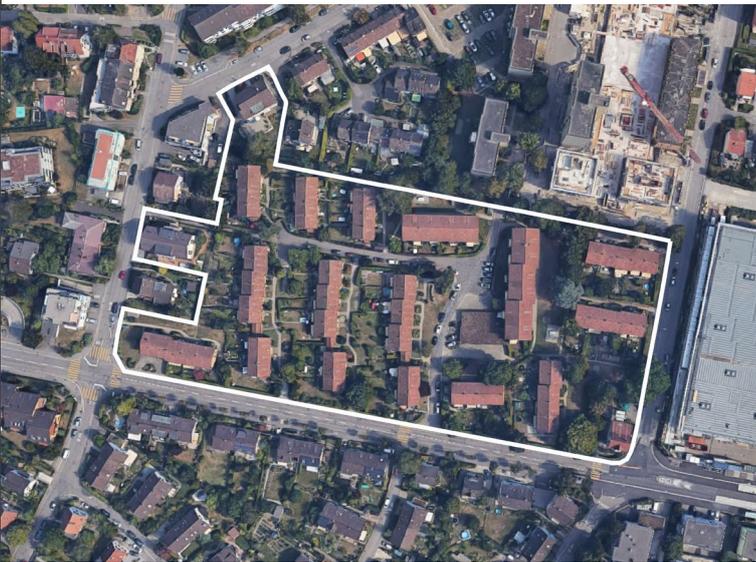


Programm
Präqualifikation
Projektwettbewerb

Ersatzneubau
Siedlung Affoltern

Bauherrschaft / Auftraggeber

Baugenossenschaft GISA
Kirchenackerweg 29
8050 Zürich



Prüfung sia 142 in Bearbeitung

arc Consulting
Binzstrasse 39
CH 8045 Zürich
Telefon 044 454 25 00
arc@arc-consulting.ch
www.arc-consulting.ch

Marlis Zwinggi
Ivo Moeschlin

Zusammenfassung

Die Siedlung „Affoltern“ der Baugenossenschaft GISA in Zürich mit heute 92 Reihenhäusern und Wohnungen aus dem Jahr 1948 ist am Ende ihrer Lebensdauer und soll durch Neubauten mit attraktiven Freiräumen ersetzt werden.

Um vielfältige Projektvorschläge für Ersatzneubauten an der Binzmühlestrasse in Affoltern Zürich zu erhalten und ein Planerteam für die anschliessende Projektierung zu finden, führt die Baugenossenschaft GISA einen Projektwettbewerb mit Präqualifikation und 8-12 Planerteams durch.

Das ca. 20'000 m² grosse Areal, wird begrenzt von der Binzmühlestrasse im Süden, von der Kugelilostrasse im Osten und von der Hürststrasse im Westen. Circa 200 Wohneinheiten und das Wohnen ergänzende Nutzungen können hier geplant werden.

Das Quartier weist mit Gewerbebauten und Einfamilienhäusern eine heterogene Nutzerschaft und Gebäudestruktur auf. Eine gute Infrastruktur (Schulen, Einkaufen, ÖV) macht es für vielfältige Zielgruppen attraktiv.

Die Baugenossenschaft GISA wünscht günstige, genossenschaftliche Wohnungen in Holzbauweise mit einem hohen Wohnwert für eine gemischte Zielmieterschaft in allen Altersgruppen. Die Neubauten sollen in Bau und Betrieb wirtschaftlich sein und sich bei hoher architektonischer Qualität in die bestehende Situation einfügen, dabei einen eigenständigen Genossenschaftssiedlungscharakter formulieren und die durchgrünten Freiräume neu interpretieren.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, unmittelbar nach dem Abschluss des Verfahrens mit der Projektierung zu beginnen.

Wir hoffen, dass das Wettbewerbsprogramm Ihr Interesse an dieser Aufgabe weckt und freuen uns über Ihre Bewerbung.



Lage der Siedlung in Zürich-Affoltern

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	7
1.1	Art des Verfahrens	7
1.2	Auftraggeberin	7
1.3	Preisgericht	9
1.4	Ausschreibende Stelle	9
1.5	Präqualifikation	10
1.6	Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	12
1.7	Termine Wettbewerbsverfahren (provisorisch)	12
1.8	Preise	13
1.9	Optionale Bereinigungsstufe	14
1.10	Beurteilung mit genossenschaftlichen Besuchern	14
1.11	Weiterbearbeitung	14
1.12	Verfahren und Rechtsweg	15
2	Unterlagen und Abgabe Projektwettbewerb (provisorisch)	17
2.1	Ausgabe Unterlagen	17
2.2	Anforderungen Abgabe	18
2.3	Veröffentlichung und Ausstellung	19
3	Situation (provisorisch)	20
3.1	Perimeter	20
3.2	Standort und Umgebung	22
3.3	Freiräume und Naherholung	25
3.4	Infrastruktur	27
3.5	Bildungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen	29
3.6	Versorgung, Einkaufen Zentrumsnähe	30
3.7	Entwicklungen in der Nachbarschaft	31
3.8	Städtebauliche Einordnung	32
4	Rahmenbedingungen (provisorisch)	33
4.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	33
4.2	Massgebende Bauvorschriften	33
4.3	Grundbuchauszüge	35
4.4	Leitungen	36
4.5	Strassenverbreiterung Binzmühlestrasse	36
4.6	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	37
4.7	Erschliessung und Parkierung	37
4.8	Baugrund und Statik	38
4.9	Feuerwehruzufahrt und Brandschutz	39
4.10	Schutzplätze	40
4.11	Hindernisfreies Bauen	40
4.12	Lärmschutz	40

5	Ziele und Aufgabenstellung (provisorisch)	44
5.1	Ausgangslage	44
5.2	Ziele Ersatzneubau	44
5.3	Holzbau	47
5.4	Energetische Nachhaltigkeit	48
5.5	Klima	51
5.6	Wirtschaftlichkeit	52
5.7	Etappierung	52
6	Raumprogramm (provisorisch)	53
6.1	Nutzungen	53
6.2	Wohnen	53
6.3	Kindergarten GISA	56
7	Programmgenehmigung	59

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Art des Verfahrens

Die Baugenossenschaft Gisa hat arc Consulting mit der Organisation eines Projektwettbewerbs mit Präqualifikation beauftragt, um Vorschläge für eine genossenschaftliche Wohnüberbauung in Affoltern Zürich zu erhalten.

Projektwettbewerb mit Präqualifikation

Das Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben. 8-12 Architekturbüros werden nach vorgegebenen Kriterien durch das Preisgericht ausgewählt. Die Architekturbüros müssen sich für den Projektwettbewerb mit einem Landschaftsarchitekturbüro und einem Holzbauingenieur / -Experten verstärken.

Die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe wird einstufig und anonym durchgeführt. Das Preisgericht kann ausgewählte Projekte anonym überarbeiten lassen.

Das Wettbewerbsverfahren wird nach SIA 142 durchgeführt und zurzeit durch den SIA geprüft.

sia - in Bearbeitung

1.2 Auftraggeberin

Auftraggeberin

Baugenossenschaft GISA
Kirchenackerweg 29
8050 Zürich
www.bg-gisa.ch

Bauherrschaft

Portrait Baugenossenschaft GISA

Die GISA ist eine Genossenschaft mit rund 300 Wohnungen/Häusern in vier Siedlungen in Affoltern (1) und Oerlikon (3).

Portrait GISA

Zweck und Ziel

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere

auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Leitbild Gemeinnützige Baugenossenschaft GISA

Unsere Genossenschaft ist eine gemeinnützige, politisch, konfessionell und bezüglich Zivilstand und Nationalität neutrale Bau- und Siedlungsgenossenschaft. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum anzubieten und das Eigentum jeder Spekulation dauernd zu entziehen.

Unsere Siedlungen sollen durch ein vielseitiges Wohnungsangebot eine angemessene Durchmischung aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen, sowie den wandelnden Ansprüchen der Lebenszyklen gerecht werden. Wohnobjekte sollen ausreichend belegt sein, unabhängig davon, ob es sich um subventionierte oder freitragende Wohnobjekte handelt. Die Vermietungspraxis ist transparent.

Unsere bestehenden und künftigen Bauten erhalten, erneuern und optimieren wir nach wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und gestalterischen Kriterien sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Mietpreise für alle Objekte werden unter Berücksichtigung der Vorschriften (zwingend) entsprechender Subventionsgeber nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt

Unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter sollen aktiv an der Gestaltung und Ausrichtung der genossenschaftlichen Tätigkeit mitwirken. Im Sinne einer allgemeinen Gleichberechtigung stehen mietvertraglich gebundenen Mieterinnen und Mietern der Beitritt zur Genossenschaft sowie die Ausübung eines damit verbundenen Stimmrechts zu, wobei höchstens zwei Stimmen pro Mieteinheit möglich ist.

Unser Vorstand und die Verwaltung pflegen eine offene und transparente Informations- und Genossenschaftspolitik und handeln flexibel, zukunftsgerichtet und im Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Sie fördern Formen der Mitwirkung und Mitbestimmung sowie den Kontakt zu und unter den Bewohnern und Mietergruppen. Gemeinschaftliche Aktivitäten zu Gunsten des genossenschaftlichen Zusammenlebens werden unterstützt.

Unser Anliegen ist die Pflege und Förderung des genossenschaftlichen Gedankenguts durch Solidarität, gegenseitige Achtung und Toleranz gegenüber allen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner. Wir wollen dem steten Wandel und den allgemeinen Veränderungen der Wert- und Lebensvorstellungen gegenüber offen sein und auch entsprechend handeln. Besonderen Wert messen wir einer hohen Kinderfreundlichkeit zu.

1.3 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter/innen

Jury

Daniel Ganz, Landschaftsarchitekt Zürich
Sabina Hubacher, Architektin Zürich
Julika Kotai, Architektin Zürich
Caspar Bresch, Amt für Städtebau Stadt Zürich
Ivo Moeschlin, Architekt Zürich
Ersatz: Rolf Schoch, Architekt Baden

Sachpreisrichter/innen

Enrico Magro, Vorstand GISA
Helena Teinilä, Geschäftsführer GISA
Doris Mathew, Vorstand GISA
Christian Kölliker, Vorstand GISA
Ersatz: Cornelius Ammann, Vorstand GISA

Moderation des Preisgerichts

Ivo Moeschlin, Architekt, arc Consulting

Experten/innen (ohne Stimmrecht)

Experten

Kurt Ritter, aik - Lärmschutz, Energie + Nachhaltigkeit
Thomas Mosimann, arc - Wirtschaftlichkeit
Martin Kündig, wlw – Statik
Peter Makiol, Holzbauingenieur, Brandschutz
Peter Schmid, gemeinnütziger Wohnungsbau

Weitere Experten können bei Bedarf hinzugezogen werden.

Es wird keine Person mit Stichentscheid festgelegt. Die Empfehlung des Siegerprojektes setzt voraus, dass eine Mehrheit der Preisrichter/innen für ein Projekt gefunden wird.

1.4 Ausschreibende Stelle

Fachliche Begleitung und Vorprüfung

Begleitung und Vorprüfung

arc Consulting, Binzstrasse 39, 8045 Zürich,
www.arc-consulting, arc@arc-consulting.ch
Marlis Zwinggi, Dip.-Ing. Architektin TU, Projektleiterin

1.5 Präqualifikation

Teambewerbung Architektur und Landschaftsarchitektur

Ablauf Präqualifikation

Im Rahmen einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation können sich interessierte Teams aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Holzbauingenieur /- Experte für die Teilnahme am Projektwettbewerb bewerben.

Im Präqualifikationsverfahren nimmt das Preisgericht eine Selektion nach Eignung vor. Es werden 8-12 Teams zum anschliessenden Projektwettbewerb eingeladen.

Teilnahmebedingungen

Die Architekturbüros müssen ihren Hauptsitz in der Schweiz haben. Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 142, Artikel 12.2 nicht zulässige Verbindung mit einem Mitglied des Preisgerichts haben (angestellt, nahe verwandt, oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis).

Team aus:

Architektur, Landschaftsarchitektur, Holzbauexperte

Teambildung

Die Selektion erfolgt anhand der Bewerbungen der Teams aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Holzbauingenieur. Nach der Selektion, für die Wettbewerbserarbeitung, müssen die Teams allfällige Doppelbewerbungen der Landschaftsarchitekturbüros oder Holzbauingenieure / -Experten klären. Empfohlen wird der weitere Zuzug von Fachplanern entsprechend der Expertenvertretung in der Jury.

Eine Mehrfachteilnahme der Fachleute Landschaftsarchitektur und Holzbauingenieur ist in der PQ Phase erlaubt, nach der Teamauswahl sind allfällige Doppelnennungen zu bereinigen. Eine Mehrfachteilnahme der anderen Fachingenieure ist möglich, das federführende Architekturbüro muss jedoch darüber unterrichtet sein. Die Verantwortung für allfällige Konflikte bei einer Mehrfachteilnahme tragen die Teilnehmenden selbst.

Nachwuchsbüros

Es ist vorgesehen, 1-2 Nachwuchsbüro beim Projektwettbewerb zu berücksichtigen. Eine Bewerbung als Nachwuchsarchitekturbüro muss mindestens eine der folgenden zwei Bedingungen erfüllen:

- Das Alter der geschäftsführenden Personen des Architekturbüros darf maximal 40 Jahre sein.
- Das Architekturbüro darf erst seit dem 1. Januar 2015 bestehen. (max. 5 Jahre)

Bei Nachwuchsbewerbungen wird das nachgewiesene Potenzial gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet. Nachwuchsteams können auch bei Nichterfüllung der Eignungskriterien zur Teilnahme eingeladen werden. Teams, die sich als Nachwuchsteams bewerben, müssen dieses bei der Selbstdeklaration vermerken.

Im Falle einer Auftragserteilung behält sich die Auftraggeberin vor, das Baumanagement in Absprache mit dem Auftragnehmer/-in, einem in diesem Bereich ausgewiesenen Büro zu übertragen.

Publikation und Ausgabe der Präqualifikationsunterlagen

Die Publikation des Verfahrens erfolgt am 18.9.2020 in der Zeitschrift tec21. Ab dem 18.9.2020 können unter www.arc-consulting.ch die folgenden Unterlagen heruntergeladen werden:

- Programmauszug Präqualifikation Projektwettbewerb
- Bewerbungsformular

Verlangte Bewerbungsunterlagen

- Referenzprojekte: Von den Architekturbüros werden drei A3-Seiten (einseitig bedruckt, Querformat) mit Referenzen von nach Möglichkeit in Planung befindlichen oder realisierten Projekten, im Bereich: kostengünstiger, genossenschaftlicher Wohnungsbau, resp. Holzbau gewünscht. Das Landschaftsarchitekturbüro muss sich mit einem passenden Referenzbeispiel auf einer A3 Seite bewerben. Der Holzbauingenieur muss sich mit einem passenden Referenzbeispiel auf einer A3 Seite bewerben. Es werden nur die vorgegebenen (3+1+1) A3-Seiten zur Beurteilung aufgehängt und beurteilt.
- Bewerbungsformular: Von den Teams bestehend aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Holzbauingenieur wird eine ausgefüllte und unterschriebene Selbstdeklaration verlangt.

Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

Eingabe Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen müssen mit dem Vermerk "Präqualifikation Projektwettbewerb Siedlung Affoltern GISA " ungefaltet bis spätestens 15.10.2020, 16.00 Uhr eintreffen bei:

arc Consulting
Binzstrasse 39, 4.OG
8045 Zürich

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Auswahlkriterien Präselektion

Die Präselektion erfolgt gemäss folgenden Eignungskriterien durch das Preisgericht:

- Qualität der 3 + 1 +1 Referenzprojekte des Teams aus Architektur, Landschaftsarchitektur, Holzbauingenieur. Bewertet werden die Kompetenz, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität, eine genossenschaftliche Wohnsiedlung mit Freiräumen in Holzbauweise zu planen und auszuführen (Gesamtkonzeption, architektonische/städtebauliche und landschaftsarchitektonische Qualität, hohe Nutzungsqualität, Holzbauerfahrung, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit).

