



WOHNÜBERBAUUNG BERNERSTRASSE ZÜRICH- ALTSTETTEN

Anonymer Projektwettbewerb
im offenen Verfahren
Wettberwerbsprogramm

Januar 2001



A. Allgemeine Bestimmungen	4
Auftraggeberin / Art des Wettbewerbs	4
Grundlagen, Rechtsweg	4
Teilnahmeberechtigung	4
Anforderungen an die Teams	4
Preise und Ankäufe	4
Weiterbearbeitung	5
Preisgericht	6
Beurteilungskriterien	7
Veröffentlichung und Ausstellung	7
Ablauf und Termine	8
Unterlagen	10
Anforderungen	10
Art der Darstellung	11
B. Wettbewerbsaufgabe	12
Ausgangslage	12
Grundstück und Umgebung	13
Ziel des Wettbewerbs	13
Massgebende Bauvorschriften	14
Anweisungen für die Projektierung	17
C. Raumprogramm	20
Allgemeines	20
Wohnen	20
Nebenräume Wohnen	21
Gewerbenutzung	21
Kindergarten	22
Zivilschutz	22
Parkierung	22
Umgebung	23
D. Schlussbestimmungen	24

A. Allgemeine Bestimmungen

Auftraggeberin / Art des Wettbewerbs

Die Stadt Zürich, vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung und das Amt für Hochbauten, veranstaltet einen offenen Projektwettbewerb für Architektur - Teams als Gesamtplanende zur Erlangung von Vorschlägen für eine Wohnüberbauung im Quartier Altstetten. Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt.

Grundlagen, Rechtsweg

Für die Durchführung des Wettbewerbs gilt die Ordnung sia 142 (Ausgabe 1998) subsidiär zu den gesetzlichen Grundlagen des öffentlichen Beschaffungswesen. Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Zulässig sind Wettbewerbsarbeiten von Architektinnen und Architekten mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO - Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Anforderungen an die Teams

Gesucht werden Teams als Gesamtplanende, welche die nachfolgenden Bereiche abdecken:

- Gesamtleitung
- Städtebau und Architektur
- Bauingenieurwesen
- Elektroinstallationen
- Haustechnik (HLKS)
- Landschaftsarchitektur
- Baurealisation

Architektinnen und Architekten dürfen nur in einem Team mitarbeiten. Bei den übrigen Teammitgliedern sind Mehrfachbewerbungen erlaubt.

Preise und Ankäufe

Für Preise und Ankäufe steht eine Summe von Fr. 180'000.- (exkl. 7.6 % MwSt.) zur Verfügung. Die Ankäufe betragen max. 20 % der Gesamtpreis-summe. Die eingereichten Unterlagen und Modelle der PreisträgerInnen gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

Weiterbearbeitung

Die Entscheidung über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Stadt Zürich. Es ist aufgrund der reduzierten Anforderungen jedoch nicht auszuschliessen, dass eines oder mehrere Projekte entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts noch überarbeiten zu lassen sind. Die Stadt Zürich beabsichtigt das siegreiche Team mit der Ausführung zu beauftragen. Sie behält sich vor, auf die Zusammensetzung des siegreichen Teams Einfluss zu nehmen (ausgenommen davon sind Architektinnen und Architekten).

Preisgericht

Sachpreisrichterinnen und -richter:

- Arno Roggo, Liegenschaftenverwaltung
- Jürg Müller, Liegenschaftenverwaltung
- Hans Graf, Liegenschaftenverwaltung
- Michael Emmenegger, Fachstelle für Stadtentwicklung
- Hanna Munz, GZ Grünau
- Dorothea Rios, Quartierbeauftragte

Fachpreisrichterinnen und -richter:

- Peter Ess, Direktor Amt für Hochbauten (Vorsitz)
- Roger Diener, Architekt, Basel
- Annette Gigon, Architektin Zürich
- Alexander Fickert, Architekt Zürich
- Kamiel Klaasse, NL Architects Amsterdam
- Rainer Zulauf, Landschaftsarchitekt Baden
- Michael Hauser, Amt für Hochbauten
- Christine Bräm, Amt für Städtebau

Experten:

- Klaus Güntensberger, Sozialdienst, Liegenschaftenverwaltung
- weitere Berater werden bei Bedarf zugezogen

Vorprüfung und Sekretariat:

- Mireille Turin, Architektin, Projektentwicklung AHB
- Doris Stoffner, Administration Projektentwicklung AHB

Beurteilungskriterien

- Städtebau / Architektur
- Wohnung / Wohnumfeld
- Wirtschaftlichkeit / Energie und Ökologie
- Gesamtwertung

Veröffentlichung und Ausstellung

Die Wettbewerbsbeiträge werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden sowie der Fach- und Tagespresse nach Erscheinen zugestellt.

