



Ersatzneubauten

Siedlung Buchegg 1 + 2

Zürich – Unterstrass

Programm zum zweistufigen Studienauftrag



Auftraggeberin

Baugenossenschaft Waidberg
Rotbuchstrasse 69
8037 Zürich
www.bg-waidberg.ch

Verfasserin

Primobau AG
Seestrasse 540
8038 Zürich

Zürich, Oktober 2010

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1.	Bauherrschaft / Auftraggeberin	4
1.2.	Bestehende Siedlung Buchegg 1 + 2	4
1.3.	Motivation zur Neugestaltung	5
2.	Situation	5
2.1.	Städtebau	5
2.2.	Parzelle	7
2.3.	Quartierbezüge	8
3.	Zielsetzung / Aufgabenstellung	9
3.1.	Planungsperimeter	9
3.2.	Raumprogramm	10
3.3.	Infrastruktur	10
3.4.	Gebäudekonzept / Konstruktion	11
3.5.	Aussenraum	11
3.6.	Erschliessung	11
3.7.	Arealüberbauung	12
3.8.	Einordnung	12
3.9.	Baukosten	12
3.10.	Fragestellung zum Studienauftrag	13
4.	Grundbuch / Kataster	13
5.	Nutzungsberechnung / Planungsperimeter	13
6.	Studienauftrag Eingabe	14
6.1.	Abzugebende Unterlagen 1. Stufe	14
6.2.	Abzugebende Unterlagen 2. Stufe	15
6.3.	Honorarofferte	16
6.4.	Termine	16
7.	Entscheid Studienauftrag	17
7.1.	Bildung des Beurteilungsgremiums	17
7.1.1.	Fachgremium	17
7.1.2.	Sachgremium	17
7.1.3.	Prüfungsgremium	17
7.2.	Beurteilungskriterien	18
7.3.	Weiterbearbeitung	18
8.	Entschädigung Studienauftrag	19
9.	Teilnehmer	19
10.	Grundlagen	20
11.	Schlussbestimmungen	21

1. Ausgangslage

Die Siedlung Buchegg 1 + 2 in 8057 Zürich wurde zwischen 1934 und 1942 in zwei Etappen erstellt und umfasst total 21 Häuser. Buchegg 1 wurde vor dem zweiten Weltkrieg, 1934, gebaut und Buchegg 2 während dem zweiten Weltkrieg. Neben der Wohnnutzung bestehen in der Siedlung ein Laden, eine Arzt-Gemeinschaftspraxis und eine Physiopraxis.

Ein Teil der Siedlung soll abgebrochen und durch eine Neuüberbauung ersetzt werden.

Das auszuführende Projekt wird durch einen anonymen, zweistufigen Studienauftrag, für den acht Architekturbüros eingeladen sind, ermittelt. Das weiter zu bearbeitende Projekt wird durch das zuständige Beurteilungsgremium empfohlen.

Die Baugenossenschaft Waidberg hat das Büro Primobau AG mit der Planung und Durchführung des Studienauftrags beauftragt. Sie führt nach Eingabe der Studienauftragsprojekte die materielle Vorprüfung in Bezug auf Einhaltung der Ausschreibung durch.

1.1. Bauherrschaft / Auftraggeberin

Die Baugenossenschaft Waidberg wurde am 17. Dezember 1926 als Gemeinnützige Baugenossenschaft Waidberg mit dem Zweck gegründet, ihren Mitgliedern frohmütige, gesunde und möglichst billige Wohnungen zu beschaffen und ihnen bei Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen nach Möglichkeit die Wohnungssorgen abzunehmen. Weiter wurde in die Statuten der Grundsatz aufgenommen, dass die Liegenschaften unverkäuflich seien und dass die Genossenschaft gemeinnützigen Charakter habe, also keinerlei Gewinn bezwecke.

Heute verfügt die Baugenossenschaft Waidberg mit ihren Siedlungen Kalchbühl, Tannenrauch / Besenrain und Butzen in Wollishofen sowie mit ihren Kolonien Buchegg, Wibich, Rotbuch und Geibel in Unterstrass und Wipkingen über ein Portefeuille von rund 600 Wohnungen und 240 Garagenplätzen.

Als aktive Genossenschaft mit demokratischer Mitbestimmung verfolgt die Baugenossenschaft Waidberg den Leitgedanken, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie erachtet es als wichtige Aufgabe dafür zu sorgen, dass auch kommende Generationen von ihrem Wohnungsangebot Gebrauch machen und sich in ihren Siedlungen wohl fühlen. Das Leitbild der Baugenossenschaft Waidberg und die daraus fliessenden Leitsätze legen dabei fest, welchen Grundsätzen die Baugenossenschaft Waidberg bei ihrem Handeln folgt.

1.2. Bestehende Siedlung Buchegg 1 + 2

Kat. Nr. WP5061

Grundstückfläche

12'683 m²

Bestehende Hausnummern auf dem Grundstück Kat. Nr. WP5061:

- Rötelstrasse 120/ 122/ 124, 126/ 128/ 130, 132/ 134/ 136
- Bucheggstrasse 60/ 62/ 64
- Hofwiesenstrasse 93, 95/ 97
- Seminarstrasse 107, 109, 111/ 113, 115/ 117

Bestehende Wohnungen

Anzahl Zimmer	Anzahl Wohnungen	Anteil %
2-Zimmerwohnungen	18	14,5
2½-Zimmerwohnungen	47	37,9
3½-Zimmerwohnungen	43	34,6
4-Zimmerwohnungen	13	10,4
Laden	1	0,9
Physiopraxis	1	0,8
<u>Arztpraxis</u>	<u>1</u>	<u>0,9</u>
Total	124	100,0

1.3. Motivation zur Neugestaltung

Der Wohnungsverteiler entspricht nicht mehr den Anforderungen des Wohnungsmarktes bzw. den Vorstellungen der Baugenossenschaft Waidberg. Gemäss Wohnungsspiegel sind die Zwei-, Zweieinhalb und Dreieinhalbzimmerwohnungen, derstellungszeit entsprechend, klein und stark vertreten. Die bestehenden Zimmerflächen und die Küchen sowie Nasszellen genügen dem heutigen Standard nicht mehr.