1.6 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

Beurteilung

- Städtebau, Architektur, Freiräume und Umgebungsgestaltung: Qualität, Nutzbarkeit
- Räumliche Qualität, Nutzbarkeit und Funktionalität der Wohnungen und des Wohnumfeldes
- Konstruktion, Holzbau und architektonischer Ausdruck
- Wirtschaftlichkeit
- Umfassende Nachhaltigkeit - ökologisch, wirtschaftlich, sozial
- Wohnliche und gemeinschaftsfördernde Ausstrahlung
- Gesamtwertung

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthält keine Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

1.7 Termine Wettbewerbsverfahren (provisorisch)

Präqualifikation

Ausgabe Präqualifikationsunterlagen	18.09.2020
Abgabe Bewerbung Teams	15.10.2020

Projektwettbewerb

Termine

Ausgabe Unterlagen	Fr. 30.10.2020
Fragenstellung	bis Fr. 13.11.2020
Fragenbeantwortung	bis 27.11.2020
Abgabe der Projektbeiträge	12.03.2021
Abgabe Modelle	26.03.2021
Jurysitzungen	Mai 2021
Jurybericht / Ausstellung	Juni 2021

Kreditantrag GV

Projektierung voraussichtlich	ab Sommer 2021
Baurealisation voraussichtlich	ab 2023

Ausgabe Unterlagen Projektwettbewerb

Ausgabe Wettbewerb

Die Teams erhalten am 30. Oktober 2020 via E-Mail einen Link von arc Consulting, mit dem sie die digitalen Daten herunterladen können.

Die Gipsmodelle 1:500 (Abmessungen ca. 60 x 90 cm) können ab diesem Tag und innert zwei Wochen bei Oehrli + Fricker Modellbau an der Klosbachstrasse 123, 8032 Zürich Tel. 044 261 92 67 abgeholt werden.

Fragenstellung und –beantwortung

Anonyme Fragenstellung

Allfällige Fragen können schriftlich bis 13.11.2020 um 16.00 Uhr gestellt werden.

Die Fragenstellung ist per E-mail im Worddokument zu verfassen, nach den Programmkapitelnummern zu strukturieren und zur Wahrung der Anonymität zu richten an:

janine.duennenberger@immoclass.ch

Betreff: Fragen "Projektwettbewerb Siedlung Affoltern GISA" Baurechtliche Fragen sollen im Rahmen der allgemeinen Fragestellung eingereicht werden. arc Consulting wird dann die Fragen mit dem Kreisarchitekt klären.

Sämtliche Fragen und die dazugehörigen Antworten werden den Wettbewerbsteilnehmern bis am 27.11.2020 per Mail zugestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als integrierender Bestandteil des Projektwettbewerbs.

Abgabe der Pläne und Unterlagen

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummern) und dem Vermerk "Projektwettbewerb Siedlung Affoltern GISA" versehen, bis am 12.3.2021, 16.00 Uhr (Poststempel nicht massgebend) bei arc Consulting, Binzstrasse. 39, 8045 Zürich einzureichen.

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

Abgabe Projekte

Wahrung der Anonymität

Für die Gewährleistung der Anonymität sind die Verfasser vollumfänglich selbst verantwortlich. Verletzung der Anonymität führt zum Ausschluss des Wettbewerbsbeitrags von der Beurteilung.

Abgabe der Modelle

Die Modelle sind anonym, mit demselben Kennwort und dem Vermerk wie bei der Planabgabe bis 26.3.2021 um 16.00 Uhr bei arc Consulting, Binzstrasse. 39, 8045 Zürich einzureichen. Für die Abgabe der Modelle steht ein Warenlift zur Verfügung.

1.8 Preise

Es steht eine Summe von CHF 230'000.- (exkl. MwSt.) für Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Für jedes vollständig, termingerecht abgegebene und zur Beurteilung zugelassenen Projekt wird eine feste Entschädigung von CHF 10'000 (exkl. MwSt.) ausgerichtet. Der restliche Betrag der Gesamtpreisumme steht für Preise und Ankäufe zur Verfügung. Die Verteilung des Preisgeldes wird im Ermessen des Preisgerichts und gemäss Rangierung an die Teilnehmer ausgerichtet.

Weitere Kosten für Fachingenieure, Spezialisten, Modell, Plankopien, 3-D-Visualisierungen etc. werden nicht separat vergütet, sondern sind in der Pauschalentschädigung enthalten.

Entschädigung und Preise

Ankäufe

Hervorragende Wettbewerbsbeiträge, die gegen wesentliche Programmbestimmungen verstossen, können angekauft werden.

Das Preisgericht kann mit der Zustimmung einer Mehrheit des Fachpreisgerichts und aller Sachpreisrichter einen angekauften

Ankäufe

Wettbewerbsbeitrag zur Weiterbearbeitung oder zur Ausführung empfehlen.

1.9 Optionale Bereinigungsstufe

Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern, falls es sich als notwendig erweist und die Wettbewerbsziele nicht erreicht wurden. Eine Bereinigungsstufe wird zusätzlich entschädigt.

1.10 Beurteilung mit genossenschaftlichen Besuchern

Es ist vorgesehen, die Beurteilung der Projekte durch das Preisgericht mit Besuchern durchzuführen, um den Genossenschaftlern und Einblick in den Jurierungsprozess zu ermöglichen. Genossenschaftler sind als Zuhörer an der Sitzung des Preisgerichts willkommen. Sie können an der Diskussion jedoch nicht teilnehmen. Ihre Anwesenheit wird protokolliert. Mitarbeiter der Planerteams sind nicht zugelassen.

1.11 Weiterbearbeitung

Auftragserteilung an das siegreiche Team

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts an das siegreiche Architektur, Landschaftsarchitektur und Holzbauingenieur Team zu vergeben.

Die Auftragserteilung zur weiteren Bearbeitung erfolgt unter Vorbehalt einer Einigung über das Honorar und des Zustandekommens eines Vertrags.

Die Auftraggeberin behält sich vor, gewisse Leistungen, wie z.B. Kostenplanung, Ausschreibung und Bauleitung separat zu vergeben.

Die Auftraggeberin tendiert zu einer Vergabe der Leistungen in einem Einzelleistungsmodell, behält sich aber die Möglichkeit für ein Generalunternehmermodell vor. Insbesondere bei einem Projekt in Holzbau ist ein adäquates Umsetzungsmodell zu wählen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, bei der Weiterbearbeitung Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen. Ziel ist die vom Siegerteam beigezogenen Fachplaner, die einen erkennbaren Beitrag am Wettbewerbsprojekt geleistet haben, unter den Voraussetzungen „gute Referenzen“ und „konkurrenzfähiges Angebot“ für die Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Aus finanziellen, technischen oder rechtlichen Gründen können Unterbrüche und Verzögerungen nach jeder Projektphase eintreten.

Dies berechtigt die Auftragnehmer nicht zu finanziellen Nachforderungen. Bei einem Projektabbruch werden die effektiv anfallenden Aufwendungen dieser Phase bis zu diesem Zeitpunkt (gemäss KBOB 2017*) vergütet.

Honorarkonditionen

Die Beauftragung der weiteren Planungsschritte erfolgt phasenweise. Verhandlungsbasis für die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Planungsteam sind die folgenden Konditionen:

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 resp. SIA 105
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Empfehlung KBOB 2017* (-10%)
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt.
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren: Koeffizienten $Z_1=0.062$, $Z_2=10.58$ (SIA-Werte)
- Schwierigkeitsgrad und Anpassungsfaktor (gemittelter Faktor über alle Anlageteile) Architektur $n=1.0$ $r=1.0$
- Teamfaktor $i=1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s=1.0$
- Stundenansatz $h=CHF\ 135.00$ exkl. MwSt.
- Die vorgeschlagenen Vertragsbasiskonditionen gelten analog auch für die Landschaftsarchitektur gemäss SIA 105
- prozentuale Aufteilung der Teilphasen nach SIA 102
Für die Fachleute Landschaftsarchitektur werden 50 % der entsprechenden Baukosten bei den honorarberechtigten Baukosten der Architekten abgezogen.
- Holzbauingenieure Grundleistungen gemäss SIA 103. Für die Honorarberechnung wird von folgenden Faktoren als Verhandlungsbasis ausgegangen: Koeffizienten $Z_1=0.075$, $Z_2=7.23$ (SIA-Werte), Schwierigkeitsgrad $n=0.8$, Anpassungsfaktor $n=0.8$, Teamfaktor $i=1.0$, Sonderleistungen $s=1.0$, Stundenansatz $h=CHF\ 135.00$ exkl. MwSt.

*Die KBOB-Werte 2017 sind aktuell nicht mehr gültig, resp. Werden nicht mehr aktualisiert. Sie sollen aber dennoch Ausgangspunkt für Verhandlungen sein.

Voraussichtliche Planung- und Ausführung

Die Bauherrschaft wird nach dem Wettbewerb an einer Generalversammlung der Genossenschaft die Zustimmung zum Planungs- und Baukredit erfragen. Mit deren Zustimmung beabsichtigt die Genossenschaft mit der Projektierung und Umsetzung des Projektes zu starten.

GV und Umsetzung

1.12 Verfahren und Rechtsweg

Das Verfahren unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese

Grundlagen, den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen und die Zulassung von Projekten zur Jurierung. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Urheberrecht

Urheberrecht

Die eingereichten Projektbeiträge gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Beiträgen verbleibt bei den Verfassenden.

Nach der erstmaligen Veröffentlichung durch die Veranstalterin besitzen sowohl die Auftraggeberin als auch die Teilnehmenden das Recht auf Veröffentlichung, wobei diese stets zu nennen sind.

2 Unterlagen und Abgabe Projektwettbewerb (provisorisch)

2.1 Ausgabe Unterlagen

Ausgabeunterlagen

Folgende Unterlagen werden ausgegeben

1. Wettbewerbsprogramm
2. Katasterplan und Werkleitungen (PDF, DWG)
3. Geländeaufmass (PDF, DWG)
4. Baumkataster (PDF)
5. Übersichtsplan 1: 2000 (PDF)
6. Grundbuchauszüge
7. Baugrundbeurteilung
8. Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich 2016
9. Parkplatzverordnung und Leitfaden Veloparkierung
10. Informationen zum Bauen im Lärm, FaLs 1.9.2020
11. Verfasserblatt
12. Datenblätter - Mengenerfassung Teilnehmer
13. Kindergarten Raumprogramm und Funktionslayout
14. Modellgrundlage 1:500 (Masse: 70 x 100 cm)

Weitere Unterlagen

Weitere Unterlagen können wie folgt bezogen werden:

- Kanton Zürich (PBG, ABV etc.): www.zhlex.zh.ch
- Brandschutzrichtlinien: www.vkf.ch
- FKS Richtlinie für Feuerwehruzufahrten: www.gvzg.ch
- Behindertengerechtes Bauen:
www.bkz.ch, www.hindernisfrei-bauen.ch
- Handbuch, Rahmenbedingungen Unterflurcontainer Stadt Zürich

2.2 Anforderungen Abgabe

Abgabeunterlagen

Einzureichende Unterlagen

- Situationsplan 1:2000
- Situationsplan 1:500 mit Dachaufsicht und Umgebung
- Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200. Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen. Alle Räume/Nutzungen (auch im UG) sind zu bezeichnen und mit den projektierten Raumflächen (m² HNF) zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das bestehende, das projektierte Terrain und der Grundwasserstand einzutragen.
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen 1:100.
- Fassadenschnitt und -ansicht mit Detail- und Materialangaben, 1:50
- Erläuterungsbericht auf dem Plan:
 - Aussagen zu Konzept, Aussenraum Wohnungstypologie
 - Aussagen zu Konstruktion, Holzkonstruktion, Materialisierung, Lärmschutz, Gebäudetechnik, Nachhaltigkeit
- Räumliche Darstellungen, die die Einbindung in die städtebauliche Situation zeigen. Das können Perspektiven, Modellaufnahmen, Skizzen, Fotomontagen etc. sein.
- Wohnungsspiegel (alle Wohnungstypen mit Anzahl Zimmer und Hauptnutzflächen) als Tabelle auf dem Plan abbilden.
- Etappierung mit Tiefgarage auf dem Plan aufzeigen.
- Ausgefüllte Datenblätter „Mengenerfassung“ mit HNF, GF, Gebäudevolumen nach SIA 416, aGF nach BZO 2016 mit nachvollziehbaren Schemata und Anzahl PP.
- Weisses kubisches Modell 1:500

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.



verfügbare Darstellungsfläche 8 x Überlänge A0 liegend

Art der Darstellung

- Max. 8 Pläne Überlänge A0 liegend (84 x 123 cm), kompakte Darstellung erwünscht.
- Der Situationsplan und die Grundrisse sind nach Norden auszurichten, einem Massstab und einer entsprechenden Massstabsleiste zu versehen.
- Grundrisse können dem Planlayout entsprechend gedreht werden, sind mit einem Nordpfeil, dem Massstab und einer Massstabsleiste zu versehen.
- Sämtliche Bestandteile des Projektes sind mit dem Kennwort und "Projektwettbewerb Siedlung Affoltern GISA" zu bezeichnen.
- Plansatz 1-fach ungefaltet auf festem Papier
- Plansatz 1-fach für die Vorprüfung, gefaltet.
- Plansatz 1-fach, verkleinert auf Format A3

- Ausgefülltes Verfasserblatt (Vorlage verwenden) mit Einzahlungsschein in verschlossenem Briefumschlag. Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk Verfasserblatt "Projektwettbewerb Siedlung Affoltern GISA" zu versehen.
- USB-Stick mit pdf-Dateien aller abgegeben Pläne für die Dokumentation (max. 5'000 KB pro pdf), Bilder als jpg-Dateien und Erläuterungstexte als Word-Dokument sowie alle Kalkulationen als Excel-Dokument und PDF. Abzugeben in einem separaten verschlossenen Briefumschlag (nicht im Briefumschlag mit dem Verfasserblatt). Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk "Dokumentation Projektwettbewerb Siedlung Affoltern, Zürich" zu versehen.

2.3 Veröffentlichung und Ausstellung

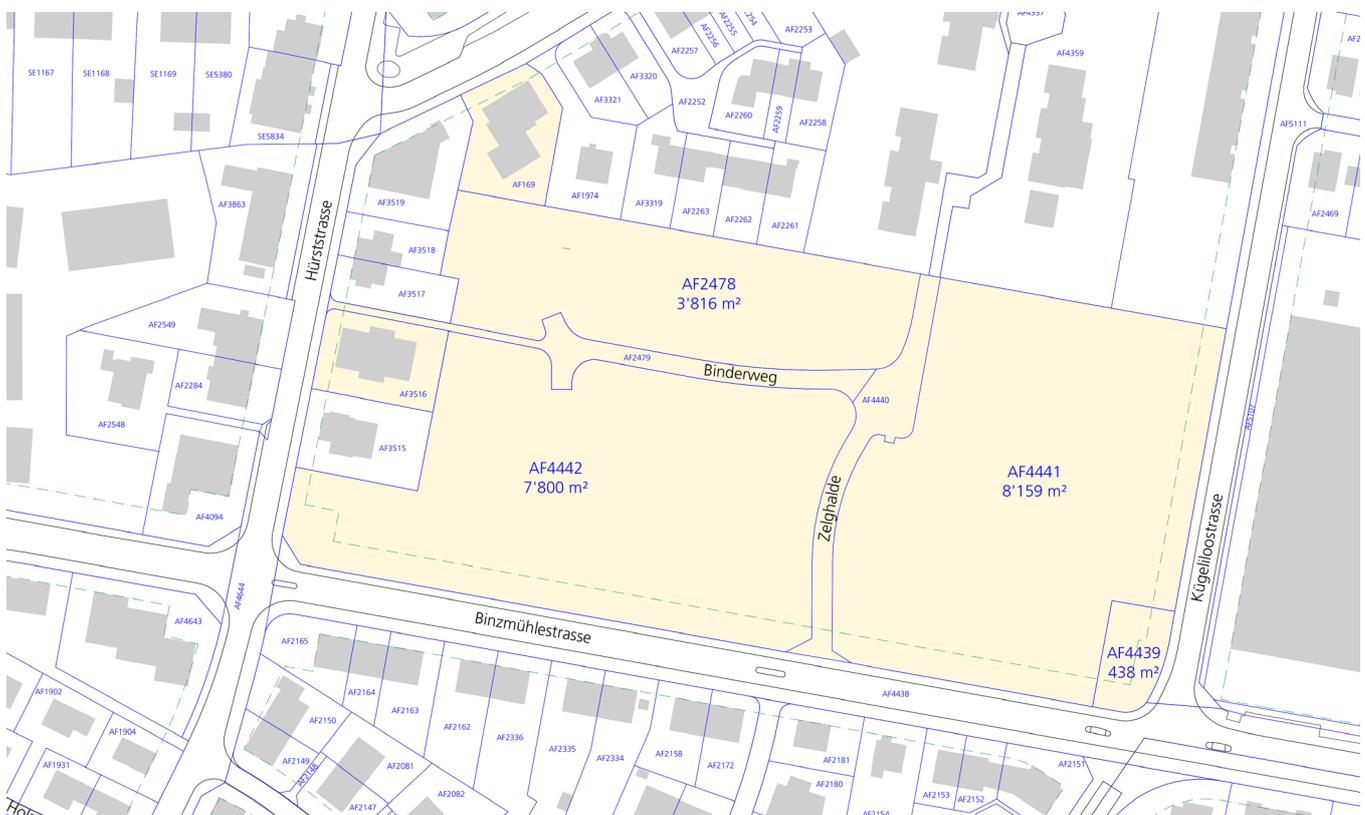
Sämtliche Projekte werden nach Abschluss des Verfahrens unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser ausgestellt.

