lüftungskonzept, Nachtauskühlung usw.)
Formular Verfasserdaten	Formular Verfasserdaten auf Konkurado vollständig ausfüllen und Anmeldung abschliessen. Zur Wettbewerbsabgabe auf Konkurado unter «Formulare» die geforderten Disziplinen ausfüllen. Das von Konkurado generierte PDF («Eingabebestätigung Wettbewerbsabgabe») ausdrucken und zusammen mit einem Einzahlungsschein für die Auszahlung allfälliger Entschädigungen und Preisgelder in einen neutralen Briefumschlag geben, verschliessen und mit Ihrem Projekt-Kennwort versehen. Wichtiger Hinweis: Das Formular Verfasserdaten darf nicht auf Konkurado hochgeladen werden!
Baurechtsschemen	Darstellung zur Einhaltung des Baurechts (Abstandsvorschriften, Baulinien, Gebäudehöhen ab dem gewachsenen bzw. gestalteten Terrain, Grünflächenanteil usw. in Grundriss und Schnitt) auf Papier.
Datenblatt / Schemen	Ausgefülltes Datenblatt (ausgegebenes Dokument verwenden) inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen.
PDF-Dateien	Die PDF-Dateien des kompletten Plansatzes A0 inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen sind auf Konkurado hochzuladen. Ebenso ist das Datenblatt als Excel-File und als PDF-File hochzuladen.
Modell 1:500	Ausgegebene Modellunterlage verwenden. Das Modell ist kubisch und weiss zu halten.

2.4 Wichtige Hinweise

- Teams, die sich bis zum genannten Anmeldedatum auf Konkurado anmelden, erhalten garantiert eine Modellgrundlage an der Modellausgabe. Teams, die sich nach dem genannten Anmeldedatum auf Konkurado anmelden, müssen mit einer Frist von bis zu 3 Wochen für die Nachproduktion der Modellgrundlage rechnen. Anmeldungen auf Konkurado sind grundsätzlich bis zum genannten Abgabedatum möglich.
- Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Wettbewerbsunterlagen liegt bei den Teilnehmenden. Sie müssen sicherstellen, dass Ihre Arbeiten spätestens an den erwähnten Abgabeterminen bei den genannten Abgabestellen eintreffen.
- Zu spät eingetroffene, sowie nur physisch (auf Papier) oder per E-Mail eingereichte Unterlagen sind formell nicht zugelassen und werden gestützt auf Art. 44 Abs. 1 lit b IVöB ausgeschlossen. Die Papierabgabe mit rechtsgültiger Unterschrift ist nach wie vor erforderlich, da die Beurteilung im Preisgericht weiterhin an Hand der Papierunterlagen erfolgt.
- Bitte die Modelle direkt vor Ort abgeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen.
- Allfällige Plan- und Modellabgaben vor den genannten Abgabeterminen sind bei der ausschreibenden Stelle einzureichen: Amt für Hochbauten
  c/o Logendienst Securitas
  Verwaltungszentrum Werd
  Werdstrasse 75
  8004 Zürich
- Bei Fragen zur Abgabe steht Ihnen Rahel Steiger, Assistentin Amt für Hochbauten, zur Verfügung:
  ahb-pet-bereichsassistenz@zuerich.ch
- Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.
- Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

2.5 Veröffentlichung

Die Beiträge des Verfahrens werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfassenden während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden sowie der Presse nach Erscheinen zugestellt und zum Download unter Abgeschlossene Wettbewerbe publiziert:
www.stadt-zuerich.ch/wettbewerbe

2.6 Weiterbearbeitung

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

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

Die Auftraggeberin behält sich vor, in begründeten Fällen und in Absprache mit dem

siegreichen Team Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen. Ausgenommen hiervon sind allfällig beigezogene Fachplanungsteams, die einen wesentlichen, vom Preisgericht entsprechend gewürdigten Beitrag an den Verfahrenserfolg geleistet haben.

Falls allfällig beigezogene Fachplaner einen wesentlichen Teil am Verfahrenserfolg haben, werden diese vom Preisgericht im Bericht entsprechend gewürdigt und unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Eine Fertigstellung des Ersatzneubaus ist für Ende 2031 geplant. Die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Team richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich.

Die Bauherrschaft behält sich vor, die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 Kapitel 1–6 und 10–12 zu beauftragen. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert. Die Datenlieferobjekte für Grundleistungen sind im Dokument «Anwendung der Methode BIM im Hochbau bei Generalplanermandaten» der Stadt Zürich, basierend auf dem gleichnamigen KBOB-Dokument, definiert.

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

Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung in diesem Sinne und im Rahmen der Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare auszuführen. Der Einsatz der Methode BIM wird nicht zusätzlich honoriert. Spezielle BIM-Leistungen werden nach Zeitaufwand oder pauschal separat vergütet.

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

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

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

Weitere Honorarbedingungen gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen AHB (Januar 2025) sowie Informationen und Anwendung der BIM Methode:

Honorarwesen und Vertragsmanagement
Vorgaben digitales Bauen

Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

Faktoren	Architektur	L-Arch.	Bauing.	HLKSE+GA+FK
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0	0.8	0.8
Anpassungsfaktor r	1.04*	1.04*	1.04*	1.04*/**
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100	100	100	100
Stundenansatz CHF, h	139.90***	139.90***	139.90***	139.90***
Koeffizient Z1	0.062	0.062	0.075	0.066
Koeffizient Z2	10.58	10.58	7.23	11.28

* inklusive Zuschlag Generalplaungsfunktion 3%
** Faktor für räumliche Fachkoordination k = 0.15
*** Der Stundenansatz wird der Lohnteuerung gemäss Norm SIA 126 angepasst.

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

3 Rahmenbedingungen

3.1 Massgebende Bauvorschriften

Geltendes Recht
Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen: www.zh.ch

Für das Wettbewerbsverfahren gilt die aktuell rechtskräftige Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (**BZO 2016**) und dazugehörige Verordnungen: www.stadt-zuerich.ch

Regelüberbauung W4 (BZO 2016)

Vollgeschosse max.:	4
Anrechenbares Untergeschoss max.:	0
Anrechenbares Dachgeschoss max.:	1
Ausnützungsziffer[1], verteilt auf die 4 Vollgeschosse:	120%
Gebäudehöhe max.:	12.5 m

1 Für die Ausnützung sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden, exklusive den Aussenwänden, anrechenbar. (§255 PBG).

Wegabstand (Schnitt 1)
Der nördliche Abschnitt der Auhofstrasse (Kat.-Nr. SW5195), welcher an das zu bearbeitende Teilgrundstück (Kat.-Nr. SW5100) angrenzt, wird derzeit gemäss Bauentscheid 156/25 als ein öffentlicher Weg klassiert, wobei ein Mindestabstand von 3.5 m sowohl oberirdisch als auch unterirdisch einzuhalten ist (§265 PBG).

