



Erneuerung Siedlung Hirschwiese

Anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren



Wettbewerbsprogramm 1. Stufe | Stand 7. November 2022

Auftraggeberinnen

Baugenossenschaft Hagenbrünneli
Lerchenberg 21
8046 Zürich

Familie Geering
Rue des Prés 13
2720 Tramelan

Verfahrensbegleitung

KOS PartnerInnen GmbH
Giesshübelstrasse 62i
8045 Zürich

Rachelle Carroz
Katja Köder
Christine Steiner Bächli

Druck: 7. November 2022
221107_Programm_Hirschwiese_Zürich.docx
Projektnummer: 21009

Das Wichtigste in Kürze

Die Baugenossenschaft Hagenbrünneli bietet in ihren fünf Siedlungen im Raum Zürich Nord zeitgemässe und preisgünstige Wohnungen mit modernem Ausbaustandard an. Die Gründersiedlung Hirschwiese wurde in den 1950er-Jahren erbaut und kann die heutigen Zielsetzungen der Baugenossenschaft nur noch teilweise erfüllen. Zudem bestehen bauliche Reserven, die die Baugenossenschaft für die Zukunft nutzen möchte, um das 2044 auslaufende private Baurecht der Siedlung Lerchenberg kompensieren zu können. In die Arealerneuerung soll auch das mittig gelegene Grundstück der Familie Geering als private Bauträgerin integriert werden. Gesamthaft umfasst die Siedlung fünf Parzellen und weist inklusive der Parzelle Geering eine Gesamtfläche von 19'193 m² auf.

Ausgangslage

Auftraggeberinnen sind die Baugenossenschaft Hagenbrünneli (BGH) und die Familie Geering. Das Wettbewerbsprogramm ist auf dem erarbeiteten Leitbild der BGH und der Vision der Familie Geering abgestützt.

Auftraggeberinnen

Anstelle der heutigen 151 Wohnungen sollen rund 280 bis 320 attraktive, zeitgemässe und bezahlbare Wohnungen mit unterschiedlichen Gemeinschaftsflächen für die Bewohnenden realisiert werden. Die gemeinschaftlich genutzten Flächen und die Gestaltung der Siedlung sollen das Zusammenleben fördern. Als weitere Nutzungen neben dem Wohnen soll ein Doppelkindergarten der Stadt Zürich, die Geschäftsstelle der BGH und ein kleiner Anteil an Gewerbeflächen in der Planung berücksichtigt werden. Ziel ist es, eine autoarme Wohnsiedlung zu realisieren. Die Erneuerung soll als Arealüberbauung in zwei Etappen entwickelt werden. Innerhalb der Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) können ungefähr 35'000 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Mit der Umsetzung von attraktivem Wohnraum sind im Besonderen auch die Grün- und Freiräume und die Berücksichtigung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens von grosser Bedeutung. Im Umgang mit der Lärmsituation gilt es, einen architektonisch und städtebaulich überzeugenden Lösungsansatz vorzuschlagen.

Aufgabenstellung

Für die Erneuerung Siedlung Hirschwiese wird ein zweistufiges Verfahren durchgeführt. Mit einem offenen Wettbewerb in der 1. Stufe sollen städtebaulich fokussierte Projektvorschläge erlangt werden. Aus diesen sollen acht bis zehn Lösungsansätze und gleichzeitig die entsprechenden Projektteams bestimmt werden, die in die 2. Stufe einsteigen. Die städtebaulichen Erkenntnisse werden vor der 2. Stufe durch die Auftraggeberinnen und das Beurteilungsgremium konsolidiert und als Grundlage für die 2. Stufe formuliert. Im Projektwettbewerb der 2. Stufe sollen die Teams konkrete Projektvorschläge über den gesamten Perimeter ausarbeiten.

Verfahren

Ausschreibung 1. Stufe	November 2022
Abgabe 1. Stufe	Ende März 2023
Entscheid 1. Stufe	Ende April 2023
Versand Programm 2. Stufe	Ende Juni 2023
Abgabe 2. Stufe	Ende September 2023
Entscheid 2. Stufe	November 2023

Grobtermine

KOS PartnerInnen GmbH, Giesshübelstrasse 62i, 8045 Zürich

Organisation und Moderation

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	2
1 Aufgabenstellung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Perimeter	6
1.3 Zielsetzungen	7
1.4 Städtebauliches Konzept	9
1.5 Aufgabenbeschrieb BGH	10
1.6 Aufgabenbeschrieb Wohnhaus Geering	13
2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen	14
2.1 Auftraggeberinnen	14
2.2 Begleitung Verfahren	14
2.3 Verfahren	15
2.4 Konformität SIA 142	15
2.5 Rechtsgrundlage	15
2.6 Jury	16
2.7 Teambildung	16
2.8 Entschädigungen	17
2.9 Weiterbearbeitung und Urheberrecht	17
2.10 Planerhonorar	17
2.11 Grobtermine Gesamtprojekt	18
3 Bestimmungen für den Projektwettbewerb	18
3.1 Organisation und Termine	19
3.2 Unterlagen Wettbewerb 1. Stufe	20
3.3 Wichtige Hinweise	21
3.4 Einzureichende Unterlagen – 1. Stufe	22
3.5 Einzureichende Unterlagen – 2. Stufe	23
3.6 Bearbeitungstiefe und Beurteilungskriterien	24
4 Rahmenbedingungen und Anforderungen	24
4.1 Nutzungsprogramm – 2. Stufe	25
4.2 Planungs- und Baurecht	25
4.3 Ausnützung	26
4.4 Arealüberbauung	26
4.5 Dienstbarkeiten	27

4.6	Baugrund	27
4.7	Aussenraum	28
4.8	Städtebau	28
4.9	Lärmsituation	30
4.10	Verkehr und Mobilität	30
4.11	Umwelt und Ökologie	34
4.12	Stadtklima	34
4.13	Wirtschaftlichkeit	35
4.14	Sozialräumliche Aspekte	35
4.15	Entwicklungen in der Nachbarschaft	35
5	Genehmigung	36

1 Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Hagenbrünneli bietet in ihren fünf Siedlungen im Raum Zürich Nord zeitgemässe und preisgünstige Wohnungen mit modernem Ausbaustandard. Die Siedlung Hirschwiese wurde in den 1950er-Jahren erbaut und kann die heutigen Zielsetzungen der Baugenossenschaft nur noch teilweise erfüllen. Zudem bestehen bauliche Reserven auf den Grundstücken, die die Baugenossenschaft für die Zukunft nutzen möchte. Die Wohnsiedlung umfasst fünf Parzellen und weist eine Gesamtfläche von 18'406 m² auf. In die Arealerneuerung soll auch das Grundstück der Familie Geering als private Bauherrschaft integriert werden, was eine Gesamtfläche von 19'193 m² bedeutet.

Siedlung Hirschwiese



Siedlung Hirschwiese (Luftbild)

- Siedlung Hirschwiese
- Parzelle Geering

Abbildung 1: Luftbild der Siedlung Hirschwiese mit Grundstück Geering

Die Baugenossenschaft Hagenbrünneli (BGH) wurde im Jahr 1947 in der Stadt Zürich mit ihren Liegenschaften am bzw. «Im Hagenbrünneli» in Zürich-Affoltern gegründet. Unterdessen besitzt die BGH fünf Siedlungen in Zürich Nord, wobei die sechste in Planung ist. Ihre genossenschaftlichen Werte beschreibt die BGH wie folgt:

Profil
Baugenossenschaft
Hagenbrünneli

«Wir sind eine gemeinnützige Organisation mit dem Zweck der Bereitstellung, Erhaltung und Förderung von marktkonformen und preisgünstigen Wohnungen für unsere Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

Wir setzen uns dafür ein, unsere Liegenschaften auf eine nachhaltige, ökologische und zeitgemässe Art und Weise zu unterhalten und zu erweitern.

Wir unterstützen und fördern das soziale und kulturelle Zusammenleben in unseren Siedlungen.»

In der strategischen Planung der Siedlungen haben Erhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen grosse Bedeutung. Für die Siedlung Hirschwiese sind aufgrund des Verdichtungspotenzials, des Zustands der Bestandesgebäude und der anspruchsvollen Lärmsituation Ersatzneubauten vorgesehen. Im Gegensatz dazu wurde die Siedlung Neuguet mit Baujahr 1950 im Jahr 2021 saniert und erhalten. Die sinnfällige Wiederverwendung von Gebäude- oder Bauteilen kann im Klimawandel aber ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit sein.

Weitere Informationen, wie Geschäftspolitik oder das Leitbild, sind über die Website der Baugenossenschaft Hagenbrünneli abrufbar (<https://hagenbruenneli.ch>).

Die Vorfahren der Familie Geering waren Bauern in der Nähe des Berninaplatzes. Infolge eines Landabtauschs ist das inmitten der Siedlung gelegene Grundstück nun seit vier Generationen im Besitz der Familie. Das Wohngebäude wurde 1953 gleichzeitig mit der Siedlung Hirschwiese realisiert. Seither wohnen ein bis mehrere Familienmitglieder am Hirschgartnerweg 22. Die Nachbarschaft und das Zusammenleben zwischen der Familie und der BGH gestaltet sich freundschaftlich, zudem teilt die Familie Geering die oben genannten genossenschaftlichen Werte der BGH. Daher möchte die Familie Geering die Parzelle im Rahmen der Gesamterneuerung mitentwickeln. Mit grossem Interesse verfolgt die Familie Projekte mit neuen Wohnformen und nachhaltiger Bauweise.

Profil
Familie Geering

1.2 Perimeter

In der nachfolgenden Abbildung sind der Planungsperimeter (grüne Linie) sowie das inmitten der Siedlung gelegene Grundstück der Familie Geering (blaue Linie) dargestellt. Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke der Baugenossenschaft Hagenbrünneli sowie das Grundstück der Familie Geering (blaue Linie).

Planungs- und Betrachtungsperimeter

Die Lage des Grundstücks der Familie Geering ist grundsätzlich wie bestehend zu erhalten. Eine Anpassung der Parzellengrenze ist denkbar (vgl. Fragestellung Kapitel 1.4). Die Grösse der Grundstücksfläche muss dabei unverändert bleiben.

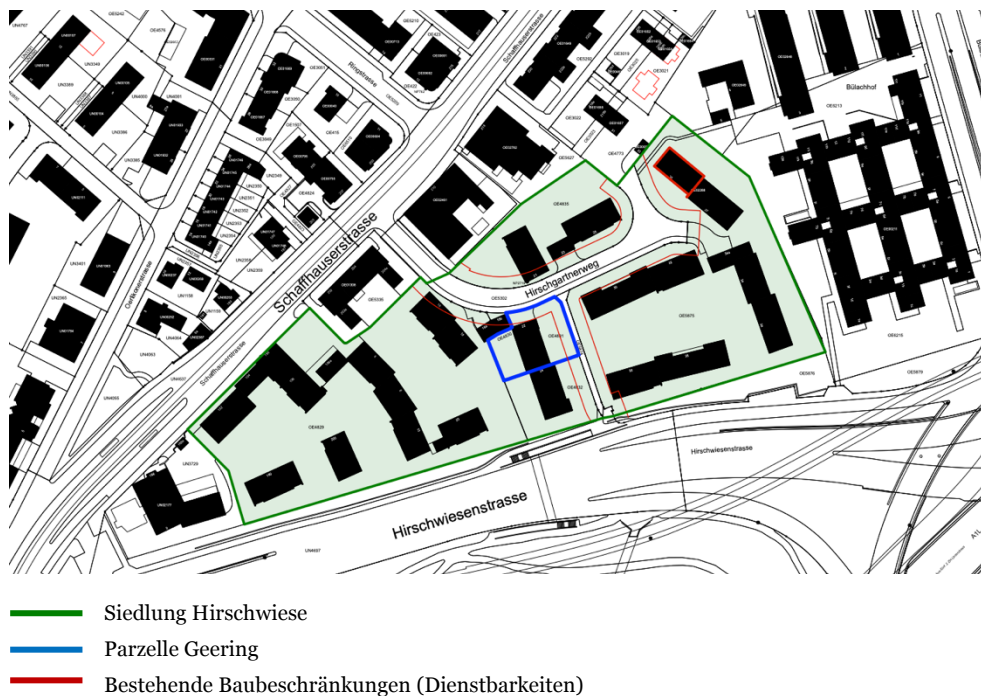
Umgang mit der Parzelle Geering

Die angrenzenden Grundstücksflächen mit Parzellen Kat. Nr. UN4697 und OE5876 können bei Bedarf bis an die Lärmschutzwände in die Gestaltung und die Planung des Aussenraums einbezogen und erneuert werden, als Grüngürtel sind diese jedoch auch wertvoll. Sollten die Rahmenbedingungen gemäss Kapitel 4.9 Lärmsituation für einen Rückbau der Lärmschutzwand gegeben sein, kann die Neugestaltung bis an die bestehende Strasse erweitert werden.