Es wird ein Jurybericht angefertigt.

3 Situation (provisorisch)

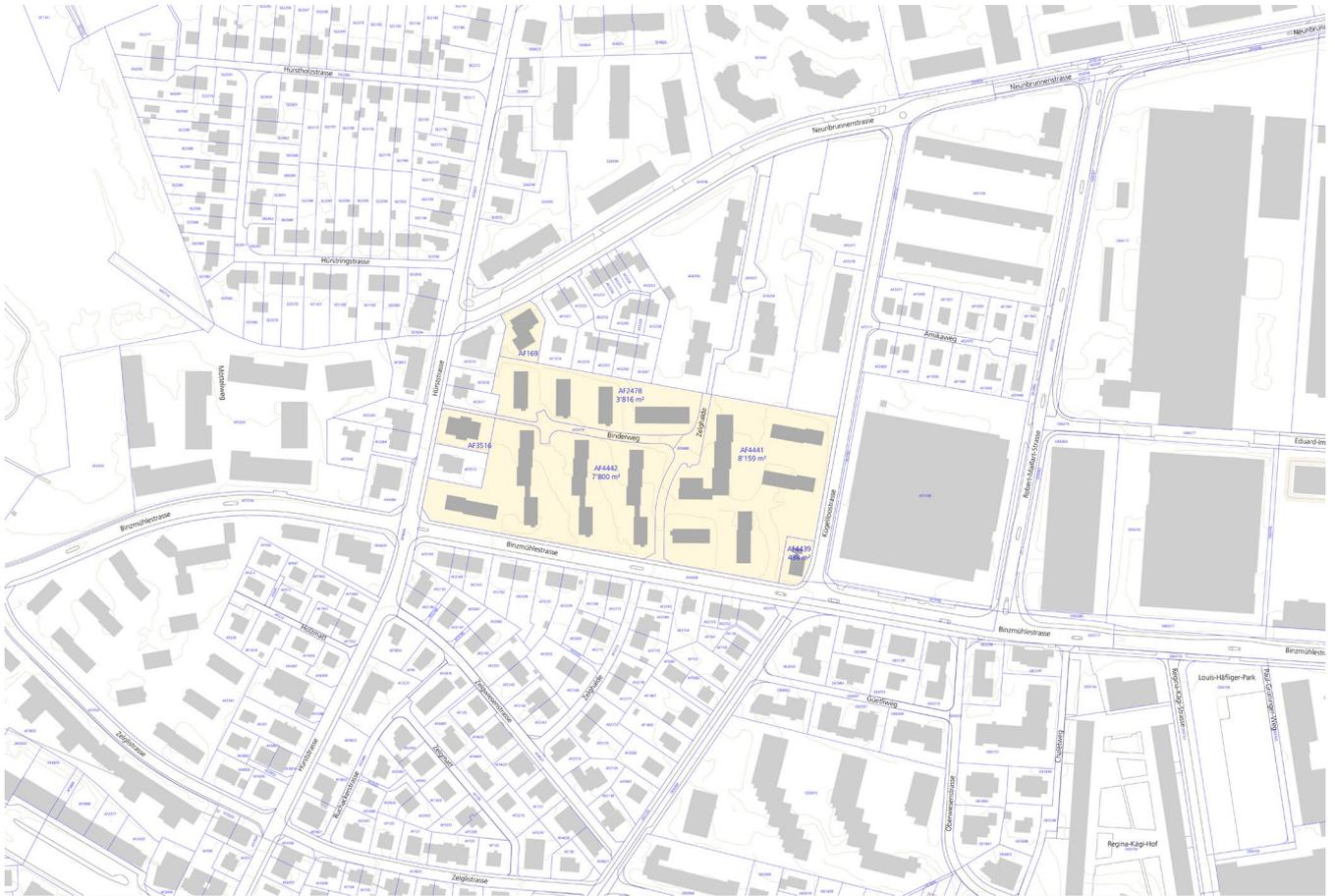
3.1 Perimeter

Der Siedlung Affoltern umfasst die Parzellen AF4439, AF4441, AF4442, AF2478. Für den Projektperimeter werden ausserdem die städtischen Erschliessungstrassen der Siedlung Binderweg und Zelghalde einbezogen. Die Genossenschaft plant mit Vorliegen des Wettbewerbs dies Land zu erwerben. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen für diesen Hauptperimeter Ersatzneubauten entwickelt werden.



Hauptperimeter für Ersatzneubauten und Einbinden angrenzender Gebäude.

Die Genossenschaft konnte angrenzend an die Siedlung weitere Liegenschaften erwerben: Hürststrasse 56 (AF3516) und Neubrunnenstrasse 255 (AF169). Diese Gebäude in die neue Siedlung eingebunden werden. Bei einem Erwerb weiterer Liegenschaften kann der Wettbewerbsperimeter gegebenenfalls erweitert werden.



Bestehende Situation der Siedlung „Affoltern“ der GISA

3.2 Standort und Umgebung

Neuaffoltern

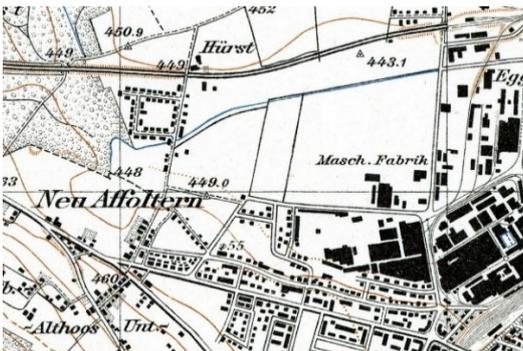
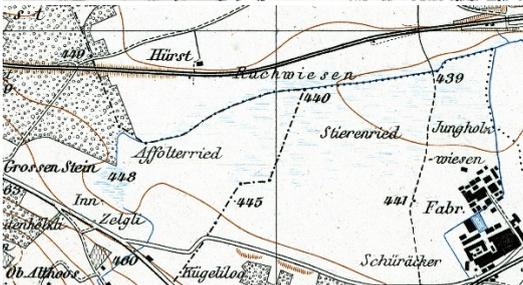
Die Siedlung Affoltern der gemeinnützigen Baugenossenschaft GISA liegt in Neuaffoltern am östlichen Rand von Affoltern, nah Oerlikon und Seebach. Im Westen liegt das Waldgebiet Hürstholz. Im Norden wird das Siedlungsgebiet mit der Bahnlinie gegen das freie Feld abgegrenzt. Im Osten schliessen direkt an die Siedlung die grossformatigen Gewerbebebauten der Industrie- und Gewerbezone von Oerlikon an. Richtung Süden erstreckt sich bis an die Wehntalerstrasse ein kleinparzelliertes Wohngebiet.

Die Siegfriedkarte von 1885 zeigt das heutige Siedlungsgebiet noch als Sumpfgebiet. Bezeichnend dafür sind die verwendeten Namen Affolterried, Stierenried, Ruchwiesen (vergl. Abbildung).

Später wurde das Gebiet entwässert.

In Oerlikon entwickelt sich vom Bahnhof aus mit der Maschinenfabrik Oerlikon MFO ein wichtiges Industrieareal.

Mit der Gründung von Neuaffoltern wurde das Gebiet von der Wehntalerstrasse her mit Wohnhäusern (für die Arbeiter der Industrie) bebaut. (vergl. Abbildung)



Siegfriedkarte von 1885 und 1945 zeigen, wie das Affolterried entwässerte, erschlossen und Stück für Stück bebaut wird.

Die Siedlung Affoltern der Baugenossenschaft Gisa entstand 1948/49 in einer gemischten Bebauung aus Reihenhäusern und Zeilenbauten mit Geschosswohnungen. Nach dem Ende der MFO erfuhr das benachbarte Industriegebiet eine Transformation und ab 2002 wurden Teile der einstigen Industrielandschaft von blockartigen Wohnüberbauungen und Bürobauten abgelöst.



Die Siedlung der GISA an der Schnittstelle zu Industriebauten und kleinteiligen Wohnhäusern

Bebauungsstruktur



Kügelilostrasse - Schnittstelle von Industrie und Wohnen



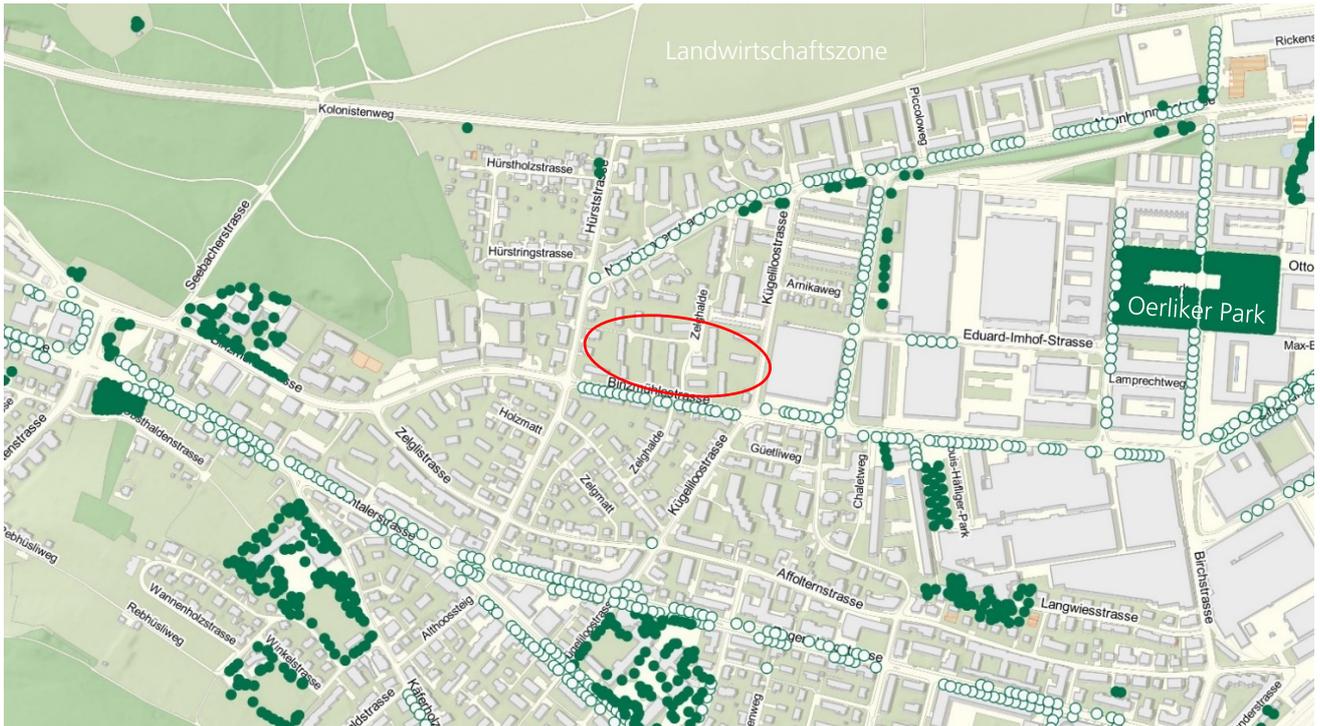
Hochhaus Zelghalde setzt Akzent im Wohngebiet

In der Bebauungsstruktur des Gebietes ist das Aufeinandertreffen der grossformatigen Strukturen der Industrie auf die kleinteiligen Wohnbauten noch deutlich abzulesen (siehe Bild Kügelilostrasse).

Die neueren Wohnbauten im Industriegebiet nehmen die Grossmasstäblichkeit der Industriebauten in ihren Blockrandbebauungen auf z.B. Bebauung um den Oerlikerpark oder die hofartigen Bebauungen zwischen Bahngleis und Neubrunnenstrasse.

Auch die Bauten in den Wohngebieten aus den 60er/70er Jahren sind in ihrer Masstäblichkeit kräftiger und setzen starke Akzente. Beispielhaft dafür ist die zwölfgeschossigen Hochhauscheibe auf dem Nachbargrundstück an der Zelghalde, die nach aktueller Bauordnung nicht umsetzbar wären.

3.3 Freiräume und Naherholung



Die Freiräume im Gebiet der Gisa Siedlung sind sowohl als private Gärten der Reihenhäuser, als auch als gemeinschaftliche Freiräume der Geschosswohnungen gestaltet. Letztere stehen in offener Verbindung zu den fließenden, gemeinschaftlichen Freiräumen der Nachbarsiedlung an der Kugelilostrasse (vergl. Abbildung)

Ein Netz von Fusswegen in Nord-Süd und in Ost-West-Richtung ergänzt die Erschliessung bis an die Haustür und verbindet die Freiräume miteinander.



Vielmäßig genutzte private Gärten der Reihenhäuser



Fließende Übergänge der Freiräume zu den Nachbarn an der Kugelilostrasse



Grüne Lunge und Naherholung das Waldstück Hürstholz

Die Lage am Stadtrand bietet vielfältige Erholungsräume: das Waldstück Hürstholz in westlicher Nachbarschaft und die Landwirtschaftszone hinter dem Bahndamm im Norden. (siehe Abbildungen)

In fußläufiger Distanz sind Sportanlagen und Spielwiesen der Schulhäuser. (vergleiche Kap 1.4 Schulen)

In Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung in Neu-Oerlikon sind zwischen den ehemaligen Industriebauten und den neuen Wohnblöcken öffentliche Parkanlagen, wie z.B. der Oerliker Park, entstanden. (siehe Plan oder Abbildung)



Landwirtschaft am Siedlungsrand von Affoltern/Oerlikon



Neue öffentliche Freiräume im Stadtgefüge: Oerliker Park

3.4 Infrastruktur

Erschliessung Individualverkehr

Die heutige Erschliessung der Siedlung Affoltern der GISA erfolgt über den Binderweg und die Zelghalde. Diese Wohnstrassen werden direkt von der Binzmühlestrasse angefahren. An der Zelghalde befinden sich 12 Garagen und 4 Parkplätze, die die GISA vermietet. Im Strassenraum stehen ausserdem öffentliche Parkplätze (blaue Zone) zur Verfügung (Zelghalde ca. 15 PP, Binderweg ca. 10 PP). Der nächste Autobahnanschluss A1 ist 3 km entfernt.