Grenzabstände (Schnitt 2 und 3)
Zu der Parzelle SW4700 sowie der Parzelle SW5198 ist jeweils ein Grenzabstand einzuhalten (Grundgrenzabstand GGA, allfälliger Mehrhöhenzuschlag MHZ und Mehrlängenzuschlag MLZ). Der einzuhaltende Grundgrenzabstand in der Wohnzone W4 beträgt 5 m. Bei einer in verschiedenen Zonen liegenden Parzelle sind nur die Grenzabstände gegenüber den Parzellengrenzen zu beachten.

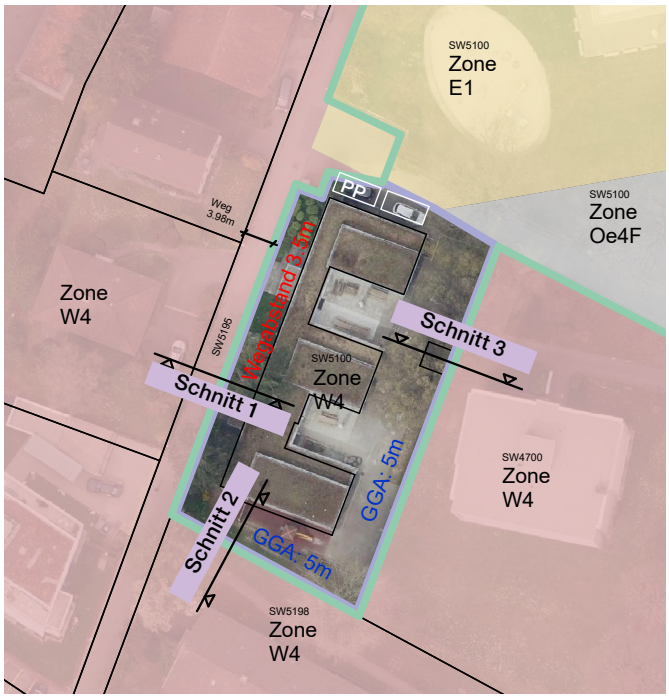
Städtebauliche Einordnung
Der Ersatzneubau hat den gesetzlichen Anforderungen an eine befriedigende Gestaltung nach §238 Abs. 1 PBG zu genügen.

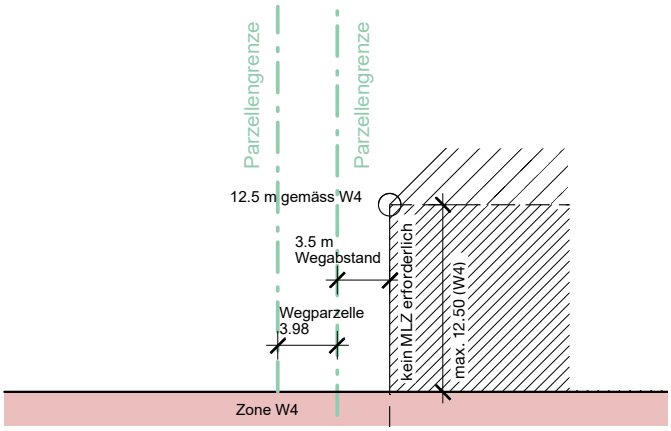
Besondere Rücksichtnahme
Durch den deutlichen Abstand und mangels Sichtbezug zu den inventarisierten Schulgebäuden muss in Absprache mit der Denkmal pflege keine besondere Rücksichtnahme eingehalten werden.

Besonnung
Sämtliche Betreuungs- und Schulräume müssen mit Tageslicht belichtet werden. Die Raumhöhe hat mind. 2.5 m im Licht zu betragen. Die max. Raumtiefe bei einseitiger Belichtung sollte 7.50 m nicht überschreiten. Bei zusätzlicher natürlicher Belichtung (z.B. Oberlichter, zweiseitige Belichtung) kann die max. Raumtiefe überschritten werden.

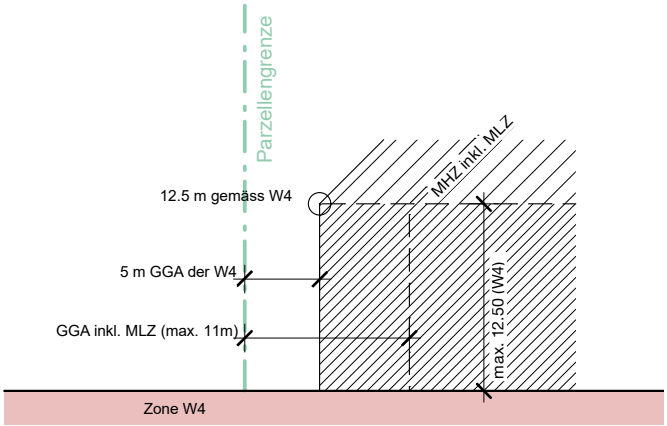
Terrain
Gemäss Art. 10 BZO sind Abgrabungen nur für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen zulässig. Im Übrigen können nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen bewilligt werden. Die Gebäudehöhe muss auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden.

Grünflächen
Gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO und §238a Abs. 1 PBG der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» muss für Wohnzonen mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenflächen begrünt werden. Davon muss die Hälfte dem ökologischen Ausgleich dienen.





Schnitt 1



Schnitt 2/3

Baurechtliche Fragen

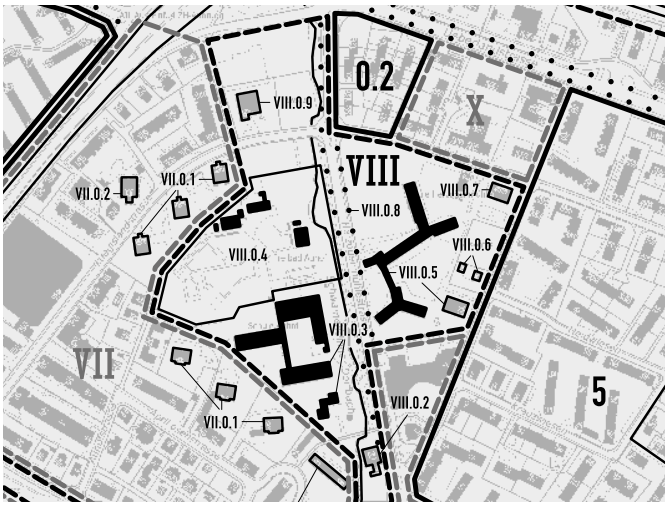
Baurechtliche Fragen sind im Rahmen der «Fragenstellung» an die Ausloberin AHB zu richten und werden gebündelt mit dem Amt für Baubewilligungen geklärt und im Rahmen der «Fragenbeantwortung» zugestellt.

