

Projektwettbewerb Ersatzneubau Mattenhof, Zürich-Schwamendingen



Stand 15.07.2010

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeine Bestimmungen

A.1	Veranstalter/ Art des Projektwettbewerbs.....	5
A.2	Ziel des Projektwettbewerbs.....	5
A.3	Wettbewerbsverfahren.....	5
A.4	Preisgericht.....	7
A.5	Vorprüfung.....	7
A.6	Beurteilungskriterien.....	7
A.7	Organisation und Termine.....	8
A.8	Unterlagen.....	9
A.9	Anforderungen.....	9
A.10	Darstellung.....	10
A.11	Veröffentlichung und Ausstellung.....	10

B Aufgabe und Rahmenbedingungen

B.1	Die Siedlung Mattenhof.....	11
B.2	Städtebauliches Leitbild.....	12
B.3	Profil der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof.....	12
B.4	Hintergrund Projektwettbewerb.....	13
B.5	Perimeter.....	13
B.6	Massgebende Bauvorschriften.....	14
B.7	Grundstück und Festlegungen.....	15
B.8	Verkehr, Erschliessung.....	15
B.9	Aussenraum.....	17
B.10	Wirtschaftlichkeit.....	18
B.11	Ökologische Nachhaltigkeit.....	19
B.12	Etappierung.....	19
B.13	Weitere Rahmenbedingungen für die Projektierung.....	20
B.14	Ziele.....	20

C Programm

C.1	Nutzungen.....	21
-----	----------------	----

D Genehmigung

A Allgemeine Bestimmungen

A.1 Veranstalter/ Art des Projektwettbewerbs

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof veranstaltet einen anonymen Projektwettbewerb, um Vorschläge für den Ersatzneubau des Areals Mattenhof in Zürich-Schwamendingen zu erhalten. Ernst niklaus fausch architekten sind beauftragt, den Projektwettbewerb durchzuführen.

A.2 Ziel des Projektwettbewerbs

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof strebt mit dem Ersatzneubau ihrer grössten Siedlung einen innovativen, nachhaltigen und kostengünstigen Beitrag zur Stadtentwicklung in Schwamendingen an. Eine sinnvolle Etappierung ist wichtig.

A.3 Wettbewerbsverfahren

Grundlagen/ Rechtsweg

Das Verfahren untersteht nicht der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VoeB).

Es wird ein einstufiger, eingeladener Projektwettbewerb durchgeführt. Es gilt die Ordnung sia 142 (Ausgabe 2009). Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalter, die Teilnehmenden und die Jury verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes erkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid der Jury in Ermessensfragen an. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Eine allfällige Überarbeitung mit mehreren Teilnehmenden unter Beibehaltung der Anonymität kann durch das Preisgericht beschlossen werden, falls nach erfolgter Jurierung kein eindeutiges Siegerprojekt feststeht.

Teilnehmende Architekturbüros

Es werden folgende Teams zur Teilnahme am Verfahren eingeladen:

1. A.D.P. Walter Ramseier mit Walter Vetsch Landschaftsarchitekten
2. Adrian Streich Architekten AG mit Manoa Landschaftsarchitekten
3. Bachelard Wagner Architekten mit Bechtold Lenzin Landschaftsarch.
4. Chebbi/ Thomet Architektinnen GmbH mit Mettler Landschaftsarch.
5. Froehlich & Hsu Architekten mit Balliana Schubert Landschaftsarch.
6. Galli & Rudolf Architekten AG mit André Schmid Landschaftsarch.
7. Gigon Guyer Architekten AG mit Vogt Landschaftsarchitekten AG und planungsboom
8. Guignard & Saner Architekten AG mit Rotzler Krebs Landschaftsarch.
9. Hauenstein La Roche Schedler, hls Architekten mit Tobler Landschaftsarchitekten AG
10. Maier Hess Architekten GmbH mit Baumplaner Landschaftsarchitekten
11. neff neumann architektinnen mit Schweingruber Zulauf LA
12. Ruppeiner Deiss Architekten GmbH mit Haag Landschaftsarchitekten
13. Zach & Zünd Architekten mit vi.vo. architektur.landschaft GmbH
14. Zitta Cotti Architekten mit Robin Winogron Landscapsarchitekten

Teamzusammensetzung

Es wird eine Teamzusammensetzung von Architekturbüros, Landschaftsarchitekturbüros und Experten im Bereich nachhaltiges Bauen (intern oder extern) verlangt.

Eine Mehrfachbeteiligung der Landschaftsarchitekturbüros ist ausgeschlossen. Mit der Teilnahmebestätigung ist das Landschaftsarchitekturbüro des Teams zu bezeichnen.

Preise und Ankäufe, Urheberrechte

Für Preise und Ankäufe steht für den Projektwettbewerb eine Summe von CHF 205'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Die Jury kann eine feste Entschädigung beschliessen.

Es werden 4 bis 6 Preise vergeben. Projekte, die aufgrund wesentlicher Verstösse von der Preiserteilung ausgeschlossen werden, können angekauft werden.

Ankäufe können zur Weiterbearbeitung ausgewählt werden, wenn der Entscheid dazu **mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller Stimmen des Preisgerichts und der Zustimmung aller Vertreter des Auftraggebers** gefällt wird.

Ein Wettbewerbsbeitrag wird von der Beurteilung ausgeschlossen, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder wenn das Verfassersteam gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat (Ordnung sia 142, Art.19.1a).

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassernden. Die eingereichten Unterlagen und Modelle der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Beiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Weiterbearbeitung/ Honorierung

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof beabsichtigt, den Empfehlungen des Preisgerichtes zu folgen und dem Gewinnerteam bei einer Realisierung der Wohnüberbauung folgende Projektierungsleistungen für die erste Etappe zu übertragen (gemäss Ordnung sia 102, Ausgabe 2003, Art. 7.9):

- Vorprojekt (Studium von Lösungsmöglichkeiten Grobschätzung der Baukosten, Vorprojekt und Kostenschätzung)	9%
- Bauprojekt (Bauprojekt, Detailstudien, Kostenvoranschlag)	21%
- Bewilligungsverfahren	2.5%
- Ausschreibung (Ausschreibungspläne)	10%
- Ausführungsplanung (Ausführungspläne)	15%
- Ausführung (Gestalterische Leitung)	6%
Total	63.5%

Des weiteren ist beabsichtigt, das Gewinnerteam mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Sinne eines Masterplanes zu beauftragen. Die Auftraggeberin behält sich vor, für nachfolgende Bauetappen ein oder mehrere Teams aus dem Kreis der Teilnehmenden zu beauftragen, welche einen wesentlichen Wettbewerbsbeitrag geleistet haben.

Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten die Z-Werte von 2010.

Baukategorie: IV

weitere Faktoren: 1.0

Stundenansatz: wird in den Honorarverhandlungen festgelegt und richtet sich nach dem Bürostundensatz.

Die Auftraggeberin behält sich vor, für die Realisierung des Bauvorhabens eine General- oder Totalunternehmung beizuziehen.

Im Falle des Einbezugs einer Totalunternehmung wird diese verpflichtet, den Planungsauftrag des siegreichen Teams zu übernehmen.

Die Realisierung des Projektes untersteht einerseits den behördlichen Auflagen, andererseits dem Entscheid der Generalversammlung der Genossenschaft.