Die heute verlangten Wohnungsgrössen fehlen. Der Wohnflächenbedarf pro Person ist steigend. Familien sind interessiert an grosszügigen, aber trotzdem wirtschaftlich attraktiven Wohnungen, die die Basis jeder Genossenschaft bilden. Luxuswohnungen werden nicht angestrebt. Dies deckt sich grundsätzlich mit dem Bedarf der Stadt Zürich und den städtischen Baugenossenschaften.

Die bestehende Bausubstanz der Etappe Buchegg 2 (die während dem zweiten Weltkrieg erstellt wurde) ist in einem schlechten Zustand. Der Unterhaltsbedarf und somit der Aufwand wird immer grösser. Die Bausubstanz der Etappe Buchegg 1 (die vor dem zweiten Weltkrieg erstellt wurde) befindet sich in einem besseren Zustand, sie ist aber auch sanierungsbedürftig.

2. Situation

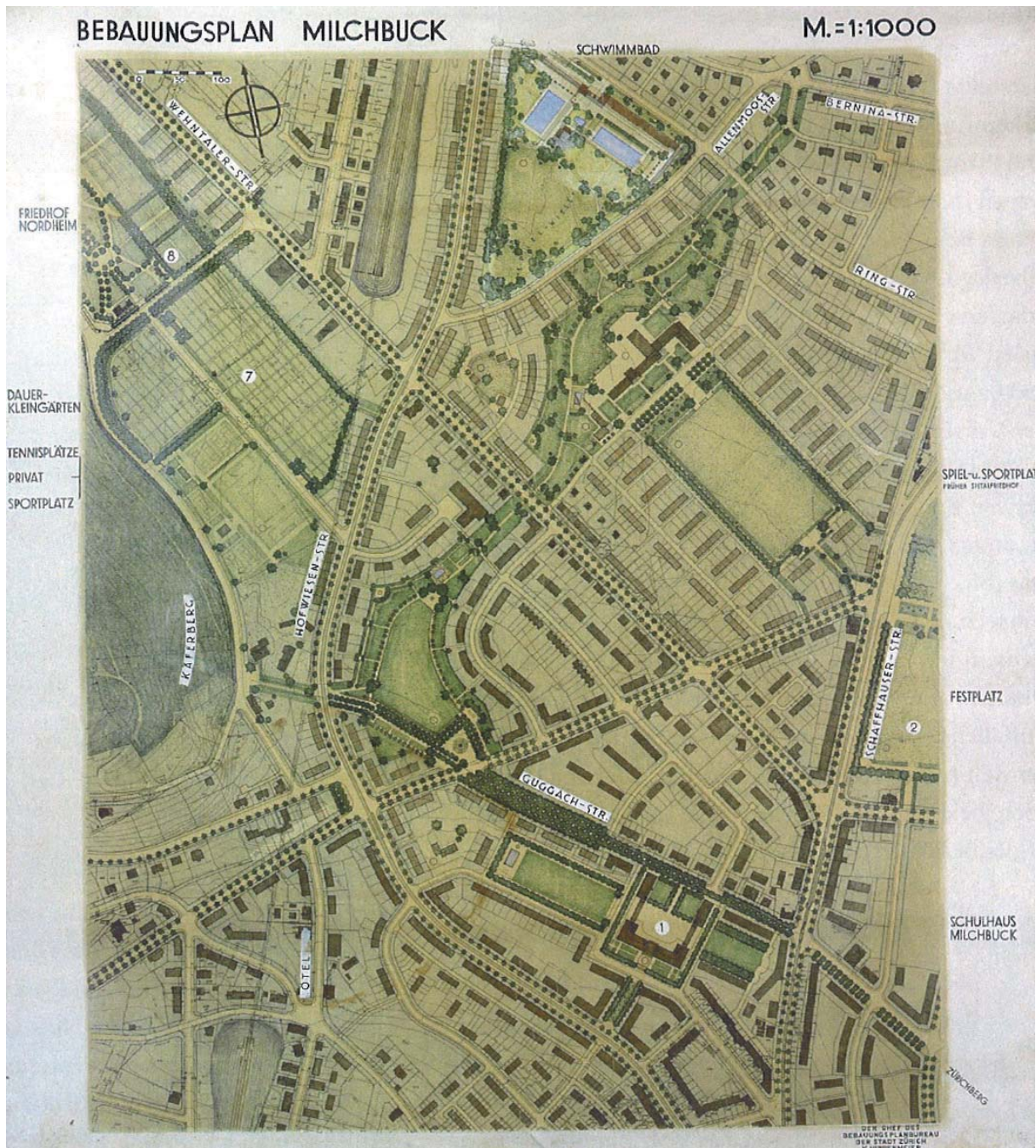
2.1. Städtebau (Verfasser: Amt für Städtebau Zürich)