3.2 ISOS

Ortsbildschutz

Das Teilgrundstück, auf welchem der Ersatzneubau des Betreuungsgebäudes Auhof erstellt werden soll, befindet sich in der ISOS-Umgebungszone U-Zo VII* mit Erhaltungsziel b (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen). Der Rest des Grundstücks befindet sich in der ISOS-Umgebungszone VIII mit Erhaltungsziel a, die sich auf der Parzelle befindlichen Hauptgebäude der Schule Auhof, sowie das Freibad Auhof stellen ISOS-Einzelelemente mit Erhaltungsziel A dar.

* U-Zo VII, Benennung
Durchmischstes Quartier in der Ebene zwischen zwei Grünzügen und der Autobahn: verschiedene Wohnsiedlungen, individuelle Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten sowie in Zentrumsnähe auch Läden und Diensleistungsbetriebe, v.a. 20. Jh.



Ausschnitt ISOS Zürich-Schwamendingen

ISOS-Direktanwendung
Gemäss aktueller Rechtspraxis muss das ISOS direkt angewendet werden, wenn neben dem ISOS die Erfüllung mindestens einer weiteren Bundesaufgabe betroffen ist. Die relevanten Bundesaufgaben sind nicht abschliessend definiert, sondern ergeben sich aus der Rechtssprechung. Gefestigt ist die Rechtspraxis unter anderem bei Eingriffen ins Grundwasser, innerhalb des Gewässerschutzraumes, beim Bau von Mobilfunkantennen, beim Bau von Zivilschutzanlagen oder bei PV-Anlagen, letzteres nur in Gebieten, Baugruppen und auf Einzelobjekten mit dem Erhaltungsziel A. Von einer ISOS-Direktanwendung ist beim Ersatzneubau des Betreuungsgebäudes Auhof nicht auszugehen.

3.3 Wirtschaftlichkeit

Der Ersatzneubau soll preisgünstig erstellt werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Bereits in der Konzeption liegt ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten:

Situation und Gebäudekonzept
- Auf kompakte Gebäudeformen und optimale Verhältnisse von Geschossfläche zu Gebäudevolumen achten.
- Kostenbewusste Konzeption bezüglich Baugrund, Umgang mit Untergeschossen und Grundstücksgeometrie wählen.
- Mit Ressource Land sorgfältig umgehen.

Raumprogramm
- Gefordertes Raumprogramm umsetzen, Geschossfläche möglichst tief halten.
- Ein optimales Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zu Geschossfläche (GF) anstreben durch angemessene Minimierung der Verkehrs- und Infrastrukturflächen.

Konstruktionen
- Dach- und Fassadenformen sowie deren Konstruktionen und Perforationen einfach gestalten.
- Installations- und Ausbaustandard einfach halten, Technikzentralen optimal platzieren.
- Einfache, qualitativ hochwertige und langlebige Konstruktionsdetails und Materialisierung wählen.

Zielkosten
Für den Ersatzneubau des Betreuungsgebäudes werden Erstellungskosten von maximal 18.0 Mio. CHF (BKP 1–9, inkl. 8.1% MWST, exkl. Kreditreserven) erwartet.

Datenblatt
Folgende Grössen lassen sich im Entwurf steuern:

- Flächeneffizienz: angemessenes Verhältnis der Hauptnutzfläche zur Geschossfläche

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

3.4 Ökologische Nachhaltigkeit

Die Meilenschritte 23 (STRB Nr. 2932/2023) sind ein städtischer Immobilienstandard zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen und bilden die Ziele der übergeordneten städtischen Umweltstrategie ab (klimaneutrale Stadt, intelligente Ressourcennutzung, gesundes städtisches Umfeld und vernetzte Stadtnatur). Die Meilenschritte 23 sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich.

Energie und Treibhausgasemissionen (Klimaneutrale Stadt)
Gemäss der Machbarkeitsstudie «Ersatzneubau Betreuungsgebäude Auhofstrasse 28» eignet sich das Tragwerk des bestehenden Gebäudes nicht um zusätzliche Lasten einer mehrgeschossigen Aufstockung aufzunehmen, weshalb der Erhalt des bestehenden Gebäudes verworfen wurde. Als Beitrag zu den Netto-Null-Zielen werden mit dem Neubau ein minimaler Energieaufwand und CO2-Ausstoss für die Erstellung und den Betrieb des Gebäudes angestrebt. Dabei schaffen Suffizienz, Effizienz und erneuerbare Ressourcen günstige Voraussetzungen für diese Zielerreichung. Folgende Massnahmen können dazu einen Beitrag leisten:

Erstellung	Ressourcenaufwand und CO2-Ausstoss für die Erstellung minimieren. Dies kann erreicht werden durch hohe Flächeneffizienz, kompakte und einfach strukturierte Baukörper, wenig Unterterrainbauten, schlanke und klar strukturierte Tragkonstruktionen mit direkter und konsistenter Lastabtragung (keine Abfangkonstruktionen), sparsamen Materialeinsatz, sorgfältige Materialisierung und moderate Fensteranteile. Als Zielgrösse für die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung gilt der Grenzwert 1 nach Minergie ECO-Methodik. Die Einhaltung dieser Anforderung wird anhand einer groben Berechnung überprüft und dem Beurteilungsgremium zur Verfügung gestellt.
Betrieb	Emissionen im Betrieb werden durch eine hohe Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien minimiert. Als Anforderung gilt die Einhaltung des Minergie-P-Standards. Eine Zertifizierung ist vorgesehen.
Solarstrom	In der Stadt Zürich besteht der politische Auftrag, die Solarstromproduktion massiv auszubauen. Um die ambitionierten Zubauziele zu erreichen und einen Beitrag an die städtischen Klimaziele zu leisten, muss das ökologisch sinnvolle Solarstrompotential von städtischen Gebäuden maximal ausgeschöpft werden. Dazu müssen prioritär auf den Dächern möglichst grosse, zusammenhängende und unverschattete Photovoltaikflächen eingeplant werden. Diese sind grundsätzlich hoch zu gewichten, es bedarf jedoch der Abwägung gegenüber anderen Interessen wie beispielsweise andere Dachnutzungen. Auf Flachdächern sind PV-Anlagen mit ökologisch wertvoller Begrünung zu kombinieren. Zusätzlich sollen gut besonnte Fassadenflächen mit Ausrichtungen im Bereich Ost/Süd/West ebenfalls zur Solarstromproduktion genutzt werden. Dabei sind Verschattungen durch Nachbargebäude, Bäume (bestehende sowie neu geplante) und Bauelemente an den Fassaden selbst zu berücksichtigen. Die Fassaden-PV soll gestalterisch integriert sein, d.h. die PV-Module sind integraler Bestandteil der Fassadengestaltung, werden aber als eigenständige Elemente ausgebildet, die ohne Beeinträchtigung anderer Fassadenbestandteile demontiert und ausgetauscht werden können.