A.4 Preisgericht

Sachpreisrichter/innen (mit Stimmrecht):

- Heinz Klausner, Präsident Sunnige Hof
- Christoph Schweiss, Geschäftsführer Sunnige Hof
- Roland Stadelmann, Obmann Baukommission Sunnige Hof
- Dany Waldner, Projektentwicklung und Management, Bauherrenvertreter

Fachpreisrichter/innen (mit Stimmrecht):

- Patrick Gmür, Direktor Amt für Städtebau, Stadt Zürich
- Sibylle Aubort Raderschall, Landschaftsarchitektin, Meilen
- Silva Ruoss, Architektin, Zürich
- Matthias Stocker, Architekt, Zürich
- Bertram Ernst, Architekt, Zürich

Experten (ohne Stimmrecht):

- Soziales, Ueli Troxler
- Nachhaltigkeit, Architekturbüro H.R. Preisig
- Rainer Hofmann, Kreisarchitekt Schwamendingen (Baurecht)
- Katrin Wächter, Grün Stadt Zürich

A.5 Vorprüfung

Durchführung und Organisation der Vorprüfung:

Lena Feldhahn, ernst niklaus fausch architekten, Zürich

Kosten und Ökonomie:

Matthias Frank, Dany Waldner AG, Zürich

Baurecht:

Rainer Hofmann, Kreisarchitekt, Amt für Baubewilligungen (AfB)

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

A.6 Beurteilungskriterien

Die nachfolgenden Kriterien unterliegen in ihrer Reihenfolge keiner Gewichtung:

Städtebau, Architektur Freiraum

- Gute Einbindung in die Stadtstruktur
- sinnvolle Etappierbarkeit
- Volumetrie und Massstäblichkeit
- Freiraumqualität im Zusammenspiel mit Bebauungsstruktur
- Freiraumnutzung und Erschliessungsqualität
- Überlegungen zum genossenschaftlichen Wohnungsbau

Funktionalität

- Gebrauchswert der Siedlung, Freiräume und der Wohnungen
- Raum- und Nutzungsqualität der Wohnungen
- Langfristige Baustruktur mit Planungsflexibilität der Wohnungen
- Möblierbarkeit der Wohnungen

Wirtschaftlichkeit und ökologische Nachhaltigkeit

- Erstellungskosten und Dauerhaftigkeit
- Unterhaltsaufwand und Erneuerbarkeit
- Lifecycle-Kosten

- Ressourcenaufwand Erstellung (Graue Energie)
- Erreichbarkeit Standard Minergie-P
- Funktionstüchtigkeit

A.7 Organisation und Termine

Ausloberin

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
Dörflistrasse 14
8050 Zürich

Organisation

ernst niklaus fausch architekten eth/sia gmbh
Feldstrasse 133
8004 Zürich
Ansprechperson:
Lena Feldhahn, l.feldhahn@enf.ch

Termine

Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen und Modelle:

16. Juli 2010

Das Programm sowie die beiliegenden Unterlagen (auf CD) werden bis zum 16. Juli an alle Teilnehmer versandt.

Die Organisation des Abholens und der Transports der Unterlagen erfolgt durch die Teilnehmenden (Modellmasse ca 115 cm x 75 cm). Die Modelle können vom 16. bis 23. Juli bei Knecht + Partner, Jurastrasse 58, 5430 Wettingen, tel. 056 426 09 31, abgeholt werden. Das Programm wird vorab an alle Teams digital versandt.

Fragestellung:

06. August 2010, 17 Uhr

Fragen zum Verfahren müssen bis zum oben genannten Datum schriftlich und anonym mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Ersatzneubau Mattenhof“ beim Organisationsbüro vorliegen (Poststempel ist nicht massgebend). Die Fragen sollen auf das entsprechende Kapitel im Programm verweisen.

Fragenbeantwortung:

20. August 2010

Die Fragen und Antworten werden zusammengefasst und allen Teilnehmenden per E-mail zugestellt.

Abgabe der Pläne:

Freitag, 22. Oktober 2010, bis 17 Uhr

Die Pläne sowie die geforderten Daten auf CD sind anonym, mit einem Kennwort und dem Vermerk „Projektwettbewerb Ersatzneubau Mattenhof“ versehen bei der Baugenossenschaft Sunnige Hof einzureichen. Der Poststempel ist nicht massgebend.

Abgabe der Modelle:

Mittwoch, 3. November 2010, 14-17 Uhr

Das Modell ist anonym, mit dem gleichen Kennwort wie die Pläne und dem Vermerk „Projektwettbewerb Ersatzneubau Mattenhof“ versehen einzureichen. Die Abgabe erfolgt direkt im Jurylokal, dieses wird noch bekanntgegeben.

Vorprüfung:

Ende Oktober/Anfang November 2010

Jurierung:

Ende November 2010

A.8 Unterlagen

Folgende Unterlagen werden abgegeben:

1. Wettbewerbsprogramm (auf CD)
2. Situationsplan mit Perimeter/ Höhenkurven und Baumbestand als dxf-Datei (auf CD)
3. Orthofoto der Siedlung (auf CD)
4. Berechnungstabellen (auf CD)
5. Eco-Spick, Wohnen – Neubau (auf CD)
6. Raumprogramm (auf CD)
7. Teilrevision Parkplatz-Verordnung 2008 (auf CD)
8. Merkblatt für die Erstellung von Abstellplätzen für leichter Zweiräder, TBA Zürich (auf CD)
9. diverse Werkleitungen des Bestandes (auf CD)
10. Gutachten Baumbestand vom 29.04.2010 (auf CD)
11. Freiflächen- und Spielplatzkonzept (auf CD)
12. Auszug aus Geologisch-geotechnische Untersuchungen S-Bahn SBB 1982/83 (auf CD)
13. Punkteliste Investitions- und Erstellungskosten WBF Zürich (auf CD)
14. Baumanalyse Siedlung Mattenhof (auf CD)
15. Leitbild Schwamendingen (Beilage)
16. Modellgrundlage 1:500, mit bestehender Bebauung lose

A.9 Anforderungen

1. Schwarzplan mit den projektierten Bauten im übergeordneten Kontext mit der Nachbarbebauung, genordet.
2. Zusammenhängender Erdgeschossplan 1:500 (Endzustand letzte Etappe) mit den projektierten Bauten, Erschliessungen, Zufahrten, Wohnungstypologien und dem übergeordneten Konzept zu Freiraum und Quartieranbindung, genordet. Der Plan hat die zu beurteilenden Höhenkoten zu enthalten.
3. Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200 der ersten Etappe. In den Fassaden und Schnitten sind das gewachsene und das neue Terrain einzutragen. Im Erdgeschossgrundriss sind die Wohnungs- und Zimmerflächen sowie die neuen Höhenkoten einzutragen und die nähere Umgebungsgestaltung darzustellen.
4. Je eine Reihenhausähnliche Typologie und ein Geschosswohnungstyp, 1:100 möbliert.
5. Allgemeine Aussagen zur Materialisierung der Gebäude.
6. Erläuterungsbericht in Planform (u.a. mit Aussagen zu Kosten, Energie-Effizienz sowie mit Angaben über die Materialisierung).
7. Erläuterungsbericht zur Nachhaltigkeit in Planform mit Schemata hinterlegt
Mit Angaben zur Bauweise (Massivbau, Mischbau, Leichtbau) und zum Aufbau der Aussenwände inklusive Dimensionierung und Materialisierung der einzelnen Schichten (mit schematischer Darstellung, kein durchgängiger Fassadenschnitt erforderlich).
8. Darstellung der einzelnen Etappen 1:2'000 mit Angaben zu der Erschliessung, Anzahl der neuen Wohnungen, Übersicht von Abbruch/Neubau/Bestand.
9. Modell 1:500 (Unterlage verwenden) des Endzustandes (letzte Etappe).