Milchbuck - Bucheggplatz

Der topografische Sattel Milchbuck - Bucheggplatz ist ein hochwertiges Gebiet mit recht homogener Bebauungsstruktur, das durch wichtige Verkehrsachsen unterteilt ist. Wohnen wird heute und wohl auch in Zukunft die Hauptnutzung des Milchbuckquartiers sein. Ausgedehnte Wohngebiete liegen wie einzelne Mosaiksteine in der Grösse von ganzen Siedlungen in diesem Gewebe. Sie prägen das Quartierbild; in sich sind sie homogen, bilden jedoch verschiedene Einheiten bezüglich Massstab, Bautypus und Freiraumbildung. Zu den Strassenzügen als verbindendem Element kommen grosszügige, innere Grünräume und weit verzweigte Wegnetze hinzu, die für das Quartier sowie die übergeordnete Verbindung in Richtung Käfer- und Zürichberg wesentlich sind. Für die künftige Entwicklung der Mosaik werden je nach Lage und Qualität, verschiedene Szenarien mit unterschiedlichem Verdichtungspotenzial gewünscht:

Mit einer urbanen Fassung des Bucheggplatzes könnte der Zusammenhang der Stadtteile und die Wahrnehmung als eigener Ort gestärkt werden.

Mit dem Studienauftrag soll die städtebauliche Setzung für das gesamte Areal festgelegt werden, welches präzise Antworten zum Städtebau liefern soll. Im Rahmen des Studienauftrags ist neben der Frage zur Gestaltung und Anordnung der Bauten und Aussenanlagen auch die Frage der Erschliessung und Parkierung zu beantworten. Dies alles unter Berücksichtigung der Aufteilung in zwei Etappen wie auch der teilweise lärmexponierten Lage.



(Quelle: Amt für Städtebau Zürich)

Das Grundstück der Baugenossenschaft Waidberg liegt am Rande des Quartiers Unterstrass im Kreis 6, praktisch auf Höhe Bucheggplatz zwischen Schaffhauser- und Bucheggplatz. Als breiter und flacher Sattel - zwischen Zürich- und Käferberg - trennt der Milchbuck die Innenstadt und das Limmattal vom nördlich anschliessenden Glatttal, und bündelt als Verkehrsübergang die wichtigen Ausfallstrassen (Winterthurer-, Schaffhauser- und Bucheggstrasse), die Zürich mit Oerlikon verbinden.

Das Milchbuck Quartier gehört zu den Stadtteilen in Zürich, die nach den reformerischen Grundsätzen des künstlerischen Städtebaus projektiert und unter grossen Anstrengungen über viele Jahre hinweg realisiert wurde. Unter massivem Einsatz öffentlicher Ressourcen wurde hier zwischen 1918 und 1930 ein Musterquartier im Sinn des Wettbewerbs Gross-Zürich geplant und gebaut. Trotz vielen späteren Veränderungen sieht man ihm diesen starken Planungswillen noch heute an.

Aus der Distanz zeichnet sich der Milchbucksattel als ein Quartier mit eigenem baulichem Charakter ab. Typische Merkmale sind lange, flach gehaltene Baukörper, die parallel zu den Höhenlinien im Hang stehen, und so ein ruhiges einheitliches Bild ergeben, in dem die Horizontalen dominieren. Im Sinne der Gartenstadt wurde möglichst locker und flach bebaut, mit dazwischen liegenden, ausgedehnten Grünflächen.

Einordnung und Gleichheit sind Themen dieses von genossenschaftlichen Wohnkolonien geprägtem Quartier. Nur an einzelnen Stellen überragen bewusst Vertikalen die Häusermasse: Das breit gelagerte Schulhaus Milchbuck an der Geländekante, dahinter der massige Turm der Pauluskirche und am Bucheggplatz das gedrungene Hochhaus "Guggach".

Das Quartier zeichnet sich teilweise durch eine konsequente Differenzierung von Verkehrs- und Wohnstrassen aus, die einen Durchgangsverkehr ausschliessen. Entscheidend bei der Quartierplanung war die Führung der Hofwiesenstrasse, die in einer weiten Doppelkurve um den Milchbucksattel herum zum Bucheggplatz führt, sowie die Minimierung der Anzahl seitlicher Einmündungen, in dem die Nebenstrassen möglichst parallel zur Hauptstrasse gehalten wurden. So folgt beispielsweise die Seminar- bzw. Zeppelinstrasse der Hofwiesenstrasse und mündet kurz vor dem Bucheggplatz in diese ein. Dazwischen genügen Fusswege als Querverbindungen.

2.2. Parzelle

Das Grundstück Kat. Nr. WP5061 wird allseitig von Strassen und Wegen begrenzt. Der tiefste Geländepunkt befindet sich im Süd-Westen, der höchste Geländepunkt liegt im Norden des Grundstücks unmittelbar neben dem Bucheggplatz.

Grundstück Kat. Nr. WP4594, WP4595, WP4596 und WP4394 an der Rötelstrasse sind nicht im Eigentum der Baugenossenschaft Waidberg und sind auch nicht Bestandteil des Studienauftrags.

Die bestehende Siedlung wurde damals nicht als Arealüberbauung (oder Gesamtüberbauung) eingegeben bzw. bewilligt. Die Etappe Buchegg 2 erhielt damals eine Ausnahmegewilligung, um drei anstelle von zwei Vollgeschossen realisieren zu können. Die Etappe Buchegg 1 besteht aus zweigeschossigen Gebäuden.

Die vorhandene Situation ist durch die starke Verkehrslärmbelastung geprägt, welche die planerische Aufgabe voraussichtlich beeinflussen wird.

2.3. Quartierbezüge

Das Schulhaus Milchbuck, für Unter- und Mittelstufe, liegt ebenso in unmittelbarer Nähe, wie ein Kindergarten und Tageshorte. Das Schulhaus Unterstrass (Privatschule) ist etwas weiter entfernt, aber auch zu Fuss erreichbar.