Ablauf und Termine

Aktuelle Informationen zum Wettbewerb auf:

<http://www.ahb.stzh.ch/>

...Architekturwettbewerbe/bernerstrasse

Anmeldung: Ab Publikation bis Freitag, 16. Februar 2001

(Poststempel nicht massgebend)

Schriftlich: Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

Amtshaus III

Lindenhofstrasse 21, Postfach

8021 Zürich

Teilnahmegebühr für den Bezug der Unterlagen und Modelle:

Fr. 150.- (keine Rückerstattung), zahlbar bis 16. Februar 2001

Postcheckkonto 80 - 2000 - 1

Stadtkasse Zürich,

Vermerk:

„Wettbewerb Bernerstrasse“

AHB, Konto Nr. 4020.00.1017.001

Unterlagenbezug: Montag, 5. März bis Freitag, 16. März 2001

Die Planunterlagen sowie das Modell können, gegen Vorweisen des Einzahlungsabschnitts, während diesem Zeitraum beim Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, Amtshaus III, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich, Büro 107, jeweils von 9.00 bis 11.00 und von 14.00 bis 16.00 Uhr abgeholt werden.

Fragenbeantwortung: Freitag, 17. April 2001

Fragen zum Inhalt des Wettbewerbs sind schriftlich und anonym bis zum genannten Datum, an das

Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

Projektierung/Wettbewerbe

Lindenhofstrasse 21

Postfach

8021 Zürich

mit dem Vermerk „Wettbewerb Bernerstrasse“ zu richten.

Die Fragen und Antworten werden allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern zugestellt.

Abgabe Pläne: Freitag, 13. Juli 2001

Die Entwürfe sind anonym, mit einem Kennwort und dem Vermerk

„Wettbewerb Bernerstrasse“ versehen, bis zum genannten Datum

(Poststempel nicht massgebend) von 9.00 bis 11.00 und 14.00 bis 16.00 Uhr dem

Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

Amtshaus III, 1. Stock Büro 107

Lindenhofstrasse 21

8001 Zürich

einzureichen.

Abgabe Modelle: Freitag, 3. August 2001

Die Abgabe der Modelle hat mit einem Kennwort und dem Vermerk „Wettbewerb Bernerstrasse“ versehen bis zum genannten Datum (Poststempel nicht massgebend) zu gleichen Zeiten an die gleiche Adresse wie vorstehend aufgeführt zu erfolgen. Die Modelle sind möglichst direkt abzugeben, da Modellsendungen per Post öfters defekt eintreffen.

Unterlagen

Folgende Unterlagen werden abgegeben:

1. Wettbewerbsprogramm im Doppel
2. CD-ROM, DXF/DWG-File, 2D mit Layer-Beschrieb (Katasterplan und Höhenkurven zum Eintragen der Situation und des Erdgeschossgrundrisses)
3. Übersichtsplan 1:2500
4. Situationsplan 1:500 (Tochterpause)
5. Situationsplan 1:500 mit eingetragendem Wettbewerbsareal und weiteren Angaben
6. Luftaufnahme des Areals
7. Modellunterlage 1:500
8. Teilnahmeformular
9. Broschüre „Behinderten- und betagtengerechte Projektierung aller Wohnungen“
10. Tabelle der Nutzungen und Kennwerte
11. 2 Stunden - Schattendiagramm

Anforderungen

1. Alle Grundrisse und Fassaden sowie die zum Verständnis nötigen Schnitte 1:500. In den Fassaden und Schnitten ist das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen. Im Erdgeschossgrundriss (Ausschnitt Modell 1:500) sind die neuen Höhenkoten einzutragen und die nähere Umgebungsgestaltung darzustellen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen zu beschriften. Legenden sind nicht erwünscht.
2. Alle wesentlichen Wohnungstypen mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen 1:100.
3. Modell 1:500 (Unterlage verwenden).
4. Fassadenschnitt, Grundriss -und Fassadenausschnitt 1:20 (vom Untergeschoss bis zum Dach, jedoch nur ein Normalgeschoss), der über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung des Projekts Auskunft gibt.
5. Erläuterungsbericht in Planform.
6. Ausgefüllte Tabelle der Nutzungen und Kenndaten mit nachvollziehbaren Schemata (Unterlage verwenden).
7. Nachweis des Schattendiagramms als separate Beilage, falls Beeinträchtigung durch Schattenwurf vorliegt (siehe massgebende Bauvorschriften, S. 14).
8. Verschlüsselter Briefumschlag mit ausgefülltem Teilnahmeformular (Unterlage verwenden) sowie Einzahlungsschein.

Jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer darf nur ein Projekt einreichen.

Art der Darstellung

Für den Projektwettbewerb ist das Blattformat frei. Die Pläne werden auf Tafeln von 120 cm Höhe und 180 cm Länge aufgehängt. Pro Projekt stehen 2 Tafeln zur Verfügung. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen.

Die Grundrisse sind nach dem Situationsplan zu orientieren und zu beschriften (Nordosten oben). Die Darstellung des Erläuterungsberichtes ist frei.

Die Projekte sind in Mappen gut verpackt abzuliefern. Gerollte oder auf feste Materialien aufgezugene Pläne werden nicht angenommen.

