



ERSATZNEUBAUTEN BG SÜD-OST TEILGEBIETE B15/B16/B18

GESTALTUNGSPLANGEBIET ÜBERLANDPARK

ZÜRICH-SCHWAMENDINGEN

PROJEKTWETTBEWERB IM SELEKTIVEN VERFAHREN

BAUGENOSSENSCHAFT SÜD-OST ZÜRICH

STAND AUSGABE 09.04.21





Impressum

Bauherrschaft:

Baugenossenschaft Süd-Ost
Dübendorfstrasse 217
8051 Zürich

Inhalt/Redaktion:

Martin Schmid, planzeit Gmbh
Lelia Bollinger, planzeit GmbH
Tiago Matthes, planzeit GmbH

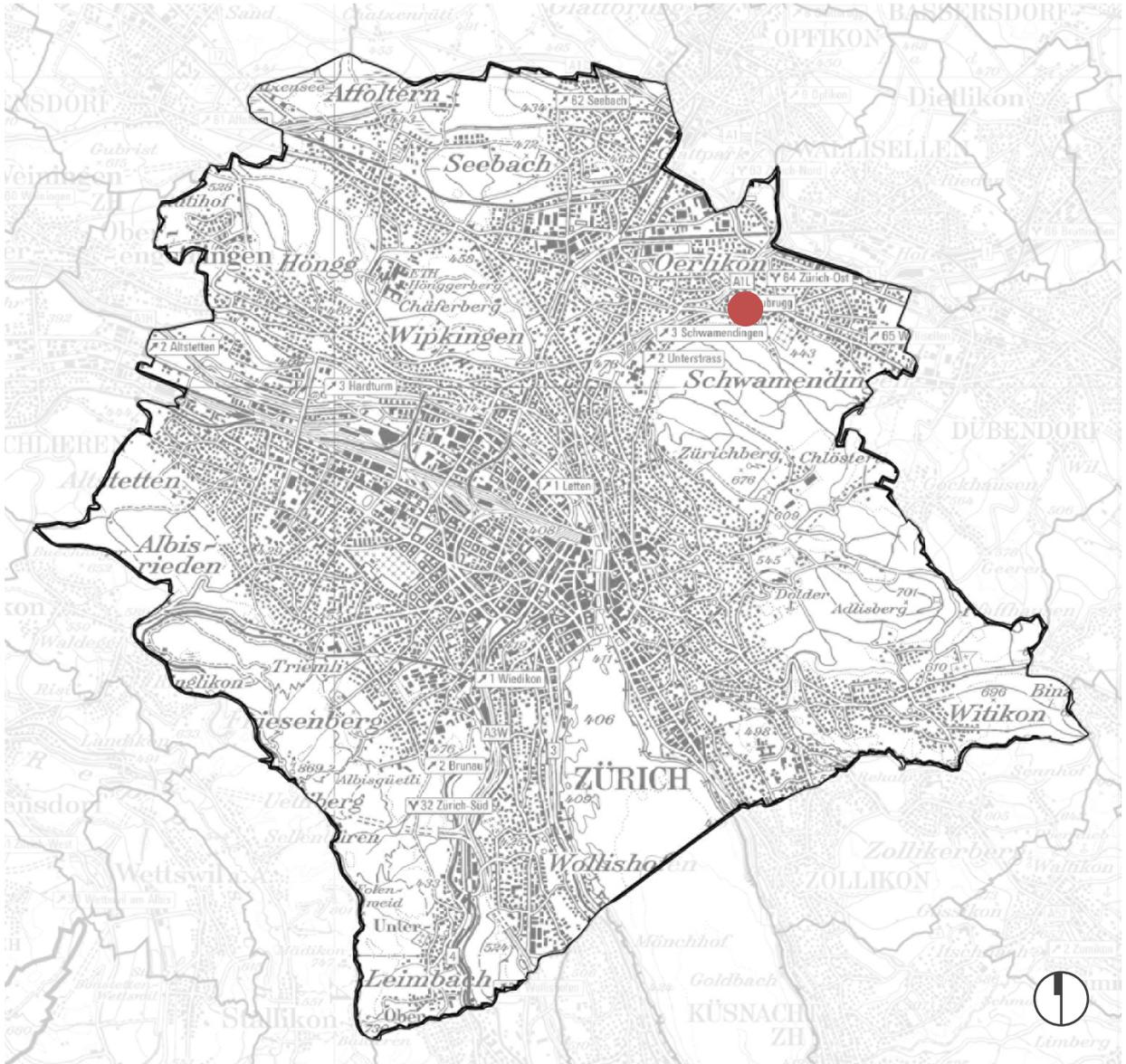
Fotos/Pläne (massstabslos):
planzeit GmbH

Zürich, 09.04.2021

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------|--|----|
| 01 | ÜBERBLICK | 6 |
| 02 | ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN | 8 |
| 2.1 | Auftraggeberin und Art des Verfahrens..... | 8 |
| 2.2 | Ausschreibende Stelle..... | 8 |
| 2.3 | Verbindlichkeit..... | 8 |
| 2.4 | Teilnahmeberechtigung | 8 |
| 2.5 | Preise und Entschädigungen | 9 |
| 2.6 | Absichtserklärung, Weiterbearbeitung | 9 |
| 2.7 | Eigentums- und Urheberrechte | 10 |
| 2.8 | Preisgericht, Experten und Vorprüfung..... | 10 |
| 2.9 | Jurierung | 11 |
| 2.10 | Bekanntmachung der Ergebnisse..... | 11 |
| 03 | BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB..... | 12 |
| 3.1 | Teilnehmende..... | 12 |
| 3.2 | Beurteilungskriterien | 12 |
| 3.3 | Unterlagen Ausgabe..... | 13 |
| 3.4 | Allgemeines zur Abgabe..... | 13 |
| 3.5 | Einzureichende Unterlagen | 14 |
| 3.6 | Termine Projektwettbewerb | 15 |
| 04 | AUSGANGSLAGE | 16 |
| 4.1 | Portrait Bauherrschaft..... | 16 |
| 4.2 | Zielgruppe der Baugenossenschaft Süd-Ost | 16 |
| 4.3 | Vorgeschichte | 16 |
| 4.4 | 1. Etappe: Die Siedlung Tulpenweg | 16 |
| 4.5 | 2. Etappe: Die Siedlung Ueberlandstrasse | 17 |
| 4.6 | 3. Etappe: Die Siedlung Luegislandstrasse | 18 |
| 4.7 | Geschichte Quartier Schwamendingen..... | 19 |
| 4.8 | Städtebauliches Leitbild/Gestaltungsplan Ueberlandpark. 20 | |
| 4.9 | Bilder Areal | 26 |
| 05 | PERIMETER UND AUFGABE..... | 29 |
| 5.1 | Perimeter | 29 |
| 5.2 | Aufgabenstellung | 30 |
| 06 | RAHMENBEDINGUNGEN..... | 33 |
| 6.1 | Massgebende Bauvorschriften | 33 |
| 6.2 | Grundstücksdaten und Bauvorschriften | 33 |
| 6.3 | Kosten und Wirtschaftlichkeit | 40 |
| 6.4 | Nachhaltigkeit..... | 41 |

| | | |
|------|---|----|
| 6.5 | Energie und Gebäudetechnik | 42 |
| 6.6 | Statik/ Baugrubensicherung..... | 42 |
| 6.7 | Verkehr, Erschliessung und Parkierung..... | 43 |
| 6.8 | Aussenraum | 45 |
| 6.9 | Lärm | 47 |
| 6.10 | Brandschutz und Fluchtwege..... | 48 |
| 6.11 | Hindernisfreies Bauen | 49 |
| 6.12 | Zivilschutz..... | 49 |
| 6.13 | Geologie und Grundwasser | 49 |
| 6.14 | Klima | 50 |
| o7 | RAUMPROGRAMM..... | 51 |
| 7.1 | Wohnungsspiegel..... | 51 |
| 7.2 | Anforderungen ans Wohnen | 51 |
| 7.3 | Anforderungen Erdgeschossnutzungen | 53 |
| 7.4 | Anforderungen an die genossenschaftlichen Nutzungen | 53 |
| o8 | SCHLUSSBESTIMMUNGEN..... | 60 |



Situationsplan o. Masstab, Lage Areal im Stadtgebiet

01 ÜBERBLICK

BAUGENOSSEN-SCHAFT SÜD-OST Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist eine gemeinnützige, unabhängige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft. Sie wurde 1943 gegründet und erstellte die ersten zwei Siedlungen an der Ueberlandstrasse in Schwamendingen. Weitere Neubauten folgten in Zürich-Affoltern. Heute zählt sie insgesamt rund 700 Wohnungen, hauptsächlich im Norden der Stadt Zürich, je eine Siedlung befindet sich zudem in Affoltern am Albis und in Hedingen.

AUSGANGSLAGE Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist Eigentümerin der drei Teilgebiete B15, B16 und B18 entlang der sich im Bau befindlichen Einhausung der Stadtautobahn A1. Die drei Areale sind Bestandteil des Gestaltungsplangebiets Ueberlandpark. Die Siedlung Tulpenweg auf dem Teilgebiet B15, direkt angrenzend an die Einhausung, wurde bereits abgebrochen und das Areal dient zurzeit als Bauplatzinstallation für das Astra. Die Siedlung Luegisland auf dem Teilgebiet B16, zwischen Tulpenweg und Luegislandstrasse, hat 54 Wohnungen, welche im Jahr 1947 erstellt wurden. Das Areal des Teilgebiets B18, der Siedlung Ueberlandstrasse, liegt unmittelbar am Ende der Einhausung und bildet somit neu den Abschluss des geplanten Ueberlandparks. Auf dem Teilgebiet B18 liegen insgesamt 30 Wohnungen aus unterschiedlichen Erstellungsjahren. Ein Teil der Siedlung wurde 1947, der andere 1981 zusammen mit dem Schöneichtunnel inklusive statisch notwendigem Brückenbau erstellt. Im Jahr 2019 hat die Baugenossenschaft mehrere Workshops veranstaltet, um die weitere Entwicklung dieser drei Gebiete und deren inhaltliche Ziele festzulegen.

PERIMETER Aufgrund der Erkenntnisse aus den Workshops wird im vorliegenden Wettbewerbsprogramm zwischen dem **Projektperimeter Teilgebiet B15**, dem **erweiterten Projektperimeter Teilgebiet B18** sowie dem **Ideenperimeter Teilgebiet B16** unterschieden. Das Teilgebiet B15 liegt direkt an der Einhausung und somit am Ueberlandpark. Das Teilgebiet B16 liegt südlich an der Winterthurer-/Luegislandstrasse. Das Teilgebiet B18 liegt heute über der Einfahrt des Schöneichtunnels und bildet zukünftig den südwestlichen Abschluss des Ueberlandparks.



B15 P1: Projektperimeter: Projektwettbewerb, Ausführung 2026/27

B18 P2: erweiterter Projektperimeter: Projektwettbewerb zusammen mit P1, Ausführung 2030/35

B16 P3: Ideenperimeter: Ideenteil, Ausführung ca. 2035-2040

| | | |
|--------------------------|--|------------------------|
| VERFAHREN | Für die Wahl eines Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur wird ein Projekt- und Ideenwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Der Wettbewerb untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es steht eine Gesamtpreissumme von CHF 300'000 (exkl. MWST) für Preisgelder zur Verfügung. | |
| AUFGABE UND ZIELE | Auf dem Projektperimeter B15 (P1-Siedlung Tulpenweg) ist eine städtebaulich und architektonisch qualitativ besonders hochwertige Ersatzüberbauung mit rund 200 zukunftsweisenden Wohnungen, gemeinschaftlichen Einrichtungen, Gewerberäumen sowie einem Kindergarten zu planen. Städtebauliche und aussenräumliche Chancen einer neuen Überbauung sind zu nutzen und eine Verdichtung ist mit einer besonders guten Gestaltung umzusetzen (gemäss Gestaltungsplan "Ueberlandpark" Artikel 10d). Dabei ist im Teilgebiet B15 darauf zu achten, dass ein zentraler Begegnungsort für die Genossenschaftsmitglieder entsteht und angemessene Verbindungen vom und zum Ueberlandpark geknüpft werden. Es soll nach Möglichkeit ein Brückenbauwerk zum Überlandpark erstellt werden. Auf dem erweiterten Projektperimeter B18 (P2-Siedlung Ueberlandstrasse) wurde aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen (Tunnelüberbauung, Lärm) eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass Lösungsansätze für dieses komplexe Teilgebiet in einem erweiterten Projektperimeter geprüft werden sollten, da das Teilgebiet auch stadträumlich eine wichtige Funktion am Kopf des neuen Parks hat. Das Areal bietet ein Potential für ca. 60 Wohnungen. Je nach Ergebnis des Wettbewerbs, soll entschieden werden, welcher Ansatz auf dem Teilgebiet B18 weiterverfolgt werden soll: Kann mit einem Ersatzneubau keine befriedigende Lösung gefunden werden, kann auch der Weg einer Instandsetzung beschritten werden. Eine Umsetzung wird frühestens ab 2030 in Angriff genommen, da die Bausubstanz teilweise noch in gutem Zustand ist. Auf dem Ideenperimeter B16 (P3-Siedlung Luegisland) ist schematisch aufzuzeigen, wie sich die Bebauung zu einem noch späteren Zeitpunkt entwickeln könnte. Bis 2035/2040 sollen die sehr günstigen Wohnungen in der Siedlung Luegisland erhalten werden. Darüber hinaus ist es Teil der Aufgabe, hohe Nachhaltigkeitsziele betreffend Wirtschaftlichkeit, Energie, Stadtklima und Ökologie umzusetzen. | |
| ERSTELLUNGSKOSTEN | Die Bauherrschaft möchte eine durchmischte Siedlung, welche eine breite Bevölkerungsschicht und auch Haushalte mit tieferen Einkommen repräsentiert. Es soll daher ein Projekt mit niedrigen Erstellungs- und Betriebskosten entwickelt werden. Die Kostenlimiten gemäss kantonaler Wohnbauförderung sind einzuhalten. Die grob geschätzten Erstellungskosten betragen unter Berücksichtigung der Kostenvorgaben der kantonalen Wohnbauförderung für den Perimeter B15 rund 75 Millionen Franken (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST.), für den Perimeter B18 rund 24 Millionen Franken. | |
| TERMINE* | Ausgabe Wettbewerbsunterlagen/ Begehung | 9. April 2021 |
| | Abgabe Projekte | 10. September 2021 |
| | Abgabe Modelle | 24. September 2021 |
| | Jurierung | November/Dezember 2021 |
| | Ausstellung/Projektstart | Januar 2022 |
| | Projektierung B15 | 2022 bis 2024 |
| | Generalversammlung, Baukredit B15 | 2023 |
| | Realisierung B15 | 2025 bis 2027 |
| | Bezug B15 | 2028 |
| | Projektierung B18 | ab ca. 2028 |
| | Realisierung B18 | ab ca. 2030 |

*Vorbehältlich Anpassungen aufgrund Covid-Pandemie

02 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 AUFTRAGGEBERIN UND ART DES VERFAHRENS

Die Baugenossenschaft Süd-Ost beauftragte die planzeit GmbH mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs für Architekten und Landschaftsarchitekten im selektiven Verfahren, um Vorschläge für den Ersatz der Siedlung am Tulpenweg, Wettbewerbsperimeter Teilgebiet B15, und Optionen für die Entwicklung des Teilgebietes B18 - erweiterter Perimeter - zu erhalten. Zudem sollen für den Ideenperimeter B16 städtebauliche Überlegungen angestellt werden.

Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des bestgeeigneten Projektentwurfs über den Wettbewerbsperimeter Teilgebiet B15 und die Wahl eines Planungsteams für die Weiterentwicklung und die Realisierung des Projekts.

Die Baugenossenschaft Süd-Ost behält sich vor, den Auftrag für den erweiterten Projektperimeter B18 an ein anderes Team zu vergeben. Wird jedoch keine befriedigende Neubaulösung auf diesem Teilgebiet gefunden, wird die Bauherrschaft eine umfassende Instandsetzung ins Auge fassen. Der Entscheid über die Vergabe erfolgt daher zu einem späteren Zeitpunkt.

Das Preisgericht kann bei nicht Erreichen der Verfahrensziele ein oder mehrere Projekte in einer optionalen Bereinigungsstufe anonym überarbeiten lassen. Diese Stufe wird dem Aufwand entsprechend separat entschädigt.

Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009.

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

Das Verfahren wird im Tec 21 und auf www.konkurado.ch publiziert.

Programmpräzisierungen

Die Veranstalterin behält sich vor, zwischen der Phase Präqualifikation und Ausgabe Projektwettbewerb oder bei einer allfälligen optionalen Bereinigungsstufe, Präzisierungen des Programmes vorzunehmen.

2.2 AUSSCHREIBENDE STELLE

Im Auftrag der Baugenossenschaft Süd-Ost:

planzeit GmbH

Martin Schmid

Rosengartenstrasse 1, CH-8037 Zürich

T 044 201 37 71

mail: martin.schmid@planzeit.ch;

www.planzeit.ch

2.3 VERBINDLICHKEIT

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes erkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen an. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist Schweizerisches Recht.

2.4 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Wettbewerbsarbeiten von Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Pläne und Unterlagen zum Wettbewerb.

Teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus:

- Architekt*innen
- Landschaftsarchitekt*innen

Mehrfachbewerbungen in unterschiedlichen Teams der Teammitglieder aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig.

Die Federführung liegt bei den Architekt*innen. Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Architekturbüros (ARGE) ist möglich. Dabei ist ein federführendes Mitglied zu benennen, über welches die Korrespondenz (Benachrichtigung Ergebnisse/Fragenbeantwortung etc.) abgewickelt werden kann. Die gruppeninterne Aufteilung der Preise und Entschädigungen ist Sache des Bearbeitungsteams. Weitere Fachplaner können bei Bedarf hinzugezogen werden (diese werden nicht separat entschädigt). Für sie besteht kein Anspruch auf eine Beauftragung.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

2.5 PREISE UND ENTSCHÄDIGUNGEN

Aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Wettbewerbsteilnehmer mit drei zu bearbeitenden Perimetern stehen für Preise und Entschädigungen der Projekteingaben eine Gesamtsumme von CHF 300'000 exkl. MWST zur Verfügung. Davon werden 10'000.- CHF exkl. MwSt. für jedes vollständige und termingerechte Projekt als feste Entschädigung ausgerichtet. Zur Berechnung des Preisgeldes wurde von anrechenbaren Baukosten für BKP 2+4 von rund CHF 70 Mio. exkl. Honorare und exkl. MWST ausgegangen, sowie einem Zuschlag für die Bearbeitung des Ideenperimeters. Es werden mindestens drei Projekte mit Preisen ausgezeichnet.

2.6 ABSICHTSERKLÄRUNG, WEITERBEARBEITUNG

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, vorbehältlich der Kreditgenehmigung, die weitere Projektbearbeitung für den Projektperimeter B15 entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.

Die vorgeschriebenen Mitglieder des Siegerteams werden mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Die beigezogenen Fachpersonen aus dem Siegerteam, die am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt werden. Für die Honorierung der Leistungen weiterer Planer erfolgen separate Ausschreibungen im Konkurrenzverfahren.

Die Vergabe für den erweiterten Projektperimeter B18 an das erstrangierte Team ist optional. Die Bauherrschaft behält sich vor, die Projektierung an ein anderes Team aus den Reihen der Preisträger zu vergeben oder einen Wettbewerb zu einem späteren Zeitpunkt nochmals auszuschreiben.

Vorbehalt

Die Auftragserteilung zur weiteren, phasenweisen Bearbeitung erfolgt unter Vorbehalt allfälliger Rechtsmittelverfahren sowie des Zustandekommens eines Vertrags. Vorbehalten bleiben in jedem Fall allfällige Projekt- und Kreditgenehmigungen durch die zuständigen Gremien der Baugenossenschaft Süd-Ost.

Konditionen Architektur-/Landschaftsarchitekturleistungen

Die Konditionen für die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Planungsteam werden durch die Veranstalterin folgendermassen festgelegt:

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

Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 bzw. 105.

Eine Vergabe an eine General- oder Totalunternehmung ist nicht vorgesehen. Die separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten. Der Auftrag für das siegreiche Planungsteam umfasst jedoch mindestens 58.5% der Teilleistungen gemäss gültiger SIA-Ordnung 102, resp. 64.5% der Teilleistungen gemäss gültiger SIA-Ordnung 105.

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

Die Honorarberechnung erfolgt nach Baukosten gemäss SIA 102 bzw. 105 (November 2018):

- Koeffizienten $Z_1=0.062$, $Z_2=10.58$ (SIA-Werte für das Jahr 2017)
- Schwierigkeitsgrad und Anpassungsfaktor
 - Architektur $n=1.0$ $r=1.0$
 - Landschaftsarchitektur $n=1.0$ $r=1.0$
- Teamfaktor $i=1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s=1.0$
- Stundensatz Fr. 135.--

Die Honorierung der erbrachten Leistungen erfolgt nach Phasen und einem Zahlungsplan nach Leistungsfortschritt. Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen Ordnungen SIA 102 bzw. 105 abgerechnet.

Die Bauherrschaft behält sich vor, die Planerleistungen als Generalplanermandat zu vergeben und das ausgewählte Team mit der Leitung und Bildung des Generalplanerteams zu beauftragen. In diesem Fall wird zusätzlich ein Generalplanerzuschlag in der Höhe von 3% der honorarberechtigten Leistungen vergütet.

Grobtermine und Meilensteine B15 und B18 (provisorisch)

| | |
|----------------------------|---------|
| Vorprojekt B15 | 2022 |
| Bauprojekt B15 | 2023 |
| GV/ Baukredit B15 | 2023 |
| Baubeginn B15 | 2025 |
| Geplanter Bezugstermin B15 | 2028 |
| Projektierung B18 | ab 2028 |
| Realisierung B18 | ab 2030 |

2.7 EIGENTUMS- UND URHEBERRECHTE

Die eingereichten Unterlagen und Modelle der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Die Bauherrschaft darf die Projekte unter Namensnennung der Verfasser veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autoren dazu ist nicht nötig. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden.

2.8 PREISGERICHT, EXPERTEN UND VORPRÜFUNG

Sachpreisgericht

- Christian Balsiger, Mitglied der Baukommission BG Süd-Ost
- Andrea Barben, Präsident der Baukommission BG Süd-Ost
- Andreas Gysi, Mitglied der Geschäftskommission BG Süd-Ost
- Urs Hauser, Präsident BG Süd-Ost
- Mira Porstmann, Mitglied der Baukommission BG Süd-Ost (1. Ersatz)
- Fabio Brunetto, Geschäftsführer BG Süd-Ost (2. Ersatz)

Fachpreisgericht

- Michael Hauser, Architekt, Zürich (Vorsitz)
- Britta Brauer, Architektin, Amt für Städtebau, Zürich
- Zita Cotti, Architektin, Zürich
- Philipp Esch, Architekt, Zürich
- Matthias Krebs, Landschaftsarchitekt, Zürich
- Jakob Steib, Architekt, Zürich

Experten

- Projektökonomie: Stefan Fleischhauer, PBK Zürich
- Nachhaltigkeit: Jörg Lamster, durable Planung und Beratung
- Lärm: Jonas Knöpfel, Grolimund + Partner AG
- Statik: Ronald Ochsner, Locher Ingenieure AG
- Grün Stadt Zürich: Andrea Nützi Poller, Silvan Durscher
- Tiefbauamt Stadt Zürich: Clara Jörger, Samuel Wüst

- Amt für Baubewilligungen: Rainer Hofmann
- Astra: Jörg Sommer/Rolf Eberle

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

Die Experten, insbesondere die Kreisarchitekten, stehen **nicht** für direkte Auskünfte zur Verfügung. Fragen sind im Rahmen der **Fragenbeantwortung** zu stellen und werden koordiniert beantwortet.

