



Zürich-Seebach, Kreis 11

# Neubau Siedlung Felsenrain Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Programm Projektwettbewerb

24. Mai 2023



Impressum

**Auftraggeberinnen**

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (federführend)  
Feldstrasse 110, 8036 Zürich  
nachfolgend SAW genannt

Stiftung Familienwohnungen – Stadt Zürich  
nachfolgend SFW genannt

**In Kooperation mit**

Gesundheitszentren für das Alter – Stadt Zürich  
nachfolgend GFA genannt

**Organisation und Begleitung**

Planwerkstadt AG  
Raumplanung · Prozesse · Städtebau  
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich  
[www.planwerkstadt.ch](http://www.planwerkstadt.ch)  
+41 (0)44 456 20 10

Fotos

Juliet Haller, Jason Klimatsas

Entwurf CD / Logo

EIDENBENZ / ZÜRCHER AG, Agentur für klassische und digitale Kommunikation

Dokument

10388\_17\_230524\_Felsenrain\_Programm.docx

# Vorwort

Die bestehende Alterssiedlung Felsenrain hat erheblichen Erneuerungsbedarf und zeigt darüber hinaus auch ein deutliches Verdichtungspotenzial. Sie soll ersetzt werden durch eine zukunftsfähige Siedlung für generationenübergreifendes Wohnen. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) als Eigentümerin hat sich zum Ziel gesetzt, mit der Stiftung Familienwohnungen (SFW, ehemals *Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien*), Synergien zu nutzen und das Projekt gemeinsam zu entwickeln und zu realisieren. Die beiden Auftraggeberinnen wollen mit dem Projekt einen Mehrwert schaffen innerhalb ihres jeweiligen Stiftungszwecks und darüber hinaus einen Beitrag leisten an eine Innenverdichtung mit hoher Qualität und guter Vernetzung mit dem Quartier. Als dritte Kooperationspartnerin konnten die Gesundheitszentren für das Alter (GFA) gewonnen werden mit dem Ziel, dass ältere Menschen bei Bedarf möglichst niederschwellig von einer selbständigen Lebensform in eine Wohnform mit Pflege und Betreuung rund um die Uhr wechseln können.

Dem Wettbewerb ging eine intensive Phase des Dialogs voraus, aus der sowohl organisatorisch als auch inhaltlich und räumlich wichtige Grundlagen resultierten. Diese methodische Qualität des dialogischen Prozesses und der gemeinsamen Lösungsfindung soll die kommenden Phasen von Planung, Realisierung und Betrieb der Siedlung Felsenrain prägen. Die Auftraggeberinnen messen einer interdisziplinären Sicht- und Arbeitsweise unter Planenden grosse Bedeutung zu. Mittels gleichwertigem Einbezug von Architektur, Frei- und Sozialraumplanung ist gemeinsam ein innovatives, inklusives und im besten Sinne nachhaltiges Projekt zu entwickeln. Teil davon ist nicht zuletzt ein aktiver Austausch mit Beteiligten nach Innen (aus dem Betrieb) und nach Aussen (in das Quartier).

Die Siedlung Felsenrain soll Vielfalt ermöglichen. Ob sich diese lediglich in einer programmatischen Vielfalt des Zusammenlebens manifestiert, oder auch eine architektonische Vielfalt bedeutet, wird der Wettbewerb zeigen. Bereits heute ist durch die Zusammensetzung der Auftraggeberinnen eine Vielfalt der künftigen Bewohnenden bezüglich Repräsentation aller Altersstufen gesichert. Um dem Generationenwohnen im engen Korsett des preisgünstigen, geförderten Wohnungsbaus Spielräume zu schaffen, sind flexible Strukturen (für Bau und Organisation!) notwendig, die Rückzugsmöglichkeiten bieten, aber auch ein generationenverbindendes Wohnen Tür an Tür ermöglichen. Sie sollen differenzierbar sein in der Qualität, anpassbar im Betrieb und erneuerbar mit der Zeit. Im Sinne der geforderten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ist damit keine beliebig beispielbare Universallösung gemeint; es sind vielmehr ortsspezifische Antworten auf Fragestellungen zu den Themenbereichen «Generationenwohnen im Quartier», «der Felsenrain als Lebensmittelpunkt» und «nachbarschaftliche Ergänzung des Quartiers» gefordert.

Die bisherigen Planungsschritte und Erfahrungen aus anderen Projekten zeigen die Notwendigkeit eines kontinuierlichen Wissenstransfers in Entwicklung, Planung, Realisierung und Betrieb. Mit dem ausgeschriebenen Wettbewerb wird deswegen auch eine phasengerechte Übersetzung der Leitsätze und Eckwerte aus der Testplanung gesucht. Der phasengerechte Einbezug von Mitwirkungsformaten dient der Vertiefung und Präzisierung der Vorgaben. Die periodische Spiegelung früherer Erkenntnisse, deren Umsetzung, qualifizierte Verwerfung oder sinnvolle Adaption dient der Qualitätssicherung und Kontinuität im Prozess.

Andrea Martin-Fischer, Direktorin SAW  
Sonja Anders, Geschäftsführerin SFW

# Inhaltsverzeichnis

<b>Übersicht</b>	<b>5</b>	<b>3 Aufgabenstellung</b>	<b>27</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>6</b>	3.1 Zukunftsbild	27
1.1 Ausgangslage	6	3.2 Bebauung und Dichte	29
1.2 Kooperationspartnerinnen	8	3.3 Raumprogramm	30
1.3 Bisheriger Prozess	11	3.4 Freiraum	46
1.4 Testplanung und Zukunftsbild	11	3.5 Wirtschaftlichkeit	48
1.5 Perimeter	13	3.6 Ökologische Nachhaltigkeit	49
1.6 Überblick Aufgabe und Ziele	13	<b>4 Rahmenbedingungen</b>	<b>52</b>
<b>2 Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>16</b>	4.1 Denkmalschutz und ISOS	52
2.1 Auftraggeberinnen	16	4.2 Massgebende Bauvorschriften	52
2.2 Verfahren	16	4.3 Brandschutz	57
2.3 Organisation und Begleitung	16	4.4 Schutzraum	58
2.4 Preisgericht	17	4.5 Hindernisfreies und sicheres Nutzen	58
2.5 Expert*innen	17	4.6 Freiraum und Erschliessung	59
2.6 Teilnahmberechtigung	18	4.7 Parkierung und Mobilitätskonzept	61
2.7 Preise und Entschädigungen	18	4.8 Stadtklima und Hitzeminderung	63
2.8 Weiterbearbeitung	19	4.9 Umwelt	64
2.9 Eigentums- und Urheberrechte	20	<b>5 Genehmigung</b>	<b>67</b>
2.10 Wahrung der Anonymität	20		
2.11 Abschluss und Bekanntmachung	21		
2.12 Termine und Ablauf	21		
2.13 Beurteilungskriterien	22		
2.14 Unterlagen	24		

# Übersicht

## Aufgabe und Ziele

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. SE4763 und SE4444 soll für die drei Kooperationspartnerinnen Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), Stiftung Familienwohnungen (SFW) sowie den Gesundheitszentren für das Alter (GFA) eine zukunftsfähige Siedlung entstehen, die generationenverbindendes Wohnen ermöglicht und fördert. Es ist ein städtebaulich, architektonisch und freiräumlich qualitativ hochwertiger Ersatzneubau mit gesamthaft 200 zukunftsweisenden Alterswohnungen (rund 230 Personen), 35 Familienwohnungen (rund 180 Personen), und 24 Pflegeplätzen in zwei Pflegewohngruppen zu planen. Dabei ist auf die benachbarten Wohnbauten und Freiräume Rücksicht zu nehmen und ein geschickter Umgang mit der vorhandenen Terrainsituation zu finden. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch einen SAW-Cluster, Zusatzzimmer sowie kontaktfördernde Gemeinschafts- und Betriebsflächen. Ein Hauptstützpunkt für Spitex und Hauswartung, ein Doppelkindergarten, Klein-Gastronomie und eine Beratungsstelle «Zürich im Alter» runden das Angebot für die Siedlung und das Quartier ab.

Auftraggeberinnen	Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) Stiftung Familienwohnungen (SFW)
Verfahren	Projektwettbewerb nach SIA 142 Im selektiven Verfahren für Architektur und Landschaftsarchitektur sowie Sozialraumplanung, einstufig, anonym. Das Verfahren untersteht der IvöB und der SVO des Kantons Zürich.
Geforderte Disziplinen	Architektur, Landschaftsarchitektur, Sozialraumplanung
Investitionskosten	CHF 90 Mio. (BKP 1-9)
Preisgeld	CHF 300'000 exkl. MwSt.
Preisgericht	<i>Fachpreisrichter*innen</i> Sabina Hubacher, Dipl. Architektin BSA ETH SIA, Zürich (Vorsitz) Kornelia Gysel, Dipl. Architektin ETH SIA, Zürich Rahel Lämmli, Dipl. Architektin ETH, Amt für Städtebau, Zürich Eveline Althaus, Sozial- / Kulturanthropologin, Zürich Kobe Macco, Dipl. Architekt TU-Delft / Landschaftsarchitekt BSLA Martin Beutler, Kulturmanager MAS Universität, Basel Simon Kretz, Dipl. Architekt ETH, Zürich (Ersatz)  <i>Sachpreisrichter*innen</i> Andrea Martin-Fischer, Direktorin SAW Sonja Anders, Geschäftsführerin SFW Regula Pfenninger, Vizedirektorin GFA Peter Noser, Architekt, Stiftungsrat SAW, Mitglied Bauausschuss, SAW Res Keller, Stiftungsrat, SFW, Mitglied Baukommission SFW Caspar Hoesch, Bereichsleiter Bau und Entwicklung, SAW (Ersatz)
Termine	Versand Programm und Unterlagen: Bis Freitag, 2. Juni 2023 Abgabe Pläne: Bis Freitag, 27. Oktober 2023, 16.00 Uhr Abgabe Modell: Bis Freitag, 10. November 2023, 16.00 Uhr Mitteilung Entscheid: Mitte Februar 2024 Terminziel Bezug (im Vorprojekt zu prüfen): ab 2031

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Siedlung Felsenrain

Die Siedlung Felsenrain mit heute total 119 Wohnungen entstand 1958 (Landerwerb SAW 1957) nach den Plänen des Architekten Edy Rudolf Knupfer und liegt in einem ruhigen Wohnquartier von Seebach. Auf einem Areal von aktuell 11'524 m<sup>2</sup> stehen sechs kleinere Wohnhäuser und ein neugeschossiges Hochhaus. Das Hochhaus Neunbrunnenstrasse mit seinem Sockelbau markiert den Eingang der Siedlung und ist zur städtischen Grünanlage «Emil-Oberhänkli» orientiert. Viele der Wohnungen in den zwei- bis viergeschossigen Zeilenbauten sind über Laubengänge erschlossen und in zwei Richtungen orientiert. Die letzte grössere Sanierung hat 1986 bis 1989 stattgefunden, seither wurden Erneuerungsmaßnahmen an einzelnen Bauteilen durchgeführt.



Abbildung 1: Postkarte Alterssiedlung Felsenrain, Quelle: Baugeschichtliches Archiv, Fotograf\*in und Datum unbekannt

### Felsenrain neu gewohnt

In der Vision und Strategie der SAW von 2018, der SAW Liegenschaftenstrategie 2030 und u.a. in der Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich werden als Zielsetzungen Kooperation mit städtischen und weiteren Partner\*innen, innovative Wohnformen und generationen-gemischtes Wohnen aufgeführt (Aufzählung nicht abschliessend). Die Nachfrage nach Wohnungen der SAW übersteigt das Angebot bei weitem, und die SAW steht unter grossem Druck, möglichst viele zusätzliche Alterswohnungen zu erstellen. Nicht zuletzt werden seitens älterer Menschen zukünftig generationenverbindende Wohn- und Lebensorte gewünscht. Daher hat sich die SAW entschieden, für dieses Projekt mit der SFW eine Kooperation einzugehen. Auch die Nachfrage nach kostengünstigen Wohnungen für Gross-

familien übersteigt das Angebot bei weitem. Ein wichtiges Ziel dieses Projektes ist daher die Schaffung von spürbar mehr Wohnungen der SAW und der SFW. Im Sinne der Altersstrategie 2035 sollen Angebote geschaffen werden, die niederschwellige Übergänge vom selbständigen Wohnen mit Unterstützung zu Wohnformen mit Pflege und Betreuung rund um die Uhr bieten. Deshalb sind an diesem Standort zusätzlich Pflegewohngruppen vorgesehen, die entsprechenden Räumlichkeiten werden von der SAW an die GFA vermietet. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass das Geviert ein grosses Ausnützungspotenzial aufweist (heutige Ausnützung ca. 70 %, für Wettbewerb rund 190 %), wurde von der SAW in Kooperation mit der SFW und den GFA ein Dialog- und Testplanungsprozess für Ersatzneubauten durchgeführt, siehe Kapitel 1.4. Auf eine Sanierung der bestehenden Gebäude wird verzichtet, da das Ausnützungspotenzial nicht ausgeschöpft, die bestehenden Grundrisse nicht zeitgemäss weiterentwickelt werden könnten und die Bausubstanz sich in einem schlechten Zustand befindet.

Für eine bessere Nutzbarkeit des Areals Felsenrain und eine höhere Anzahl der dringend benötigten Wohnungen ist der gesamthafte Rückbau der bestehenden Siedlung Felsenrain zwingend.

Die SAW und die SFW planen auf dem Areal Felsenrain ihr erstes gemeinsames Generationenwohnprojekt. Dass mehrere Generationen in Häusern und Siedlungen zusammenleben, ist gewohnt, dass im zukünftigen Felsenrain Familien der SFW mit älteren Menschen der SAW zusammenleben werden, ist neu. Beide Stiftungen, gegründet durch die Stadt Zürich, stellen seit vielen Jahren Wohnraum für ihre jeweiligen Zielgruppen zur Verfügung. Seit 1950 realisiert und bewirtschaftet die SAW reine Alterssiedlungen. Die SFW hingegen baute bisher reine Wohnsiedlungen für Familien mit drei und mehr Kindern. Die SAW und die SFW führen Wartelisten mit enorm langen Wartezeiten von teilweise mehr als fünf Jahren.

In der neuen Siedlung Felsenrain werden Familien und ältere Menschen wieder wie früher gewohnt, Tür an Tür zusammenleben. Wer im Felsenrain wohnt, soll anderen Menschen begegnen, sich aber auch zurückziehen können. Wer im Felsenrain lebt, soll sich innerhalb der Siedlung bewegen, beweglich bleiben und Netzwerke pflegen. Um die Planung und Umsetzung dieser Idee des guten Zusammenlebens sicherzustellen, begleitet die Steuergruppe «Soziale Planung» der beiden Stiftungen die Projektierung von der Testplanung bis in den Betrieb.

## Quartier Seebach

Das Areal liegt in Seebach in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Seebach und ist in ein Überbauungsgeviert eingeschrieben, das nördlich und südlich von Strassen und ost- und westseitig von Grünräumen begrenzt wird. Das Geviert wird trotz des hohen Grünflächenanteils dem dichten Stadtkörper zugeschrieben, die Umgebung ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Augenfällig sind die hohe Durchlässigkeit und die Durchwegung des Quartiers.

Die Strassenräume und Übergänge zum Quartier sind heute sehr heterogen: ein offener und vom Grün der privaten Grundstücke geprägter Charakter wechselt zu einem von strassenbegleitenden Bauten gefassten Raum mit Vorgärten. Der Stadtteil Seebach hat sich in den letzten Jahrzehnten stark entwickelt. Die urbane Qualität ist aber heute in vielen Bereichen noch nicht vorhanden, insbesondere der Ankunftsort Bahnhof Seebach weist in Bezug auf die Aufenthaltsqualität und Anbindung an die Quartiere viel Potenzial auf. Entwicklungsziele für das Quartier Seebach (Auszug Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen):

- Transformation der Siedlungsstruktur um den Bahnhof zu «urbanem Kerngebiet», bzw. zu «heterogenem Gebiet».
- Erhalt der Durchgrünung und des charakteristischen Baumbestandes.

- Nutzung: Ermöglichen von Wohnnutzungen und quartierverträglichen Nichtwohnnutzungen in Gebieten mit «hoher» und «sehr hoher» Dichte.
- Private Aussenräume und öffentlichen Raum abstimmen und funktionsfähig gestalten.

Statistische Informationen zu Seebach sind im Quartierspiegel Seebach<sup>1</sup> (Herausgeberin: Stadt Zürich, 2022) einsehbar.

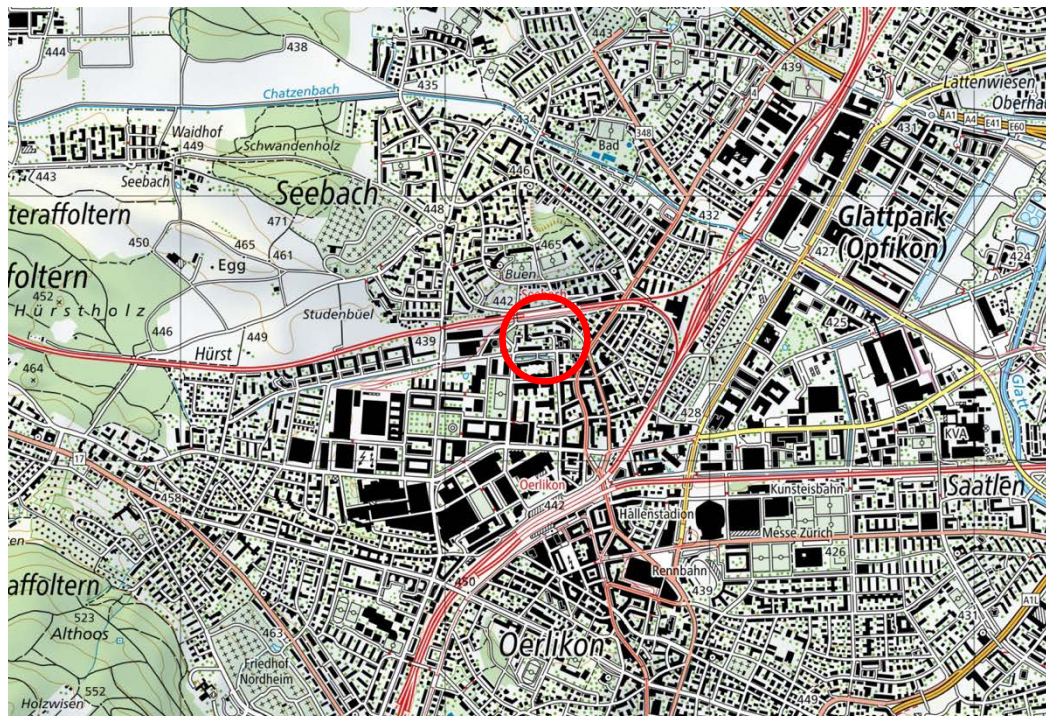


Abbildung 2: Lage im Stadtkörper, Quelle: ©swisstopo

## 1.2 Kooperationspartnerinnen

Im Felsenrain realisieren die beiden Auftraggeberinnen Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und die Stiftung Familienwohnungen (SFW) in Kooperation mit den Gesundheitszentren für das Alter (GFA) ein diversifiziertes und vernetzendes Wohnungs- und Nutzungsangebot.

### Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) wurde 1950 gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Rechnung. Organisatorisch ist sie dem Gesundheits- und Umweltschutzdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Oberstes Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat, bestehend aus sieben bis elf vom Stadtrat gewählten Mitgliedern. Drei Stiftungsratsmitglieder sind Teil des Bauausschusses, der die Projektentwicklungen der SAW begleitet.

Selbständig in den eigenen vier Wänden alt werden und wo nötig auf professionelle Unterstützung und auf technische Hilfsmittel zurückgreifen können, ist das Angebot der SAW an ihre Mieter\*innen. Die SAW bietet mehr als 2'000 altersgerechte Wohnungen in über 30 Siedlungen an, verknüpft mit diversen Serviceleistungen. Eine eigene Spitex und Soziale Dienste stehen zur Verfügung bei gesundheitlichen Schwierigkeiten oder wenn z.B. Hilfe im Haushalt nötig wird. Eine Hauswartung mit erweitertem Aufgabengebiet, 24-

<sup>1</sup> [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/Quartierspiegel/QUARTIER\\_119.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/Quartierspiegel/QUARTIER_119.html)



Stunden-Notrufdienst, Wäsche-Service und Kollektiv-Versicherung für Haftpflicht und Hausrat sind weitere Angebote.

Das Angebot der SAW richtet sich an Einwohner\*innen der Stadt Zürich im Pensionsalter. Rund 75 % der Wohnungen werden durch Subventionen aus der Wohnbauförderung von Kanton und Stadt verbilligt. Für diese Wohnungen gelten die vom Kanton vorgeschriebenen Einkommens- und Vermögensbeschränkungen. Bei ihrem Einzug müssen die Mieter\*innen noch in der Lage sein, einen Haushalt selbständig zu führen. Das Durchschnittsalter bei Einzug liegt bei 71 Jahren. Bei einem Wohnungswechsel in eine neue oder total sanierte Siedlung der SAW weisen die Mieter\*innen häufig noch eine grosse Selbständigkeit und Mobilität auf.

### **Stiftung Familienwohnungen (SFW)**

Die Stiftung Wohnungen Familienwohnungen wurde 1924 mit einem Gemeinderatsbeschluss gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Jahresrechnung. Organisatorisch ist sie dem Finanzdepartement der Stadt Zürich angegliedert und wird über das städtische Beteiligungsmanagement geführt. Das oberste Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat, bestehend aus sieben bis elf, vom Stadtrat gewählten Mitgliedern. Die Baukommission, gebildet aus Mitgliedern des Stiftungsrates, begleitet die Projektentwicklungen der SFW.

Die Stiftung Familienwohnungen richtet sich an Familien, mit mindestens drei Kindern und bescheidenem Einkommen und Vermögen. Die Stiftung bietet kinderfreundlichen Wohnraum mit einer kinderfreundlichen Umgebung für Familien. Aktuell verfügt die SFW über 541 Wohnungen in 6 Siedlungen. Die Familien wohnen während der Kinderjahre, solange die Kinder zuhause leben, oder in Ausbildung sind, in den Siedlungen der Stiftung. Sobald eine Wohnung zwei Unterbelegungen aufweist, ist die Mieterschaft gezwungen auszuziehen und eigenständig eine Wohnung für den nächsten Lebensabschnitt zu finden. Dadurch bleibt die Anzahl der Kinder in den Siedlungen der SFW relativ konstant.

### **Gesundheitszentren für das Alter (GFA)**

Als Dienstabteilung des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich (GUD) sind die Gesundheitszentren für das Alter (GFA) Betreiberin der heutigen und auch der zukünftigen Pflegewohngruppen Felsenrain. Die GFA – entstanden aus dem Zusammenschluss der Pflegezentren und der Alterszentren der Stadt Zürich im Rahmen der Altersstrategie 2035 – sind das Zuhause von über 3'000 älteren Menschen. An rund 40 Standorten in der Stadt Zürich verfügen die GFA über ein umfassendes Angebot für Wohnen und Pflege im Alter mit umfassenden Angeboten in den Bereichen Hotellerie, Betreuung, Langzeitpflege, Medizin und Therapie. Die GFA bieten zeitgemässe Wohnmöglichkeiten, Unterstützung in der Alltagsbewältigung und gesundheitliche Betreuung für Menschen im vierten Lebensalter: vom gemeinschaftlichen und selbstständigen Wohnen über Ferienaufenthalte, Rehabilitation, Entlastung von Angehörigen, ambulante Dienstleistungen bis hin zur spezialisierten Langzeitpflege.

Auf dem Stadtgebiet Zürich betreiben die GFA 12 Pflegewohngruppen. Die kleinen, quaternahen und familiären Wohneinheiten sind mehrheitlich ausgerichtet auf die Pflege und Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen. Sie zeichnen sich durch ein alltagsnahes, gemeinschaftliches Zusammenleben aus. Das Wohnangebot richtet sich an pflegebedürftige Menschen, deren Lebensqualität durch das Leben in kleinen Wohneinheiten mit Strukturgebung, durch soziale Einbindung und eine aktivierende Alltagsgestaltung positiv beeinflusst werden kann.

# Siedlungsportrait

Am Felsenrain wohnen Senior\*innen und kinderreiche Familien Tür an Tür. Alle haben sich aktiv für generationendurchmischtes Wohnen entschieden und schätzen den ausgewogenen Mix der Generationen wie auch das grosse Angebot an gemeinschaftlichen Flächen im Innen- und Aussenraum.

Herr Müller liebt seine 1.5-Zimmer-Wohnung. Er hat schon im «alten» Felsenrain gewohnt und freut sich, dass mit dem Neubau mehr Leben eingezogen ist. Wegen der bösen Beine sitzt Herr Müller meist auf dem Balkon. Doch allein ist er nicht. Heute Morgen half ihm Amar von der Spitex die Stützstrümpfe anzuziehen und nahm die Schmutzwäsche für den «Wäscheservice» mit. Bald kommt Fritz. Er lebt im Cluster im 7. Stock und teilt sich mit acht weiteren Singles eine Gemeinschaftsküche. Mehrheitlich sind dies Frauen und ihre Kaffeekränzchen manchmal laut. Drum liest Fritz seine Zeitung lieber bei Herrn Müller auf dem ruhigen Balkon.

Frau Hunger (80) lebt im Hochhaus und winkt Frau Kneubühler vom Balkon aus. Die beiden Frauen haben sich heute im Kafi Oberhänkli zum Mittagessen verabredet. Das Essen schmeckt und die Portionen sind gerade richtig. Beim Essen sprechen sie über ein neues Angebot. Siedlungscoach Frau Tabo sucht Interessierte für einen generationengemischten Mittagstisch. Vielleicht melden sie sich. Auf dem Heimweg ist Frau Hunger froh über das Fahrverbot auf dem «Gehweg». Trotz Rollator fühlt sie sich oft wackelig auf den Füessen. Die separate «Rennstrecke» für Kinder mit ihren Trottis und Bobbycars begrüsst sie sehr.

Frau Kneubühler hat morgen einen Arzttermin. Die Praxis ist zwar nah, dennoch schätzt sie die Begleitung durch ihre Nachbarin. Frau Dubois wohnt erst seit Kurzem neben ihr. Als ihr Mann sich in der Demenz nicht mehr zurecht fand und der Pflegebedarf immer höher wurde, entschied sich Frau Dubois ihn der Pflegewohngruppe anzuvertrauen und in eine 1-Personen-Wohnung umzuziehen. Herr Dubois hat sich gut eingelebt. Er schätzt die täglichen Besuche seiner Frau und die lebendigen Mittagstische mit Kindern aus dem Kindergarten. Diese wiederum freuen sich aufs Füttern der Hasen im weglaufgeschützten Garten.

Familie Kryezi ist gut integriert in der Schweiz. Die Eltern legen Wert auf Bildung und schicken ihre Kleinen (6, 8, 10) mittwochnachmittags zum «Lerntreff» von Ehepaar Zürcher (69/72). Für Sohn Arben (17) hat die Familie ein Zusatzzimmer gemietet. Er besucht das Gymnasium und muss sich konzentrieren können. Frau Kryezi findet die gemeinsame Waschküche praktisch. Sie kann mehrere Maschinen gleichzeitig füllen und trifft manchmal Nachbar\*innen für einen Schwatz. Am Wochenende haben Kryezis mit ihren Nachbarn und Herr und Frau Zürcher den Siedlungs-Grill angeworfen und die Kinder können frei auf den verschiedenen Spielplätzen und Spielwiesen spielen. Dank der Aufgabenhilfe mit Vorlesestunde ist das pensionierte Lehrer-Ehepaar fast Teil der Familie geworden. Ein Problem haben die Zürcher's. Eine Anwohnerin ärgert sich über die Kinderschar am Mittwochnachmittag. Es ist schwierig an die Frau heranzukommen und es ergibt sich kein klärendes Gespräch. Frau Zürcher ist froh, dass es auf jedem Geschoss mehrere Familien- und Alterswohnungen gibt. Diese Form von Zusammenleben eröffnet auch Möglichkeiten, Konflikten auszuweichen.

Bei Frau Freud (75) zieht heute Anton ein. Sie hat ihn vor einem Jahr am Jass Abend im Siedlungsraum kennengelernt. Nun mietet Frau Freud für ihren neuen Partner ein Zusatzzimmer hinzu. Eine grössere Wohnung will sie nicht. Falls sie sich trennen, oder jemand in ein Pflegeheim muss, kann man das Zusatzzimmer wieder abgeben. Anton Klein (78) will sich der Gartengruppe anschliessen. Da steht der Bau von Hochbeeten an. Frau Horn (43) und ihr Sohn Diego (21) werden auch mithelfen. Allerdings steht bei der Familie eine Veränderung an. Sie haben die Kündigung erhalten. Sohn Diego hat die Lehre als Kaufmann abgeschlossen. Frau Horn arbeitet wieder 100 % als Sozialarbeiterin. Das steuerbare Einkommen der Familie ist für die subventionierte Wohnung zu hoch. Zudem gibt es eine Unterbelegung, sobald Diego oder Sina (18) ausziehen. Schade, denn die Familie Horn hat sich sehr engagiert in der Siedlung.

Frau Tabo (36) begleitet als Siedlungscoach verschiedene Arbeitsgruppen. Aktuell formiert sich ein Organisationskomitee für das Sommerfest. Eine andere Gruppe wünscht sich ein Nähzimmer. Frau Tabo ist aufgefallen, dass ein Zusatzzimmer frei ist. Vielleicht kann man dieses vorübergehend nutzen.

Manuel Santos (28) ist ein junger und hochmotivierter Hauswart. Genial findet er die Recyclingstationen, die er mit der Arbeitsgruppe «Lärm, Müll und Ordnung» betreibt. Die anfallenden Probleme und Konflikte findet er spannend. Gleichzeitig ist er froh über den Austausch im interdisziplinären Betreuungsteam aus Spitex, Sozialdienst, Unterhalt und Siedlungscoach im Hauptstützpunkt Nord. Zusammen lässt sich fast alles meistern.

## 1.3 Bisheriger Prozess

Die Liegenschaftenstrategie 2030 der SAW sieht eine bauliche Erneuerung der Siedlung Felsenrain für die Jahre 2027-2029 vor. Um die strategischen Ziele dieses wichtigen SAW Standorts zu klären, wurde von der SAW, SFW und GFA 2021/22 ein Prozess «Strategieentwicklung» durchgeführt. Die Erarbeitung der strategischen Ziele für die Erneuerung der Siedlung Felsenrain erfolgte in einem speziellen Prozess eines parallelen Dialogverfahrens und einer Testplanung. Eine wichtige Erkenntnis aus diesem Prozess ist der hohe Stellenwert der sozialen Planung im weiteren Projektverlauf.

Weitere Informationen und die Ergebnisse des Dialogprozesses und der Testplanung sind auf der Projektwebsite [www.felsenrain-neu-gewohnt.ch](http://www.felsenrain-neu-gewohnt.ch) aufgeschaltet (Schlussbericht Testplanung mit Berichterstattung Dialogprozess, Zukunftsbild, Protokolle Workshops, Pläne der Fachteams).

## 1.4 Testplanung und Zukunftsbild



Inhaltlich und organisatorisch eingebunden in den übergeordneten Dialogprozess, wurde die Testplanung als offenes Diskussionsformat durchgeführt. Das Planer\*innenteam, zusammengesetzt aus zwei Architekturbüros, einem Landschaftsarchitekturbüro und einer Soziologin, erarbeitete im Rahmen des Verfahrens planerische Grundlagen zur schrittweisen Entwicklung eines gemeinsamen Zukunftsbildes für die Siedlung Felsenrain und zwei Testprojekte als mögliche Illustrationen desselben.

Basierend auf den Erkenntnissen einer Mitwirkungsveranstaltung, der eigenen Forschung sowie den jeweiligen Erkenntnissen aus drei Workshops mit dem Begleitgremium, bestehend aus der Auftraggeberschaft, unabhängigen Fachleuten, Vertreter\*innen verschiedener Stellen der Stadt Zürich und Vertreter\*innen aus Quartier und Nachbarschaft, wurden die Inhalte schrittweise aufgebaut, diskutiert und zu einem breit abgestützten Resultat verdichtet.

Das Zukunftsbild besteht aus folgenden sechs inhaltlichen Leitsätzen, welche die Haltung und Absichten für die Aufgabe beschreiben:



**1 Der Felsenrain schafft günstigen und guten Wohnraum für viele.**



**2 Im Felsenrain entsteht eine tragfähige, generationenübergreifende Nachbarschaft.**



**3 Der Felsenrain ermöglicht ein umsichtiges und zukunftsfähiges Zusammenleben.**



**4 Der Felsenrain schafft die Voraussetzungen für Offenheit und Respekt.**



**5 Der Felsenrain ist Wohnort und Lebensmittelpunkt für die Bewohner\*innen.**



**6 Der Felsenrain wächst zu einem Mehrwert für das Quartier.**

Zudem zeigt das Zukunftsbild einen bunten Strauss von übergeordneten, projektbezogenen und prozessbezogenen Eckwerten für die Planung. Die übergeordneten und projektbezogenen Aspekte sind in einem Situationsplan verortet (siehe Schlussbericht, Unterlage [D01]).

Im Rahmen der diskursiven Erarbeitung des Zukunftsbildes wurden zwei Testprojekte erarbeitet. Diese loten die räumlichen Eckwerte des Zukunftsbildes aus, zeigen mögliche Spielformen auf und erläutern nachvollziehbar die Chancen und Risiken des Perimeters und der Projektentwicklung.

## 1.5 Perimeter

Der Wettbewerbsperimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. SE4763, welche sich im Eigentum der SAW befindet sowie die Parzelle Kat.-Nr. SE4444 im Eigentum der Stadt Zürich (Tiefbauamt), soweit diese nicht für die Erschliessung der geplanten SBB-Unterführung benötigt wird.

Die Testplanung zeigte, dass die Integration der städtischen Parzelle Kat.-Nr. SE4444 einen deutlichen Mehrwert für die Bautypologie, den Freiraumbezug und die Dichte bringt. Ein Landerwerb ist für gute Lösungen anzustreben. Der Prozess für die Abgabe der Parzelle von der Stadt Zürich an die SAW läuft aktuell. Abschliessend wird das Geschäft voraussichtlich in der Kompetenz des Gemeinderates stehen. Im Rahmen des Wettbewerbs ist das Grundstück einzubeziehen. Über den Perimeter hinaus sind die Anschlüsse bezüglich Wegführung und Freiraumkonzept weiterzudenken.