Sämtliche Bestandteile des Projektes sind mit einem Kennwort zu bezeichnen.

Um eine angemessene Publikation des Wettbewerbsergebnisses sicherzustellen, ist Folgendes zu beachten:

- Die Pläne dürfen keine Hochglanzoberfläche aufweisen
- Die Pläne dürfen nicht auf feste Materialien aufgezugt werden
- Mauerquerschnitte sind schwarz anzulegen
- Das Modell ist kubisch und weiss zu halten (kein Naturholz)

B. Wettbewerbsaufgabe

Ausgangslage

Die Siedlung Bernerstrasse liegt im Quartier Grüna. Die Grüna bildet als Teil des Kreis 9 je nach Blickrichtung den Beginn des städtischen Siedlungsgebietes oder den westlichen Abschluss der Stadt Zürich. Das Quartier führt ein Inseldasein. Es ist im Norden begrenzt durch die Limmat und im Westen durch grosse Schrebergartenanlagen. Gegen Osten bilden die Europabrücke und die Sportplätze Hardhof einen Riegel gegenüber den Entwicklungsgebieten Zürich-West. Die südliche und gleichzeitig einschneidendste Grenze bildet die Autobahn A1. Sie ist nicht nur eine markante Zäsur auf dem Weg durch Unterführungen und seit kurzem einer Passarelle zu den Versorgungseinrichtungen im Zentrum von Altstetten, sondern auch ein starker Immisionsfaktor. Lärm und Abgase der Autobahn beeinträchtigen weite Teile des Quartiers. Erste, jetzt direkt an der Autobahn gelegene Siedlungen stammen aus den 30er und 40er Jahren. Der Grossteil der heutigen Wohnüberbauungen stammt jedoch aus den 60er und 70er Jahren.

Konzipiert als genossenschaftliche oder städtische Siedlungen mit einem grossen Anteil an Umgebungsgrün, leidet das Quartier heute vor allem an der Abgeschlossenheit von anderen städtischen Quartieren, der mangelhaften Versorgung mit Läden und dem - jedoch nur von aussen so beschriebenen - schlechten Image. Der Anteil an BewohnerInnen aus tiefen sozialen Schichten ist hoch und es bestehen Tendenzen, dass sich die Grüna zu einem Durchgangsquartier entwickelt.

Demgegenüber besitzt das Quartier ein grosses Potenzial. Es manifestiert sich in einer aktiven Bewohnerschaft, welche die Stärken ihrer Grüna sehr wohl zu schätzen wissen. Die Lage inmitten von nutzbaren Grünflächen und die Nähe zur Erholungszone entlang der Limmat gehören ebenso dazu, wie die gute Versorgung mit Schulen, die kurzen, verkehrsfreien Schulwege oder die vielfältigen soziokulturellen Strukturen für die BewohnerInnen.

Was fehlt, ist eine attraktive, den heutigen Ansprüchen genügende imagebildende Neuinvestition - eine qualitätsvolle Siedlungsstruktur, welche zugleich Mittelpunkt des Quartiers und zentraler Versorgungsort und Treffpunkt wird. Diese Lücke soll die neue Überbauung schliessen. Dem Entscheid die bestehende Siedlung abubrechen ging eine intensive Diskussion sowohl mit Fachleuten der Stadt als auch mit VertreterInnen des Quartiers vorweg. In einem mehrtägigen Workshop wurde dieser Beschluss einstimmig gefasst.

Die städtische Siedlung Bernerstrasse wurde 1959 von den Architekten Sauter und Dirler erstellt. In den drei- und fünfstöckigen Wohnhäusern (Zweispänner und Laubengangtypen, alle ohne Lift) lebten 1997 in 267 Wohnungen 672 Personen. Mehr als 90% der Wohnungen sind subventioniert. 70% aller Wohnungen haben drei und 25% der Wohnungen zwei Zimmer. Die Fluktuation in der Siedlung ist mit 30 Wohnungswechseln pro Jahr (über 11%) hoch und laut Liegenschaftsverwaltung tendenziell steigend. Diese hohe Fluktuation ist wesentlich auf die nicht mehr

attraktiven, sehr kleinflächigen Wohnungsgrundrisse (durchschnittlich ca. 55 m² Nettowohnfläche pro Wohnung) zurückzuführen. Daraus resultiert eine zunehmend unausgeglichene Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner. Die soziale Stabilität der Siedlung sinkt und führt zu einer Belastung im Quartier. Aufgrund dieser Auslegung wurde der Ersatz der Siedlung durch Neubauten beschlossen.

Grundstück und Umgebung

Die städtebauliche Situation um das betroffene Grundstück lässt keine einheitliche Bebauungsstruktur erkennen: Gebäude mit wenigen Geschossen sind genauso vorhanden wie Turmhäuser mit etwa zehn Geschossen. Manchmal stehen die Bauten strassenständig, manchmal sind diese zurückversetzt und ausgedreht. Einzelbauten und grosse zusammenhängende Überbauungen wechseln sich ab. Markant tritt die Genossenschafts-Siedlung „Grünau“ aus dem Jahre 1976 in Erscheinung, einer Mischung aus Gartenstadt- und Brutalismus-Ideen (auch „chinesische Mauer“ genannt). In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich eine Schule, ein Altersheim und dazwischen ein Quartierzentrum (siehe Planunterlage 1:500).