Beratung Lärm

Jedem Team stehen bei Bedarf 2h Beratung zum Thema Lärm zur Verfügung.

Kontakt: Jonas Knöpfel, Grolimund + Partner AG

Verfahrensbegleitung, Vorprüfung und Sekretariat

- Martin Schmid, planzeit GmbH
- Lelia Bollinger, planzeit GmbH
- Tiago Matthes, planzeit GmbH

2.9 JURIERUNG

Die Jurierung wird - unter Einhaltung der zu diesem Zeitpunkt gültigen BAG-Richtlinien- für Mitglieder der Baugenossenschaft Süd-Ost öffentlich abgehalten. Teilnehmende Teams und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind von der Jurierung ausgeschlossen. Die Namen der Besuchenden werden erfasst.

2.10 BEKANNTMACHUNG DER ERGEBNISSE

Die Ergebnisse des Verfahrens werden durch das Preisgericht in einem schriftlichen Jurybericht festgehalten und sämtlichen Teilnehmern zugänglich gemacht. Es ist geplant, nach Abschluss des Verfahrens die Arbeiten während 10 Tagen öffentlich auszustellen.

03 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

3.1 TEILNEHMENDE

Die teilnehmenden Teams wurden durch das Preisgericht im März 2021 ausgewählt:

- Fruehauf, Henry & Viladoms, Lausanne mit GMS Partner AG, Zürich-Flughafen und DUO Architectes paysagistes / Landschaftsarchitekten GmbH, Lausanne
- Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich und freiraumarchitektur GmbH, Luzern
- Knorr & Pürckhauer Architekten, Zürich und Gersbach Landschaftsarchitektur, Zürich (Nachwuchs)
- ARGE Scheidegger Keller Architekten, Zürich / Atelier Abraha Achermann und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
- Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG ETH SIA BSA, Zürich und Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur, Zürich
- Studio Trachsler Hoffmann GmbH, Zürich/ Caretta+Weidmann Baumanagement AG, Zürich und S2L GmbH Landschaftsarchitekten BSLA SIA
- Studio Burkhardt, Zürich / Lucas Michael Architektur, Zürich und Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich (Nachwuchs)
- op-arch | Oester Pfenninger Ulrich Weiz, Zürich und Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Zürich
- Nord GmbH, Architekten BSA SIA, Basel und Grand Paysage GmbH, Basel
- pool Architekten, Zürich und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
- Nik Werenfels Architekten GmbH, Zürich und Kirsch & Kuhn Freiräume und Landschaftsarchitektur GmbH, Bauma (Nachwuchs)
- Schneider Studer Primas Architekten GmbH, Zürich /Güntensperger Baumanagement AG und Berchtold.Lenzin Zürich GmbH, Landschaftsarchitekten Zürich.Basel

3.2 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die zur Beurteilung und Preiserteilung zugelassenen Projekte werden durch das Preisgericht nach den folgenden Kriterien beurteilt. Die untenstehende Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung. Das Preisgericht wird unter Abwägung aller Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Städtebau, Architektur und Aussenraum

- Besonders gute Einbindung in die gemäss Gestaltungsplan geforderte städtebauliche Struktur
- Hohe architektonische Qualität
- Identitätsstiftende und hochwertige Gestaltung der Aussenräume, geschickte Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen, adäquater Umgang mit der Freihaltezone und Beitrag zum durchgrünerten Quartier

Betrieb und Gesellschaft

- Optimale und innovative Wohnungen mit hoher Wohnqualität, die den spezifischen Wohnbedürfnissen der Bewohnenden gerecht werden und die einen hohen Gebrauchswert und eine grosse Nutzungsflexibilität besitzen
- Geschickte Einbindung und Umsetzung der weiteren Nutzungen und Anforderungen vor dem Hintergrund eines hohen Gebrauchswerts
- Einfache Orientierung innerhalb und ausserhalb der Gebäude, klare Adressierung
- Hohe Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten für BewohnerInnen in allgemeinen Bereichen (Zentrumsplatz)
- Hindernisfreie und sichere Nutzung für alle Menschen

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lassen und die Limiten der kantonalen Wohnbauförderung einhalten.

Umwelt

- Ökologisch nachhaltige Projekte, die einen niedrigen Energiebedarf in der Erstellung sowie im Betrieb und Unterhalt aufweisen und die bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien einsetzen
- Optimierte CO²- Bilanz, Erfüllung der Kennwerte Minergie-P-Eco-Standard gemäss Vorgabe Gestaltungsplan

3.3 UNTERLAGEN AUSGABE

Bezeichnung/ Inhalt

| A | Allgemeine Unterlagen | Massstab | Format |
|----|--|----------|-----------|
| 01 | Teilnahmeformular | | .doc/.pdf |
| 02 | Programm Projektwettbewerb | | .pdf |
| 03 | Luftbild des Areals | 1:2000 | .pdf |
| 04 | Mengenblatt/Raumprogramm | | .xls/.pdf |
| B | Planunterlagen | | |
| 05 | Gestaltungsplan Situation | 1:2000 | .pdf |
| 06 | Katasterplan mit Höhenkurven, Werkleitungen und Layer | 1:500 | .dwg |
| 07 | Fassaden, Schnitte, Grundrisse Bestand Teilgebiet B18 | 1:100 | .pdf |
| 08 | Situationsplan mit Angaben zum Baurecht | 1:500 | .pdf |
| 09 | Schnitte Übergänge Fugenweg B15 und B18 | | .pdf/dwg |
| 10 | Aktuelles Gestaltungskonzept Ueberlandpark | | .pdf |
| 11 | Planungsgrundlage Brückenschläge, GSZ | | .pdf |
| C | Modellunterlagen | Massstab | Format |
| 12 | Gipsmodellgrundlage mit Einsätzen | 1:500 | 120 x 75 |
| 13 | Modellpläne | | .dwg |
| D | Berichte, weitere Unterlagen | | Format |
| 14 | Vorschriften Gestaltungsplan Ueberlandpark | | .pdf |
| 15 | Lärmgutachten | | .pdf |
| 16 | Baumgutachten | | .pdf/dwg |
| 17 | Schema Gebäudeabstände Teilgebiete B15 und B16 | | .pdf |
| 18 | Sozialverträgliche räumliche Entwicklung von Stadtentwicklung Zürich, Oktober 2020 | | .pdf |

3.4 ALLGEMEINES ZUR ABGABE

Jedes teilnehmende Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Sämtliche Unterlagen sind einheitlich und anonymisiert mit einem **Kennwort** zu kennzeichnen und mit dem Vermerk «**Ersatzneubauten BG Süd-Ost Teilgebiete B15/ B16/ B15**» in einer verschlossenen Mappe einzureichen. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

- Maximal 8 Pläne im Format DIN A0 quer sind im Doppel abzugeben.
- Eine platzsparende Darstellung soll angestrebt werden.
- Die Pläne sind ungefalted und ungerollt zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben), die Lage der Schnitte ist anzugeben.
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- Die Reihenfolge und die Darstellung der Pläne sind projektabhängig und frei. Sie wird berücksichtigt, wenn sie klar ersichtlich ist (Markierung auf den Plänen).
- Alle Pläne, Dokumente und Couverts sind mit «**Ersatzneubauten BG Süd-Ost Teilgebiete B15/ B16/ B15**» und einem Kennwort zu versehen.
- In den Schnitten und Ansichten sind sowohl das gewachsene wie auch das projektierte Terrain einzutragen.
- Projektvarianten sind nicht zulässig.
- Erläuterungen sowie Perspektiven sind auf den Plänen zu integrieren.

3.5 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Max. 8 Pläne DIN A0 im Doppel

- Situationsplan Gesamtareal (B15, B16 und B18) im Massstab 1:500 mit den projektierten Bauten inkl. eingezeichneter unterirdischer Bauten und dem übergeordneten Konzept zur Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten, Parzellengrenzen und die Begrenzung der Freihaltezone zu enthalten.
- Erdgeschoss mit näherer Umgebung der Teilgebiete B15 und B18 im Massstab 1:200. Dabei sind im Erdgeschoss die **neuen Höhenkoten** anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen, gleichfalls ist die Lage der Tiefgarage zu markieren. Alle relevanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200, übrige zum Verständnis notwendige Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:500. Das Teilgebiet B16 ist lediglich im Massstab 1:500 inklusive schematischen Grundrissen (nur Erschliessung und Wohnungstrennwände) darzustellen.
- Sämtliche Räume auf den Teilgebieten B15 und B18 sind mit den projektierten Raumflächen (m² HNF) und der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Für die Wohnungen sind die projektierten Flächen (m² HNF total) mit der entsprechenden Wohnungsbezeichnung anzugeben und die erforderlichen Schächte einzutragen. Da suffiziente Flächenlayouts gefordert sind, ist es notwendig Wohnungsgrössen am Minimum der kantonalen Wohnbauförderung zu planen und ein effizientes Schachtkonzept nachzuweisen.
- Fassadenausschnitt/Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) Teilgebiete B15 und B18 im Massstab 1:50 mit Angaben zum vorgesehenen Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung sowie Aussagen zur Zusammenwirkung von Konstruktion, Materialisierung und Gebäudetechnik.
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen Teilgebiete B15 und B18 im Massstab 1:100 mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, Freiraumkonzept, Lärm, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Bei Hochhäusern: Nachweis 2-Stundenschatten/allenfalls Vergleichsprojekt

Einzureichende Verkleinerungen einfach

- Sämtliche Pläne sind zusätzlich auf Format DIN A3 verkleinert einfach abzugeben.

Weitere einzureichende Dokumente einfach

- Tabelle zur Erfassung der Kenngrössen für den Nachweis Bauökonomie und Nachhaltigkeit, gemäss SIA 416 (Format .xlsx) (Unterlage verwenden)
- Nachvollziehbare, schematische Darstellung der im Mengenblatt geforderten Flächen gem. SIA 416 (A4/A3).

Einzureichendes Verfassercover in separatem Umschlag (mit Kennwort versehen)

- Ausgefülltes, und unterzeichnetes Teilnahmeformular (Unterlage verwenden).
- Einzahlungsschein

Einzureichender Datenstick

Folgende Unterlagen sind zum Zwecke der Vorprüfung sowie für den Jurybericht zusätzlich auf einem Datenstick in einem mit dem **Kennwort** versehenen Briefumschlag zusammen mit dem Projekt einzureichen:

- Planunterlagen in digitaler Form (.pdf), geeignet für den Ausdruck auf Format DIN A0 (in Originalgrösse und massstabsgetreu).
- Planunterlagen in digitaler Form mit reduzierter Datenmenge (.pdf) maximal 10 MB alle Pläne zusammen für die weitere Verarbeitung Jurybericht (massstabsgetreu)
- Text von den Plänen in digitaler Form (.doc und .pdf)
- allfällige Bilder/Visualisierungen separat im jpg-Format (300 dpi)
- Ausgefülltes Mengenblatt in digitaler Form (.xls) und (.pdf) inkl. schematische Darstellung Flächen

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

Versteckte Hinweise auf die Verfassenden in elektronischen Daten können vermieden werden, wenn die letzte Speicherung der Excel-Datei und die Erstellung der PDF-Dokumente auf einem Endgerät

vorgenommen wird, dessen Einstellungen nicht auf die Verfassenden schliessen lassen. Als zusätzliche Sicherheit wird der Auslober die Daten von einer nicht am Verfahren beteiligten Stelle prüfen und anonymisieren lassen.

Modell

Darstellung des Projektvorschlages im Massstab 1:500. Das Modell ist für die Eingabe weiss zu gestalten.

3.6 TERMINE PROJEKTWETTBEWERB

Begehung und Ausgabe Pläne und Modelle

Die Ausgabe der Unterlagen und Modelle sowie die Begehung vor Ort findet am **09. April 2021** um 10 Uhr statt. Diese Veranstaltung ist für alle teilnehmenden Teams obligatorisch.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen wird eine Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind schriftlich unter Konkurado https://konkurado.ch/wettbewerb/wettbewerb_ersatzneubauten_bg_suedost bis spätestens **07. Mai 2021** einzureichen.

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird allen Teilnehmenden bis am **19. Mai 2021** zugestellt. Die Antworten ergänzen das vorliegende Programm und sind für die Veranstalterin, das Preisgericht sowie die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verbindlich.

Abgabe der Pläne und Unterlagen

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk **«Ersatzneubauten BG Süd-Ost Teilgebiete B15/ B16/ B15»** versehen, **bis am 10. September 2021, 16.00 Uhr bei der aus-schreibenden Stelle** einzureichen.

Bei persönlicher Abgabe:

Die persönliche Abgabe (durch neutrale Person des teilnehmenden Teams selbst oder Kurier) hat **am 10. September 2021 zwischen 9.00 bis 12.00 oder 13.00 bis 16.00 Uhr** stattzufinden.

Adresse:

Planzeit GmbH
Rosengartenstrasse 1
8037 Zürich
7. Stock (Lift)

Bei Einreichen auf dem Postweg:

Verfahrensadresse:
Kennwort, Vermerk **„Ersatzneubauten BG Süd-Ost Teilgebiete B15/ B16/ B15»**
Planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich

Das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst ist nicht massgebend für die Fristwahrung.

Abgabe der Modelle

Die Modelle sind mit dem gleichen **Kennwort** wie die Pläne am **24. September 2021 zwischen 9.00 bis 12.00 oder 13.00 und 16.00 Uhr** abzugeben.

Der Abgabeort wird noch bekanntgegeben.

04 AUSGANGSLAGE

4.1 PORTRAIT BAUHERRSCHAFT

Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist eine gemeinnützige, unabhängige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft. Sie wurde 1943 gegründet und erstellte die ersten zwei Siedlungen an der Ueberlandstrasse in Schwamendingen. Weitere Neubauten folgten in Zürich-Affoltern. Heute zählt sie insgesamt rund 700 Wohnungen verteilt auf 13 Siedlungen, hauptsächlich im Norden der Stadt Zürich; Je eine Siedlung befindet sich zudem in Affoltern am Albis und in Hedingen.

Die Baugenossenschaft Süd-Ost unterhält preisgünstigen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht und fördert die genossenschaftlichen Ideale, Solidarität und das nachbarschaftliche Zusammenleben.

4.2 ZIELGRUPPE DER BAUGENOSSENSCHAFT SÜD-OST

Die Genossenschaft strebt eine Durchmischung der Bewohnerschaft an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Menschen mit tieferem Einkommen nicht ausgrenzt, sondern integriert. Rund die Hälfte der Wohnungen ist für Mehrpersonen- und Familienhaushalte, die andere Hälfte für 1-2 Personenhaushalte vorgesehen. Dabei berücksichtigt die Genossenschaft sowohl Betagte wie auch Menschen mit Beeinträchtigungen.

4.3 VORGESCHICHTE

Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist Eigentümerin der drei Siedlungen Tulpenweg (B15), Luegisland (B16) und Ueberland (B18) in unmittelbarer Nähe zum neu geplanten Ueberlandpark. Aufgrund des Einhausungsprojektes wurde vom Amt für Städtebau der Stadt Zürich zusammen mit allen Grundeigentümern, welche unmittelbar an die Einhausung stossen, ein Gestaltungsplan entwickelt, welcher bei den meisten Teilgebieten eine höhere Ausnützung gegenüber heute vorsieht. Dieser Gestaltungsplan ist seit 10.04.2019 in Kraft und dient als Grundlage für diesen Wettbewerb.

Da das Teilgebiet B15 unmittelbar vom Einhausungsprojekt betroffen ist und als Bauplatzinstallation für das Astra dient, musste die Siedlung bereits 2017 abgebrochen werden. Der Abschluss des Einhausungsprojektes ist auf Ende 2024 geplant. Im Rahmen der internen Vorbereitung zum Ersatzneubauprojekt auf dem Teilgebiet B15 ist für die Baugenossenschaft klar geworden, dass die beiden benachbarten Teilgebiete B16 und B18 auch in die weitere Entwicklung des gesamten Areals einbezogen werden müssen.

Unter der Leitung von Michael Hauser hat die Baugenossenschaft Süd-Ost daher im Jahr 2019 mehrere Workshops zu den Themen Zielgruppen, Wohnungs- und Nutzungsangebote, Freiraum und Vernetzung, Nachhaltigkeit und Kosten sowie Etappierung, Verfahrensart und Perimetererteilung vorgenommen. Die Siedlung Ueberland auf dem Teilgebiet B18 wurde bis anhin nicht als kompletter Ersatzneubau in Betracht gezogen, da Teile der Siedlung direkt über den Schöneichtunnel gebaut wurden und man davon ausgehen konnte, dass der Bereich zwischen den Baulinien des Bundes (Astra) direkt über dem Tunnel im Falle eines Abbruchs nicht wieder ersetzt werden könnten. Im Rahmen einer im 2019 separat in Auftrag gegebenen Potentialstudie sollten die Möglichkeiten des Teilgebietes B18 im Zusammenhang mit der Neuplanung der Teilgebiete B15 und B16 aufgezeigt werden. Dabei wurde klar, dass ein Ersatzneubau über dem Tunnel, entgegen den ersten Annahmen, unter gewissen statischen und bautechnischen Vorgaben des Astras doch möglich ist. Diese Erkenntnisse und die städtebauliche Bedeutung des Areals führten zur Entscheidung, das Teilgebiet B18 auch als zu bearbeitende Aufgabe in den Wettbewerb aufzunehmen und die Option Ersatzneubau prüfen zu lassen.

Die drei Teilgebiete sollen auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Wettbewerb schrittweise, in einer gestaffelten Entwicklung über den Zeitraum von ca. 20 Jahren, erneuert werden.

4.4 1. ETAPPE: DIE SIEDLUNG TULPENWEG Teilgebiet B15 – Projektperimeter P1

Die Baugenossenschaft Süd-Ost hat im Zusammenhang mit dem Einhausungsprojekt, ihre Siedlung am Tulpenweg bereits abgebrochen, da dieses Areal heute als Baustelleninstallationsplatz für das Astra dient. Es steht nach der teilweisen Enteignung durch das Astra eine Fläche von knapp 14'000 m² für eine neue Überbauung zur Verfügung. Im Süden und Westen des bebaubaren Perimeters liegt die neue

Freihaltezone. Das Gelände ist von der Schwamendinger-/ Winterthurerstrasse her bis zum Ueberlandpark sehr stark abfallend. Erschlossen wird das Teilgebiet B15 über den Tulpenweg, fussläufig soll eine direkte Verbindung zwischen Ueberlandpark und Schwamendingerstrasse ermöglicht werden. Da das Areal direkt an die Einhausung grenzt, ist mindestens eine Anknüpfung in Form eines sogenannten Brückenbauwerks an diese erwünscht. Wird im Bereich der Brücke eine öffentliche Nutzung vorgesehen, kann die Ausnutzungsziffer gemäss Gestaltungsplan Art. 11, Abs. 1 um 10% bzw. maximal 900 m² erhöht werden kann.

4.5 **2. ETAPPE: DIE SIEDLUNG UEBERLANDSTRASSE** **Teilgebiet B18 – erweiterter Projektperimeter P2**

Die Siedlung an der Ueberlandstrasse besteht aus zwei unterschiedlichen Erstellungszeiten und umfasst gesamthaft 30 Wohnungen. Die Gebäude an der Ueberlandstrasse 58 und 60 stammen noch aus der Gesamtüberbauung von 1947. Teile von dieser Siedlung wurden im Zusammenhang mit dem Bau des Schöneichtunnels Ende der 1970-er Jahre abgebrochen und wichen den heute noch stehenden Gebäuden an der Ueberlandstrasse 56, 62 und 64.

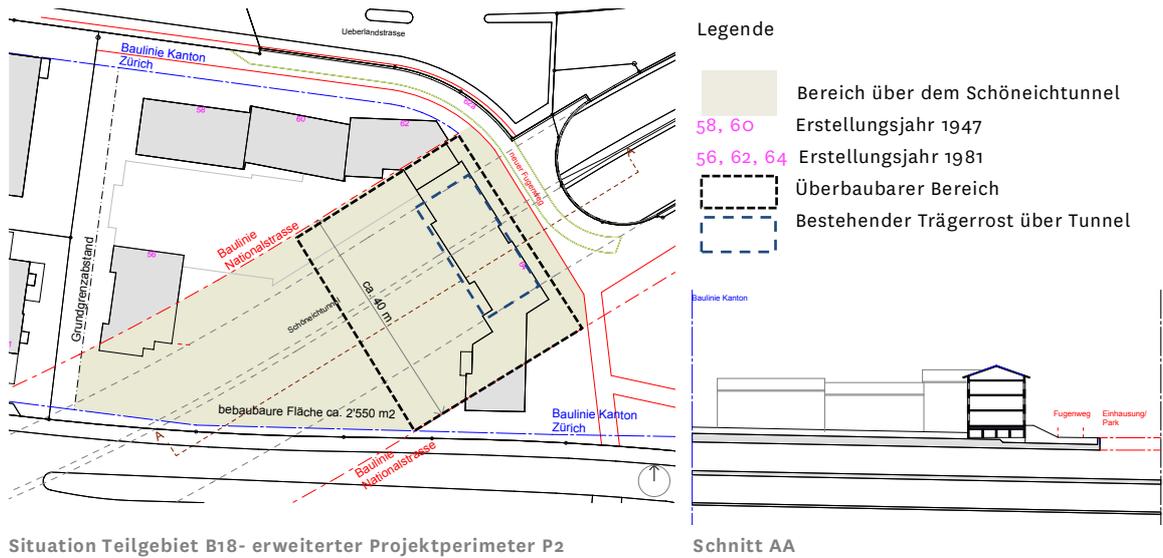
Diese Überbauung stammt aus dem Jahr 1981 und ist statisch eng verknüpft mit dem Tunnel. Das Gebäude an der Ueberlandstrasse 64, welches in Zukunft das Ende des Ueberlandparks markiert, steht auf einem Abfangtisch, welcher sich über die gesamte Breite des Tunnels erstreckt und die Höhe des Untergeschosses aufnimmt.

Der Zustand der Gebäude an der Ueberlandstrasse 58 und 60 ist mangelhaft, der Unterhalt dieser beiden Gebäude ist hoch und die Wohnungen sind bereits befristet vermietet. Daher ist ein Ersatz dieser Gebäude unumgänglich.

Die Gebäude aus dem Jahr 1981 wurden wegen des unterirdisch liegenden Tunnelbaus und den daraus entstehenden statischen Abhängigkeiten mit dem Astra bis anhin nicht als Ersatz vorgesehen. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Potentialstudie über das Teilgebiet B18, welche aufgezeigt hat, dass bei einer Sanierung und Aufstockung der Gebäude 56, 62 und 64 erhebliche Eingriffe in die bestehende Statik notwendig würden (Erdbebensicherheit und Verstärkung des bestehenden Abfangtisches über der Tunneldecke) und intensiven Gesprächen mit dem Astra, erweist sich nun aber ein Ersatzneubau für diese Gebäude als möglich und gangbarer Weg für die Zukunft. Dabei könnten diverse Defizite der heutigen Siedlung aufgehoben werden:

- Das Teilgebiet B18 ist heute unternutzt und könnte deutlich mehr Wohnungen umfassen (ca. 60)
- Die Wohnungen sind heute hohen Lärmbelastungen von der Ueberland- und der Schwamendingerstrasse ausgesetzt- diesem Umstand könnte mit einem Ersatzneubau und dementsprechendem Grundrisslayout entgegengetreten werden
- Die bestehende Siedlung erhält im Zuge der Einhausung und dem neuen Ueberlandpark städtebaulich eine komplett neue Bedeutung, welcher mittels eines Ersatzneubau auch entsprochen werden könnte
- Ein Neubauprojekt darf den Bereich zwischen den Baulinien der Nationalstrasse vom Astra belegen. Dabei kann entgegen der heutigen Situation neu eine vom Tunnelbau statisch unabhängige neue Konstruktion gewählt werden.
- Zusammen mit dem Ersatz der Gebäude 58 und 60 könnte eine einheitliche, aus gleicher Zeit stammende, Neubausiedlung für die nächsten Generationen entstehen.