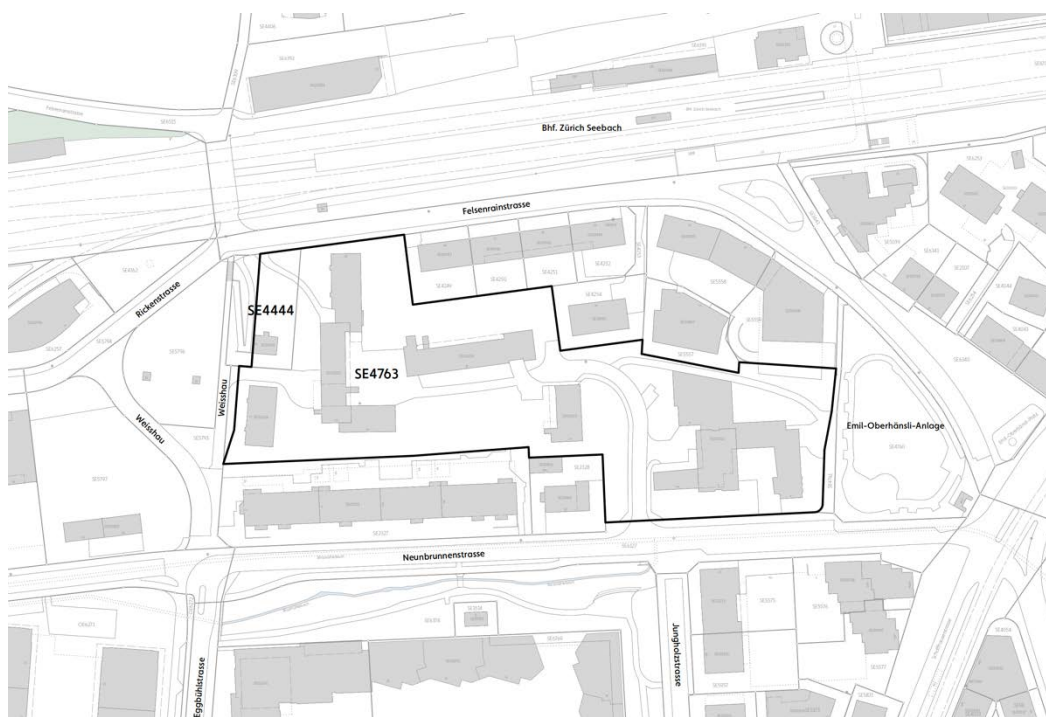


Abbildung 3: Perimeterplan, ohne Masstab

## 1.6 Überblick Aufgabe und Ziele

Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnungen der SAW (Alterswohnungen) und der SFW (Familienwohnungen) sowie an dezentralen Betreuungsangeboten der GFA (Pflegerwohngruppen) ist vorgesehen, die Siedlung Felsenrain auf der Parzelle Kat.-Nr. SE4763 (11'424 m<sup>2</sup>), erweitert um die Parzelle Kat.-Nr. SE4444 (ca. 580 m<sup>2</sup>), in Zürich-Seebach durch Neubauten zu ersetzen. Die Kooperation zwischen SAW, SFW und GFA ermöglicht generationenverbindendes Wohnen und die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen im selben Gebäude. Im Felsenrain sollen Familien und ältere Menschen zusammenleben und gemeinschaftliche Flächen im Innen- und Aussenraum teilen. Wer im Felsenrain wohnt, soll anderen Menschen begegnen, sich aber auch zurückziehen können. Ältere Menschen sollen in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können, selbst wenn sie zunehmend auf Unterstützung oder Pflege angewiesen sind. Im Sinne eines umfassenden Nachhaltigkeitsgedankens, sind Projekte gesucht, die mit Innovationskraft und planerischem Geschick aus den Rahmenbedingungen Synergien schaffen und einen relevanten Beitrag leisten zur Aufgabe, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen für Menschen

verschiedener Altersgruppen, vielfältigem kulturellem Hintergrund und mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Dabei stehen neben den übergeordneten Zielen aus dem kommunalen Richtplan (siehe Kap. 1.1, Quartier Seebach) folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

### **Betrieb und Gesellschaft**

- Vorbildliche Projekte, die die Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels und dessen Auswirkungen auf das Zusammenleben erkennen
- die städtebaulich angemessen auf die bestehende Stadtstruktur reagieren und die mit ihrem architektonischen Ausdruck, wie auch durch Nutzungsverteilungen und unterschiedlichen Aneignungsmöglichkeiten von Räumen einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten
- die schonend mit der Ressource Land umgehen. Identitätsstiftende und hochwertige Gestaltung der Freiräume, geschickte Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen, Einbindung in den bestehenden Grünraum der benachbarten Parzellen und des Umfeldes, insbesondere der Emil-Oberhäsli-Anlage.
- Effiziente und nutzungsneutral organisierte Wohnungen mit hoher Wohnqualität, die den spezifischen Bedürfnissen der Zielgruppen gerecht werden. Ergänzt durch gemeinschaftlich, sicher und hindernisfrei nutzbare Bereiche und Begegnungszonen mit hoher Aufenthaltsqualität, die der Förderung von Nachbarschaften dienen.
- Sinnvolle Anordnung der Nutzungen zur Förderung der Nachbarschaft, damit eine Befruchtung der Beziehungsnetze stattfinden kann.
- Geschickte Einbindung und Umsetzung der weiteren Nutzungen und Anforderungen vor dem Hintergrund eines hohen Gebrauchswerts für die Siedlung und das Quartier. Projektvorschläge, die sich im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung (Arealüberbauung) weiterentwickeln und realisieren lassen, wobei gemäss Baukollegium bei der Emil-Oberhäsli-Anlage ein Hochpunkt bis maximal 45 m und an der Ecke Weisschau / Bahngleise bis maximal 30 m denkbar ist.

Das Raumprogramm umfasst folgende Hauptnutzungen (die in Kap. 3.3 detailliert erläutert werden):

- ca. 200 Wohnungen SAW (20 % 1.5-Zimmer-Einpersonen-, 60 % 2-Zimmer-Einpersonen-, 15-20% 2.5-Zimmer-Zweipersonen- und 0-5% 3-Zimmer-Zweipersonen-Wohnungen) sowie ein Cluster SAW aus 8 bis 10 Privatwohneinheiten und einer Gemeinschaftswohnküche
- ca. 35 Wohnungen SFW (4.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen) und ca. 5 Zusatzzimmer
- 24 Pflegeplätze in zwei Pflegewohngruppen GFA
- Gemeinschafts- und Begegnungsflächen (Siedlungs- und Multifunktionsraum, dezentrale Gemeinschaftsküchen, gemeinschaftliche Waschküchen)
- EG-Nutzungen: Hauptstützpunkt Spitex und Hauswartung, Doppelkindergarten, Klein-Gastronomie/Café an der Emil-Oberhäsli-Anlage, Standort Beratungsstelle «Zürich im Alter»

### **Wirtschaft**

Die Wohnungen richten sich an Personen mit knappem Budget. Die Reduktion der Privatwohnfläche ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus Überlegungen der Nachhaltigkeit ein entscheidender Faktor. Die Auftraggeberinnen sind bestrebt, die Wohnungen möglichst preisgünstig zu vermieten. Die Kosten- und Grössenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) sind zwingend einzuhalten.

## Ökologische Nachhaltigkeit

Zur Umsetzung des Klimaschutzziels Netto-Null werden ökologisch vorbildliche Projekte gesucht, deren Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb auf ein Minimum reduziert sind. Es werden kompakte ober- und unterirdische Baukörper, effiziente Kennwerte und ein ausgewogener Fensteranteil vorausgesetzt. Die thermische Behaglichkeit in den Innenräumen wird mit Low-Tech Massnahmen (bspw. Beschattung, thermische Speichermasse) gewährleistet. Es werden bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt. Die Freiraumgestaltung leistet einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Hitzeminderung.

# 2 Allgemeine Bestimmungen

## 2.1 Auftraggeberinnen

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und die Stiftung Familienwohnungen (SFW) sind gemeinsame Auftraggeberinnen. Sie entwickeln das Projekt zusammen mit der Kooperationspartnerin Gesundheitszentren für das Alter (GFA). Für den Projektwettbewerb ist die SAW federführend.

## 2.2 Verfahren

Zur Erlangung eines Projekts für den Neubau der Siedlung Felsenrain in Zürich-Seebach führen die SAW und die SFW einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch. Die Auftraggeberinnen unterstehen der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Das Verfahren wird als Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Subsidiär gilt die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Im Präqualifikationsverfahren wurden 8 bis 10 Planungsteams gemäss Kapitel 2.6 zur Teilnahme am Projektwettbewerb selektioniert.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberinnen, die Planungsteams sowie das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Die Jurierung findet an zwei Tagen im November 2023 und Januar 2024 statt und ist zeitweise für Aussenstehende offen zugänglich, jedoch besteht kein Mitspracherecht. Teilnehmende Teams und ihre Mitarbeiter\*innen sind von der Jurierung ausgeschlossen. Die Namen der Besuchenden werden erfasst und das Fotografieren ist nicht erlaubt.

Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist ausschliesslich Deutsch.

## 2.3 Organisation und Begleitung

Die Organisation und Begleitung des Projektwettbewerbs erfolgen durch:

Planwerkstadt AG  
Raumplanung · Prozesse · Städtebau  
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Kontaktpersonen

Manuela Ronchetti, [m.ronchetti@planwerkstadt.ch](mailto:m.ronchetti@planwerkstadt.ch), +41 (0)44 456 20 13  
Moritz Hildebrand, [m.hildebrand@planwerkstadt.ch](mailto:m.hildebrand@planwerkstadt.ch), +41 (0)44 456 20 21



## 2.4 Preisgericht

Fachpreisrichter*innen mit Stimmrecht	
Sabina Hubacher	Dipl. Architektin ETH SIA (Vorsitz)
Kornelia Gysel	Dipl. Architektin ETH SIA
Rahel Lämmli	Dipl. Architektin ETH (Amt für Städtebau, Architektur & Stadtraum)
Eveline Althaus	Sozial- und Kulturanthropologin
Kobe Macco	Dipl. Architekt TU-Delft / Landschaftsarchitekt BSLA
Martin Beutler	Kulturmanager MAS Universität Basel
Simon Kretz	Dipl. Architekt ETH (Ersatz)

Sachpreisrichter*innen mit Stimmrecht	
Andrea Martin-Fischer	SAW, Direktorin
Sonja Anders	SFW, Geschäftsführerin
Regula Pfenninger	GFA, Vizedirektorin
Peter Noser	Architekt, Stiftungsrat SAW / Mitglied Bauausschuss
Res Keller	Stiftungsrat SFW / Mitglied Baukommission
Caspar Hoesch	SAW, Bereichsleiter Bau und Entwicklung (Ersatz)

## 2.5 Expert\*innen

Name	Organisation / Firma	Thema
Andrea Nützi Poller	Grün Stadt Zürich, Freiraumberat.	Freiraum
Stefan Fleischhauer	PBK AG	Kostenplanung
Philipp Knopp	Quantum Brandschutz GmbH	Brandschutz
Andreas Suter	Ingenieurbüro Andreas Suter	Lärmschutz
Jörg Lamster	durable GmbH	Nachhaltigkeit
Nina Schneider	SAW, Angebotsentwicklung	Betrieb
Nikolas Lill	SAW, Bau und Entwicklung	Betrieb
Moritz Hildebrand	Planwerkstadt AG	Baurecht und Raumprogramm

Die Expert\*innen ohne Stimmrecht führen die formelle und technische Vorprüfung durch und beraten das Preisgericht in fachlicher und technischer Hinsicht. Der Beizug weiterer Fachpersonen ohne Stimmrecht durch das Preisgericht bleibt vorbehalten.

## 2.6 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB). Zulässig und gefordert sind für Eingaben im Projektwettbewerb Planungsteams mit folgenden Fachdisziplinen (Mehrfachnennungen sind nicht zulässig) mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist:

- Architektur (Federführung)
- Landschaftsarchitektur
- Sozialraumplanung (erst nach der Präqualifikation zu benennen)

Aus Rücksicht auf den begrenzten Anbieter\*innenkreis der Fachkompetenz Sozialraumplanung und um ein breites Feld an qualifizierten Teilnahmebewerbungen von Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur zu erzielen, war die Fachperson Sozialraumplanung erst mit der definitiven Zusage für die Teilnahme am Projektwettbewerb zu benennen. Mehrfachnennungen sind ebenfalls für die Fachdisziplin Sozialraumplanung nicht zulässig.

Die Auftraggeberinnen haben in der Phase der Dialog- und Testplanung den breiten Austausch und die diskursive Entscheidungsfindung sehr geschätzt und wollen diese Form der Zusammenarbeit durch die Projektierung und Realisierung der Neuentwicklung der Siedlung Felsenrain hindurch weiter pflegen. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist für die Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur zulässig.

Im Zusammenhang mit der Pflegewohngruppe und einem allfälligen Hochhaus wird der Beizug einer Fachperson Brandschutz empfohlen. Weitere Fachpersonen, wie zum Beispiel eine Fachperson Nachhaltigkeit oder Verkehrsplanung, können nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden zusätzlich beigezogen werden. Das federführende Büro muss über eine allfällige Mehrfachteilnahme informiert werden.

Ausgeschlossen sind Fachpersonen, die mit einem Mitglied des Preisgerichts oder einer Expert\*in in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einer solchen nahe verwandt sind (vgl. SIA-Wegleitung 142i-202d «Befangenheit und Ausstandsgründe» vom November 2013).

Die Architekturbüros BHSF Architekten, Zürich, Salewski Nater Kretz AG, Zürich, Galli Rudolf Architekten AG, Zürich, die Landschaftsarchitekturbüros LINEA landscape architecture, Zürich und Antón Landschaft GmbH, Zürich sowie Barbara Emmenegger, Soziologie & Raum, Zürich, welche durch die Teilnahme an der Testplanung im Sinne der Vorbefassung belastet sind, sind zum Verfahren nicht zugelassen.

## 2.7 Preise und Entschädigungen

Für Preise von drei bis fünf Projekten sowie für die pauschale Entschädigung steht dem Preisgericht eine Summe von insgesamt CHF 300'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt wird fix mit CHF 20'000.- (exkl. MwSt.) entschädigt.

## 2.8 Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei den Auftraggeberinnen. Die Auftraggeberinnen beabsichtigen die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben. Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen.

Für die Honorierung der Leistungen weiterer Planer erfolgen separate Ausschreibungen im Konkurrenzverfahren. Die allfällig beigezogenen Fachpersonen aus dem Siegerteam, die am Verfahrenserfolg einen wesentlichen und vom Preisgericht entsprechend gewürdigten Anteil haben, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt werden.

Zu Beginn jeder Projektphase hat das Siegerteam die Umsetzung betrieblicher Anforderungen an die Wohnungen und an die Funktionalität mit dem Erfahrungsschatz der SAW, SFW und GFA innerhalb des siegreichen Konzepts abzugleichen. Die Fertigstellung der Neubauten ist voraussichtlich 2031/2032 geplant.

### Vorbehalt

Die Auftragserteilung zur weiteren phasenweisen Bearbeitung erfolgt unter dem Vorbehalt allfälliger Rechtsmittelverfahren sowie dem Zustandekommen eines Vertrags. Vorbehalten bleiben in jedem Fall allfällige Projekt- und Kreditgenehmigungen durch die zuständigen Gremien.

### Leistungs- und Honorarbedingungen Architektur und Landschaftsarchitektur

Es gelten folgende Honorarkonditionen für Architektur und Landschaftsarchitektur (die Phasen nach SIA Ordnungen werden einzeln freigegeben):

Grundleistungen gemäss SIA-Ordnungen 102 und 105 (Ausgabe 2014), eine separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten.

- Die Auftraggeberinnen orientieren sich bezüglich der weiteren Honorarbedingungen am Merkblatt zu Planungsaufträgen Amt für Hochbauten Stadt Zürich (AHB, Merkblatt Oktober 2022) [www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement](http://www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement) davon abweichend insbesondere:
- Die aufwandbestimmenden Baukosten werden bei Erreichen eines Submissionsstandes von 70 % der Investitionssumme fixiert und das Honorar entsprechend pauschalisiert.
- Bis zum Abschluss Vorprojekt gilt die Abschätzung der Erstellungskosten der Auftraggeberin, nachfolgend bis zur Pauschalierung der gültigen Kostenstand (Phasenabschluss) der Planung.
- Der Prämienanteil der Planenden an der Globalhaftpflichtversicherung beträgt i.d.R. 1.0%.
- Für die Honorarberechnung nach den Baukosten gilt die untenstehende Tabelle.

Bürointerne Nebenkosten für Modelle und Kopien werden mit 1 % der Honorarsumme entschädigt. Die Auftraggeberinnen finanzieren den Projektraum und die darüber abgewickelten Kopien und Pausen aller Planenden. Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

	Architektur	Landschaftsarchitektur
	SIA102	SIA105
Schwierigkeitsgrad (n)	1.1	1.1
Anpassungsfaktor (r)	1.0	1.0
Teamfaktor (i)	1.0	1.0
Sonderleistungen (s)	1.0	1.0
Teilleistungen % (q)	100	100
Stundenansatz (h)	CHF 137.-	CHF 137.-
Koeffizient Z1	0.062	0.062
Koeffizient Z2	10.58	10.58

### Leistungs- und Honorarbedingungen Fachperson Sozialraumplanung

Die Fachperson Sozialraumplanung soll in enger Einbindung in die architektonische und freiräumliche Projektierung, und koordiniert durch die Gesamtprojektleitung, in den Phasen Vor- und Bauprojekt phasengerechte Aussagen zum sozialen Betriebskonzept, dem zukünftigen generationenverbindenden Zusammenleben in der Siedlung Felsenrain beisteuern sowohl die Mieter\*innen als auch den Betrieb der Kooperationspartnerinnen und der eingemieteten Nutzerinnen betreffend. Ziel ist einerseits die Unterstützung der notwendigen projektierungsbezogenen Entscheidungsprozesse der Auftraggeberinnen durch einen Fachinput Sozialraumplanung als auch die Erarbeitung erster Grundlagen für die Gestaltung des Siedlungsbetriebs insbesondere in dessen Startphase. Eine darüber hinausgehende Beauftragung in den Phasen «Vorbereitung Bezug» und «Betriebsaufnahme» kann nach Massgabe der Auftraggeberinnen ergänzend zu dem oben beschriebenen Grundauftrag zusätzlich vereinbart werden.

Die Beauftragung erfolgt im Kostendach zur Abrechnung im Zeitaufwand. Die Auftraggeberinnen gehen von einem Honorar (exkl. MwSt.) von rund CHF 40'000.- für die Phasen Vor- und Bauprojekt aus.

## 2.9 Eigentums- und Urheberrechte

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberinnen über.

## 2.10 Wahrung der Anonymität

Für die Wahrung der Anonymität der eingereichten Unterlagen sind die Teilnehmenden selbst verantwortlich. Eine vorsätzliche Verletzung der Anonymität führt zum Ausschluss des Projekts von der Beurteilung. Entsprechend der SIA-Wegleitung «Verwendung digitaler Daten» werden die Auftraggeberinnen die Couverts mit den eingereichten digitalen Datenträgern von einer von der Vorprüfung unabhängigen Stelle öffnen und die auf den Datenträgern enthaltenen Dateien prüfen und bei Bedarf anonymisieren lassen.

## 2.11 Abschluss und Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der eingereichten Projekte erfolgt nach Abschluss des Projektwettbewerbs unter Namensnennung aller Teilnehmenden. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden nach Erscheinen zugestellt. Bis zu diesem Termin sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere Informationen über den Schlussentscheid des Preisgerichts, vertraulich zu behandeln. Die Projektunterlagen können, soweit sie nicht ins Eigentum der Auftraggeberinnen übergegangen sind, von den Teilnehmenden nach Abschluss des Verfahrens abgeholt werden. Der Abholort und Termin werden zu gegebener Zeit bekanntgegeben. Nicht abgeholte Projekte werden nach Ablauf einer Abholfrist entsorgt. Es ist geplant, die Beiträge des Verfahrens öffentlich auszustellen. Die genauen Termine und Modalitäten werden allen Teilnehmenden rechtzeitig mitgeteilt.

## 2.12 Termine und Ablauf

Die Bewerbungsphase zur Präqualifikation fand zwischen dem 1. März 2023 und dem 31. März 2023 statt. Der Projektwettbewerb wird vom 5. Juni 2023 bis am 27. Oktober 2023 durchgeführt. Folgende Termine sind vorgesehen:

Projektwettbewerb	
Versand Programm und Unterlagen	bis Freitag, 2. Juni 2023
Startveranstaltung / Ausgabe Modell	Mittwoch, 7. Juni 2023
Bearbeitungszeit	20 Wochen
Einreichung Fragen	bis Freitag, 23. Juni 2023, 16.00 Uhr
Beantwortung Fragen	bis Freitag, 7. Juli 2023
Abgabe Pläne	bis Freitag, 27. Oktober 2023, 16:00 Uhr
Abgabe Modell	bis Freitag, 10. November 2023, 16:00 Uhr
Mitteilung Entscheid	Mitte Februar 2024
Ausstellung	vsl. März 2024

### Ausgabe Unterlagen

Den Planungsteams wird bis am 2. Juni 2023 per Mail ein Link für den Download des Wettbewerbsprogramms und der Unterlagen zugestellt.