Umgang mit den angrenzenden städtischen Parzellen

Der Hirschgartnerweg und der Fussweg zwischen Hirschgartnerweg und Hirschwiesenstrasse sind im Eigentum der Stadt Zürich. Detailliertere Angaben zum Umgang mit diesen Erschliessungsflächen werden in Kapitel 1.4 Städtebauliches Konzept erläutert.

Strassen und Wege



Perimeterplan

Abbildung 2: Perimeter

Mit Beschluss vom 18. Januar 2017 hat der Stadtrat auf eine Unterschutzstellung der 1986 inventarisierten Siedlung Hirschwiese verzichtet und sie aus dem Inventar entlassen. Dem Entscheid ging eine Machbarkeitsstudie der Fischer AG voraus, die sich mit einer möglichen Lärmsanierung befasste. Dabei zeigte sich, dass die notwendigen Lärmschutzmassnahmen die schützenswerte Siedlung erheblich beeinträchtigen würden. Da sich zentrale Elemente der Schutzwürdigkeit der Siedlung nicht glaubwürdig hätten erhalten lassen, war eine Entlassung aus dem Inventar gerechtfertigt.

Hinweis zu den Vorstudien

Die Dokumente der Studie liegen der Ausschreibung bei und haben nur informativen Charakter. Im Fokus stand die Gegenüberstellung einer Sanierung unter Denkmalschutz und eines Ersatzneubaus sowie die Überprüfung einer potenziellen künftigen Bebauungsdichte in der Variante Ersatzneubau.

1.3 Zielsetzungen

Das Leitbild der Baugenossenschaft Hagenbrünneli formuliert die Vision einer künftigen Wohnsiedlung mit zeitgemäsem und günstigem Wohnraum, einem vielfältigen und aktiven Siedlungsleben, das engagierte Bewohnerinnen und Bewohner mittragen. Die Gestaltung der Siedlung, Freiflächen und Erschliessungsräume fördert das Zusammenleben und schafft Orte der Begegnung. Die «Hirschwiese» hat eine eigenständige Identität, schafft einen grünen Erholungsraum inmitten des städtischen Umfelds, findet einen stimmigen Umgang mit der Lärmsituation und bildet einen wertvollen Teil des Quartiers. Die Aussenräume sind von unterschiedlicher Qualität, erschliessen die Siedlung auf selbstverständliche Weise und schaffen gute Übergänge zwischen privaten und gemischt genutzten Aussenräumen. Die Gebäude sind kompakt, technisch so einfach wie möglich und ressourcenarm zu konzipieren. Auf Flächensuffizienz wird hohen Wert gelegt und entsprechend ein Wohnflächenbedarf pro Person

Leitbild BGH

von rund 35 m² angestrebt. Flexible Grundrisse, robuste Materialien und wertvolle Aussenräume ermöglichen eine langfristig attraktive Nutzung und damit eine lange Lebensdauer. Das Areal wird autoarm konzipiert.

Die Siedlung wird durch die Wohnnutzung geprägt. Es wird ein möglichst vielfältiges Siedlungsleben angestrebt, das ein geordnetes und partizipatives Zusammenleben ermöglicht und das Zusammengehörigkeitsgefühl fördert. Mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss, der Geschäftsstelle BGH und einem Doppel-Kindergarten der Stadt Zürich wird die Wohnnutzung vielfältig ergänzt.

Das detaillierte Leitbild zu den Themen Wohnen, Zusammenleben, Nachhaltigkeit, Bauen, Grün- und Freiräume und Mobilität ist im Anhang beigelegt und bildet die Grundlage für die Aufgabenstellung.

Die Planung des Wohnhauses der Familie Geering erfolgt gleichzeitig mit der Siedlung der BGH. Abbruch und Ersatzneubau werden, wenn möglich, in der ersten Bauetappe realisiert. Die mit der Arealüberbauung mögliche Ausnützung (inkl. Beanspruchung des Arealbonus) soll voll ausgenutzt werden.

Vision Familie Geering

Mit dem Ersatz des Wohnhauses möchte die Familie Geering ein gemeinschaftliches Zusammenleben ermöglichen und nachhaltigen Wohnraum für verschiedene Wohnformen und zu fairen Mietkonditionen realisieren. Es handelt sich dabei für die Familie nicht um ein Renditeobjekt, sondern um ein Experimentalhaus, um neue Wohn- und Arbeitsformen zu erproben und es allenfalls selbst zu bewohnen. Der Bau soll gut gestaltet und im Dialog mit der Gesamtüberbauung stehen. Es soll zusammen mit dem umgebenden Aussenraum zu einem Ort werden, an dem man sich wohl fühlt. Um diesen hohen Zielen gerecht zu werden, wird nach Wohnformen gesucht, die einen nachhaltigen Lebensstil ermöglichen. Dabei soll der zwanglose Austausch unter den Bewohnenden gefördert und die Grenze zwischen Privatheit und Gemeinschaftlichkeit aufgeweicht werden. Die Erschliessungsflächen und allenfalls auch die Dachterrasse sollen als Zonen des Aufenthaltes und der Begegnung ausgebildet werden.

Der Bau soll nachhaltig entwickelt und realisiert werden: Holzbauweise ist möglich, Systemtrennung gefordert. Verschiedene Formen der Begrünung sollen geprüft und Potenziale für die Gewinnung von Solarstrom genutzt werden. Ein Label wird grundsätzlich nicht angestrebt. Es werden Vorschläge für bodengebundene Fassadenbegrünungen und einen attraktiven hausbezogenen Aussenraum erwartet.

Die Planung des Projekt Geering erfolgt gemeinsam mit der BGH, und die arealübergreifenden Themen erfolgen übergeordnet über alle sechs Parzellen. Die übergeordneten Ziele zum Aussenraum und zur Mobilität wurden gemeinsam entwickelt und sind für beide Auftraggeberinnen deckungsgleich. Die Aussenräume und die Gemeinschaftsräume müssen gesamthaft betrachtet werden. Vertragliche Festlegungen zur Parkierung, Erschliessung, Nutzung und Unterhalt des Aussenraums sind möglich und werden angestrebt.

Einbindung Projekt Geering

Die Siedlung soll als Gesamtentwicklung hohe Qualitäten bezüglich Stadt-, Wohn- und Grünraum erhalten. Mit einer sorgfältig erarbeiteten Siedlungsstruktur soll attraktiver und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Durch die Integration, Ausarbeitung und Schaffung von Synergien unter den unterschiedlichsten Anforderungen wird ein qualitativ überzeugender Lebensraum

Siedlungsstruktur und Aussenraum

und ein auf unterschiedlichen Massstäben stimmiger Lösungsansatz angestrebt.

Die Erneuerung Siedlung Hirschwiese soll in zwei Bauetappen erfolgen. Dies ermöglicht der bestehenden Mieterschaft im Perimeter der zweiten Bauetappe einen Umzug in den neu realisierten Siedlungsteil. Mit der Etappierung wird damit ein weitestgehender Erhalt des sozialen Gefüges ermöglicht, dies ist beim Vorschlag der Bauetappen entsprechend zu berücksichtigen. Daher sind die Etappen aufeinanderfolgend terminiert und dürfen sich nicht überschneiden. Wobei die Siedlung zu jedem Zeitpunkt «besonders gut» sein muss, auch zusammen mit dem Bestand, gemäss §71 PBG.

Etappierung

Das Wohnhaus der Familie Geering ist zwingend in der gleichen Bauetappe rückzubauen und neu zu erstellen (Rückbau in der 1. Etappe und Realisierung in der 2. Etappe ist nicht erwünscht). Eine Rochade für die bestehenden Mieterinnen und Mieter ist nicht möglich. Die Eigentümerin würde die Realisierung in der ersten Bauetappe begrüssen, was jedoch nicht zwingend ist.

1.4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Potenzial des Areals soll entwickelt werden. Im Umgang mit unterschiedlichen Aspekten des Planungserimeters soll das städtebauliche Konzept einen klaren Vorschlag und den Mehrwert des Lösungsansatzes aufzeigen.

Städtebauliches Potenzial

Die Parzelle der Familie Geering soll entweder in ihrer bestehenden Lage beibehalten oder deren Parzellengrenze höchstens geringfügig angepasst werden, da dies Steuerfolgen nach sich ziehen würde. Wenn ein deutlicher Mehrwert für die gesamte Siedlung nachgewiesen werden kann, ist eine Verschiebung der Parzelle nicht ausgeschlossen. Ein allfälliger Landabtausch muss eine möglichst vergleichbare Lagequalität aufweisen (Lärmbelastung und Erschliessung) und entsprechend entlang des Hirschgartnerwegs verortet sein.

Parzelle Geering

Zugunsten der Eigentümerschaft Hirschgartnerweg 31/33 besteht eine Baubeschränkung zulasten des Hirschgartnerwegs 35, der auch künftig nur zwei Vollgeschosse aufweisen darf (siehe dazu Kapitel 4.5 Dienstbarkeiten). Es wird beabsichtigt, die Baubeschränkung zugunsten OE5875 mit Planungsstart zu mildern. Der Lösungsvorschlag soll einen sorgfältigen Umgang mit der städtebaulichen Situation nachweisen und die Baubeschränkung einhalten. Zusätzlich soll ein Nachweis schematisch oder textlich für eine Variante mit einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung erbracht werden, sofern dies im Bezug zum gewählten städtebaulichen Ansatz sinnvoll ist.

Umgang mit Baubeschränkung

Der Hirschgartnerweg soll in die Siedlung integriert werden. Dazu kann er im Eigentum der Stadt bleiben und in eine Begegnungszone umgestaltet werden.

Umgang Hirschgartnerweg

Die neue Siedlung bildet mit Gebäuden sowie Grün- und Freiräumen eine Einheit. Der heutige grüne Hofcharakter soll erhalten und weiterentwickelt werden. Die Freiräume strukturieren und verbinden den Siedlungsraum, sind von hoher Qualität und müssen für die Arealüberbauung das Prädikat «besonders gut» erfüllen. Es gibt «ruhige» und «belebte» Zonen.

Freiraum

Der Baumbestand weist unterschiedliche Zustände auf. Die bestehenden Bäume, insbesondere die besonders wertvollen Gehölze, sollen in die Planung

Baumbestand

integriert und möglichst erhalten bleiben. Ober- und unterirdische Bauten müssen mindestens 2 m Abstand zur Krone (Kronentraufe) einhalten, um den Erhalt des jeweiligen Baumes zu gewährleisten. Auch bei oberflächlichen Anpassungen müssen Wurzelbereich und Erhalt beachtet werden. Die Gehölzstreifen entlang der östlichen Parzellengrenze und im Bereich der Lärmschutzwand sind wertvoll und schützens- oder erhaltenswert, sofern dies nicht dem städtebaulichen Konzept widerspricht. Die Bäume sind im Katasterplan verortet und die Zustandsbeurteilung den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.



Abbildung 3: Siedlung Hirschwiese, Foto: Fischer Architekten AG

1.5 Aufgabenbeschreibung BGH

Der Nutzungsmix mit den geforderten Wohn- und Gewerbeflächen sind im Folgenden beschrieben, und ein grobes Raumprogramm wird vorgegeben.

Nutzungsmix und
Raumprogramm

Nutzung BGH	Fläche HNF m²
Wohnen	280 bis 320 Einheiten
Siedlungslokal inkl. Nebenräume	160 bis 190 m ²
Gemeinschaftsräume	400 bis 500 m ²
Betriebsräume Siedlung	80 bis 100 m ²
Geschäftsstelle BGH	ca. 200 m ²
Gewerbe	siehe Beschrieb unten
Doppel-Kindergarten Stadt Zürich	ca. 450 m ²
Aussenraum zum Kindergarten: Pausen- und Spielplatz	250 m ²

Das Wohnangebot wird mit Gemeinschafts- und Begegnungsräumen ergänzt, und es werden diverse Orte der Begegnung geschaffen. Die Erschliessungsflächen aussen und innen, wie Treppenhäuser, Hauszugänge und Waschräume, sind freundlich und offen gestaltet. Das Siedlungslokal bietet Raum für Veranstaltungen. Unterschiedliche Einzelräume, die der Gemeinschaft beispielsweise zur Nutzung als Bastelzimmer oder Werkstatt freistehen, erweitern den individuellen Wohnraum um gemeinsame und geteilte Räumlichkeiten. Die Siedlung und die Gemeinschaftsflächen sind hindernisfrei.