Unklar ist, ob sich die Aufwendungen eines Ersatzneubaus in Abhängigkeit zur Tunnelbaute rechnen und an diesem Ort weiterhin günstige Wohnungen angeboten werden können. Dies gilt es nun im Rahmen des Wettbewerbs aufzuzeigen.



Situation Teilgebiet B18- erweiterter Projektperimeter P2

Schnitt AA

4.6 3. ETAPPE: DIE SIEDLUNG LUEGISLANDSTRASSE

Teilgebiet B16 – Ideenperimeter P3

Die Siedlung Luegisland wurde 1949 bezogen und umfasst 54 2-, 3- und 3.5-Zimmerwohnungen. Die Stellung der Gebäude verweist auf den ursprünglichen Gartenstadtcharakter aus der Zeit von Stadtplaner Steiner. Heute bildet die Siedlung Luegisland zusammen mit dem Nachbar-Teilgebiet B17 eher eine Ausnahme mit ihrer Zeilenbauweise und dem durchfliessenden Grünraum. Die Umgebung hat sich sehr stark verändert und so liegt das Areal heute in unmittelbarer Nähe zur verkehrsreichen Winterthurerstrasse, dem Gewerbegebiet und dem kleinteiligen Einfamilienhausquartier, etwas zurückversetzt zum Ueberlandpark. Auch das Teilgebiet B16 weist wie die Teilgebiete B15 und B18 einen starken Geländeunterschied von Süden nach Norden auf.

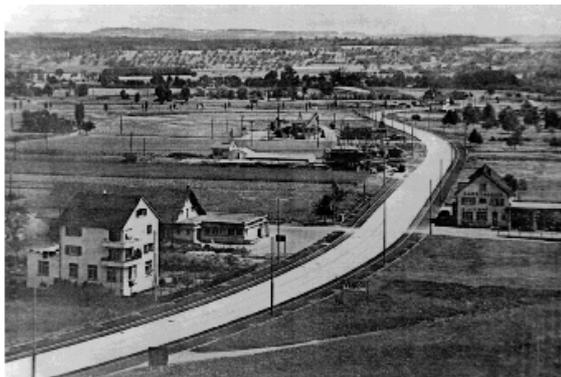
Die Gebäude wurden letztmals 2004 einer grösseren Sanierung mit Balkonerweiterung unterworfen. Die Siedlung soll frühestens in ca. 15 Jahren erneuert werden und in der Zeit der grossen Veränderungen auf den Teilgebieten B15 und B18 weiterhin günstige Wohnungen und Rochademöglichkeiten für den allfälligen Ersatzneubau auf dem Teilgebiet B18 anbieten.

4.7 GESCHICHTE QUARTIER SCHWAMENDINGEN

Der ehemalige Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner entwarf 1948 einen Bebauungsplan für Schwamendingen, der sich an Ebenezer Howards Idee der Gartenstadt orientierte. Der genossenschaftliche Wohnungsbau, die Zeilenstruktur mit bodennahem Wohnen, Nutzgärten, fließende Grünräume und die Grünzüge mit Schul- und Sportanlagen prägen den Charakter Schwamendingens noch heute.



Überbauungsplan Schwamendingen, Steinerplan 1948



Ueberland-/ Winterthurerstrasse 1920



Bau der Stadtautobahn 1977

Die 1970 eröffnete sechsspurige Autobahn zerschneidet den Stadtteil Schwamendingen in zwei Teile. Sie wird täglich von rund 110'000 Fahrzeugen befahren. Das ehemalige Gartenstadtquartier wird jäh unterbrochen und die Wohnqualität der an die Stadtautobahn angrenzenden Siedlungen wird durch den Lärm und Abgase sehr stark beeinträchtigt.



Tunneleinhausung, Visualisierung Aubrugg

Mit der Zustimmung der Zürcher Bevölkerung im September 2006 zu einer Einhausung dieses Autobahnabschnitts und mit der Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans werden die Voraussetzungen für eine grossräumige Gebietsaufwertung geschaffen. Etwa 5'000 Anwohner sind heute einem Lärm ausgesetzt, der über den Grenzwerten liegt.

Mit der Überdeckung von 940 Metern Länge und 30 Metern Breite erhält das Wohnquartier einen Immissionsschutz und einen neuen, öffentlichen Freiraum in Form eines Hochparks, dem Ueberlandpark. Die geplante Einhausung soll Schwamendingen nun endlich wieder zu einem zusammenhängenden Stadtteil machen. Grundlage für die neue Quartierentwicklung bildet der Gestaltungsplan Überlandpark.

4.8 STÄDTEBAULICHES LEITBILD/GESTALTUNGSPLAN UEBERLANDPARK

Gesetzliche Grundlagen

Grundlage zum öffentlichen Gestaltungsplan, der die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen festlegt, ist das vom Amt für Städtebau zusammen mit agps architecture und Rotzler Krebs Landschaftsarchitekten entwickelte städtebauliche Entwicklungskonzept für das Gebiet um die Einhausung. Dieses formulierte die übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen und machte konzeptionelle Angaben zu Nutzung, Freiraum, Erschliessung und Baustruktur. Das städtebauliche Konzept wurde 2013 vertieft und mit einem Leitbild festgelegt. Auf dieser Grundlage wurde der rechtsgültige Gestaltungsplan Ueberlandpark (2015) erstellt, welcher als Planungsgrundlage gilt und erfüllt werden muss. Er tritt als Planungsinstrument an die Stelle der BZO. In einigen Punkten tritt er auch an die Stelle des PBG (z.B. bei der Gestaltung).

Durchmischtes Wohnquartier

Zukünftige Wohnbauten sollen von einer attraktiven Lage am Ueberlandpark profitieren und spezifisch auf die neue stadträumliche Lage reagieren, um das Einhausungsbauwerk auf vielfältige Weise in das Quartier einzubinden. Das Infrastrukturbauwerk bringt eine neue Dimension in das Quartier. Rund sieben Meter über dem gewachsenen Terrain entsteht eine öffentliche Stadtebene, die in der Stadt Zürich einzigartig ist und dem ganzen Quartier eine neue Identität gibt. Entlang des Ueberlandparks soll ein lebendiges und durchmischtes Wohnquartier entstehen, welches attraktiven Wohnraum für die unterschiedlichsten Lebensformen und Einkommensschichten zur Verfügung stellt. An spezifischen Orten sind Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Quartiernutzungen erwünscht. Die Saatlenstrasse als wichtige Verbindung zwischen Oerlikon und Schwamendingen soll durch öffentliche Nutzungen gestärkt werden. Zur Belebung des Ueberlandparks wird in einem zentralen Bereich des Parks eine Quartiertreffpunkt mit einem Kiosk, Café oder dergleichen erstellt.

Bebauungsstruktur

Der genossenschaftliche Wohnungsbau, die Zeilenbauten mit bodennahem Wohnen, Nutzgärten, fließende Grünräume und grosszügige Grünzüge mit Schul- und Sportanlagen prägen den Charakter von

Schwamendingen noch heute. Seit mehr als 30 Jahren wirkt der Autobahnabschnitt der A1 zwischen dem Schöneichtunnel und Aubrugg als Zäsur, welche die Quartiere Saatlen und Schwamendingen-Mitte räumlich trennt und die angrenzenden Wohngebiete mit hohen Immissionen belastet. Der Bau der Einhausung und der Ueberlandpark bringen nicht nur Ruhe und Erholungsmöglichkeiten, sondern stellen für das ganze Quartier eine grosse Chance für positive Veränderungen dar. Gemäss Planungsbericht nach Art. 47 RPV des öffentlichen «Gestaltungsplans Ueberlandpark» wird die für Schwamendingen charakteristische Zeilenbauweise in einer verdichteten Form am Ueberlandpark weitergeführt. Durch die Querstellung der Bauten entstehen Sichtbeziehungen und Wegverbindungen aus dem Quartier. Der Ueberlandpark kommt dadurch nicht nur den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten zugute, sondern wird zu einem neuen Bezugsort für Schwamendingen. Die Ost-West-Orientierung ermöglicht eine optimale Belichtung der Wohnungen. Auf dem Teilgebiet B15 kann unter der Voraussetzung eine städtebaulich bessere Gesamtlösung anzubieten auf die Zeilenbauweise verzichtet werden. Die Teilgebiete B16 und B18 sind von der Zeilenbauweise ausgenommen. Hier gilt es aber, den neuen städtebaulichen Kontext aufzunehmen und auf den Ueberlandpark, sowie die bestehende Topografie und die Lärmsituation zu reagieren.

Im Teilgebiet B15 ist eine Abweichung von der Zeilenbebauung zulässig, sofern dies zu einer **gesamthaft besseren städtebaulichen Lösung** führt (Art. 8 Abs. 5). Hierzu bedarf es eines ergänzenden privaten (stadträtlichen) Gestaltungsplans. Die mögliche Abweichung ist v. a. der Lärmsituation an der Winterthurerstrasse geschuldet – in Kombination mit der topographisch anspruchsvollen Lage am Hang. Eine Lösung darf hier einhaken, um eine dies berücksichtigende «gesamthaft bessere städtebauliche Lösung» zu formulieren. Es ist aber nach wie vor eine besonders gute Einordnung in die übergeordnete Bebauungsstruktur der luftig gesetzten Zeilenbauten quer zum Ueberlandpark mit Sichtbeziehungen und Wegverbindungen im Sinne der Anbindung an das Quartier zu erbringen. Eine Gebäude-Parallelität zur Einhausung – ein «Wohnen an der Wand» – ist im Sinne des Ueberlandparks, des Quartiers und v. a. auch der Wohnungen nach wie vor nicht erwünscht. (Siehe auch Regelung der Gebäudeabstände anhand der Schemata.)



Zeilenbauweise Visualisierung raumleiter (Planungsbericht öff. Gestaltungsplan)

Hochhäuser

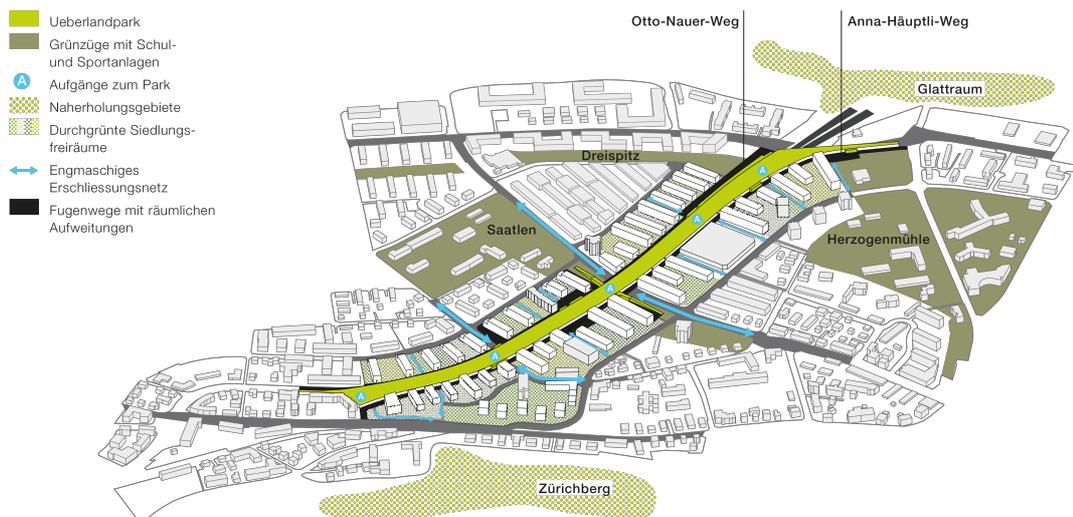
Hochhäuser sind gemäss Gestaltungsplan möglich: Das Gebiet des gesamten Gestaltungsplans liegt gemäss BZO im Hochhausgebiet III (bis 40m). Diese Möglichkeit wurde rechtlich korrekt in den Gestaltungsplan transferiert. Es gibt bereits wenige eher zurückhaltende Hochhäuser im Kontext des Gestaltungsplan-Perimeters. Eine Hochhaus-Anfrage wurde dem Baukollegium vorgängig zum Wettbewerb gestellt. Das Baukollegium entscheidet grundsätzlich über die Machbarkeit von Hochhäusern an konkreten Standorten. Das Baukollegium erachtet ein **Hochhaus von max. 40m** auf dem Perimeter B15 als möglich: Der lineare und sehr grosszügige Überlandpark schaffe mit seiner Weite die Voraussetzung für ein vertikales Element in Form eines Hochhauses. Der genaue Ort und die Ausrichtung eines allfälligen Hochhauses sind im Rahmen des Wettbewerbs sensibel aus der Gesamtüberbauung heraus zu entwickeln. Für Hochhäuser gelten die erhöhten städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsanforderungen gemäss §284 PBG inklusive Bestimmungen zum Schattenwurf. In der allgemeinen Bauverordnung ABV §30 werden die Anforderungen zum Schattenwurf näher erläutert.

Im konkreten Fall hat sich ein Hochhaus besonders sorgfältig/besonders gut sowohl übergeordnet in die gesamte (Zeilen-)Überbauung am Überlandpark als auch in die lokale Situation im Teilgebiet B15 einzuordnen. Der Gesamtzusammenhang mit dem Rest des Areals – der Zeilentypologie oder aber mit einer anderen (besseren) Typologie gemäss GP Art. 8 Abs. 5 – ist zu gewährleisten. Hochhäuser haben zudem einen ortsbaulichen Gewinn zu erbringen (§284 Abs. 1). Die Freiräume/Aussenräume spielen hierbei im konkreten Fall eine wesentliche Rolle.

Aufgrund der topografisch sowie lärmtechnisch anspruchsvollen Lage, ist ein Hochhaus für die Bauherrschaft ein denkbarer, aber kein zwingender Weg. Auch Wohnungen in einem Hochhaus sollen die wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche der Baugenossenschaft erfüllen. Die Erstellungskosten von Hochhäusern sind gegenüber der Regelbauweise markant höher. Damit die max. Erstellungskosten nach WBFV eingehalten werden können, müssen die höheren Kosten im Hochhaus durch tiefere der Regelbauung ausgeglichen werden. Der Anteil an Wohnungen in einem allfälligen Hochhaus soll 20- 30% der gesamten zur Verfügung stehenden Geschossfläche nicht überschreiten. Durch die horizontale Staffelung ist es in Hochhäusern eine besondere Herausforderung, ungezwungene Orte für Begegnungen und den sozialen Austausch zu schaffen. Der BGSO sind diese Aspekte ein wichtiges Anliegen und bei einem allfälligen Hochhaus ist darauf besonders viel Sorgfalt zu verwenden. Die Bauherrschaft möchte es daher den Teams unter dem Vorbehalt, eine städtebaulich und aussenräumlich attraktive, betrieblich funktionale und soziale sowie ökonomisch und ökologisch nachhaltige Siedlung zu erstellen, offenlassen, sich für ein Hochhaus zu entscheiden oder nicht.

Grüne Siedlungsfreiräume

Der Ueberlandpark als grünes Rückgrat ist eine attraktive Ergänzung von bestehenden Freiräumen. Er ist öffentlich und kann an verschiedenen Stellen mittels Treppen, Liften oder Rampen erreicht werden. Die bereits bestehenden Grünzüge Saatlen und Herzogenmühle werden beibehalten und um einen Grünzug auf dem Dreispitzareal ergänzt. In Anlehnung an die Schwamendinger Grünräume sollen auch die Siedlungsräume entlang der Einhausung durchlässig gestaltet und mit dem öffentlichen Raum verknüpft werden. Durch die bauliche Verdichtung erhalten die Aussenräume jedoch einen anderen Charakter und müssen bezüglich Nutzung und Gestaltung auf die neue Bebauungsstruktur reagieren. Die intensive Durchgrünung mit grosskronigen Bäumen bildet ein prägendes, parzellenübergreifendes Kontinuum in der Gartenstadt. Diese charakteristische Bepflanzung soll - wo möglich - bis an die Einhausung weitergeführt werden.



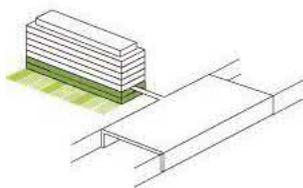
Die bestehenden Grünräume werden gestärkt und verbunden

Erschliessungsnetz

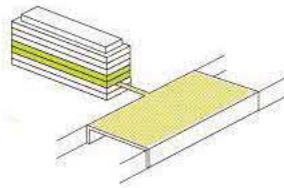
Der Ueberlandpark ist für Fuss- und Veloverkehr durchgehend zugänglich. Der öffentliche Verkehr gewährleistet eine gute Erreichbarkeit. Entlang der Einhausung verlaufen beidseitig die sogenannten Fugenwege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg), die den Park über die Aufgänge an das Langsamverkehrsnetz anbinden. Die Adressbildung der neuen Bebauung liegt entlang der Hauptwegverbindungen aus dem Quartier, während die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr über die rückwärtigen Quartierstrassen erfolgt.

Drei Stadtebenen

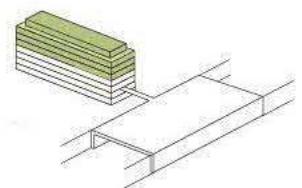
Durch die Abstimmung der Bebauungsstruktur auf die Einhausung entstehen drei unterschiedliche Stadtebenen mit spezifischen Wohnqualitäten. Auf der Ebene «Gartenstadt» wird das für Schwamendingen typische bodennahe Wohnen mit direktem Zugang zum Aussenraum weitergeführt. Auf der Ebene «Ueberlandpark» können die Wohngebäude über Brücken mit dem Park verbunden werden, was zu dessen Belebung beiträgt. Die Ebene «Luegisland» erweitert das Wohnungsangebot um Geschoss- und Attikawohnungen mit Sicht auf den Park und über das Quartier hinweg (s. auch Unterlagen Ausgabe).



Ebene Gartenstadt



Ebene Ueberlandpark



Ebene Luegisland

Ueberlandpark

Das gestalterische Konzept des Ueberlandparks hat zum Ziel, dass die besonderen Eigenheiten der Einhausung, die Grosszügigkeit des Objekts sowie die Hochlage des Freiraums als Qualitäten zum Tragen kommen, die Eigenständigkeit erkennbar ist und dennoch die Einbindung in die Umgebung gewährleistet wird. Mit seiner Nutzung ergänzt der neue Park die charakteristische halbprivate Freiraumstruktur der Gartenstadt Schwamendingen um einen grosszügigen öffentlichen Freiraum, welcher die sozial-räumlichen Verbindungen zwischen den Quartierteilen wiederherstellt. Die Besonderheit der Hochlage und Konstruktion drücken sich in einer spezifischen landschaftsarchitektonischen Gestaltung aus. Für die Nutzung der neu gewonnenen Fläche wird hauptsächlich von Bewegung und Verweilen in parkähnlicher Umgebung ausgegangen. Die lineare Wegführung, welche in pendelnder Bewegung durch den Park führt, verbindet und vernetzt Quartier und Landschaftsräume. Zum Verweilen laden Liegewiesen, Sitzbänke und Spielplätze ein. Dadurch wird auch der besonderen Lage, inmitten des Wohnquartiers, Rechnung getragen. Durch die Festsetzung der nationalen Baulinien, parallel zur Einhausung und zu den funktionalen und technischen Anforderungen für Erschliessung und Entsorgung, entsteht ein von Bauten freigehaltener Raum. Diese «Fugen» werden als Teil des übergeordneten Freiraumgerüsts interpretiert und als durchgehende Wege in das übergeordnete Quartierwegnetz eingebunden. Die beschränkte Substratdicke auf dem Bauwerk schafft gute Voraussetzungen für trocken-warme Pionierlebensräume. Verschiedene Substrate in unterschiedlicher Schüttstärke prägen die vielfältige Oberflächengestaltung. Die Versiegelung der Oberfläche wird auf ein Minimum beschränkt. Die standortspezifischen Wachstumsbedingungen über dem Bauwerk prägen einen niederen Vegetationshorizont mit trockenheitsresistenten Pflanzenarten. Locker eingestreute Gehölze mit gedrungenem Wuchs schaffen beschattete Aufenthaltsbereiche und lassen den Blick ins Quartier und in das Glattal offen. Die «grünere» Erscheinung der Gartenstadt reicht bis an die Einhausung. Insbesondere grosse Bäume begleiten den Ueberlandpark vom Stadtboden aus und erlauben den Blick in Baumkronen.

Am 25. November 2020 hat der Gemeinderat die Weisung «Einhausung Schwamendingen mit Ueberlandpark-Investitionsbeitrag» an die Gemeinde überwiesen. Im März 2021 wird die Volksabstimmung zur Erhöhung des städtischen Beitrags an die Einhausung stattfinden. Bei der Abstimmung geht es auch um die Zusatzbedürfnisse wie Beschattungselemente, Züri-WC-Anlagen, ein vielseitig nutzbarer Pavillon auf der «Saatlen-Terrasse», sowie um die Aufenthalts- und Spielbereiche «Schörlü» und «Dreispitz». Nach der Volksabstimmung ist eine öffentliche Informationsveranstaltung geplant. Bei positivem Ausgang der Abstimmung ist es vorgesehen, dass die Planungen weiter detailliert und bis 2024 zur Ausführung gebracht werden.

Beleuchtungskonzept

Der Plan Lumière ist ein gesamtstädtisches Beleuchtungskonzept. Er definiert Gebiete für sorgfältig auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Lichtinterventionen und enthält Grundsätze für einen gestalterisch attraktiven und nachhaltigen Einsatz von Licht im öffentlichen Raum. Die Beleuchtung des Ueberlandparks und der angrenzenden Stadträume basiert auf den Richtlinien der öffentlichen Beleuchtung von ewz und auf den Grundsätzen des Plan Lumière. Die neue Anlage soll einen attraktiven nächtlichen Auftritt erhalten und sich dabei gestalterisch sorgfältig in den baulichen und landschaftlichen Kontext einordnen. Die Interventionen beschränken sich auf die Beleuchtung der diversen Wegflächen des Ueberlandparks sowie Zugangswege, Rampen und Treppen. Die Einhausung selbst soll aus Rücksicht auf das Wohngebiet nicht zusätzlich beleuchtet werden. Ein direktes Abstrahlen von Licht in den Nachthimmel und auf Blendungen von Wohnungen, welche auf den Ueberlandpark ausgerichtet sind, soll verhindert werden.

Freiraum Süd-Ost (Freihaltezone)

Der Freiraum Süd-Ost hat in erster Linie eine freiraumvernetzende Funktion mit einer entsprechenden Aufenthalts- bzw. Durchgangsqualität und dient als Trittstein im ökologischen Vernetzungskorridor. Der Freiraum wird als Wiesenböschung mit locker gestreuten Einzelbäumen analog der bestehenden Grünzüge gestaltet. Das Erstellen von Bauten und Anlagen innerhalb des Freiraumes ist nicht zulässig. Die Gestaltung und Realisierung des Freiraumes Süd-Ost sowie der geplanten Wegverbindung werden durch die Stadt vorgenommen.