### Startveranstaltung

Am 7. Juni 2023 findet die Startveranstaltung mit anschliessender Begehung des Areal statt. Individuelle Begehungen sind nicht zulässig. Genauere Informationen folgen im Vorfeld.

### **Ausgabe Modell**

Die Modellgrundlage kann ab dem 7. Juni 2023 bei Schalk Modellbau AG an der Thurgauerstrasse 70 abgeholt werden. Das Modell hat eine Grösse von 75 cm x 85 cm.

### **Fragenbeantwortung**

Allfällige Fragen können bis am 23. Juni 2023, 16.00 Uhr gestellt werden. Bei Fragen zum Programm ist die Kapitelnummer anzugeben. Die Fragen sind über das Frageforum auf [simap.ch](http://simap.ch) einzureichen. Es gibt keine andere Möglichkeit, um Fragen zu stellen. Insbesondere dürfen die städtischen Ämter, die ausschreibende Stelle und die Auftraggeberinnen nicht direkt kontaktiert werden.

Eine Zusammenstellung aller Fragen mit zugehörigen Antworten wird den Teilnehmenden bis am 7. Juli 2023 per E-Mail zugestellt. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des Verfahrens beziehen, werden nicht beantwortet. Die Fragenbeantwortung ist integraler Bestandteil des vorliegenden Programms.

### **Abgabe Beiträge**

Die einzureichenden Unterlagen gemäss Kap. 2.14 sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummer) und dem Vermerk «Projektwettbewerb Siedlung Felsenrain» versehen, an folgendem Datum und Ort einzureichen. Persönlich überreichte Abgaben werden schriftlich bestätigt. Das Datum des Poststempels ist massgebend.

#### **Pläne**

- Datum: Bis 27. Oktober 2023, 16:00 Uhr
- Ort: Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

#### **Modell**

- Datum: Bis 10. November 2023, 16:00 Uhr
- Ort: Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Die Auftraggeberinnen halten verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Teilnehmenden liegt. Zu spät eintreffende, ausschliesslich per E-Mail Resp. elektronisch oder unvollständig eingereichte Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor. Pro Planungsteam darf nur ein Projektvorschlag eingereicht werden, Varianten sind nicht zulässig.

## **2.13 Beurteilungskriterien**

Folgende Kriterien dienen dem Preisgericht zur Gesamtwertung (Reihenfolge ohne Wertung):

#### **Gesellschaft**

- Qualitäten Städtebau, Architektur, Freiraum
- Erfüllung Raumprogramm
- Gebrauchswert, Anpassbarkeit, Generationenwohnen
- Förderung Begegnung und Gemeinschaft
- Funktionalität, Hindernisfreiheit

## Wirtschaft

- Erstellungskosten und Einhaltung WBF-Limiten
- Geordnete, effiziente Gebäudelayouts- und Volumetrien (Kompaktheit, Erschließung/Statik/Leitungsführung/Technik)
- Effiziente Grundrisse
- Betriebs- und Unterhaltskosten

## Ökologische Nachhaltigkeit

- Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz für Erstellung und Betrieb der Gebäude und Potenzial Solarstromproduktion
- Thermische Behaglichkeit der Innenräume und sommerlicher Wärmeschutz
- Bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien
- Klimatische Ausgleichsflächen und ökologisch wertvolle Freiräume, Beitrag zum Stadtklima

## 2.14 Unterlagen

### Ausgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden für die Bearbeitung des Projektwettbewerbss digital zur Verfügung gestellt:

<b>A</b>	<b>Programm</b>	
A01	Programm Projektwettbewerb	.pdf
<b>B</b>	<b>Plangrundlagen</b>	
B01	Daten der amtlichen Vermessung	.dxf
B02	Geodaten Leitungskataster, Höhenkurven und ÖREB	.dwg / .dxf
B03	Plangrundlage Modellbau	.dwg
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	
C01	Auszug OEREB-Kataster	.pdf
<b>D</b>	<b>Weitere planungsrelevante Grundlagen</b>	
D01	Schlussbericht Testplanung mit Berichterstattung Dialogprozess	.pdf
D02	Baustandards SAW	.pdf
D03	Merkblatt Betriebsbewilligung Pflegeinstitution	.pdf
D04	Bestandespläne	.pdf
D05	Unterlagen zu Schutzräumen	.pdf
D06	Lärmbeurteilung	.pdf
D07	Abklärungen nichtionisierende Strahlung, Plan	.pdf / .dxf
D08	Plan SBB-Unterführung	.pdf/ .dxf
D09	Rahmenbedingungen Pumpwerk	.pdf
D10	Baumgutachten mit Baumkataster	.pdf/.dxf
D11	Blätter Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO)	.pdf
<b>E</b>	<b>Formulare</b>	
E01	Verfasserblatt	.docx
E02	Kennzahlentabelle	.xlsx



## Einzureichende Unterlagen

Für die Schlussabgabe werden untenstehende Unterlagen verlangt. Sämtliche eingereichten Dokumente sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb Siedlung Felsenrain» zu versehen.

<b>Plansatz</b>	<b>6 Blätter DIN A0 Querformat (1189x841 mm) (Hangordnung: jeweils 2 A0 quer übereinander)</b>
<p>Die Pläne sind in Papierform in doppelter Auflage in Originalgrösse (ungefaltet, nicht gerollt und nicht aufgezogen) in einer Planmappe einzureichen.</p> <p>Für die Abgabe ist das Blattformat DIN A0 im Querformat verbindlich. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Es sind keine Renderings erwünscht. Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben. Die Grundrisse sind genordet darzustellen.</p>	
<b>Situationsplan 1:500</b>	Darstellung des Projektvorschlages in der Dachaufsicht der bestehenden und projektierten Bauten. Der Perimeter, die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, die unterirdischen Bauten, das Wegnetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Freiräume mit Höhenkoten müssen ersichtlich sein.
<b>Grundrisse, Schnitte, Fassaden 1:200</b>	Alle zum Verständnis und zur baurechtlichen Prüfung notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Im Erdgeschoss sind die Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen. Alle Räume inkl. Aussenräume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen (HNF/NF gemäss SIA 416) zu beschriften. In den Grundrissen ist die Lage der Schnitte anzugeben. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen. In den Schnitten ist die Gebäudehöhe anzugeben.
<b>Grundrissausschnitte 1:100</b>	Möbliervorschläge für die 3-5 wichtigsten Wohnungstypen und die Pflegezimmer.
<b>Fassadenschnitt/ -ansicht 1:50</b>	Fassadenschnitt/-ansicht vom Untergeschoss bis zum Dach mit der Darstellung und Beschriftung des Konstruktionskonzeptes (Materialien und Aufbau).
<b>Erläuterungen</b>	Erläuterungen nach Möglichkeit mit weiteren schematischen Darstellungen auf den Plänen zu Themen wie Idee- und Gesamtkonzept, Konstruktion und Materialisierung, Tragsystem, Flexibilität, Gebäudetechnik- und Energiegrobkonzept, Parkplätze (MIV + Velo, unter- und oberirdisch), Bauakustik, Lärm- und Brandschutz, CO <sub>2</sub> -Bilanz, ökologischer und klimatischer Ausgleich und Nachhaltigkeit.
<b>Konzept Sozialraumplanung</b>	Erläuterung, ggf. mit schematischen Darstellungen, auf den Plänen zum Thema des sozialen Betriebs und zukünftigen Alltags der Siedlung insb. hinsichtlich der vorgeschlagenen Umsetzung «Generationenwohnen»

Modell	
1:500	In Weiss gehalten, Unterlage verwenden (kein Naturholz). Der Einsatz ist gemäss abgegebener Plangrundlage [B03] zu erstellen.
Nachweise	
Kennzahlentabelle	Ausgefülltes Formular (Unterlage [E02] verwenden) mit Schemata zur Nachvollziehbarkeit der Berechnung
Schattenwurf Hochhäuser	Nachweis 3-Stunden Schatten gemäss § 284 Abs. 4 PBG und § 30 ABV
Verfassercouvert	
	Ausgefülltes Verfasserblatt (Unterlage [E01] verwenden) in einem verschlossenen und neutralen Briefumschlag. Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Projektwettbewerb Siedlung Felsenrain» zu versehen.
Couvert mit digitalen Daten (für die Vorprüfung)	
	Datenträger mit sämtlichen abzugebenden Unterlagen (ohne Verfasserblatt) als pdf in einem Briefumschlag. Die Kennzahlentabelle ist zudem als Excel-Datei abzugeben. Die Pläne sind einzeln, in Originalgrösse und als A3 mit je max. 20 MB zu sichern. Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Dokumentation Projektwettbewerb Siedlung Felsenrain» zu versehen.

# 3 Aufgabenstellung

## 3.1 Zukunftsbild

Die Aufgabenstellung und das Raumprogramm für den Wettbewerb fassen auf breit abgestützten Vorabklärungen und intensivem Austausch zwischen den Auftraggeberinnen, Mitarbeitenden des Betriebs, potentiellen Mieter\*innen, Nachbar\*innen im Quartier und städtischen Amtsstellen. Als Resultat aus der Testplanung liegt mit dem Zukunftsbild ein Instrument vor, das erstmals die inhaltlichen Absichten und Rahmenbedingungen räumlich verortet und für den weiteren Projektverlauf sichert. Das Dokument wurde gemeinsam von den Beteiligten während der Testplanung und des Dialogprozesses erarbeitet und verfügt damit über breite Akzeptanz. Der Entstehungsprozess und die Struktur sind in Kapitel 1.4 erläutert.

### Bedeutung des Zukunftsbilds

Das Zukunftsbild besteht aus sechs Leitsätzen für das Projekt und Eckwerten für die Planung. Die Eckwerte teilen sich auf in übergeordnete, projektbezogene und prozessbezogene Aspekte. Im Sinn einer Momentaufnahme zum Abschluss der Testplanung, beschreiben sie den gesamten Bogen der Aufgabe und sind entsprechend für die Phase Wettbewerb von unterschiedlicher Relevanz.

Im Gegensatz zu einem Masterplan, macht das Zukunftsbild weder Vorgaben zu konkreten Typologien noch zu Baufeldern. So handelt es sich auch nicht um ein abschließendes Dokument, sondern vielmehr um ein Werkzeug, um wichtige Erkenntnisse phasengerecht festzuhalten und diese als Zwischenschritte in einem iterativen Prozess stetig weiterzuentwickeln.

Als Arbeitsmittel bleibt das Zukunftsbild wegleitend für die Vertiefung und Präzisierung der Werte, Erkenntnisse und Aufgaben in die kommende Phase. Als Mittel für den Wissenstransfer ist dies für die Phase Wettbewerb von besonderer Bedeutung, weil – aus verfahrens- und submissionstechnischen Gründen – während dieser wichtigen Phase des Entwurfs weder ein Dialog mit den Beteiligten noch ein Fachaustausch stattfinden kann.

### Verdichtung der wesentlichen Inhalte

Obwohl gegliedert in einzelne Aspekte, verfolgt das Zukunftsbild eine ganzheitliche Vision für den Ort und will diese zugänglich machen für weitere Beteiligte. Als Illustration und mögliche Hinweise für die Planung können die vorhandenen Materialien und Ideen zu drei Hauptabsichten zusammengefasst werden:

- Ebene Projekt: Für die Siedlung Felsenrain sollen bauliche Formen gefunden werden, die das gemeinsame Wohnen und das Zusammenleben einer gemischten Gesellschaft aktiv fördern. Während das innere Rückgrat im Freiraum ausdifferenzierte Räume schafft als Treffpunkte für unterschiedliche Ansprüche und Adresse für die ganze Siedlung, ermöglichen geschickte Grundrisse die Durchmischung von Jung und Alt schon auf den Etagen einzelner Gebäude. Dabei werden Konflikte gelebt und dank baulicher Mehrwerte und sozialer Prozesse im Alltag konstruktiv integriert.
- Ebene Stadtlandschaft: Die bauliche Anbindung des Areals an die städtischen Räume entlang der Schaffhauserstrasse bildet auch für das Quartier Mehrwerte. Als Scharnier zwischen den Quartierteilen von Seebach und Neu Oerlikon sowie zwischen dem Quartier und der Siedlung, vermittelt die Emil-Oberhänsli-Anlage räumlich und programmatisch. Das Neubauprojekt führt eine sanfte Urbanisierung mit

attraktiven Nutzungen und Aufenthaltsorten in das Areal hinein. Dosierte gestärkte Öffentlichkeitsgrade und sinnvolle Wegverbindungen innerhalb des Areals binden dieses besser in den Stadtkörper mit ein.

- Ebene Naturlandschaft: Das Areal besetzt den Hangfuss des Buhnrains und schafft mit der Integration von Hügel und Tal eine erlebbare Inszenierung der topografischen und freiräumlichen Konditionen. Die Anbindung der Siedlung an den ökologischen Vernetzungskorridor und die Vielfalt der Vegetation lassen die Geschichte des Ortes in Erinnerung bleiben. Siehe auch inventarisierte Objekte Natur- und Landschaftsschutz Kapitel 4.9.

### Einordnung für die kommende Phase

Im Rahmen des Projektwettbewerbs sind Projektvorschläge gesucht, die als Destillat der Festlegungen aus dem Zukunftsbild Interpretationen und Konkretisierungen desselben wagen. Das Aufzeigen von möglichen Zielkonflikten und Synergien soll als Treiber dienen für die Innovation im Entwurfsprozess. Insbesondere gefragt ist das Potenzial für Mehrwerte und Ideen bezüglich räumlicher Qualität, baulicher Umsetzung und der Funktionsfähigkeit im Betrieb.

### Anwendung in der Aufgabenstellung

Das Zukunftsbild mitsamt den Erläuterungen ist in der abgegebenen Unterlage [D01] zu finden. Die nachfolgend beschriebene Aufgabenstellung übersetzt die Eckwerte des Zukunftsbildes in phasengerechte Fragestellungen. Zur besseren Orientierung und als Rückbezug auf das Originaldokument, wird in der Beschreibung der Aufgabe und im Raumprogramm, wo sinnvoll, jeweils auf die massgeblichen Eckwerte verwiesen.

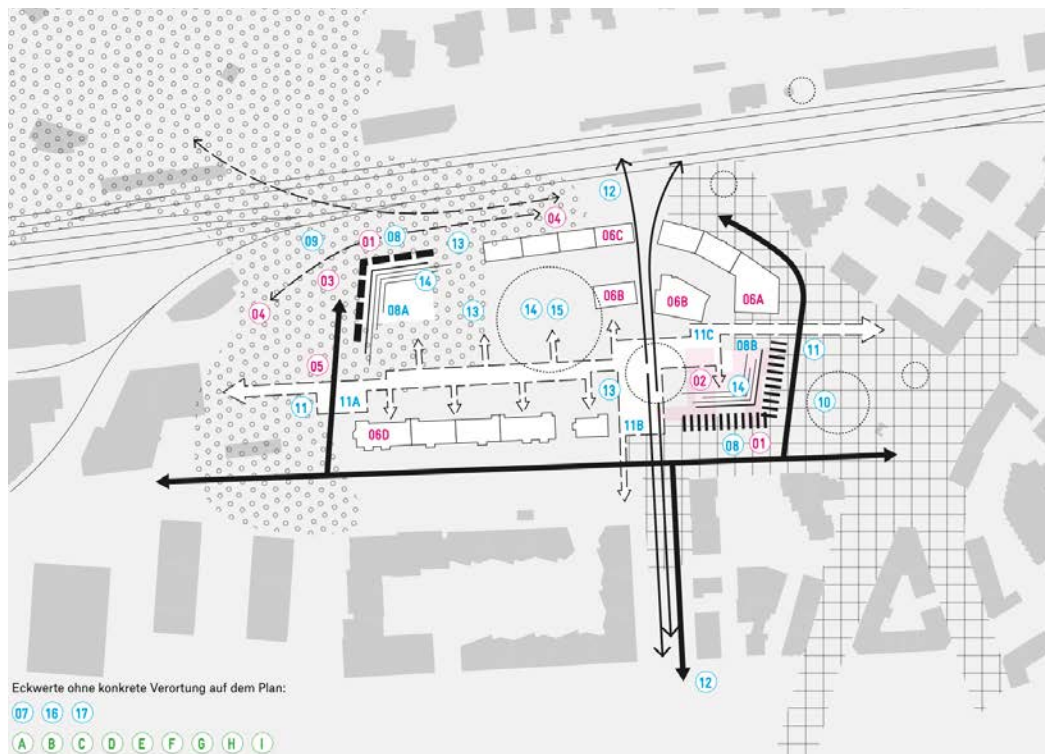


Abbildung 4: Zukunftsbild, Eckwerte für die Planung, Quelle: Kornelia Gysel, Futurafrosch, siehe auch Unterlage D01 S: 38ff

## 3.2 Bebauung und Dichte

### Dichte

Es soll ein lebendiges, dichtes Areal auch mit hohen Häusern entstehen und das Gebiet gegenüber heute substanziell nachverdichtet werden. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Testplanung wird eine Ausnützung von rund 190 % als städtebaulich verträglich bewertet (Eckwert 01, Abbildung 4). Das Baukollegium der Stadt Zürich bestätigte die Verträglichkeit der Dichte. Bzgl. Dichte gibt es einen gewissen Spielraum (u.a. abhängig von der Anzahl und der Höhe der Hochpunkte). Die Anzahl Wohnungen je Auftraggeberin (SAW: 200, SFW: 35) gilt es zwingend zu erreichen.

### Ersatzneubau

Die Bauten der Siedlung Felsenrain sind in einem mittleren bis schlechten baulichen Zustand. Die Wohnungen entsprechen nicht heutigen Standards, sie sind grösstenteils sehr klein und erlauben insbesondere auch keine Kombination mit Familienwohnungen. Zudem ist die Pflegewohngruppe im Bestand nicht erweiterbar. Durch den Ersatzneubau lässt sich eine deutlich höhere Anzahl Wohnungen realisieren und es kann zeitgemässer Wohn- und Lebensraum geschaffen werden. Zudem bietet ein Ersatzneubau grössere städtebaulich sowie freiräumliche Spielräume, was u.a. die Setzung von Hochpunkten und die Vernetzung mit Freiräumen in der Nachbarschaft ermöglicht. Die gesamtheitliche Abwägung unterschiedlichster Aspekte bzgl. Abbruch zeigt, dass die Vorteile eines gesamtheitlichen Ersatzneubaus die Nachteile eines Ersatzneubaus hinsichtlich Netto-Null klar überwiegen.