10. Ausgefülltes Berechnungstool mit Schemaplänen zur einfachen Nachvollziehbarkeit.
11. Verschlüsselter Umschlag mit CD (Pläne als pdf-Dateien, Berechnungen als excel-Datei und pdf-Datei, allfällige Visualisierungen als jpg-Datei). Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk „CD Projekt-Wettbewerb Siedlung Mattenhof“ zu versehen.
12. Die Pläne sind zweifach einzureichen:
 1. Plansatz für die Beurteilung
 2. Plansatz für die Vorprüfung auf dünnerem Papier
13. Kompletter Plansatz auf A3 verkleinert
14. Verschlüsselter Umschlag (mit Kennwort versehen) mit Verfassererklärung und Einzahlungsschein.

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen. Varianten sind nicht zulässig. Versteckte Hinweise auf die Verfassenden in elektronischen Daten können vermieden werden, wenn die letzte Speicherung der Excel-Datei und Erstellung der PDF-Dokumente auf einem Computer vorgenommen wird, dessen Einstellungen nicht auf die Verfassenden schliessen lassen. Allgemein müssen die Wettbewerbsteilnehmenden um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot können zum Ausschluss vom Verfahren führen.

Wichtig: Die Daten auf der CD werden für die Vorprüfung verwendet.

A.10 Darstellung

Maximal 8 Pläne in Querformat A0 (120 x 84 cm). Es wird Wert auf eine möglichst platzsparende und übersichtliche Darstellung gelegt.

Die Projekte sind ungefaltet in Mappen abzuliefern. Sie dürfen nicht auf feste Materialien aufgezogen werden. Sämtliche Bestandteile des Projektes sind mit einem Kennwort und dem Vermerk „Projektwettbewerb Ersatzneubau Mattenhof“ zu versehen.

Auf gute Lesbarkeit und Reproduzierbarkeit ist zu achten.

Das Modell ist kubisch und weiss zu halten (kein Naturholz).

Raumbestimmende Vegetation ist darzustellen.

A.11 Veröffentlichung und Ausstellung

Die Beiträge des Verfahrens werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller VerfasserInnen ausgestellt.

Ausstellungsort und -datum werden noch bekannt gegeben. Der Jury-Bericht wird allen Teilnehmenden zugestellt.

B Aufgabe und Rahmenbedingungen

B.1 Die Siedlung Mattenhof

Ausgangslage

Die Siedlung Mattenhof wurde 1946/47 von Oskar Becherer, Werner Frey, Otto Dürr und Karl Kündig erstellt. Die Aussenraumgestaltung erfolgte im Entwurf durch Gustav Ammann. Es handelt sich um eine fächerartig angeordnete Siedlung mit Reihenhäusern und Doppelhäusern. Durch die leichte Krümmung der Zeilen entlang der gemeinsamen Erschliessungsbereiche wird ein „dörflicher“ Charakter mit klar lesbaren Nachbarschaften erzielt. Die Bauten der Siedlung sind nicht im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt, jedoch war der Aussenraum inventarisiert. Im Frühling 2009 wurde im Auftrag von der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof und dem Amt für Städtebau von ernst niklaus fausch architekten eine Machbarkeitsstudie mit unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten erarbeitet. An der Sitzung der Delegation für stadträumliche Fragen (DSF) vom 5.6.2009 wurde diese Machbarkeitsstudie zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Antrag auf Entlassung des Aussenraums aus dem Inventar der Gartendenkmalpflege zugestimmt. Der Stadtrat hat auf Antrag des GSZ (Gartendenkmalpflege) das Inventar eröffnet, um die Schutzwürdigkeit der Gärten abzuklären. Im Beschluss vom 1. Juli 2009 wurde festgelegt, dass ein Veränderungsverbot erlassen wird bis zur endgültigen Klärung über die Schutzwürdigkeit der Gärten. Ein anschliessendes Provokationsgesuch der Siedlungsgenossenschaft an den Stadtrat bewirkte eine erneute Prüfung der Schutzwürdigkeit der Gartenanlagen im Herbst 2009. Der Stadtratsbeschluss vom 2.12.2009 bestätigte die Entlassung des Aussenraumes aus dem Inventar der Gartendenkmalpflege. Dieser Entscheid und die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie dienen als Grundlage für das nun folgende Wettbewerbsverfahren.



Quartier

Das Areal Mattenhof befindet sich in Zürich-Schwamendingen, an der Grenze zu Dübendorf.

Der Osten Schwamendingens wird besonders geprägt durch öffentliche Grünanlagen und halböffentliche Siedlungsfreiräume, die die Gartensiedlungsplanungen noch erlebbar machen.

Als Wohnquartier mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern wird es zu einem grossen Teil von Familien mit Kindern besiedelt.

Aufgrund der geringen Dichte, des Zustandes und Alters der bestehenden Baustruktur durchläuft das Quartier seit einigen Jahren eine Erneuerung mit zum Teil starker Nachverdichtung. Intelligente Lösungen für die Vereinbarkeit von Verdichtung und Qualitätserhalt des bestehenden Charakters stellen die grosse Herausforderung für die Zukunft dar.

B.2 Städtebauliches Leitbild

Basis der städtebaulichen Einschätzung auf dem Grundstück der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof ist das Städtebauliche Leitbild der Stadt Zürich, April 2005 mit Empfehlungen von Grün Stadt Zürich und des Amtes für Städtebau. Des weiteren wird auf die, für die Verwaltung verbindliche, Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) des Stadtrates für die Stadt Zürich vom März 2010 (www.stadt-zuerich.ch/hbd) verwiesen. Gemäss städtebaulichem Leitbild befindet sich das Areal in einem denkmalpflegerischen Schongebiet. Der Erhalt der baulichen Substanz und/oder der baulichen Struktur sollen angestrebt werden. Die bestehende Stadtstruktur zeichnet sich als durchgrünter Stadtkörper aus, mit ausgesprochen „bodennahem Wohnen“, dessen charakteristische Wohntypologien gepflegt und weiterentwickelt werden sollen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch eine massvolle Verdichtung und Weiterentwicklung ist gewünscht. Eine offene Bebauung entlang der Dübendorfstrasse soll, trotz der Herausforderung aus dem Lärmschutz, eine hermetische Abkehr vom Strassenraum vermeiden und den Bezug zur Freiraumstruktur spürbar lassen. Eine durchschnittliche Höhe von fünf Geschossen (Vollgeschosse und Dachgeschoss) wird als sinnvoll erachtet. Damit bleibt der direkte Bezug auch aus den oberen Geschossen zum Aussenraum gewährleistet. Einzelbauten als Akzentsetzungen, die diese Höhe überschreiten, sind denkbar.