Neue Anbindung Ueberlandpark via Freiraum Süd-Ost (siehe Planungsbericht Gestaltungsplan Ueberlandpark)

4.9 BILDER AREAL



Vom Teilgebiet B18 auf die Einhausung



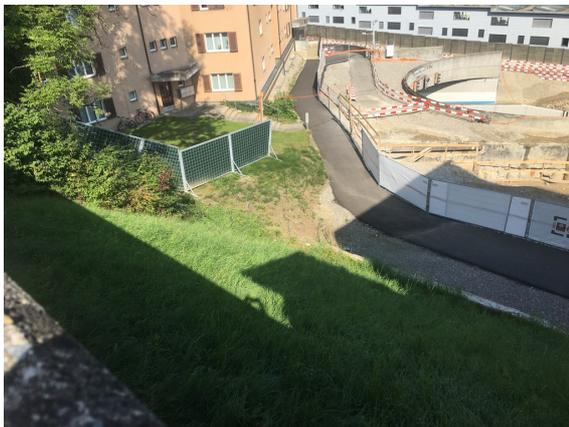
Vom Teilgebiet B18 auf die Einhausung



Teilgebiet B15 (Bauplatzinstallation)



Teilgebiet B15 (Bauplatzinstallation)



Fugenweg/ Freihaltezone



Fugenweg



Teilgebiet B18 Gebäude an Ueberlandstrasse (1947)



Teilgebiet B18 Ueberlandstrasse



Teilgebiet B18 Blick zur Schwamendingerstrasse



Teilgebiet B18 Gebäude über Schöneichtunnel (1981)



Vom Teilgebiet B15 auf auf Teilgebiet B18



Von Tulpenstrasse auf Teilgebiet B15



Vom Teilgebiet B15 auf die Einhausung



Von Einhausung auf Teilgebiet B15 (Bauplatzinstallation)



Tulpenweg



Tulpenweg



Teilgebiet B16

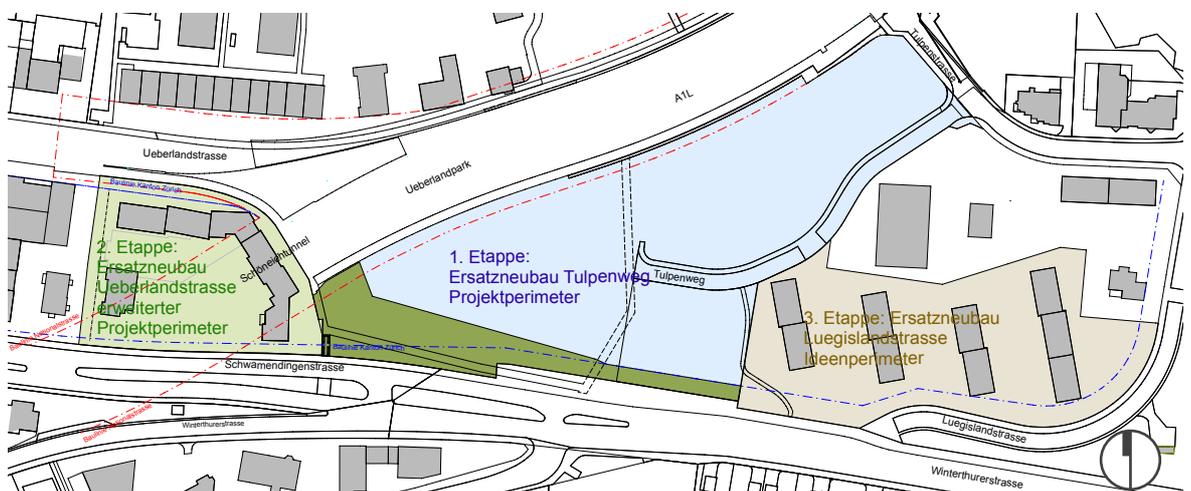


Unterführung Einhausung

05 PERIMETER UND AUFGABE

5.1 PERIMETER

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Etappe: Teilgebiet B15- Siedlung Tulpenweg Projektperimeter (P1) → Projektwettbewerb; Ausführung 2026/27 2. Etappe: Teilgebiet B18 – Siedlung Ueberland Erweiterter Projektperimeter (P2) → Projektwettbewerb zusammen mit P1; Ausführung 2030/35 3. Etappe: Teilgebiet B16 – Siedlung Luegisland Ideenperimeter (P3) → Ausführung ca. 2035-2040 | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> <p>MST</p> <p>1:500/1:200/1:100</p> <p>/1:50</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> <p>MST 1:500</p> </div> </div> |
|--|--|



Aufteilung der Projektperimeter nach Etappen

Der **Projektperimeter** umfasst das Teilgebiet B15 mit den Parzellen SW5693 (Tulpenweg), SW5696, SW6031 (Anteile davon), SW6033 und SW6035. Die Gesamtfläche beträgt 16'175 m². Angrenzend an den Projektperimeter liegt der neue Freiraum Süd-Ost, welcher weder bebaut noch zur Ausnützung gezählt werden kann.

Der **erweiterte Projektperimeter** umfasst das Teilgebiet B18 mit dem anderen Teil der Parzelle SW6033 und hat eine Fläche von ca. 5'100 m².

Der **Ideenperimeter** umfasst das Teilgebiet B16 mit der Parzelle SW5695 und hat eine Fläche von ca. 8'245 m².

5.2 AUFGABENSTELLUNG

Projektperimeter Teilgebiet B15

Auf dem Areal direkt angrenzend an die Einhausung soll eine lebendige, vielfältige und attraktive neue Siedlung mit rund 200 zukunftsweisenden Wohnungen, gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie einem Doppelkindergarten mit Betreuung entstehen. Dabei ist es der Bauherrschaft sehr wichtig, mittels eines zentralen Platzes eine eigene Identität für die Siedlung mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Im Umfeld dieses Platzes sollen ein Doppelkindergarten mit Betreuung, sowie spezifische Genossenschaftsnutzungen wie die Geschäftsstelle inklusive Co-Working-Raum, ein Versammlungsraum, Gästezimmer oder separate Spielzimmer angeboten werden. Es sollen aber auch sogenannte "Allmendräume" vorgesehen werden, welche in einem späteren Zeitpunkt zusammen mit den Genossenschaftlern in einem partizipativen Prozess entwickelt werden können.

Der Bauherrschaft ist es ein grosses Anliegen, dass nicht nur Familien von gemeinschaftlichen Nutzungen profitieren, sondern dass insbesondere auch die 1-2 Personenhaushalte am genossenschaftlichen Leben gut teilhaben können. Es sind daher innovative Lösungen gesucht, welche der Vereinsamung dieser Menschen entgegenwirken.

Die Siedlung soll offen sein für das angrenzende Quartier und mindestens eine Durchwegung von und zum Ueberlandpark bieten (siehe Skizze Seite 23). Aufgrund der angestrebten maximalen Dichte ist dem Freiraum eine sehr hohe Aufmerksamkeit zu schenken. Den Ansprüchen der unterschiedlichen Bewohnerschaft (jung, alt, Familie, Einzelhaushalte etc.) ist aussenräumlich gerecht zu werden.

Die Wohnungen sind so zu konzipieren, dass sie den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohnerschaft über alle Lebensphasen gerecht werden können.

Freiraum Projektperimeter-Teilgebiet B15

Es soll die Chance genutzt werden, den Freiraum adäquat zu strukturieren und das geeignete Mass an Offenheit und Durchlässigkeit zu finden. Dabei sind ruhige, private Räume ebenso anzubieten wie informelle, öffentliche Begegnungsmöglichkeiten. Es sind gleichzeitig attraktive Treffpunkte für jede Altersgruppe von hoher Aufenthaltsqualität, die teilweise auch der Vernetzung mit dem umliegenden Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohnern dienen, zu erstellen. Die Übergänge zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aussenräumen sind sorgfältig zu formulieren.

Im Aussenraum sollen, analog zum Raumprogramm der Siedlung mit aneignbaren Allmendräumen, auch Aneignungsflächen ausgeschieden werden können, welche in einem späteren, partizipativen Prozess, zusammen mit den Bewohnenden ausgearbeitet werden (z.B. gemeinschaftliche Pflanzflächen, spezifische Spielflächen etc.).

Der geforderte zentrale Platz, ähnlich eines Dorfplatzes, soll als Zentrum der Siedlung fungieren. Hier sollen sich die Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch Quartierbewohnende oder Vorbeispazierende treffen können.

Im Rahmen der Bauplatzinstallationseinrichtung vom ASTRA wurden ca. 20 Bäume gefällt. Dafür gilt es adäquaten Ersatz zu bieten. Die noch bestehende Baumgruppe im Südosten der Parzelle ist nach Möglichkeit zu erhalten (s. auch Baumgutachten Seite 47).

Erweiterter Projektperimeter Teilgebiet B18

Auf dem Teilgebiet B18, dem erweiterten Wettbewerbsperimeter, möchte die Bauherrschaft die heute für den Betrieb und Unterhalt sehr aufwändige Situation von zwei Gebäudeteilen aus unterschiedlichen Erstellungsjahren (1947 und 1981) sowie die Exposition der Wohnungen am Lärm, mit einem Ersatzneubau untersucht haben. Gleichzeitig soll ein Neubau städtebaulich und grundrisstypologisch besser auf die neue städtebauliche Lage mit dem Ueberlandpark reagieren können. Da bis anhin eine gesamthafter Ersatzneubau auf diesem Areal noch nie in Erwägung gezogen wurde, wird das Teilgebiet B18 als erweiterter Projektperimeter im Rahmen dieses Wettbewerbs bearbeitet, der Entscheid über das weitere Vorgehen wird aufgrund der im Wettbewerb vorgeschlagenen Projekte zu einem späteren Zeitpunkt getroffen. Die Baugenossenschaft möchte auf diesem Teilgebiet wiederum Wohnungen und neu auch Gewerbe (im Erdgeschoss entlang dem Fugenweg) mit einer optimalen Ausnützung ermöglichen. Es ist offensichtlich, dass das Teilgebiet B18 aufgrund der komplexen statischen Rahmenbedingungen, der steilen Hanglage sowie des zweiseitigen Lärmeinflusses eine andere Ausgangslage bietet, als die beiden Teilgebiete B15 und B16. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen. Trotzdem ist die Bauherrschaft bemüht, an diesem Ort attraktive Wohnungen zu ermöglichen, welche die maximalen Erstellungskosten der Wohnbauförderung einhalten.

Freiraum Erweiterter Projektperimeter-Teilgebiet B18

Das Areal ist aussenräumlich geprägt durch den Tunnelbau sowie das stark abfallende Gelände. Gleichzeitig wirken sowohl von Süden wie auch von Norden die erhöhten Lärmbelastungen auf die bebaubare Fläche ein. Im Aussenraum ist daher darauf zu achten, dass dieser nicht mit Nutzungen überladen wird, um die Lärmbelastung möglichst niedrig zu halten. Die Bewohnenden sollen die vielfältigen Spiel- und Gemeinschaftsangebote der Nachbarsiedlung am Tulpenweg nutzen. Die auf dem Areal bestehenden Bäume sind nicht zwingend zu erhalten jedoch bei Fällungen mindestens 1:1 zu ersetzen.

Ideenperimeter Teilgebiet B16

Auf dem Teilgebiet B16 soll schematisch aufgezeigt werden, wie sich das Areal in Zukunft städtebaulich und volumetrisch unter der Gesamtbetrachtung aller drei Gebiete entwickeln könnte. Dabei ist auch eine Aussage zu machen, wie sich das Teilgebiet B16 zum benachbarten B15 verhält (Städtebau/ Ausnutzung/ Freiraum). Auf dem Teilgebiet B16 sind auch Wohnungen vorgesehen.

Freiraum Ideenperimeter-Teilgebiet B16

Der Freiraum für das Areal des Teilgebiets B16 soll schematisch und im Zusammenhang mit allen drei Teilgebieten aufgezeigt werden. Dabei ist es wichtig zu sehen, wie eine Weiterentwicklung der Siedlung Luegisland auch im Aussenraum aussehen könnte. Die bestehenden Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder zumindest entsprechend zu ersetzen.

Sozialverträglichkeit

Statistische Auswertungen zur Bevölkerungszusammensetzung weisen auf verschiedene sozial vulnerable Bevölkerungsgruppen in allen drei Teilgebieten des Perimeters hin. Insbesondere der sozioökonomische Status liegt sehr tief, was die Möglichkeiten der Bewohnerschaft auf dem Wohnungsmarkt stark limitiert. Angesichts dieser Ausgangslage ist einer sozialverträglichen Transformation des Gebiets hohe Bedeutung beizumessen.

Durch die vorgesehene langfristige Etappierung und die mögliche Nutzung von Wohnraum im Teilgebiet B16 als Rochadewohnungen kann aber vielen Mieterinnen und Mietern ein Verbleib in den Siedlungen ermöglicht werden. Die geplanten Wohnbauten mit rund 200 Wohnungen im Teilgebiet B15 und 60 Wohnungen im Teilgebiet B18 richten sich zudem an breite Bevölkerungsschichten, verschiedene Haushaltsgrossen und auch an Personen mit geringen finanziellen Mitteln. Dieser vielfältige Wohnungsmix und die angestrebte soziale Durchmischung der Bewohnerschaft sind zu begrüssen.

Wird die Erstellung eines Wohnhochhauses in Teilgebiet B15 in Betracht gezogen, sollten aufgrund der häufig vorherrschenden Anonymität und der vertikalen sozialen Differenzierung in diesen Bauten Nachbarschaften aktiv geschaffen werden. Dies beinhaltet – neben einer hohen sozialen Durchmischung – die räumliche Bündelung von mehreren Wohnungen oder sogar Stockwerken zu Nachbarschaften sowie die Schaffung von informellen Begegnungsflächen und Gemeinschaftsräumen.

Für das Ersatzneuvorhaben sind verschiedene Aufenthalts- und Begegnungsräume gefordert, wie z.B. ein zentraler Siedlungsplatz, ein Versammlungsraum, diverse funktionale Räume sowie Allmendräume. Diese Räume stellen wichtige Voraussetzungen für den sozialen Zusammenhalt der Anwohnerschaft und die Identifikation mit der Siedlung dar. Die Anbindung zum neuen Ueberlandpark soll zudem aber auch für die weitere Quartierbevölkerung nutzbar sein – der guten Durchlässigkeit und Durchwegung des Areals ist somit besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Siehe auch Programmbeilage «Sozialverträgliche räumliche Entwicklung» von Stadtentwicklung Zürich, Oktober 2020

Identität und Gestaltung

Mit beiden neuen Überbauungen soll eine Situation von hoher räumlicher Identität und Wiedererkennbarkeit geschaffen werden. Für die Bewohnerschaft ist es wesentlich sich sowohl auf dem Areal als auch im Gebäude leicht orientieren zu können. Dazu bedarf es einer übersichtlichen Wegführung durch das Areal und einer hochwertigen Gestaltung. Eine klare Adressierung der verschiedenen öffentlichen und privaten Bereiche ist für eine leichte Auffindbarkeit wichtig.

Kosten und Wirtschaftlichkeit

(S. auch Kapitel 7.3.) Die Überbauungen sollen preisgünstig erstellt werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein.

Die Zielkosten, sprich Erstellungskosten (BKP 1-9, inkl. MWST), entsprechen den zulässigen Kostenlimiten (zuzüglich «Energie-Zuschlag» von 5 %) gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich und sind einzuhalten.

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

(S. auch Kapitel 7.4.) Die Siedlung Tulpenweg soll nach den Nachhaltigkeitsanforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 erstellt werden.

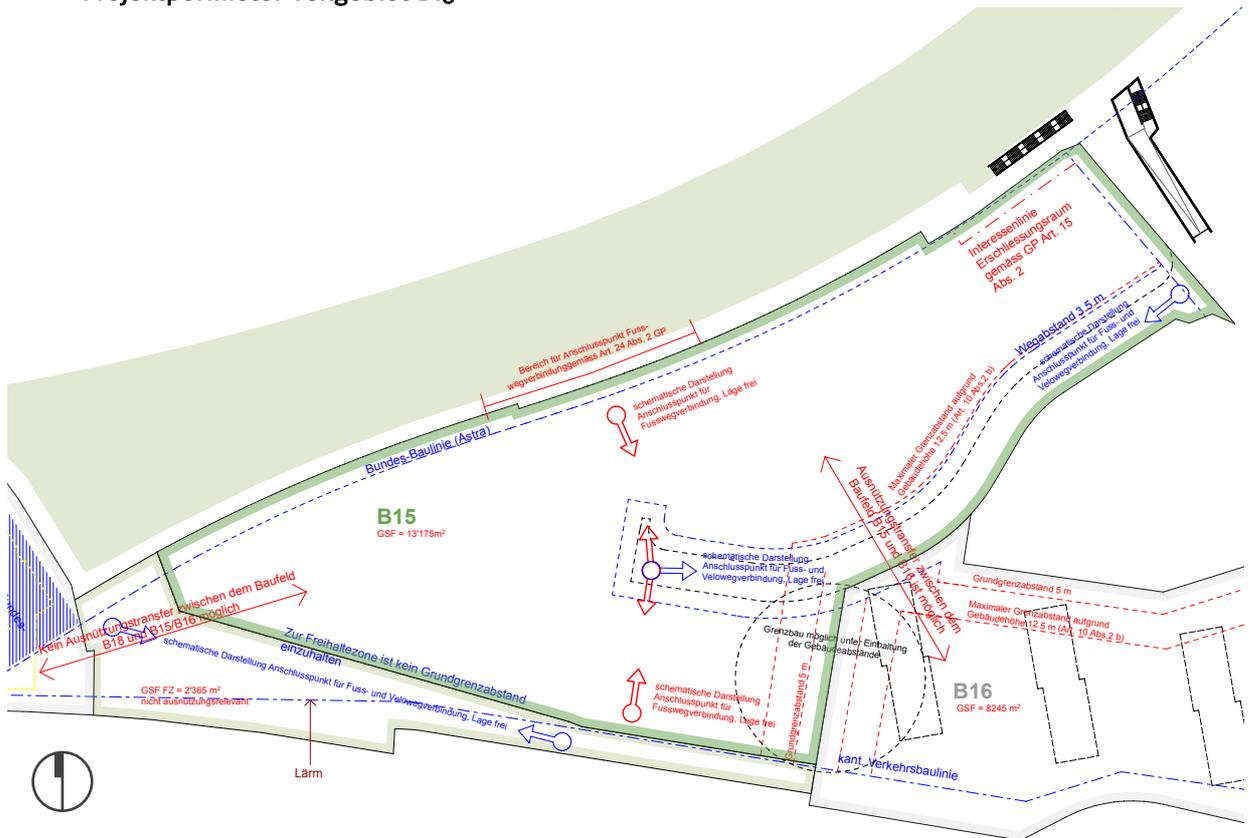
Gleichzeitig sind die Minergie-Kennwerte Minergie-P-ECO (gewichtete Endenergiekennzahl Ehwk ≤ 35 kWh/m²a und Grenzwert GW 2 der Grauen Energie gemäss Minergie-ECO) einzuhalten.

Voraussichtlich 2021 tritt das neue kantonale Energiegesetz in Kraft, welches gemäss MuKE 2014 einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik (10Wpeak pro m² EBF) und ebenfalls die Erfüllung der gewichteten Endenergiekennzahl Ehwk ≤ 35 kWh/m²a fordern wird.

Im Projekt ist darauf zu achten, dass grundsätzliche Regeln des klimagerechten Bauens eingehalten werden, wie z.B. die gute Durchlüftung des Areals, Verschattung von wesentlichen Teilen des Aussenraums und Vermeidung der Versiegelung des Bodens. Es ist ein vorbildliches Projekt anzustreben, das einen Ausgleich zu den ökologischen und klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens schafft.

Diese Anforderungen gelten als verbindlich für die Wettbewerbsphase.

Projektperimeter Teilgebiet B15



Projektperimeter B15 ohne Massstab

Kennzahlen

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Anteil SW 6031 | 4'950 m ² |
| Anteil SW 6031 Freihaltezone | 2'365 m ² |
| SW 5696 | 1'680 m ² |
| SW 6033 | 4'225 m ² |
| SW 603 | 1'660 m ² |
| SW 5693 Strasse | 1'295 m ² |
| Total GSF | 16'175 m² |
| Total GSF ohne Freihaltezone | 13'810m² |

| | Grundordnung | Gesamtüberbauung |
|--|-----------------------|--|
| Vollgeschosse max. | 4 | 7 |
| Ausnutzungsziffer | 120% | 150%+10%* |
| Max. Gebäudehöhe | 14.7 m | 25 m |
| Grundgrenzabstand | 5.0 m | 5.0 m |
| max. aGF (anrechenbare Geschossfläche) | 16'572 m ² | 20'715 m ² + 900 m ² * |
| Zeilenbauweise** | Ja* | Ja** |
| Hochhaus | 40.0 m | 40.0 m |

Lärm

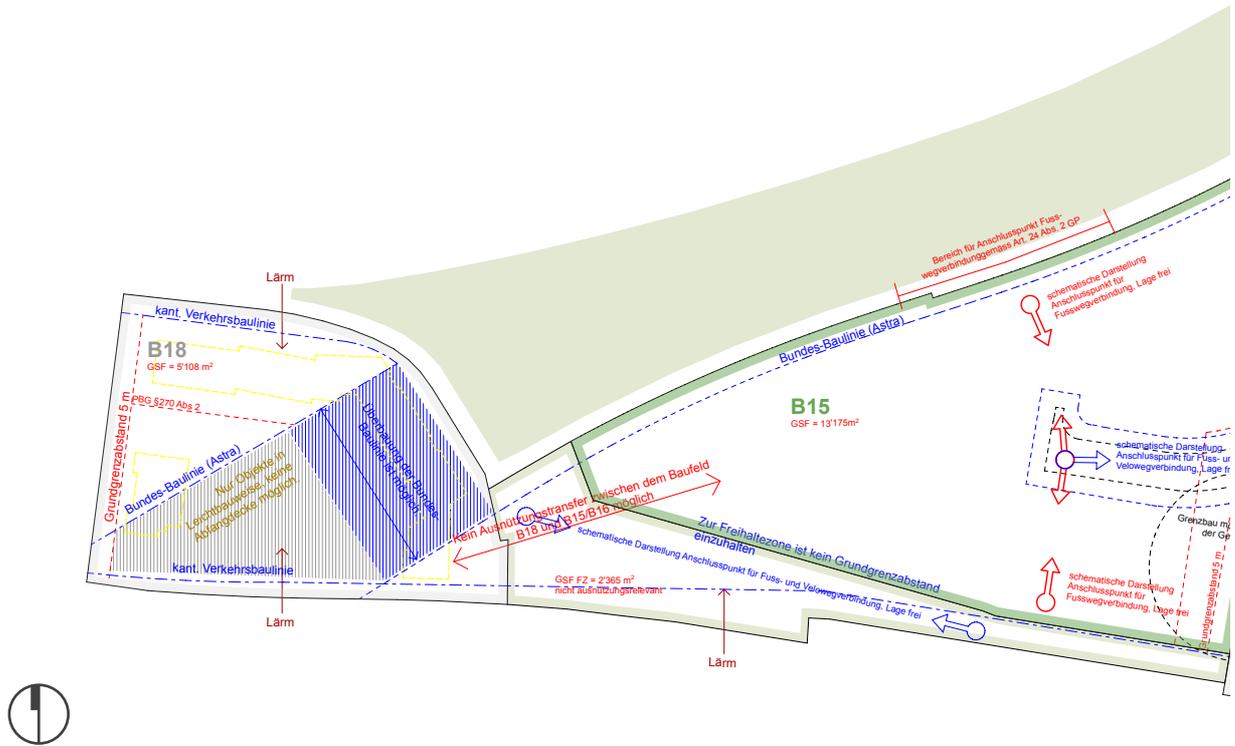
| | |
|--------------|--------------------|
| ES II: Tag | IGW Tag 60 dB(A) |
| ES II: Nacht | IGW Nacht 50 dB(A) |

* Wird ein Brückenbauwerk (Art. 16 GP) erstellt, sind zusätzlich 10% jedoch max. 900m² Ausnutzungsbonus mögl.

**Abweichung von Zeilenbauweise mit privatem Gestaltungsplan möglich (Genehm. Stadtrat).

Ein Ausnutzungstransfer zwischen den Teilgebieten B15 und B16 ist möglich.