	Auch Verschattungselemente im Aussenraum können mit PV-Anlagen kombiniert werden. Für alle PV-Anlagen sollen grundsätzlich marktübliche Standardmodule eingesetzt werden. Hierzu werden Solarmodule mit einer definierten Mindestleistung von 220 Watt pro Quadratmeter gerechnet. Nach Abschluss des Wettbewerbs übernimmt ewz in eigener Verantwortung die weitere Planung, Finanzierung und Realisierung der PV-Anlagen. Die Koordination mit der Planung und Realisierung der Dachbegrünung muss sichergestellt werden.

Intelligente Ressourcennutzung

Die Stadt ist Vorbild für Ressourcenschonung und Innovationsmotor für Kreislaufwirtschaft. (Umweltstrategie Stadt Zürich, STRB Nr. 99/2022). Bei den indirekten Emissionen strebt die Stadt bis ins Jahr 2035 eine Reduktion von 30 Prozent gegenüber 1990 an, was auch die Emissionen aus der Bautätigkeit (Erstellung, Entsorgung, Transport usw.) einschliesst. Ein Lösungsansatz liegt in der Verlängerung der Lebensdauer von Gebäuden, Bauteilen und Materialien durch ihre Weiter- resp. Wiederverwendung.

Umgang mit Bestand	Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde der Bestandserhalt als Variante geprüft. Eine Gesamtabwägung hat gezeigt, dass der Erhalt der Bestandsbauten nicht sinnvoll ist, da sich das Tragwerk des Bestandsbaus nicht eignet, die Lasten einer mehrgeschossigen Aufstockung aufzunehmen. Einer Reduktion der Treibhausgasemissionen durch die Weiternutzung der Bausubstanz stehen somit neben der baulichen Realisierbarkeit die Treibhausgasemissionen gegenüber, die für eine Ertüchtigung des Tragwerks erforderlich wären.
Materialeinsatz	Materialeinsatz und -verbrauch werden auf ein Minimum reduziert. Es werden robuste und langlebige Konstruktionssysteme und bevorzugt regenerative oder rezyklierte Materialien verwendet.
Bauteile und Unterhalt	Es sind eine hohe Beständigkeit der Gebäudehülle sowie Grundrisse mit einer guten Zugänglichkeit der Gebäudetechnikinstallationen erwünscht. Bauteile und Komponenten werden so konzipiert, dass sie in Zukunft einfach rückgebaut (demontierbar), ausgetauscht und wiederverwendet werden können. Insbesondere die Trennbarkeit von Bauteilen mit unterschiedlicher Lebensdauer ist zu gewährleisten (Design for Disassembly DfD, Systemtrennung).
Re-Use	Die Stadt Zürich übernimmt mit der Entwicklung einer Kreislaufstrategie eine Führungsrolle. Bis 2025 ist die Umsetzung von Re-Use-Projekten noch nicht Standard und es können nur Pilotprojekte durchgeführt werden. Für das vorliegende Bauvorhaben ist kein Re-Use-Pilotprojekt geplant. Der Einsatz von Re-Use-Bauteilen wird erst im Verlaufe der weiteren Planung geprüft. Bei der Wettbewerbsvorprüfung werden vorgeschlagene Re-Use-Bauteile noch nicht berücksichtigt.

Bauökologie und Gesundheit

Bauliche Massnahmen entscheiden über die langfristige Robustheit und Resilienz eines Gebäudes. Sie sollten in einem ersten Zyklus optimiert werden. Die wesentlichen Stellschrauben für ein behagliches Innenraumklima sind:

Minergie-ECO	Um bauökologisch und gesundheitlich vorbildliche Bauten zu erreichen, sind die Anforderungen von Minergie-Labelzusatz ECO einzuhalten. Eine Zertifizierung ist vorgesehen.
Speichermasse	Die Räume sollen über genügend thermisch aktive Speichermasse verfügen, um die Temperaturschwankungen über den Tagesverlauf wirksam abzudämpfen. Dabei sind auch die raumakustischen Massnahmen mit zu berücksichtigen, die häufig eine Abkopplung thermisch aktiver Bauteilflächen zur Folge haben.
Fensteranteile	Transparente Flächen an der Gebäudehülle sind sorgfältig zu dimensionieren, um Tageslichtnutzung, Treibhausgasemissionen sowie thermische Gewinne und Verluste zu optimieren. Ein Fensterflächenanteil von mehr als 30 - 50% führt je nach technischer Umsetzung (Bauweise, Lüftungskonzept, Entwärmungskonzept) zu Problemen bei der thermischen Behaglichkeit und soll daher vermieden werden. Räume mit hohen internen Lasten (Küche, Verpflegungsräume, Aufenthaltsraum usw.) sollen keine Fenster an mehr als einer Fassade aufweisen. Falls doch, ist der oben genannte Fensterflächenanteil in diesen Räumen massgeblich zu reduzieren.
Beschattung	Eine im Sommer hochwirksame Beschattung (variabler Sonnenschutz) aller der Sonneneinstrahlung ausgesetzten Fensterflächen (inkl. Dachöffnungen) ist unabdingbar. Gefragt sind robuste, windresistente Lösungen, die gleichzeitig auch den Aspekten Tageslichtnutzung und Aussenbezug Rechnung tragen. Bauliche Verschattung (horizontal und vertikal wie z.B. Leibungen) kann und soll als bewusstes Element in den Entwurf einfliessen. Entscheidend ist, dass dabei die Sonnenbahn sowohl im Tages- als auch im Jahresverlauf berücksichtigt wird. Hierbei ist nicht nur dem Sonnenschutz, sondern auch den Auswirkungen auf die Tageslichtnutzung, die winterlichen Wärmegewinne und grauen Treibhausgasemissionen von baulichen Massnahmen Beachtung zu schenken.
Nachtauskühlung	Die Nachtauskühlung kann als effiziente Massnahme zum sommerlichen Wärmeschutz beitragen. Dafür ist ein durchdachtes, aber einfaches Konzept notwendig, das den künftigen Temperaturen und höheren internen Lasten in Schul- und Betreuungsräumen Rechnung trägt. Die natürliche Luftzirkulation muss über entsprechend platzierte Lüftungsöffnungen, die eine Querdurchströmung der Räume ermöglichen oder zumindest den thermischen Auftrieb über die Raumhöhen nutzen, umgesetzt werden. Dabei sind Aspekte wie ausreichende Speichermasse, Witterungsschutz, Einklemmschutz, Einbruchsicherheit und Vandalismus zu beachten. Automatisierte Fenster- oder Lüftungsflügel sind in der Planung und Realisierung sowie im Betrieb anspruchsvoll. Allfällige Konzepte sind einfach zu halten und automatisierte Brandabschnittselemente zu vermeiden.