Grosse Baumvolumen bilden eine charakteristische Freiraumqualität Schwamendingens und sind möglichst zu erhalten und neu zu setzen. Entsprechend sind unterirdische Bauten auf das Minimum zu beschränken. Die Grünraumverbindung des Sagentobelbaches ist von übergeordneter Bedeutung und dementsprechend zu berücksichtigen. (Siehe RES Teilstrategie 5)

Mit dem Ausbau des Bahnhofes Stettbach entsteht in unmittelbarer Nähe zum Mattenhof ein Knotenpunkt von zunehmend grösserer städtebaulicher Bedeutung. Eine unmittelbare Anbindung des Mattenhof an den Bahnhof Stettbach wird jedoch u.a. durch den übergeordneten Grünzug mit Sagentobelbach erschwert.

Im Rahmen der Testplanung vom Mai 2009 wurde eine festere Anbindung untersucht und vom Amt für Städtebau der Stadt Zürich (AfS) folgendermassen beurteilt:

„Das Übergreifen eines Platzes in den Bahnhof Stettbach ist nicht möglich, die Topographie, der Naturschutz und vor allem die projektierte Bebauung des Bahnhofs lassen keine Möglichkeiten zu. Verbindungsbrücken hingegen sind möglich, in Abstimmung zum Bebauungsvorschlag der Siedlung Mattenhof.“

Dies bedeutet, dass auch keine markante Adressbildung (z.B. über eine direkte EG-Anbindung) zum Bahnhof Stettbach möglich ist. Eine untergeordnete, punktuelle Verbindung über einen Fussgängersteg im Zusammenhang mit der arealinternen Durchwegung wäre prinzipiell möglich. Es ist jedoch aus Sicherheits- und Privatheitsgründen unbedingt darauf zu achten, dass kein explizit öffentlicher Fussweg durch den Mattenhof entsteht. Die Möglichkeit einer Verbindung zur Altwiesenstrasse ist im Grenzbereich zwischen städtischer Liegenschaft und Mattenhof denkbar.

B.3 Profil der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof wurde 1942 gegründet und besitzt zurzeit ca. 1'200 Wohnungen überwiegend in Zürich Nord, aber auch in Albisrieden, Altstetten und Wetzikon.

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum in Zürich und seinem Einzugsgebiet zu verschaffen und zu bewirtschaften. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zu-

sammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung, genossenschaftlicher Werte und gegenseitiger Solidarität.

Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c) sorgfältigen, laufenden Unterhalt sowie durch periodische Erneuerungen und Erweiterungen der bestehenden Bauten.
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und Häuser auf der Basis der Kostenmiete.
- f) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht.
- g) Solidaritätsbeiträge von Mitgliedern mit grösserem Einkommen.
- h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- i) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Oberstes Organ ist die Generalversammlung.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.sunnigehof.ch.

B.4 Hintergrund Projektwettbewerb

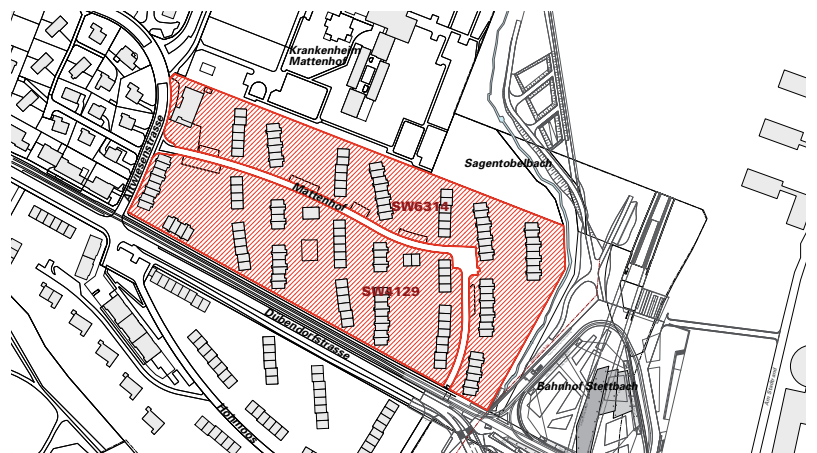
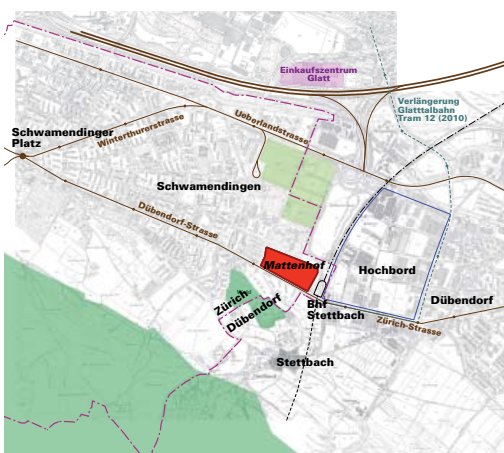
Städtebauliche Vorabklärungen sahen 2007 noch einen Teilerhalt der Siedlung Mattenhof vor. Weitere Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass aufgrund von Schäden in der Kanalisation und der schlechten Bausubstanz nur ein vollständiger Ersatzneubau in Frage kommt.

Die Machbarkeitsstudie von Mai 2009 hatte zum Ziel, aufzuzeigen, ob und wie eine Siedlungserneuerung und –verdichtung unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit möglich ist. Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde der Freiraum des Mattenhofs im Dezember 2009 aus dem Inventar der Gartendenkmalpflege entlassen. Die im Rahmen dieser Studie erlangten Erkenntnisse und Bedingungen werden unter den einzelnen Themenpunkten kurz erläutert und dienen als Grundlagen für den Wettbewerb.

B.5 Perimeter

Der Perimeter beinhaltet die 2 Parzellen SW6314 und SW4129. Das Areal befindet sich in Zürich-Schwamendingen und umfasst eine Fläche von 38'287m².

Die Siedlung grenzt im Osten direkt an den Bahnhof Stettbach, im Norden an den Park des Krankenhauses Mattenhof. Sie zeichnet sich besonders durch ihre Nähe zum Landschaftsraum Zürich-Glatt aus.



Im Süden und Westen wird der Perimeter von der Dübendorfstrasse und der Altwiesenstrasse begrenzt.

Südlich der Dübendorfstrasse befindet sich die Siedlung Hohmoos, die sich auch im Besitz der Genossenschaft befindet und etwa zur gleichen Zeit errichtet wurde. Die Genossenschaft beabsichtigt jedoch mittelfristig keine Veränderung der Siedlung. Daher ist der Hohmoos nicht Teil des Perimeters.

B.6 Massgebende Bauvorschriften

Geltendes Recht

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen
- Bau- und Zonenordnung (BZO) 2006 und dazugehörige Verordnungen.

Grundstücksdaten

Katastrernummer:	SW6314, SW4129
Grundstücksfläche:	38'287 m ² (exkl. Strasse)
Zone:	W4
Ausnützungsziffer gem. Regelbauweise:	130%
Wohnanteil:	90%
Lärm-/Empfindlichkeitsstufe:	ES II

Arealüberbauung

im Sinne von § 69 ff PBG und Art. 8 BZO

Vollgeschosse max.:	7
anrechenbares Untergeschoss max.:	1
anrechenbares Dachgeschoss max.:	1
Ausnützungsziffer*, verteilt auf Vollgeschosse inkl. DG:	172.5%
Gebäudehöhe max.:	25 m
Hochhäuser nach BZO, Art. 9:	nein

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

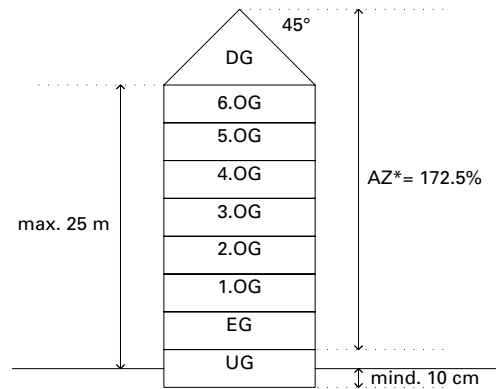
Gebäudeabstände

Innerhalb des Baubereichs können die Gebäudeabstände bei einwandfreien wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnissen (§ 270 Abs. 3 PBG, Art. 8 BZO) das kantonale Mindestmass von 7 m unterschreiten.