Zusammenleben

Das städtebauliche Konzept findet für den Standort stimmige Architektursprachen, die identitätsstiftend sind. Die Wohnungen sollen für junge und wachsende Familien, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften von Berufstätigen und Kleinhaushalte (1–2 Personen) geplant werden. Bewährte Wohnungsgrundrisse und neue Grundrisskombinationen bieten Raum für alternative Wohnformen für Jung und Alt, für Personen mit speziellen Bedürfnissen wie auch aus verschiedenen Einkommenschichten. Für Rentnerinnen und Rentner sind attraktive, gut möblierbare Kleinwohnungen vorzusehen. Ein breites Angebot an verschiedenartigen Wohnformen und Wohnungsgrössen sowie Jokerzimmer ermöglicht den Bewohnenden einen Wohnungswechsel innerhalb der Siedlung (Wohnmobilität).

Wohnsiedlung

Es entstehen Kleinwohnungen, Familienwohnungen und Wohnungen, in denen sich Arbeiten und Wohnen vereinen lässt. Wichtig ist ein stimmiger Mix von Wohnformen und Wohnungsgrössen für eine gut durchmischte Bewohnerschaft. Dazu wurden seitens BGH folgende Grundsätze formuliert:

Wohnungsmix und Wohnqualitäten

- Es soll ein breiter Mix an Wohnungsgrössen von 1-Zimmer- bis 5-Zimmer-Wohnungen und Cluster-Wohnungen geben. Die Flächen HNF von gleichen Wohnungstypen soll variieren (und damit auch die Kostenmiete).
- Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen muss mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen (Anzahl Individualräume = Anzahl Personen).
- Die Wohnungen sind möglichst mit Individualzimmer zu konzipieren. So kann eine 2-Zimmer-Wohnung von 2 Personen und eine 4-Zimmer-Wohnung von 4 Personen belegt werden.
- Die Zimmer sind nutzungsneutral zu konzipieren.
- Komfort kann auch durch Raumhöhe oder zusätzliche natürliche Belichtung geschaffen werden.
- Wohnungstypen sollen unterschiedlich organisiert werden, offene Wohn-Esszimmer und abgeschlossene Küchen ermöglichen vielfältige Wohnformen und Wohnbedürfnisse.
- Wo es möglich und attraktiv ist, können Wohnungen im Erdgeschoss mit Anschluss an Gartenflächen positioniert werden.
- Die Wohnungen sind mit einem einfachen Standard ausgebaut (z.B. eine 3-Zimmer-Wohnung mit 1 Nasszelle).
- Die Materialisierung ist robust und einfach gehalten.
- Waschküchen sind zentral anzuordnen.
- Alle Wohnungen bieten einen attraktiven und individuellen Aussenraum.

Es soll ein kleines Angebot an Clusterwohnungen angeboten werden. Dazu werden sieben bis zehn 1- oder 2-Zimmer-Einheiten mit Teeküche zu grösseren

Clusterwohnen

Clustern zusammengelegt, die mit einer gemeinschaftlichen Fläche und Wohnküche ausgestattet ist.

Wohnateliers ergänzen den Wohnungsmix mit einer hybriden Nutzung und sind für ein bis zwei Personen im Erdgeschoss an geeigneten Lagen vorzusehen. Die Wohnateliers sind mit einer einfachen Küche ausgestattet und gliedern das Wohnen und Arbeiten. Bei den Wohnateliers kann Spielraum für einen Selbstausbau durch die Mietenden gegeben werden.

Wohnateliers

Um eine hohe Wohnmobilität zu ermöglichen, sollen Jokerzimmer geplant werden. Diese sind teils mit und teils ohne Dusche/WC vorzusehen. Sie sind ergänzend zu einer Wohneinheit zumietbar oder können auch selbstverwaltet als Gästezimmer genutzt werden.

Jokerzimmer

Die Wohnungsgrössen orientieren sich nach der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) und sollen etwa folgende Grössen und Mix aufweisen (der Schlüssel entspricht typischen Stadtquartieren in Zürich):

Wohnungsgrössen

Wohnungsgrösse	Fläche HNF m ²	Anteil in %	Anzahl Nasszellen
1 Zimmer	40–50 m ²	5–10%	1
2 Zimmer	50–65 m ²	20–25%	1
3 Zimmer	70–85 m ²	35–40%	*1
4 Zimmer	90–100 m ²	25–30%	2
5 Zimmer	105–115 m ²	5–10%	2
Wohnatelier	45 m ²	1–2%	1
Cluster	150–160 m ²	1–2%	3–4
Joker-/Gästezimmer	20–25 m ²	5–15 Stk.	(1)

* teilweise in Abhängigkeit von Wohnungsgrösse und Belegungsmöglichkeit auch 2 Nasszellen möglich.

Das Siedlungsleben findet einerseits im Aussenraum und auf den nutzbaren Dachflächen statt, andererseits soll es unterschiedliche Räume für gemeinschaftliche Nutzungen geben. Ein Siedlungslokal mit angrenzendem Aussenraum dient kleineren Anlässen, Besprechungen und Veranstaltungen. Es ist ein Raum mit Küche, Lagerflächen für regelmässig Nutzende und WC-Anlage. Weitere einzelne Räume in unterschiedlichen Grössen, die den Bewohnenden zur freien Nutzung dienen, sollen vor allem im Erdgeschoss oder auf den Dachflächen angeordnet werden (z.B. Werkstatt, Musikzimmer, Co-Working, Bastelzimmer, Raum der Stille), diese können mit «Dispo-Räumen» bezeichnet werden.

Gemeinschaftsräume

Die Gemeinschaftsräume haben Anschluss an gemeinsame Aussenflächen oder an den Dachgarten.

- Für das Siedlungslokal mit Küche und Nebenräumen sind ca. 160 bis 190 m² HNF einzuplanen.
- Die Gemeinschaftsräume «Disporäume» sind in unterschiedlicher Grösse zu planen, total 400 bis 500 m² HNF, und sollen je nach Lage auch als Gewerberäume vermietet werden können.

Die BGH bewirtschaftet ihre Siedlung mit einem Hauswartungsteam vor Ort, um schnell und zuverlässig den reibungslosen Betrieb zu gewährleisten. Dafür sind Räumlichkeiten und Aussenstellplätze vorzusehen. Betriebsräume für den Hauswart, mit Lager für Unterhalt und Gartenarbeiten, sind mit rund 80 bis 100 m² HNF zu berücksichtigen.

Betriebsräume

Die Wohnsiedlung soll punktuell und angemessen mit Gewerbenutzungen ergänzt werden. Die Gewerbeflächen bilden den Übergang zwischen dem öffentlichen Stadtraum und der halbprivaten Siedlungsraum. Der Gewerbeanteil wird nicht vorgeschrieben.

Gewerbeflächen

- An der Schaffhauserstrasse sind Lokale für den täglichen Bedarf und die Quartiersversorgung zu planen (z.B. Apotheke, Coiffeur, Arzt, Velogeschäft)
- Als Siedlungsalltag fördernde Nutzung ist auch ein kleines Café denkbar.
- Es sind unterschiedliche Gewerbeflächen erwünscht, die sich z.B. für Büro, Co-Working oder ruhige Werkstätten eignen, diese sollen nutzungsflexibel sein.
- Gewerbeflächen sind im EG und an Orten, die sich nicht fürs Wohnen eignen, anzuordnen.
- Die vorgeschlagene Lage der Gewerbeflächen im Erdgeschoss ist im Plan oder im Schema nachzuweisen.
- Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind mit Raumhöhen von ca. 3.0 m im Licht zu planen.

Für die Baugenossenschaft Hagenbrünneli ist die Geschäftsstelle neu in der Siedlung Hirschwiese zu planen. Dafür sind rund 200 m² HNF zu berücksichtigen.

Geschäftsstelle
BGH

In der Planung für die Erneuerung ist ein Doppelkindergarten für die Stadt Zürich einzuplanen, folgende Flächen und Anforderungen sind zu berücksichtigen:

Kindergarten

- Doppelkindergarten (à je 72 m²) mit Verpflegungsraum inkl. Garderoben, WC, Küche und Gruppenräume: ca. 420 m² HNF
- Aussenflächen: 100 m² Pausenplatz, 150 m² Spielplatz, 100 m² Spielwiese (siehe 4.7 Aussenraum).

1.6 Aufgabenbeschrieb Wohnhaus Geering

Der Ersatzneubau auf der Parzelle der Familie Geering ist als Teil der Wohnsiedlung zu planen und kann sich im Ausdruck von der Siedlung abheben, der Arealzusammenhang muss jedoch erfüllt sein. Die Eigenständigkeit und die Abparzellierbarkeit sind zu gewährleisten. Das Gebäude soll unabhängig von der restlichen Siedlung betrieben werden können.

Einbindung in
Siedlung BGH

Das neue Wohnhaus zeichnet sich durch eine offene und freundliche Erschliessung aus, damit Aufenthalt und Begegnungen stattfinden können. Es soll ein breiter Wohnungsmix mit flächeneffizienten Familien-, Cluster- und Kleinwohnungen darin Platz finden. Die Jokerzimmer sind entweder als Gästezimmer oder als separat zumietbare Erweiterung der Wohnungen angedacht. Es sind attraktive Aussenräume auf dem Geschoss anzubieten. Die Bauträgerschaft lässt offen, ob diese individuell den Wohnungen zugeordnet oder gemeinschaftlich genutzt werden. Konzeptabhängig ist ebenfalls die Nutzung des Daches zu

Wohnhaus

entwickeln. Die Räume sind gut nach dem Tageslicht zu orientieren und entsprechend mit mechanischem Sonnenschutz auszustatten.

Einheit	Fläche HNF m ²	Anzahl Whg	Nasszellen
Kleinwohnungen (1–2 Personen)	55–65 m ²	3–5	1
Familienwohnungen (3–5 Personen)	90–110 m ²	2–3	1–2
Cluster (6 Personen)	ca. 200 m ²	1	3–4
Joker-/Gästezimmer	15–25 m ²	1–3	(1)
Eingangshalle/Lobby im EG mit Küche und Nasszelle (Toilette, Lavabo und Dusche) Räume mit Überhöhe	ca. 50 m ²		1
Co-Working oder Gewerbeflächen im EG, z.B. Lebensmitteldepot, unteilbar Räume mit Überhöhe	ca. 100–150 m ²		
Kellerräume über den gesetzlich geforderten Bedarf hinaus, z.B. als Stauraum oder Werkstatt	konzeptabhängig		
Geteilte Waschküche mit Trocknungsraum, Lage frei			

Das Erdgeschoss des Projektes Geering wird einerseits durch eine gemeinschaftsfördernde Lobby geprägt, die als Begegnungsraum genutzt und mit gemeinschaftlich nutzbarer Infrastruktur ausgestattet ist. Zusätzlich sollen im Erdgeschoss entweder Arbeits- oder Gewerberäume angeboten werden. Die weiteren Nutzungen im Erdgeschoss sollen von der bestellten Überhöhe profitieren und aus der spezifischen Lage im Gesamtareal entwickelt werden.

Erdgeschoss

2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberinnen

Ausgelobt wird das Konkurrenzverfahren von der Baugenossenschaft Hagenbrünneli zusammen mit der Familie Geering.

Baugenossenschaft
BGH und Familie
Geering

2.2 Begleitung Verfahren

Die Vorbereitung, die Verfahrensbegleitung sowie die Vorprüfung der Projekteingaben erfolgen durch:

Wettbewerbsbe-
gleitung

KOS PartnerInnen GmbH
Giesshübelstrasse 62i
8045 Zürich

2.3 Verfahren

Es ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen, wobei die erste Stufe als städtebaulicher Wettbewerb und die zweite Stufe als Projektwettbewerb durchgeführt werden. Es gilt subsidiär die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Zweistufiges Verfahren

Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Die Verfassenden verpflichten sich, das Anonymitätsprinzip einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen dürfen keine Hinweise auf die Projektverfasser enthalten. Insbesondere ist auch die Wahrung der Anonymität auf den elektronischen Datenträger zu beachten. Sowohl die Fragenbeantwortung als auch die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgen anonym. Die Anonymität wird über beide Stufen gewahrt und nach erfolgter Beurteilung der 2. Stufe aufgelöst. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss.