Der zwischenzeitliche Erhalt des Hochhauses Neunbrunnenstrasse 6 (Eckwert 02, Abbildung 4) wurde im Nachgang an die Testplanung geprüft und im Hinblick auf die deutliche Erhöhung der Anzahl Wohnungen verworfen (Klärung zu Eckwert 02, Abbildung 4). Die Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Inventarisierung Denkmalpflege hat die bestehende Siedlung im Eigentum der SAW untersucht und keine Schutzvermutung festgestellt.

### Hochpunkte

Mit der Testplanung wurde ermittelt, dass sich die gewünschte Dichte u.a. mit zwei Hochpunkten städtebaulich verträglich realisieren lässt und der Raum für attraktive Freiräume maximiert werden kann (Eckwert 01, Abbildung 4). Im Sinne der Möglichkeit für freiräumliche Gewinne bestätigte das Baukollegium der Stadt Zürich im Herbst 2022 Hochpunkte zuzulassen, und zwar wie folgt:

- Am südöstlichen Rand in unmittelbarer Nachbarschaft zur Emil-Oberhänsli-Anlage ein Hochhaus bis max. 45 m, um dem städtebaulich wichtigen Ort eine entsprechende Bedeutung beizumessen. Der Hochpunkt muss zur Sicherstellung des ortsbaulichen Gewinns unbedingt von der Grünanlage abrücken, um deren Qualitäten nicht durch eine zu starke Verschattung zu beeinträchtigen und um eine Torsituation, die sich mit dem weiter südlich, an der Ecke Neunbrunnenstrasse / Schaffhauserstrasse befindlichen höheren Gebäude ergeben könnte, zu vermeiden. Die exakte Höhe des neuen Hochhauses ist im Verhältnis zu diesem Bestandesbau zu prüfen.
- Am nordwestlichen Rand an der Felsenrainstrasse soll aufgrund der untergeordneten städtebaulichen Bedeutung auf einen prägnanten Hochpunkt verzichtet und die Höhe auf max. 30 m begrenzt werden. Wichtig ist der Anschluss, beziehungsweise die städtebauliche Situation zur neuen Bahnstreckeunterführung.

Die Lage, Höhe und Form müssen im Entwurfsprozess genauer ausgelotet werden. Die Rahmenbedingungen gemäss Kap. 4 sind zwingend einzuhalten.



Abbildung 5: Perimeterplan mit den Positionen der Hochpunkte bezeichnet, ohne Masstab

### Vielteilige Bebauung

Im Innern des Gevierts sind mehrere einzelne Bauten, welche sich in der Körnigkeit und Masstäblichkeit an den Bauten im Umfeld orientieren, anzuordnen. Die Eingliederung in und der Anschluss des Areals an die Umgebung werden damit unterstützt und attraktive Freiräume ermöglicht (Eckwert 07, Abbildung 4). Die Nord-Süd-Achse vom Bahnhof Oerlikon zum Bahnhof Seebach und weiter über die Gleise bis zum Buhnhang ist als Blickbezug zu erhalten bzw. zu stärken (Eckwert 12, Abbildung 4).

### Etappierung

Etappierungen und Provisorien sind nicht vorgesehen.

## 3.3 Raumprogramm

Im Folgenden werden die Grundsätze je Nutzung erläutert. Danach folgt die detaillierte Aufstellung des geforderten Raumprogramms. Die Aufgabe der Teilnehmenden besteht darin, das SOLL-Raumprogramm innerhalb des Perimeters möglichst optimal abzubilden.

### Generationenübergreifender Wohnort

Im Felsenrain soll ein generationenübergreifender Wohnort sowohl für kinderreiche Familien als auch für ältere Menschen geschaffen werden, in welchem soziale Beziehungen aufgebaut und gepflegt werden können. Die Kombination von Wohnen im Alter (SAW) und von Familienwohnen (SFW) sowie der Pflegewohngruppen (GFA) bietet eine generationenverbindende Vernetzung, welche sowohl die Nutzung gemeinsamer Raumbereiche erfasst wie auch Synergien und Durchlässigkeit im täglichen Leben ermöglicht. Generationenkontakte sollen über informelle Begegnungsorte sowie durch spezifische Räumlichkeiten wie Gemeinschaftsräume, Kindergarten und gewerbliche Angebote mit Begegnungscharakter ermöglicht werden. Räume werden grundsätzlich als Sozialräume

verstanden und sind eine Basis dafür, tragfähige Nachbarschaften und Siedlungs- wie auch Quartiernetzwerke aufbauen zu können.

Es sollen sowohl getrennte Häuser als auch Häuser mit Alters- und Familienwohnungen geplant werden. In den generationendurchmischten Häusern zielt der angestrebte Mix auf eine ausgewogene Vertretung von Kindern/Jugendlichen und Senior\*innen. Die Mieter\*innen sollen sowohl neben- wie auch miteinander leben können. Es ist das Ziel der Kooperation von SAW und SFW, dass zugunsten von niederschweligen Kontakten im Alltag die Familien Tür an Tür neben SAW-Senior\*innen auf den Etagen leben, d.h. es sollen auf den Geschossen sowohl Familien- als auch Alterswohnungen angeordnet werden.

#### **Wohnungsgrössen und nutzungsneutraler Wohnungsgrundriss**

Die Minimierung des individuellen Wohnflächenverbrauches unter Einhaltung der WBF-Vorgaben ist ein wichtiges Suffizienz-Ziel der beiden Stiftungen SAW und SFW. Bezüglich Wohnungsgrösse ist die untere Limite der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) anzustreben – sie darf indes nicht unterschritten werden. Die nutzungsneutrale Raumaufteilung mit ähnlich grossen Flächen für Wohnen, Essen, Schlafen bietet Optionen für unterschiedliche Lebensphasen, Veränderungen der gesundheitlichen Situation sowie für verschiedene Wohnformen.

#### **Wohnungsschlüssel SAW und SFW**

Die Anzahl Wohnungen ist abhängig von der sinnvoll erzielbaren Dichte und ist damit integraler Bestandteil und Ergebnis des Projektwettbewerbs. Eine Ausnützung von rund 190 % entspricht einer Anzahl von 235 Wohnungen SAW und SFW. Der Anteil Wohnungen SAW macht rund 85 % (etwa 200 Wohnungen) aus, derjenige der Wohnungen SFW rund 15 % (etwa 35 Wohnungen). Folgende Wohnungsschlüssel SAW und SFW werden angestrebt:

## SAW

Wohnungstyp	Anteil	Anzahl	Grösse <sup>2</sup>	Bemerkungen
1.5-Zi.-Whg.	20 % <sup>1</sup>	40	45-47 m <sup>2</sup> HNF	1-Personen-Haushalt
2- Zi.-Whg.	60 % <sup>1</sup>	119	55-57 m <sup>2</sup> HNF	1-Personen-Haushalt
2.5- Zi.-Whg.	15-20 % <sup>1</sup>	30	60-62 m <sup>2</sup> HNF	2-Personen-Haushalt
3- Zi.-Whg.	0-5 % <sup>1</sup>	9	70-73 m <sup>2</sup> HNF	2-Personen-Haushalt
Cluster SAW		1	ca. 360-480 m <sup>2</sup> HNF	ca. 8-10 1-Personenwohneinheiten

<sup>1</sup> Prozentanteil der Wohnungen SAW

<sup>2</sup> Die WBFV definiert Mindestgrössen. Es gibt einen gewissen Spielraum bzgl. Zielgrössen, weshalb hier eine Spannweite aufgeführt wird (Erfahrungswerte SAW). Die Spannweiten sind zwingend einzuhalten.

## SFW

Wohnungstyp	Anteil	Anzahl	Grösse <sup>2</sup>	Bemerkungen
2.5- Zi.-Whg.	3 % <sup>3</sup>	1-2	60-62 m <sup>2</sup> HNF	2-Personen-Haushalt
3- Zi.-Whg.	3 % <sup>3</sup>	1-2	70-73 m <sup>2</sup> HNF	2- bis 3-Personen-Haushalt
4.5- Zi.-Whg.	40 % <sup>3</sup>	14	95-100 m <sup>2</sup> HNF	5-Personen-Haushalt
5.5- Zi.-Whg.	54 % <sup>3</sup>	17	105-110 m <sup>2</sup> HNF	5- bis 6-Personen-Haushalt
Zusatzzimmer		5	20 m <sup>2</sup> HNF	inkl. Sanitärzelle mit Dusche, WC und Lavabo (Minimalgrösse nach SIA 500) und keine Teeküche

<sup>2</sup> Die WBFV definiert Mindestgrössen. Es gibt einen gewissen Spielraum bzgl. Zielgrössen, weshalb hier eine Spannweite aufgeführt wird (Erfahrungswerte SAW). Die Spannweiten sind zwingend einzuhalten.

<sup>3</sup> Prozentanteil der Wohnungen SFW



## Nutzungsneutrale Wohnungen SAW

Grundsätzlich wichtig für die Attraktivität der Wohnungen sind räumlich-architektonische Qualitäten, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, sowie die Nutzbarkeit des gemeinschaftlichen und eines privaten Aussenraums. Der Aktionsradius von älteren Menschen verkleinert sich zunehmend. Sie verbringen den Grossteil des Tages in ihrer Wohnung oder auf dem Balkon. Die nachfolgenden Schemas dienen der Veranschaulichung von Raumbezügen innerhalb der Wohneinheiten.

### 1-Personen-Haushalte SAW

Beim Typ 1.5-Zimmer-Wohnung ist ein separates (abschliessbares) Schlafzimmer gewünscht. Das Layout der nutzungsneutral organisierten SAW 2-Zimmer-Wohnung für 1 Person mit drei gleichwertigen Zonen (Wohnen, Essen, Schlafen) kommt Mieter\*innen entgegen, die im frühen Pensionsalter ein Homeoffice benötigen, aber auch solchen, die infolge Krankheit oder Alter vorübergehend pflegende Familienmitglieder als Gäste beherbergen.

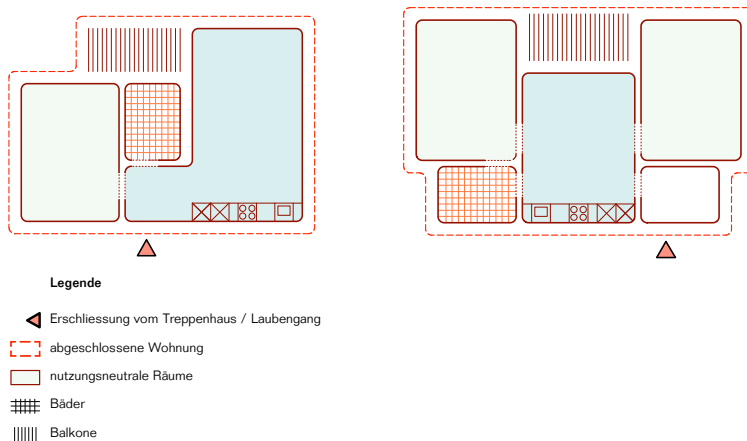


Abbildung 6: Schema nutzungsneutrale Wohnungen: 1-Personen-Haushalt, links 1.5-Zi.-Whg. 45 m<sup>2</sup>, rechts 2.0-Zi.-Whg. 55 m<sup>2</sup>

### 2-Personen-Haushalte SAW

Die nutzungsneutral organisierte 2.5-Zimmer-Wohnung für 2 Personen verfügt über drei gleichwertige Zonen und eignet sich als Paar-Wohnung wie auch als Wohnung für Co-Living von Wohn-Partnerschaften (Geschwister, Wohngemeinschaften etc.). Bei geteiltem Schlafzimmer bietet sie zusätzlich zur Wohn-Küche ein zusätzliches Büro oder Gästezimmer, im Falle von Krankheit und Pflegebedarf einer Person eine zweite Ruhe- und Rückzugsfläche oder im Falle einer Wohnpartnerschaft getrennte Schlafzimmer. Damit kommt die 2.5-Zimmer-Wohnung mit gleichwertigen Funktionszonen modernen und immer diverser werdenden Wohnbedürfnissen entgegen.

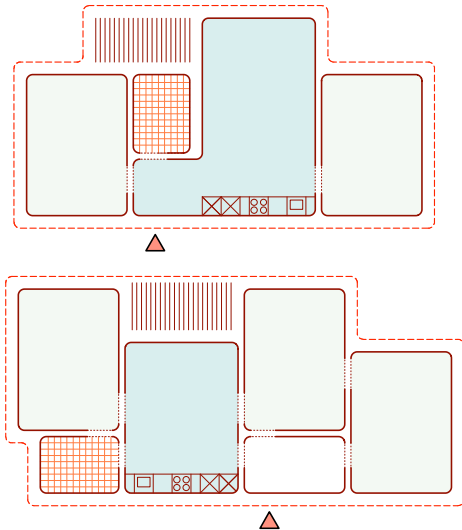
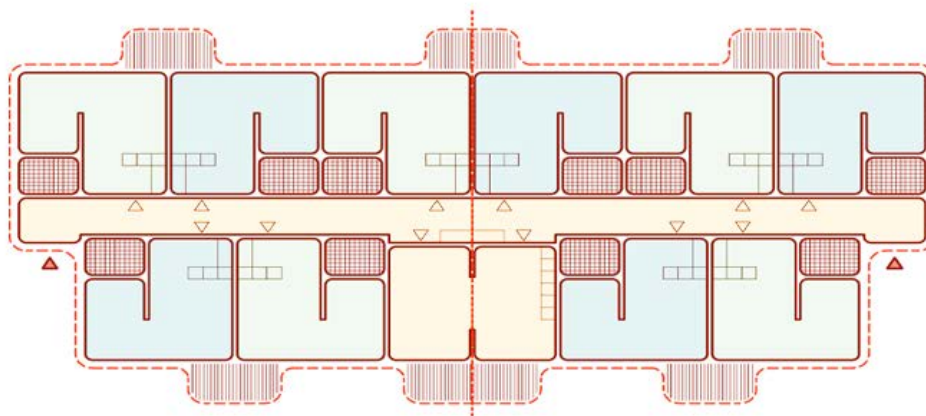


Abbildung 7: Schema nutzungsneutrale Wohnungen: 2-Personen-Haushalt, links 2.5-Zi.-Whg. 60 m<sup>2</sup>, rechts 3.0-Zi.-Whg. 70 m<sup>2</sup>

### Cluster SAW

Die Fläche für den Cluster SAW speist sich aus dem Flächensoll WBFV für 1-Personen-Haushalte. 8 bis 10 kleine Wohnungen werden zu einem Cluster aus Privatwohneinheiten (35-38 m<sup>2</sup>) und ein bis zwei Gemeinschaftsbereich(en) mit Küche (40-50 m<sup>2</sup>) und gemeinsamer Erschliessung (40-50 m<sup>2</sup>) zusammengefügt (total min. 360-450 m<sup>2</sup> gemäss WBFV). Der Cluster SAW soll etwa hälftig auf zwei kleinere Cluster aufteilbar sein. Der Cluster SAW erschliesst die Privatwohneinheiten wie auch die Gemeinschaftsbereiche über einen zentralen Flur. Explizit ausgeschlossen ist der Typ «Wohngemeinschafts-Layout», der die Privatwohneinheiten über den Gemeinschaftsraum erschliesst. Die Privatwohneinheiten sind in Schlaf- und Wohnbereich zониert, voll ausgestattet mit einer altersgerechten Sanitärzelle und einer reduzierten Küchenzeile (drei Elemente, ohne Backofen und Geschirrspüler) und verfügen über je einen privaten Balkon. Der Gemeinschaftsbereich verfügt über eine Küchenzeile mit 6-8 Elementen (davon zwei Hochschränke mit Backofen, Kühlschrank) und bietet Raum für gemeinschaftliche Essen von 8 – 10 Personen, sowie eine Sitzgruppe. Ein allfälliger gemeinschaftlicher Balkon bietet einen Mehrwert. Die Cluster-Wohnung kann im Gebäude oder Gebäudeteil mit ausschliesslich SAW-Wohnungen liegen.



- Legende**
- ◀ Erschliessung vom Treppenhaus / Laubengang
  - ◁ Zugänge Cluster-Einheiten bzw. geclusterte Wohnungen
  - ▭ abgeschlossen Wohnung
  - ▭ Cluster-Einheit (keine abgeschlossene Wohnung)
  - ▭ Gemeinschaftsbereiche Cluster
  - ▨ Bäder
  - ▨ Balkone
  - ▭ Teeküche
  - ▭ Garderobe

Abbildung 8: Schema Cluster SAW: 10-Personen-Haushalt, unterteilbar in zwei Cluster

## Nutzungsneutrale Wohnungen SFW

Der Wohnraum und die Umgebung sollen gute Aufenthaltsqualitäten für Kinder und Familien aufweisen und sich positiv auf deren Entwicklung auswirken. Begegnungen zwischen Kindern, Eltern und Nachbar\*innen sollen ermöglicht und gefördert werden. Eine Durchmischung mit Menschen in anderen Lebensphasen ist eine Bereicherung sowohl für Familien als auch ältere Menschen und kann eine integrative Wirkung entfalten, was die Stiftung SFW unterstützt und fördert.

Familienwohnungen erfordern einen grosszügigen Eingangsbereich mit genügend Stauraum, einen abgeschlossenen Küchenbereich anliegend an das Esszimmer, das offen in den Wohnraum übergehen kann und gleichwertige Schlafzimmer, da Eltern- und Kinderzimmer meist doppelt belegt sind. Erdgeschosswohnungen in kleiner Anzahl sind erwünscht.

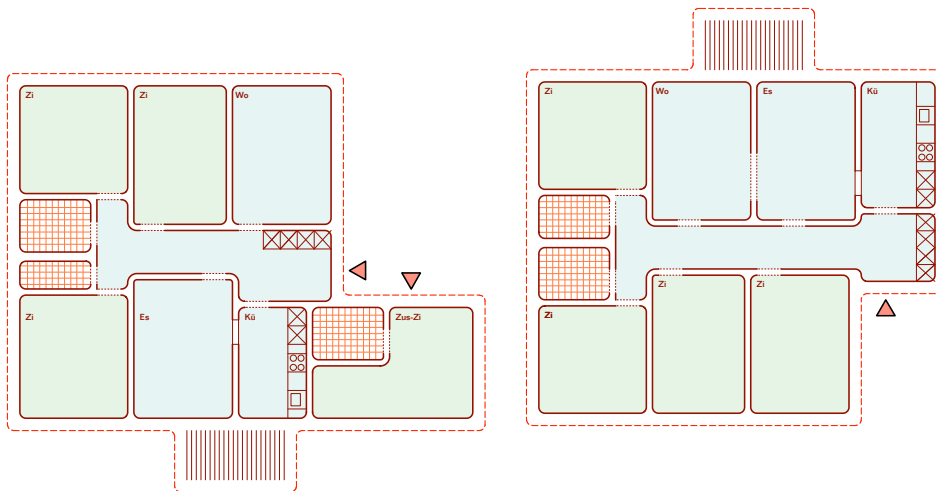


Abbildung 9:  
Schema nutzungsneutrale Wohnungen: 5-Pers.-Haushalt, links 4.5-Zi.-Whg. 95 m<sup>2</sup>; 5-6-Pers.-Haushalt rechts 5.5-Zi.-Whg. 110 m<sup>2</sup>

## 2.5- / 3.0-Zimmer-Wohnungen SFW

Die Zwei- bis Drei-Personenwohnungen sind bezüglich Ausbaustandard identisch mit den SAW-Wohnungen, kurzfristig vermietet an Mieter\*innen SAW, längerfristig an Ehepaare / Kleinstfamilie SFW nach Auszug der Kinder im Sinne einer Härtefallregelung (Einzelfallhilfe) oder als Auszeichnung für hohes Engagement in der Siedlung.