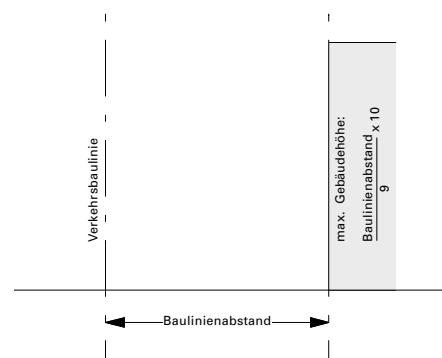
Grenzabstände

Es gelten gegenüber den angrenzenden Parzellen und Strassen folgende Grenzabstände:

1. Strasse Mattenhof, Dübendorfstrasse, Altwiesenstrasse:
 - Strassenabstandslinie bzw. Baulinie gilt auch für unterirdische Bauten
 - Grundgrenzabstand, kein Mehrlängenzuschlag, maximale Gebäudehöhe gemäss § 279 Abs. 2 PBG: Erhöhung um 1/9 des Baulinienabstands (siehe Schema)
2. Pflegezentrum Mattenhof:
 - hier gilt der Grundgrenzabstand sowie der Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag gem. § 260 Abs. 2 PBG und BZO
3. Freihaltezone (nördlich und östlich des Perimeters):
 - Grenzabstand von 3.5m + Mehrhöhenzuschlag gem. § 270 Abs. 2 PBG (kein Mehrlängenzuschlag)



Erläuterungsskizze Arealüberbauung



Erläuterungsskizze Baulinienabstand

B.7 Grundstück und Festlegungen

Flächen

Die Grundstücksfläche beträgt **38'287 m²**. Die bestehende Bebauung entspricht einer Ausnützungsziffer von ca. 35%. Baurechtlich möglich (mit Arealüberbauungsbonus) wäre eine AZ von 172.5%. Die gemäss Arealüberbauung mögliche maximale Ausnützung wird von der Genossenschaft **nicht** angestrebt.

Ziel ist weniger eine festgelegte Dichte, sondern viel mehr eine zu bringende Anzahl an Wohnungen und Reihenhausähnlichen Typologien. Auf dem Areal sollen ca. 300 Wohnungen und ca. 80 Reihenhausähnliche Typologien angeordnet werden. Dies entspricht einer Ausnützung von ca. 126%. Die durch die Arealüberbauung gegebenen baurechtlichen Möglichkeiten können genutzt werden. Eine Ausnützung von 130% gilt als Maximalwert und darf nicht überschritten werden.

Definitionen

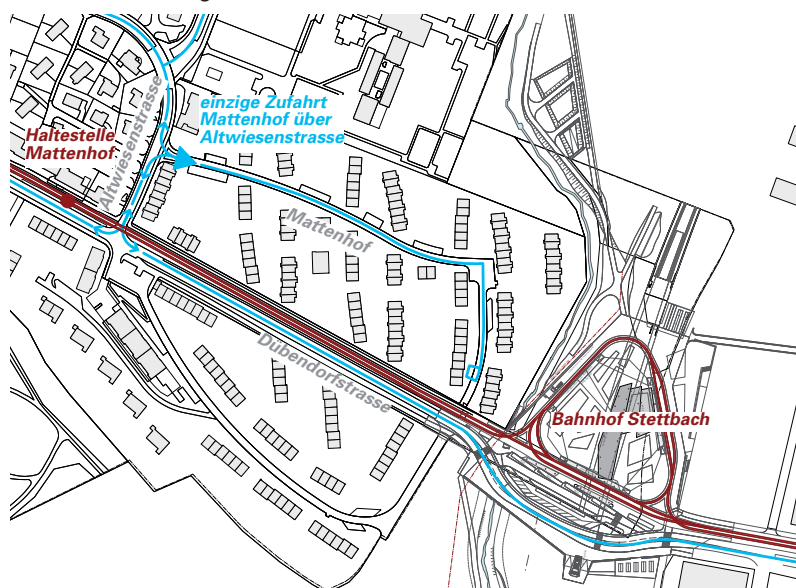
- GGF: Gebäudegrundfläche nach sia 416
 - GF: Geschossfläche nach sia 416 (alle Innengeschossflächen, oberirdisch und unterirdisch, inkl. Aussenwände, Innenwände, Erschliessung, Schächte, Reduits etc.; ohne Balkone)
 - HNF: Hauptnutzfläche nach sia 416 (Summe der reinen Flächen Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung ohne zugehörige Abstellräume)
 - AGF: Aussengeschossfläche nach sia 416
 - aGF: gemäss AZ anrechenbare Geschossfläche (§ 255 PBG/ § 10 ABV)
- Alle die dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauerhaften Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräumen samt inneren Trennwänden, ohne Aussenwandflächen, ohne verglaste Balkone und Wintergärten, wenn unbeheizt.

B.8 Verkehr, Erschliessung

MIV

Die Dübendorfstrasse ist gemäss dem Verkehrsplan der Stadt Zürich eine regionale Verbindungsstrasse und wird als Hauptachse von Schwamendingen Richtung Dübendorf/ Hochbord stark frequentiert.

Die Erschliessung des Areals muss **zwingend** über die Altwiesenstrasse erfolgen. So ist die Zugänglichkeit zu den bestehenden Werkleitungen (unter der Strasse Mattenhof) und zu den bestehenden Gebäuden zu gewährleisten. Eine direkte Anbindung des Quartiers an die Dübendorfstrasse ist nicht möglich.



Die Erschliessung aller Bauten muss über den gesamten Erneuerungszeitraum immer gewährleistet sein.

Die Quartierstrasse Mattenhof ist im Besitz der Stadt Zürich und wird in ihrer Lage bestehen bleiben. Aufgrund der Verdichtung der Parzelle wird der Strassenraum in Zukunft jedoch verbreitert werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Strasse als Korridor zu verstehen ist. Vielmehr soll eine Integration der Strasse in die Freiraumgestaltung, z.B. als Begegnungszone, aufgezeigt werden.

Für die Quartierstrasse Mattenhof gelten folgende Vorgaben des TAZ:

- Die Einfahrt zur Tiefgarage soll so nah wie möglich an die Altwiesenstrasse geplant werden. Dann gilt die Erschliessung bis zur Tiefgarage als Strasse (Strassenabstand 6m), die restliche Erschliessung als Weg (Wegabstand 3.5m).
- Ein verringerter Strassenraum von 13 – 14m ist möglich (bei einem Gebäudeabstand von je 3.5m gegen die Erschliessung). Es gelten die Vorgaben der kantonalen Normalien, die u. a. auch von der Anzahl erschlossener Wohneinheiten abhängen.
- Das Ausgestalten der Strasse als Begegnungszone ist denkbar, bedeutet jedoch keine Verringerung der Strassenbreite.