Erweiterter Projektperimeter Teilgebiet B18



erweiterter Projektperimeter B18 ohne Masstab

Kennzahlen

Anteil SW 6031

5'110 m²

Total GSF

5'110 m²

| | Grundordnung | Gesamtüberbauung* |
|--|----------------------|-------------------|
| Vollgeschosse max. | 4 | - |
| Ausnutzungsziffer | 120% | - |
| Max. Gebäudehöhe | 14.7 m | - |
| Grundgrenzabstand | 5.0 m | - |
| max. aGF (anrechenbare Geschossfläche) | 7'356 m ² | - |
| Zeilenbauweise | nein | - |

*Es ist keine Gesamtüberbauung auf dem B18 erlaubt

Hochhaus

Teilgebiet B18

nein

-

*Es ist keine Gesamtüberbauung auf dem B18 erlaubt

Lärm

ES II: Tag

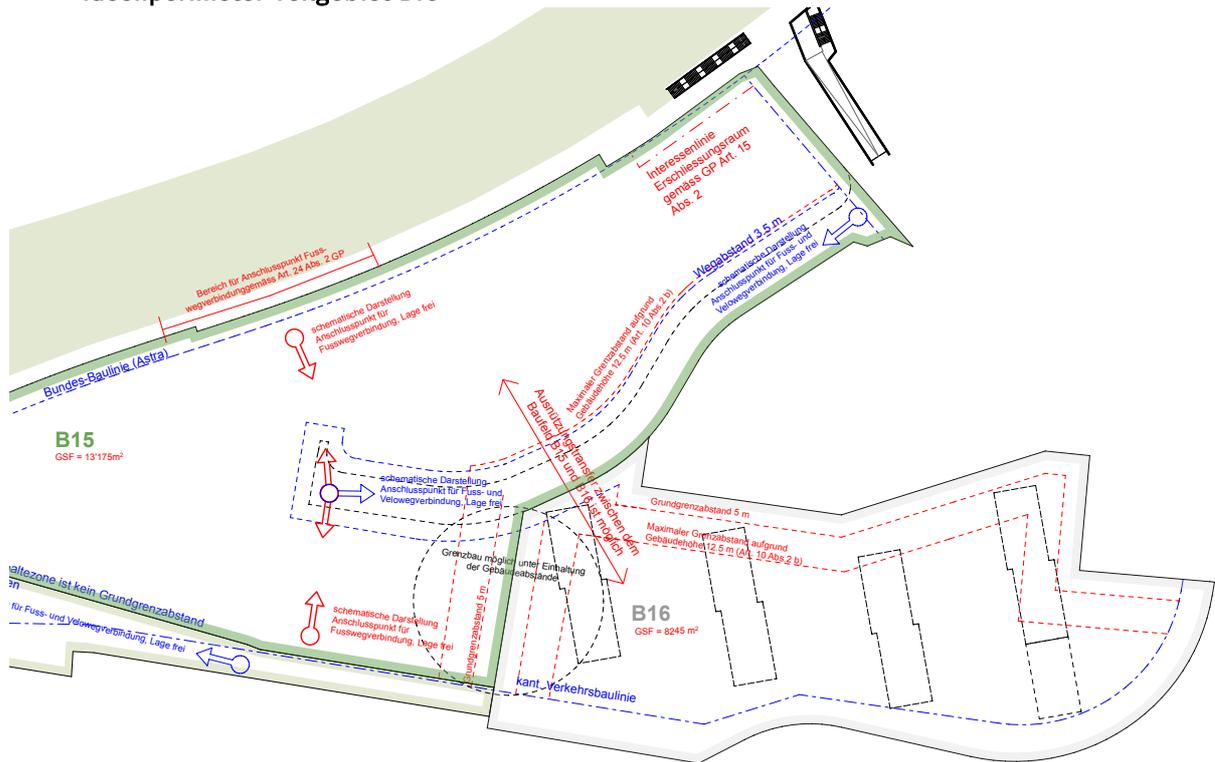
IGW Tag 60 dB(A)

ES II: Nacht

IGW Nacht 50 dB(A)

Ein Ausnützungstransfer zwischen den Teilgebieten B18 und B15/16 ist nicht möglich.

Ideenperimeter Teilgebiet B16



Ideenperimeter Teilgebiet B16 ohne Masstab

Kennzahlen

SW 6031

Total GSF

8'245 m²

8'245 m²

Vollgeschosse max.
 Ausnutzungsziffer
 Max. Gebäudehöhe
 Grundgrenzabstand
 max. aGF (anrechenbare Geschossfläche)
 Zeilenbauweise

Grundordnung

Gesamtüberbauung

| | |
|----------------------|-----------------------|
| 4 | 7 |
| 120% | 150% |
| 14.7 m | 25 m |
| 5.0 m | 5.0 m |
| 9'894 m ² | 12'367 m ² |
| nein | nein |

Hochhaus

Teilgebiet B16

40m

40m

Lärm

ES II: Tag
 ES II: Nacht

IGW Tag 60 dB(A)
 IGW Nacht 50 dB(A)

Ein Ausnutzungstransfer zwischen den Teilgebieten B15 und B16 ist möglich.

ÜBERSICHT WICHTIGSTER ARTIKEL AUS GP und PBG (nicht abschliessend)

Gesamtüberbauung (Art. 10, GP)

In den Teilgebieten B15 und B16 darf nach den Grundmassen der Gesamtüberbauung gemäss Abs. 2 gebaut werden. Im Teilgebiet B18 kommt die Grundordnung zur Anwendung.

Hochhäuser (Art. 9 GP)

Hochhäuser sind gemäss GP auf dem Teilgebiet B15 und B16 bis 40 m zulässig. Auf dem Teilgebiet B18 sind keine Hochhäuser erlaubt. Siehe auch Seite 22 im Programm.

Ausnützung (Art. 12 GP/ PBG)

Die Bauherrschaft strebt die maximale Ausnützung über alle drei Teilgebiete an.

Ausnutzungsübertragungen zwischen dem Teilgebiet B15 und B16 sind zulässig, sofern in einem Teilgebiet die höchstzulässige Ausnützung um nicht mehr als 1/8 erhöht wird. Zwischen dem Teilgebiet B15 und B18 oder B16 und B18 sind keine Ausnutzungsübertragungen möglich.

Anrechenbares Untergeschoss (Art. 7 Abs. 3 GP)

Es sind keine anrechenbaren Untergeschosse zulässig, soweit diese nicht ein Vollgeschoss ersetzen.

Stellung der Bauten (Art. 8 GP)

¹Im Teilgebiet B15 sind die Gebäude quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen. Gebäude dürfen Versätze von bis zu 3 m aufweisen.

² Unterteilungen sowie Vor- und Rücksprünge sind möglich, sofern der Charakter der Zeilenbebauung gewahrt bleibt.

⁵ Im Teilgebiet B15 ist eine Abweichung von der Zeilenbebauung gestützt auf einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan zulässig, sofern dies zu einer gesamthaft besseren städtebaulichen Lösung führt. Der ergänzende private Gestaltungsplan bedarf lediglich der Zustimmung des Stadtrats.

⁶ Punkthochhäuser sind von der Bestimmung zur Stellung der Bauten ausgenommen.

(Siehe auch Seite 22 im Programm sowie Unterlagen Abgabe, Beilage 16, Schema Gebäudeabstände Teilgebiete B15 und B16).

Freihaltezone

Ein Teil des Wettbewerbsperimeters befindet sich in der Freihaltezone FP mit der Zweckbestimmung Parkanlagen und Plätze. Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.

Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 7 Abs. b, c, d)

Grenzabstand

Im Teilgebiet B15 und B16 bemisst sich der minimale Grenzabstand nach der Hälfte der Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens 5 m und höchstens 12,5 m. Zwischen den beiden Teilgebieten B15 und B16 kann auch ein Näherbaurecht erwirkt werden.

Gegenüber dem Freiraum Süd-Ost ist kein Grundgrenzabstand einzuhalten, vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 1.

Gegenüber der Einhausung sind Bauten bis maximal auf die Baulinien Nationalstrasse zulässig, vorbehalten bleibt Art. 15.

Entlang der gemeinsamen Grenze zwischen dem B15 und B16 kann der Grundgrenzabstand je nach Projekt unterschritten werden. Die Gebäudeabstände müssen jedoch eingehalten werden.

Gebäudeabstand

Der minimale Abstand zwischen den Gebäuden hat bei der Anwendung ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der halben Gebäudehöhen der sich gegenüberliegenden Bauten zu entsprechen, jedoch höchstens 25 m. Bei anderer Disposition der Gebäude ist der bauhygienische und feuerpolizeiliche minimale Gebäudeabstand einzuhalten. (Siehe Unterlagen Abgabe, Beilage 16, Schema Gebäudeabstände Teilgebiete B15 und B16).

Mehrlängen- (Art. 14, BZO 2016) / Mehrhöhenzuschläge (§ 260 Abs.2 PBG)

Innerhalb des Teilgebietes B15 und B16 sind keine Mehrlängen/ Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.

Entlang der westlichen Parzellengrenze des Teilgebietes B18 sind Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

Fuss- und Veloverbindungen (Art. 24 GP)

¹ Für die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine Breite von mindestens 3 m für die Verbindungen freizuhalten. Es gilt ein **oberirdischer** Wegabstand von mindestens 3,5 m.

² In dem im Plan bezeichneten Bereich ist für die Fusswegverbindung im Sinn von Abs. 1 Raum freizuhalten.

³ Das Unterbauen der Fuss- und Velowegverbindungen ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 1,5 m eingehalten wird.

⁴ Im Teilgebiet B15 ist die Unterbauung der reinen Fusswegverbindung zwischen Winterthurerstrasse und Anna-Hauptli-Weg uneingeschränkt zulässig.

Brückenbauwerke (Art. 16 GP)

Für Teilgebiete, die direkt an die Einhausung angrenzen, besteht die Möglichkeit, direkte Zugänge von privaten Gebäuden zum Ueberlandpark zu erstellen. Die Brückenbauwerke dürfen eine maximale Breite von 2 m aufweisen und müssen einen gegenseitigen Abstand von mindestens 25 m sowie eine minimale lichte Höhe von 4.5 m über dem Fugenweg entlang des Einhausungsbauwerks einhalten. (Siehe auch Unterlagen Ausgabe, Beilage 11).

Ausnützungsbonus

In einem Teilgebiet, in dem ein Brückenbauwerk mit Verbindung zum Ueberlandpark rechtskräftig bewilligt und erstellt wird, kann pro Brückenbauwerk ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten beansprucht werden. Der maximale Bonus wird aufgrund einer maximalen Grundfläche von 6'000 m² berechnet und beträgt maximal 900 m² pro Teilgebiet. Der realisierte Ausnützungsbonus ist von der Wohnanteilsspflicht befreit. Die Bauherrschaft möchte diesen Bonus für das Teilgebiet B15 beanspruchen.

Tulpenweg

Der Tulpenweg liegt im Teilgebiet B15 und grenzt an das Teilgebiet B15, B16 und B17. Das Teilgebiet B17 wird von der Tulpenstrasse erschlossen, die Teilgebiete B15 und B16 werden heute vom Tulpenweg erschlossen. Der Tulpenweg ist privat und ein Richtplaneintrag besteht nicht. Daher ist es den Projektverfassenden freigestellt, den Tulpenweg aufzuheben. Die fussläufige Erschliessung der Siedlung Luegisland (3. Etappe) ist jedoch weiterhin zu gewährleisten.

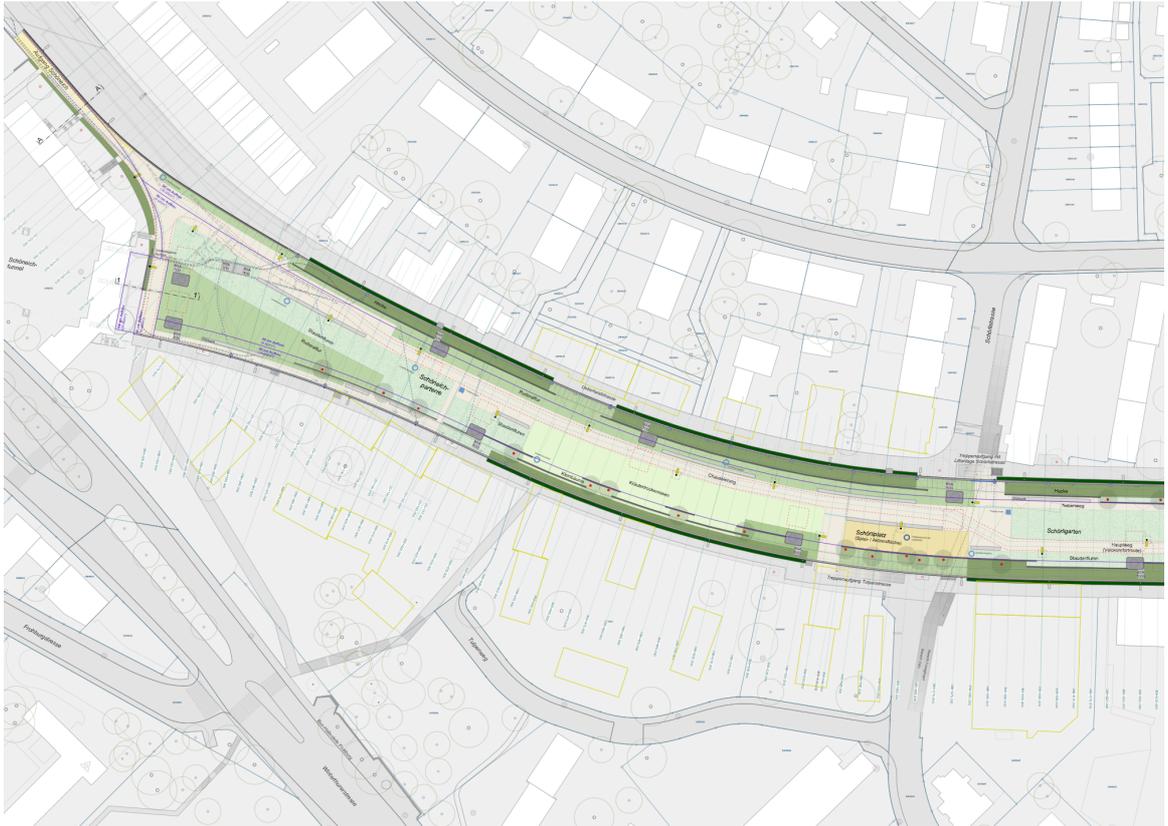
Gewachsenes Terrain

In den Teilgebieten B15 bis B18 ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des gewachsenen Bodens massgebend. Beim Teilgebiet B18 wurde im Vorfeld des Wettbewerbs eine Terrainoptimierung diskutiert, da mit dem neu erstellten Fugenweg ungünstige Terrainverhältnisse entstehen (Siehe Unterlagen Ausgabe Beilage 9, Schnitte Übergang Fugenweg B18). Das gewachsene Terrain soll im Rahmen des Wettbewerbs, zugeschnitten auf das jeweilige Projekt, zusammen mit dem Fugenweg optimiert werden. In der Baueingabe soll dann das tatsächliche Terrain rechtlich festgesetzt werden.

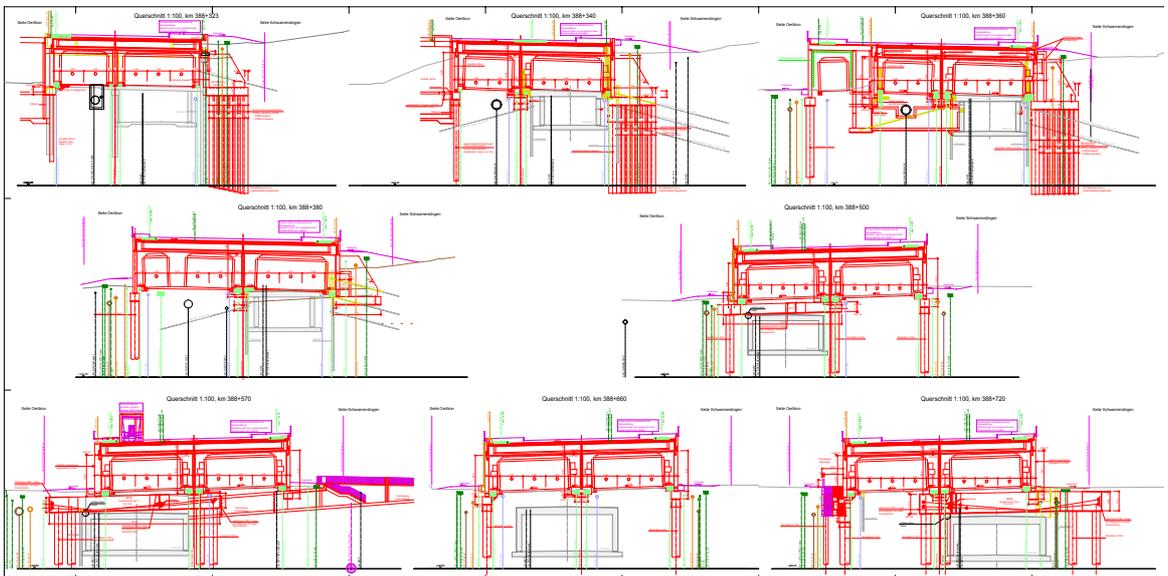
Fugenweg

Mit der Erstellung des Einhausungsbauwerks werden beidseitig die begleitenden Fugenwege Otto-Nauer-Weg (im Norden) und Anna-Hauptli-Weg (im Süden) umgesetzt. Für die Teilgebiete B15 und B18 relevant ist der Anna-Hauptli-Weg. Dieser startet auf dem Teilgebiet B15 bei der Tulpenstrasse und endet auf dem Teilgebiet B18 an der Ueberlandstrasse (siehe unten aufgeführte Schnitte 388+323, 340, 360, 380, 500 und 570). Der Weg wird gegenüber dem heute gewachsenen Terrain teilweise angehoben. Die Umgebungsgestaltung und die Neubauten sollen sich am Terrain ausrichten, welches sich durch die neue Lage des Anna-Hauptli-Wegs gebildet wird.

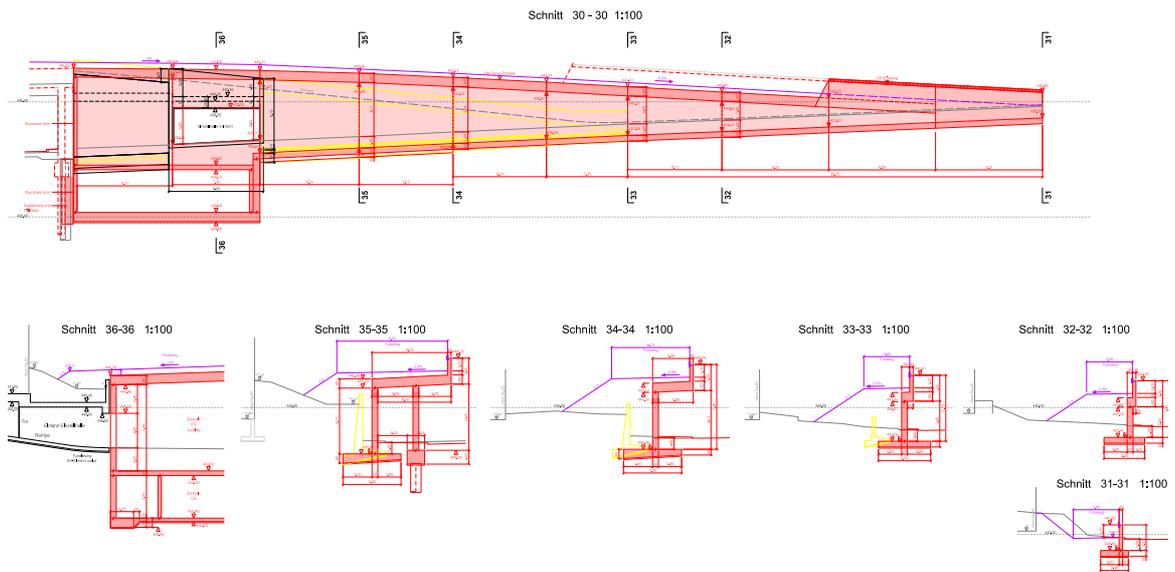
Das gewachsene Terrain soll entlang des Anna-Hauptli-Weges so angepasst werden, dass städtebaulich sinnvolle Übergänge zu den geplanten Neubauten entstehen. Dies gilt insbesondere auf dem Teilgebiet B18 (siehe auch Unterlagen Ausgabe Beilagen 06,07 und 09). Siehe auch Kapitel 6.6.



Ueberlandpark Abschnitt B15 und B18 (siehe Unterlagen Ausgabe)



Schnitte durch den Anna-Hauptli-Weg (Fugenweg) im Übergang zum Teilgebiet B15 (siehe Unterlagen Ausgabe)



Schnitte durch den Anna-Hauptli-Weg (Fugenweg) im Übergang zum Teilgebiet B18 (siehe Unterlagen Ausgabe)

Grünflächenanteil und Baumbepflanzungen (Art. 19 GP)

¹Mindestens zwei Drittel (in der Wohnzone) der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche sind zu begrünen. Ein Teil dieser Fläche ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

² Es ist pro 700 m² Grundstücksfläche wenn möglich eine einheimische Grossbaumart vorzusehen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Die Anzahl Bäume ist auf die Parzellengrösse bezogen aufzurunden.

³ Pflanzen unterliegen gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen keinen Abstandsvorschriften. Sie dürfen aber nicht gesetzliche Zufahrten behindern, die Verkehrssicherheit gefährden, Strassenkörper oder Leitungen beeinträchtigen.

Besonnung

Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein (§301 PBG).

6.3 KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Günstige Erstellungs- und Betriebskosten

Die Überbauung soll preisgünstig erstellt werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Bereits in der Konzeption liegt ein bedeutendes Potential für kostengünstige Lösungen. Sämtliche kostensenkenden Massnahmen sind zu nutzen, die den Gebrauchswert der Gebäude nicht beeinträchtigen.

Auf folgende Punkte ist im Sinne kostengünstigen Bauens zu achten:

Situation und Gebäudekonzept

- Kompakte Gebäudeformen, optimale Verhältnisse von Geschossflächen zu Gebäudevolumen
- Kostenbewusste Konzeption bezüglich der Gegebenheiten des Grundstücks

Raumprogramm

- Suffiziente Layouts, die mit kleinstmöglichen Flächen das geforderte Raumprogramm umsetzen
- Optimales Verhältnis von Hauptnutzflächen zur Geschossfläche, Verkehrs- und Infrastrukturflächen auf das geforderte Mass minimieren

Konstruktionen

- Rohbau und Gebäudehülle, statische Struktur und Durchdringungen koordinieren
- Dach- und Fassadenformen sowie deren Konstruktionen und Perforationen einfach gestalten
- Installationsstrukturen einfach halten, Zugänglichkeit für Unterhalt und Ersatz möglichst von öffentlichen Flächen

- Einfache, robuste Konstruktionsdetails wählen, deren Qualität und Langlebigkeit gewährleistet sind
- Materialien wählen, die nachhaltig unterhaltsarm sind

Wirtschaftlichkeit

Die Wohnungen richten sich an Personen, die finanziell wenig bemittelt sind. Die Grösse der Wohnungen ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Die unteren Limiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung bezüglich Wohnungsgrössen sind daher dringend anzustreben. Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist bestrebt, die Wohnungen möglichst preisgünstig zu vermieten.

Zielkosten

Die Überbauungen sollen preisgünstig erstellt werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein.

Die Zielkosten, sprich Erstellungskosten (BKP 1-9, inkl. MWST), entsprechen den zulässigen Kostenlimiten (zuzüglich «Energie-Zuschlag» von 5 %) gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich und sind zwingend einzuhalten.

Die geschätzten Zielerstellungskosten betragen unter Berücksichtigung der Kostenvorgaben der kantonalen Wohnbauförderung für den Perimeter B15 rund 75 Millionen Franken (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST), für den Perimeter B18 rund 24 Millionen Franken (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST).