### Zusatzzimmer

Die Zusatzzimmer sind jeweils neben den 4.5-Zimmer-Wohnungen (Familienwohnungen) anzuordnen und werden über die Haupteinschliessung erschlossen. Total sind fünf Zusatzzimmer über die ganze Siedlung zu verteilen. Sie können befristet für folgende Nutzungen zu einer sogenannten Stammwohnung hinzu gemietet werden:

- Zusatzzimmer für Jugendliche, wenn das Raumangebot in der Wohnung zu eng ist.
- Zusatzzimmer für neue Partner\*innen von Mieter\*innen einer SAW-1-Personen-Wohnung.
- Externes Büro für Menschen, die vorübergehend (ausgewiesen) im Homeoffice tätig sind.
- Vermietung an Arbeitsgruppen (ev. Auch Einzelpersonen) für gemeinschaftliche Aktivitäten (Nähzimmer, Bastelraum, etc.).
- Betrieb Gästezimmer.

### Vergaberichtlinien und Belegungsdichte SFW

Die SFW kennt in den Vermietungsrichtlinien eine hohe Belegungsdichte und sieht bei Unterbelegung, wenn die Kinder erwachsen werden, eine Kündigung vor. Die Wohnungen sind bei Erstbezug auf folgende Familiengrössen auszurichten (Alleinerziehende sind einem Elternpaar gleichgestellt):

- 4.5-Zi-Whg.: mindestens 3 Kinder und Eltern
- 5.5-Zi-Whg.: mindestens 3 Kinder und Eltern

Eine Kündigung wird in folgenden Fällen ausgesprochen:

- 4.5-Zi-Whg.: Erreichung der Volljährigkeit oder nach Abschluss der Erstausbildung (längstens bis zum 25. Altersjahr) des jüngsten Kindes.
- 5.5-Zi-Whg.: 2 Kinder sind ausgezogen (ungeachtet, ob das verbleibende Kind noch unter 18 Jahren ist)

### **Pflegewohngruppe GFA**

Grundsätzlich wichtig für die Attraktivität einer Pflegewohngruppe (PWG) sind räumlich-architektonische Qualitäten, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, sowie die Nutzbarkeit des öffentlichen und insbesondere des, als Demenzgarten gestalteten, gemeinsamen Aussenraums der Pflegewohngruppen.

Die beiden Pflegewohngruppen à 12 Plätze werden auf zwei übereinanderliegenden Etagen angeordnet und sind aus betrieblichen Gründen intern verbunden. Eine der beiden Gruppen liegt im Erdgeschoss mit direktem Zugang in den weglaufgeschützten Aussenraum, die andere mit separater Erschliessung darüber. Die Pflegewohngruppen sind so in die Siedlung integriert, dass einerseits der Alltagskontakt mit der restlichen Bewohnerschaft gewährleistet und andererseits das Schutzbedürfnis der Bewohner\*innen der Pflegewohngruppen berücksichtigt ist. Die Nähe zum Kindergarten und Spielplatz ist erwünscht.

Das Zentrum jeder Pflegewohngruppe bildet der Wohn-/Essraum. Die Zimmer der Bewohner\*innen sind Rückzugsort und Ruhe-/Schlafzimmer. Für verschiedene Aktivitäten und die Möglichkeit von alternativen Aufenthaltsorten dient der Aufenthaltsraum (Stübli) jeder Pflegewohngruppe und ergänzend für alle Pflegewohngruppen der Multifunktionsraum. Aufenthaltszonen können auch in Korridorbereichen/-nischen liegen.

Die PWG sind neben der Pflege und Betreuung als Grosshaushalte organisiert, d.h. Verpflegung, Reinigung und Wäscheversorgung erfolgen durch die Mitarbeitenden der PWG.

Gewisse Supportleistungen (Lieferung von Waren, technischer Support und Gartenunterhalt) erfolgen durch andere städtische Gesundheitszentren. Die PWG Felsenrain werden organisatorisch dem Betrieb Pflegewohngruppen der städtischen Dienstabteilung Gesundheitszentren für das Alter der Stadt Zürich (GFA) angegliedert.

Die Kosten je Pflegeplatz sind in wirtschaftlicher Hinsicht ein entscheidender Faktor. Die Raumflächen entsprechen neben den Erfahrungswerten der GFA auch den Erfordernissen einer Bewilligung der Pflegewohngruppen, das Raumprogramm für die Pflegewohngruppen ist daher flächentreu umzusetzen.

### **Eingangsbereiche, Gemeinschafts- und Betriebsräume**

#### *Eingangsbereiche*

Die Siedlung Felsenrain fördert den niederschweligen Alltagskontakt zwischen den Generationen mittels eines breiten Angebots an gemeinschaftlicher Infrastruktur, die zentral und für alle leicht erreichbar angeordnet wird (s. dazu auch Siedlungsportrait, S. 10).

Die Hauseingangsbereiche, die Haupt- und Wohnungsererschliessungen (Vielspänner) sind effizient, übersichtlich und sorgfältig als Orte der Begegnung zu gestalten. Die Zuordnung und Erschliessung der Wohnungen soll ungezwungene Kontakte fördern. Fensteröffnungen in Wohnungstüren resp. Verglasungen zwischen Wohnungen und Treppenhäusererschliessung sind erwünscht (Caring Community-Gedanke / soziale Vernetzung).

### *Gemeinschaftsräume*

Der Siedlungsraum mit Küche und Lager für Vorträge, Kurse und Treffen von Kleingruppen wie auch der anliegende Multifunktionsraum liegen im Erdgeschoss im Inneren der Siedlung und können auch von Dritten aus dem umliegenden Quartier erreicht und bespielt werden. Die vier dezentralen Gemeinschaftsküchen liegen verstreut in den generationendurchmischten Häusern auf den Wohnetagen.

### *Betriebsräume*

Die Waschküchen sind als Begegnungsräume für alt / jung zu planen, d.h. es sind gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume.

### **Hauptstützpunkt Gebiet Nord**

Der SAW Hauptstützpunkt Nord für die interdisziplinären Teams aus Hauswartung, Spitex, Sozialdienst und Soziokultur umfasst ein Grossraumbüro mit abgetrennter Sitzungs-/Besprechungszone. Idealerweise nimmt er im Alltag, dank der Nähe zum Siedlungsraum, eine Kontrollfunktion über die Gemeinschaftsnutzungen wahr.

### **Gewerbe**

Insbesondere die Südostecke Neunbrunnenstrasse / Emil-Oberhänsl-Anlage hat das Potenzial, publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss aufzunehmen und eine Verbindung zur urbanen Kraft der Schaffhauserstrasse zu schaffen. Damit wird dem Eintrag im kommunalem Richtplan «Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen» (SLÖBA) entsprochen. Gemäss diesem ist der östliche Bereich des Perimeters Teil des Quartierzentrums (gesamtstädtische Bedeutung) Neu-Oerlikon/Bahnhof Seebach mit den Entwicklungszielen «Nutzungen entsprechend dem gesamtstädtischen Zentrum sowie quartierbezogene Nutzungen erhalten und fördern» (Eckwert 10, Abbildung 4). Angrenzend an die Emil-Oberhänsl-Anlage sind deshalb Räumlichkeiten für ein öffentliches Café mit einem teilweise gedeckten Aussensitzplatz zu planen. Der Bezug zum Strassenraum ist dabei zwingend.

### **Weitere Nutzungen**

#### *Doppelkindergarten*

Der Doppelkindergarten mit Betreuung soll im Erdgeschoss im Übergangsbereich zwischen dem öffentlichen Strassenraum und dem inneren Rückgrat (Eckwert 11, Abbildung 4) angesiedelt werden. Die örtliche Nähe und Sichtkontakt zu den Pflegewohngruppen sind dabei erwünscht. Wichtig ist der direkte Aussenraumbezug in den für den Kindergarten/Betreuung eingezäunte Aussenbereich.

#### *Standort ZIA (Zürich im Alter)*

Das Angebot der Fachstelle Zürich im Alter umfasst sowohl allgemeine telefonische Auskünfte als auch vertiefte Informationen und Beratungen. Dabei reicht die Themenpalette von Wohnen, Unterstützung zu Hause bis hin zu Finanzen und Recht. Die Fachstelle bietet zudem Hausbesuche an, in denen Gesundheitsthemen und das persönliche körperliche und psychische Wohlbefinden besprochen werden können. Die Räumlichkeiten der ZIA sollen im Erdgeschoss an der Neunbrunnstrasse angeordnet werden.

## Raumprogramm Wohnungen SAW

(WE = Wohneinheit)

Raum	Anzahl Räume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Lage / Bemerkung
Eingangsbereich		2 – 3	kein Korridor, Raum für Garderobe
Schrank / Réduit	1 pro WE		Zwei- bis vierteiliger Schrank oder Réduit. Für 3-Zi.-Whg. ist ein Réduit vorzusehen.
Zimmer		mind. 14	hohe Flexibilität und Nutzbarkeit gut möblierbar Schlafräume nicht lärm exponiert ausgerichtet. Wandschrank mind. 60 cm x 180 cm Bett 160 cm x 200 cm oder 2 x 100 x 200 cm für Paar-Wohnung
Küche / Essen			5-6 Elemente, davon zwei Hochschränke
Wohnzimmer	1 pro WE	mind. 14	gut möblierbar
Sanitärzelle	1 pro WE	mind. 4.5	Dusche (keine Badewanne), WC, Lavabo (Schema siehe Baustandards SAW, Unterlage [D02]) Tageslicht erwünscht Kurze Distanzen zwischen Schlafzimmer und Sanitärzelle (kein Korridor) erwünscht.
Balkon	1 pro WE		privater, gedeckter Aussenraum nutzbare Tiefe mehr als 2 m Balkon muss vor Sonne und Wind geschützt sein. Aussicht auf lebendigen Hof/Strasse/Gastro etc. erwünscht. Die Trennungen zwischen Balkonen zwecks gemeinschaftlicher Nutzung / Kommunikation aufzuheben, ist denkbar.

## Raumprogramm Wohnungen SFW

Raum	Anzahl Räume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Lage / Bemerkung
Eingangsbereich	1 pro WE		Carderobe 4 Elemente oder Réduit
Zimmer		mind. 14 für Elternschlafzimmer  12 – 14 für die übrigen Zimmer	hohe Flexibilität und Nutzbarkeit gut möblierbar Schrank 60 x 180 cm Bett 200 x 200 cm oder zwei je 100 x 200 cm (auch Kinderzimmer sind meist doppelt belegt) Wohnzimmer mit ausreichend Wandfläche für Möblierung
Küche	1 pro WE		geschlossener Raum mit Durchreiche/ Tür zu Essbereich mind. 6 Elemente, davon 2 Hochschränke
Essbereich	1 pro WE	Fläche entsprechend Anzahl Zimmer	unmittelbare Nähe zur Küche, evtl. offen zum Wohnzimmer Esstisch für 4.5-Zi.-Whg. für 5-7 Pers., für 5.5.-Zi.-Whg. für 6-8 Pers.
Sanitärzelle 2.5-Zi-Whg	1 pro WE	4.5	Dusche, WC, Lavabo
Sanitärzelle 3.0-Zi-Whg	1 pro WE	4.5	Dusche, WC, Lavabo
Sanitärzelle 4.5-Zi-Wohnung	2 pro WE	Bad mind. 3.8	1x Badewanne, WC, Lavabo 1x sep. WC, Lavabo
Sanitärzellen 5.5-Zi-Wohnung	2 pro WE	eine mind. 3.8	1x Badewanne, WC, Lavabo 1x Dusche, WC, Lavabo
Balkon	1 pro WE	mind. 10.0	Grösse gem. Haushaltgrösse (für 4.5-Zi.-Whg. und 5.5-Zi.-Whg. Platz für 5-6 Pers.)

## Raumprogramm Pflegewohngruppen GFA

Raum	Anzahl Räume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Lage / Bemerkung
Einerzimmer	2 x 12	18-20	Grösse abhängig vom Grundriss (evtl. grösser, wenn nicht rechteckig)
Sanitärzelle	2 x 12	5	Dusche, WC, Lavabo (je Einerzimmer)
pro Pflegewohngruppe	Wohn-/Essbereich mit Küche	1	55 im EG mit Gartenzugang, wenn im Obergeschoss nach Möglichkeit mit Balkon/Terrasse (Flächen nicht eingerechnet) offene Wohnküche / grosse Haushaltsküche zweizeilig Lage: idealerweise direkt beim Eingang
	Aufenthaltsraum / Stübli	1	35 als zusätzlicher Aufenthaltsraum alternativ: Gartenzugang von diesem Raum
	Stationszimmer	1	12 2 Arbeitsplätze, Lavabo Lage: Nahe Wohn-/Essbereiche, einsehbar
	Ausguss	1	8 Lage: mögl. nah an allen Bewohnerzimmern
	Lager	1	10
	Leitungsbüro	1	15 1 Arbeitsplatz, Besprechungstisch
	Pflegebüro	1	25 3 Arbeitsplätze, Lavabo
	Multifunktionsraum	1	30 für Therapien, Sitzungszimmer, etc.
	IV-WC Besucher	1	5 SIA-500-konform
	Personal-WC	2	4 geschlechtergetrennt (auf 2 Etagen möglich)
	Garderobe	1	40 Für 30 Personen / je 1 Garderobenkasten 80 % Frauen / 20 % Männer Dusche, WC und Lavabo Lage im Keller möglich Weg zu Pflegegeschoss kurz/einfach
	Interne Erschliessung Treppe	1	 Es kann auch ein direkt benachbartes Treppenhaus (Wohnungszugang) genutzt werden.
	Interner Lift	1	 Kabineninnenmass 1.15 m x 2.0 m, verbindet die Bereiche PWG untereinander.
	Kellerräume	1	50 auf mehrere Räume verteilt möglich Lage im UG



## Raumprogramm Eingangsbereiche, Gemeinschafts- und Betriebsräume

Raum	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Lage / Bemerkung
Hauseingang SAW / SFW			Je Haus Briefkastenanlage überdeckt, jedoch von aussen zugänglich, Schiebetüranlage
Eingangsbereich		ca. 20-40	Je Haus, als Begegnungsort mit Sitzgelegenheit
Wohnungszugang SAW / SFW			Je Haus Die Zuordnung und Erschliessung der Wohnungen sind so zu gestalten, dass unter Nachbar*innen ungezwungene Kontakte entstehen.
Lift			Pro Treppenhaus 1.1 m x 2.1 m Innenmass (zweiter Lift bei Gebäude > 30 m: 1.1 m x 1.4 m)
Siedlungsraum SAW / SFW (GFA)		ca. 60	EG, gut einsehbar, nach Möglichkeit bei Stützpunkt (soz. Kontrolle) für Anlässe (bsp. Mittagstisch oder Kurse)
- Küchenbereich		- 10	Haushaltsküche mit 6-7 Elemente
- Möbellager		- 20-25	- im Keller möglich
- WC Damen			- 1-2 Kabinen, Nähe Siedlungsraum
- WC Herren			- Urinal und 1 Kabine
- IV WC			- kann mit WC Damen kombiniert werden, Wickeltisch, WC Anlage gleichzeitig WC für MA Siedlungsstützpunkt
Multifunktionsraum		ca. 30	EG neben Siedlungsraum, nach Möglichkeit durch Doppeltür mit Siedlungsraum verbunden, für Aktivitäten von Turnen bis Basteln.
Gemeinschaftsküchen dezentral	4	30 - 35	mit Küchenzeile 6 Elemente, 2 Hochschränke, Kühlschrank Ein Balkon bildet einen Mehrwert, ist aber nicht zwingend.
Bewegungsraum		15	für SAW/GFA, mit Waschbecken Tageslicht zwingend neben Pflegewohngruppe an öffentlicher Erschliessung, Mitbenützung durch SFW
Wasch- / Trockenräume SAW / SFW			bevorzugt im EG mit Tageslichtanteil, Sichtbezug zum Eingangsbereich erwünscht

- Waschräume je Gebäude			- Schlüssel SAW: 1 WM und 1 TR pro 20 Whg. (mit Reserve für zus. Geräte für Schlüssel je 1 WM/TR pro 15 Whg.) - Maschinen nebeneinander - Schlüssel SFW: 1 WM pro 6 – max. 7 Whg, 1 TR pro 12 – max. 14 Whg, Reserveplatz für 1-2 zus. Geräte, nahe Waschküchen - Schlüssel SAW: 10 m <sup>2</sup> pro 20 Whg - Schlüssel SFW: 10 m <sup>2</sup> pro 6 Whg - Schlüssel SAW: 1 Trocknungsraum pro 20 Whg - Nähe Waschküchen
- Trocknungsräume je Gebäude		10	
<b>Wäscheannahme / -abgabe SAW</b>			zentral in der Siedlung, im EG (UG denkbar), Nähe Lift
- Annahme	1	8	
- Ausgabe	1	20	
<b>Wohnungskeller</b>		5 bzw. 8	im UG (ab 2.5-Zi.-Whg. 8 m <sup>2</sup> Kellerabteil)
<b>Zivilschutz</b>			0.8 m <sup>2</sup> je Zimmer, Kellerabteile möglich
<b>Veloräume / Elektromobilität</b>			Erdgeschoss, Nähe Hauszugänge, direkt über Aussenraum erschlossen
<b>Familien-Fahrzeugraum SFW</b>	1	10	über Haupteingang erschlossen, pro Haus für Kinderfahrzeuge/-sitze, Anhänger etc.
<b>Entsorgung</b>			vorzugsweise aussen, Nähe Hauszugänge, UFC prüfen
<b>Reinigungsraum</b>	2	1 – 2	im UG
<b>Technikräume</b>			Platzbedarf Zentralen/Schächte ausweisen
<b>Fernwärmeübergabestation</b>	1	ca. 30	