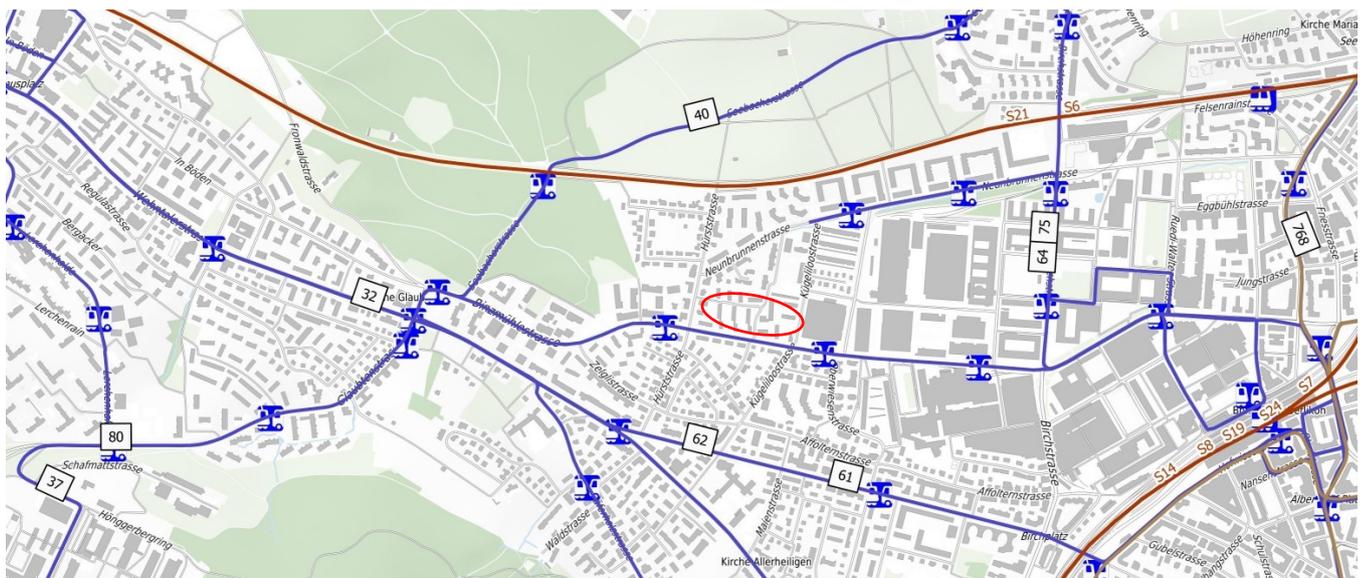


Öffentlicher Verkehr

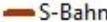
Die Binzmühlestrasse wird von der Buslinie 80 befahren (10 Min. Bhf Oerlikon oder Richtung Höngg).

Im Norden der Siedlung verkehrt auf der Neubrunnenstrasse die Buslinie 64 Richtung Bahnhof Oerlikon.

Der HB Zürich ist mit dem öffentlichen Verkehr in ca. 20 Minuten erreichbar.



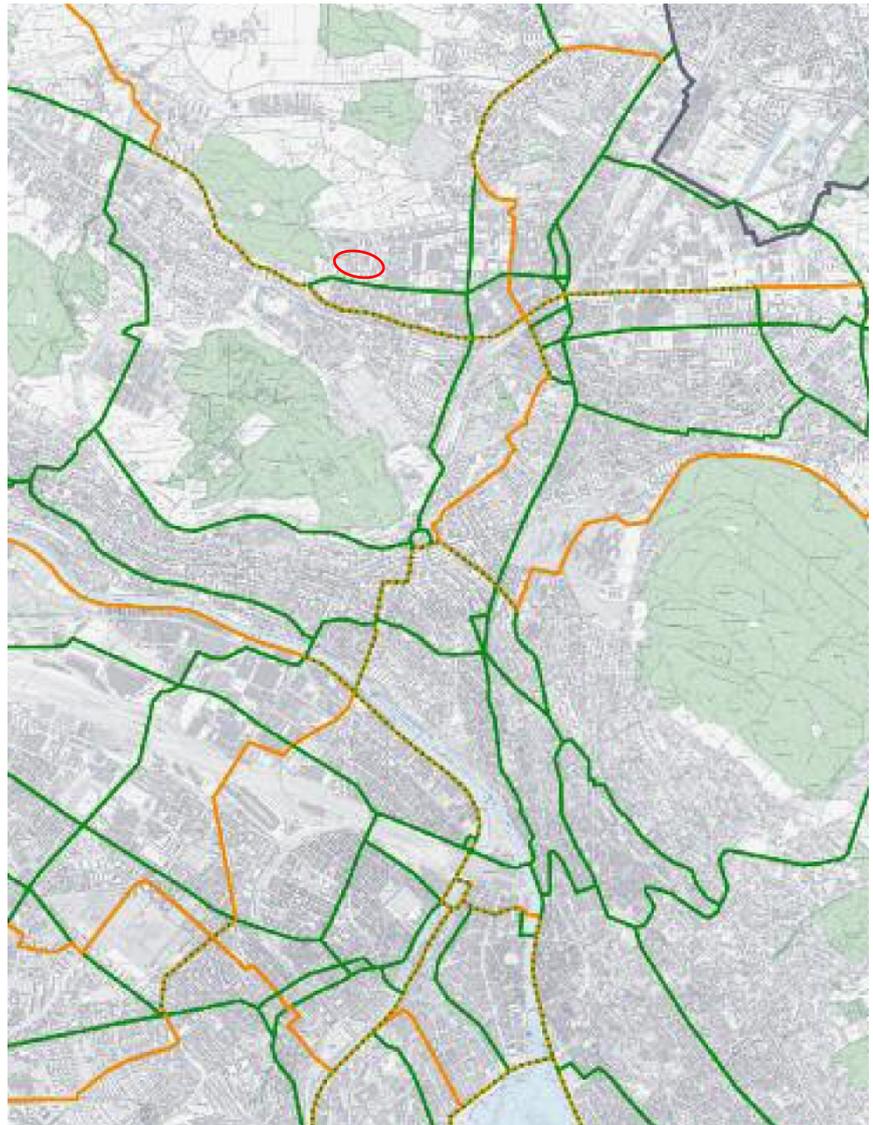
ÖV- Linien im Bereich der Siedlung Affoltern

-  Bus
-  Tram
-  S-Bahn
-  Bus-/Tramhaltestelle

Fuss und Veloverbindungen

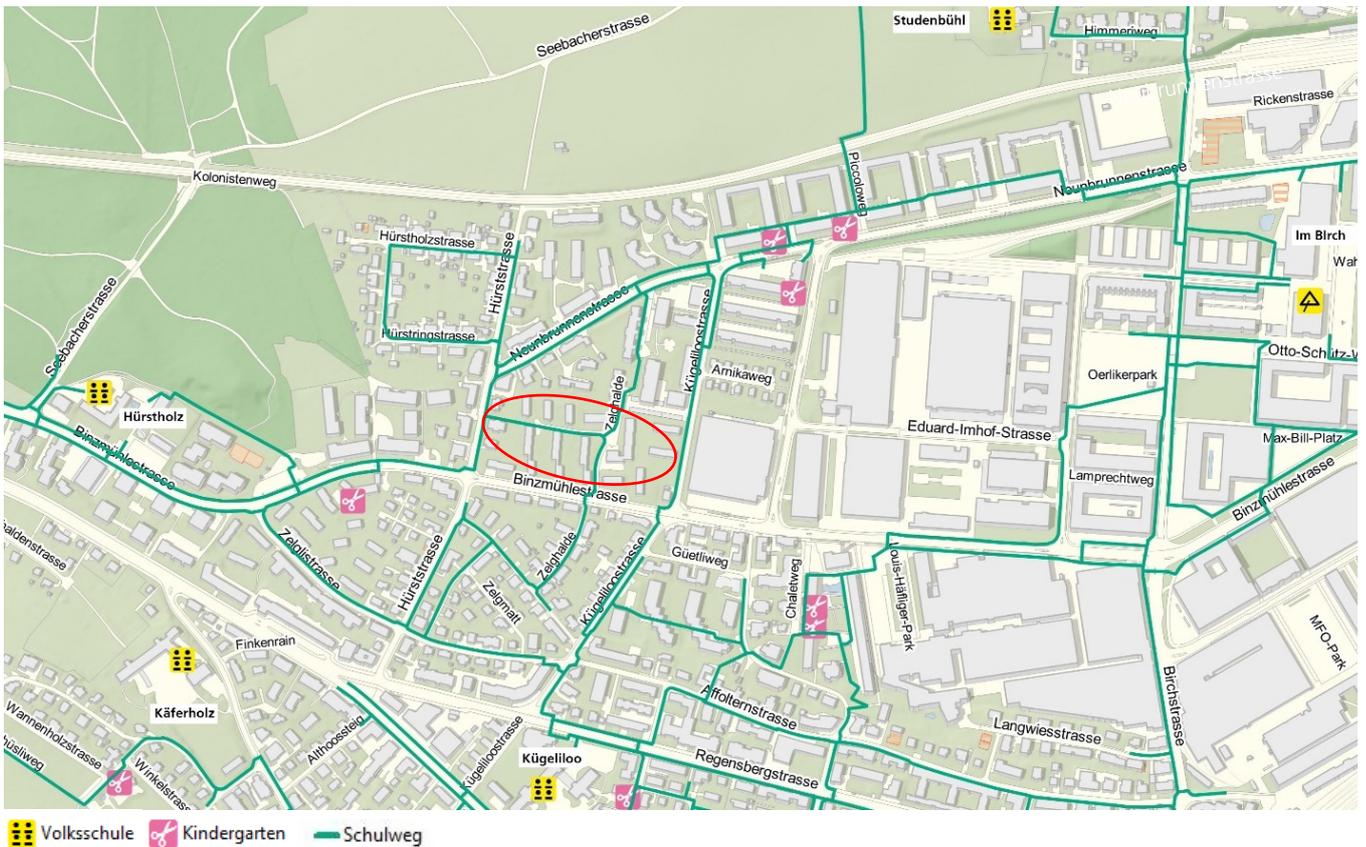
Ein Netz von Fuss- und Velowegen durchzieht das Quartier und bietet sowohl attraktive als auch schnelle (z.B. Binzmühlestrasse) Wegverbindungen.

Durch die Affolternstrasse führt eine attraktive regionale Veloroute, die sowohl zum Bahnhof Oerlikon (ca. 7 min), als auch über die Kuppe vom Bucheggplatz in ca. 20 Minuten zum Stadtzentrum Zürich (HB) führt.



Haupt- und Komfortroutennetz 2025
— Hauptroute
— Komfortroute
— Überlagerung Haupt- und Komfortroute

3.5 Bildungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen



Im Umkreis der Siedlung Affoltern gibt es vier Volksschulen (Hürstholz, Käferholz, Kugeliloo, Im Birch) und eine Tagesschule (Studenbühl). (Fusswegentfernung ca. 0.5-1.1 km, vergl. Karte)

Für die Schulhäuser südlich stellt die Binzmühlestrasse dabei einen Übergang mit erhöhten Anforderungen für Kinder auf dem Schulweg dar.

In den Neubauten an der Neubrunnenstrasse sind mehrere Kindergärten (vergl. Karte). Mit der schon vorliegenden Anfrage für einen Kindergarten im Ersatzneubau der GISA wird deutlich, dass das Angebot verbessert werden kann. Im Zusammenhang mit Schulen und Kindergärten gibt es auch Angebote für schulische Betreuung (Hort). Das Angebot an Kinderkrippen ist ausbaufähig (Kinderhaus am Hürstwald, Windrädli im Regina Kägi-Hof, Harmonie an der Affolternstrasse)

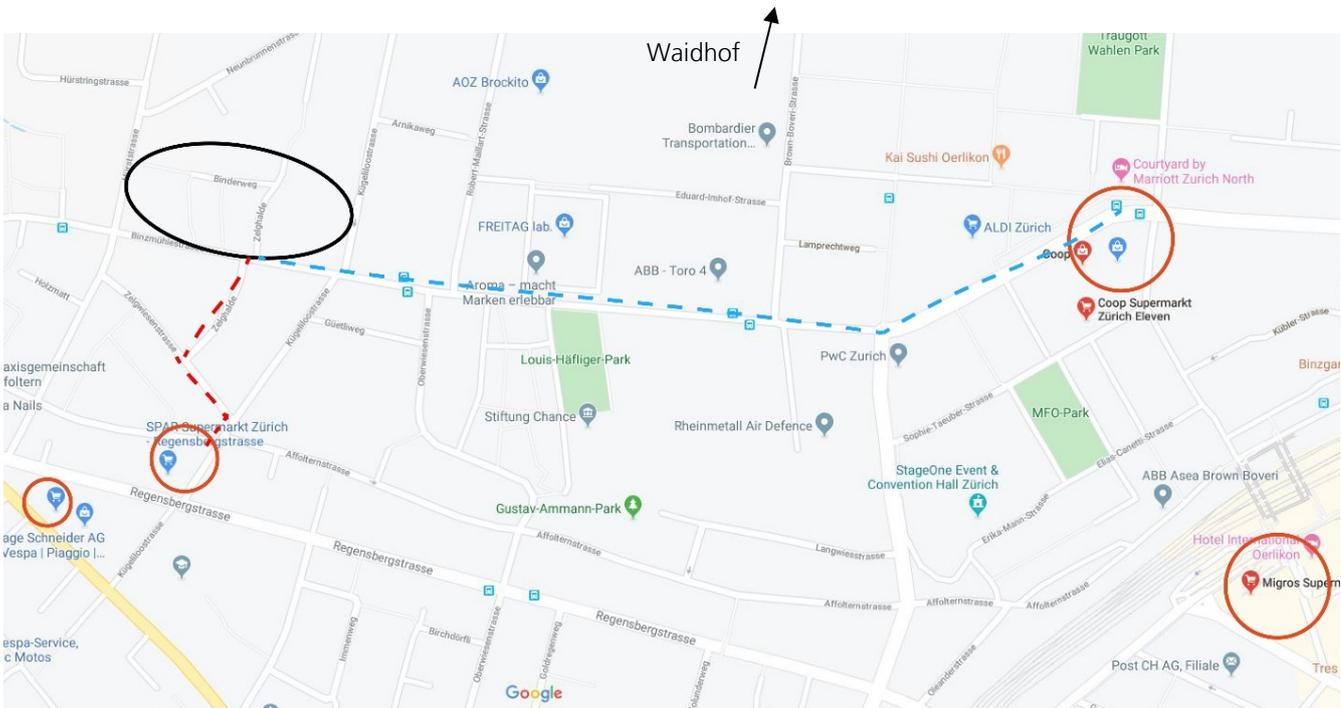


Jenseits der Bahngleise die Tagesschule Studenbühl



Schul- und Sportanlage Hürstholz direkt am Wald

3.6 Versorgung, Einkaufen Zentrumsnähe



Versorgung und Treffpunkt in Neu Oerlikon: Max Bill Platz



Übergeordnetes Zentrum Oerlikon mit Marktplatz, Bibliothek, Theater, Hotel, Bahnhof

An der Einmündung der Kugelilostrasse auf die Regensbergstrasse befindet sich in etwa 300 m fussläufiger Entfernung zu Siedlung der GISA ein SPAR Supermarkt und ein Denner.

Durch die Stadtrandlage sind Bauernhöfe wie der Waidhof mit Hofladen in 1.8 km Entfernung ein ergänzendes, regionale Angebot. Zwei Busstationen oder 1 km entfernt, findet sich am Max-Bill-Platz ein grosses Coop Center, Aldi und weitere Läden und Restaurants für die tägliche Versorgung und Begegnung.

Alternativ bietet auch das Zentrum von Affoltern mit einem grossen Migros und ergänzenden Läden ein Versorgungsangebot.

Wichtigstes übergeordnetes Zentrum mit allen Versorgungsmöglichkeiten, Restaurants, Unterhaltung und einem Marktplatz ist das Zentrum von Oerlikon, dass in 20 Min. fussläufig zu erreichen ist.