Dies entspricht Kosten von rund CHF 4'500.-- pro m² HNF (Hauptnutzfläche)

6.4 NACHHALTIGKEIT

Reduktion der CO₂-Emissionen

Mit dem Projekt wird eine möglichst optimierte CO₂-Bilanz angestrebt. Als Massstab gilt der SIA 2040 Effizienzpfad Energie. Diese anspruchsvolle Zielsetzung kann mit folgenden Schritten erreicht werden:

- Minimierung des Ressourcenaufwandes für die Erstellung durch hohe Flächeneffizienz, kompakte und einfach strukturierte Baukörper sowie durch sorgfältigen und sparsamen Materialeinsatz.
- Minimierung der Emissionen im Betrieb durch hohe Energieeffizienz und durch den Einsatz erneuerbarer Energien. Gemäss Gestaltungsplan sind die Energiekennwerte Minergie-P zu erfüllen. Gleichzeitig sind die Anforderungen der MuKEN 2014 an Photovoltaikanlagen zu erfüllen.

Behaglichkeit, winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz

Ein behagliches Innenraumklima soll in erster Linie mit architektonischen Mitteln erreicht werden. Auch in den Nicht-Wohn-Nutzungen soll ein sommerlicher Wärmeschutz ohne aktive Kühlung angestrebt werden. Die Hülle soll gut gedämmt sein, der Fensteranteil soll in Bezug auf die Grundrisse so ausgerichtet sein, dass der Fensteranteil nicht zu hoch ist und gleichzeitig ein gute Tageslichtverhältnisse in den Innenräumen herrschen.

Die wesentlichen Stellschrauben sind:

- Der Dämmstandard der Gebäudehülle entspricht mindestens den Minergie-Anforderungen.
- Der Fensteranteil sollte 40% (anteilig an der gesamten oberirdischen Aussenwandfläche) nicht überschreiten
- In den Innenräumen – vor allem in den Nicht-Wohnnutzungen sind thermisch aktivierbare Speichermassen zu planen.
- Alle Fenster sind mit aussenliegenden Sonnenschutzsystemen zu versehen. Gesucht sind robuste, windresistente Lösungen, die gleichzeitig auch den Aspekten Tageslichtnutzung und Aussenbezug Rechnung tragen.
- Bei Erdgeschossnutzungen mit Nutzungen im Aussenbereich sind grossflächige Übereckfenster nach Süd-Ost oder Süd-West zu vermeiden.
- Bauliche Lösungen zur Nachtauskühlung (z.B. Querlüftung oder Überecklüftung) sind zu suchen.

Bauökologie

- Die Materialanforderungen der ECO-BKP sind einzuhalten.

Ökologischer und klimatischer Ausgleich

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Biodiversität, den Wasserhaushalt und das Klima am Standort sollen so weit als möglich ausgeglichen werden. Entsprechende Massnahmen sind:

- Überbaute Flächen und unterbaute Freiflächen minimieren. Unterbaute Flächen mit genügend Überdeckung für die Etablierung eines alterungsfähigen Vegetationsbestandes planen. Grossbäume sollen nicht auf unterbauten Flächen platziert werden.
- Grünflächen sind zu maximieren und naturnah mit unterschiedlichen Vegetationstypen aus überwiegend einheimischen und klimaresistenten Arten zu bepflanzen.
- Regenwasser soll möglichst an Ort versickern können. Allenfalls notwendige Retentionsvolumen in Form offener, natürlich gestalteter, Becken in die Aussenraumplanung mit einbeziehen.
- Flachdächer sind wo möglich ökologisch und klimatisch wertvoll mit einheimischen, regional-typischen Arten begrünen. Diese begrüneten Dächer sind mit Solaranlagen zu kombinieren.
- Bei geeigneten Fassaden und andere Vertikalelemente wie Mauern und Stützen sind bodengebundene Bepflanzungen konzeptionell miteinzubeziehen.
- Stark wärmeabsorbierende, dunkle Oberflächen sind zu vermeiden.
- Für eine gute Luftzirkulation zwischen den Baukörpern ist zu sorgen.
- Nistmöglichkeiten für gebäudebewohnende Vögel und Insekten ausstatten.

Zum Thema Hitzeminderung: <https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung-und-bau/fachplanung-hitzeminderung.html>

6.5 ENERGIE UND GEBÄUDETECHNIK

Wärmeerzeugung

Die Gebäude werden mit Fernwärme KVA versorgt. Der fossile Anteil von ca. 25% soll soweit wie möglich und sinnvoll mit Stromproduktion aus PV kompensiert werden.

Lüftungsanlagen

Für alle Gebäude sind Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Die dafür notwendigen Schachtflächen sind in allen Grundrissen zu berücksichtigen. Einlagen in die Geschosdecken sind zu vermeiden.

Medienverteilung

Grosszügig dimensionierte, gut zugängliche (z. B. beim Treppenhaus) vertikalen Schächte sind in allen Grundrissen auszuweisen. Hauptleitungen für Elektro und Wasser dürfen nicht an sensiblen Stellen, insbesondere an Schlafzimmerwänden angeordnet werden.

Technikräume

Es sind, genügend grosse und möglichst zentral angeordnete Technikräume einzuplanen, Diese müssen über genügend Raumhöhe (Heizungs- und Lüftungszentralen mind. 3.5 m i. L.) verfügen.

Solarenergienutzung

Auf den Dächern und je nach Konzept auch in den Fassaden sind PV-Anlagen gemäss MuKE 2014 nach dem Schlüssel 6m² PV auf 100 m² Energiebezugsfläche einzuplanen. Die PV-Anlagen sind gestalterisch im Gesamtkonzept zu integrieren.

6.6 STATIK/ BAUGRUBENSICHERUNG

Teilgebiet B15

Fugenweg: Der auf Seite 38 beschriebene Fugenweg wird zusammen mit der Einhausung erstellt und wird als normale Strasse ausgebildet (Befahrbarkeit durch LKW). Dies soll auch während den Bauarbeiten des Teilgebietes B15 beibehalten bleiben. Die Erschliessung der Baustelle muss daher über die/den Tulpenstrasse/ -weg erfolgen. Aufgrund der Nähe des Fugenwegs zur Baulinie ist darauf zu achten, dass die neuen Gebäude maximal 1 Untergeschoss aufweisen und nach Möglichkeit 5 m Abstand vom Fugenweg nicht unterschreiten. Wird das Untergeschoss näher als 5 m an den Fugenweg herangebaut (die Baulinie weist teilweise weniger als 5 m Abstand zum Fugenweg auf) werden erhöhte Massnahmen punkto Baugrubensicherung notwendig.

Teilgebiet B18

Fugenweg:

Wie auf Seite 38 beschrieben, ist eine Terrainanpassung zum neuen Fugenweg unumgänglich. Aufgrund der neuen topografischen Verhältnisse sowie dem Anschlusspunkt der bestehenden Tiefgarageneinfahrt

an die Ueberlandstrasse liegt es auf der Hand, dass im Bauvolumen der bestehenden Tiefgarage die zukünftige Einfahrtsrampe liegt und die neue Einstellhalle eine Ebene höher zu liegen kommt.

Belastung des Tunnels mit Neubau:

a) Gebädetrakt über Portal Schöneichtunnel

Im Zuge des Ersatzneubaus soll ein neuer Trägerrost erstellt werden. Durch verlängern des Rostes um ca. 5 m über die beiden Tunnelaußenwände kann die für das Projekt limitierende Pfahlfundation der Mittelachse entlastet werden. Die zusätzliche Belastung zu der aktuellen Belastung durch das bestehende Gebäude kann über neue Pfähle ausserhalb des bestehenden Tunnelquerschnitts fundiert werden. Siehe auch Überschüttungs- und Lastenplan aus dem Jahr 1979 (s. auch Unterlagen Ausgabe, Dokumente 07).

b) Allfällige Gebäude über Schöneichtunnel entlang Schwamendingerstrasse

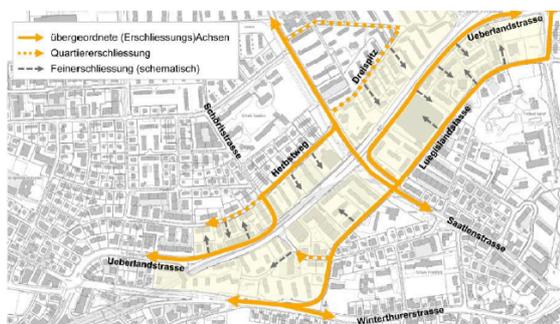
Es sind Bauten mit erhöhten Lastabtragungen zu vermeiden (siehe auch Schema Baurecht auf Seite 35 und Überschüttungs- und Lastenplan aus dem Jahr 1979).

6.7 VERKEHR, ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

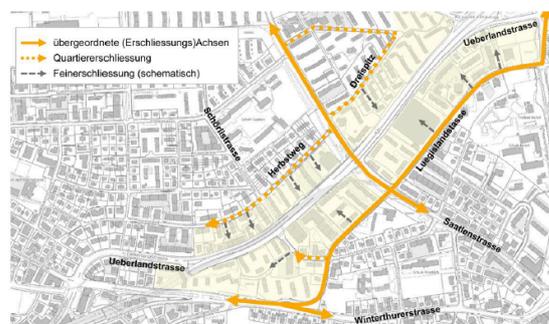
Verkehr

Infolge des Nationalstrassenprojekts Einhausung Schwamendingen ist mit der Aufhebung der Einfahrt Aubrugg (Wallisellenstrasse) und der Aufhebung der Erschliessungsfunktion von Teilen der Ueberlandstrasse auf der Nord- und Südseite der Einhausung mit Veränderungen der verkehrlichen Situation im Gestaltungsplanperimeter zu rechnen.

Heute bilden die Schwamendingen-/Winterthurerstrasse und die Ueberlandstrasse die übergeordneten Achsen: Die Wallisellenstrasse und die Saatlenstrasse sind kommunal klassiert. Die Ueberlandstrasse dient entlang der Autobahn als Ausfahrtsspur sowie als Erschliessung für die direkt anliegenden Grundstücke. Die Gebiete des Gestaltungsplanperimeters werden zudem über die dahinter liegenden, untergeordneten Strassen Dreispitz-, Herbstweg- und Luegislandstrasse erschlossen. Auf diesen Achsen sowie den umliegenden Quartierstrassen gilt mehrheitlich Tempo 30, abschnittsweise sind Begegnungszonen eingerichtet.



Heutige Erschliessung



künftige Erschliessung

Erschliessung

Die Teilgebiete B15 und B16 werden wie bisher über die Luegisland und die Tulpenstrasse erschlossen. Das Teilgebiet B18 wird von der Ueberlandstrasse erschlossen. Der Tulpenweg als heutige Feinerschliessung kann je nach Projekt aufgehoben oder verschoben werden. Die fußläufige Erschliessung des Teilgebietes B16 muss jedoch weiterhin gewährleistet werden. Die Teilgebiete B15 und B18 profitieren von den entlang der Einhausung angesetzten Fugenwegen (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg), welche das Gebiet mit dem Fahrrad und und zu Fuss durchqueren lassen.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Die Tramlinien 9 und 7 verlaufen direkt unterhalb des Ueberlandparks und der Autobahn (Tramtunnel Tierspital bis Schörlistrasse). Die Haltestelle Schörlistrasse ist über mehrere Zugänge von beiden Seiten des Ueberlandparks erreichbar. Mit den beiden Tramlinien bestehen Direktverbindungen zum Milchbuck und in die Innenstadt sowie ins Zentrum Schwamendingen und weiter Richtung Hirzenbach und Bahnhof Stettbach. Zusätzlich zu den Tramverbindungen gibt es auf den Achsen Wallisellenstrasse, Saatlenstrasse und Schwamendingen-/Winterthurerstrasse Buslinien ins Zentrum Schwamendingen sowie ins Zentrum Oerlikon.

Quartierverbindungen für Fussgänger und Velos

An mehreren Stellen kann die Einhausung zu Fuss und mit dem Velo über- bzw. unterquert werden. Diese Stellen sind als Quartierverbindungen im Alltag wichtig und dienen der übergeordneten Vernetzung der Fuss- und Velowege. Der Ueberlandpark soll über die gesamte Länge durch Velos befahren werden können. Entsprechend sind die Anfangs- und Endpunkte sowie wichtige Aufgänge mit Rampen versehen. Die zukünftige Bebauung soll besonderen Wert auf eine gute Durchlässigkeit legen, die auch die Belebung und Nutzung der Wege entlang der Einhausung (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg) unterstützt.

Im Teilgebiet B 15 ist eine Fuss- und Velowegverbindung zur Verfügung gestellt werden, wie im Situationsplan Öffentlicher Gestaltungsplan Ueberlandpark ersichtlich ist. Es ist eine Breite von mindestens 3.00 m für die Verbindung freizuhalten. Es gilt ein oberirdischer Wegabstand von mindestens 3.5 m. Das Unterbauen der Fuss- und Veloverbindung ist zulässig, sofern eine Überdeckung von mindestens 1.5 m eingehalten wird.



Parkierung mit Mobilitätskonzept «light»

Die BG Süd-Ost möchte ihr Parkplatzangebot möglichst reduzieren und sieht daher ein Mobilitätskonzept «light» vor:

Dies bedeutet, dass eine zusätzliche mässige Reduktion (maximal 30%) der benötigten Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung (PPV 1996 mit Änderungen bis 16. Dezember 2015) möglich ist. Im Gegenzug sind Fördermassnahmen erforderlich wie zum Beispiel:

- Carsharing-Standplätze in der Tiefgarage bzw. in der Umgebung
- Empfangsstelle für Annahme Hauslieferungen
- Vermietung von Anhängern, E-Bikes, Lastenräder etc.
- attraktive Veloabstellplätze (nahe Eingang, möglichst ebenerdig und gedeckt, Anzahl > Minimum gemäss PPV Art. 8bis)

Für die Berechnung der erforderlichen Parkplätze gilt die aktuelle Parkplatzverordnung:

Das Planungsgebiet befindet sich im «Übrigen Gebiet», d.h. die minimal erforderliche Anzahl Parkplätze kann auf 70% reduziert werden. Diese Anzahl kann dann aufgrund der oben beschriebenen Massnahmen nochmals um 30% reduziert werden.

Die Pflicht- und Besucherparkplätze sollen gemäss der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich und entsprechend den nachfolgenden Angaben berechnet werden:

- Pflichtparkplätze Wohnen: 1 PP pro 120 m² aGF*
- Besucherparkplätze Wohnen: 10 % der Pflichtparkplätze
- Pflichtparkplätze Gewerbe: 1 PP pro 120 m² aGF*
- Besucherparkplätze Gewerbe: 50 % der Pflichtparkplätze

- Pflichtparkplätze Kita/KiGa/Betreuung: 1 PP pro 80 m² aGF* (100 % für Angestellte/Lehrpersonen). Keine Besucherparkplätze erforderlich.

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

Eine erste grobe Schätzung geht damit von rund 80 Bewohnenden-/Angestellten/Gewerbeparkplätzen und rund 10 Besucherparkplätzen aus.

(Maximal ca. 22'000 m² anrechenbare Geschossfläche/120*70% (Reduktion «Übriges Gebiet») *70% Reduktion (Mobilitätskonzept «light»))

Tiefgarage

Der motorisierte Verkehr soll möglichst direkt in eine Tiefgarage geleitet werden. Die Erschliessungen zu den Untergeschossen und Einstellhallen sind mit Belichtung und klarer Wegführung übersichtlich zu gestalten.

Die Tiefgarage muss nicht zwingend unterirdisch an alle Wohngebäude angeschlossen sein. Denkbar ist auch eine zentrale Tiefgarage mit Ausgang/Lift im Aussenraum und oberirdischer Anbindung an die Treppenhäuser.

Nicht einsehbare Nischen und Ecken sind aus Sicherheitsgründen zu vermeiden. Die Parkplätze für BesucherInnen sind an leicht zugänglicher Lage (oberirdisch oder unterirdisch) einzuplanen.

Anordnung und Abmessung von Abstellplätzen richten sich nach den einschlägigen VSS-Normen SN 640.291a. Parkplätze für Besucherinnen und Besucher müssen der Komfortstufe B, Parkplätze für Wohnen/Miete der Komfortstufe A entsprechen.

Zudem sollen in der Tiefgarage auch Ladestationen für Elektroautos und -roller sowie Parkplätze für Car-Sharing angeboten werden.

Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder

Entsprechend der aktuell gültigen PPV sind für Fahrräder und Motorräder genügend und gut zugängliche und abschliessbare Abstellplätze vorzusehen.

Deren Anzahl, Anordnung und Ausstattung richtet sich nach den Vorgaben und Empfehlungen des Merkblatts für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder des Tiefbauamts der Stadt Zürich.

Parkplatzverordnung der Stadt Zürich schreibt vor, dass die Anzahl der Abstellplätze für Motorräder einen Zehntel der gesamten Autoparkplätze nicht unterschreiten darf.

Es sind die einschlägigen Normen und Empfehlungen zu beachten (VSS Normen SN640066, SN640238 und SN 640065 sowie das Handbuch Veloparkierung (ASTRA/Velokonferenz Schweiz).

Mobilitätshub

Die BG Süd- Ost möchte ihren Genossenschaftlern einen Mobilitätshub anbieten. Dieser soll eine gedeckte Velostation im Aussenbereich mit Ausleihmöglichkeiten (Kinderanhänger, Lastenvelos, E-Bikes), Ladestationen für E-Bikes sowie einen einfachen Werkstatt- und Reinigungsbereich beinhalten und möglichst zentral liegen.

6.8 AUSSENRAUM

Zielsetzung Aussenraum Teilgebiete B15, B16 und B18

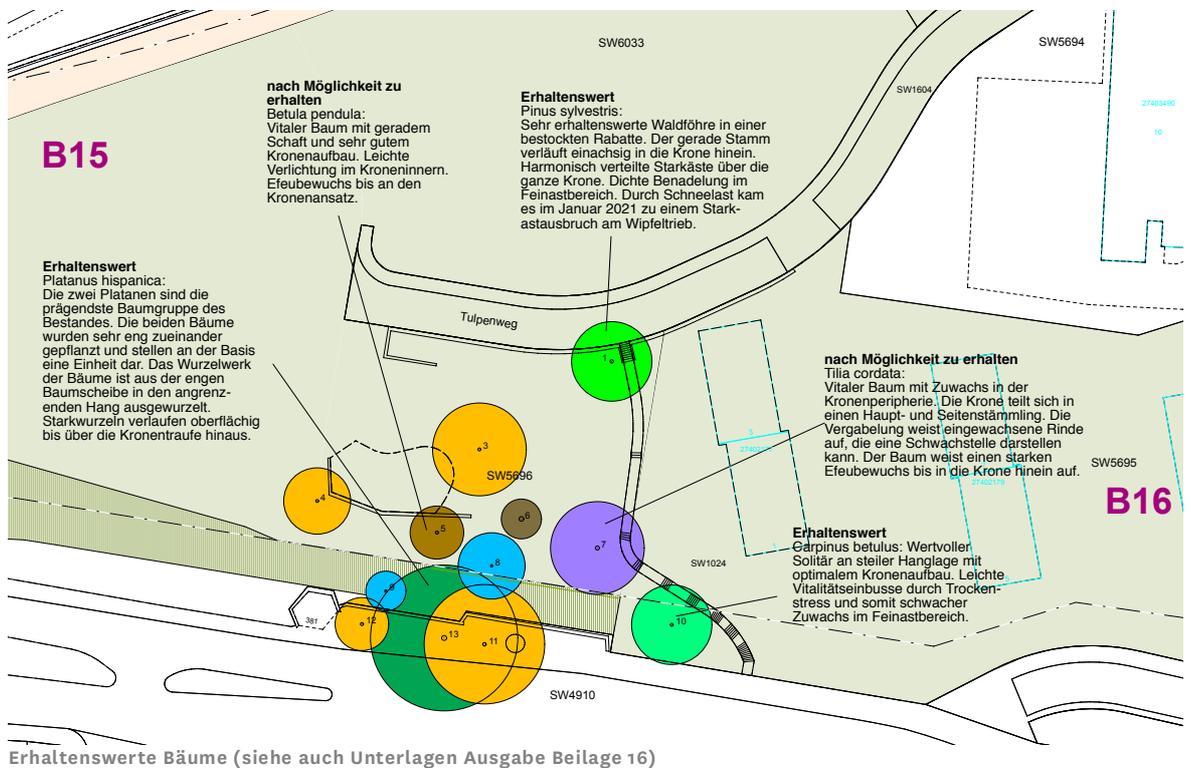
Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird (§ 71 PBG Arealüberbauungen, Art. 10 d Gestaltungsplan Ueberlandpark).

In Anlehnung an die Schwamendinger Grünräume sollen auch die Siedlungsräume entlang der Einhausung durchlässig gestaltet und mit dem öffentlichen Raum verknüpft werden (vergl. Art. 14 Gestaltungsplan Ueberlandpark). Durch die bauliche Verdichtung erhalten die Aussenräume jedoch einen anderen Charakter und müssen bezüglich Nutzung und Gestaltung auf die neue Bebauungsstruktur reagieren. Die intensive Durchgrünung mit grosskronigen Bäumen bildet ein prägendes, parzellenübergreifendes Kontinuum in der Gartenstadt. Diese charakteristische Bepflanzung soll - wo möglich - bis an die Einhausung weitergeführt werden. Die Bäume im Teilgebiet B15 wurden bereits gefällt, Im Teilgebiet B15 und 18 stehen jedoch noch zum Teil gross- und mittelkronige Bäume. Bei Fällungen sind

angemessene Ersatzpflanzungen vorzusehen. Für das Teilgebiet B15 ist ein angemessener Ersatz für die bereits gefälltten Bäume zu schaffen. Auf eine überzeugende Anordnung der Baukörper und auf eine zweckmässige Zuordnung von Gebäude- und Aussenraumnutzung wird besonderer Wert gelegt. Die Aussenräume sollen so konzipiert werden, dass das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung gefördert wird. Sie sind zudem vielfältig zu gestalten und auf die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse der Bewohnenden auszurichten. Sie sollen sowohl Treffpunkte, als auch Rückzugsräume bieten. Erwünscht sind verschiedenartige Aussenbereiche mit unterschiedlichen Eigenschaften (hart-weich, offen-geschützt, sonnig-schattig), welche auf die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse ausgerichtet sind. Die Fusswege müssen gut auffindbar sein und gefahrlos benutzt werden können. Eine ausreichende Durchgrünung wird erwartet. Auf einen sparsamen Einsatz versiegelter Flächen und auf eine vielfältige Bepflanzung soll geachtet werden. Massnahmen zum ökologischen Ausgleich sind zu berücksichtigen. Die Aussenräume sollen wo immer möglich nicht unterbaut sein oder genügend Überdeckung aufweisen. Grünflächen besitzen tagsüber wie auch nachts eine hohe Bedeutung für das Stadtklima und können der Hitzeminderung dienlich sein. Dieser übergeordneten Bedeutung ist bei der zweckmässigen Gestaltung der Aussenräume Rechnung zu tragen. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen und müssen die Anforderungen des Gestaltungsplans erfüllen (vergl. Art. 20 Gestaltungsplan Ueberlandpark).

Baumgutachten Teilgebiet B15

Die Parzellen der Baugenossenschaft liegen an einer Hanglage zwischen dem Tulpenweg und der Winterthurerstrasse. Die Fläche wurde extensiv bewirtschaftet, somit konnten sich die Bäume ideal entfalten. Die drei Bäume auf der Parzelle der Stadt Zürich (SW4910) stehen im Gehsteigbereich der Winterthurerstrasse in engen Baumscheiben. Die Bäume haben die angrenzende Sandsteinmauer unter der Foundation durchwurzelt und somit die Parzelle SW5696 erschlossen. Im Laufe der Jahre wurde der einst dichte Baumbestand ausgedünnt, was anhand der verbliebenen Wurzelstöcke zu erkennen ist. Besonders erhaltenswert sind die Bäume Nummer 1 (Pinus sylvestris), 10 (Carpinus betulus) und 13 (Platanus hispanicus). Die Bäume 5 und 7 sind nach Möglichkeit zu erhalten- aufgrund der Lage und des geplanten Neubaus erscheint dies jedoch schwierig und daher projektspezifisch.