Hitzeminderung und Stadtnatur

Gebäude und ihre Umgebung sind als ökologisch wertvolle Lebensräume für Menschen und Natur gestaltet. Die Biodiversität ist zu erhalten und wo möglich gemäss Fachplanung Stadtnatur zu erhöhen. Stadtklimatische und hitzemindernde Aspekte gemäss Fachplanung Hitzeminderung und Stadtbäume sind bei der Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen. Grossbäume und Grünflächen leisten dabei einen bedeutenden Beitrag.

Der Planungsperimeter liegt in einem Gebiet, in dem sich eine starke Hitzebelastung mit einer vulnerablen Bevölkerung überlagert. Es ist eine Verbesserung der bioklimatischen Situation tagsüber anzustreben.

Der klimatische Ausgleich kann mit folgenden Massnahmen positiv beeinflusst werden:

Versickerungsfähigkeit	Überbaute Flächen und unterbaute Freiflächen minimieren. Sind letztere nicht vermeidbar, geforderte versiegelte Flächen (z.B. Aussensitzplätze) darüber platzieren. Das anfallende Regenwasser vor Ort speichern, verdunsten oder versickern und nicht in die Kanalisation leiten.
Luftaustausch/Gebäudestellung	Gebäudestellung und Gebäudehöhe auf Luftaustausch ausrichten. Einzelne grössere Gebäudeabstände oder durchlässige Gebäudestrukturen können dabei sicherstellen, dass das Durchströmen der Kaltluft in die angrenzenden Stadtgebiete gewährleistet bleibt. Hinweis: Im Rahmen der vorliegenden Aufgabenstellung sind diesbezügliche Möglichkeiten aufgrund der Parzellengrösse und dem geplanten Gebäudevolumen beschränkt.
Versiegelte Flächen minimieren	Versiegelte und befestigte Flächen auf ein Minimum beschränken.
Grünflächen gestalten	Grünflächen maximieren und klimaökologisch gestalten. Grosse zusammenhängende und naturnahe Grünflächen als ökologische und klimatische Ausgleichsflächen vorsehen. Werden die durch die PBG-Revision "klimaangepasste Siedlungsentwicklung" geforderten Grünflächen (siehe Kapitel 3.1) eingehalten, sind auch die Anforderungen der behördenverbindlichen Fachplanung Stadtnatur erfüllt.
Baumbestand erhalten und ergänzen	Bestand der in Kapitel 3.7 bezeichneten Bäume sicherstellen und wenn möglich mit alterungsfähigen und hitzebeständigen Neupflanzungen ergänzen. Dabei auf genügend nicht unterbauten Wurzelraum und auf ausreichenden Kronenraum achten. Der Perimeter des Betreuungsgebäudes befindet sich in einem Gebiet, in dem gemäss Fachplanung Stadtbäume ein Kronendeckungsgrad von 35-40% bis 2050 angestrebt wird.
Wasser miteinbeziehen	Wasserelemente für Verdunstungskühlung etablieren. Brunnen, Wasserspiele in die Aussenraumplanung einbeziehen. (Retention: Siehe «Aussenraum».)
Bauteile begrünen	Dachflächen klimaökologisch begrünen, Synergien mit Solaranlagen nutzen (Aufständerung). Geeignete Fassaden und andere Vertikalelemente mit bodengebundenen Pflanzen begrünen.
Aussenräume beschatten	Thermische Diversität im Aussenraum gewährleisten: Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume (insbesondere versiegelte und stark wärmeabsorbierende Oberflächen) im Sommer durch Bepflanzung oder Gebäudeelemente wie Pergolen oder Sonnensegel beschatten.
Materialwahl zur Hitzemiderung	Materialisierung von Fassaden und Dachmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit anstreben; dunkle (Aufheizung) aber auch zu helle / weisse Oberflächen (Blendeffekt) vermeiden und wenn möglich mit Pflanzen oder baulich beschatten.

Die Wirkung der vorgeschlagenen Massnahmen auf Stadtklima und Biodiversität fliessen in die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge ein.

Hilfsmittel

- Vorgaben umweltgerechtes Bauen. Stadt Zürich, Amt für Hochbauten
- Meilenschritte 23. Stadt Zürich
- Fachplanung Hitzeminderung
- Fachplanung Stadtbäume
- Fachplanung Stadtnatur
- Kantonale Klimakarten
- Planungstool Hitze im Siedlungsraum Stadt Zürich
- Steckbriefe zu den anrechenbaren Lebensräumen
- Gestaltung des Vorgartens

3.5 Energie und Gebäudetechnik

Es wird erwartet, dass die an das Bauwerk, den Energieverbrauch und an den Komfort gestellten Anforderungen hinsichtlich sommerlichem Wärmeschutz, winterlichem Kälteschutz und Belichtung in erster Linie und soweit ökonomisch sinnvoll architektonisch gelöst werden. Gebäudetechnische Lösungen werden dann notwendig, wenn bauliche Lösungen ausgeschöpft sind, oder diese gegenüber baulichen Lösungen ökonomische und/oder ökologische Vorteile ausweisen.
Die definitive Ausarbeitung des Energie- und Gebäudetechnikkonzepts erfolgt im Vorprojekt.

Wärmeversorgung und Kälteerzeugung
Die Wärmeversorgung und Kälteerzeugung hat in Abstimmung mit den Vorgaben von Minergie-P zu erfolgen. Die Bauherrschaft beabsichtigt, das Fernwärmenetz der ewz weiterhin als Energieträger zu nutzen. Falls eine Kältemaschine benötigt wird, ist diese mit natürlichen Kältemitteln zu realisieren.

Wärme- und Kälteverteilung
Die geeignete Wahl der Systeme zur Wärmeabgabe und zur Kühlung bezogen auf die jeweiligen Nutzungen bedingt bereits in einer frühen Phase des Projektes einer integralen Betrachtung mit Einbezug der Bauphysik.

Gewerbliche Kälteanlage
Eine gewerbliche Kälteanlage mit Abwärmenutzung ist für den Gastronomiebereich vorzusehen.