Besonderes Augenmerk ist auf die Aussenräume und die Erdgeschossesebene zu richten: Das Gebiet verfügt über sehr grosse Grünflächen; es mangelt an urbaner Dichte, harten Flächen und sorgfältiger Gestaltung.

Ziel des Wettbewerbs

1.

Es ist ein exemplarisches Projekt für qualitativ hochstehendes Wohnen mit attraktiven Aussenraumsituationen zu realisieren. Die Wohnungen sollen sich durch ein ausserordentliches Preis/Leistungs-Verhältnis und nicht alltägliche Qualitäten auszeichnen (z. B. Musikzimmer, zumietbare Ateliers, grosse, überhohe Räume, Gewerberäume, Etagengärten). Keine Marktchance werden Wohnungen in einem gehobenen Preissegment eingeräumt.

2.

Die zu erstellenden Wohnungen sollen auf die veränderten Gesellschaftsstrukturen (Berufstätigkeit von Mann und Frau, Erziehung der Kinder durch beide Elternteile, frühere Autonomie der Kinder usw.) reagieren. Weil die in der Wohnung verbrachte Zeit, gerade in städtischen Verhältnissen, an Bedeutung zunimmt, sind zum einen die Anforderungen an die Wohnungen spezifischer geworden; grössere getrennte Nasszellen, grosszügige Wohnzimmer und Essküchen, Arbeiten im Wohnumfeld in nahen Ateliers oder in der eigenen Wohnung. Zum andern sind aber auch vermehrt nutzungsneutrale Räumlichkeiten gefragt, d. h. die einzelnen Räume sollen nicht von vornherein zugeordnet werden (z. B. als Eltern- oder als Kinderzimmer), sondern je nach aktuellem Bedürfnis genutzt und entsprechend verschieden möbliert werden können.

3.

Mit dem vorliegenden Wettbewerbsprogramm wird ein gesamtheitliches und langfristiges, und verantwortungsvolles Projekt angestrebt. Die neue Überbauung soll der übergeordneten und umfassenden Forderung nach Nachhaltigkeit entsprechen. Eine nachhaltige Planung betrachtet immer den ganzen Lebenszyklus einer Überbauung. Die Neuinvestition soll einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers leisten.

4.

Ein Teil des Areals soll zur Schaffung eines quartieröffentlichen Aussenraums mit angrenzenden Einkaufsmöglichkeiten und Kleingewerbe verwendet werden, um den Versorgungsgrad zu verbessern und dem Quartier eine stärkere Identifikationsmöglichkeit zu bieten. Zu Gunsten eines guten Projektes kann auf das Erreichen der maximalen Ausnutzung verzichtet werden.

Massgebende Bauvorschriften

Geltendes Recht:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen
- Bau- und Zonenordnung (BZO) 1999 Teil II.

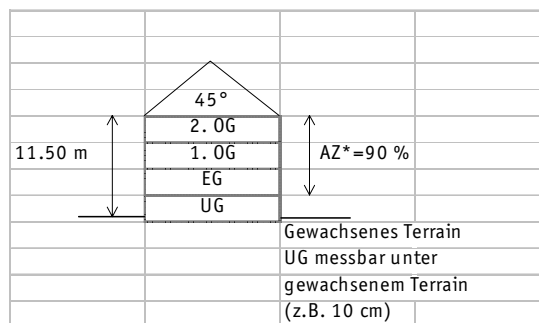
Grundstück:

Kataster-Nr.	6362
Arealfläche:	15352 m ²
Zone:	W3
Wohnanteil:	90 %

Regelüberbauung:

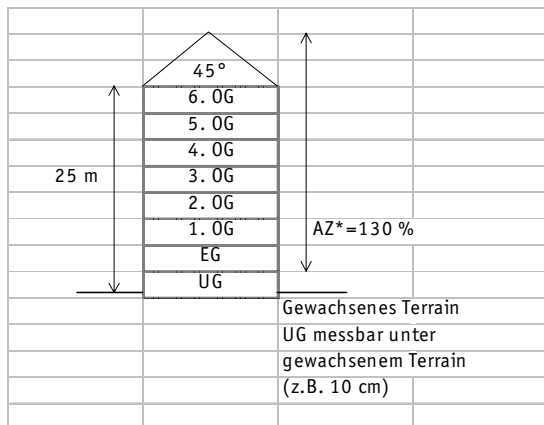
Vollgeschosse max.	3
anrechenbares Untergeschoss max.	1
anrechenbares Dachgeschoss max.	1
Ausnutzungsziffer*, verteilt auf die 3 Vollgeschosse	90 %
Gebäudehöhe max.	11.50 m

Skizze:



Arealüberbauung im Sinne von § 69 ff PBG und Art. 8 BZO:	ja
Vollgeschosse max.	7
anrechenbares Untergeschoss** max.	1

anrechenbares Dachgeschoss max. 1
 Ausnützungsziffer*,
 verteilt auf Vollgeschosse und Dachgeschosse 130 %
 (= 90 % + 10 % Arealbonus + 30 %)
 Gebäudehöhe max. 25 m
 Skizze:



** Untergeschosse in Arealüberbauungen sind im Umfang von max. 33.33 % der massgeblichen Arealfläche erlaubt.

Hochhäuser im Sinne § 282ff PBG

Eignungsstufe II: ja
 Ausnützungsziffer* analog Arealüberbauung
 Gebäudehöhe max. 100 m

Gemäss § 284 Abs. 4 PBG darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. Mittels Schatten- diagramm (Unterlage) ist der Nachweis zu erbringen, dass keine übermässige Beeinträchtigung durch Schattenwurf vorliegt. Keine wesentliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn durch ein regelkonformes (Regelüberbauung) kubisches Vergleichsprojekt keine geringere Beschattung vorliegt.

*Für die Ausnützung sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitär- räume samt inneren Trennwände, exklusive den Aussenwänden anrechen- bar.

Abstände:

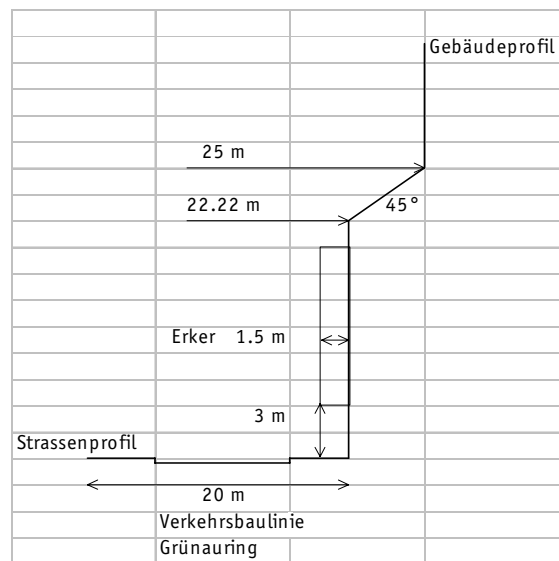
Innerhalb des Baugrundstücks können die Gebäudeabstände, bei einwandfreien wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnissen (§ 270 Abs. 3 PBG), das kantonale Mindestmass von 7 m unterschreiten.

Verkehrsbaulinien:

Die Baulinien entlang der Bändlistrasse und dem Grünauring müssen eingehalten werden. Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge können über diese max. 1.5 m hinausragen, wenn sie min. 3 m Vertikalabstand haben (§ 100 PBG).

Die Gebäudehöhe an Verkehrsbaulinien berechnet sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand. Die Abstände der Verkehrsbaulinien am Grünauring betragen 20 m, derjenige an der Bändli - Strasse 21 m. Die max. Gebäudehöhe auf den Baulinien entlang des Grünaurings beträgt 22.22 m und an der Bändli - Strasse 22.33 m. Ab dieser Höhe kann das Gebäude, zurückgesetzt unter einem Winkel von 45°, bis zur max. Gebäudehöhe von 25 m resp. darüber hinaus (Hochhaus) geplant werden.

Skizze, Querschnitt Strassen-/ Gebäudeprofil:



Anweisungen für die Projektierung

Einordnung:

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).

Erschliessung:

Die Erschliessung für den Fahrverkehr hat über den Grünauring zu erfolgen.

Lärmschutz:

Laut Strassenverkehrslärm - Übersichtskataster ist der Immissionsgrenzwert nicht überschritten. Zudem sind entlang der Nationalstrasse N1 Lärmschutzmassnahmen projektiert. Dennoch wird von den Projektierenden erwartet, dass Sie der Lärmbelastung entlang der Bändlistrasse (N1, Tram unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze), in Bezug auf die Orientierung der Individualräume Rechnung tragen.

Energie:

Die gesamte Überbauung soll den MINERGIE-Standard für Wohnbauten anstreben. Minergie ist eine geschützte Qualitätsmarke und steht für rationellen Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energie, verbesserte Wohnqualität, langfristige Werterhaltung und Senkung der Umweltbelastung. Es werden hohe Anforderungen an die Behaglichkeit gestellt, wie tiefe Luft- und Oberflächentemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftschadstoffe im Innenraum, Schallschutz, Bedienungsaufwand. Die Vorgaben sind durch das MINERGIE-Reglement festgelegt (Information: www.minergie.ch oder AWEL, Energiefachstelle, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich).

Ökologie:

Planung und Bauprozess sollen ökologische Kriterien berücksichtigen.