3.7 Entwicklungen in der Nachbarschaft

Zürich und auch der genossenschaftliche Wohnungsbau sind in einer Entwicklungsphase mit Erneuerung und Verdichtung. Dies zeigt sich auch in Affoltern und in der Nachbarschaft der Siedlung. Hier wurden in den letzten Jahren einige Ersatzneubauten umgesetzt z.B.:

- Baugenossenschaft der Baufreunde an der Binzmühlestr. 306-316, Ersatzneubau 2011
- Baugenossenschaft der Baufreunde Siedlung Holzmann, Zelgstrasse 47-53, Ersatzneubau 2001
- ABZ, Regina-Kägi-Hof, Neubau 2000
- Baugenossenschaft Zentralstrasse, Neubrunnenstrasse 104-106, Neubau 2003
- GBMZ Neubrunnenstrasse 72-92
- Baugenossenschaft Frohheim, Wehntalerstrasse 464-482, Neubau 2010
- Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, Neubau Obsthalden, Wehntalerstrasse 329-351, in Bauausführung

Weitere Informationen zum genossenschaftlichen Wohnungsbau in Affoltern finden sich unter:

Gis-Browser: <http://maps.zh.ch/>

Wohngenossenschaften in Zürich, Gartenstädte und neue Nachbarschaften, 2017

Mehr als Wohnen gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich 1907-2007



3.8 Städtebauliche Einordnung

Empfehlungen des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich

4 Rahmenbedingungen (provisorisch)

4.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Mit den nachfolgenden baurechtlichen Abklärungen sollen die baurechtlichen Regelungen für Ersatzneubauten aufgezeigt werden. Die baurechtlichen Möglichkeiten wurden mit Rainer Hofmann vom Amt für Baubewilligungen überprüft.

4.2 Massgebende Bauvorschriften

Geltendes Recht

- Aktuelle Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) und dazugehörige Verordnungen
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich 1975 (PBG) und dazugehörige Verordnungen
- Parkplatzverordnung der Stadt Zürich von 2010

Bauvorschriften Arealüberbauung W3

Ab einer Fläche von 6000 m² Grundstück sind Arealüberbauungen mit den entsprechenden Rahmenbedingungen zulässig (BZO Art.8): Dies ist beim der Siedlung Affoltern mit 20'213 m² der Fall.

Geschosszahl: 4 Vollgeschosse

Dachgeschoss: 1

Anrechenbares Untergeschoss: -(BZO Art.13)

Gebäudehöhe: max. 12.5 m

Grundgrenzabstand 5 m

Ausnutzungsziffer: max. 120% + 10% Bonus = 130%

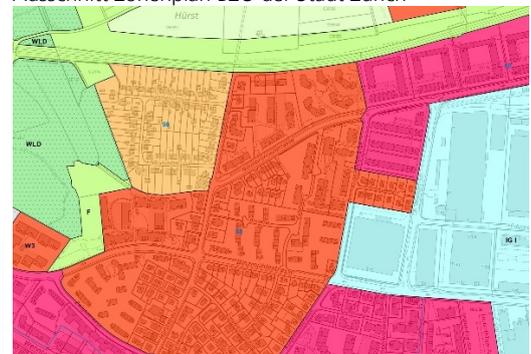
Energiestandard: mindestens Minergie. Bei Nutzung des 10 %

Ausnutzungsbonus Minergie-P-Eco-Standard

Wohnanteil 66%

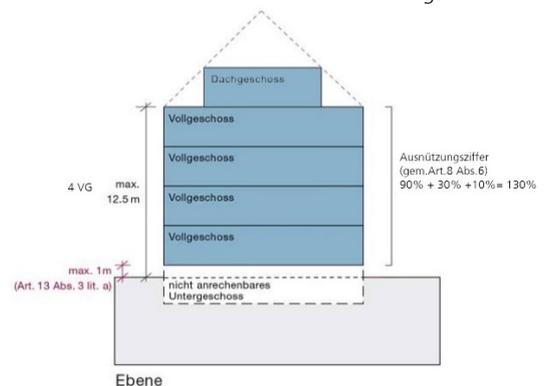
Empfindlichkeitsstufe (ES): II

Ausschnitt Zonenplan BZO der Stadt Zürich



- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W4
- W2b
- IG Industrie und Gewerbezone

Maximale Gebäudehöhe bei Arealüberbauung W3



Besondere Bedingungen Arealüberbauung:
ausreichend Gemeinschaftsräume (BZO Art.8 Art 3) und
ein angemessener Anteil Veloabstellplätze überdeckt

Grenz- und Strassenabstände

Grundgrenzabstand

Zu den Nachbargrundstücken ist der minimale Grenzabstand in der W3 von 5 m massgebend (10 m zwischen zwei Gebäuden).

PBG§ 270 ist für die Mehrhöhe nicht massgebend

Mehrhöhenzuschlag

Bei Gebäudehöhen von mehr als 9.5 m erhöht sich der Grenzabstand zusätzlich um das Mass der Mehrhöhe (§ 260 PBG).

Mehrlängenzuschlag

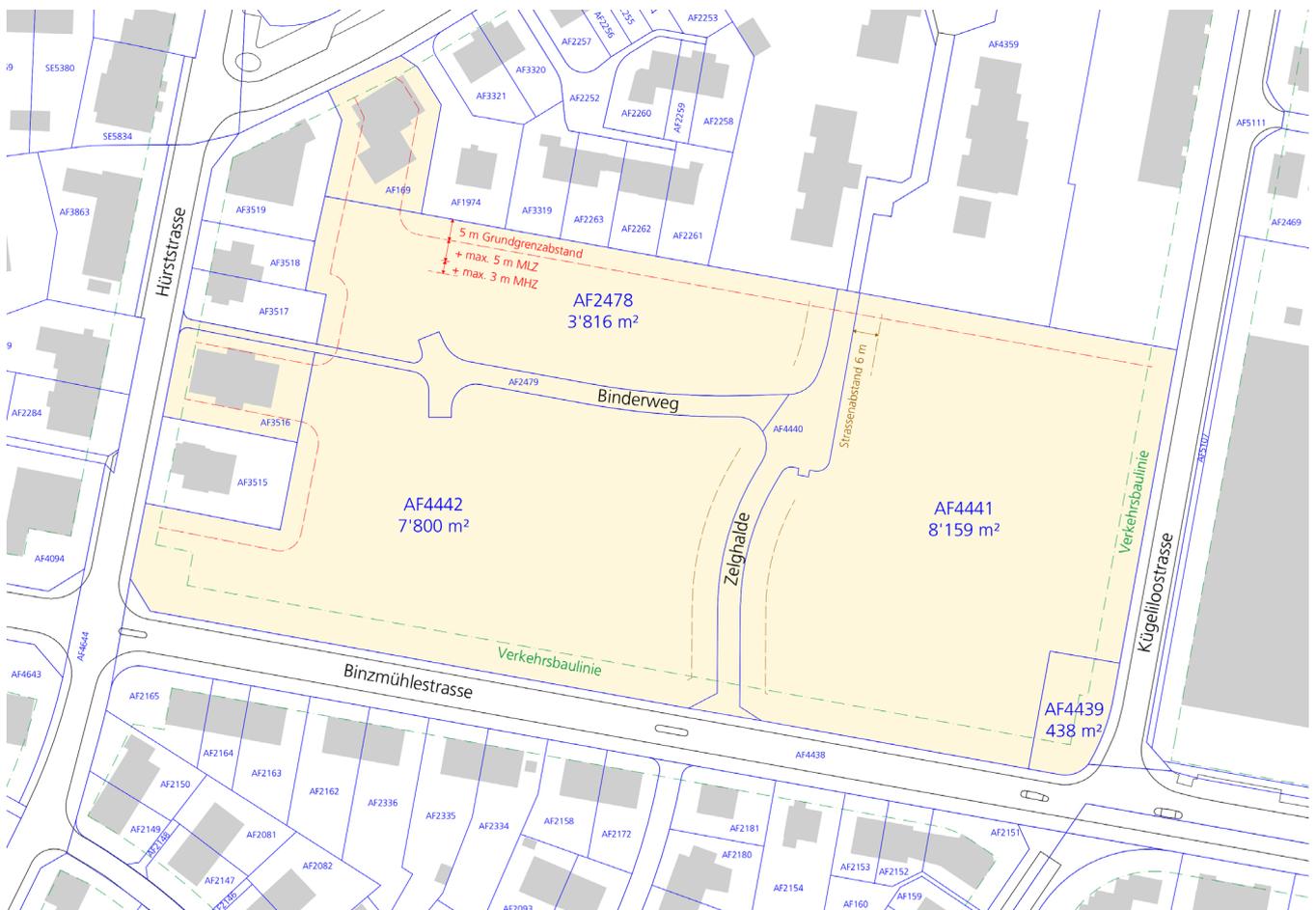
Bei Fassadenlängen von mehr als 12 m erhöht sich der Grenzabstand um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens auf 10 m (Art. 13, 14 BZO). Diese Abstände gelten bei einer Arealüberbauung gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung (Art. 8 BZO). Innerhalb gelten die kantonalen Abstandsvorschriften (in der Regel 7m Gebäudeabstand, vgl. § 271 PBG).

Durch Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag kann die Bebaubarkeit eines Areals entscheidend eingeschränkt werden. Der Grenzabstand kann sich im extremen Fall von 5 m auf insgesamt maximal 13 m erhöhen (bei einem min. 27 m langen und 12.5 m hohen Gebäude).

PBG 279 Abs. 2 ist bei Abständen der Verkehrsbaulinien von mindestens 20 m bei einer max. Gebäudehöhe von 12.5 m eingehalten.

Verkehrsbaulinie

Für den Strassenabstand von der Binzmühlestrasse, Kugelilostrasse, Hürstholzstrasse sind die Verkehrsbaulinien massgebend.



Bebaubarer Bereich des Perimeters mit Grenzabständen

Strassenabstand und Wegabstand

Von Strassen ohne Verkehrsbaulinie (z.B. Zelghalde) ist ein Abstand von 6 m zu halten (vgl. § 265 PBG). Der Abstand gegenüber Wegen (Erschliessung von max. 30 Parteien) beträgt 3.5 m (vgl. § 265 PBG). Bei Wegen und Strassen ist ausserdem zum gegenüberliegenden Grundstück der Grundgrenzabstand (5m) + MLZ (max. 5 m) + MHZ (PBG § 260) einzuhalten.

Die Genossenschaft beabsichtigt den Binderweg und die Zelghalde von der Stadt Zürich zu erwerben. Darum sind dies beiden Parzellen in den Wettbewerbsperimeter integriert. Die Wegeanbindung über die Zelghalde muss erhalten bleiben. Je nachdem, wie die Nutzung dieser Wegverbindung geplant wird, ist entweder von einer Strasse (mit Fahrzeugen befahrbar, Erschliessung der Siedlung vom mehr als 50 Wohneinheiten, Zugang zu Parkplätzen,...) oder bei einer Fuss- und Veloverbindung und einer beschränkten Befahrbarkeit zum Beispiel für Löschfahrzeuge oder Umzugswagen von einem Weg mit den entsprechenden Abständen auszugehen.

Bauvorschriften Umgebung

In Wohnzonen sind mindestens 2/3 der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen. Ein der Art der Überbauung entsprechender Teil ist als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.

Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll zu begrünen. (Art. 11 Abs. 1 BZO, § 71 PBG).

Gemäss geltender Praxis kommt in der Stadt Zürich die sog. "Vorgartenregel" zur Anwendung (basierend auf § 238 PBG). Sie besagt, dass maximal ein Drittel der Strassenanstosslänge für Zugänge, Zufahrt, Parkplätze, Veloabstellplätze, Container usw. befestigt werden darf.

Mauersegler

Eine in den Gebäuden Binzmühlestrasse 286, 288 wohnende Kolonie Mauersegler soll auch im Neubau wieder angesiedelt werden.

Baurechtsauskünfte:

Baurechtliche Fragen sollen im Rahmen der allgemeinen Fragestellung eingereicht werden. arc Consulting wird dann die Fragen mit dem Kreisarchitekt klären und allen Teams die Antwort zustellen.

4.3 Grundbuchauszüge

Die Grundbuchauszüge sind den Unterlagen beigelegt.

Besondere Dienstbarkeiten:

- Recht für Fernwärmeleitungen: Leitungen der GISA kreuzen die Erschliessungstrassen s.u.;

Baurechtspraxis der Stadt Zürich nach Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2005.00017:

«Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 Abs. 1 PBG). Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass über einen öffentlichen, nicht durch Baulinien gesicherten Weg hinweg zum jenseits des Weges liegenden Grundstück der Grenzabstand einzuhalten sei (RB 2001 Nr. 73 = BEZ 2001 Nr. 48). Mit Entscheid vom 1. Juni 2005 modifizierte es diese Rechtsprechung dahingehend, dass die genannte Rechtsauffassung nur bei (nicht durch Baulinien gesicherten) Wegen zum Tragen komme, die weniger als 3 m breit sind. Über einen nicht durch Baulinien gesicherten, öffentlichen Weg sei demnach zum gegenüberliegenden Grundstück «der Grenzabstand, höchstens aber 6,5 m, einzuhalten» (VB.2005.00017, E. 3, www.vgrzh.ch).»

Siehe auch:

Konzept Freiraumberatung GSZ
und aktuelle Klimakarten des Kantons

- Last für Elektrotrasse in den Parzellen AF4442 und AF2478 zugunsten Stadt Zürich
- Last für Strassenverbreiterungsrecht und das Stellen von Hecken mindestens 70 cm hinter der Strassengrenze Zelghalde zugunsten Stadt Zürich.

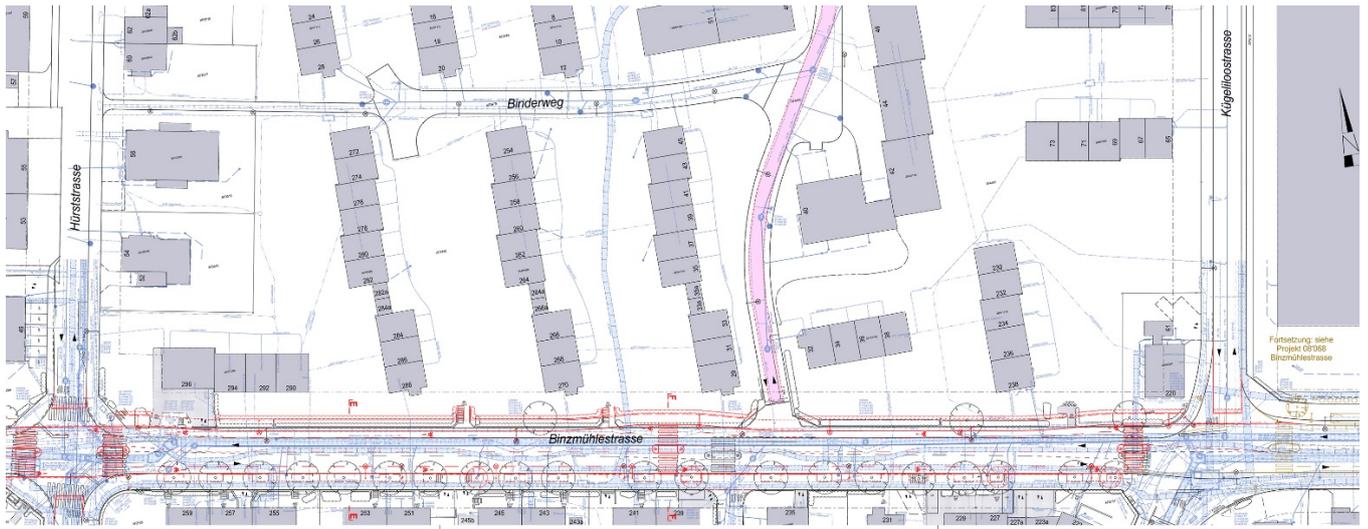
4.4 Leitungen

Das Gebiet der Siedlung ist mit Fernwärme erschlossen. Sowohl in der Hürstholzstrasse, Binzmühlestrasse und Kugelillostrasse verlaufen Fernwärmeleitungen. Die Erschliessung der GISA-Siedlung für Fernwärme erfolgt über einen Anschluss von Norden über das Haus Zelghalde 51. Für die Unterverteilung der Fernwärme innerhalb der Siedlung wird der Binderweg und die Zelghalde gekreuzt.