Das Naherholungsgebiet Chäferberg ist zu Fuss in ca. 5 Minuten erreichbar.

Quartierläden sind teilweise vorhanden, am Bucheggplatz befindet sich eine Denner Filiale.

An der Ecke Buchegg/Hofwiesenstrasse befinden sich eine Fahrschule sowie eine Arzt-Gemeinschaftspraxis und Physiotherapie.

Der Hauptbahnhof, wie auch verschiedene Einkaufszentren sind in ca. 20 Minuten per Tram erreichbar. Im Norden des Grundstücks liegt der Bucheggplatz mit seinen ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsverbindungen, wie die Tramlinien 11 und 15, sowie die Buslinien 69, 72 und 32. Limmatplatz sowie der Escher-Wyss-Platz sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut und rasch erreichbar.

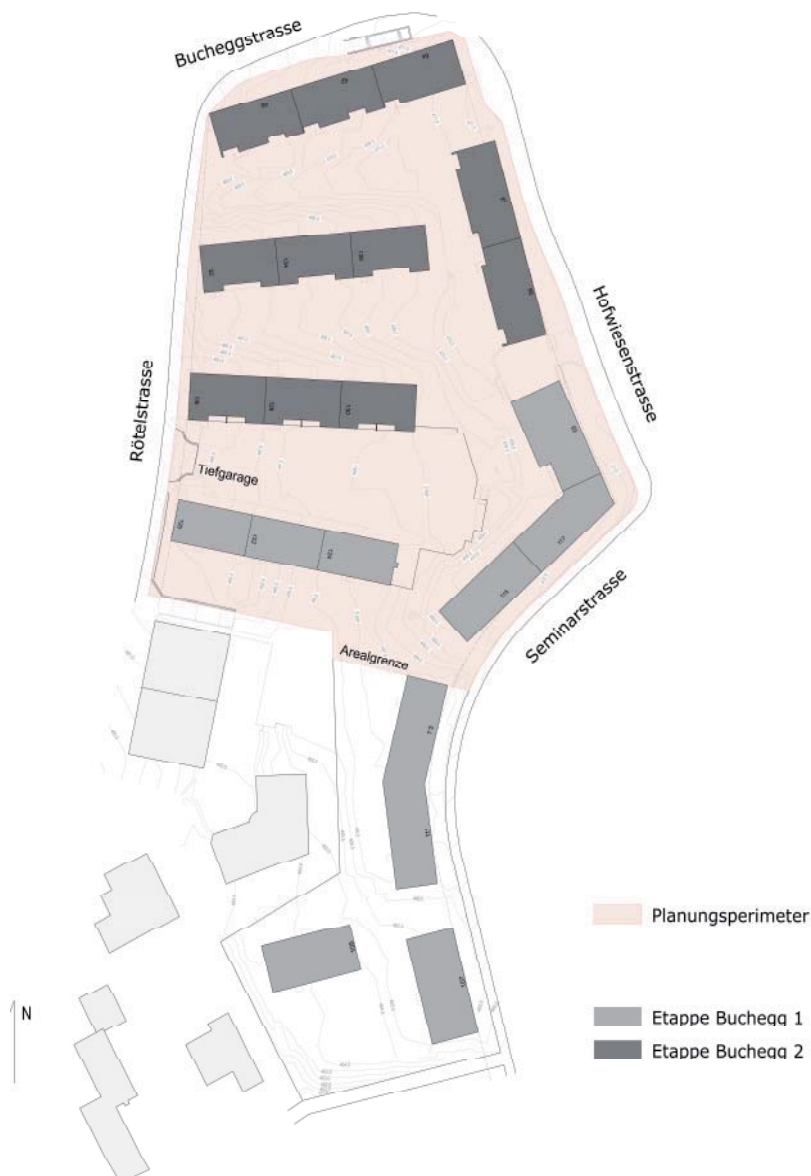


Rötelstrasse und Hofwiesenstrasse sind durch den Verkehr vor allem in den Hauptverkehrszeiten stark belastet, die Hofwiesenstrasse auch durch die Tramlinien 11 und 15. Am intensivsten sind jedoch die Bucheggstrasse und der Bucheggplatz genutzt und belastet.

3. Zielsetzung/Aufgabenstellung

3.1. Planungsperimeter

Der schlechte Zustand der Etappe Buchegg 2 führte zur Entscheidung, diese Gebäude durch Neubauten zu ersetzen. Bei der Analyse des Grundstückes und dessen zukünftiger Nutzung hat sich gezeigt, dass die Ausgangslage für das Neubauprojekt durch eine Ausweitung dieses Planungsperimeters entscheidend verbessert werden kann. Somit werden neben der gesamten Siedlungsetappe Buchegg 2 auch Teile der Etappe Buchegg 1 durch Neubauten ersetzt. Die Planung einer Arealüberbauung wird dadurch ermöglicht.



Der Studienauftrag umfasst somit den folgenden Planungsperimeter:

- Rötelstrasse 120/ 122/ 124	Alt: Buchegg 1	Rückbau
- Rötelstrasse 126/ 128/ 130, 132/ 134/ 136	Alt: Buchegg 2	Rückbau
- Bucheggstrasse 60/ 62/ 64	Alt: Buchegg 2	Rückbau
- Hofwiesenstrasse 95/ 97	Alt: Buchegg 2	Rückbau
- Hofwiesenstrasse 93	Alt: Buchegg 1	Rückbau
- Seminarstrasse 115/ 117	Alt: Buchegg 1	Rückbau

Es ist eine Etappierung vorzusehen. Voraussichtlich bleiben die Gebäude Rötelstrasse 120/122/124, Seminarstrasse 115/117 sowie Hofwiesenstrasse 93 in einer ersten Etappe bestehen und werden erst in einer zweiten Etappe abgebrochen.