Alle Bauten müssen von Schutz- und Rettungskräften erreicht werden können.

Es ist geplant, die Ver- und Entsorgung des Areals mit Unterflurcontainern zu leisten. Eine sinnvolle Anordnung hinsichtlich der Zugänglichkeit ist zu beachten.

Öffentlicher Verkehr

Der Mattenhof ist über zwei Stationen mit dem Öffentlichen Verkehr erschlossen.

Am direkt angrenzenden Bahnhof Stettbach verkehren die S-Bahnen 3, 5, 9, 11, 12 und 15 Richtung Bahnhof Stadelhofen/ Zürich HB alle 5 bis 10 Minuten und Richtung Dübendorf/ Dietlikon/ Winterthur alle 6 bis 15 Minuten.

Die Tramhaltestelle Mattenhof befindet sich an der Kreuzung Dübendorf-/ Altwiesenstrasse. Die Tram 7 bildet die Verbindung zum Schwamendinger Platz (weiter bis Zürich Zentrum).

Langsamverkehr

Die gesamte Siedlung soll über quartierinterne Fusswege für die Bewohner durchlässig sein. Interne Verbindungen zur Dübendorfstrasse sind einzuplanen.

Lärmschutz

Dübendorfstrasse:

Die Immissionsgrenzwerte (IWG) für Strassenlärm sind entlang der Dübendorfstrasse überschritten, so dass in einem lärmbelasteten Bereich **40m ab Strassenmitte** Lärmschutzmassnahmen erforderlich sind.

Gemäss Angaben des UGZ können folgende Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte in Betracht gezogen werden:

- Grenzwerte müssen nur bei Lüftungsfenstern eingehalten werden.
- Lüftungsfenster sind z.B. seitlich zur Lärmquelle angeordnete oder rückseitige Fenster.
- Die Fläche der Lüftungsfenster muss mind. 5% der entsprechenden Bodenfläche betragen.

Eine Lärmschutzwand wird aus städtebaulicher Sicht als schwierig beurteilt. Auch ist deren Nutzen nicht ausreichend für die Einhaltung der Grenzwerte, da zwischen Lärmquelle (Strasse) und Baufeld ein zu grosser Abstand besteht (Tramstrecke).

Die Immissionsgrenzwerte für den Strassenbahnlärm sind hingegen eingehalten.

S-Bahn:

Es bestehen keine Grenzwertüberschreitungen.

Fluglärm:

Es bestehen keine Grenzwertüberschreitungen.



B.9 Aussenraum

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, Arealüberbauungen).

Aussenraum Nachbarschaft

Der Sagentobelbach mit seinem Naturraum grenzt östlich an den Perimeter. Die Umgestaltung des Bachlaufes im Rahmen der Bauarbeiten am Bahnhof Stettbach erfolgen nur im Bereich südlich der Dübendorfstrasse. Der Landschaftsraum Zürich-Glatt passiert seine Engstelle entlang des Bahnhofs und weitet sich dann wieder auf beiden Seiten zu grösseren landwirtschaftlichen Flächen auf. Gegenüber der Bachparzelle besteht kein zusätzlicher Gewässerabstand.

Nördlich des Mattenhofs schliesst der neugestaltete Park des Krankenhauses Mattenhof direkt an die Siedlung an.

Aussenraum Perimeter

Der im Entwurf durch Gustav Ammann entworfene Freiraum im Mattenhof weist die typischen Elemente der Gartenstadtgestaltung auf. Der ursprüngliche Charakter ist noch zu spüren und ist prägend für das Quartier. Aufgrund der engen Verknüpfung von Gebäude und Aussenraum und der notwendigen Erneuerung der Bauten kann der Freiraum in dieser Form nicht erhalten werden. Daher wurde er aus dem Inventar der Denkmalpflege entlassen.

Die Siedlungsgenossenschaft sieht bei den Reihenhausähnlichen Typologien Qualitäten in privatisierten Gärten, jedoch werden die bestehenden grossen Gärten als zu gross betrachtet. Privatisierter Aussenraum entlang der Geschosswohnungsbauten wird nicht gewünscht, jedoch bilden grosse Balkone (ca. 12m²) als Gartenzimmer einen wichtigen Teil der Wohnung. Dachgärten auf den Mehrfamilienhäusern werden aufgrund des Flugverkehrs nicht angestrebt. Zumietbare Schrebergärten befinden sich auf der von der Genossenschaft gepachteten Parzelle nordöstlich des Mattenhofs.

Die jetzigen offenen Grünflächen werden geschätzt und sollen auch in Zukunft erlebbar sein. Der Baumbestand entlang des Sagentobelbachs sowie die Eiche am Wendepunkt der Mattenhofstrasse sind zu erhalten. Die Eiche erhält einen Schutzradius von 40m (vgl. zu beachtende Beilage Aufnahme Baumbestand).

Dem Übergang zwischen privatem und öffentlichem Aussenraum ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Siedlung ist gegenwärtig ein sehr durchgrüntes Areal mit freistehenden Bäumen. Diese Stimmung sowie eine hohe Aussenraumqualität sollen auch mit der Neubebauung erreicht werden.

B.10 Wirtschaftlichkeit

Nachhaltiges und wirtschaftliches Bauen

Zu den Grundsätzen der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof zählt das einfache, kostengünstige und dauerhafte Bauen.

Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Die Verwaltung und Vermietung basiert auf einer Kostenmiete und wird nicht subventioniert. Konzeptionell können hinsichtlich Volumetrie, Erschliessung, Statik, Konstruktion, Materialität und Flexibilität bedeutende Sparpotenziale erzielt werden. Räumliche Qualitäten, gute Möblierbarkeit, Belichtung und Besonnung sowie Aussicht und Atmosphäre bilden entscheidende Grundvoraussetzungen für eine gute Vermietbarkeit.

Gute Verhältnisse von HNF/GF, GV/GF und AV/GF sind zu beachten.

Im Rahmen der Vorprüfung werden die Wirtschaftlichkeit (Kosten/Nutzen) sowie die Einhaltung des Kostenrahmens phasengerecht überprüft.

Projektökonomie

Die Zielgruppen für die neuen Wohnungen sind Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. Daher kommt der Projektökonomie grösste Bedeutung zu. Massgebend für das Erreichen der Zielvorgaben sind tiefe Landkosten, eine vorteilhafte Finanzierung sowie niedrige Erstellungs- und Unterhaltskosten.

Da das Land bereits im Eigentum der Genossenschaft ist, setzt sie für die Kalkulation einen Wert von 250 CHF/m² ein, eine virtuelle Rendite von 6% wird angestrebt.

Die Siedlungsgenossenschaft strebt folgende maximale Nettomietzinse an:

4½-Zi-RH	CHF 2'100.–
5½-Zi-RH	CHF 2'400.–
2½-Zi-Whg.	CHF 1'300.–
3½-Zi-Whg.	CHF 1'600.–
4½-Zi-Whg.	CHF 1'900.–

Um die Projekte ökonomisch vergleichen zu können, wird das Punktesystem über die Subventionsleistungen für den Mietwohnungsbau der Fachstelle Wohnbauförderung (www.wbf.zh.ch) herangezogen (siehe Beilage):

Pauschalierte Erstellungskosten		42'200.–/ Punkt
4½-Zi-RH	11 Pkt.	CHF 464'200.–
5½-Zi-RH	12.5 Pkt.	CHF 527'500.–

2½-Zi-Whg.	6.5 Pkt.	CHF 274'300.–
3½-Zi-Whg.	8 Pkt.	CHF 337'600.–
4½-Zi-Whg.	9.5 Pkt.	CHF 400'900.–

B.11 Ökologische Nachhaltigkeit

Grundsätze des ökologisch nachhaltigen Bauens

Ein niedriger Ressourcenaufwand für Baugrube, Terraingestaltung und Gebäudeerstellung wird vorausgesetzt. Nötig sind dafür kompakte Baukörper, geringes unterirdisches Volumen, Bausysteme, die eine unabhängige Erneuerung der verschiedenen Bauteile ermöglichen, sowie eine ökologische Materialwahl.