#### Raumprogramm Hauptstützpunkt Gebiet Nord

Raum	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Lage / Bemerkung
<b>Kombibüro</b>			für Hauswart, Spitex, Sozialdienst, Siedlungscoach, zentral gelegen (Nähe Siedlungsraum), prioritär im Erdgeschoss, (im 1.OG denkbar), barrierefrei
- Eingangsbereich	1	10	
- Grossraumbüro	1	60 – 80	- 10 feste, 2 mobile Arbeitsplätze, intern abgetrennte Sitzungs-/Besprechungszone

- Einzelbüro	1	15	- 3 Arbeitsplätze
- Multifunktion	1	16 – 18	- Besprechungen bis 10 Personen
- Pausenraum	1	10 – 14	- wenn möglich Gartenzugang, Küche 4 Elemente
- WC Anlage	1	5	- UG möglich
<b>Kombiraum für Werkstatt, Lager, Aussenbewirtschaftung</b>	1	20	EG, von aussen zugänglich, Eingangsbreite 1.5 m (Raumdimension 4 m x 5 m)

#### Raumprogramm Gewerbe

z.B. Cafe / Bäckerei oder Gastronomie

Raum	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Lage / Bemerkung
Gastroraum inkl. Verkaufstheke	1	50-70	Erdgeschoss, Nähe Emil-Oberhänsl-Anlage, Strassenanschluss zwingend, Innenhoflage nicht gewünscht 3 -3.5 m Raumhöhe erwünscht
Regenerierküche	1	20-30	keine Produktionsküche
Gäste-WC	1		IV-unisex (bis 49 Gästeplätze)
Technikfläche UG			Kälte, Lüftung über Dach vorsehen
Lager UG	1	15	im UG
Aussenterrasse	1		

#### Raumprogramm weitere Nutzungen

Raum	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Lage / Bemerkung
Doppel-Kindergarten	1 gesamt	440	EG, nahe Pflegewohngruppe, Lage an Weisschau oder im Siedlungsinernen
Kindergartenhauptraum	2	72	- Raumhöhe mind. 2.8 m i.L., Fensteranteil 20 %
Gruppenraum	2	28	
Aufenthalt KDG	1	56	- auch unterteilt möglich (2 x 28)
Materialraum innen	2	4.5	- auch als Kellerabteil im UG möglich
Aussengeräteraum	2	4.5	- Zugang von aussen
Verpflegung KDG	1	48	
Küche	1	25	- Regenerierküche (inkl. Lager, Abwasch & Ausgabe), Mahlzeitenanlieferung/-transport nicht an WC vorbei
Erschliessung / Garderobe	2	36	- 40 cm Wandabwicklung pro Kind, bestenfalls mit Windfang
WC Knaben, Mädchen	1	2.5	- Einzel WC mit Lavabo, genderneutral
WC rollstuhlgerecht	1	3	- SIA-500-konform, genderneutral
WC Lehrpersonal	1	2.5	- genderneutral
Hauptreinigungsraum	1	12	- mit Ausguss und Putzbecken
Aussenbereich Kiga			siehe Kapitel Freiraum

Zürich im Alter (ZIA)	1	200	Beratungsstelle Zürich im Alter, prioritär im Erdgeschoss, im 1.OG denkbar (barrierefrei)
Empfang mit Wartezone			
Büroraum/-räume			- für ca. 8 – 10 Pers., im 1. OG denkbar
Beratungsräume	2-3		- im 1. OG denkbar (barrierefrei)
Kund*innen-/Pers.-WC			- getrennt
Personalküche/Essraum			- Kaffee- und Teezubereitung, mitgebrachte Speisen erwärmen und essen.

### Raumprogramm Freiraum

Raum	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Lage / Bemerkung
Inneres Rückgrat			zentrale Durchwegung Gestaltungsperimeter von Emil-Oberhänsl-Anlage bis zur Weisschau und zu allen Hauseingängen hindernisfreier Gehweg für Fussgänger*innen (Senior*innen) so weit möglich Fahrverbot
Aussensitzplatz Siedlungsraum			An Siedlungsraum anschliessend, gut beschattet, möglichst teilw. überdacht.
Demenzgarten PWG	1	ca. 200	ebenerdiger Zugang, aus dem 1.OG über interne Treppe erschlossen direkt zugänglich aus dem Wohn-/ Essbereich weglaufgeschützt gut beschattet, inbs. Sitzplätze Rundlauf, möglichst viel Blickkontakt zu lebendigem Aussenraum
Ruhiger Platz			Sinnesplatz für ruhigen Aufenthalt
Pflanzbeete Senior*innen			Lage am ruhigen Platz tlw. als Hochbeete
Grünabraum	1		Mulde 10 m <sup>3</sup> , einfache Andienung
Spielplatz	1	(siehe auch Kindergarten)	SFW und Kindergarten gemeinsam Einsicht aus Familienwohnungen und Pflegewohngruppen erwünscht tendenziell abgewandt von Wohnungen SAW
Aussenbereiche Kindergarten	1 gesamt	300	Pausen- und Spielraum geteilt mit SFW Aussenbereiche baulich abgegrenzt davon 1/3 weglaufgeschützt und gut einsehbar vom Betreuungsbereich
Pausenfläche	2	72	- (beschattete) Picknicktische
Spielwiese	2	60	-
Sand-Kiesanlage mit Wasserstelle	2	18	

### Tiefgarage und Räumlichkeiten für Parkplätze

Minimalbedarf gesamte Siedlung gemäss Parkfelder-Normbedarf für Personenwagen nach PPV und Vorgaben Parkplatz-Reduktionsgebiet «D». Die in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Anzahl PP (inkl. Reduktion mit Mobilitätskonzept) sind als Richtgrösse zu verstehen. Die Berechnung ist projektspezifisch anzupassen. Erläuterungen zur Berechnung siehe Kapitel 4.7.

Raum	Anzahl	-	Bemerkung
Tiefgarage	1 UG		wg. Kosten und Grundwasserproblematik nur von einem UG ausgehen.
Bewohnende PP		ca. 16	siehe Kapitel 4.7.
Beschäftigte PP		ca. 1	siehe Kapitel 4.7.
Besuchende / Kunden PP		ca. 24	siehe Kapitel 4.7.
Velo PP		ca. 155	siehe Kapitel 4.7.
Motorrad PP		ca. 3	siehe Kapitel 4.7.

## 3.4 Freiraum

Im Folgenden werden die Grundsätze der Freiraumgestaltung erläutert. Die detaillierten Anforderungen an spezifische Freiraumbereiche sind im Raumprogramm (Kapitel 3.3) aufgeführt.

### Einbettung in die Umgebung

Grosszügige öffentliche Freiräume mit einem breiten Nutzungsangebot gibt es in der Umgebung bereits ausreichend. Direkte Bezugsräume ausserhalb des Areal sind das Netzwerk von Sport- und Erholungsfreiräumen um den Weissbau und die Ruedi-Walter-Strasse im Westen und der Stadtraum um die Schaffhauserstrasse und die Emil-Oberhänsl-Anlage im Osten. Entsprechend hat die Nordwestecke mit Landschaftsbezug das Potenzial, die topografischen Möglichkeiten zu aktivieren, den Weissbau («Wäldchen») gestalterisch in den Freiraum zu integrieren und die neue SBB-Unterführung in die Gestaltung einzubeziehen. Die Südostecke des Areals liegt zur Emil-Oberhänsl-Anlage und zur Schaffhauserstrasse gewandt und hat damit einen städtischeren Charakter. Die Südostecke hat das Potenzial, publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss aufzunehmen und eine Verbindung zur Emil-Oberhänsl-Anlage zu etablieren und so die urbane Kraft der Schaffhauserstrasse zum Areal zu führen (Eckwerte 08, 09, 10, Abbildung 4), siehe auch Raumprogramm «Gewerbe». Die Testplanung hat gezeigt, dass die Felsenrainstrasse nicht im heutigen Zustand belassen werden soll. Zukünftig soll ein Raum zum Nutzen und Spielen entstehen (Eckwert 04, Abbildung 4). Es ist auf eine geschickte Verknüpfung der siedlungsinternen Freiräume mit den ausserordentlich vielfältigen öffentlichen umliegenden Freiräumen im Quartier zu achten.

### Anschlüsse an übergeordnetes Erschliessungsnetz

Im Rahmen des Projektwettbewerbs gilt es das Areal an das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz anzuschliessen. Dabei ist insbesondere auch die geplante SBB-Unterführung zu berücksichtigen (siehe Kap. 4.6). Diese ermöglicht eine direkte Verbindung Richtung Norden. Die umliegenden Strassen ermöglichen eine optimale Erschliessung der Gebäude für den motorisierten Verkehr. Für die Zufahrt zur Tiefgarage wurde in Rücksprache mit dem Tiefbauamt ein Bereich festgelegt (siehe Kap. 4.6).

### Freiraumgestaltung

Der Freiraumgestaltung kommt in diesem Kooperationsprojekt eine grosse Bedeutung zu. Neben flexibel nutzbaren Flächen für Ältere und Jüngere mit hoher Aufenthaltsqualität sollen attraktive Treffpunkte die privaten Aussenräume der Mieter\*innen qualitativ ergänzen und stellen somit eine wichtige Basis für gemeinschaftliches generationenübergreifendes Wohnen dar. Die Frage nach der richtigen Balance zwischen Rückzugsorten und gemeinschaftlich genutzten Bereichen ist von zentraler Bedeutung. Begegnungen zwischen Kindern, Eltern und Nachbarn sollen ermöglicht und gefördert werden. Es soll ein lebhafter und lebendiger Ort sein. Das Sicherheitsbedürfnis vieler älterer Menschen bedingt aber auch geschützte Orte.

Für die Pflegewohn- wie auch die Kindergartengruppen sind angrenzend an ihre Mietobjekte weglaufgeschützte Aussenbereiche vorzusehen. Dennoch sollen diese Bereiche als Teil des Ganzen wahrgenommen werden.

### Inneres Rückgrat und Begegnungsorte

Die Testplanung zeigte, dass ein Erschliessungskonzept mit einem inneren Rückgrat in Ost-West-Richtung und einer äusseren, sekundären Erschliessung der (bestehenden) Randbebauung im Norden des Areals sinnvoll ist. Die Ost-West-Verbindung dient nicht

nur als Siedlungsweg für Fussgänger\*innen durch das Areal, sondern bildet ein gemeinsames, inneres Rückgrat, das die Hauseingänge hindernisfrei bündelt. Die Achse knüpft im Westen an die zukünftige SBB-Unterführung und die direkt und im erweiterten Umfeld angelagerten Frei- und Landschaftsräume an und reicht im Osten bis an die Emil-Oberhänkli-Anlage (Eckwert 11, Abbildung 4). Zum Schutz der wenig-Mobilen, wie auch Menschen mit Hör- und Sehschwächen sollen der Fuss- und Veloverkehr möglichst getrennt und Abstellplätze wie Velos eher an den Rändern der Siedlung angeordnet werden.

Der Bereich des inneren Rückgrats hat einen gemeinschaftlichen Charakter mit einem gemässigten Öffentlichkeitsgrad, welcher in Richtung Emil-Oberhänkli-Anlage zunimmt. Entlang dieses Rückgrats sind differenzierte Freiräume für unterschiedliche Nutzergruppen des Areals wie auch der Siedlungs- und Multifunktionsraum anzuordnen. Diese Begegnungsorte im Inneren des Gevierts verbinden die unterschiedlichen Nutzer\*innen. Zufahrten Gebäude für Umzüge, Krankentransporte, Feuerwehr etc. sollen nach Möglichkeit die Aufenthaltsqualitäten der Freiräume nicht schmälern.

### **Spielplätze SFW/KIGA, Spielwiese**

Der Siedlungsspielplatz wird in Kooperation mit dem Kindergarten bewirtschaftet und dient während der Unterrichtszeiten dem begleiteten Spielen wie auch als Pausenplatz; in den Randstunden und am Wochenende steht er den Mieter\*innen der Siedlung zur Verfügung. Auf Zäune wird weitgehend verzichtet und die Zonierung erfolgt durch landschaftsarchitektonische Elemente. 1/3 muss weglaufgeschützt und vom Kindergarten-Betreuungsbereich gut einsehbar sein.

### **Demenzgarten Pflegewohngruppen**

Der Demenzgarten soll trotz notwendiger Umzäunung die Wirkung eines zusammenhängenden Freiraums aufweisen.

### **Biodiversität und ökologischer Ausgleich, Bäume**

Der Anteil an unversiegelten, wassergebundenen und sickerfähigen Belägen mit hoher Albedo (Reflexionsstrahlung) soll möglichst hoch sein. Die Handlungsansätze aus der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich sind im Rahmen der Projektwettbewerbs nachweisbar und gezielt anzuwenden (siehe auch Kapitel 4.9). Viel Wert wird auf klima-ökologisch und biodivers gestaltete Freiflächen gelegt. Gestaltung und Bepflanzung sollen für einheimische Tiere und Pflanzen ökologisch wertvoll sein. Ziel ist es, mittels hitzebeständigen Neupflanzungen einen alterungsfähigen Baumbestand zu etablieren. Dementsprechend ist auf genügend Raum für Wurzelwerk und Krone zu achten. Es sind geeignete, standortgerechte Baumarten zu verwenden. Bei der Platzierung der Bäume sind nicht unterbaute Flächen zu bevorzugen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Überdeckung von mind. 1.5 m sicherzustellen.

Der Baumbestand ist, wenn möglich zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. Ein entsprechender Baumkataster mit Zustandsbeurteilung ist vorhanden (siehe Unterlage [D10]).

## 3.5 Wirtschaftlichkeit

Die Wohnungen richten sich an Personen, die finanziell wenig bemittelt sind. Die Grösse der Wohnungen ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Die SAW und die SFW sind bestrebt, die Wohnungen möglichst preisgünstig zu vermieten. Im Rahmen der Subventionierung eines hohen Anteils der Wohnungen sind daher die unteren Limiten der kantonalen Wohnbauförderung bezüglich Wohnungsgrössen dringend anzustreben (aber nicht zu unterschreiten). Auch für die Wirtschaftlichkeit der Pflegewohngruppen und die Vermietbarkeit von Gewerbeflächen sind günstige Erstellung- und Betriebskosten von hoher Bedeutung.

### Günstige Erstellungs- und Betriebskosten

Die Erneuerung der Siedlung Felsenrain soll preisgünstig und langlebig erstellt werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Bereits in der Konzeption liegt ein bedeutendes Potenzial für kostengünstige Lösungen. Sämtliche kostensenkenden Massnahmen sind zu nutzen, die den Gebrauchswert und die Qualität der Gebäude und des Freiraums nicht beeinträchtigen. Auf folgende Punkte ist im Sinne kostengünstigen Bauens zu achten:

#### *Situation und Gebäudekonzept*

- Kompakte Gebäudeform, optimale Verhältnisse von Geschossflächen zu Gebäudevolumen.
- Kostenbewusste Konzeption bezüglich Gegebenheiten des Grundstücks.

#### *Raumprogramm*

- Suffiziente Layouts, die mit kleinstmöglichen Flächen effizient das geforderte Raumprogramm umsetzen.
- Optimales Verhältnis von Hauptnutzflächen zur Geschossfläche.

#### *Konstruktion*

- Rohbau und Gebäudehülle, statische Struktur und Durchdringungen koordinieren.
- Dach- und Fassadenformen sowie deren Konstruktionen und Perforationen einfach gestalten.
- Installationsstrukturen einfach halten, Zugänglichkeit für Unterhalt und Ersatz möglichst von öffentlichen Flächen.
- Einfache, robuste Konstruktionsdetails wählen, deren Qualität und Langlebigkeit gewährleistet sind.
- Materialien wählen, die unterhaltsarm sind.
- Optimale Anordnung der Steigzonen.

### Investitionskosten

Die Zielerstellungskosten (BKP 1-9, inkl. 6 % Bauherren-Nebenkosten, inkl. 7.7% MwSt.) entsprechen den zulässigen Kostenlimiten (zuzüglich «Energie-Zuschlag» von 5 %) gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich (Stand 2022). Für den Ersatzneubau der Siedlung Felsenrain werden Investitionskosten von rund 90 Mio. CHF erwartet.

### Kennzahlentabelle

Folgende Grössen lassen sich im Entwurf steuern:

- Flächeneffizienz: angemessenes Verhältnis der Hauptnutzfläche zur oberirdischen Geschossfläche (HNF/GF nach Möglichkeit 0.65 oder höher)



- Volumeneffizienz: angemessenes Verhältnis der Geschossfläche zum Gebäudevolumen

Die Angaben der Teilnehmenden in der Kennzahlentabelle (Unterlage [E02]) werden im Rahmen der Vorprüfung plausibilisiert. Die Projekte der engeren Wahl werden einer detaillierten Überprüfung (Verifizierung der Flächenauszüge, Einhaltung der Zielkosten, Einschätzung der Lebenszykluskosten, HNF Soll-Ist-Vergleich, HNF/GF Ratio, Kompaktheit, Umgang mit Untergeschoss etc.) unterzogen.

### 3.6 Ökologische Nachhaltigkeit

Die Siedlung Felsenrain soll nach den Nachhaltigkeitsanforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.1 erstellt werden. Das neue kantonale Energiegesetz ist in Kraft, welches einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik (10Wpeak pro m<sup>2</sup> EBF) und die Erfüllung der gewichteten Endenergiekennzahl Ehwk  $\leq 35$  kWh/m<sup>2</sup>a fordert.