Die bestehenden Gebäude an der Seminarstrasse 107, 109, 111/113 liegen ausserhalb des Planungsperimeters und werden renoviert. Sie sind nicht Bestandteil des Studienauftrages, müssen aber bei der Berechnung der Pflichtparkplätze einbezogen werden.

3.2. Raumprogramm

Primäres Ziel ist die Verbesserung der Wohnqualität sowie Angleichung des Wohnungsverteilers an die heutigen Anforderungen.

Es ist ein möglichst grosser Wohnungsanteil anzustreben.

Subventionierter Wohnungsbau ist nicht vorgesehen. Die BG Waidberg deckt dieses Segment mit dem alten Bestand der Etappe Buchegg 1.

Der neue Wohnungsspiegel (Wohnungsverteiler) wird wie folgt festgelegt:

Wohnungen	Anteil	HNF
2½-Zimmerwohnungen	ca. 25 %	60 – 65m ²
3½-Zimmerwohnungen	ca. 25 %	80 – 85m ²
4½-Zimmerwohnungen	ca. 50 %	100 – 105m ²

Ausstattung:

3½- und 4½-Zimmerwohnungen sind mit jeweils zwei Nasszellen zu planen. 3½-Zi-Whg mit Bad/WC + sep. WC; 4½-Zi-Whg mit DU/WC + Bad/WC.

Die Zimmer verfügen mindestens über 12m². Balkone und Loggias mindestens 10m².

Küchenkonzept: Keine offenen, sondern abschliessbare Küchen mit grosszügigem Essplatz für mindestens 4 Personen, insbesondere bei 3½- und 4½-Zimmerwohnungen.

3.3. Infrastruktur

- Ein Siedlungslokal für ca. 30 - 40 Personen (Bankettstuhlung) mit Küche
- Büroräumlichkeiten für die Verwaltung der Genossenschaft sowie ein Sitzungszimmer für 10 Personen, totale Fläche ca. 120 m².

3.4. Gebäudekonzept, Konstruktion

Für die folgenden Konzepte sind einfache Lösungen zu erarbeiten

- Das baustatische Konzept ist wirtschaftlich und einfach zu halten. Die Tragkonstruktion ist durchgehend bis auf die Bodenplatte zu führen. Abfangungen sind möglichst zu vermeiden.
- Energetisches Konzept: Es wird ein, den heutigen Anforderungen entsprechendes, umweltbewusstes Konzept erwartet. Die mit dem Neubau zu erstellende Heiz-, bzw. Wärmезentrale muss auch die 24 bestehenden Wohnungen der Etappe Buchegg 1 versorgen. Der Dämmungsperimeter muss rationell sein.
- Die Materialisierung muss ökologisch und gesundheitlich sinnvoll sein. Das Materialisierungskonzept muss schriftlich dargestellt und begründet werden.
- Die haustechnischen Installationen sind rationell zu planen, der späteren Zugänglichkeit und Auswechselbarkeit der Installationen wird Bedeutung beigemessen. Die Realisierung des Minergie-P-Eco Standards muss möglich sein. Diese Anforderung ist im Zusammenhang mit den Schallschutzaufgaben zu überprüfen.
- Dem Lärmschutz ist grosse Beachtung zu schenken. Dieser Ausschreibung liegen die Erhebungen, die mit dem UGZ und dem Büro Wichser erarbeitet wurden, bei.
- Das Projekt muss behindertengerecht sein. Die SIA Ordnung 500 „Hindernisfreie Bauten“ sowie die Empfehlung „Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar“ der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen sind zu beachten.

3.5. Aussenraum

Der gesamte Aussenbereich soll so konzipiert sein, dass sich alle Bewohnenden wohl fühlen können. Dies betrifft das Konzept der Spielanlagen, die für alle Altersgruppen geeignet sein sollen, ebenso wie das Konzept der Ruhebereiche und Treffpunkte. Bei der Materialwahl ist der Aspekt der Nachhaltigkeit zu beachten. Die Regenwasserbewirtschaftung ist gemäss den gültigen Vorschriften zu konzipieren, das Mass an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

Der topografischen Gestaltung des Geländes und der Integration der Aufenthaltsbereiche in die Topographie ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Der vorhandene Grossbaumbestand ist wo möglich in die Neuplanung zu integrieren. Es ist ein Bepflanzungskonzept zu entwerfen.

3.6. Erschliessung

Die vorhandene Tiefgarage weist einen buchhalterischen Restwert von Fr. 1'400'000.- auf. Es ist daher zu prüfen, ob eine Sanierung und Erweiterung dieser Garage sinnvoll ist.

Die Rötelstrasse ist eine kommunale Sammelstrasse und verfügt über einen Fahrradstreifen. Der öffentliche Verkehr bedient sie mit der Buslinie 32 an der naheliegenden Haltestelle Lägerstrasse.

Die Hofwiesenstrasse ist eine kommunale Strasse, verfügt ebenfalls über einen Fahrradstreifen und ist ÖV-mässig mit den Tramlinien 11 und 15 bedient. Nahe bei den heutigen Siedlungen Buchegg 1+2 befinden sich Bus- und Tramhaltestellen.

3.7. Arealüberbauung

Um in der definitiven Wahl der zu realisierenden Anzahl Wohngeschosse freier zu sein und um grosszügigere Freiräume realisieren zu können, will die Bauherrschaft die Möglichkeit der Arealüberbauung nutzen.