4.5 Strassenverbreiterung Binzmühlestrasse

Das Tiefbauamt der Stadt Zürich plant die Binzmühlestrasse, um einen Veloweg auf Seite der GISA-Siedlung zu verbreitern. Zu deren Durchführung benötigt die Stadt auf der ganzen Länge der Siedlung einen ca. 2-3m breiten Streifen Land von der GISA.



4.6 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird der Erhalt der Substanz für den Perimeter als Erhaltungsziel definiert und die räumlichen Qualitäten der Siedlung hervorgehoben.

ISOS Aufnahmekategorie A: Erhalt der Substanz

4.7 Erschliessung und Parkierung

Mit dem Erwerb der heutigen Erschliessungsstrassen Zelghalde und Binderweg kann die Erschliessung einer künftigen Siedlung neu entwickelt werden. Es steht den Planern offen die heutige zentrale Erschliessung über die Zelghalde zu erhalten und dem Konzept entsprechend anzupassen oder eine Erschliessung über die peripheren Quartierstrassen (Kugelilostrasse, Hürststrasse, Neubrunnenstrasse) vorzuschlagen.

Wegeverbindungen

Über die heutige Zelghalde führte eine Wegeverbindung, die nach Norden und Süden durch das Quartier führt. Diese Wegeverbindung ist auch bei einer Aufhebung der Zelghalde als Erschliessungsstrasse zu erhalten.

Erschliessung

Die Binzmühlestrasse ist eine durch motorisierten Verkehr und eine Buslinie befahrene Verbindungsstrasse. Die Einfahrt in eine zu planende Einstellhalle kann nach Aussage DAV nicht direkt von der Binzmühlestrasse, sondern muss rückwärtig über eine Quartierstrasse erfolgen. Dabei ist ein ausreichender Abstand von der Binzmühlestrasse einzuhalten.

Die Erschliessung von Grundstücken ist über die Verkehrserschliessungsverordnung VeRV (Teil der Wettbewerbsunterlagen) definiert.

Tiefgarageneinfahrt

Zu- und Ausfahrttyp A nach Verkehrssicherheitsverordnung VSS SN 722.15. Für die Einfahrt sind die Verkehrssicherheitsverordnung, die VSS Norm SN 640 291a und SN 640 273 sowie die Vorgaben bezüglich Lärmschutz Kap. 3.9 zu beachten.

Parkierung

Für die Berechnung der notwendigen Abstellplätze ist die Parkplatzverordnung 1996 mit Änderungen von 2010 massgebend.

Abstellplätze Motorisierter Verkehr

Der Planungssperimeter befindet sich in keinem Parkplatzreduktionsgebiet (übrige Gebiete min. 70% max. 115%):

- Normalbedarf pro 120 m² Geschossfläche Wohnen 1 Personenwagenabstellplatz. Die Zahl der minimal erforderlichen Abstellplätze beträgt 70 % des Normalbedarfs. Die Zahl der maximal erlaubten 115% des Normalbedarfs.
- Für Besucher/innen sind davon 10% zu reservieren

Abstellplätze Motorräder

- Mindestens 1/10 der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen sind für Motorräder vorzusehen.

Abstellplätze Velo

- 1 Veloabstellplatz pro 40 m² Geschossfläche Wohnen
- Bei Anordnung anderer Nutzungen entsprechende Parkplatzberechnung gemäss Parkplatzverordnung. z.B. Kindergarten 1 PP pro 2 Unterrichtszimmer.

4.8 Baugrund und Statik

Grundlage für sämtliche Ausführungen ist der Bericht der Dr. Heinrich Jäckli AG vom 23.04.2020.

Baugrund / Grundwasser

Gemäss dem geologisch-geotechnischen Bericht der Dr. Heinrich Jäckli AG ist auf dem Projektgebiet in der obersten Schicht mit künstlichen Auffüllungen, die sehr heterogen aufgebaut sind, zu rechnen. Ab etwa 1 bis 2 m Tiefe folgen Schwemmsedimente, ab 3 bis 4m Tiefe eine mässig tragfähige Seeablagerungen, ab 20 bis 22m Tiefe eine tragfähige Moräne.

Die Parzelle liegt in einem Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (< 2.0m), kann aber Grundwasserstockwerke aufweisen, wodurch tiefere Grundwasserschichten artesisch gespannt sein können.

Der Grundwasserspiegel ist auf ca. 443.00 m.ü.M. anzunehmen und fällt gegen Osten ab.

Fundation

Wegen der geringen Mächtigkeit und Ausdehnung der Grundwasser führenden Schichten kann davon ausgegangen werden, dass die zulässige Einbautiefe bewilligungstechnisch nicht beschränkt wird.

Die Gebäude sollten bei einer Flachfundation bis mindestens auf die tragfähige Seeablagerung fundiert werden. Dazu sind Massnahmen für die Lastübertragung bis zur tragfähigen Seeablagerung notwendig.

Alternativ dazu ist eine Pfahlfundation zu empfehlen, die weitgehend unabhängig von der Lage der Grundwasserstände eingebaut werden kann und dadurch das Termin- wie auch das Kostenrisiko minimiert.

Baugrube

Die Baugrube kann bei ausreichenden Platzverhältnissen grundsätzlich frei geböscht werden, wobei die Böschungen in den anstehenden Sedimenten viel Platz benötigen. Unter dem Grundwasserspiegel sind die Böschungen mittels Betonaufgaben zu stabilisieren. Allenfalls ist bis zur Erstellung der Böschungsaufgaben ein temporäres Wellpoint-system zur Stabilisierung der Böschungen im Wasserspiegelbereich notwendig.

Bei tiefreichenden Aushubkoten wie bei beengten Platzverhältnissen steht geschlossene Spundwand im Vordergrund. Diese ist in ihrer Länge auf den hydraulischen Grundbruch zu bemessen.

Gebäude-Tragstruktur

Die Tragstruktur der Gebäude soll möglichst konsistent über die Geschosse durchlaufen und dadurch eine wirtschaftliche Lösung ermöglichen. Auf einen direkten Lastabtrag ist zu achten. Zudem sollen die Deckenspannweiten ein vernünftiges Mass nicht überschreiten.

Die horizontale Stabilisierung (Erdbebenstabilisierung) ist in einem einfachen Schema darzustellen.

4.9 Feuerwehrzufahrt und Brandschutz

Die Feuerwehrzufahrt ist zu gewährleisten.

Insbesondere mit dem Wegfall des Binderweg ist auf Zugänglichkeit für Löschfahrzeuge zu achten.

Folgende rechtlichen Vorgaben sind zu beachten:

- FKS - Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom Feb. 2015
- Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dez. 1987

Brandschutz

- Es gelten die Brandschutzvorschriften der VKF.

Zugänglichkeit und Stellfläche für Hubrettungsfahrzeug in der Tiefe des Grundstücks beachten.

Insbesondere VKF Flucht und Rettungswege

4.10 Schutzplätze

Die Schutzräume und Schutzplätze sind in der Anzahl und Ausstattung gemäss den Anforderungen der Stadt Zürich zu erstellen.

4.11 Hindernisfreies Bauen

Die Gebäude, die Erschliessung und die allgemeine Umgebung sind hindernisfrei zu gestalten.

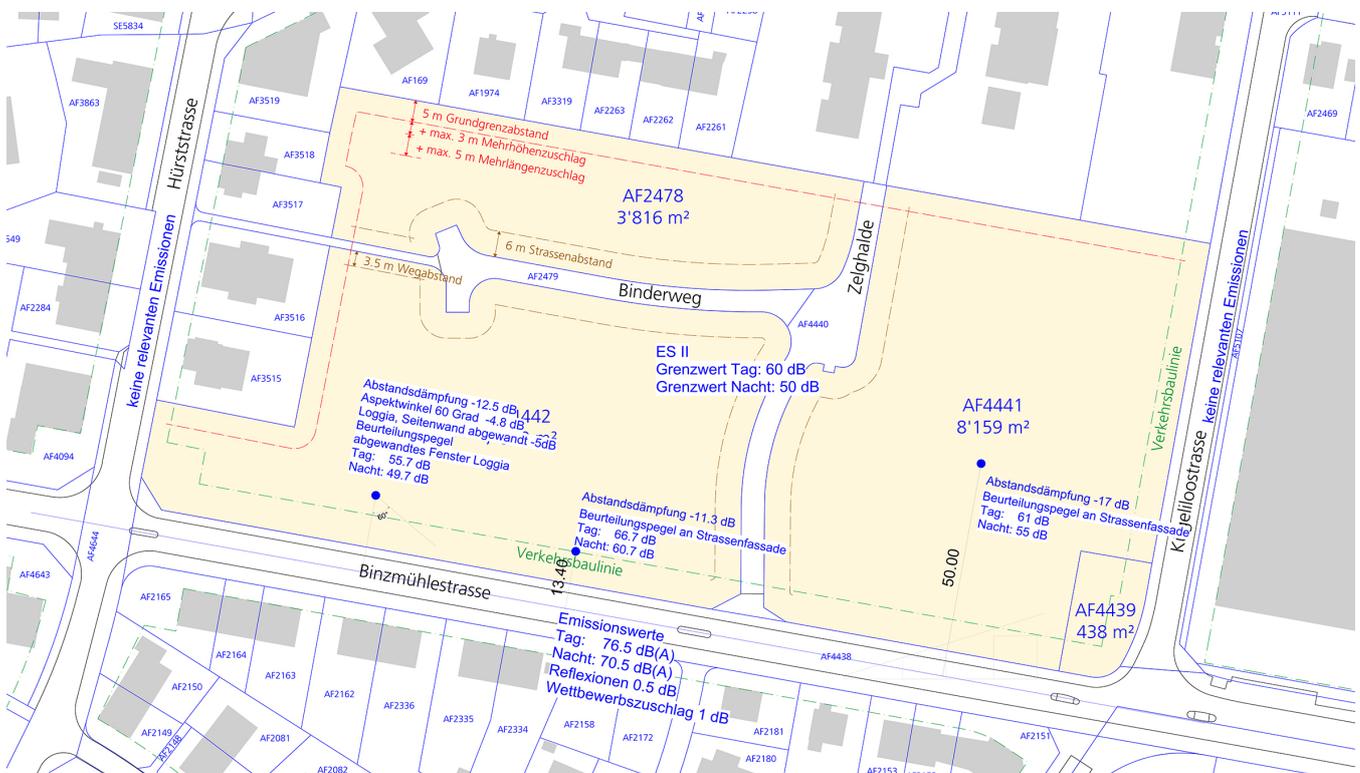
Es gilt die SIA-Norm SN 521500 „Hindernisfreie Bauten“.

4.12 Lärmschutz

Rechtliche Vorgaben und Empfehlungen Kurt Ritter, aik und UGZ

Situation

Die Parzelle grenzt an die verkehrsreiche Binzmühlestrasse. Gemäss Strassenlärm-Informationssystem beträgt der Emissionspegel auf der Strassenachse inklusive der prognostizierten Zunahme am Tag (6-22 Uhr) 77.5 dB (A) und in der Nacht (22-6 Uhr) 71.5 dB (A). Dazu kommt der Reflexionszuschlag von 0.5 dB.



(Perimeter aktualisieren)

Grenzwerte

Für die Parzellen gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Für die verschiedenen Nutzungen sind dementsprechend folgende Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Wohnen: Tag 60 dB; Nacht 50 dB

Schulräume, Kindergarten (ohne Betriebsbonus): Tag 60 dB

Gewerberäume, Büros, Atelier (mit Betriebsbonus): Tag 65 dB

Für die Zufahrt zur Tiefgarage gilt der Planungswert Nacht von 45 dB beim nächsten Fenster eines lärmempfindlichen Raumes.

Bezeichnung der Räume (Farbcode)

Alle lärmempfindlichen Räume werden auf Grund der Belastung an den Fenstern typisiert und zur einfacheren Handhabung in der Praxis mit einem Farbcode belegt.

Rot: Immissionsgrenzwerte werden an allen Fenstern eines Raumes überschritten

Gelb: Immissionsgrenzwerte werden am Lüftungsfenster eingehalten.

Grün: Immissionsgrenzwerte werden an allen Fenstern eingehalten.

Lärmbelastung

Die Lärmbelastung entlang der Binzmühlestrasse führt zu Überschreitungen der Grenzwerte an der strassenseitigen Fassade, sowohl am Tag (bei Wohnnutzung um 6.7 dB) wie auch in der Nachtperiode (10.7 dB).

Dies bedeutet für die Strassenfassade:

- mit gestalterischen Massnahmen (Balkone, Loggias, Erker) können die Grenzwerte nicht eingehalten werden.
- Die für eine Ausnahmegewilligung notwendigen Aussenräume, bei denen die Tageswerte eingehalten werden, sind an diesen Fassaden nicht möglich und auch nicht sinnvoll.
- Auch Nicht-Wohn-Nutzungen (mit und ohne) Betriebsbonus mit ausschliesslich strassenseitigen Fenstern brauchen eine mechanische Lüftung als Lärmschutzmassnahme.

Für die Querfassaden:

- mit gestalterischen Massnahmen (Loggias) und einem etwas eingeschränkten Aspektwinkel sind an den Querfassaden abgewandte Lüftungsfenster möglich.
- bei den Rückwänden von Loggias ist die Lärmbelastung nur noch knapp über dem Grenzwert, bei den zugewandten Fenstern gibt es praktisch keine Reduktion
- An der Aussenkante der Loggias sind die Grenzwerte Tag geringfügig überschritten. Die für eine Ausnahmegewilligung notwendigen Aussenräume, bei denen die Tageswerte eingehalten

Die IGW gelten in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen. Bei Räumen in Betrieben gelten um 5 dB(A) höhere IGW. Bei Gewerberäumen gilt eine kontrollierte Lüftung als zulässige Lärmschutzmassnahmen.

werden, sind an diesen Fassaden nur möglich, wenn der Aspektwinkel noch weiter eingeschränkt wird.

Lärmschutzmassnahmen (Lärmschutzwände etc.)

Lärmschutzmassnahmen können allenfalls bei einer Lücke im Lärmriegel entlang der Binzmühlestrasse sinnvoll sein.

Lärmschutzmassnahmen (Lärmschutzwände etc.)

Lärmschutzmassnahmen können allenfalls bei einer Lücke im Lärmriegel entlang der Binzmühlestrasse sinnvoll sein.

Tiefgarage

Die notwendigen Parkplätze für die Ersatzneubauten sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Planungswerte der ES II (45 dB) müssen bei allen Fenstern der neuen geplanten Gebäude eingehalten werden. Bei einer offenen Rampe beträgt der notwendige Abstand zur Rampenmitte ca. 40 m, bei einer geschlossenen Rampe mit einer absorbierenden Verkleidung und einer Öffnungsfläche von 12m² ca. 15 m.

Die Nachbarliegenschaft an der Kugelilostrasse ist ein fensterloses Gewerbegebäude. Hier ist keine Rücksichtnahme erforderlich.

Kindergarten

Für den Kindergarten gelten nur die Tageswerte (ohne Betriebsbonus). Diese sind entlang der Binzmühlestrasse ebenfalls überschritten. Eine kontrollierte Belüftung als Lärmschutzmassnahme ist zulässig. Bezüglich des Innenlärms gilt gemäss Bundesgerichtsentscheid für die Nutzung Hort und Kindergarten die Lärmbelastung «stark» (gemäss SIA 181). Die entsprechenden Trennbauteile zu lärmempfindlichen Räumen müssen dementsprechend ausgebildet werden.

Bewilligungspraxis, Haltung der Genossenschaft

Zurzeit wird die LSV von den Beschwerdeinstanzen (Baurekursgericht) sehr streng ausgelegt und es gibt keine «Bewilligungspraxis» in lärmbelasteten Gebieten mit IGW Überschreitungen, die mit Sicherheit zu beschwerderesistenten Baubewilligungen führt.