Anonymität

Mit einem **anonymen, offenen Wettbewerb** werden von den Teilnehmenden städtebauliche und entwicklungsfähige Projektvorschläge über den gesamten Arealperimeter erwartet, die das Potenzial der Planungsperimeters bezüglich Gestaltung ausloten. Zudem sind unterschiedliche Wohnungstypologien nachzuweisen, die einen adäquaten Umgang mit den Rahmenbedingungen finden.

1. Stufe / Konzeptstufe

Die Arbeiten der 1. Stufe sollen ein überzeugendes Konzept vorschlagen in Bezug auf den Städtebau, den Umgang mit der Lärmsituation und die Aussenraumgestaltung.

Mit dem anschliessenden **Projektwettbewerb** sollen die acht bis zehn Teams mit den überzeugendsten Beiträgen aus der ersten Stufe dazu ausgewählt werden, ein vertieftes Projekt auszuarbeiten. Dies soll auf Basis der städtebaulichen und architektonischen Ansätze der 1. Stufe erfolgen.

2. Stufe / Projektstufe

Die Projektierenden erhalten dazu die notwendigen Unterlagen und Hinweise aus der Beurteilung der Eingabe der ersten Stufe des Verfahrens, wie oben beschrieben.

2.4 Konformität SIA 142

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerb SIA 142, Ausgabe 2009.

Bestätigung SIA

Die Honorarvorgaben (für die künftigen Planerverträge) sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

2.5 Rechtsgrundlage

Mit der Abgabe anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens. Weiterhin anerkennen sie damit den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Verfahrensbedingung

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zugelassen.

Deutsche Sprache

Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht.

Gerichtsstand

2.6 Jury

- Astrid Stauer, Architektin Vorsitz Fachjury
 - Rita Illien, Landschaftsarchitektin
 - Christian Inderbitzin, Architekt
 - Dominique Salathé, Architekt
 - Martin Schneider, Amt für Städtebau
 - Marianne Baumgartner, Architektin (Ersatz)

 - Marcus Fauster, BGH, Präsident Sachjury
 - Thomas Fässler, BGH, Vorstand, Finanzen/Mieter
 - Brigitte Horrisberger, BGH, Co-Vizepräsidentin, Mieter/Kommunikation
 - Jacques Geering, Familie Geering
 - Pedro Cardoso, BGH, Vorstand, Bau (Ersatz BGH)
 - Jean-Luc Geering, Familie Geering (Ersatz Familie Geering)

 - Katrin Pfäffli, preisig:pfäffli, Nachhaltigkeit Fachexpertinnen
und Fachexperten
ohne Stimmrecht
 - Stefan Schneider, Planar AG für Raumentwicklung, Verkehr
 - Roger Stocker, HSSP AG, Baukosten
 - Andreas Suter, Ingenieurbüro Andreas Suter, Lärm
 - Andreas Wirz, Archipel, Bauherrenberatung Familie Geering

 - Das Preisgericht behält sich vor, weitere Expertinnen und Experten beizuziehen. Für beide Wettbewerbsstufen wird dasselbe Preisgericht eingesetzt. Weitere Expertise

 - Die Jurierung der 2. Stufe wird zugänglich für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter und die Bewohnenden der Siedlung Hirschwiese sowie die nähere Nachbarschaft durchgeführt. Jurierung
- ## 2.7 Teambildung
- Gesucht und teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus Architektinnen und Architekten sowie Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten. Da es sich um ein umfangreiches Projekt mit voraussichtlich verschiedenen Bauvolumen handelt, sind Abgaben von Teams erwünscht, die sich aus mindestens zwei Architekturbüros sowie Landschaftsarchitekten zusammensetzen. Damit soll auch eine Lebendigkeit in der Architektur und der Formensprache angestrebt werden. Teamzusammen-
setzung
- Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachpersonen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens steht den Teilnehmenden frei. Mehrfachnennungen aus dem Fachbereich Architektur sind nicht zulässig. Bei Teammitgliedern aus anderen Fachbereichen sind Mehrfachnennungen und Mehrfachselektion zulässig. Fachplanende

Die Baugenossenschaft Hagenbrünneli wird die Beauftragung des Baumanagements dem Wettbewerbsverfahren nachschalten. Baumanagementbüros können für die Teambildung vorgeschlagen werden. Der Entscheid liegt jedoch bei den Auftraggeberinnen.

2.8 Entschädigungen

Die Entschädigung für die erste Stufe wurde auf CHF 160'000 (exkl. MwSt.) festgelegt. Diese wird zwischen den für die zweite Stufe qualifizierten Teams zu gleichen Teilen aufgeteilt. Die Teams, die nicht zur zweiten Wettbewerbsstufe eingeladen werden, erhalten für die erste Stufe keine Vergütung.

Gesamtpreisumme

Das Preisgeld für die zweite Stufe beträgt CHF 180'000 (exkl. MwSt.). Es steht für fixe Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Das Preisgericht behält sich vor, ein angekauftes Projekt gemäss SIA-Ordnung 142 Art. 22.3 für die weitere Bearbeitung zu empfehlen.

2.9 Weiterbearbeitung und Urheberrecht

Die Auftraggeberinnen beabsichtigen, das von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt zu realisieren und das siegreiche Team zu beauftragen.

Beauftragung und Weiterbearbeitung

Mit den Architekten soll ein Planungsvertrag gemäss SIA 102 abgeschlossen werden, abhängig vom Realisierungsmodell. Ein Beauftragungsumfang von mindestens 58,5 Prozent Teilleistungen ist vorgesehen.

Es werden je separate Verträge mit den Auftraggeberinnen abgeschlossen. Der Familie Geering steht es frei, ein anderes Team mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Wird die Leistung von freiwillig beigezogenen Fachplanenden durch das Preisgericht besonders gewürdigt, ist die Auftraggeberin bereit, diese ebenfalls mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

In der Vertragsgestaltung behält sich die Baugenossenschaft Hagenbrünneli vor, auf die Zusammensetzung des Fachplanungsteams Einfluss zu nehmen. Die Auftraggeberinnen sehen vor, die Landschaftsarchitektur und das Baumanagement über alle Bautappen zu beauftragen. Es ist vorgesehen, die Teilleistungen Kostenschätzung, Kostenvoranschlag und Bauleitung – wie oben beschrieben – nach dem Wettbewerbsverfahren an ein Baumanagementbüro zu vergeben.

Eine Weiterbearbeitung im Generalplanermodell bleibt vorbehalten. Des Weiteren behalten sich die Auftraggeberinnen eine Vergabe an ein Generalunternehmer vor, eine Vergabe an einen Totalunternehmer ist nicht vorgesehen.

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen zu mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträgen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über (Art. 26.1, SIA 142, 2009). Die eingereichten Unterlagen dürfen veröffentlicht werden. Dabei sind die Verfassernden stets zu nennen.

Urheberrecht

2.10 Planerhonorar

Es ist vorgesehen, Planerverträge nach SIA 102 zu vereinbaren. Die Verhandlungen werden auf Basis der folgenden Grundlagen geführt werden. Die Familie Geering wird separate Verträge mit den Planenden vereinbaren.

Honorare gem. SIA

Für die BGH gelten folgende Konditionen als Verhandlungsbasis (SIA Ordnung 102 und 105, Stand 2018):

— Schwierigkeitsgrad Wohnen	n=1.0
— Anpassungsfaktor	r=1.0
— Teamfaktor	i=1.0
— Faktor für Sonderleistungen	s=1.0
— mittlerer Stundenansatz	135 CHF/h

Für das Wohnhaus Geering gelten folgende Konditionen als Verhandlungsbasis (SIA Ordnung 102 und 105, Stand 2018):

— Schwierigkeitsgrad Wohnen	n=1.0
— Anpassungsfaktor	r=1.0
— Teamfaktor	i=1.0
— Faktor für Sonderleistungen	s=1.0
— mittlerer Stundenansatz	135 CHF/h

2.11 Grobtermine Gesamtprojekt

Seitens Auftraggeberin wurden die folgenden Richttermine und Meilensteine formuliert:

Grobtermine Gesamtprojekt

— Verfahren 1. Stufe Konzeptstufe	November 2022 bis Juni 2023
— Bearbeitung 2. Stufe / Projektstufe	Juli bis Dezember 2023
— Projekt Genehmigung an GV BGH	2024
— Start Planung	Mitte 2024
— Baustart 1. Etappe	voraussichtlich 2026
— Baustart 2. Etappe	voraussichtlich 2029
— Abschluss und Bezug 2. Etappe	voraussichtlich 2031/32

Nach Bekanntgabe des Siegerprojekts soll das Projekt nach Bedarf überarbeitet werden und wird der GV der Baugenossenschaft Hagenbrünneli zur Genehmigung vorgelegt.

3 Bestimmungen für den Projektwettbewerb

KOS PartnerInnen (KOS) wickeln den Wettbewerb «Erneuerung Siedlung Hirschwiese» digital über die Plattform Konkurado ab.

Die Plattform wird laufend optimiert. Bei Problemen und Fragen im Zusammenhang mit Konkurado wenden Sie sich bitte direkt an die Stiftung Forschung Planungswettbewerbe:

T +41 79 631 41 04 / admin@konkurado.ch

Bei allgemeinen Fragen zum Wettbewerbsverfahren steht Ihnen Rachelle Carroz, KOS, zur Verfügung: rachelle.carroz@kos.swiss

Die Ausgabe der Unterlagen und die Abgabe der Wettbewerbsbeiträge erfolgen sowohl digital über die Plattform Konkurado als auch physisch.

3.1 Organisation und Termine

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

Stufe 1 – Konzeptstufe	
Publikation Ausschreibung Projektwettbewerb	Di, 8. November 2022
Anmeldung auf Konkurado	bis Do, 1. Dezember 2022
Wettbewerbsausgabe	
Fragenstellung	Mo, 14. November 2022 bis Do, 1. Dezember 2022
Fragenbeantwortung	bis Do, 15. Dezember 2022
Ausgabe Modell (nach Eingang Depotzahlung)	Do, 15. Dezember 2022 9.00–11.00 und 14.00–16.00
Abgabe Unterlagen (Papierform)	bis Do, 30. März 2023 9.00–11.00 und 14.00–16.00
Abgabe Unterlagen (digital)	bis Do, 30. März 2023 bis 24 Uhr
Abgabe Modell	nur am Do, 13. April 2023 9.00–11.00 und 14.00–16.00
Stufe 2 – Projektstufe	
Einladung Teilnehmende 2. Stufe	vorauss. Ende Mai 2023
Wettbewerbsausgabe	
Ausgabe Modell (nach Eingang Depotzahlung)	vorauss. Mitte Juni 2023
Fragenstellung	vorauss. Ende Juni 2023
Fragenbeantwortung	vorauss. Mitte Juli 2023
Abgabe Unterlagen (Papierform)	vorauss. September 2023
Abgabe Unterlagen (digital)*	vorauss. September 2023
Abgabe Modell	vorauss. Oktober 2023
Jurierung	vorauss. November 2023
Bekanntgabe der Ergebnisse Projektstufe	vorauss. November 2023
Ausstellung	vorauss. Dezember 2023

* Der Poststempel ist nicht massgebend.

Die genauen Daten der zweiten Wettbewerbsstufe werden mit Versand der Unterlagen zur zweiten Wettbewerbsstufe bekanntgegeben.

Es findet keine geführte Begehung des Projektareals statt. Es kann von aussen jederzeit besichtigt werden.

Besichtigung

Die Anmeldung ist nur durch das federführende Architekturbüro auszufüllen. Spätere Anmeldungen sind möglich, es muss jedoch mit einer Wartezeit für die Nachbestellung des Modelles gerechnet werden.