Eine Arealüberbauung ist zulässig, muss jedoch einer erhöhten architektonischen Beurteilung entsprechen. Die Bauherrschaft strebt dieses Ziel an. Eine maximale Ausschöpfung der möglichen Ausnützungsziffer von 130% ist jedoch nicht Bedingung. Die 1. Bearbeitungsstufe soll hier Klarheit schaffen.

Die Bauherrschaft steht aus städtebaulichen Überlegungen der Planung von 7 Vollgeschossen kritisch gegenüber. Sie sieht die Neubauten eher mit 4 – 6 geschossigen Gebäuden.

3.8. Einordnung

Im Hinblick auf die gesamthaft gute Gestaltung soll der Entwurf den ganzen Bereich Buchegg 1 + 2 umfassen.

Der Entwurf muss städtebaulich begründet werden.

3.9. Baukosten

Die Baugenossenschaft Waidberg will Mietwohnungen im preisgünstigen Segment erstellen und anbieten. Die folgenden Daten werden als Referenzgrössen definiert:

- In die Ertragsrechnung einzusetzender Wert (Landwert/Restwert) des abzubrechenden Baubereiches Buchegg 1 + 2 Fr. 2'800'000.-
- Tiefgarage Fr. 1'400'000.-
- Verzinsung dieses Wertes 6 %
- Verzinsung der Baukosten
- Annahme 1. Hypothek ZKB 3,5 % der Baukosten
- Quote (Amortisation, Reparaturen, Verwaltung), 2,75 % der Gebäudeversicherungssumme. Da diese erst nach Fertigstellung des Bauwerkes festgelegt werden kann, ist eine Annahme von 70 % der Baukosten einzusetzen
- Es sind kostengünstige Wohnungen anzustreben

3.10. Fragestellungen zum Studienauftrag

Fragen zum Programm der ersten Bearbeitungsstufe können bis am 30.11.2010 schriftlich an Primobau AG (michael.spuler@primobau.ch) gerichtet werden. Um die Chancengleichheit aller Teilnehmer zu gewährleisten, werden die Antworten bis Mitte Dezember 2010 allen am Studienauftrag Teilnehmenden schriftlich zugestellt.

4. Grundbuch/Kataster

Kataster WP5061

Auszüge aus den beiliegenden Grundbuchplänen:

Dienstbarkeiten

a) Last:

Baubeschränkung zu Gunsten der Stadt Zürich SP 1003

b) Last:

Leitungsbaurecht für ND-Gashauptleitung Ø 200 mm zu Gunsten der Stadt Zürich (Gasversorgung) SP 1594

c) Last:

Überbauungsvorschriften zu Gunsten der Stadt Zürich SP 800

d) Last:

Überbaurecht SP 1430

e) Recht:

Benützungsbeschränkung SP 1431

f) Last:

Fuss- und Fahrwegrecht SP 1432

5. Nutzungsberechnung / Planungserimer

Grundstück:

- Rötelstrasse 120/ 122/ 124, 126/ 128/ 130, 132/ 134/ 136
- Bucheggstrasse 60/ 62/ 64
- Hofwiesenstrasse 93, 95/ 97
- Seminarstrasse 115/ 117

Arealüberbauung:

- Parzellennummer Kat.	WP5061
- Bauzone	dreigeschossige Wohnzone W3
- Ausnützungsziffer max.	130 %
- Arealfläche	9'700.00 m ²
- Theoretische maximal mögliche Ausnützung	12'610.00 m ²

Gemäss Situationsplan wird eine Arealgrenze eingeführt. Die anrechenbare Arealfläche beträgt somit die oben ausgewiesenen 9'700 m². Die bestehenden Bauten an der Seminarstrasse 107, 109, 111, 113 müssen dadurch nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden. Sie sind lediglich für die Parkplatzberechnung relevant.

Bestehende Bauten (Renovation Etappe1):

- Seminarstrasse 107	BGF	402.00 m ²	2 VG	sechs 4-Zimmerwohnungen
- Seminarstrasse 109	BGF	336.00 m ²	2 VG	drei 2½- und drei 4-Zimmerwohnungen
- Seminarstrasse 111/ 113	BGF	683.00 m ²	2 VG	je sechs 3½-Zimmerwohnungen
Total bestehend	BGF	1'421.00 m ²		24 Wohnungen

6. Studienauftrag Eingabe

Der Studienauftrag wird in Anlehnung an die SIA Ordnung 142 durchgeführt. Die Durchführung erfolgt anonym. Zur Wahrung der Anonymität in der zweiten Stufe wird ein Notar beigezogen.

Die Baugenossenschaft Waidberg behält sich vor, nach der ersten Stufe Programmanpassungen vorzunehmen.

Die Teilnahme am Studienauftrag ist bis zum 02.11.2010 bei der Baugenossenschaft Waidberg zu bestätigen.

Folgende Unterlagen sind termingerecht bis 28.02.2011 bei Primobau AG, Seestrasse 540, 8038 Zürich abzugeben:

6.1 Abzugebende Unterlagen (Abgabe 2-fach) 1. Stufe

Folgende Pläne sind im Planformat A0 Querformat abzugeben, enthaltend:

- Schwarzplan	M. 1:2000
- Situation mit Umgebungsgestaltung	M. 1:500
- Grundrisse	M. 1:500
- Ausschnitte typischer Grundrisse	M. 1:200

- Die zum Verständnis notwendigen Schnitte M. 1:500
- Erläuterungsbericht auf Plänen integriert mit Etappierungsvorschlag
- Modell M. 1:500 auf Modellgrundlage bis zum 14.03.2011 bei der BG Waidberg abzugeben

Visualisierungen sind ausgeschlossen

Alle Unterlagen sind anonymisiert mit einem Kennwort zu versehen

Broschüre Format A3 (Abgabe 3-fach)