6.9 LÄRM

Grundlagen

Aufgrund der Einhausung Schwamendingen, welche sich in der Realisierung befindet, nimmt die Lärmbelastung durch die Nationalstrasse zukünftig ab. Ebenfalls aufgrund des genannten Projekts wird der Lärm der Ueberlandstrasse besser abgeschirmt. An der Schwamendinger-/Winterthurerstrasse ist schon heute eine Lärmschutzwand vorhanden, welche auch künftig bestehen bleiben soll. Trotzdem ist entlang der Ueberlandstrasse, sowie der Winterthurer- und Schwamendingerstrasse mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen und daher sind Massnahmen auf dem Teilgebieten B15, B16 und B18 notwendig.

Die Teilgebiete B15, B16 und B18 befindet sich in der Wohnzone W4, welcher die ES II zugeordnet ist, wenn der Wohnanteil 66% oder mehr beträgt.

Die Parzellen gelten als erschlossen gemäss Art. 30 LSV. Somit gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW): IGW ES II tags: 60 dBA

IGW ES II nachts: 50 dBA

- Die IGW gelten nach LSV Art. 39 Abs. 1 in der Mitte des offenen Fensters von lärmempfindlichen Räumen.
- Bei Räumen in Betrieben gelten nach LSV Art. 42 Abs. 1 um 5 dBA höhere IGW.
- Bei Gewerberäumen gilt eine kontrollierte Belüftung als zulässige Lärmschutzmassnahme, d.h. die IGW müssen dann nicht am offenen Fenster eingehalten werden. Die Bewilligungsbehörde beurteilt jedoch als Gewerbe deklarierte Flächen, die auch zum Wohnen genutzt werden können (Hinweise darauf geben z.B. das Vorhandensein von Küche und Bad), als Wohnfläche.
- Eine Hotelnutzung oder eine Kinderkrippe mit den erkennbaren Gebäudestrukturen gilt als Gewerbe im Sinne, dass eine kontrollierte Lüftung ebenfalls zulässig ist. Es gelten jedoch keine höheren IGW.

Stellung der Gebäude

Der Gestaltungsplan Ueberlandpark sieht auf dem Teilgebiet B15 eine Zeilenbauweise vor. Zugunsten einer städtebaulich besseren Lösung kann aber auf diese verzichtet werden und in einem ergänzenden Gestaltungsplan vom Stadtrat genehmigt werden. In der Vorbereitung zum Wettbewerb wurde dieser Umstand mit den zuständigen Ämtern nicht nur hinsichtlich städtebaulicher Disposition sondern zusätzlich auch bezüglich Lärm diskutiert: Je nach Anordnung der Gebäude können bei einer Zeilenbauweise die Wohnungen nur mit einer Lärmschutzwand entlang der Winterthurerstrasse vor dem Lärm geschützt werden.

Auf dem Teilgebiet B16 und B18 ist die Stellung der Gebäude frei, jedoch verhindert beim Teilgebiet B18 die unterirdische Tunnelführung eine strassenbegleitende Bebauung entlang der Winterthurerstrasse. Hier ist davon auszugehen, dass die bestehende Lärmschutzwand mit dem Ersatzneubau wieder aufgebaut werden muss.

Lärmschutzwand

Grundsätzlich soll im städtischen Gebiet nach Möglichkeit auf Lärmschutzwände verzichtet werden. Wenn es jedoch, wie im Falle des Teilgebietes B18 keine andere Lösung gibt, ist eine solche einzuplanen. Die bestehende Lärmschutzwand entlang der Winterthurer-/Schwamendingerstrasse weist eine Länge von ca. 112 m und Höhen zwischen 1.2 und 2.3 m ab der Strasse auf. Um eine merkliche Verbesserung der Überschreitungssituation zu erreichen ist von einer Höhe von 2.5 m für die Lärmschutzwand auszugehen. Die Lärmschutzwand kann auch, wenn gar nicht anders möglich, je nach städtebaulicher Disposition, weitergezogen werden, um die Teilgebiete B15 und B16 auch zu schützen.

Der besonders guten Einordnung der Lärmschutzwand, den Sichtbezügen (auch sozialräumlich) sowie den aussenräumlichen Mehrwerten durch eine derartige Massnahme sind grosse Bedeutung zuzuschreiben. Die Wand ist dementsprechend in das Gestaltungskonzept einzubeziehen und als integraler Teil dessen zu betrachten. Die raumhaltige Gestaltung der Wand sowie das unterbringen von öffentlichen Nutzungen in der Wand ist dabei zu prüfen.

Da durch eine Lärmschutzwand die Wahrnehmung des Lärms im Bereich des öffentlichen Strassenraums erhöht wird, ist auch dies in die Ausbildung des Lärmschutzes mittels schallabsorbierenden Oberflächen einzuplanen.

Lärmbeurteilung

Lärmempfindliche Räume wie Wohn-, Ess-, Schlafzimmer sowie Wohnküchen (>10m²) müssen entweder auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen vom Lärm abgeschirmt sein (Art. 31 LSV).

Bauliche Massnahmen sind Hindernisse zwischen dem Gebäude und der Lärmquelle wie z.B. Lärmschutzwände. Im städtebaulichen Kontext handelt es sich bei baulichen Massnahmen eher um vorgelagerte Gebäude, Nebengebäude oder integrierte Lärmschutzbauten. Gestalterische Massnahmen sind Massnahmen am Gebäude selbst. Beispiele dafür sind Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, durch welche bei den Fenstern die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. An den Fassaden zur Winterthurer-/ Schwamendinger und zur Ueberlandstrasse bringen Loggien jedoch keine genügende Wirkung, um die IGW einhalten zu können.

Die Bauherrschaft strebt ein Einhalten der IGW bei allen lärmempfindlichen Räumen an. Wenn dies nicht möglich ist, sollen die IGW bei mindestens einem Lüftungsfenster pro Raum eingehalten werden. Auf rote Räume soll vollständig verzichtet werden oder nur auf wenige sehr gut begründete Fälle beschränkt sein. Erst wenn sämtliche Massnahmen geprüft und ausgeschöpft wurden, kann als «ultima ratio» eine Ausnahmegewilligung beantragt werden.

Ausnahmegewilligungen

Zur Beurteilung der Ausnahmen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV ist eine Typisierung der lärmempfindlichen Räume notwendig. Zur einfacheren Handhabung in der Praxis werden diese mit einer Kennfarbe belegt:

- Als grün werden alle Räume bezeichnet, bei denen die IGW an allen Fenstern eingehalten werden. Sie sind USG- und LSV-konform und erfordern keine Ausnahme.
- Als gelb werden Räume bezeichnet, bei denen die IGW mindestens an einem Lüftungsfenster eingehalten werden.
- Als rot werden Räume bezeichnet, bei denen die IGW an allen Fenstern überschritten sind.

Bedingung für eine Ausnahmegewilligung ist, dass nachweislich sämtliche verhältnismässigen Massnahmen im Sinn von Art. 31 Abs. 1 LSV (wie unten beschrieben) geprüft und ausgeschöpft wurden. Und das Projekt für folgende Aspekte die lärmschutztechnisch optimalste Lösung aufweisen:

- Gebäudeform und Fassadenabwicklung (schmale Bauten, U-Form, Blockrand, etc.)
- Gebäudestellung (Gebäuderiegel zur Strasse, etc.)
- Anordnung der Nutzungen (Gewerbe und Büros zur Lärmquelle)
- Ausrichtung der Wohnungen (jede Wohnung mit ruhiger Seite)
- Anordnung und Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume (Grundrisse)
- Schaffung von lärmgeschützten Aussenräumen
- Integrierte Lärmschutzwände oder freistehende Lärmschutzhindernisse
- Vertikale Auskragungen an den Seitenfassaden (z.B. Erker)
- Horizontale Auskragungen (z.B. Terrassenvordächer)
- Bei Ersatzneubauten: Vergleiche zwischen der Anzahl lärm betroffener Wohnungen sowie der Lärmbelastung im bestehenden Zustand und dem geplanten Zustand

Nachvollziehbarkeit

Das Thema Lärm ist eines von vielen Beurteilungskriterien, welche im Rahmen der Jurierung diskutiert wird. Das Preisgericht wird unter Abwägung aller Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen. Um im Falle einer notwendigen Ausnahmegewilligung diese später begründen zu können, ist die Nachvollziehbarkeit der getroffenen Massnahmen zwingend. Die Projekte müssen daher insbesondere auf die oben genannten Aspekte geprüft werden. Dabei wird von den Teams erwartet, dass sie ihre Entwurfs-idee hinsichtlich des Lärms reflektieren und begründen.

6.10 BRANDSCHUTZ UND FLUCHTWEGE

Es gelten die «Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF», Ausgabe 2015 (Revision 2017).

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: mindestens eine Längsfassade muss für fahrbare Rettungsgeräte der Feuerwehr zugänglich sein. Zufahrten sind gemäss den «Normalien über die Anforderungen an Zugänge», sowie der «Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» der FKS auszubilden.

Gebäude mittlerer Höhe mit einer Geschossfläche (einzelnes Geschoss gemessen) bis 900 m² benötigen feuerpolizeilich einen, solche mit einer Geschossfläche über 900 m² mindestens zwei vertikale Fluchtwege.

Vertikale Flucht- und Rettungswege sind zuoberst mit direkt ins Freie führenden Abströmöffnungen (5% der Grundfläche Treppenhaus) zu versehen. Die maximale Fluchtwegdistanz von 35 m wird auch innerhalb von Wohnungen gemessen.

Die städtische Feuerpolizei steht während des Wettbewerbs für allgemeine Auskünfte nicht zur Verfügung. Weiterführende Informationen finden sich unter folgenden Links:

- <https://www.praever.ch>

- <https://www.gvz.ch/hauptnavigation/brandschutz/weisungen>

6.11 HINDERNISFREIES BAUEN

Der Zürcher Stadtrat hat im Rahmen seiner Legislaturplanung die Gleichstellung von Menschen mit Behinderung als Focus-Thema definiert. Schranken sollen abgebaut und weitere Schritte zur Gleichstellung gemacht werden. Bis 2024 sollen öffentliche Gebäude, Anlagen, Dienstleistungen, Informationen und Veranstaltungen ohne Einschränkungen hindernisfrei zugänglich sein, und Zürich soll zu den attraktivsten Städten in Europa für Menschen mit Behinderungen zählen. Für Wohnungsbau: Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BhIG) müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift erschlossen sein. Maisonnetten und Reiheneinfamilienhäuser sind grundsätzlich möglich, sofern der hindernisfreie Zugang zum Wohnraum, zur Küche, zu einer Nasszelle und einem Zimmer gewährleistet ist. Sämtliche Wohnungen müssen (gemäss Art. 35 BBV I) zudem hindernisfrei anpassbar sein. Als Richtlinie gilt die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar».

Die Norm sia 500 «Hindernisfreie Bauten» kann unter www.sia.ch/shop bezogen werden. Die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar» kann bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen unter

www.hindernisfrei-bauen.ch kostenlos bezogen werden. Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich: www.bkz.ch Rubrik Bauberatung.

6.12 ZIVILSCHUTZ

Schutzraumpflicht

Neubauten von Wohnhäusern, Heimen und Spitälern lösen die Pflicht zur Erstellung der notwendigen Anzahl Schutzplätze aus.

TWP 1984 2.2 Mindestanforderungen an Platzbedarf

Platzbedarf pro Schutzplatz Grundrissfläche: 1 m²

Zusätzlicher Platzbedarf: rund 10%

Zivilschutzanlage: 2/3 aller Zimmer (1.1 m² pro Zimmer); im UG; Kellerabteile sind in den neuen Zivilschutzräumen möglich. Für den Zivilschutz wird keine detaillierte Planung gefordert.

Weitere Informationen sind auf der homepage Schutz und Rettung ersichtlich:

https://www.stadt-zuerich.ch/pd/de/index/schutz_u_rettung_zuerich/zivilschutz/schutzbauten.html

https://www.stadt-zuerich.ch/pd/de/index/schutz_u_rettung_zuerich/zivilschutz/formulare_u_merkblaetter.html

6.13 GEOLOGIE UND GRUNDWASSER

Gewässerschutz und Grundwasser

Das Grundstück liegt im Gewässerschutzbereich ÜB (übrige Bereiche). In diesen Bereichen besteht keine Einschränkung betreffend der Einbautiefen. Die Parzellen liegen gemäss Naturgefahrenkartierung ausserhalb des Gefahrenbereichs von Hochwasser.

Belastetes Erdreich

Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Betreffend Oberboden ist das Grundstück im Prüfperimeter für Bodenverschiebung verzeichnet.

Naturgefahren

Vor einem allfälligen Planungsbeginn ist ein Geologisches Gutachten, welches auf das konkrete Projekt Bezug nimmt, in Auftrag zu geben.

6.14 KLIMA



Klimamodell: Planhinweiskarte Tag (GIS)

Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, 14 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- stark
- sehr stark
- extrem



Klimamodell: Planhinweiskarte Nacht (GIS)

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch



Hauptströmungsrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen

- ↑ klein
- ↑ mittel
- ↑ gross

Klimamodell: Hauptströmungsrichtungen (GIS)

Bei den Gebäuden ist der sommerliche Wärmeschutz einzuhalten. Die Aussenbereiche sind gegen Überhitzung zu schützen (z.B. mit Mitteln der Aussenraumgestaltung wie Bepflanzungen, Wasser, Möblierung). Der hohen bioklimatischen Bedeutung der Freihaltezone als Luftkorridor entlang der Schwamendingstrasse ist auch zukünftig Rechnung zu tragen.

07 RAUMPROGRAMM

7.1 WOHNUNGSSPIEGEL

Die Grösse der Wohnung ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Bezüglich Wohnungsgrösse ist die untere Limite der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) anzustreben. Erwartet werden mit einer angestrebten maximalen Ausnützung rund 200 Wohnungen auf dem Teilgebiet B15 (inkl. Ausnützungsbonus) und ca. 60 Wohnungen auf dem Teilgebiet B18. Für das Teilgebiet B16 wird auch von der städtebaulich maximal möglichen Dichte angestrebt. Es wird kein Raumprogramm definiert.

Projektperimeter Teilgebiet B15

| | | | |
|-----------|----------------------------|------------------|------------------------|
| 8-10 Stk. | Separatzimmer | 1 Person | HNF 25 m ² |
| 10 % | 2 - Zimmerwohnungen | 1 Person | HNF 40 m ² |
| 20 % | 2 ½ Zimmerwohnungen | 1 bis 2 Personen | HNF 60 m ² |
| 20 % | 3 ½ Zimmerwohnungen | 2 bis 3 Personen | HNF 80 m ² |
| 10 % | 3 ½ Zimmerwohnungen «plus» | 2 bis 3 Personen | HNF 80 m ² |
| 20 % | 4 ½ Zimmerwohnungen | 3 bis 4 Personen | HNF 95 m ² |
| 10 % | 4 ½ Zimmerwohnungen «plus» | bis 5 Personen | HNF 95 m ² |
| 10 % | 5 ½ Zimmerwohnungen | 4 bis 5 Personen | HNF 110 m ² |

Separatzimmer

Die 8 bis 10 Separatzimmer sollen in der ganzen Siedlung verteilt sein. Sie sind mit einem Nassraum und einer Teeküche auszustatten. Sie dienen dazu, unterschiedliche Lebenssituationen (Wohnraum für Teenager, (temporäre)Trennung, zugezogene verwitwete Grossmutter, Home-Office, etc.) abzufedern und werden kurz- und mittelfristig vermietet.

«plus» Wohnungen

Die «plus» Wohnungen sollen die Möglichkeit aufweisen, einen Teil des Wohnraumes abzutrennen um ein zusätzliches Individualzimmer zu schaffen. Der Koch-Ess-Bereich hat in diesem Fall besonders hohen funktionalen und räumlichen Anforderungen zu genügen, weil er je nach Nutzung der anderen Zimmer auch als reduziertes Wohnzimmer tauglich sein soll.

Erweiterter Projektperimeter Teilgebiet B18

| | | |
|-----|-----------------------|----------------------------|
| 15% | 3- 3½ Zimmerwohnungen | HNF 70-85 m ² |
| 50% | 4- 4½ Zimmerwohnungen | HNF 90-110 m ² |
| 35% | 5- 5½ Zimmerwohnungen | HNF 100-125 m ² |

Um die Lärmschutzvorschriften einhalten zu können, schlagen wir für das Teilgebiet B18 grössere Wohnungstypen vor, da die Einhaltung der Vorschriften mit kleineren Typen sehr schwierig zu erreichen ist.

Ideenperimeter Teilgebiet B16

Es wird kein Raumprogramm vorgegeben. Im Ideenperimeter sind nur Gebäudevolumen zu platzieren.

7.2 ANFORDERUNGEN ANS WOHNEN

Alle Teilgebiete

Grundsätzlich wichtig für die Attraktivität einer Wohnung sind räumlich-architektonische Qualitäten, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, sowie die Nutzbarkeit eines privaten Aussenraums. Es ist erwünscht, dass die Grundrisse unterschiedliche Nutzungsverteilungen zulassen (Nutzungsflexibilität) und auf die verschiedenen Lebensphasen der Bewohnenden reagieren können.

Die Raumhöhe im Licht soll räumlich differenzierte Kompositionen ermöglichen, mindestens aber 2.5m sein. Es wird ein räumlich differenziertes Angebot angestrebt. Die Wohnungen

müssen auch bei einer hohen Belegung (z.B. Anzahl Zimmer = Anzahl Bewohner) räumlich attraktiv und zweckmässig nutzbar sein.

Nachfolgend die wichtigsten Anforderungen an die Wohnungen:

- Die Individualräume (Schlafzimmer) sollen weitgehend nutzungsneutral und gut möblierbar und eine Mindestgrösse von 12 m² aufweisen.
- In jeder Wohnung ist ein Individualzimmer mit mindestens 14 m² und einer Raumtiefe von mindestens 3.0 m auszuweisen.
- In den Separatzimmern und den 2 ½ Zimmerwohnungen soll nur ein Nassraum angeboten werden: (Dusche, Lavabo und WC; behindertengerecht)
- In den 3 ½ Zimmerwohnungen soll ein Nassraum angeboten werden: (Dusche, Lavabo und WC; behindertengerecht).
- Bei den 3 ½ Zimmerwohnungen «plus» sollen ein Nassraum und ein separates WC angeboten werden: (Dusche, Lavabo und WC; behindertengerecht) und (WC Lavabo).
- In den 4 ½- und 5 ½- Zimmerwohnungen sollen zwei Nassräume angeboten werden: (Bade- wanne, Lavabo und WC) und (Dusche, Lavabo und WC).
- In allen Wohnungen ist Platz für eine Waschmaschine vorzusehen
- Folgende Küchengrössen sollen berücksichtigt werden:
 - Separatzimmer: Kochnische minimal, 3 Elemente
 - 2 Zimmerwohnungen: 5 Elemente, davon 1 Hochschrank
 - 2 ½ Zimmerwohnungen: 7 Elemente, davon 2 Hochschränke
 - 3 ½ Zimmerwohnungen: 7 Elemente davon 3 Hochschränke
 - 4 ½ Zimmerwohnungen: 9 Elemente davon 4 Hochschränke
 - 5 ½ Zimmerwohnungen: 10 Elemente, davon 5 Hochschränke
- In jeder Wohnung sind ausreichend Abstellmöglichkeiten oder ein Reduit vorzusehen.
- Zu jeder Wohnung ist ein attraktiver privater, der Wohnungsgrösse angemessener und gut zu möblierender Aussenbereich zu planen (Mindesttiefe der Balkone bei 2 m).

Die Hauseingangsbereiche, die Haupteintragswege sowie die Wasch- und Trockenräume sind attraktiv, als Orte der Begegnung zu gestalten, welche Raum für ungezwungene Kommunikationsmöglichkeiten bieten

Nebenträume Wohnen

Alle Teilgebiete

- Nebenträume pro Wohnung*:
 - 1 - Zimmerwohnungen: 5 m²
 - 2 -2½- Zimmerwohnungen: 5 m²
 - 3 ½- Zimmerwohnungen: 8 m²
 - 4 ½- Zimmerwohnungen: 8 m²
 - 5 ½- Zimmerwohnungen: 8 m²
- pro 7 Wohnungen 1 Waschräum à 15-20 m²
- pro 7 Wohnungen 1 Trockenraum à 15-20 m²
- Die Wasch- und Trockenräume sind möglichst attraktiv zu platzieren.
- Je nach Projekt können im UG auch Bastel-/Hobbyräume à 18 m² angeboten werden
- Kinderwagenräume: gut zugänglich ca. 2 m² pro Wohnung (4 ½ und 5 ½), können auch mit Veloräumen kombiniert werden.
- Veloabstellräume siehe Parkierung.
- pro 10 Wohneinheiten benötigt es einen 770l Rollcontainer. Lage projektspezifisch (vorteilhaft im Aussenraumkonzept integriert).
- Es sind entsprechend dem Projekt ausreichend Haustechnikräume und Schächte zu erstellen.
- Zivilschutzanlage: 2/3 aller Zimmer (1.1 m² pro Zimmer); im UG; Kellerabteile sind in den neuen Zivilschutzräumen möglich. Für den Zivilschutz wird keine detaillierte Planung gefordert (Siehe auch Kapitel 7.11).

*Diese können, müssen aber nicht zwingend im Keller angeordnet sein

7.3 ANFORDERUNGEN ERDGESCHOSSNUTZUNGEN

Alle Teilgebiete

Generell bietet das Erdgeschoss die Möglichkeit die Gebäude der Siedlung mit dem Aussenraum und dem Quartier zu verzahnen. In den Erdgeschossen sind einerseits gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen, wie beispielweise ein Gemeinschaftsraum, Waschsals, Atelierflächen für Wohnen/Arbeiten, andererseits Infrastruktur für das Quartier wie Tagesbetreuung für Kinder und Gewerbe. Im Erdgeschoss kann aber auch gewohnt werden, je nach Lage und Nähe zu Strassen/Wegen oder öffentlichen Plätzen. Diese Wohnungen dürfen andersartig als die Geschosswohnungen sein (z.B. Wohnateliers)- die zugehörnde Vorzone ist so zu gestalten, dass sie jeweils der Wohnung zugeschlagen werden kann. Die Raumhöhe im Erdgeschoss soll bei ca. 3.00m i.L. liegen. Die Erdgeschossnutzung bietet die Chance, die Siedlung mit dem Quartier zu vernetzen und eine attraktive Adresse nach aussen zu bilden.

Die Hauseingänge sollen als Begegnungszone für die Bewohnerschaft gestaltet werden, und nebst der Anbindung an das Treppenhaus einen direkten Anschluss an die Velo- und Kinderwagenabstellplätze anbieten.

Doppelkindergarten und Betreuung

Teilgebiet B15

In den letzten Jahren ist die Anzahl Familienwohnungen in diesem Gebiet stark angestiegen und daher hat die Stadt Zürich Bedarf an Flächen für einen Doppelkindergarten mit integriertem Hort angemeldet: Die Kindergarten- und Betreuungsräume sollen in einer ebenerdigen Lokalität mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3.00 m angesiedelt sein und über einen eigenen Zugang erschlossen sein. Der zugehörige Aussenraum soll direkt aus dem Kindergarten/Betreuung erschlossen werden können. Eine Anlieferung der Küche muss gewährleistet werden. Detaillierte Grundlagen für den Kindergarten und die Betreuung sind bei Bedarf den Raumstandards für Volksschulanlagen, Kapitel 7 Betreuungsbereich und Kapitel 8 Kindergarten zu entnehmen.