Bei der Projektierung sind folgende Punkte wesentlich :

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden; sorgfältiger Einsatz der versiegelten Flächen; vielfältige Bepflanzung.
- Verwendung ökologisch vertretbarer und solider Materialien, welche für die Innenraumluft unbedenklich sind.
- Ressourcen- und umweltschonende Konstruktion in Bau und Betrieb, d.h. Ausbildung und Ausrichtung der Gebäude auf einen geringen Energiebedarf.
- Grünflächen und Flachdächer sind extensiv anzulegen resp. zu begrünen.

Baugrund:

Baugrunduntersuchungen über das Areal liegen nicht vor. Anhand geologischer Karten kann jedoch folgende Aussage gemacht werden: Fester Baugrund für die Foundation ist in ca. 3 m Tiefe zu erwarten. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt ungefähr 0.5 m tiefer. Trotzdem müssen Untergeschosse wasserdicht ausgebildet werden, was jedoch nur geringe Mehraufwendungen / -kosten zur Folge hat. Eine Pfählung ist nur im Falle von Hochhäusern (ab 25 m) erforderlich.

Baumschutz:

Auf dem Grundstück befinden sich keine schützenswerten Bäume.

Etappierung:

Eine Etappierung des Bauvorhabens ist nicht vorgesehen.

Ökonomie:

Die künftige Überbauung soll preisgünstig gebaut werden. Nur so ist sie auch unter wirtschaftlich engen Randbedingungen konkurrenzfähig. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb preisgünstig sein.

Wirklich kostenrelevante Entscheide fallen in Bereichen, bei denen die Bauherrschaft und vor allem die Architekturfachleute schon sehr früh in der Projektierung und Planung die Weichen stellen. In der Konzeption (Volumina, Erschliessungssystem, Statik, Konstruktion und Gestaltung, Flexibilität, Wahl von Materialien etc.) liegt ein bedeutendes Potential an Sparmöglichkeiten.

Sehr viele Faktoren, welche die Wohnqualität entscheidend beeinflussen, sind dagegen nicht kostenrelevant. Für die Attraktivität einer Wohnung (und die Zahlungsbereitschaft potentieller Bewohnerinnen und Bewohner) wirken räumlich-architektonische Qualitäten sowie grosszügige Auslegung, gute Belichtung/Besonnung, Ruhe, Aussicht, Umgebung, und selbst so schwierig fassbare Grössen wie die Atmosphäre in einer Überbauung, entscheidend mit. Die Aufgabe, dieses Potential an „Wertvermehrung“ auszuschöpfen, gehört zur Herausforderung des preisgünstigen Bauens.

Erstellungskosten:

Die Bauherrschaft rechnet mit Nettomietzinsen (für die jeweils teuerste Wohnung, Basis Zinssatz 4.5 %, Juli 2000) und mit Nettowohnflächen, welche von den folgenden Limiten nicht abweichen dürfen:

min. 65 - 80 m ² , 2 - 2 ½ - Zimmer-Wohnung	max. Fr.	1250.-
min. 80 - 95 m ² , 3 - 3 ½ - Zimmer-Wohnung	max. Fr.	1500.-
min. 100 - 110 m ² , 4- 4 ½ - Zimmer-Wohnung	max. Fr.	1800.-
min. 110 - 125 m ² , 5- 5 ½ - Zimmer-Wohnung	max. Fr.	2200.-
min. 125 - 140 m ² , 6 - 6½ - Zimmer-Wohnung	max. Fr.	2350.-
Gewerbeflächen Fr. / m ² / p.A.	max. Fr.	200.-

Lager Fr. / m2 / p.A.	max. Fr.	80.-
Tiefgarage pro Platz	max. Fr.	150.-

Aufgrund der vorstehenden Mietzinsvorgaben ist mit folgenden höchstzulässigen Erstellungskosten zu rechnen (BKP-Pos. 1, 2, 4 + 5),
Grundlage Wohnbauförderung des Kantons Zürich:

min. 65 - 80 m ² , 2 - 2 ½-Zimmer-Wohnung	Fr.	208'000.-
min. 80 - 95 m ² , 3 - 3 ½-Zimmer-Wohnung	Fr.	256'000.-
min. 100 - 110 m ² , 4 - 4 ½-Zimmer-Wohnung	Fr.	304'000.-
min. 110 - 125 m ² , 5 - 5 ½-Zimmer-Wohnung	Fr.	368'000.-
min. 125 - 140 m ² , 6 - 6 ½-Zimmer-Wohnung	Fr.	400'000.-
Gewerbeflächen Fr. / m ² (inkl. Gratis Parkplatz)	Fr.	3080.-
Lager Fr. / m ²	Fr.	1230.-
Tiefgarage pro Platz	Fr.	30'000.-

C. Raumprogramm

Allgemeines

Wohnungen in einem oberen Preissegment kommen an dieser Lage grundsätzlich nicht in Betracht. Ziel der Liegenschaftenverwaltung ist es, günstigen Wohnraum zu schaffen, unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an den Standard eines ausgewogenen Wohnungsmixes. Zu Gunsten einer besseren Infrastrukturversorgung im Quartier sind zudem in geringem Umfang Gewerbenutzungen erwünscht.