Anmeldung auf
Konkurado

Ab dem obengenannten Datum stehen sämtliche Unterlagen zum Download bereit: www.konkurado.ch/wettbewerb/hirschwiese	Wettbewerbsausgabe
Ort: Geschäftsstelle Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Lerchenberg 21, 8046 Zürich gegen Vorweisen des Einzahlungsbelegs.	Ausgabe Modell
Fragen einreichen an: www.konkurado.ch/wettbewerb/hirschwiese . Die Fragen müssen bis zum genannten Datum vorliegen. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf das vorliegende Verfahren beziehen. Die Fragen sind auf die Kapitel des vorliegenden Wettbewerbsprogramms bezogen zu stellen und entsprechend kenntlich zu machen.	Fragenstellung
Die beantworteten Fragen sind abrufbar unter www.konkurado.ch/wettbewerb/hirschwiese .	Fragenbeantwortung
Sämtliche Unterlagen und Pläne sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummern), dem Vermerk «Siedlung Hirschwiese» versehen und mit dem Verfassernachweis in separat verschlossenem Umschlag, bei der Geschäftsstelle Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Lerchenberg 21, 8046 Zürich abzugeben.	Abgabe Unterlagen
Digitale Pläne und Unterlagen sind über Konkurado einzureichen: www.konkurado.ch/wettbewerb/hirschwiese .	
Die Modelle sind anonym, mit gleichem Kennwort und dem Vermerk «Siedlung Hirschwiese» versehen, direkt bei der Geschäftsstelle Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Lerchenberg 21, 8046 Zürich einzureichen.	Abgabe Modell

3.2 Unterlagen Wettbewerb 1. Stufe

Folgende Unterlagen stehen auf der Internetplattform Konkurado zum Herunterladen bereit:	Ausgegebene Unterlagen
1 Allgemeines	
1.1 Wettbewerbsprogramm 1. Stufe, Stand 7.11.2022 <i>Hinweis zum Anmeldeformular und Verfassernachweis > vgl. Beschrieb Kapitel 3.3 sowie auf der Plattform Konkurado und Kapitel 3.4.</i>	pdf
2 Kennwerte	
2.1 Formular Flächen und Volumen	pdf und xls
3. Planunterlagen	
3.1 Katasterplan Situation mit Baumbestand	dwg/dxf und pdf
3.2 Luftbild	pdf
3.3 Planunterlagen Bestandesbauten BGH	dwg und pdf
4 Dokumente und Gutachten	
4.1 Leitbild Siedlung Hirschwiese, BGH	pdf
4.2 Vision Familie Geering	pdf
4.3 Lärmgutachten, 2022	pdf

4.4	Geologisches Gutachten, 2022	pdf
4.5	Begutachtung Baumbestand, 2022	pdf
4.6	Gartendenkmalpflegerisches Gutachten, 2015	pdf
4.7	Teil A: Analyse Siedlung Hirschwiese, Fischer AG, 2016	pdf
4.8	Teil B: Machbarkeitsstudie Hirschwiese, Fischer AG, 2016	pdf
4.9	Teil C: Sanierung Siedlung Hirschwiese, Fischer AG, 2016	pdf

3.3 Wichtige Hinweise

Teams, die sich bis zum genannten Anmeldedatum auf Konkurado anmelden und das Wettbewerbsdepot eingezahlt haben, erhalten garantiert eine Modellgrundlage am Ausgabetermin. Teams, die sich nach dem genannten Anmeldedatum auf Konkurado anmelden und das Wettbewerbsdepot nach besagtem Datum einzahlen, müssen mit einer Frist von bis zu drei Wochen für die Nachproduktion der Modellgrundlage rechnen. Anmeldungen auf Konkurado sind grundsätzlich bis zum genannten Abgabedatum möglich.

Anmeldung und
Modellausgabe

Das Wettbewerbsdepot für das Beziehen der Modellgrundlage beträgt CHF 500, zahlbar bis 1. Dezember 2022.

Depotzahlung

Zahlungsangaben

Adresse: Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Lerchenberg 21, 8046 Zürich

Konto: CH58 0483 5030 0257 4100 0

Bank: Credit Suisse

Vermerk: WBV Hirschwiese

Achtung: Die Einzahlung ist von jenem Konto aus zu tätigen, das im Formular «Verfasserdaten» aufgeführt wird. Andernfalls kann die Einzahlung nicht zugeordnet werden.

Das Wettbewerbsdepot wird bei vollständiger Abgabe der eingeforderten Unterlagen rückerstattet. Die Rückzahlung erfolgt auf das Konto, das im Formular «Verfasserdaten» aufgeführt ist.

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen respektive des Modells liegt bei den Bewerbern. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Abgabe der Pläne
und Unterlagen

Es darf nur ein Lösungsvorschlag eingereicht werden. Die Abgabe von zusätzlichen Lösungsvarianten ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss des Wettbewerbsbeitrags.

Varianten

Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Anonymität

3.4 Einzureichende Unterlagen – 1. Stufe

Die detaillierten Beschriebe aus den Kapiteln 1 und 4 aus dem vorliegenden Programm haben für die 1. Stufe des Wettbewerbs teilweise lediglich informativen Charakter und müssen nur gemäss den untenstehenden Vorgaben nachgewiesen werden.

Im Rahmen der 1. Stufe sind folgende Unterlagen abzugeben:

Unterlagen Konzeptstufe

- Situationsplan im Massstab 1:2000, Darstellung der geplanten Gebäude und Bezüge zum Quartier mit dem vorgeschlagenen Planungsperimeter.
- Umgebungsplan mit schematischem Erdgeschossgrundriss im Massstab 1:500, mit erkenntlichen Parzellengrenzen, Grundstück Geering und bearbeiteter Umgebungsfläche, Eintragung aller Bauten und Zugänge, schematische Darstellung von Vorplätzen, Baumbestand (Fällungen, Erhalt und Ergänzungen) Parkierung, Aussenanlagen, Verkehrswegen und Fussgängerverbindungen (inkl. Markierung von unterirdischen Bauten und Konzept Einstellhalle)
- Erläuterung des Gesamtkonzeptes und städtebaulichen Ansatzes, der vorgeschlagenen Gebäudetypologien, Darstellung mittels relevanter Grundrisse und Schnitte im Massstab 1:500 (oder als Isometrie).
- Ausgewählte Grundriss-Ausschnitte von prototypischen Wohnungen (Erdgeschoss, Obergeschosse) im Massstab 1:200, zum Verständnis der Projektidee und zum Nachweis der Funktionsfähigkeit des Gesamtareals der BGH; die Orientierung der Grundrisse ist analog dem Situationsplan vorzusehen.
- Darstellungen zur Identifizierung von Idee/Konzept sind erlaubt, z.B. Skizzen oder Impressionen der inneren und äusseren Wirkung der Siedlung (max. A4-Grösse)
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung: Wohnen, Wohnateliers, Gemeinschaftsräume, Gewerbeflächen, Geschäftsstelle BGH, Betriebsräume und Kindergarten mit geforderten Aussenräumen.
- Schematische Darstellung der vorgeschlagenen Bauetappen 1 und 2 sowie der Ausweis der Parzelle Geering.
- Schema oder textliche Erläuterung zum Umgang mit der Lärmsituation.
- Prägnanter, in die Pläne integrierter Erläuterungsbericht zu städtebaulicher, sozialräumlicher und funktionaler Idee. Gewählter städtebaulicher Ansatz und Umgang mit dem Projektperimeter. Angaben zur Nutzungsverteilung und gemeinsam genutzten Flächen; Aussenraumkonzept und Landschaftsgestaltung; Erschliessungskonzept inkl. Parkplätze; konzeptuelle Erläuterungen zum Thema Nachhaltigkeit und der vorgesehenen Etappierung.
- Modell im Massstab 1:500.
- Nachweis von Geschossfläche (GF), Gebäudevolumen (GV), Gebäudehüllflächen (ober- und unterirdisch), anrechenbarer Geschossfläche, bearbeiteter Umgebungsfläche (BUF) sowie Grundstücksfläche (GSF), Anzahl Parkplätze und Flächen nach Nutzungen gemäss Mengentabelle. Zusätzlich ist der Flächennachweis nach Nutzungen plangrafisch nachzuweisen und muss separat als pdf (Mst. 1:500) für die Vorprüfung abgegeben werden.

Die Abgabe erfolgt sowohl im pdf- sowie dwg/dxf-Format. Das Kennzahlenblatt ist im pdf- und xlsx-Format und der Flächennachweis plangrafisch als separates pdf (Mst. 1:500) einzureichen. Die Pläne sind zusätzlich mit reduzierter Dateigrösse abzugeben (max. 5 MB). Der Verfassernachweis ist mit der vollständigen Anmeldung des Teams und der Abgabe als pdf auf Konkurrado zu generieren und der physischen Abgabe unterschrieben in Papierform in verschlossenem Umschlag beizulegen.

Abgabeformat digital

Das Projekt ist auf maximal 2 Plänen im DIN-Ao-Querformat darzustellen. Abweichende Planformate oder zusätzliche Pläne werden zur Jurierung nicht zugelassen. Die Pläne sind einfach in Papierform und nicht gefaltet in einer Mappe einzureichen. Zusätzlich ist ein vollständiger Plansatz verkleinert auf A3 in Papierform abzugeben. Die Pläne werden für die Jurierung übereinander aufgehängt.

Planformat

Die Planunterlagen sind wie folgt zu bezeichnen. Die Grundrisse sind, wenn möglich, nach dem Situationsplan zu orientieren und zu beschriften (Norden oben):

Beschriftung

- 1. Stufe Projektwettbewerb «Siedlung Hirschwiese»
- Kennwort
- Planinhalt
- Massstab und Skala
- Nordpfeil
- Datum

3.5 Einzureichende Unterlagen – 2. Stufe

Im Rahmen der 2. Stufe werden voraussichtlich folgende Unterlagen abzugeben sein, vorbehältlich Ergänzungen und Anpassungen bei Abgabe des Programms für die 2. Stufe.

Unterlagen Projektstufe

- Situationsplan im Massstab 1:500,
- Erdgeschossgrundriss mit Aussenraum im Massstab 1:200
- relevante Projektpläne im Massstab 1:200 (evtl. verkleinert auf 1:500)
- prototypische Wohnungen im Massstab 1:50
- Materialisierungskonzept
- Fassadenschnitt im Massstab 1:50
- repräsentative Visualisierungen
- schematische Darstellungen zur Identifizierung von Idee/Konzept
- schematische Darstellung der Nutzungsverteilung
- schematische Darstellung der vorgeschlagenen Baufelder für Etappe 1 und Etappe 2 sowie Nachweis der Parzelle Geering
- Nachweis zum Umgang mit der Lärmsituation
- prägnanter, in die Pläne integrierter Erläuterungsbericht
- Energiekonzept
- Modell im Massstab 1:500
- Nachweis von Geschossfläche (GF), Ausnutzungsziffer (AZ) und Gebäudevolumen (GV) und Hauptnutzfläche (HNF) auf schematischen Grundrissen nach SIA 416, gemäss Mengenliste in der Beilage

3.6 Bearbeitungstiefe und Beurteilungskriterien

Die Bewertung der Wettbewerbsprojekte der 1. Stufe erfolgt anhand der nachstehend aufgeführten Beurteilungskriterien. Sie leiten sich aus den in Kapitel 2 beschriebenen Zielen der Baugenossenschaft Hagenbrünneli und der Familie Geering ab.

Bewertung

Gesellschaft

1. Stufe / Konzept

- städtebauliche und architektonische Qualität
- Gliederung und Qualität der Aussenräume
- Funktionalität, Nutzungsqualität und Nutzungsverteilung
- Qualität des Wohnens und Förderung des Zusammenlebens
- Identifikationspotenzial und Ausstrahlung
- innere und äussere Erschliessungsqualität
- Etappierung

Wirtschaft

- Ausgewogenheit der Nutzungsflächen von vermietbaren und nicht vermietbaren Flächen (Flächeneffizienz)
- Lage und Umfang von unterirdischen Bauten

Umwelt

- Voraussetzung für tiefe Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb
- Umgang mit Lärmemissionen
- Umgang mit Hitzeminderung und Stadtklima
- Flexibilität und Dauerhaftigkeit

Die Reihenfolge der oben aufgeführten Kriterien entspricht keiner Gewichtung.

Die Kriterien der zweiten Stufe des Verfahrens entsprechen im Wesentlichen der Verfeinerung und der Vertiefung der ersten Stufe des Verfahrens mit Fokus auf die Grundstücke der Baugenossenschaft Hagenbrünneli und der Familie Geering. Sie werden im Programm der 2. Stufe ergänzt. Die spezifischen Projektierungshinweise basierend auf der ersten Stufe des Verfahrens sind zu berücksichtigen.