Sanitär
Um die Bildung von Legionellen im Betrieb möglichst zu vermeiden, sind die Verteilleitungen für Warm- und Kaltwasser kurz zu halten. Kaltwasserleitungen sind getrennt von Warmmedien zu verlegen. Die Anforderungen an die Trinkwasserhygiene gemäss den SVGW-Richtlinien W3 (inkl. sämtlichen Ergänzungen) der TBDV, BAG-/ BLV-Empfehlungen (Legionellen und Legionellose), der aktuellen SIA-Normen, der KBOB-Empfehlung Gebäudetechnik (Ausgabe 2020) sowie der Richtlinie Gebäudetechnik Stadt Zürich (Ergänzung zur KBOB-Empfehlung Gebäudetechnik, Ausgabe Juli 2022), müssen eingehalten werden. Es sind zwingend die Temperaturen nach den oben erwähnten Richtlinien und Normen in der gesamten Sanitärinstallation einzuhalten.

Elektro
Eine zentrale Anordnung der Elektrozentralen ist anzustreben, zudem ist auf kurze Erschliessungswege zu achten. Die PR-NIS der Stadt Zürich ist einzuhalten.

PV-Anlage
Eine Photovoltaikanlage ist umzusetzen (siehe entsprechende Ausführungen im Kapitel «Ökologische Nachhaltigkeit»).

Gebäudeautomation
Einbindung sämtlicher HLKKSE-Anlagen in das städtisches EDL-Portal gemäss Vorgaben / Pflichtenheft IMMO Gebäudeautomation.

Lüftung
Für die Nutzflächen (NF SIA 416) sind mechanische Lüftungsanlagen vorzusehen. Die Be- und Entlüftung von Räumen muss den Anforderungen der jeweiligen Räumlichkeiten/ Nutzungen und von Minergie-P genügen (beispielsweise Luftwechselraten, Schallanforderungen). Das Lüftungskonzept hat Auswirkungen auf die Architektur, z.B. auf die Anordnung und Ausgestaltung der Räume. Entsprechend ist dem Lüftungskonzept hohe Beachtung zu schenken. Wichtig ist eine hohe Energie- und Lüftungseffizienz (i.d.R. kur-

ze Erschliessungswege für Luftzuführung und -abführung). Die Lüftungen müssen so konzipiert sein, dass abhängig von der Nutzung unterschiedliche Betriebszeiten möglich sind. Die entsprechenden Räume für das Unterbringen der Lüftungsgeräte, wie auch die vertikalen Installationszonen für die Luftführung sind auszuweisen.

Technikräume
Die benötigten Technikräume sind auf den Plänen zu dokumentieren. Die Standorte bzw. die Platzierung der Technikräume sind so zu wählen, dass eine gute Erschliessung möglich ist und kurze Wege entstehen. Ausreichende Raumhöhen sind zu gewährleisten. Die Flächenangaben für Technikräume im Raumprogramm sind Annahmen und müssen im Vorprojekt plausibilisiert werden.

Medienverteilung
Grosszügig dimensionierte, gut zugängliche und über alle Geschosse durchgehende Schächte für die Vertikalerschliessung sind auf den Plänen auszuweisen. Einlagen in die Geschossdecken sind dringend zu vermeiden, indem für die Horizontalerschliessung ausreichend Installationshöhe vorgesehen wird.

Hilfsmittel
Zum besseren Verständnis der Rahmenbedingungen und für die Umsetzung der Forderungen in die Projektvorschläge können folgende Hilfsmittel konsultiert werden:

- Norm SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen
- Energiestandards Minergie
- Informationen der Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik, Amt für Hochbauten

3.6 Erschliessung

Verkehr
Der Wettbewerbsperimeter liegt an der Auhofstrasse, die als Sackgasse an der südwestlichen Ecke des Freibads Auhof endet, als Fussweg zu den Hochhäusern Luegislandstrasse 134, 144, 154 weiterführt und in südöstlicher Richtung das Schulareal Auhof erschliesst.

Der nördliche Abschnitt der Auhofstrasse erschliesst aktuell 27 Wohneinheiten, wobei ein Grossteil davon sich im ersten Drittel des Strassenabschnitts befindet und gegen das Ende der Strasse weniger Wohneinheiten bestehen. Entsprechend ist das Verkehrsaufkommen im Bereich des Betreuungsgebäudes sehr gering. Die Erschliessung der sich im Bau befindenden Wohnhäuser der Nachbarparzellen SW6262 uns SW4150 erfolgt über die Luegislandstrasse.

Das Betreuungsgebäude ist über die Bushaltestelle «Herzogenmühlestrasse» und die Tramhaltestelle «Schwamendingerplatz» in ca. 400 m Gehdistanz an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Erschliessung
Der Hauptzugang zum Schulareal Auhof befindet sich im Osten an der Herzogenmühlestrasse. Der Zugang zum Teilareal mit dem Betreuungsgebäude Auhofstrasse erfolgt aus zwei Richtungen. Einerseits durch die Auhofstrasse im Westen (Anlieferung und Velozugang) und andererseits durch eine zusätzliche fussläufige Verbindung im Norden. Die betreuten Kinder werden mehrheitlich die fussläufige Verbindung im Norden nutzen, die das Schulhaus Auhof mit dem Betreuungsgebäude Auhofstrasse verbindet.

Fuss- und Veloverkehr sind für den Schulweg von übergeordneter Bedeutung. Die Schulwe-

ge sind digital kartographiert und online zugänglich. www.stadtplan.stadt-zuerich.ch

Die Zu- und Wegfahrten auf die Anlieferung sollen möglichst vorwärts erfolgen (§240 Abs. 1 PBG). Die Anlieferungsflächen dürfen nicht im öffentlichen Strassenraum angeordnet werden.
Anforderungen an Zugänge und Ausfahrten: Verkehrserschliessungsverordnung

Für die Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen gilt nachstehende Richtlinie: www.gvzg.ch

Parkierung
- Heute stehen der Schulanlage Auhof 16 Personenwagen-Abstellplätze an der Herzogenmühlestrasse zur Verfügung. Gemäss Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) sind für die Nutzungen der künftigen Tagesschule Auhof unter Berücksichtigung des geplanten Ersatzneubaus im Minimum 12 Personenwagen-Abstellplätze (PW-AP) für den Tagesbetrieb zu planen (Minimalparkplatzbedarf). Gegenüber heute werden folglich keine zusätzlichen PW-AP benötigt und es besteht rechnerisch ein Überangebot an 4 PW-AP. Mittels Mobilitätskonzept (mässige Reduktion -30%) oder Auslagerung der PW-AP auf ein Drittgrundstück innerhalb eines Radius von 300 m von der Schulanlage könnte das Parkplatzangebot für den Tagesbetrieb der Schule gar um weitere 4 PW-AP auf 8 PW-AP reduziert werden, was auch für den Abend-/Wochenendbetrieb ausreicht.
- Die bestehenden zwei PW-AP nördlich angrenzend an das bestehende Betreuungsgebäude werden aufgehoben.
- Für Velos sind für die gesamte Schulanlage Auhof gemäss PPV im Minimum 53 Velo-Abstellplätze (V-AP) vorzusehen. Das bestehende Angebot umfasst 38 V-AP. Für das neue Betreuungsgebäude sind innerhalb des Wettbewerbsperimeters 7 V-AP für das Lehrpersonal vorzusehen. Die restlichen 8 V-AP für Schüler*innen werden auf dem Areal der Schule Auhof bereitgestellt.
- Für die Anlieferung der Küche ist innerhalb des Wettbewerbsperimeters ein Parkfeld vorzusehen (tägliche Mahlzeitenlieferung mit Kleintransportern und Lieferwagen von max. 3.5 Tonnen). Die Mindesthöhe beträgt 3.15 m. Die Anlieferung zur Küche muss ohne Niveauunterschiede und Schwellen möglich sein.
- Abmessungen von Abstellplätzen richten sich nach REGnorm VSS 40 291.
- Parkplatzverordnung (PPV)
- Richtline Abstellplätze Zweiräder
- Handbuch Veloparkierung