Wohnen

Erwartet werden mindestens 150 Wohneinheiten. Folgender Wohnungsschlüssel wird angestrebt:

2 - 2 ½ - Zimmer-Wohnungen	10 %	Davon einige als Wohnateliers
3 - 3 ½ - Zimmer-Wohnungen	15 %	
4 - 4 ½ - Zimmer-Wohnungen	45 %	
5 - 5 ½ - Zimmer-Wohnungen	25 %	
6 - 6 ½ - Zimmer-Wohnung	5 %	z.B. als Arztpraxis, Grosshaushalt, Behinderten-WG

zusätzlich ist Folgendes zu beachten:

- Möglichst viele Zimmer sind nutzungsneutral zu projektieren. Sie sollen vielfältig nutzbar sein, je nach aktuellen Bedürfnissen.
- Einen Teil der Wohnungen (20 %) resp. Zimmer sollen, ohne übertriebenen baulichen und finanziellen Aufwand akustisch hervorragende Eigenschaften, z. B. für Musikzimmer, aufweisen.
- Separate Einheiten (Ateliers / Einzelzimmer oder evtl. zuschaltbare Zimmer) mit integrierter Nasszelle und Kochnische sind im Sinne einer Grundrissoptimierung erwünscht.
- Eine direkt belichtete Diele von mindestens 6 m² oder eine Wohnküche von mindestens 12 m² gelten als halbe Zimmer.
- Sanitärräume mit Tageslicht sind innenliegenden Räumen vorzuziehen.
 - 2 bis 2 ½ - Zi.-Whg.
1 Sanitärraum: Bad/WC/Lavabo
 - 3 bis 3 ½ - Zi.-Whg.
2 Sanitärräume: Bad/WC/Lavabo, getrennt WC/Lavabo
 - 4-Zi. Whg. und grösser
2 Sanitärräume: Bad/WC/Lavabo, getrennt WC/Lavabo/Dusche
andere Nutzungen sparsame Grundausstattung
- Zu jeder Wohnung ist ein attraktiver privater Aussenbereich vorzusehen. Balkontiefe mindestens 2 m.
- Möglichst viele Wohnungen sollen, ohne übertriebenen baulichen und finanziellen Aufwand, behindertengerecht erreichbar sein. Diese Wohnungen sollen zudem im Bedarfsfall den Bedürfnissen von Behinderten angepasst werden können.
- Erschliessungen mit Liftanlagen sollen sinnvoll eingesetzt werden (ab 4 Geschossen notwendig).

- Die Hauseingangsbereiche, Waschküchen etc. sind grosszügig, übersichtlich und sorgfältig als Orte der Begegnung zu gestalten.
- Die Zuordnung und Erschliessung der Wohnungen soll in einer Art und Weise erfolgen, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner ungezwungene Kommunikationsmöglichkeiten entstehen.
- Maisonnetten sind bei gegebenem Preis-/Leistungsverhältnis denkbar.

Nebenräume Wohnen

Stauräume:

In den Wohnungen oder im Estrich, etwa 1m² pro Zimmer,
mind. aber 5 m² oder Einbauschränke mit der gleichen Fläche
ausserhalb der Individualräume

Kellerabteile:

bis 3 ½ -Zi.-Whg. min. 6 m²

ab 4 Zi.-Whg. min. 8 m²

Wasch-/Trockenräume:

je 1 Waschmaschine pro 5 Wohnungen, je 1 Trocknungsraum pro 6
Wohnungen, dezentral angeordnet

Kinderwagen-/Veloabstellräume:

an gut zugänglicher Lage min. 4 m² Abstellfläche/Wohnung

Gemeinschaftsraum:

rund 100 m², zuzüglich einer abtrennbaren Küche, Garderobenbereich,
Damen- und Herrentoilette (davon eine rollstuhlgängig) und Stauraum
für stapel- und klappbares Mobiliar. Eine gute Schallisolation ist wichtig.

Stützpunkt Hauswart:

etwa 50 m², von aussen zugänglich, mit WC/Lavabo/Dusche

Bastelräume:

einige natürlich belichtete, zumietbare Bastelräume sind erwünscht

Containeranlage im Freien:

1 Container 800 lt pro 10 Wohnungen

Kompostierplatz im Freien:

1 Kompostierplatz für Garten- und Haushaltabfälle, etwa 50 m²

Technische Räume:

Die neue Überbauung kann an die Heizzentrale der Überbauungs-
genossenschaft Grünauring angeschlossen werden. Es sind nur dezentra-
le Untersationsräume, etwa 10 m² / 10 Wohnungen vorzusehen.

Gewerbenutzung

Zur Auszeichnung besonderer Orte, für eine bessere Quartiersversorgung und zur Kombination von Wohnen und Arbeiten sollen Gewerbenutzungen wie Läden, Ateliers etc. vorgesehen werden:

- Maximale Hauptnutzfläche: Total 1300 m²
- Maximale Lagerfläche: Total 260 m² (20 %)
- 20 (unentgeltliche) Parkplätze vor den Läden oder in der Tiefgarage
- Auf eine Unterteilbarkeit in verschiedengrosse Einheiten ist zu achten.