2. Stufe / Projekt

4 Rahmenbedingungen und Anforderungen

Die Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) der Stadt Zürich wurde am 24.11.2021 durch den Gemeinderat beschlossen und per 1.4.2022 in Kraft gesetzt. Für das Verfahren gelten die Bedingungen aus der BZO. Nachfolgend werden die relevanten Vorgaben zu den Parzellen aufgeführt. Weiterführende und ergänzende Angaben zu den baurechtlichen Bestimmungen sind der BZO der Stadt Zürich sowie dem PBG des Kantons Zürich zu entnehmen.

Bau- und Zonenordnung

www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung/inhaltsverzeichnis/7/700/100/100_v26.html

www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/gesetzessammlung/zhlexls/erlass-700_1-1975_09_07-1976_04_01-113.html

4.1 Nutzungsprogramm – 2. Stufe

Das detaillierte Raumprogramm zur Planung und zur Vertiefung des Projektvorschlags wird im Besonderen für die Gemeinschafts- und die Betriebsräume, die Geschäftsstelle BGH und den städtischen Doppelkindergarten in der 2. Stufe abgegeben.

Raumprogramm
Projektstufe

4.2 Planungs- und Baurecht

Die Grundstücke Kat. Nr. OE4829, OE4832, OE4830, OE5875, OE4835 und OE4831 (Familie Geering) befinden sich in der Zone W4 (viergeschossige Wohnzone). Sie haben eine Grundstücksfläche von gesamt 19'193 m² (inkl. Grundstück Familie Geering). Es gelten die kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.

Bauzone gemäss
BZO

Es führen keine richtplanerisch festgehaltenen Wege durch die privaten Parzellen. Im Richtplan festgehaltene Fuss- und Velorouten beschränken sich lediglich auf den öffentlichen Grund (Hirschwiesenstrasse, Schaffhauserstrasse, Hirschgartnerweg und Verbindung zwischen Hirschgartnerweg und Hirschwiesenstrasse). Wo vorhanden, sind die Baulinien zu berücksichtigen. Ansonsten gelten die üblichen Strassen- und Wegabstände.

Baulinien (TAZ)

Im Falle der Regelbauweise in der W4 gelten folgende Grundmasse: 4 Vollgeschosse, maximal 1 anrechenbares Vollgeschoss, Grundgrenzabstand von mindestens 5 m. Zu beachten sind jedoch die Anforderungen einer Arealüberbauung auf Basis der W4.

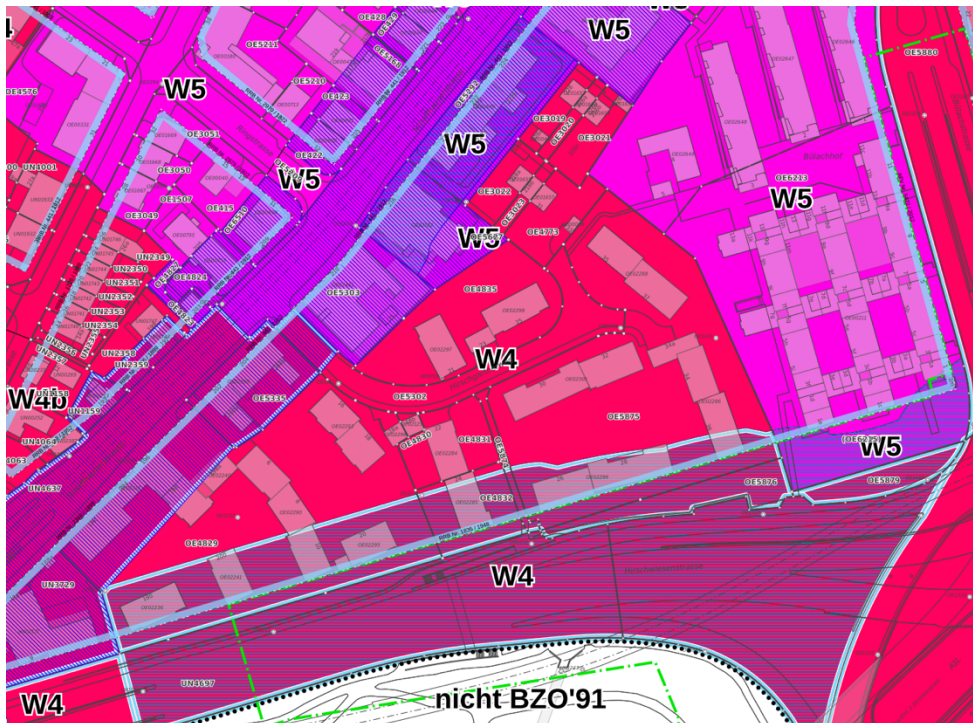


Abbildung 4: Zonenplan Areal Hirschwiese mit Baulinien

Gemäss BZO sind mindestens zwei Drittel der nicht bebauten Parzellenfläche zu begrünen.

Begrünung, Spiel-
flächen

Die bestehende Siedlung Hirschwiese ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst. Ihr ist dort das Erhaltungsziel B – erhalten

Bundesinventar
ISOS

der Struktur – zugewiesen, wobei insbesondere die räumliche Qualität der Siedlung als hochwertig eingeschätzt wurde, während die architektonisch-historische Qualität und die Bedeutung des Gebiets bei der Aufnahme des ISOS vergleichsweise schwächer beurteilt wurden. Im ISOS ist die Siedlung im Kreis 11 unter Punkt 0.1 wie folgt erfasst:

«Genossenschaftssiedlung Hirschwiese: im Spickel der Schaffhauser- und Hirschwiesenstrasse locker angeordnete Mehrfamilienhäuser in leicht geneigtem Gelände, verschiedenartige Aussenräume durch die freie Stellung und Grösse der mehrheitlich dreigeschossigen Satteldachbauten; Ladenlokal an der Schaffhauserstrasse, 1952/1953.»

Wie auch durch die Inventarentlassung 2017 bestätigt wurde, steht ein Substanzerhalt der Siedlung unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten aus Sicht des ISOS nicht im Vordergrund. Prägend für das Gebiet sind die zusammenhängenden verschiedenartigen und hochwertigen Aussenräume. Punktuell lassen diese auch von den umliegenden Strassen Einblicke in die Siedlung zu, sodass trotz der speziellen Lage eine gewisse Öffnung der Siedlung hin zu den umliegenden Quartieren erreicht wird. Die geplante Erhöhung der baulichen Dichte und Erneuerung (Ersatz der Siedlung) muss unter Berücksichtigung dieser prägenden Elemente der Freiraumstruktur erfolgen beziehungsweise diese Qualitäten wieder erreichen. Im Verfahren ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

4.3 Ausnützung

Die Ausnutzungsziffer der W4 beträgt 120 Prozent, unter Berücksichtigung der Arealüberbauung können sieben Geschosse und damit 150 Prozent realisiert werden. Zudem sind bei der Arealüberbauung ein Fünftel eines durchschnittlichen Vollgeschosses als Untergeschoss anrechenbar. Der Arealbonus von 10 Prozent soll geltend gemacht werden, dafür müssen die Kennwerte des Energiestandards Minergie-P-Eco eingehalten werden. Auch das Gebiet mit erhöhter Ausnutzung profitiert vom Arealbonus. Hochhäuser sind für das Areal nicht zugelassen. Die so mögliche Ausnutzung kann zugunsten eines qualitätsvollen Ansatzes geringfügig unterschritten werden, es ist aber eine minimale Ausnutzung von 34'000 m² aGF nachzuweisen.

Arealbonus und minimale Ausnutzung

4.4 Arealüberbauung

Gemäss BZO Art. 8 gelten innerhalb der Arealüberbauung die kantonalen Abstandsvorschriften und gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung die zonengemässen Abstände.

Areal gemäss PBG

Mit dem gewünschten Nutzungsprogramm und den Anforderungen bezüglich Parkierung der Auftraggeberinnen werden die Anforderungen an eine Arealüberbauung bezüglich Wohnanteil, Gemeinschaftsräume und Parkierung von Zweirädern eingehalten respektive vorgeschrieben.

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Wohnqualität wird eine maximale Verdichtung des Areals mit dem Instrument des Gestaltungsplans ausgeschlossen.

Die Parzelle der Familie Geering (Kat. Nr. OE4831) ist mit derselben Ausnutzung und demselben Arealbonus zu berechnen und separat auszuweisen. Die

Parzelle Familie Geering

Parzelle muss abparzellierbar sein. Das Zusammenbauen ist erlaubt. Die Partien erneuern in diesem Falle die bestehenden Grenzbaurechte.

4.5 Dienstbarkeiten

Es gelten gemäss Grundbuchauszug folgende Dienstbarkeiten:

Grundbuchauszug

- «Öffentliches Fusswegrecht» zulasten BGH Kat. Nr. OE5875 zugunsten Stadt Zürich Kat.-Nr. 4530, SP Art. 923.
- «Baubeschränkung» zulasten BGH Kat. Nr. OE5875 zugunsten Privateigentümerin Kat.-Nr. OE5875, SP Art. 840: Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes gehalten, das Mehrfamilienhaus Hirschgartnerweg 35 zu keinen Zeiten mehr als mit zwei Vollgeschossen auszustatten. Der Dachstock darf nicht ausgebaut werden.
- «Bauverbot bezüglich des Vorgartengebiet» zulasten BGH und Familie Gering Kat. Nr. OE4829, OE4830, OE4831, OE4832, OE4835, OE4835, OE5875 zugunsten der Stadt Zürich (OE5302 und OE5874), SP Art. 920: Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke verpflichten sich gegenüber der Stadt Zürich, die Vorgartengebiete beiderseits des Hirschgartnerwegs (Strasse und Fussweg) auf die Tiefe von 5 m nicht weiter zu überbauen. Die Stadt Zürich ist berechtigt, die bezüglichlichen Vorgartengebiete zu beanspruchen, wie wenn öffentliche Baulinien vorhanden wären.

Es wird beabsichtigt, die Baubeschränkung zugunsten OE5875 mit Planungsstart zu mildern (siehe Kapitel 1.4).

Umgang mit Personaldienstbarkeit
840

Es wird beabsichtigt, das Bauverbot bezüglich Vorgartengebiet entlang des Hirschgartnerwegs aufzuheben, die gesetzlichen Abstände gemäss PBG sind dennoch einzuhalten. Im Bereich des Fusswegs Parzelle-Nr. 5874 kann auf das Bauverbot nicht verzichtet werden. Der Fussweg soll mittelfristig auf 3,5 m Breite ausgebaut werden.

Umgang mit Personaldienstbarkeit
920

4.6 Baugrund

Da das Projektareal bezüglich Gewässerschutz in den «übrigen Bereichen» liegt und kein Grundwasserträger vorhanden ist, besteht keine Tiefenbeschränkung für Untergeschosse. Je nach Last ist eine Flachfundation in mitteldicht gelagerten Schichten (verschwemmte Moräne) beziehungsweise in den dicht gelagerten Schichten (verwitterter Fels) möglich. Die mitteldichten Schichten stehen ab ca. 1,40 bis 4,40 m Tiefe, die dichten Schichten ab 2,80 bis 5,00 m Tiefe an. Der unverwitterte Fels folgt ab Tiefen von ca. 3,00 bis 6,00 m unter Terrain. Es ist zu berücksichtigen, dass Sickerwasser auftreten kann, weshalb Untergeschosse wasserdicht zu planen sind.

Fundation

Grundsätzlich kann mit Flachfundationen und allfällig partiellem Materialersatz geplant werden.

Der anstehende Baugrund ist nur sehr gering sickerfähig. Meteorwasser muss daher abgeleitet werden.

Versickerung

Die Nutzung von Dachwasser und die Integration einer Meteorwasser-Retention im Gesamtkonzept ist zwingend.