- Kubische Berechnung nach SIA Ordnung 416
- Berechnung GF/HNF nach SIA Ordnung 416
- Ausnützungsberechnung
- alle Pläne verkleinert auf Format A3 und in digitaler Form, pdf-Format

6.2 Abzugebende Unterlagen (Abgabe 2-fach) 2. Stufe

- Schwarzplan M. 1:2000
- Situation mit Dachaufsicht M. 1:500
- Erdgeschoss mit Umgebung M. 1:200
- Grundrisse M. 1:200
- Die zum Verständnis notwendigen Schnitte und Fassaden M. 1:200
- Wichtigste Wohnungstypen möbliert M. 1:100
- Konstruktionsschnitt mit Fassadenausschnitt M. 1:20
- Erläuterungsbericht auf Plänen integriert mit Etappierungsvorschlag
- Modell auf Modellgrundlage M. 1:500

Broschüre Format A3 (Abgabe 3-fach)

- Beschrieb Studienprojekt
- Konzeptbeschrieb Tragkonstruktion, Haustechnik, Bauphysik
- Kubische Berechnung nach SIA Ordnung 416
- Berechnung GF/HNF nach SIA Ordnung 416
- Ausnützungsberechnung
- alle Pläne verkleinert auf Format A3 und in digitaler Form, pdf-Format
- Benennung der beigezogenen Fachplaner

6.3. Honorarofferte

Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:

- Koeffizienten $Z1=0.062$, $Z2=10.58$ (SIA-Werte für das Jahr 2010)
- Schwierigkeitsgrad $n=1.0$ (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
- Anpassungsfaktor $r=0.9-1.0$ (je nach Wiederholungen)
- Teamfaktor $i=1.0$
- Teilleistungen Neubauten: 100 %
- Leistungsanteil q wird mit dem Architekturteam vereinbart. Das Architekturteam hat erfahrungsgemäss einen Leistungsanteil von etwa 55 bis 65 %
- Faktor für Sonderleistungen $s=1.0$. Im Rahmen der detaillierten Vertragsklärung können Sonderfaktoren vereinbart werden.
- Stundenansatz $h=CHF\ 130.00$
- Für Zusatzleistungen gilt der Stundenansatz $h=CHF\ 130.00$
- Abzüge: Beizug von Fachingenieuren (H/L/K/S/E): max. 30% Abzug an den entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten. Beizug von Fachleuten Landschaftsarchitektur: max. 50% Abzug an den entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten.

Grundsätzlich besteht die Absicht, die Fachingenieure, die einen wesentlichen Beitrag zum Projekt geleistet haben, mit der weiteren Fachplanung zu beauftragen.

6.4. Termine

Stufe 1:

Programmausgabe an Teilnehmer	27.10.2010
Fragestellung bis	30.11.2010
Abgabe Unterlagen Stufe 1	28.02.2011
Abgabe Modell Stufe 1	14.03.2011
Jurierung	Ende März / Anfang April 2011

Stufe 2 (voraussichtliche Termine):

Ausgabe	Mitte Mai 2011
Abgabe Unterlagen Stufe 2	Mitte September 2011
Abgabe Modell Stufe 2	Ende September
Jurierung	Ende Oktober / Anfang November 2011

7. Entscheid Studienauftrag

7.1. Bildung des Beurteilungsgremiums

Der Vorstand der Baugenossenschaft Waidberg formiert das Beurteilungsgremium in eigener Kompetenz. Das gewählte Gremium entscheidet in alleiniger Kompetenz über die Klassierung der einzelnen Projekte. Die Einleitung des weiteren Vorgehens wird anschliessend erfolgen.

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Es wird ein Gremium mit je einer Gruppe Fachgremium und Sachgremium gebildet.

Die beiden Gruppen umfassen paritätisch fünf Mitglieder.

7.1.1. Fachgremium

Folgende JurorInnen bilden das Fachgremium:

- Herr Hans Rohr (Vorsitzender) Egli Rohr Partner AG, Dättwil
- Frau Anja Bandorf Bandorf Neuenschwander Partner GmbH, Landschaftsarchitekten BSLA, Gockhausen
- Frau Marianne Dutli Derron SVW Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau, Zürich
- Herr Peter Jakob Bauart Architekten und Planer AG, Zürich
- Herr David Leuthold pool Architekten, Zürich
- Herr Andreas Galli Galli & Rudolf Architekten AG, Zürich; 1. Ersatz
- Herr Rudolf Rast Rast Architekten AG, Bern; 2. Ersatz
- Herr Daniel Schmid Amt für Städtebau; Beratende Vertretung

7.1.2. Sachgremium

Das Sachgremium setzt sich aus fünf Mitgliedern zusammen, die durch den Vorstand der Baugenossenschaft Waidberg bestimmt werden.

- Frau Silvia Kistler Städtische Vertretung
- Herr Peter Frey Präsident, BG Waidberg
- Herr Daniel Krähenbühl Vizepräsident, BG Waidberg
- Herr Marino Metelli Siedlungsbetreuer Buchegg 1 + 2

- Herr Hanspeter Meier Quästor, BG Waidberg
- Herr Jens Müller Vorstandsmitglied; BG Waidberg; 1. Ersatz
- Herr Peter Keller Vorstandsmitglied; BG Waidberg; 2. Ersatz

7.1.3. Prüfungsgremium

- Primobau AG Materielle Vorprüfung
- PBK Zürich Unabhängige Kostenprüfung
- Wichser Akustik und Bauphysik AG Prüfung der Lärmschutzerfüllung

7.2. Beurteilungskriterien

- Städtebau, Architektur, Aussenraum
- Funktionalität (Gebrauchswert der Anlage, Einhaltung Raumprogramm)
- Wirtschaftlichkeit (Einhaltung Kostenrahmen)
- ökologische Nachhaltigkeit (Energiebilanz / Bauökologie)

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

Zu den Beurteilungen der Juryung kommen für die Fortsetzung der Projektentwicklung bzw. -realisierung folgende Bereiche zur Beurteilung durch die Bauherrschaft

- Realisierbarkeit des Projektes (Situation Wohnungsmarkt, Finanzierung, Wirtschaftlichkeit)

Die Veranstalterin teilt nach Abschluss der Jurierung den Entscheid des Beurteilungsgremiums schriftlich mit. Der Jurybericht wird nach Abschluss des Verfahrens allen Teilnehmern zugestellt.