Aufgrund der vorgenommenen Marktanalyse und für die bessere Quartiersversorgung sind in die 1300 m² folgende Nutzungen einzuplanen:

- rund 1100 m² für Lebensmittel-Grossverteiler
davon 700 m² Ladenfläche, Raumhöhe 3.4-3.6 m
240 m² Lager, Raumhöhe 3.0-3.2 m
160 m² Administration, Garderoben etc.

Die gesamte Fläche soll auf demselben Niveau angeordnet werden.

Die Anlieferung hat eine Raumhöhe von 4.2 m, die Lieferrampe ist 1.3 m ab OK Boden Anlieferung und muss Platz für 2 LKW mit Heckverlad bieten. Die Anlieferung soll, wenn möglich, in einem geschlossenen Raum, Länge min. 11 m sein.

- 200 m² für Kiosk, Apotheke und evtl. chemische Reinigung
- Der Standort sollte innerhalb der gesamten Grünau zentral liegen.

Kindergarten

In der Wohnüberbauung sind 2 Kindergärten (KIGA) vorzusehen. Diese Raumgruppe ist möglichst im Erdgeschoss mit separatem Zugang und einem grossen Aussenspielplatz zu konzipieren und in solcher Weise auszulegen, dass sie nach Bedarf wieder als Gewerbe-/Atelierräume umgenutzt werden kann. Diese Raumgruppe ist im Grundriss zu bezeichnen.

Raumprogramm:

- | | | |
|---------------------------|-------------|--------------------|
| - Hauptraum | Nettofläche | 80 m ² |
| - Garderobe | Nettofläche | 25 m ² |
| - Innengeräterraum | Nettofläche | 6 m ² |
| - Putzraum | Nettofläche | 4 m ² |
| - 2 Einzel-WC mit Vorraum | Nettofläche | 7 m ² |
| - Total pro KIGA | Nettofläche | 125 m ² |
-
- | | | |
|------------------|-------------|--------------------|
| - Spielplatz | Nettofläche | 150 m ² |
| - Rasenfläche | Nettofläche | 80 m ² |
| - Total pro KIGA | Nettofläche | 230 m ² |

Zivilschutz

Für die Wohnungen wird mit 0.8 m² Schutzraumfläche pro Zimmer gerechnet (halbe Zimmer werden nicht gezählt). Atelier und Loftwohnungen sind mit 1.1 m² Schutzraumfläche pro 60 m² Bruttogeschossfläche (inkl. Treppenhaus und Verkehrsfläche) zu rechnen. Für den Zivilschutz wird keine detaillierte Planung verlangt. Kellerabteile sind in den Zivilschutzräumen möglich.

Parkierung

Pflichtparkplätze sind entsprechend der Tabelle der Nutzungen und Kennwerte zu berechnen (Unterlage benutzen). Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher sind an leicht zugänglicher Lage (oberirdisch oder unterirdisch) einzuplanen. Die übrigen Pflichtparkplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen. Die Zugänge zu den Untergeschossen und Einstellhallen sind mit Belichtung und klarer Wegführung übersichtlich zu gestalten. Nicht einsehbare Nischen und Ecken sind aus Sicherheitsgründen zu vermeiden.

Umgebung

Die Aussenräume in der Wohnüberbauung sowie die Verknüpfung der Siedlung mit dem städtebaulichen Kontext und den Naherholungszonen sind sorgfältig zu studieren. Auf eine zweckmässige Zuordnung von Gebäude- und Aussenraumnutzung ist zu achten. Erwartet werden einprägsame und identitätsstiftende Freiräume und Spielflächen (für Kleinkinder gut einsehbar, für Jugendliche siedlungsbezogen) .

D. Schlussbestimmungen

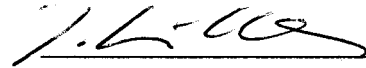
Dieses Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt und von der Wettbewerbskommission des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein) begutachtet. Es entspricht den Grundsätzen der Wettbewerbsordnung sia 142.

Für das Preisgericht, Zürich den 18. Januar 2001

Arno Roggo



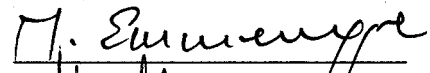
Jürg Müller



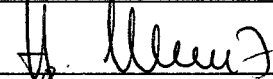
Hans Graf



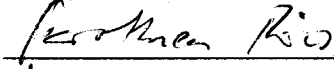
Michael Emmenegger



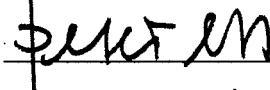
Hanna Munz



Dorothea Rios



Peter Ess



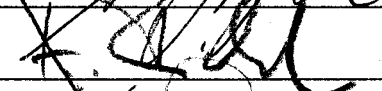
Roger Diener



Annette Gigon



Alexander Fickert



Kamiel Klaasse



Rainer Zulauf



Michael Hauser



Christine Bräm