Siehe dazu auch «Empfehlungen für den Baubewilligungsprozess-Vollzug von Art. 31 LSV» (Teil der Ausgabeunterlagen)

Die lärmige Strasse liegt im Süden. Die IGW Überschreitungen sind massiv. Ein Projekt, dass ohne Ausnahmegewilligung auskommt, wäre nur mit einem zweistöckigen Lärmriegel, mit lärmunempfindlichen Räumen oder Nutzungen bei denen eine Lüftungsanlage als Lärmschutzmassnahme zulässig ist, möglich. Bei Wohnnutzungen entlang oder auch quer zur Strasse sind Ausnahmen wahrscheinlich unvermeidlich.

Die Genossenschaft ist sich bewusst, dass sie mit dem Wettbewerb ein entsprechendes Risiko eingeht. Um das Risiko möglichst klein zu halten, wird dem Lärmschutz und einer guten lärmoptimierten Lösung hohe Priorität eingeräumt, er soll aber andererseits nicht zu «schlechten» Projekten führen.

Informationen zum Bauen im Lärm und Berechnungswerkzeuge neu:

www.bauen-im-laerm.ch

5 Ziele und Aufgabenstellung (provisorisch)

5.1 Ausgangslage

Die Siedlung Affoltern der Baugenossenschaft GISA wurde 1948 erstellt.

Die 92 Wohnobjekte bestehend aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern wurden fortlaufend unterhalten, bieten ein sehr günstiges Angebot und neigen sich dem Ende ihrer Lebensdauer zu. Die Lage der Siedlung im Quartier mit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Erholungsgebieten und gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum bieten ideale Voraussetzungen sowohl für ältere Bewohner als auch für Familien, alleinlebende, Paare, Jüngere.

Ausgehend von einem Zustandsbericht und der Untersuchung von Potenzialen im Bestand und bei einem Neubau von Dachtler Partner Architekten hat sich die Bauherrschaft entschlossen, die bestehenden Gebäude durch Neubauten zu ersetzen. Erwartet werden circa 200 Wohneinheiten, 100 Parkplätze und das Wohnen ergänzende Nutzungen.

5.2 Ziele Ersatzneubau

Städtebau

- Der Genossenschaft ist für den Neubau eine massvolle Verdichtung und eine durchgrünte Siedlung mit viel Freiraum wichtig. Deshalb definiert sie als Planungsrahmen eine Arealüberbauung mit Gebäuden von bis zu vier Vollgeschossen und einer Ausnutzung von 110-120%. Eine Arealüberbauung ist für die Genossenschaft interessant, wenn sich mit bis zu viergeschossigen Gebäuden die Spielräume für mehr Freiraum verbessern, vielfältige Projektansätze möglich sind und sich die Wirtschaftlichkeit der Projekte verbessert.

- Die Neubausiedlung soll auf die Strassenräume reagieren, an die Umgebung anknüpfen und eine eigene Identität als Genossenschaftssiedlung entwickeln.
- Die Stellung der Gebäude, die Gestaltung der Freiräume und die Organisation der Wohnungen und gemeinschaftlichen Räumen sollen das genossenschaftliche Zusammenleben der Siedlung unterstützen und gleichzeitig privaten Rückzug ermöglichen.
- Die Gebäude sollen mit nachhaltigen Materialien eine angenehme Fassadengestaltung aufweisen und Wohnlichkeit ausstrahlen.
- Mit den Vorgaben eines wirtschaftlichen Holzbaus sind die Spielräume von Repetition und Vielfalt auszuloten.

Binzmühlestrasse

- Gebäude an der Binzmühlestrasse sollen Schallschutz für die rückliegenden Freiräume und Wohnungen bieten.
- Das Erdgeschoss der Binzmühlestrasse soll gemeinschaftlichen und publikumsorientierten Nutzungen zugeordnet werden (z.B. Veloräume, Waschküchen, Kindergarten, Gemeinschaftsraum, Gästewohnung, zumietbare Räume,...)

Freiraum

Der Bezug zum privaten Freiraum ist eine Qualität der bestehenden Siedlung, die mit dem Neubauprojekt aufgenommen, neu interpretiert und mit gemeinschaftlichen Freiräumen vernetzt werden soll.

Die neue Siedlung soll so geplant werden, dass sie viele Grünräume aufweist und die Umgebungsgestaltung trotz zunehmender Dichte eine hohe Qualität und vielfältige Nutzbarkeit, angenehme und unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten mit ausreichend (natürlicher) Beschattung und daneben auch den Erhalt und die Förderung biologischer Vielfalt ermöglicht.

- Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen zu suchen.
- Es sind vielfältig nutzbarere Spielmöglichkeiten für jedes Alter und ein Ort für Begegnungen zu schaffen.
- Die gemeinschaftlichen Freiräume bieten Möglichkeit für Partizipation der Bewohner, so dass ihre definitive Ausgestaltung in einem Prozess nach dem Wettbewerb entwickelt werden kann.
- Erhalt und Förderung von Biodiversität und einheimischen Gewächsen
- Die Erdgeschosswohnungen sollen von der Lage profitieren und Zugang zum Freiraum haben.
- Gartensitzplätze oder Gärten sollen klar ablesbar und sorgfältig vom gemeinschaftlichen Freiraum abgegrenzt werden.
- Für die Entsorgung sind zwei-drei gut integriert Anlagen mit jeweils zwei Unterflurcontainern, sowie Bio-Containern einzuplanen. Dafür sind geeignete Orte zu planen, die für Bewohner und Abholfahrzeug gut erreichbar sind, die Bewohner nicht stört (Lärm, Geruch) und die Schulwege berücksichtigen.

- Die Tiefgarageneinfahrt und Besucherparkplätze sollen gut in die Umgebung integriert werden, leicht auffindbar sein und die Bewohner nicht beeinträchtigen.
- Bestehende gesunde, grosse Bäume nach Möglichkeit erhalten. Den Unterlagen liegt dazu ein Baumkataster bei.
- Voraussetzungen für die Neupflanzung von grösseren Bäumen für eine langfristige Gehölzstruktur schaffen, da sie die Freiraumqualität der neuen Siedlung unterstützen.



Zielpublikum

Mit dem Neubau bietet sich die Chance das Wohnungsangebot der Genossenschaft mit günstigen Neubauwohnungen, für alle Altersgruppen, Nationalitäten und Einkommensschichten sowie für Familien, Paare und Einzelpersonen zu ergänzen.

Nutzung/Wohnungen

- Moderne, günstige Genossenschaftswohnungen in Holzbauweise für alle Zielgruppen.
- Preiswerte, optimal organisierte Kleinwohnungen.
- Flexibel nutzbare mittelgrosse Wohnungen z.B. für Paare.
- Innovative Familienwohnungen, die den Wohnbedürfnissen von Familien entsprechen, einen hohen Gebrauchswert und vielfältige Nutzbarkeit besitzen.

Wegeverbindungen

Wegeverbindung Zelghalde erhalten.

Wegeverbindung Binderweg aufheben?

An Quartier aufknüpfen.

Schulwege berücksichtigen?

Parkierung

Für die Unterbringung der notwendigen Bewohnerparkplätze soll kompaktes Parken im ersten Untergeschoss geplant und im Etappierungsvorschlag berücksichtigt werden.

Die Anzahl Parkplätze soll mit einem Mobilitätskonzept von mässiger Reduktion von bis zu 30% angepasst werden, so dass für zwei Wohneinheiten etwa ein Parkplatz zur Verfügung steht.

Ein Teil der Parkplätze kann in der Projektphase als Parkplätze für Elektromobilität mit Lademöglichkeit ausgerüstet werden.

Da eine Tiefgarage einen wichtigen Zugang darstellt, ist sie hell, freundlich und übersichtlich zu gestalten und möglichst natürlich zu belüften.

Die Erschliessung/Rampe einer solchen Tiefgarage kann nicht direkt von der Binzmühlestrasse erfolgen und muss rückwärtig über eine der Quartierstrassen mit dem nötigen Abstand von der Einmündung der Binzmühlestrasse erfolgen.

Besucherparkplätze

Besucherparkplätze sollen zur besseren Auffindbarkeit möglichst oberirdisch angeordnet werden. Dabei sind die nötigen Bauvorschriften zu beachten: z.B. GSZ und Vorgartenregelung oder DAZ mit Sichtwinkeln, Strasseneinmündungen und die Anforderungen der Genossenschaft an die Umgebung.

Veloabstellplätze

Die Anzahl Veloparkplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung. Die Anforderungen an die Veloabstellplätze sind auf Seite 50 beschrieben.

Wenn Besucherparkplätze in der Einstellhalle untergebracht werden, müssen sie leicht zugänglich sein. Z. B.: allzeit offenes Tor, Kontaktschwelle, Gegensprechanlage mit Sonnerie. Zu den Bewohnerparkplätzen ist eine Abgrenzung mit Zugangsbeschränkung vorzusehen, für die Sicherheit der Bewohner.

5.3 Holzbau

Ziele der GISA und Empfehlungen Experte Peter Makiol:

Der Genossenschaft ist eine nachhaltige und kostengünstige Bauweise mit einer wohnlichen Ausstrahlung wichtig. Deshalb wünscht sie sich eine Materialisierung und Konstruktion in Holzbauweise.

Die Eigenheiten von Material und Konstruktion sind in der Entwicklung des Projektes von Anfang an zu berücksichtigen, um das Ziel von qualitativ hochwertigen und preiswerten Wohnungen zu erreichen.

Aspekte Holzbauweise

Die statische Struktur, die Konstruktionsweise wie auch die Materialwahl müssen für den Holzbau logisch und sinnig entwickelt werden:

- Grundrissystematik bezüglich der vertikale Lastabtragung sowie geeigneten Spannweiten für Deckensysteme in Holzbauweise.

- Die Durchgängigkeit der Geschosse bzgl. der vertikalen Lastabtragung.
- Das Stabilisierungskonzept des Gebäudes infolge der horizontalen Kräfte wie Windlasten und die Einwirkungen durch Erdbeben.

Flexibilität, Veränderbarkeit und Umnutzungen erfordern eine robuste Grundkonzeption. Dies wieder spiegelt sich in der statischen Struktur und in der Erschliessungsidee.

Die Vorgaben der Bauherrschaft bezüglich Erstellungskosten, Unterhalt und ökologischen Zielen haben auf den Holzbau und deren Ausformulierung Auswirkungen:

Robustheit und geringer Unterhalt von inneren Oberflächen, Fassadenverkleidungen, Fensterdetails, Sonnenschutz etc.

Materialgerechte Ausformulierung der entscheidenden Details wie z.B. Sockel und bezüglich konstruktivem Holzschutz.

Konzeptionelle Idee der Installationen (HLKSE) bezüglich Erschliessung und Verteilung vertikal und horizontal sowie Lage der Nasszellen und Küchen.

Um die Unterhalts- und Erneuerungskosten über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude zu minimieren, ist die Trennung von Bauteilen mit unterschiedlicher Lebensdauer zu gewährleisten (Systemtrennung). Die konstruktiven Prinzipien des Holzbaus helfen dieses Ziel umzusetzen.

5.4 Energetische Nachhaltigkeit

Ziele der GISA und Empfehlungen Experte Kurt Ritter, aik:

Auch wenn die Bauherrschaft den Ausnutzungsbonus nicht in Anspruch nehmen möchte, sollen die Gebäude so geplant werden, dass der Minergie P Standard möglich ist. Dazu sind folgende Vorgaben für die Gebäude einzuhalten. Ob eine Zertifizierung effektiv erfolgt wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Minergie-Kennzahl (gewichteter Endenergiebedarf für den gesamten Betrieb)

Neu werden bei Wohnbauten neben Heizung, Warmwasser und Lüftung auch die Bereiche Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik berücksichtigt. Diese Bereiche sind nicht Teil des Wettbewerbes.

Neu ist auch, dass die Länge der Warmwasserverteilung mit Zirkulation oder Heizband ein Kriterium ist, dass den Energieverbrauch für Warmwasser um 5 % reduzieren kann. Wichtig sind deshalb die optimale Platzierung von Wassererwärmer und Zapfstellen.

Zusatzanforderung an den Heizwärmebedarf Qh Standard nach SIA 380/1 (und damit an die Gebäudehülle)

Der Heizwärmebedarf muss mindestens 30 % unter den Vorgaben der MuKEn 2014 liegen. Diese Vorgabe ist nur zu erreichen, wenn neben einer gut isolierten und kompakten Gebäudehülle auch die Glasflächen und solaren Gewinne optimiert sind. Grosse nordseitige Fensterflächen und grossflächige bauliche Verschattungen der Südfenster sind deshalb nicht möglich.

Zusatzanforderung an den gewichteten Endenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung (ohne Berücksichtigung eigener Stromproduktion)

Diese Anforderung entspricht den Anforderungen der MuKEn 2014 Art. 1.23. Für Wohnbauten beträgt der maximal zulässige Wert 35 kWh/m²a. Neben der Anforderung an die Gebäudehülle spielt hier die Gebäudetechnik eine zentrale Rolle. Bei einer Nutzung der Erdwärme (Erdsonden, Grundwasser) oder einem Anschluss an die Fernwärme und einer Gebäudehülle gemäss Minergie P kann davon ausgegangen werden, dass diese Anforderung erfüllt ist.

Fotovoltaik

Ein Teil der elektrischen Energie (mindestens 10 Wp/m² EBF) muss vor Ort erzeugt werden. Eine oder mehrere gemeinsame PV Anlagen für die Überbauung sind zulässig. Ausrichtungen und Neigung der verschiedenen Anlagen sollte so gewählt werden, dass eine möglichst hohe Eigennutzung gewährleistet ist. Im Projekt müssen entsprechende Flächen bezeichnet werden.

Pro 1000 m² EBF ist eine minimale Fläche von 70 m² vorzusehen.

Wärmeerzeugung

Die Parzellen liegen im Versorgungsgebiet der Fernwärme. Zulässig sind auch Erdsonden oder die Nutzung des Grundwassers. Jedes System hat seine Vor- und Nachteile. Die Genossenschaft wird sich erst nach dem Wettbewerb zusammen mit dem Planungsteam für die geeignetste Lösung entscheiden. Die Wärmeerzeugung ist deshalb nicht Teil des Wettbewerbes.

Lüftung

Entlang der lärmbelasteten Binzmühlestrasse ist eine kontrollierte Lüftung wünschenswert, für Wohnungen mit Zimmern, die keine Möglichkeit zur lärmabgewandten Lüftung haben sogar zwingend. Auch für die restlichen Gebäude soll eine Lüftung eingeplant werden.

Offen für die Bauherrschaft ist, welches System zum Einsatz kommt und ob dies mit oder ohne Mitwirkung der BewohnerInnen betrieben wird.

Durch eine vernünftige Anordnung und Grösse der Technikräume und Steigzonen muss eine einfache Installation und die Zugänglichkeit auch in der Betriebsphase gewährleistet sein. Diesem Anliegen muss bereits in der Wettbewerbsphase Rechnung getragen werden

und die notwendigen Räume und Steigzonen müssen ausgewiesen werden.

Richtwerte für die notwendigen Schachtgrössen für 300 – 500 m² HNF bei einer «konventionellen» Lüftungsanlage mit Zu- und Abluft sind:

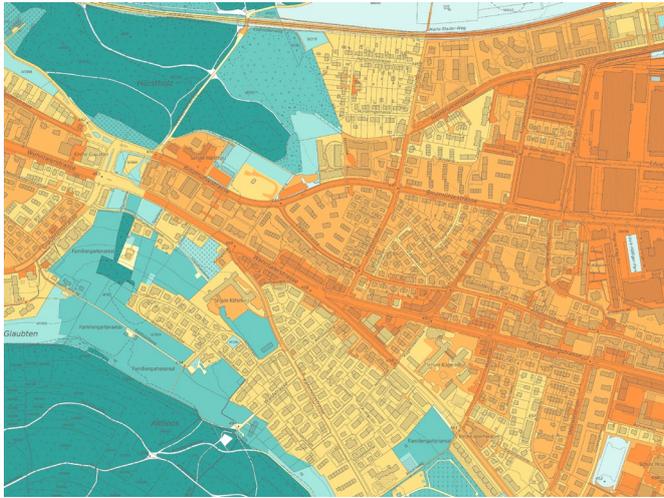
Lüftung 1.0 m². (Mindesttiefe 60 cm); Heizung/Sanitär 0.5 m² (Mindesttiefe 30 cm); Elektroinstallationen 0.2 m²

Hauptleitungen für Elektro und Wasser dürfen nicht an sensiblen Stellen, insbesondere an Schlafzimmerwänden angeordnet sein.