3.7 Aussenraum

Einordnung
Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, ökologisch und klimatisch wertvoll mit einheimischen, regionaltypischen Arten zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.
Informationen zu Dachbegrünungen in der Stadt Zürich

Aussenanlagen
Der Aussenraum wird vorab von den Kindergartenkindern genutzt. Dieser soll direkt vom Betreuungsgebäude zugänglich und eingezäunt sein. Er soll altersspezifische Spielmöglichkeiten und geschützte Rückzugszonen bieten. Weiter notwendig ist ein beschatteter Essbereich mit fest installierten Tischen und Bänken. Die älteren Kinder benutzen den Aussenraum der Schule. Ausserhalb der Öffnungszeiten soll der Aussenraum auch vom Quartier mitgenutzt werden können. Allgemein soll der Aussenraum einen möglichst hohen Anteil an versickerbaren Flächen aufweisen.

Gartendenkmalpflege
Das bestehende Betreuungsgebäude wurde zusammen mit der Schule Auhof und dem Freibad Auhof erstellt. Es ist im Gegensatz zur Schule und zum Freibad, die in den kommunalen Inventaren der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege aufgeführt sind, nicht inventarisiert.

Baumschutz
Mit der BZO Teilrevision Baumerhalt ist es in Zürich seit März 2025 nicht mehr erlaubt, Bäume mit einem Stammumfang von 100 Zentmetern oder mehr ohne Bewilligung zu fällen. Aufgrund der Tatsache, dass eine ordentliche Grundstücksnutzung durch die beiden Kiefern westseits übermässig erschwert wird, müssen diese Bäume voraussichtlich gefällt werden. Eine Bewilligung ist möglich, es sind jedoch Ersatzpflanzungen mit geeigneten, hitzebeständigen und standortgerechten Arten innerhalb des Wettbewerbsperimeteres vorzusehen. Die vier Hainbuchen im östlichen Bereich sollen erhalten bleiben. Im Schutzbereich der Bäume (Kronen- und Wurzelschutzbereich: Baumkrone + 1 m) sind nur untergeordnete Änderungen an der Umgebungsgestaltung erwünscht. Diese Flächen sind für die Aufenthalts- und Freiraumnutzung nur beschränkt bespielbar. Ausstattungselemente wie Sitzbänke, Tische, Spielflächen usw. sind jedoch möglich, wenn die Eingriffe im Wurzelbereich unter Beizug einer Fachperson geplant und ausgeführt werden. Zudem soll die Versiegelung im Wurzelbereich möglichst gering gehalten werden.

Durch den Ersatzneubau Betreuung wird die Nutzungsintensität der Freiräume erhöht. Diese Nutzungsintensivierung kann sich negativ auf den zu erhaltenden Baumbestand auswirken, indem es zu starker Verdichtung der oberen Bodenschichten kommt, was sich mittelfristig negativ auf die Vitalität der Bäume auswirken kann. Durch eine gezielte Nutzungslenkung und Gestaltung/Bepflanzung (Unterpflanzung von Bäumen) bzw. Oberflächengestaltung kann dem entgegengewirkt werden. Diesem Punkt ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Ökologischer Ausgleich
Der Biodiversitätsförderung im Aussenraum und auf dem Gebäude soll ein möglichst hoher Stellenwert beigemessen werden. Auf dem Perimeter sind wo immer möglich wertvolle Vegetationsstrukturen an extensiv genutzten Orten anzulegen. Dies können Wiesen, Krautsäume, Sträucher/Wildhecken oder auch Wildstaudenbeete sein. Es sollen einheimische bzw. standortgerechte Pflanzen zum Einsatz kommen. Gemäss der PBG-Direktanwendung muss die Hälfte des erforderlichen Grünflächenanteils als ökologische Ausgleichsfläche ausgestaltet werden, wofür die Steckbriefe zu den anrechenbaren Lebensräumen von Grünstadt Zürich zur Verfügung stehen. Der Vorgarten darf in der Regel zu nicht mehr als einem Drittel der Strassen- oder Weganstosslänge für Erschliessungs- und Abstellflächen geöffnet werden.

Fassadenbegrünung
Fassadenbegrünungen sind erwünscht. Es kann sich technisch um eine Lösung mit Fassadendirektbewuchs (Selbstklimmer auf geeigneter Fassadenoberfläche) oder leitbarem Bewuchs (Kletterpflanzen auf separater Gerüstebene) handeln und soll bodengebunden erfolgen. Bodengebunden bedeutet, dass ein natürlicher Boden- und Bodenwasseranschluss gegeben ist.

Retention
Regenwasser ist zurückzuhalten und möglichst vor Ort versickern zu lassen z.B. durch Verwendung des Regenwassers zur Bewässerung der Grünfläche. Notwendige Retenti-

onsvolumen können dabei in Form offener, natürlich gestalteter Becken geplant werden.

3.8 Lärmschutz

Für Schulnutzungen gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II (Art. 3 BZO).
Der Projektperimeter liegt im Einflussbereich des Strassenverkehrslärms der Auhofstrasse, der Aprikosenstrasse sowie Luegislandstrasse, wird jedoch massgeblich von den umliegenden Wohnbauten verdeckt. Die Lärmemissionen der Autobahn A1 ist seit deren Einhausung in diesem Bereich für den geplanten Ersatzneubau nicht mehr relevant.

Immissionsgrenzwerte
Die Parzelle SW5100 ist rechtskräftig der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Für die Empfindlichkeitsstufe ES II gelten folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) für den Strassenlärm: 60 dB (Tag) und 50 dB (Nacht). Die Lärmemissionen durch den Strassenverkehr auf der Luegislandstrasse betragen 65.1 dB(A) am Tag und 52.7 dB(A) in der Nacht. Aufgrund des Abstandes des geplanten Gebäudes zur Luegislandstrasse (> 75 m) kann davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht deutlich eingehalten sind.