Eine hohe Funktionstüchtigkeit kann durch konzeptionelle und technische Massnahmen im Bereich Tragwerk, Haustechnik und Gebäudehülle erreicht werden. Ein konzeptioneller Sonnenschutz ist wichtig für eine gute Behaglichkeit.

Energie

Es sind die heutigen Grundsätze für ökologisches und energie-effizientes Bauen zu beachten.

Aus energetischer Sicht sind die Richtwerte des Minergie-P-Standard (www.minergie.ch) anzustreben. Das Erreichen eines Labels steht jedoch nicht im Vordergrund. Es gilt eine auf allen Ebenen (ökologisch, ökonomisch, sozial und kulturell) nachhaltige Lösung zu finden.

Die Grundlast der Heizung wird über Fernwärme gedeckt. Die Einsatzmöglichkeiten für erneuerbare Energien sind zu prüfen.

B.12 Etappierung

Eine sinnvolle und realisierbare Etappierung ist bei diesem Projekt unabdingbar.

Die Genossenschaft strebt eine zügige Realisierung des gesamten Areals an (vgl. §328 PBG).

Die derzeitigen Bewohner und Bewohnerinnen der bestehenden Reihenhäuser können nur sukzessive innerhalb des Wohnungsangebotes der Genossenschaft umgesiedelt werden. Aufgrund der Erschliessung sowie der Leitungserneuerung sind 2 bis maximal 3 Etappen von West nach Ost vorzusehen. Die erste Etappe muss sich im Perimeter zwischen Altwiesenstrasse und Heizzentrale befinden. Die Heizzentrale muss bis zur Fertigstellung der ersten Etappe noch in Betrieb sein. Die erste Etappe muss eine Parzellengrösse von min. 6'000 m² und min. 80 Wohneinheiten umfassen, damit eine Umsiedlung der Bewohner gewährleistet werden kann.



Es ist beabsichtigt, dass nach Bezug der ersten Etappe der Rest der Siedlung stillgelegt und neu gebaut werden kann.

Die Erstellung des Kindergartens und der Geschäftsstelle der Genossenschaft muss zwingend in der ersten Etappe erfolgen. Jedoch ist im Bauablauf darauf zu achten, dass der bestehende Kindergarten bis zur Fertigstellung des neuen Kindergartens weiter genutzt werden kann.

Während des gesamten Erneuerungszeitraums muss die Zugänglichkeit (MIV und LV) für alle Quartierbewohner gewährleistet sein.

Zu grosse Vorinvestitionen in einer ersten Etappe (z.B. Erstellen aller Parkplätze) belasten die Mietzinse und werden als negativ beurteilt.

B.13 Weitere Rahmenbedingungen für die Projektierung

Behindertengerechtes Bauen

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BhIG) müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift erschlossen sein. Maisonnetten und Reihen-EFH sind möglich. Der behindertengerechte Zugang zu den Wohnungen muss gewährleistet sein. Sämtliche Wohnungen müssen zudem hindernisfrei anpassbar sein (gemäss BBV I, Art. 35). Als Richtlinie gilt die Broschüre „Wohnungsbau, hindernisfrei - anpassbar“.

Baugrund

Siehe Auszug aus geologisch-geotechnischen Untersuchungen, entstanden im Rahmen des S-Bahn-Baus 1982/83 in der Beilage.

Altlasten/ Belastungssituation Boden

Das Areal ist nicht im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster (Stand Februar 2010) verzeichnet. Siehe hier auch www.gis.zh.ch

Grundwasser

Der Perimeter befindet sich mehrheitlich in einem Gebiet von mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m). Der Grundwasserspiegel liegt bei 430 bis 431m.

Siehe hier auch www.gis.zh.ch

B.14 Ziele

Erwartet werden:

- ein städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich überzeugendes Projekt
- Innovative und günstige Familienwohnungen in verdichteter Reihenhausähnlicher Typologie, die den Wohnbedürfnissen von Familien und anderen Haushaltsformen mit Kindern entsprechen
- Attraktive, barrierefreie Geschosswohnungen für Ein- und Mehrpersonenhaushalte
- Ökologisch nachhaltige und wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die weniger auf Labels sondern auf optimalen Nutzen ausgelegt sind (Zielwerte gemäss Minergie-P)
- ein Beitrag zu kostenoptimiertem Bauen.

C Programm

C.1 Nutzungen

Wohnen

Erwartet werden rund 80 Wohnungen in verdichteter reihenhausähnlicher Typologie und 300 Geschosswohnungen. Der erweiterte Kindergarten und sonstige Quartiernutzungen müssen auf dem Areal untergebracht werden. Das Verbleiben im Quartier bis ins hohe Alter wird angestrebt und durch ein Angebot an Alterswohnungen unterstützt. Detaillierte Informationen befinden sich im beigelegten Raumprogramm.

Flächen und Wohnungsspiegel

Reihenhaus-ähnliche Typologie, total ca. 80 Einheiten:

4½-Zi-RH	ca. 115 m2 HNF	80%
5½-Zi-RH	ca. 135 m2 HNF	20%

Geschosswohnungen, total ca. 300 Einheiten:

2½-Zi-WHG	ca. 65 m2 HNF	30%
3½-Zi-WHG	ca. 85 m2 HNF	60%
4½-Zi-WHG	ca. 105 m2 HNF	10%

Für die Wohnungen ist Folgendes zu beachten:

- Der fast ausschliesslichen Wohnnutzung ist mit einer angemessenen Differenzierung zwischen öffentlichem und privatem Raum Beachtung zu schenken. Dies gilt insbesondere für Erdgeschossnutzungen.
- Die Wohnungen und die Siedlung sollen für alle Generationen offen und nutzbar sein und einen Umzug innerhalb der Siedlung aufgrund einer neuen Lebenssituation ermöglichen (flexibles Angebot).
- Die Wohnungen müssen der Überalterung Rechnung tragen und an neue Bedürfnisse anzupassen sein.
- Die Individualräume (Schlafzimmer) sollen weitgehend nutzungsneutral sein. Alle Zimmer sollen ca. 15 m2 gross sein.
- Für die Wohngeschosse wird von einer Raumhöhe von 2.5m, für die Erdgeschosse der Geschosswohnungsbauten von einer Raumhöhe von 3.5m ausgegangen, um differenzierte Nutzungen zu ermöglichen.
- Die Balkone/Terrassen sollen ca. 12m2 gross sein.
- In den Geschosswohnungsbauten sind keine Maisonettes erwünscht.
- Sanitäräume mit Tageslicht sind innenliegenden Räumen vorzuziehen.
- In den Sanitäräumen oder im Reduit soll Platz für einen Waschturm eingeplant werden.
- In den Reihenhaus-ähnlichen Typologien sollen eigene Waschtürme vorgesehen werden.
- Zuteilung der Sanitäräume:
 - bis 3½-Zi-Wohnungen: Bad/ WC/ Lavabo (50% Dusche, 50% Badewanne)
 - ab 4½-Zi-Wohnungen + Reihenhausähnliche Typologie: Bad/ WC/ Lavabo + Dusche/ WC/ Lavabo
- Alle Wohnungen sollen stufenlos zugänglich sein.
Das bedingt für die Reihenhausähnlichen Typologien: Im Zugangsgeschoss müssen Küche, Bad, mindestens 1 Zimmer und eine rollstuhlgerechte Nasszelle angeordnet sein.
- Die Wohnungen sollen einen ausgeprägten Bezug zu einem qualitativollen, gut nutzbaren privaten Aussenraum aufweisen. Den Reihenhausähnlichen Typologien ist je ein individueller Gartensitzplatz oder eine Dachterrasse zuzuordnen.
- In den Wohnungen sind ausreichend Stauflächen einzuplanen.
- Haupteinschlüsse, Haus- und Wohnungseingänge sowie Waschküchen sind übersichtlich und sorgfältig als Orte der Begegnung zu gestalten.