Anforderungen an den Projektvorschlag

4.7 Aussenraum

Die Siedlungsräume und die Übergänge zur bestehenden Nachbarschaft sind vielfältig. Sie gliedern mit der Erschliessungsstruktur den Siedlungscharakter und bilden einen Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität im Sinne der Gartenstadt, der das Zusammenleben auf unterschiedliche Weise begünstigt:

Qualität Aussenflächen

- Erschliessungsflächen und -räume sind übersichtlich, hindernisfrei und gut beleuchtet.
- Es entstehen parkähnliche Verweilorte und lebendige Aussenräume.
- Für Kinder sollen Spielwiesen (min. 100 m², auch für die Nutzung durch den Kindergarten) sowie Spielplätze vorhanden sein.
- Mindestens eine Picknick-Ecke mit Grillplatz und Sitzmöglichkeiten ist einzuplanen.
- Es sind Flächen für gemeinsame «offene» Nutzungen vorzusehen (z.B. Garten, Kleintierhaltung, Aussenküche, mobile Ausstattung).
- Die Nutzung der Aussenflächen gestaltet sich durch Durchwegung und die Erdgeschossnutzungen.
- Die Aussenraumgestaltung leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität.
- Die Gestaltung berücksichtigt den Wasserkreislauf, mit unversiegelten Oberflächen, wo immer möglich, und Regenwassernutzung.
- Die bestehenden Bäume werden in die künftige Planung integriert, gemäss Baumgutachten und Zustand in der Beilage. Für die Wohnsiedlung beträgt die gewünschte Kronenbedeckungsfläche mindestens 20 Prozent. Weitere Informationen zu Raumanspruch von Bäumen gemäss «Fachplanung Stadtbäume» der Stadt Zürich.
- Die Aussenflächen des Doppelkindergarten sind gemäss Kapitel 1.5 einzuplanen.
- Die Dachflächen sind, wo attraktiv und sinnvoll, begehbar und nutzbar vorzusehen.
- Grundsätzlich ist der Übergang des Aussenraums der unterschiedlichen Parzellen und Auftraggeberinnen fließend zu gestalten. Der Aussenraum ist als hochwertiger, vielfältiger und biodiverser Freiraum mit diversen Verweilmöglichkeiten zu gestalten. Die Grenze zwischen der Parzelle der Familie Geering und der BGH soll im Aussenraum nicht erkennbar sein, wie das bereits heute der Fall ist.

4.8 Städtebau

Gelegen im Bereich des schlanken Siedlungskörpers zwischen Zürich- und Käferberg ist die Siedlung Hirschwiese vor allem durch das südseitige Vis-à-vis des Irchelparks als städtische Oase geprägt – aber auch durch die laute und trennende Hirschwiesenstrasse mit dem bedeutenden Verkehrsknoten zwischen Universität Irchel und Irchelpark. Diese Ambivalenz des Orts gilt es künftig so weit als möglich zugunsten der Parksituation zu nivellieren.

Siedlungskörper

Die Lage vor der Hangkante zum Irchelpark beschert dem Grundstück das Privileg, ein hochgradiges Verdichtungsgebiet zu sein. Nicht zuletzt der Kommunale Richtplan SLÖBA weist das so aus. Auch wenn dies für die Siedlung Hirschwiese nicht in Anspruch genommen wird, so wird sich die Umgebung künftig doch entsprechend verändern. Umso mehr ist dem Umstand des Orts, Teil der

Gartenstadt zu sein, besondere Aufmerksamkeit zu erweisen. Ursprünglich der Steiner'schen Gartenstadt-Typologie, eine Zeilenstruktur mit bodennahem Wohnen, noch recht verpflichtet, wird hier künftig eine Entwicklung hin zu einer vernetzten Gartenhofstruktur stattfinden – auch aufgrund der Lage am Übergang zum kompakten Stadtkörper.

Die Urbanität des Orts spiegelt sich auch in der dreiseitigen Einbettung in wichtige Stadtachsen wider: Hirschwiesenstrasse, Schaffhauserstrasse und Bülachstrasse bilden den stadträumlichen Rahmen des dreiseitigen Bebauungsspihkels. Für diese Stadtachsen definiert der Leitfaden Bauen an Stadtachsen und Plätzen (Link: [Leitfaden Bauen an Stadtachsen und Plätzen](#)) die Anforderungen an eine künftige Entwicklung – insbesondere an Bebauungsstrukturen, Fassaden, Adressierungen/Eingänge, Erdgeschosse und Vorzonen. Die Hirschwiesen- und die Schaffhauserstrasse sind gemäss Leitfaden als durchlässige Bebauung auszubilden, die Bepflanzung – also der Gartenstadtcharakter – ist in den Vor- und Zwischenzonen strassen- oder stadtraumprägend zu gestalten – beides stadtklimatisch stimmig sowie Hand in Hand mit dem Alleenkonzept von Grün Stadt Zürich. Entlang der Schaffhauserstrasse als Verbindung zweier Zentrumsorte sind publikumsorientierte Nutzungen zu platzieren. Stadtachsen sind gemäss Leitfaden grundsätzlich, insofern möglich, von Lärmschutzwänden freizuhalten (beachte dazu Kapitel 1.2 und 4.9).

Stadtachsen

Bei der Entwicklung des Perimeters der Siedlung Hirschwiese ist im Sinne der geforderten «besonders guten» Einordnung und Gestaltung gemäss §71 PBG für Arealüberbauungen auch auf die Situation des Gevierts als Ganzes zu fokussieren: Sowohl die aktuelle als auch eine künftige allfällig besondere Gebäudesituation im Spitz ist typologisch und volumetrisch adäquat einzubinden wie auch die östlich abschliessende strenge Zeilen- und Netzstruktur. Besonders relevant ist die besonders gute und harmonische Gestaltung der Übergänge in Bezug auf die bestehenden Gebäude im Mittelteil des Gevierts: Sie geben wesentlich den kontextuellen Rahmen vor; sie sind besonders sorgfältig einzubinden – gerade hinsichtlich Rhythmus und Erscheinung der Gebäude an der Schaffhauserstrasse. Dabei sind sowohl der künftige Hirschgartnerweg als auch die künftige Veloroute – die als wichtige Quartierverbindung an die bestehende Unterführung zum Irchelpark anknüpfen – schlüssig einzubinden. Der Gartenstadt-Aussenraum der Siedlung ist nicht nur an den Stadtachsen, sondern auch im Innern der Siedlung besonders gut und differenziert zu gestalten. Die räumlichen Zuordnungen öffentlicher, halböffentlicher/gemeinschaftlicher und privater Räume sind baulich zu definieren. Auch bei der Konzeption der privaten Aussenräume in den Geschosswohnungen in der Höhe ist der Gartenstadtcharakter entscheidend zu berücksichtigen. Gesamtheitlich ist für das Areal und die Überbauungen ist ein prägender Arealzusammenhang im Städtebau und im architektonischen Ausdruck bis hin zur Materialisierung herauszuarbeiten; unter Einbezug eines allfälligen Bestands im Sinne der «besonders guten» Einordnung und Gestaltung gemäss §71 PBG über alle Massstäbe aller Gebäude im Perimeter.

«Besonders gute»
Einordnung

Ziel ist somit, trotz anspruchsvoller Verkehrssituation einen besonders guten Quartier- und Siedlungsbaustein zu implementieren.

4.9 Lärmsituation

Es werden lärmoptimierte Grundrisse erwartet. Es gelten die kantonalen Vorschriften. Wertvolle Planungshilfen sind auf folgender Webseite zu finden: www.baukultur-lärm.ch

Kantonale Vorgaben

Dem Umgang mit der Lärmsituation ist besondere Beachtung zu schenken, das Lärmgutachten im Anhang bildet die Planungsgrundlage. Im Folgenden der Auszug und Empfehlung an die Planenden:

Lärmbelastung

Die Lärmbelastung ist im Perimeter des Studienauftrags zweiseitig, sie erfolgt von der Hirschwiesenstrasse und der Schaffhauserstrasse.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind an den Frontfassaden und teilweise an den seitlichen Fassaden überschritten. Für Wohnnutzungen sind in der kritischen Nachtphase maximal acht Dezibel zulässig.

Die Lärmschutzwände, die 1999 gebaut wurden, sind im Besitz der Stadt Zürich (Tiefbauamt). Diese wurden aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung als Strasseneigentümer erstellt und durch die Stadt finanziert.

Umgang mit den bestehenden Lärmschutzwänden

Ein Rückbau der bestehenden Lärmschutzwand ist nur möglich, wenn aufgezeigt werden kann, dass ein Neubau der Siedlung ohne Lärmschutzwand möglich ist und im Vergleich zu einer Variante mit Beibehaltung der Lärmschutzwand keine zusätzlichen lärmrechtlichen Ausnahmegewilligungen nötig werden (d.h. keine zusätzlichen Fenster mit IGW-Überschreitungen).

4.10 Verkehr und Mobilität

Die Siedlung Hirschwiese befindet sich zwischen der Schaffhauser- und der Hirschwiesenstrasse und ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Über den nahegelegenen Zubringer Zürich-Unterstrass besteht ein direkter Anschluss an die Autobahn A1. Direkt vor der Siedlung befindet sich die Tramhaltestelle «Hirschwiesenstrasse». Der Hauptbahnhof Zürich sowie der Bahnhof Oerlikon sind in maximal zwölf Fahrminuten mit dem öV erreichbar, wodurch das Areal gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich in der öV-Güteklasse A liegt.

Übergeordnete Erschliessung

Hinsichtlich Erschliessung und Parkierung sind im Rahmen des Verfahrens die folgenden Rahmenbedingungen und Anforderungen zu berücksichtigen:

Die Erschliessung (Zu- und Wegfahrt) des Areals für den motorisierten Verkehr (MIV) hat ab der Schaffhauserstrasse über den Hirschgartnerweg her zu erfolgen (Abbildung 5). Wendemöglichkeiten müssen dabei sowohl für Personenwagen als auch für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung gewährleistet sein. Zudem muss eine etapierte Realisierung der Neubauten berücksichtigt werden.

Haupterschliessung MIV



Abbildung 5: Zu- und Wegfahrt MIV (blauer Pfeil); Quelle AV-Daten: Geoportal Kanton Zürich

Die Abstellplätze für die Bewohnerinnen, Bewohner und Angestellte sind unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist in die Gebäudevolumen zu integrieren, dies ist bei Arealüberbauungen zwingend einzuhalten. Die erforderlichen Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden sind an leicht zugänglicher Lage oberirdisch anzuordnen und entsprechend zu kennzeichnen.

Lage- und Anordnung
Motorfahrzeuge

Die Anordnung und die Abmessung von Tiefgarage und Abstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm 40 291. Mindestens ein Besucherparkplatz sowie ein Parkplatz pro 25 Wohnungen für Bewohnerinnen und Bewohner ist rollstuhlgerecht auszugestalten (vgl. dazu Ziff. 9.7.1, SIA 500). Mindestens 10 Prozent der Abstellplätze sind mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Sämtliche Parkplätze müssen mit Ladestationen nachgerüstet werden können (vgl. dazu SIA Merkblatt 2060).

Die Genossenschaft strebt eine autoarme Siedlung an. Eine Reduktion des Normalbedarfs an Abstellplätzen wird mittels Mobilitätskonzept möglich (Reduktion bis -30%). Im vorliegenden Verfahren sind somit die folgenden Personenwagenabstellplätze nachzuweisen:

Anzahl
Abstellplätze für
Motorfahrzeuge

Nutzung	Anzahl PP	Lage
Bewohnende / Beschäftigte	88	unterirdisch
Besuchende / Kunden	22	oberirdisch

Für Roller-/Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen in der Einstellhalle vorzusehen. Die Anzahl darf 10 Prozent der minimal erforderlichen Autoabstellplätze nicht unterschreiten (Art. 8ter PPV).

Um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine Mobilität ohne eigenes Auto zu vereinfachen, sind die folgenden Massnahmen frühzeitig und stufengerecht in die Planung miteinzubeziehen:

Autoarmes
Wohnen

- Abstellplatz für Carsharing-Angebot (oberirdisch)

- Räumlichkeiten für die Installation von Veloservice-Angeboten (Pumpe, Reparaturständer, Werkzeug etc.)
- Standort für Verleih von Lastenvelo
- Bereitstellung von Paketboxen im Eingangsbereich der Wohnbauten

Der Projektperimeter ist zweckmässig in das örtliche Fusswegnetz einzubinden. Das Fusswegnetz innerhalb des Areals soll einen direkten und umwegfreien Zugang zu den bestehenden öV-Haltestellen sowie zum Irchelpark über die Parzelle Nr. OE5874 ermöglichen.

Fussverkehr

Der Projektperimeter ist zweckmässig in das lokale Velowegnetz einzubinden (Abbildung 6). Innerhalb des Projektperimeters ist eine rollstuhlgerechte, übersichtliche Durchwegung sicherzustellen und ein möglichst direkter Zugang zum Irchelpark über die Parzelle Nr. OE5874 zu gewährleisten.