Die Beiträge des Studienauftrages werden nach Abschluss der zweiten Stufe öffentlich ausgestellt.

Der Gerichtsstand ist Zürich.

7.3. Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, vorbehaltlich des Beschlusses durch die Generalversammlung und die zuständigen Organe, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.

8. Entschädigung Studienauftrag

Die Teilnehmer werden wie folgt honoriert:

1. Bearbeitungsstufe

Jedes teilnehmende Team erhält für einen vollständigen, termingerecht abgegebenen Entwurf eine feste Entschädigung von Fr. 12'000.00 inkl. MwSt.

2. Bearbeitungsstufe

Für die 2. Bearbeitungsstufe werden 3 -4 teilnehmende Teams ausgewählt.

Jedes für die zweite Stufe selektionierte Team erhält für einen vollständigen, termingerecht abgegebenen Projektvorschlag Fr. 18'000.00 inkl. MwSt.

Das zur Ausführung empfohlene Projekt erhält keine Entschädigung.

Die eingereichten Pläne und Modelle gehen in das Eigentum des Auftraggebers über. Das Urheberrecht bleibt beim Verfasser.

Falls die Generalversammlung die Weiterbearbeitung beschliesst, erteilt die Bauherrschaft dem betreffenden Büro in der ersten Phase den Auftrag zur Weiterbearbeitung des Projektes in folgenden zwei Arbeitsschritten:

Arbeitsschritt 1: Erarbeitung des Vorprojektes, Honorar gemäss SIA Ordnung 102, Teilleistungen 4.31 Vorprojekt LA 8%.

Arbeitsschritt 2: Erarbeitung des Bauprojektes und der Detailstudien, Honorar gemäss SIA Ordnung 102, Teilleistungen 4.32 Bauprojekt, LA 13%, Detailstudien LA 4%.

Die Bauherrschaft sieht vor, die gesamte Realisierung des Projektes mit dem gewinnenden Büro durchzuführen. Bei nicht zufriedenstellender Entwicklung der Zusammenarbeit oder falls das gewinnende Büro die Realisierung von Bauvorhaben nicht anbietet, oder dies nicht zu deren Kernkompetenzen gehört, behält sich die Bauherrschaft vor, einzelne Teilphasen in Zusammenarbeit mit dem Architekten anderweitig zu vergeben.

Falls das Projekt nicht realisiert wird, erhält der Studienauftragsgewinner als einmalige Entschädigung Fr. 50'000.00.

9. Teilnehmer

Zur Teilnahme am Studienauftrag lädt die Baugenossenschaft Waidberg die folgenden acht Architekten/Architekturbüros ein:

- A.D.P. Architektur Design Planung, Walter Ramseier
Seefeldstrasse 193
8008 Zürich

- Ammann Architekten
Langstrasse 94
8004 Zürich
- Burckhardt + Partner AG
Neumarkt 28
8050 Zürich
- Cubik Architekten GmbH
Postfach 8021 Zürich
- DUPLEX architekten GmbH
Pfungstweidstrasse 31a
8005 Zürich
- Hasler Schlatter Partner Architekten AG
Am Schanzengraben 15
8002 Zürich
- Huggenbergerfries Architekten AG
Badenerstrasse 156
8004 Zürich
- Schneider Studer Primas GmbH
Hafnerstrasse 60
8005 Zürich

10. Grundlagen

- | | | |
|--------------------|--|----------|
| - Situationsplan | Grundstück WP 5061 | Digital |
| - Werkleitungsplan | EKZ des Kanton Zürich | M. 1:500 |
| - Werkleitungsplan | Gas, Wasser, Kanalisation | M. 1:500 |
| - Grundbuch | Auszug aus dem Grundbuch | |
| - Lärmbelastung | Strassenlärmsituation 2008 | |
| - Aufnahmen | Gewachsenes Terrain/Umgebung | |
| - Geologie | Baugrund-Untersuchungen | |
| - Modell | Grundmodell (ist abzuholen im Büro
der BGW, Rotbuchstrasse 69, 8037 Zürich) | M. 1:500 |

11. Schlussbestimmungen

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt.

Zürich, Oktober 2010, das Preisgericht:

Hans Rohr

Anja Bandorf

Marianne Dutli Derron

Peter Jakob

David Leuthold

Andreas Galli 1. Ersatz

Rudolf Rast 2. Ersatz

H. Rohr
Anja Bandorf
M. Dutli Derron
P. Jakob
D. Leuthold
Andreas Galli
~~*Rudolf Rast*~~

Peter Frey

Silvia Kistler

Daniel Krähenbühl

Marino Metelli

Hanspeter Meier

Jens Müller 1. Ersatz

Peter Keller 2. Ersatz

Peter Frey
Silvia Kistler
D. Krähenbühl
Marino Metelli
Hanspeter Meier
Jens Müller
~~*Peter Keller*~~