- Die Ausstattung bzw. der Baustandard soll bei den Geschosswohnungen und den Reihenhausähnlichen Typologien gleichwertig sein.

Nebenräume Wohnungen

- Kellerabteile/Estrich:
 - 2½-Zi-Wohnungen min. 5 m2
 - ab 3½-Zi-Wohnungen min. 8 m2
 - pro 10 Wohnungen 1 Hobbyraum (UG) à ca. 20m2
 - pro 10 Wohnungen 1 Waschraum (Lage im EG möglich) à ca. 10 m2
 - pro 10 Wohnungen 2 Trockenräume (Lage im EG möglich) à ca. 10 m2
- Hierzu auch detailliertes Raumprogramm im Anhang

Zusatznutzungen Wohnen

- ca. 6 Musikzimmer (Lage im EG möglich) à 20 m2
- „Concierge“ inkl Lager und Nasszelle ca. 40 m2
- gedeckte Aussenspielfläche im EG ca. 150 m2
- ca. pro 10 Wohnungen 1 Zusatzzimmer mit Nasszelle (Lage im EG möglich) à 20 m2

Hierzu auch detailliertes Raumprogramm im Anhang

Gemeinschaftsräume

- 1 Gemeinschaftsraum mit Küche/WC (inkl. Nebenräume) ca. 100 m2
- Hierzu auch detailliertes Raumprogramm im Anhang

Genossenschaftliche Nutzungen

- Geschäftsstelle Sunnige Hof (EG) ca. 300 m2
- Hauswart (EG) ca. 80 m2
- Garage Hauswart (EG) ca. 40 m2
- Lager im UG gem. detailliertem Raumprogramm im Anhang

Hierzu auch detailliertes Raumprogramm im Anhang

Weitere Nutzungen im Erdgeschoss

- Dienstleistungslokale
Fremdvermietung: Spitz (100 m2), Fusspflege (30 m2), Kosmetik (50m2), Coiffeur (80 m2), Post (integriert bei einer anderen Dienstleistung), Arztpraxis (100 m2), Zahnarzt (50 m2), Ludothek (50 m2), Bancomat (5 m2), Nasszellen für jede Nutzung, Grösse der Flächen nach Raster wählbar. Die Flächen können auf verschiedene Gebäude aufgeteilt werden.
insg. ca. 500 m2
- Andachtsraum ca. 40 m2
- Bäckerei mit Café ca. 120 m2
- Kinderkrippe/Hort mit direktem Bezug zum Aussenraum ca. 280 m2

Kindergarten

Der Kindergarten kann im Erdgeschoss eines Wohngebäudes eingemietet sein.

Gebäude:

- 3 Grundstufenklassenzimmer à 80 m2 HNF 240 m2
- 3 Gruppenräume à 20 m 60 m2
- 1 Betreuungsraum (4m2/Kind) 160 m2
- 1 Leitungsbüro 10 m2
- 1 Küche 40 m2

Nebennutzflächen:

- WC-Anlage Mädchen mit Vorraum und 2 WC 6 m2
- WC-Anlage Knaben mit Vorraum und 2 WC +1 Pissoir 9 m2
- IV-WC mit 1 WC (auch LehrerInnen/HortnerInnen-WC) 5 m2
- 3 Materialräume innen à 20 m2 60 m2
- 1 Materialraum Aussengeräte 10 m2
- 1 Lager Küche 20 m2
- 1 Putzraum 5 m2

Verkehrs-/Nutzflächen:

- Garderobe/ Erschliessung ca. 60 m²
- 1 Zahnputznische mit Trog und Batterie ca. 40 m²

Aussenraum:

- Grundstufe und Betreuung 400 m²
davon Hartfläche 200 m²
- 3 Parkplätze

Parkierung

Zur Minimierung des oberirdischen Strassenraumes soll die Zufahrt zur Einstellhalle möglichst nah zur Altwiesenstrasse geplant werden.

Jede Etappe muss für sich ausreichend Parkplätze aufweisen. Eine etappenweise erweiterbare Lösung wird gesucht.

Die Erschliessungen zu den Untergeschossen und Einstellhallen sind mit Belichtung und klarer Wegführung übersichtlich zu gestalten.

Eine direkte Zugänglichkeit in alle Treppenhäuser direkt von der Tiefgarage ist nicht notwendig, jedoch ist auf kurze und attraktive Wegverbindungen zu achten.

Die Parkplätze für BesucherInnen sind an leicht zugänglicher Lage, getrennt von den Anwohnern und eventuell oberirdisch, einzuplanen.

Der Maximalbedarf der Parkplätze richtet sich nach der revidierten Parkplatzverordnung von Januar 2008.

Die Pflicht- und Besucherparkplätze sollen gemäss der geltenden Parkplatzverordnung von 1996 und entsprechend den nachfolgenden Angaben berechnet werden. Es ist vom Minimalbedarf auszugehen.

Normalbedarf:

- Pflichtparkplätze Wohnen 1 PP pro 100 m²
- Besucherparkplätze Wohnen 10% der Pflichtparkplätze

Der Planungssperimeter liegt im PP-Reduktionsgebiet „D“. Daraus folgt eine zulässige Verringerung der Parkplätze auf 60% (Minimalbedarf).

Fahrräder

Für Fahrräder sind genügend gedeckte und einfach zugängliche Abstellplätze in Nähe der Hauseingänge, im Erdgeschoss oder – falls notwendig – teilweise im Untergeschoss vorzusehen.

Es ist von einem Abstellplatz pro Zimmer auszugehen (abweichend zum Merkblatt für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder, siehe Beilage).

D Genehmigung

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt und richtet sich nach den Grundsätzen der Wettbewerbsordnung SIA 142.

Für das Preisgericht, Zürich den 14.07.2010



Heinz Klausner, Sunnige Hof



Christoph Schweiss, Sunnige Hof



Roland Stadelmann, Sunnige Hof



Dany Waldner, Bauherrenvertreter Sunnige Hof



Patrick Gmür, Direktor Amt für Städtebau



Sibylle Aubort Raderschall, Landschaftsarchitektin



Silva Ruoss, Architektin



Matthias Stocker, Architekt



Bertram Ernst, Architekt