Veloverkehr



- Veloroute
- Veloroute, geplant
- Radroute
- Radroute, geplant
- Fussgängerweg, bestehend

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem kommunalen Verkehrsplan Veloverkehr der Stadt Zürich (Entwurf, 3. August 2021)

Sämtliche erforderlichen Veloabstellplätze müssen innerhalb des Projektperimeters untergebracht werden.

Veloabstellplätze

Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV). Entsprechend der vorgesehenen Nutzweise sind mindestens 940 Abstellplätze nachzuweisen.

Bei Neubauten müssen mindestens 30 Prozent des Gesamtbedarfs als oberirdische, gedeckte Kurzzeit-Parkplätze an leicht zugänglicher Lage in der Nähe der Hauseingänge zur Verfügung gestellt werden (vgl. Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen, Stadt Zürich).

Veloabstellplätze im Untergeschoss (UG) müssen fahrend erreichbar sein und sind in der Nähe der Gebäudeaufgänge zu platzieren. Ist eine gemeinsame Zufahrt mit Personenwagen nicht zu vermeiden, müssen gute Sicht- und Platzverhältnisse gewährleistet sein.

Ein angemessener Anteil der Veloabstellplätze (ca. 20% der erforderlichen Veloabstellplätze) ist auf das Abstellen von Spezialfahrzeugen mit erhöhtem Platzbedarf (Velos mit Anhängern, Tandems, Cargobikes etc.) auszulegen (vgl. Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten, Kanton Zürich). An geeigneten Lagen sind ausreichend Lademöglichkeiten für Elektrovers vorzusehen.

Für Besucherinnen und Besucher aller Nutzungen sowie für Beschäftigte, Kundinnen und Kunden von Betrieben sind die notwendigen Abstellplätze für Velos und Mofas leicht zugänglich, in der Nähe der Hauseingänge bereitzustellen (vgl. hierzu VSS Norm 40 065).

Nutzung	Anzahl VP	Lage
Bewohnende / Kunden / Beschäftigte / Besuchende	940	unterirdisch und oberirdisch

Für die Abfallentsorgung sind an geeigneter Lage innerhalb des Projektperimeters Unterflurcontainer (UFC) für Hauskehricht vorzusehen. Der Standort muss an Werktagen für einen LKW uneingeschränkt zugänglich sein.

Ver- und Entsorgung

Anzahl Wohneinheiten (WE) pro UFC: mind. 45 WE, max. 70 WE

Weitere Informationen zum Aufbau sowie zur Zugänglichkeit der UFC sind in dem Leitfaden zur Planung und Gestaltung von Entsorgungsmöglichkeiten der Stadt Zürich zu finden (vgl. Leitfaden Entsorgungsmöglichkeiten, Stadt Zürich). Im Verfahren sind insbesondere die Standorte der notwendigen Abfallentsorgungsinfrastrukturen vorzuschlagen und der notwendige Platzbedarf aufzuzeigen.

Für den raschen und zweckmässigen Einsatz von Blaulichtfahrzeugen sind insbesondere die erforderlichen Zufahrtswege und Stellflächen sicherzustellen. Die geltenden Anforderungen an die Zugänglichkeit von Gebäuden können der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS entnommen werden. Die erforderlichen Bewegungs- und Stellflächen für Notfahrzeuge sind in den Plänen schematisch auszuweisen.

Notfahrzeuge

Das Planungs- und Baugesetz sowie die Verkehrserschliessungsverordnung sind zu berücksichtigen. Wichtige öffentliche Strassen dürfen durch die Erschliessung weder behindert noch gefährdet werden. Falls Parkplätze im öffentlichen Raum für die Erschliessung aufgehoben werden müssen, sind diese im Umgebungsplan darzustellen (gelb markiert).

Erschliessung MIV (TAZ)

- Es ist eine rückwärtige Verkehrserschliessung gemäss PBG §240 Abs. 3 zu planen.
- Die Verkehrserschliessungsverordnung VErV §16 gibt vor, dass Ausfahrten im Bereich von Verzweigungen oder Haltestellen in der Regel nicht zulässig sind. Auch dies soll berücksichtigt werden.

Die Erschliessung über den Hirschgartnerweg ist zu empfehlen.

Parkplätze müssen vorwärtsfahrend über eine gesammelte Ein- und Ausfahrt zugänglich sein. Direkte Zu- und Wegfahrten in einzelne Parkfelder auf öffentliche Strassen sind zu verhindern.

Parkierung (TAZ)

Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung sind auf dem Areal zu lösen inklusive die dafür notwendigen Wende- und Rangiermanöver. Längere Rückwärtsfahrten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht. Im Leitfaden zur Güterverkehrerschliessung sind Hilfestellungen zu finden.

Anlieferungen
(TAZ)

4.11 Umwelt und Ökologie

Die bestehenden baulichen Reserven sollen im Sinne der Nachhaltigkeit genutzt werden.

Nachhaltig verdichten

- Die Projekte sollen klimaschonend erstellt und betrieben werden können – sie sind auf tiefe Treibhausgasemissionen zu optimieren.
- Neubauten sind kompakt, flächensuffizient und mit einfachen, durchgängigen Strukturen zu planen und sollen eine hohe Belegung erlauben.
- Es kann geprüft werden, ob einzelne Bestandsbauten oder Teile davon erhalten oder Bauteile aus dem Rückbau wiederverwendet werden können.
- Der Einsatz erneuerbarer Energie und einfache, unterhaltsarme Konstruktionen und Installationen sind ein klares Ziel der Auftraggeberinnen.
- Umweltgerechtes Bauen ist der Genossenschaft ein wichtiges Anliegen. Auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Baustoffe wird geachtet. Regionale Baustoffe werden bevorzugt. Wo sinnvoll, sollen Bauteile aus der Wiederverwendung eingesetzt werden.
- Um den Arealbonus von 10 Prozent zu erhalten, müssen die energetischen Kennzahlen des Standards Minergie-P-Eco (graue Energie und Betriebsenergie) eingehalten werden. Die Siedlung soll 2000-Watt-kompatibel sein.
- Es sind wo immer möglich Photovoltaik-Flächen einzuplanen.

Die bereits formulierten gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Themen werden in der 2. Stufe konkretisiert, vertieft und phasengerecht überprüft. Eine umfassende Berücksichtigung der Prämissen der Nachhaltigkeit ist für die Entwicklung der «Siedlung Hirschwiese» zentral. Eine besondere Herausforderung stellt dabei das ressourcen- und klimaschonende Bauen dar, das in Erstellung, Betrieb und Mobilität auf tiefe Treibhausgasemissionen abzielt. Dazu gehören auch die Aspekte der Wiederverwendung.

Ressourcen- und
Klimaschonung (2.
Stufe)

Im Hirschgartnerweg existiert eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Fernwärmeverbundnetz, auch die Wärmeerzeugung mit Erdsonden ist an diesem Standort zulässig (Wärmenutzungsatlas Kanton Zürich).

Energieversorgung

4.12 Stadtklima

Die zunehmende Hitzebelastung in Städten hat negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnenden. Von den Verfasserinnen des Wettbewerbs sollen Möglichkeiten für eine positive Beeinflussung des Lokalklimas aufgezeigt werden. Grundlagen dafür bilden die Klimakarten des Kantons Zürich (2018) sowie die vom Stadtrat im März 2020 beschlossene Fachplanung Hitzeminderung.

Hitzebelastung

Relevante Einflussgrößen auf das Lokalklima sind:

- Gebäudeausgestaltung, die durch die Berücksichtigung in Materialisierung und Fassadengestaltung (Eigenverschattung, Farbgebung, Oberflächenmaterialien etc.) das Mikroklima positiv beeinflussen.

- Minimierung der versiegelten und unterbauten Flächen. Nicht versiegelte Oberflächen und bewuchsfähige Böschungen/Mauern fördern die sommerliche Abkühlung durch Verdunstung. Bodenflächen ohne Unterbauten ermöglichen Baumpflanzungen. Bei Strassen- und Platzoberflächen sind Oberflächenmaterialien mit hoher Albedo für eine stadtklimatische Optimierung zu verwenden.
- Integration von Wasser und schattenspendenden Elementen in der Aussenraumgestaltung: Möglichkeiten für Grossbäume, Pergolen, offene oder temporäre und dauerhafte Wasserflächen (Retentionsflächen) wie Brunnen oder – wie vorhanden – Bachläufe einbinden/ausbauen etc.
- Schaffung von beschatteten Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräumen durch Bepflanzung (klimaökologische Ausgleichsflächen) oder Gebäudeelemente ergänzend zum sommerlichen Wärmeschutz.
- Ökologisch wertvolle Begrünung von Fassaden und Dächern. Link: [Fachplanung Hitzeminderung](#) - Stadt Zürich (stadt-zuerich.ch)

4.13 Wirtschaftlichkeit

Es ist auf eine kompakte Bauweise zu achten, wie auch die unterirdischen Bauten so minimal wie möglich zu dimensionieren. Es soll kostengünstig und robust geplant und gebaut werden.

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit stellt eines der wesentlichen Beurteilungskriterien dar. Insbesondere der Optimierung der Lebenszykluskosten wird grosse Wichtigkeit beigemessen. In der Projektstufe sollen betreffend die Gebäudeeigenschaften Massnahmen getroffen werden, um die Lebenszykluskosten (Erstellung – Betrieb – Rückbau) zu optimieren. Dies soll im Erläuterungstext (in den Plan integriert) nachvollziehbar dargestellt werden.

Lebenszykluskosten

4.14 Sozialräumliche Aspekte

Das Bauprojekt wird in zwei Etappen durchgeführt, was einem beträchtlichen Teil der Bewohnerschaft einen Umzug in die neu erstellten Wohnungen möglich machen soll. Dies ist nur einer der Aspekte, die seitens der Eigentümerinnen im Sinne der sozialverträglichen Erneuerung zentral sind.

4.15 Entwicklungen in der Nachbarschaft

Der Irchelpark West liegt südlich des Zubringers zum Hirschwiesentunnel. Eine Unterführung stellt die einzige, aber umso wichtigere Verbindung zu diesem bedeutenden Naherholungsort für das Quartier dar. Die wesentlichen baulichen Entwicklungen der Universität Zürich Irchel finden östlich der Winterthurerstrasse statt und sind für den Perimeter von geringer Bedeutung.

Entwicklung Stadtraum und Campus Irchel

Demnächst wird der Hirschwiesentunnel saniert, die Infrastruktur wird dabei aber lediglich instandgesetzt. Im Bereich des Tunnelportals werden die Materialien der Tunnelwände so ersetzt, dass sie lärmtechnisch bezüglich Emissionen etwas besser abschneiden als heute. Weiterführende Lärmsanierungsmassnahmen sind nicht vorgesehen. Die Personenunterführung Hofwiesenstrasse ist nicht Bestandteil dieses Sanierungsprojekts und wird daher ebenfalls nicht verändert. Neue Querungen sind keine geplant.

Hirschwiesentunnel (TAZ)

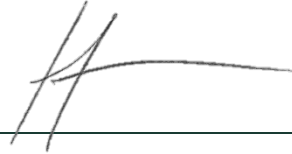
Das vorliegende Kapitel 4 wird nach Abschluss der 1. Stufe ergänzt und für die Teilnehmenden der 2. Stufe zur Verfügung gestellt werden.

5 Genehmigung

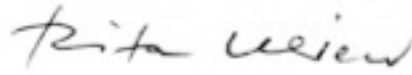
Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht im Oktober 2022 verabschiedet.

Fachjury

Astrid Stauffer, Architektin (Vorsitz)



Rita Illien, Landschaftsarchitektin



Christian Inderbitzin, Architekt



Dominique Salathé, Architekt



Martin Schneider, Amt für Städtebau



Marianne Baumgartner, Architektin (Ersatz)



Sachjury

Marcus Fauster, BGH, Präsident



Thomas Fässler, BGH, Vorstandsmitglied



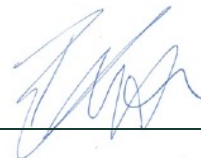
Brigitte Horrisberger BGH, Co-Vizepräsidentin und Vorstandsmitglied



Jacques Geering, Familie Geering



Pedro Cardoso, BGH, Vorstandsmitglied (Ersatz)



Jean-Luc Geering, Familie Geering (Ersatz)