Aussenraum
Der Aussenbereich der Schulanlage (Pausenplatz und Sportplätze) ist eine ortsfeste Anlage. Unter der Voraussetzung, dass die Anlage ausserhalb der schulischen Nutzungen weder zu Trainingszwecken von Sportvereinen noch für Wettkampfbetriebe genutzt wird, sondern ausserhalb der Schulnutzung lediglich der Quartierbevölkerung zur Verfügung steht, ist die Anlage zonenkonform und im Sinne von Art. 15 und Art. 23 USG nicht geeignet, die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden mehr als bloss geringfügig zu stören. Falls eine Nutzung der Anlage vorgesehen ist, die darüber hinaus geht, so ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Anlage höchstens zu geringfügigen Störungen führt.

Für Fragen hinsichtlich Lärmschutz
steht Christoph Schoch, Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Lärmschutz Bauvorhaben, Eggbühlstrasse 23,
8050 Zürich, (T 044 412 17 26).
Lärmschutz-Verordnung und zugehörige Unterlagen: bafu.admin.ch/laerm

Weitere Informationen
Unterlagen: bauen-im-laerm.ch

3.9 Baugrund und Naturgefahren

Baugrund
- Unter der Terrainoberfläche liegen teilweise künstliche Auffüllungen sowie durchgehende, bis ca. 1 m dicke Schichten aus Humus und braunem, erdigen Lehm.
- Darunter folgt eine sehr heterogen zusammengesetzte Zone von einzelnen Kies-, Sand- und Lehmlinsen und -schichten.
- Ab ca. 4 m unter Terrain folgt im ganzen Gebiet die Unterlage aus relativ homogenen, trockenen mageren bis mittelfetten Lehmen mit viel Schlammsand.
- Die Felsoberfläche steht bei ca. Kote 340 m ü. M. an.
- Die Böschungsneigung bis ca. 3 m Tiefe beträgt max. 2:3, mehrgeschossige Baugrubenanschnitte müssen gesichert werden.
- Für Bauwerke mit mehr als zwei Obergeschossen oder mit grossen Spannweiten ist voraussichtlich eine Pfahlfundation erforderlich.

Grundwasser
- Die Parzelle liegt ausserhalb von nutzbaren Grundwasservorkommen und ist somit dem Gewässerschutzbereich üB zugeordnet. Im Gewässerschutzbereich üB besteht keine Einschränkung der Einbautiefe.
- Der Grund-, bzw. Hangwasserspiegel liegt ca. 1 m unter Terrain, kann in starken Niederschlagsperioden jedoch bis nahe an die Terrainoberfläche steigen.

Naturgefahren
- Die Parzelle SW5100 liegt gemäss Gefahrenkartierung Hochwasser der Stadt Zürich 2024 teilweise in Bereichen geringer Gefährdung (Freibad Auhof) und Restgefährdung (Schulanlage Auhof). Der unmittelbare Projektperimeter des Betreuungsgebäudes hingegen liegt nicht im Gefährdungsbereich von Hochwasser.
  Im Rahmen eines Bauvorhabens ist gegebenenfalls ein Objektschutznachweis erforderlich.
- Es sind Hinweise auf Einstau aufgrund von Niederschlägen (Oberflächenabfluss) vorhanden.
- Die Parzelle liegt ausserhalb des Gefährdungsbereich von Massenbewegung.

Belastetes Erdreich
- Die Parzelle SW5100 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen.
- Betreffend Oberboden ist die Parzelle im Prüfperimeter für Bodenverschiebung (PBV) verzeichnet.

Weiteres
- Die Parzelle liegt in der Zone F gemäss Wärmenutzungsatlas. Erdwärmesonden sind in der Zone F grundsätzlich zulässig. Die Bohrtiefenbegrenzung liegt bei 210 m.
- Die Parzelle ist im Risikokataster (CRK) für chemische Risiken vermerkt. Der unmittelbare Projektperimeter des Betreuungsgebäudes liegt nicht im Einflussbereich von chemischen oder biologischen Risiken.

3.10 Brandschutz

Es gelten die «Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF», Ausgabe 2015. Gebäude werden hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in drei Kategorien unterschieden und brandschutztechnisch bewertet:

- Gebäude geringer Höhe:
  bis 11 m Gesamthöhe
- Gebäude mittlerer Höhe:
  11–30 m Gesamthöhe
- Hochhäuser: ab 30 m Gesamthöhe

Für Gebäude mittlerer Höhe gilt: mind. eine geeignete Fassade muss für die Feuerwehr zugänglich sein. Für die Zufahrten gelten die Bedingungen der «Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS).

Fluchtwege
Gebäude mittlerer Höhe mit einer Geschossfläche (einzelnes Geschoss gemessen) bis 900 m^2 benötigen feuerpolizeilich eine, solche mit einer Geschossfläche über 900 m^2 mindestens zwei Fluchttreppen. Führen Fluchtwege zu nur einer Treppenanlage, darf die Bruttogeschossfläche pro Treppenhaus höchstens 900 m^2 betragen. Vertikale Flucht- und Rettungswege sind mit nach oben direkt ins Freie führenden Abstromöffnungen (5% der Grundfläche des Treppenhauses) zu versehen. Die städtische Feuerpolizei steht während des Wettbewerbs für allgemeine Auskünfte nicht zur Verfügung.

Weitere Informationen
VKF – Brandschutzvorschriften 2015
GVZ – Vorschriften & Weisungen
Feuerpolizei – Formulare & Merkblätter

3.11 Hindernisfreies und sicheres Nutzen

Das Betreuungsgebäude Auhof ist gemäss SIA Norm 500 hindernisfrei zu planen (Norm SIA 500: 2009)
Hindernisfreie Bauten
Korrigenda und Auslegungen

Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich: bkz.ch

Genehmigung

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt. Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Zürich, 28.11.2025, das Preisgericht:

Barbara Fotsch, SachpreisrichterIn

Thomas Stohler, Sachpreisrichter

Jennifer Dreyer, SachpreisrichterIn

Benjamin Leimgruber, Sachpreisrichter

Alfons Nivergelt, Sachpreisrichter

Benjamin Theiler (Vorsitz), Fachpreisrichter

Barbara Wiskemann Fachpreisrichterin

Christian Scheidegger, Fachpreisrichter

Dominique Meier, Fachpreisrichterin

Nicola Nett, Fachpreisrichter

Katja Albiez, Fachpreisrichterin

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

T +41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/wettbewerbe
Instagram@zuerichbaut