Sommerlicher Wärmeschutz

Für den sommerlichen Wärmeschutz sind vor allem die Sonnenschutzeinrichtungen und die innere Speichermasse entscheidend. Der Sonnenschutz muss der Windklasse 4 entsprechen und die Speichermasse sollte möglichst gross sein.

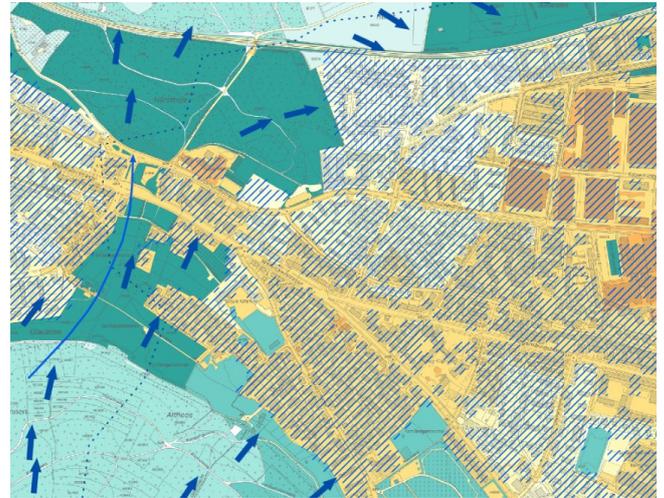
5.5 Klima



Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, 14 Uhr



Aufenthaltsqualität von Grünflächen, 14 Uhr



Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr



Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr



Kaltluftleitbahnen

→ Kaltluftleitbahnen

Hauptströmungsrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen



Kaltluftwirkungsbereich innerhalb Bebauung

/// Kaltluftwirkungsbereich

GIS Browser <https://maps.zh.ch/>

Der starken Wärmebelastung am Tag und der mässigen Überwärmung in der Nacht ist mit geeigneten Massnahmen zu begegnen. Bei den Gebäuden ist auf sommerlichen Wärmeschutz zu achten.

Die Aussenbereiche sind mit einer geeigneten Gestaltung gegen Überhitzung zu schützen.

5.6 Wirtschaftlichkeit

Die Neubauten sollen kostenoptimiert gebaut werden. Neben niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Im Sinne einer ökonomischen Nachhaltigkeit sind auch räumlich-architektonische Qualitäten, flexible Nutzungskonzepte, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Aussicht und Umgebung mitentscheidend.

Bei der Planung des Gebäudes ist eine hohe Wirtschaftlichkeit anzustreben. Annahme Referenzbenchmark per dato: maximal ca. 4'300 CHF/m² HNF (BKP 1-5, ohne Tiefgarage, inkl. MWST). Um diese Vorgaben zu unterbieten oder einzuhalten, ist von Anfang an, vom Konzept bis zur Materialisierung, die Kostenvorgabe als integrales Element des Entwurfes zu berücksichtigen. Dabei sind folgende Punkte wesentlich:

- Optimales Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche (HNF) und Geschossfläche (GF).
- Optimales Verhältnis Gebäudehülle zu Geschossfläche (GF).
- Einfache und wirtschaftliche Tragwerks- und Gebäudestruktur.
- Einfache und wirtschaftliche Erschliessungs- und Haustechnikkonzepte.
- Nachhaltige, langlebige Konstruktion und Materialisierung. Dabei ist ein dem genossenschaftlichen Wohnungsbau entsprechendes Materialkonzept zur Anwendung zu bringen.
- Vorteilhafte Wiederholungsfaktoren.
- Einfache, langfristig kostengünstige und nachhaltige Bewirtschaftung der Bauten.

Im Rahmen der Vorprüfung wird die Ökonomie der Wettbewerbsbeiträge phasengerecht ermittelt, plausibilisiert und im Quervergleich beurteilt

Die Wirtschaftlichkeitsbeurteilung erfolgt als vergleichende Grobkostenschätzung zu Händen des Beurteilungsgremiums.



Standort der bestehenden Heizzentrale und Unterverteilung

5.7 Etappierung

Das Projekt soll in 2-(eventuell 3) Etappen umgesetzt werden.

Damit besteht die Möglichkeit, die heutigen Bewohner in den Neubau umzusiedeln.

Die Etappierung der Wohngebäude und Tiefgarage ist aufzuzeigen. Dabei ist die Wärmeversorgung der verbleibenden Gebäude zu sichern.

6 Raumprogramm (provisorisch)

6.1 Nutzungen

Das Raumprogramm für den Ersatzneubau besteht aus genossenschaftlichen Wohnungen und die Wohnungen ergänzende gemeinschaftliche Räume. Ausserdem wird ein Kindergarten in die Siedlung integriert.

6.2 Wohnen

Wohnungsmix

Die Wohnungen sollen in etwa untenstehenden Wohnungsmix und folgende Wohnungsgrössen erreichen:

Whg-Typ	ca. Anteil	HNF
2.5 Zi-Whg	32%	50-62 m ²
3.5 Zi-Whg	32%	70-85 m ²
4.5 Zi-Whg	30%	90-105 m ²
5.5 Zi-Whg	6%	110-125 m ²

Es sollen auf die Fläche bezogen grössere und kleine Wohnungen der gleichen Zimmerzahl angeboten werden

Unabhängig von der Anzahl der geplanten Wohnungen ist das Verhältnis der Wohnungsgrössen beizubehalten.

Die heutigen Bewohner schätzen das Wohnen auf mehreren Ebenen. Darum ist bei Wohnungen von 4.5-5.5-Zimmern mehrgeschossiges Wohnen, unter Beachtung des anpassbaren Bauens und der wirtschaftlichen Vorgaben, orts- und projektspezifisch möglich.

Anforderungen Wohnungen

Die Wohnungen sollen grundsätzlich effizient geschnitten und vielfältig nutzbar und möblierbar sein.

Entree

Eingangsbereich mit Garderobe

Dusche /Badewanne

Ausstattungen Bäder / WC

Mindestgrösse für Duschtassen 90 x 120cm

2.5-Zi-Whg	1 Bad (Lavabo, WC, Dusche)
3.5-Zi-Whg	1 Bad (Lavabo, WC, 2/3Dusche und 1/3Badewanne)
4.5-Zi-Whg	1 Bad (Lavabo, WC, Badewanne) + 1 WC (Lavabo, WC)
5.5-Zi-Whg	1 Bad (Lavabo, WC, Badewanne) + 1 Bad (Lavabo, WC, Dusche)

Zimmergrössen / Ausstattung / Anforderungen

Die Individualzimmer sollen mind. 12 m² gross sein. Zimmerbreite möglichst 3.40 m, nicht unter 3.00 m. Gute Möblierbarkeit ermöglichen. Pro Wohnung ein Zimmer mind. 15 m².

Wohnen, Essen, Küche

Küche und Essen soll in einer direkten Beziehung stehen. (Grosszügige Küchen mit Esstisch oder offenes Wohnen-Essen-Küche). Der Essplatz ist gut belichtet und bevorzugt in Beziehung zum Aussenraum. Der Wohn- und Essbereich soll gut möblierbar und nutzbar sein.

Ausstattungen Küchen

Backofen hochliegend

Küchenelemente (Hochschränke oder Ober- / Unterschrank = 1)

2.5-Zi-Whg	ca. 6.5 Elemente
3.5-Zi-Whg	ca. 7 Elemente
4.5-Zi-Whg	ca. 8 Elemente
5.5-Zi-Whg	ca. 9 Elemente

Private Aussenräume

Den heutigen Bewohner ist der private Aussenraum sehr wichtig, darum ist für den Neubau zu jeder Wohnung ist ein attraktiver, grosszügiger und gut nutzbarer Aussenraum von ca. 10-16 m² vorzusehen, (kl. Whg 10 m², gr. Whg bis zu 16 m²), mindestens 2.2 m tief. Sitzplätze oder Gärten im EG können grösser sein.

Stauraum

Reduit von 4-5 m² mit Anschluss für Waschturm vorgesehen.

Kellerabteile

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil / Abstellraum von 8-10 m² zuzuordnen, abgestuft nach Wohnungsgrösse.

Gemeinschaftliche Räume

Eingangsbereiche und Treppenhäuser

Die gedeckten Hauseingänge sollen gut auffindbar, freundlich und gut nutzbar sein. Der Eingangsbereich mit Briefkästen dient als Begegnungszone.

Alle Treppenhäuser müssen stufenlos zugänglich sein, einen Abstellraum für Kinderwagen etc. haben, sonst kompakt organisiert sein und möglichst einen direkten Zugang zum gemeinschaftlichen Freiraum haben.

Wasch- und Trockenräume

Waschraum und Trockenraum je 12-16 m² pro Treppenhaus / Lift (pro 8-12 Whg 2x Waschmaschine + 2x Trockner und ein Trockenraum mit Secomat oder Lüftungsmöglichkeit)

Gemeinschaftsraum

Es soll ein Gemeinschaftsraum als multifunktionaler Raum mit abtrennbarem gemütlichem Raum und Bezug zum Freiraum erstellt werden. Bei der Platzierung ist der Wunsch nach einer der Grösse entsprechenden erhöhten Raumhöhe und auch das Konfliktpotenzial durch Lärmemissionen zu berücksichtigen.

Bei einer Arealüberbauung werden gemeinschaftliche Räume bis zu 2% der AZ nicht angerechnet

Gemeinschaftsraum gesamt	ca.110 m ²
Aufenthaltsraum	ca. 45 m ²
Vom Aufenthaltsraum abtrennbarer, gemütlicher Raum	ca.15 m ²
Küche mit 8-10 Elementen, genügend Arbeitsfläche	ca.12 m ²
pLagerraum	min.15 m ²
Garderobe	
WC und IV WC	
Schrankfront 5-6 Elemente, ausserhalb Lagerraum	
Aussenbereich mit Sitzgelegenheiten + Sonnenschutz	

Zumietbare Räume - Erdgeschoss Binzmühlestrasse

Das Erdgeschoss an der Binzmühle geeignet sich für gemeinschaftliche oder für Nutzungen mit Publikumsverkehr. Sollten noch Flächen zu Verfügung stehen, sind Einheiten für Ateliers oder Coworking Spaces denkbar.

Nebenräume/Technik

Veloabstellplätze

Veloparkplätze sollen zu einem Teil im Gebäude, von aussen direkt zugänglich, ohne Treppen im EG, UG oder in der Einstellhalle angeordnet werden.

Ein weiterer Teil kann im Freien mit Witterungsschutz umgesetzt werden. (Abschliessbarkeit gewährleisten)

In der Nähe der Hauszugänge sind einige abschliessbare Abstellplätze ohne Witterungsschutz gewünscht.

(vergl. BZO Art.8 Abs.3). Die Abstellplätze sollen den verschiedenen Häusern zugeordnet sein.

Haustechnikräume

Es sind gemäss eigenem Haustechnikkonzept genügend grosse Räume für Hauptverteilung, HLKS und Elektrokurzzeitpeicher mit ausreichend grossen Serviceöffnungen vorzusehen. Auf den Plänen der Wettbewerbsabgabe müssen das Schacht- und Installationskonzept ersichtlich sein. (Kapitel __Vorgaben Energie und Gebäudetechnik beachten)

Putzraum

Ein Abstellraum pro Bauetappe von 15 m² mit WC und Lavabo im EG oder UG.

Hauswart

Für den Hauswart ist eine Werkstatt mit Büro, Lager und Garagenplatz vorzusehen.

Raumbedarf:

- Werkstatt mit Büro und Nasszelle (WC): ca. 40 m² HNF mit Tageslicht und 30 m² Lager
- 1-2 Fahrzeugabstellplätze

Schutzräume

Schutzräume / -plätze, soweit behördlich vorgeschrieben.

6.3 Kindergarten GISA

Innerhalb der Siedlung muss ein Doppel-Kindergarten und mit Betreuung platziert werden.

Für den Kindergarten gelten folgende Raumanforderungen:

Raum	Anzahl	Fläche HNF	HNF total
Kindergartenzimmer	2	72 m ²	144 m ²
Gruppenraum	2	36 m ²	72 m ²
Material innen	1	9 m ²	9 m ²
Material aussen	1	9 m ²	9 m ²
Aufenthalt, Verpflegung	1	72 m ²	72 m ²
Küche	1	18 m ²	18 m ²
Garderobe	2	24 m ²	48 m ²
Putzraum	1	12 m ²	12 m ²
WC	3	6 m ²	18 m ²
			370 m ²

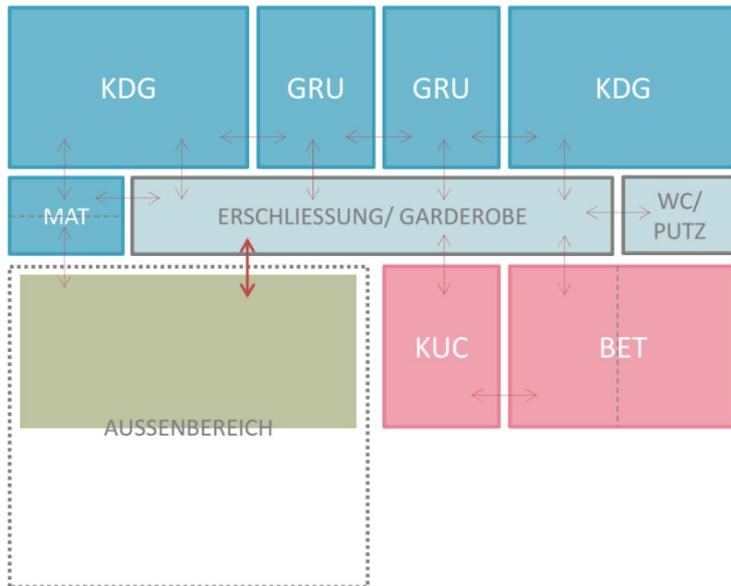
Räume die nicht in einer zwingenden Verbindung mit anderen Räumen stehen z.B. Material, können im Untergeschoss oder im Aussenbereich platziert werden.

Aussenbereiche	Anzahl	Fläche	total
Pausenfläche aussen	1	150 m ²	150 m ²
Spielplatz	2	50 m ²	100 m ²
Spielwiese	2	50 m ²	100 m ²
Kickboard-Abstellplätze	12	1 m ²	12 m ²
			362 m ²

Der Aussenbereich muss vom Kindergarten gut einsehbar, direkt zugänglich und baulich abgegrenzt sein.

Die Spielbereiche können gemeinsam mit den Siedlungskindern genutzt werden.

Die Lärmemissionen des Kindergartens sind bei den angrenzenden Funktionen zu berücksichtigen



Funktionslayout

Ein detailliertes Raumprogramm und Funktionslayout liegen den Unterlagen bei.

7 Programmgenehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht genehmigt:
Zürich, den ____

Fachpreisrichter:

Daniel Ganz, Landschaftsarchitekt Zürich

Julika Kotai, Architektin Zürich

Sabina Hubacher, Architektin Zürich

Caspar Bresch, Vertreter AfS der Stadt Zürich

Ivo Moeschlin, Architekt Zürich

Ersatz: Rolf Schoch, Architekt Baden Dättwil

Sachpreisrichter:

Enrico Magro, Vorstand GISA

Helena Teinilä, Geschäftsführerin GISA

Doris Mathew, Vorstand GISA

Christian Kölliker, Vorstand GISA

Ersatz: Cornelius Ammann, Vorstand GISA