<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/immobilien-bewirtschaftung/standarduebersicht.html>

Gewerbe

Teilgebiete B15 und B16

Es sind keine zusätzlichen Gewerberäume vorzusehen.

Teilgebiet B18

Aufgrund der angespannten Lärmsituation sind flexibel unterteilbare Gewerberäume entlang der Ueberlandstrasse denkbar (z.B. Spitex-Stützpunkt; Arztpraxis etc.).

7.4 ANFORDERUNGEN AN DIE GENOSSENSCHAFTLICHEN NUTZUNGEN

Allgemein

Die gemeinschaftlich genutzten Räume sind nach Möglichkeit auch in der Nähe des zentralen Platzes anzuordnen. Ausgenommen davon sind die das jeweilige Raumprogramm ergänzenden Nutzungen wie die Gästezimmer, die Separatzimmer (1-Zimmerwohnungen) oder die Allmendräume. Diese sollten in den Häusern verteilt angeboten werden können.

Teilgebiet B15

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle soll neu in der «Siedlung Tulpenweg» eingerichtet werden. Dafür sind insgesamt ca. 330 m² HNF notwendig. Die Geschäftsstelle soll über den Hauptplatz adressiert sein. Die Geschäftsstelle soll in späterer Zukunft auch erweitert werden können.

Co-Working-Raum

Die Möglichkeit für einen Co-Working-Raum ist im Zusammenhang mit der Geschäftsstelle anzubieten. Der Raum soll die Infrastruktur der Geschäftsstelle mitnutzen können.

Versammlungsraum/Gemeinschaftsraum

Es ist ein Gemeinschaftsraum für die Siedlung am Tulpenweg auf dem Teilgebiet B15 zu planen.

Dieser ist nach Möglichkeit in der Nähe des zentralen Platzes anzuordnen. Der Zugang ist separat auszuweisen (nicht über das Treppenhaus). Der zugehörige Aussenraum ist bestenfalls abgetrennt zum öffentlichen Aussenbereich. Der Raum ist konzipiert für maximal 100 Personen und soll unterteilbar sein.

In der Siedlung Ueberland auf dem Teilgebiet B18 ist kein Gemeinschaftsraum auszuweisen.

Hauswartstützpunkt

Um die neue Siedlung entsprechend zu unterhalten ist ein Hauswartstützpunkt einzuplanen. Dieser soll gut zugänglich nach Möglichkeit in unmittelbarer Nähe zur Geschäftsstelle stehen.

Gästewohnungen

Es sind ca. 2 Gästewohnungen auf die gesamte Siedlung verteilt anzubieten. Diese sind mit einem Nassraum und einer Teeküche auszustatten.

Allmendräume

Es ist ein Anliegen der Baugenossenschaft Süd-Ost, dass 4-5 Räume zur Verfügung stehen, welche von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern nach Fertigstellung der Siedlung angeeignet werden können. Diese Räume sollen z.B. für das Musizieren, das Spielen mit anderen Kindern oder für sonstige, von den Genossenschaftern gewünschten Aktivitäten, genutzt werden können.

Teilgebiete B16 und B18

Auf den beiden Teilgebieten sind keine zusätzlichen gemeinschaftlichen Nutzungen zu planen. Die Bewohnenden sollen das differenzierte Angebot der Siedlung auf dem Teilgebiet B15 mitbenutzen.

Raumprogramm Projektperimeter Teilgebiet B15

| Raumbezeichnung | Anzahl/ Prozent | HNFM ² NNFM ² ca. (+/-5 m ²) | Funktion und Beziehung |
|----------------------------|--------------------|--|------------------------|
| insgesamt ca. 200 Whg. | | | |
| Separatzimmer | 8-10 Stk. | 25 m ² | 1 Person |
| 2 - Zimmerwohnungen | 10 % | 40 m ² | 1 Person |
| 2 ½ Zimmerwohnungen | 20% | 60 m ² | 1 bis 2 Personen |
| 3 ½ Zimmerwohnungen | 20 % | 80 m ² | 2 bis 3 Personen |
| 3 ½ Zimmerwohnungen «plus» | 10% | 80 m ² | 2 bis 3 Personen |
| 4 ½ Zimmerwohnungen | 20 % | 95 m ² | 3 bis 4 Personen |
| 4 ½ Zimmerwohnungen «plus» | 10 % | 95 m ² | bis 5 Personen |
| 5 ½ Zimmerwohnungen | 10% | 110 m ² | 4 bis 5 Personen |

NEBENRÄUME WOHNUNGEN

| | | | | |
|-------------------------|--------------------|-------|--------------------|---|
| Abstellräume im Keller | | | Projektspezifisch | Bis 2-2 ½- Zimmerwohnungen mind. 5 m ² 3-3 ½- Zimmerwohnungen mind. 8 m ² 4-4 ½- Zimmerwohnungen mind. 8m ² 5 ½- Zimmerwohnungen mind. 8 m ² |
| Wasch- und Trockenräume | 1 pro 7 Whg. | 15-20 | | Wasch- und Trocknungsräume sind möglichst attraktiv zu platzieren |
| Bastel-/Hobbyräume | projekt-spezifisch | 18 | | Je nach Projekt und nur wenn noch Räume frei sind. Im Erdgeschoss oder Untergeschoss mit natürlichem Licht |
| Kinderwagenräume | 1 pro Treppenhaus | | | Gut zugänglich ca. 2 m ² pro Wohnung (ab 4½ und 5½), können auch mit Veloräumen kombiniert werden. |
| Rollcontainer | 770l/10 Whg. | | | 15-16 Stk. Lage projektspezifisch. Ins Aussenraumkonzept integriert. |
| Haustechnikräume | | | projekt-spezifisch | Angemessen nach Bedarf. Siehe auch Angaben beim Kapitel Nachhaltigkeit. |

SPEZIAL-WOHNRÄUME

| | | | | |
|----------------|---|----------------------|--|---|
| Gästewohnungen | 2 | 35-40 m ² | | Mit Nassraum und Teeküche verteilt über die Siedlung. |
|----------------|---|----------------------|--|---|

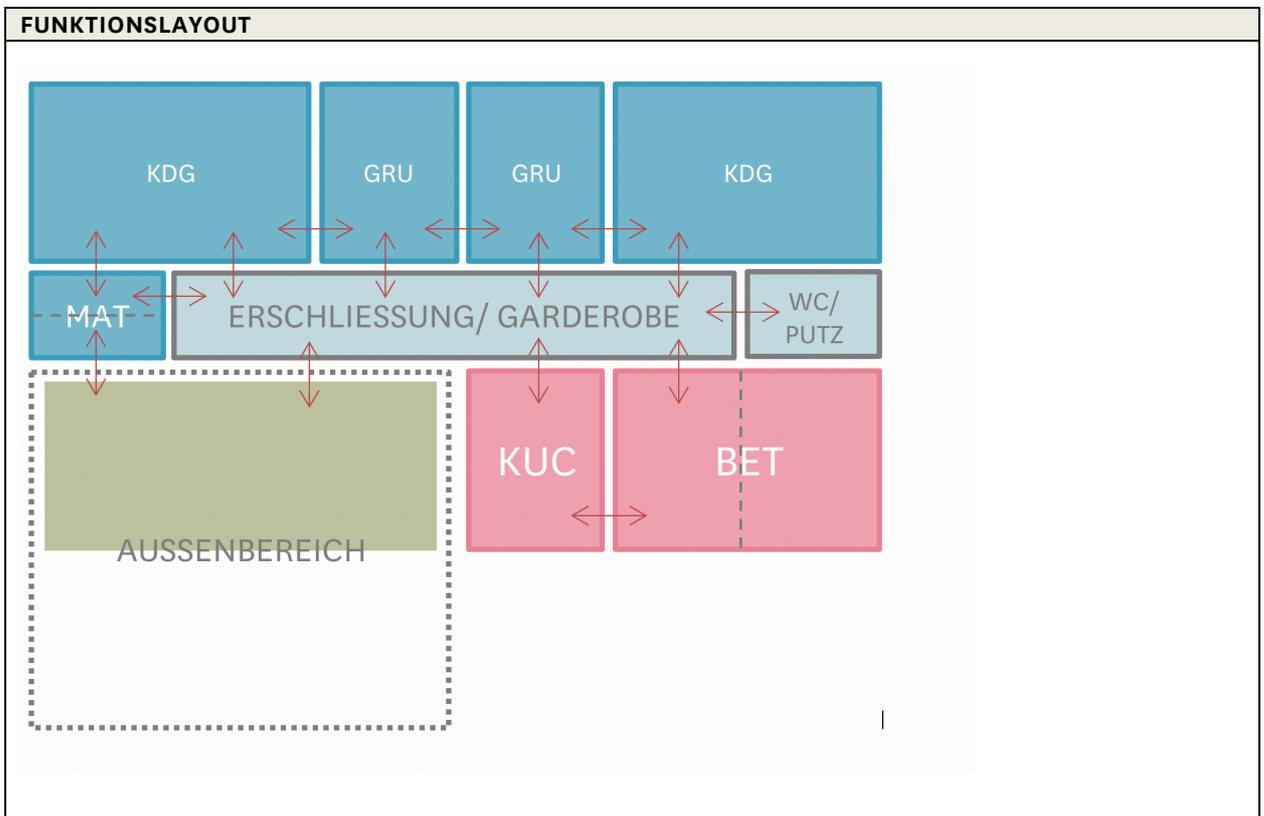
AUSSENRAUM

| | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|---|
| Besucherparkplätze | gem. PPV | | projektspezifisch | Die Besucherparkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch anordnen. |
| Veloabstellplätze/ | gem. PPV | | | Für den täglichen Gebrauch (kurzzeitiges Abstellen). Zusätzlich zu den Veloräumen nicht gedeckt . |
| Mobilitätshub | Grösse? | | | Gedeckte Velostation im Aussenbereich mit Ausleihmöglichkeiten (Lastenvelos, Kinderanhänger), Ladestationen für E-Bikes, einfacher Werkstatt- und Reinigungsbereich |
| Gartenbereich Genossenschaftler/innen | 2-3 | Grösse projektspezifisch | | 2-3 Bereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner zur freien Gestaltung |
| Aussensitz- und Spielbereiche | projektspezifisch | | | mit hoher Aufenthaltsqualität |

| Raumbezeichnung | Anzahl/ Prozent | HNFM ² NNFM ² | HNF _{tot} NNF _{tot} m ² | Funktion und Beziehung |
|--|--------------------|--|--|---|
| DOPPELKINDERGARTEN/BETREUUNG-HAUPTRÄUME | | | 406 | |
| Kindergartenzimmer | 2 | 72 | 144 | RH = 2.8 i.L., ideale Ausrichtung Süd/ Ost |
| Gruppenraum | 2 | 36 | 72 | Neben Kiga-Zimmer, ideal verbunden mit Einfachtüre |
| Materialraum innen | 1 | 9 | 9 | Auch im UG möglich |
| Materialraum aussen | 1 | 9 | 9 | Aussengeräteraum, Zugang von Aussen |
| Aufenthalts/ Verpflegungsfläche inkl. Arbeitsplatz | 1 | 72 | 72 | inkl. Zahnputzbereich, Raum unterteilbar |
| Küche | 1 | 18 | 18 | Anlieferung (Menu and More) durch Lieferwagen, nicht an WC vorbei |

| KINDERGARTEN/BETREUUNG- NEBENRÄUME | | | 72 | |
|---|---|----|-----------|---|
| Garderobe Kindergarten | 2 | 24 | 48 | 40 cm Wandabwicklung pro Kind, bestenfalls mit Windfang |
| Putzraum generell | 1 | 12 | 12 | Mit Ausguss und Putzbecken, Bodenablauf notwendig |
| WC Knaben | 1 | 6 | 6 | |
| WC Mädchen (IV-WC) | 1 | 6 | 6 | |
| WC Lehrpersonal | 1 | 6 | 6 | |

| KINDERGARTEN/BETREUUNG- AUSSENBEREICH | | | 350 | |
|--|----|-----|------------|--|
| Pausenfläche | 1 | 150 | 150 | Hartbelag, Inkl. (beschattete) Picknicktische, ideale Ausrichtung Süd-Ost |
| Spielplatz | 1 | 50 | 50 | Ausgerüstet mit (beschattete) Sandkasten, Schaukel, Kletter- und Balanciermöglichkeiten. |
| Spielwiese | 1 | 100 | 100 | |
| Kickboard Abstellplätze | 12 | 1 | 12 | Ausnahme: unter Dach, mit Anbindemöglichkeit |



| Raumbezeichnung | Anzahl | HNFM ² NNFM ² | HNFT _{tot} NNFT _{tot} m ² | Funktion und Beziehung |
|-----------------|--------|--|---|------------------------|
|-----------------|--------|--|---|------------------------|

| GESCHÄFTSSTELLE - HAUPTRÄUME | | | 332 | Allgemein: Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fensteranteil 20% |
|------------------------------|---|----|-----|---|
| Eingang/ Empfang | 1 | | | projektspezifisch |
| Büro Geschäftsführung | 1 | 25 | 25 | Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fensteranteil 20% |
| Büro Technischer Unterhalt | 1 | 25 | 25 | Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fensteranteil 20% |
| Büro Finanzen | 1 | 18 | 18 | Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fensteranteil 20% |
| Büro Bewirtschaftung | 1 | 18 | 18 | Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fensteranteil 20% |
| Schalter Büro Empfang | 1 | 40 | 40 | Raumhöhe i.L. 2.80m /mit Tageslicht |
| Sitzungszimmer gross | 1 | 50 | 50 | Raumhöhe i.L. 2.80m /mit Tageslicht |
| Besprechungsraum | 1 | 14 | 14 | Raumhöhe i.L. 2.80m /mit Tageslicht |
| Pausen-/ Verpflegungsfläche | 1 | 20 | 18 | Raumhöhe i.L. 2.80m / mit Tageslicht und Aus- senbereich |
| Technikraum/ Serverraum | 1 | 14 | 14 | Kein Fenster, klimatisiert |
| Archiv | 1 | 18 | 18 | Raumhöhe i.L. 2.80m /mit Tageslicht |
| Archiv | 1 | 90 | 90 | Ohne Tageslicht, im UG möglich |

| GESCHÄFTSSTELLE - NEBENRÄUME | | | 37 | |
|------------------------------|---|---|----|--|
| Garderobe mit Dusche | 1 | 8 | 8 | 50 cm Wandabwicklung pro Angestellten, bes- tenfalls mit Tageslicht |
| WC- Damen/ IV | 2 | 8 | 16 | bestenfalls mit Tageslicht |
| WC- Herren | 1 | 8 | 8 | bestenfalls mit Tageslicht |
| Putzraum | 1 | 5 | 5 | Keine Fenster/ im UG möglich |

| GESCHÄFTSSTELLE - AUSSENBEREICHE | | | 172 | |
|----------------------------------|---|-----|-----|---------|
| Aussenparkplatz | 6 | 12 | 72 | Nähe GS |
| Zufahrt für Lieferfahrzeuge | 1 | 100 | 100 | 3.5 t |

| CO-WORKING-RAUM | | | 40 | |
|------------------------------------|---|----|----|--|
| Eingang/ Empfang | 1 | | | projektspezifisch |
| Grossraum mit Sitzmöglich- keit | 1 | 40 | 40 | Mehrere Arbeitsplätze (AP) mit kleinem Sit- zungstisch- Lage unmittelbar bei GS |

| HAUSWARTSSTÜTZPUNKT- HAUPTRÄUME | | | 135 | Allgemein: Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fenster- anteil 20% |
|---|---|----|-----|---|
| Werkstätte | 1 | 42 | 42 | Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fensteranteil 20% |
| Büro HWS | 1 | 21 | 21 | Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fensteranteil 20% |
| Lageraum Innen | 2 | 12 | 24 | Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fensteranteil 20% |
| Materialraum Aussen/ Gar- tenmaschinen | 1 | 30 | 30 | Aussengeräteraum, Zugang von aussen mit Doppeltüre |
| Pausen-/ Verpflegungs- und Aufenthaltsraum | 1 | 18 | 18 | inkl. Kaffeeküche mit Kühlschrank und 2-Plat- ten Kochfeld und Aussensitzbereich |

| HAUSWARTSSTÜTZPUNKT- NEBENRÄUME | | | 30 | Allgemein: Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fenster- anteil 20% |
|---------------------------------|---|---|----|---|
| Garderobe | 1 | 6 | 6 | 100 cm Wandabwicklung pro Arbeiter, bes- tenfalls mit Tageslicht |
| WC und Dusche | 1 | 8 | 8 | bestenfalls mit Tageslicht |
| Putzraum generell | 1 | 8 | 8 | Mit Ausguss und Putzbecken, Bodenablauf nicht notwendig |

| Raumbezeichnung | Anzahl/ Prozent | HNFm ² NNFm ² | HNF _{tot} NNF _{tot} m ² | Funktion und Beziehung |
|---|--------------------|--|--|---|
| HAUSWARTSSTÜTZPUNKT- AUSSENBEREICH | | | 75 | Allgemein: Raumhöhe i.L. 2.80m/ Fensteranteil 20% |
| Aussenparkplatz | 2 | 12 | 24 | Nähe HWS |
| Zufahrt für grosse Maschinen | 1 | 50 | 50 | 3.5 t |

| VERSAMMLUNGSRAUM/ GEMEINSCHAFTSRAUM INKL. NEBENRÄUME | | | 120 | |
|---|---|----|------------|---|
| Eingang/ Garderobe | | | | projektspezifisch |
| Mehrzweckraum | 1 | 80 | 80 | Nach Möglichkeit mit Zugang zu Aussenraum, Lage je nach Projekt, der Raum kann auch im EG des bestehenden Loft untergebracht werden |
| Stuhl- und Tischlager | 1 | 15 | 15 | Direkt neben Mehrzweckraum |
| Küche | 1 | 15 | 15 | |
| WC- Damen/ IV | 1 | 4 | 4 | |
| WC- Herren | 1 | 4 | 4 | Auch im UG möglich. |

| ALLMENDRÄUME | | | 120 | |
|---------------------|-----|----|------------|---|
| Aufenthaltsraum | 4-5 | 20 | 100 | Im Erdgeschoss, Nähe Zentrumsplatz, gemeinsame Nassräume, gemeinsame Teeküche |
| WC- Damen/IV | 1 | 4 | 4 | |
| WC- Herren | 1 | 4 | 4 | Auch im UG möglich. |

| TIEFGARAGE | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| Parkplätze Personenwagen | 1 pro 120 m ² aGF Wohnen 1 pro 120 m ² aGF Dienstleistung 1 pro 100 m ² aGF Laden 1 pro 40 m ² aGF Gastronomie | | Einfahrt möglichst gedeckt. Berechnung gemäss PPV 2010 (s. Kapitel 5.5 Parkierung S.39) Mobilitätskonzept, Reduktion |
| Motorräder | Für Motorräder und Roller sind in der unterirdischen Parkieranlage ausreichend Abstellplätze vorzusehen. Die Anzahl muss mindestens 1/10 der minimal erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge betragen (PPV 2010). | | |
| Veloabstellräume | 1 pro 40 m ² aGF Wohnen | | schwellenlos zugänglich in Tiefgarage, Erdgeschoss (Eingangsbereich) und/oder Keller |

Raumprogramm erweiterter Projektperimeter Teilgebiet B18

| Raumbezeichnung | Anzahl/ Prozent | HNFM ² NNFM ² | HNF _{tot} NNF _{tot} m ² | Funktion und Beziehung |
|--------------------|--------------------|--|--|------------------------|
| WOHNUNGEN | | | | |
| insgesamt ca. | ca. 60 | | Projekt- spezifisch | |
| 3½ Zimmerwohnungen | 25% | 60-85 m ² | | |
| 4½ Zimmerwohnungen | 25 % | 80-110 m ² | | |
| 5½ Zimmerwohnungen | 15% | 105-125 m ² | | |

| NEBENRÄUME WOHNUNGEN | | | | |
|-----------------------------|--------------------|-------|--------------------|--|
| Abstellräume im Keller | | | Projektspezifisch | Bis 2-2 ½- Zimmerwohnungen mind. 5 m ² 3-3 ½- Zimmerwohnungen mind. 8 m ² 4-4 ½- Zimmerwohnungen mind. 8 m ² 5 ½- Zimmerwohnungen mind. 8 m ² |
| Wasch- und Trockenräume | 1 pro 7 Whg. | 15-20 | | Wasch- und Trockenräume sind möglichst attraktiv zu platzieren |
| Bastel-/Hobbyräume | projekt-spezifisch | 18 | | Je nach Projekt und nur wenn noch Räume frei sind. Im Erdgeschoss oder Untergeschoss mit natürlichem Licht |
| Kinderwagenräume | 1 pro Treppenhaus | | | Gut zugänglich ca. 2 m ² pro Wohnung (ab 4½ und 5½), können auch mit Veloräumen kombiniert werden. |
| Rollcontainer | 770l/10 Whg. | | 15-16 Stk. | Lage projektspezifisch. Ins Aussenraumkonzept integriert. |
| Haustechnikräume | | | projekt-spezifisch | Angemessen nach Bedarf. Siehe auch Angaben beim Kapitel Nachhaltigkeit. |

| AUSSENRAUM | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|---|
| Besucherparkplätze | gem. PPV | | projektspezifisch | Die Besucherparkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch anordnen. |
| Veloabstellplätze | gem. PPV | | | Für den täglichen Gebrauch (kurzzeitiges Abstellen). Zusätzlich zu den Veloräumen nicht gedeckt . |
| Privater Aussenraum | 1 pro Wohnung | | | Der Wohnungsgrösse angemessener, mind. 2m tiefer, gut möblierbarer Aussenbereich (im Lärm mind. 6 m ²). |
| Aussenbereich Genossenschaftler/innen | 1 | grosszügig | | 1 Bereich für die Bewohnerinnen und Bewohner zur freien Gestaltung |
| Aussensitz- und Spielbereiche | projektspezifisch | | | mit hoher Aufenthaltsqualität |

| GEWERBE (BÜRO/DIENSTLEISTUNGEN) | |
|--|---|
| Gewerbeeinheiten | Je nach Projekt, vorwiegend im Erdgeschoss, zur Lärmoptimierung der Wohnungen |
| Lager | Ausreichend, je nach Projekt, auch im UG möglich |
| Parkplätze | Gem. PPV, siehe auch Parkierung/Tiefgarage |

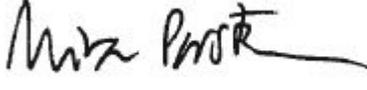
| TIEFGARAGE | | |
|--------------------------|---|--|
| Parkplätze Personenwagen | 1 pro 120 m ² aGF Wohnen 1 pro 120 m ² aGF Dienstleistung 1 pro 100 m ² aGF Laden 1 pro 40 m ² aGF Gastronomie | Einfahrt möglichst gedeckt. Berechnung gemäss PPV 2010 (s. Kapitel 5.5 Parkierung S.39) Mobilitätskonzept, Reduktion |
| Motorräder | Für Motorräder und Roller sind in der unterirdischen Parkierungsanlage ausreichend Abstellplätze vorzusehen. Die Anzahl muss mindestens 1/10 der minimal erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge betragen (PPV 2010). | |
| Veloabstellräume | 1 pro 40 m ² aGF Wohnen | schwellenlos zugänglich in Tiefgarage, Erdgeschoss (Eingangsbereich)und/oder Keller |

08 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009. Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142. Dies entspricht den aktuellen kartellrechtlichen Vorgaben.

Dieses Programm zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt.

Zürich, 11. Januar 2021, das Preisgericht:

| | |
|--------------------|---|
| Christian Balsiger |  |
| Andrea Barben |  |
| Britta Brauer |  |
| Fabio Brunetto |  |
| Zita Cotti |  |
| Philipp Esch |  |
| Andreas Gysi |  |
| Michael Hauser |  |
| Urs Hauser |  |
| Matthias Krebs |  |
| Mira Porstmann |  |
| Jakob Steib | entschuldigt |