SNBS hat einen gesamthaften Nachhaltigkeitsansatz mit der Berücksichtigung gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Themen. Im Verfahren sollen phasengerecht die dafür relevanten Kriterien / Indikatoren beachtet werden:

103.1	Nutzungsichte	$\leq 72$ m <sup>2</sup> EBF / Person
104.3	Subjektive Sicherheit	Kurze, überschaubare Wege, beegungsfördernde Bereiche
105.1	Nutzungsflexibilität	Nutzungsflexibilität durch bauliche und räumliche Disposition
105.2	Gebrauchsqualität	Gut nutzbare Aussenbereiche
106.1	Tageslicht	Tageslichtanforderungen gemäss Minergie-ECO (Tool)
107.2	Nicht ionisierende Strahlung	Einfache Grundrisskonzepte mit günstig gelegenen Steigzonen
108.1	Sommerlicher Wärmeschutz	Robuster aussen liegender Sonnenschutz, Speichermassen
108.2	Winterlicher Wärmeschutz	Weitgehende Vermeidung von geometrischen Wärmebrücken
201.1	Lebenszykluskosten	Einfache Gebäudestrukturen, Bauteiltrennung, robuste Bauteile
202.1	Bauweise, Bauteile, Baustanz	Gute Zugänglichkeit der Haustechnik-Installationen gemäss Minergie-ECO
302.1	Treibhausgasemissionen Erstellung	ressourcenschonende Bauteile, Graue Energie gemäss SIA 2040
302.2	Treibhausgasemissionen Betrieb	effiziente Gebäude, hochgradige Produktion Strom durch PV

303.2	Ressourcenschonung	ressourcenschonende Materialien
303.3	Umwelt- / Gesundheitsrelevanz	Emissionsarme Materialien
306.1	Flora und Fauna	Schaffung von Grünräumen und unversiegelte Flächen

### Treibhausgasemissionen gemäss SIA 2040 Effizienzpfad Energie

Der Nachweis der Klimaverträglichkeit geschieht im SNBS anhand der Methode des SIA 2040 Effizienzpfad Energie. Im Fokus der Planung stehen die Treibhausgasemissionen vor dem Hintergrund, dass der SIA 2040 heute und in Zukunft (eine Überarbeitung des Merkblattes läuft) die in der Schweiz allgemein anerkannte Methode für Netto Null ist.

In der Vorprüfung werden die Projekte auf Einhaltung des Richtwertes der Erstellung (9 kg/m<sup>2</sup>EBFa) überprüft. Dieser ist nur zu erreichen bzw. idealerweise zu unterbieten mit folgenden Massnahmen, hier vor allem intelligenten Konstruktionen und einfachen Baukörpern:

#### *Gebäudestrukturen / Konstruktionsweisen*

Es wird eine hohe Kompaktheit des Baukörpers erwartet. Je kompakter dieser ist, umso geringer sind der Ressourcen- und Energiebedarf. Geometrische Wärmebrücken durch viele Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden. Eine thermische Gebäudehüllzahl von gesamthaft unter 1.0 (Fläche der thermischen Hülle bezogen auf die Energiebezugsfläche; Ath/EBF) ist anzustreben.

Die Bauteile sind auf hohe Materialeffizienz auszulegen. Es sind Vorschläge zu machen, welche die Anforderungen an Schall, Statik und Medienführung erfüllen, gleichzeitig aber auf minimalen Materialeinsatz ausgelegt sind. Ziel ist eine möglichst einfache Bauweise sowie Tragstrukturen mit geringen Spannweiten und direkten Lastabtragungen.

Unterirdische Bauten sind auf ein Minimum zu reduzieren bzw. so anzuordnen, dass der Anteil an mineralischen und damit emissionsintensiven Baustoffen möglichst gering ausfällt. Sehr relevant sind möglichst keine Untergeschosse unter Freiräumen.

#### *Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit*

Die gewählten Bauteilsysteme sollen eine unabhängige Anpassbarkeit der verschiedenen Bauteilsysteme mit unterschiedlichen Lebensdauern (Systemtrennung in Primär-, Sekundär- und Tertiärsysteme) zulassen. Dazu bietet sich Elementbauweise und Vorfertigung, hybride Konstruktionen sowie einfache konstruktive Lösungen an.

#### *Verantwortungsvolle Ressourcennutzung*

Bei der Materialwahl sind anerkannte gesundheitliche und ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Die Bauteilsysteme und Materialien sollen robust und einfach im Unterhalt sein und einen langen Werterhalt gewährleisten.

#### *Stadtklima und sommerlicher Wärmeschutz, siehe auch Kapitel 4.8*

Im Projekt ist darauf zu achten, dass grundsätzliche Regeln des klimagerechten Bauens eingehalten werden, wie z.B. die gute Durchlüftung des Areal, Verschattung von wesentlichen Teilen des Aussenraums und Vermeidung der Versiegelung des Bodens. Es ist ein vorbildliches Projekt anzustreben, das einen Ausgleich zu den ökologischen und klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens schafft.

Die Übergänge zwischen Innen und Aussen sollen so gestaltet werden, dass Aussenräume im Sommer nicht zusätzlich durch Bauteil- und Materialoberflächen aufgeheizt werden. Dafür empfehlen sich in den Sockelgeschossen Massnahmen zur Begrünung.

Die Gebäude sind mit einem optimalen sommerlichen Wärmeschutz zu versehen. Aussenliegende Sonnenschutzsysteme an allen Fenstern sind zwingend. Speichermassen in den Gebäuden sind zu gewährleisten. Bodengebundene Konzepte zur Begrünung der Fassaden sind erwünscht.

#### *Wasser, Grün und Biodiversität*

Die Aussenräume sollen nach dem Prinzip Schwammstadt entwickelt werden. Der Umgang mit Wasser, hier vor allem Regenwasser, ist massgeblicher Bestandteil der Gestaltung der Aussenräume. Das heisst, dass möglichst viele Flächen als Retentionsflächen aktiviert werden können und Regenwasser natürlich versickern kann. In dem Sinne sind Dachflächen als Retentionsflächen auszubilden und Böden mehrheitlich begrünt, versickerungsfähig und nicht unterbaut.

Gleichzeitig sind diese Flächen so zu gestalten, dass diese die Artenvielfalt unterstützen. Dementsprechend sind nicht nur Grünflächen im Bodenbereich, sondern auch auf den Dächern ökologisch wertvoll zu begrünen. Zielkonflikte mit Installation von PV sind im Rahmen des PV-Konzeptes abzuwägen.

#### *Gebäudehülle*

Die Gebäudehülle soll eine hohe Beständigkeit aufweisen. Sie soll gut wärmegeklämt sein, geometrische Wärmebrücken sind zu vermeiden. Mit einem ausgewogenen Fensteranteil werden hohe Wärmeverluste im Winter und eine Überhitzung der Innenräume im Sommer vermieden. Bei den Fassaden empfiehlt sich eine modulare Bauweise, u.a. um so fassadenintegrierte PV-Lösungen zu gewährleisten. Diese benötigen zur Effizienzoptimierung eine Hinterlüftung.

#### *Wärmeversorgung*

Die Siedlung wird an die Fernwärme angeschlossen.

#### *Gebäudetechnik*

Gesucht sind einfach bedienbare und auf das Wesentliche reduzierte gebäudetechnische Anlagen. Durch geschickte Anordnung der Technikräume und Steigzonen bereits in der Wettbewerbsphase soll der wirtschaftliche Betrieb der Gebäudetechnik gewährleistet werden. Alle vertikalen und horizontalen Verteilungen müssen problemlos zugänglich sein und müssen über genügend Reserveflächen verfügen.

Die Technikräume sind genügend gross dimensioniert und möglichst an Erschliessungszonen gelegen. Entsprechende Schachtflächen für die Vertikalverteilung sind zwingend auszuweisen.

#### *Photovoltaik-Konzept*

Im Projektvorschlag sind die für die Erfüllung der Anforderungen SNBS und des Energiegesetzes notwendigen Photovoltaikanlagen nachzuweisen. Die aktuelle politische Vorlage als verbindliches Minimum verlangt 20 W<sub>peak</sub> pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Das bedeutet 7 m<sup>2</sup> optimal ausgerichtete Photovoltaik pro 100 m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Die Nutzung der Fassaden für PV wird damit unumgänglich. Dafür sind innovative und projektspezifisch überzeugende, baulich integrierte Lösungen an den Fassaden zu entwickeln.

# 4 Rahmenbedingungen

## 4.1 Denkmalschutz und ISOS

Der östliche Teil des Perimeters liegt gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Seebach im Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel C (erhalten des Charakters). Das neungeschossige Hochhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. SE4763 ist als Hinweis eingetragen. Es bildet mit den eingeschossigen Anbauten den Hauptkomplex der Siedlung Felsenrain. Ebenfalls als Hinweis eingetragen ist die Felsenrainanlage (Emil-Oberhänsli-Anlage) auf der Parzelle Kat.-Nr. SE4760 als kleiner Park mit zentraler Rasenfläche, umgeben von Bäumen, Steinplattenweg und Sitzbänken. Diese stelle eine «Grünoase» im dicht bebauten Quartier dar. Auf eben dieser Parzelle wird auf einen Kleinbau (Tramwarte Halle) mit ausladendem abgerundetem Vordach und einen Brunnen hingewiesen. Bei den Hinweisen handelt es sich um wertneutrale Bezeichnungen. Sie dienen dem Zweck der Lokalisierung und ihnen ist kein Erhaltungsziel zugewiesen. Die Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Inventarisierung Denkmalpflege hat die bestehende Siedlung Felsenrain geprüft und keine Schutzvermutung festgestellt.

## 4.2 Massgebende Bauvorschriften

### Geltendes Recht

Für das Verfahren sind die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) und die dazugehörigen Verordnungen massgeblich. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17. September 2015 angepasst. Für den Projektwettbewerb gelten deshalb die in den Anhängen des PBG (Stand 28. Februar 2017), der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen.

### Arealüberbauung Wohnzone W5 (BZO 2016 Teilrevision)

Vollgeschosse max.:	7
Anrechenbares Untergeschoss max.:	1
Anrechenbares Dachgeschoss max.:	1
Ausnutzungsziffer, verteilt auf die 7 Vollgeschosse:	208 %
Gebäudehöhe max.:	25 m

Aufgrund der Erkenntnisse der Testplanung und der Rückmeldung vom Baukollegium ist eine Ausnutzung von rund 190 % anzustreben.

### Anrechenbare Grundstücksfläche

Die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG umfasst total 12'004 m<sup>2</sup>.

## Hochhäuser

Die heute geltenden Hochhausrichtlinien stammen aus dem Jahre 2001. Die Stadt Zürich hat die Hochhausrichtlinien deshalb überprüft und angepasst. Ebenfalls werden der Ergänzungsplan der Hochhausgebiete und die Bauordnung revidiert. Zurzeit läuft die öffentliche Auflage. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 30. November 2022 (STR Nr. 1459/2022) entfalten die neuen Hochhausgebiete und die zugehörigen zulässigen Maximalhöhen für Hochhäuser eine negative Vorwirkung. Der Perimeter liegt gemäss aktualisiertem Hochhausplan (Ergänzungsplan Hochhausgebiete) im Hochhausgebiet II (Hochhäuser bis 60 m).

- Für Hochhäuser gelten grundsätzlich §§ 282 PBG (Definition Hochhaus = Gebäude mit Höhe mehr als 25 m) und § 284 PBG (ortsbaulicher Gewinn, besonders sorgfältige Gestaltung, Ausnützung nicht grösser als Regelüberbauung, keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf- in Verbindung mit § 30 ABV Einhalten 3-Sunden-Schatten).
- Es kommen die Vorschriften der Mehrhöhen zur Anwendung. Für die Berechnung ist die Gebäudehöhe von 25 m massgeblich.
- Das öffentliche oder halböffentliche Erdgeschoss eines Hochhauses ist grosszügig proportioniert und weist einen starken räumlichen und funktionalen Bezug zum Aussenraum auf. Entsprechend soll ein überhohes Erdgeschoss ausgebildet werden.
- Die Schaffung von Aussenraum mit hohem Öffentlichkeitscharakter ist von grosser Bedeutung.

## Wohnanteil

Gemäss Art. 6 BZO ist ein Mindestwohnanteil von 80 % einzuhalten. Aufgrund des vorliegenden Raumprogramms werden diese Werte eingehalten.

## Gebäude- und Grenzabstände

Der einzuhaltende Grenzabstand in der Zone W5 beträgt 5.0 m (Grundabstand) zuzüglich Mehrhöhenzuschläge (kommunaler MHZ gemäss § 260 Abs. 3, kantonaler MHZ gemäss § 270 Abs. 2 PBG) und Mehrlängenzuschlag (Art. 14 Abs. 1 BZO). Hochhäuser müssen - vorbehältlich der besonderen Bestimmungen über die Hochhäuser (§ 284 PBG, § 30 ABV) - sämtliche Abstände wie ein 25 m hohes Gebäude einhalten (d.h. ab 25 m wird kein Mehrhöhenzuschlag mehr veranschlagt). Innerhalb des Areals können die Gebäudeabstände bei einwandfreien wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnissen (§ 270 Abs. 3 PBG, Art. 8 BZO) das kantonale Mindestmass unterschreiten. Gegenüber dem bei der Stadt Zürich verbleibenden Teil des Grundstücks Kat.-Nrn. SE4444 bei der SBB-Unterführung kann von einem Näherbaurecht ausgegangen werden und bzw. kann das Gebäude auf die Verkehrsbaulinie gestellt werden.

## Verkehrsbaulinie und Waldabstandslinie

Entlang der umliegenden Strassen bestehen Verkehrsbaulinien. Im Bereich der Verkehrsbaulinien ist im vorliegenden Perimeter aktuell kein Strassenprojekt vorgesehen, dennoch sind die Verkehrsbaulinien zu beachten. Gebäude können auf die Verkehrsbaulinie gestellt werden (Gebäuderückversetzung aufgrund Verkehrsbaulinienabstand siehe unten). Einzelne oberirdische Gebäudeteile dürfen bis zu 1.5 m über die Verkehrsbaulinie hinausragen (§ 100 PBG). Grundsätzlich werden alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Verkehrsbaulinie resp. des Strassen- und Wegabstandes nur unter Auflagen und mit einem Beseitigungsrevers bewilligt.

Gemäss § 279 Abs. PBG und Anhang zur ABV ergibt sich die Fassadenhöhe entlang der Verkehrsbaulinien aufgrund des um ein Neuntel vergrösserten Abstand der Verkehrsbaulinien und kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden. Dies gilt bis auf eine Tiefe von 15 m. Die Gebäudehöhenbeschränkung aufgrund von Verkehrsbaulinien gilt auch für Hochhäuser. Vergleichbar zur Regelung zum kommunalen Mehrhöhenzuschlag haben Hochhäuser diesbezüglich die gleichen Anforderungen wie ein 25 m hohes Gebäude einzuhalten. Im vorliegenden Fall wirkt dies entlang folgenden Strassen bzw. Park (Emil-Oberhänsl-Anlage) einschränkend:

- Felsenrainstrasse: Verkehrsbaulinienabstand 14.5 m, max. Gebäudehöhe 16.1 m
- Neunbrunnenstrasse, östlich Jungholzstrasse: Verkehrsbaulinienabstand 22.0 m, max. Gebäudehöhe 24.4 m
- Neunbrunnenstrasse, westlich Jungholzstrasse: Verkehrsbaulinienabstand 42.0 m, max. Gebäudehöhe 46.7 m
- Emil-Oberhänsl-Anlage, engste Stelle, welche den Perimeter betrifft: Verkehrsbaulinienabstand 38.2 m, max. Gebäudehöhe 42.4 m

Weiter besteht gemäss Ergänzungsplan Waldabstandslinie der Stadt Zürich eine Waldabstandslinie beim Weissshau. Die Linie liegt jedoch innerhalb des Bereichs zwischen den Verkehrsbaulinien, weshalb sie für die Planung nicht relevant ist und nur die Verkehrsbaulinie berücksichtigt werden muss.

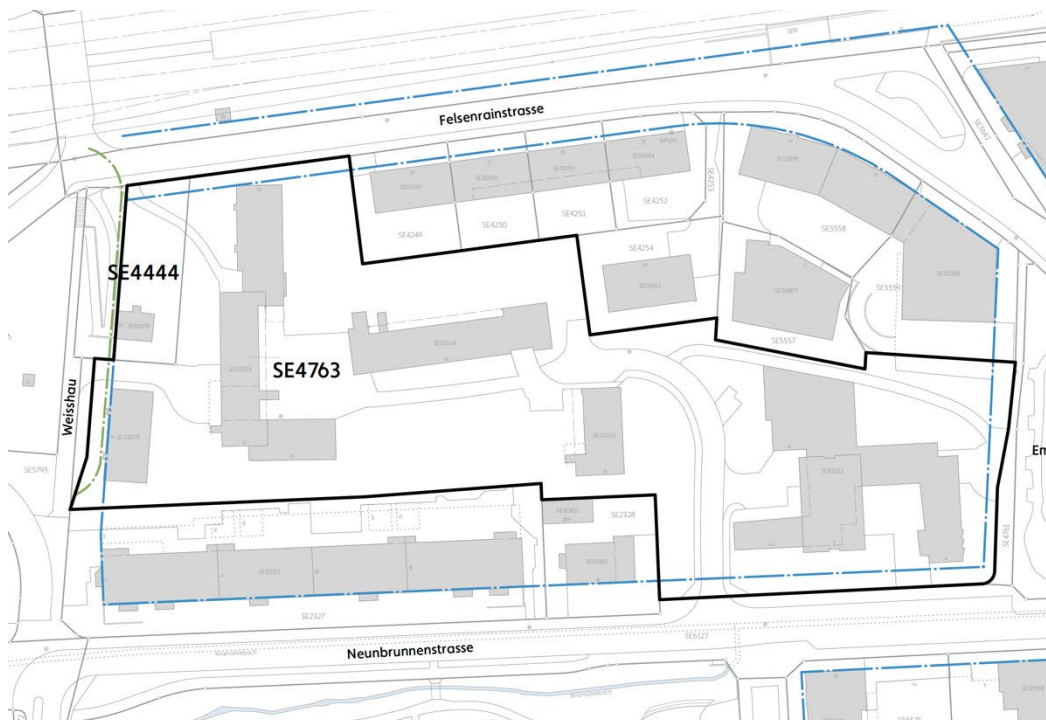


Abbildung 10: Verkehrsbaulinie (blau) und Waldabstandslinien (grün), ohne Masstab

## Uferstreifen Binzmühlebach

Im Bereich der Neunbrunnenstrasse verläuft der eingedolte Binzmühlebach. Östlich der Einmündung der Jungholzstrasse in die Neunbrunnenstrasse handelt es sich dabei um ein öffentliches Oberflächengewässer. Für dieses gilt es, den Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) von 8.50 m einzuhalten (Rohrdurchmesser 0.50m + 8 m, gemessen ab Ausserkante Gerinne). Innerhalb des Uferstreifens gelten die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV. Demnach dürfen grundsätzlich nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden, d.h. insbesondere keine oberirdischen Parkplätze wie auch keine Zufahrt zu einer Tiefgarage.

Da gemäss Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) eine Offenlegung des Baches sehr schwierig zu bewerkstelligen und bis auf weiteres nicht vorgesehen ist, muss im Rahmen des Projektwettbewerbs von der heutigen eingedolten Situation des Baches ausgegangen werden. Durch das Amt für Abfall Wasser Energie und Luft (AWEL) und das ERZ wurde deshalb eine Ausnahmegewilligung für eine Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Uferstreifens in Aussicht gestellt. Die möglichen Bereiche für eine Tiefgaragenzufahrt können dem Kapitel 4.6 entnommen werden. Allgemein besteht im Perimeter kein Hochwasserrisiko.

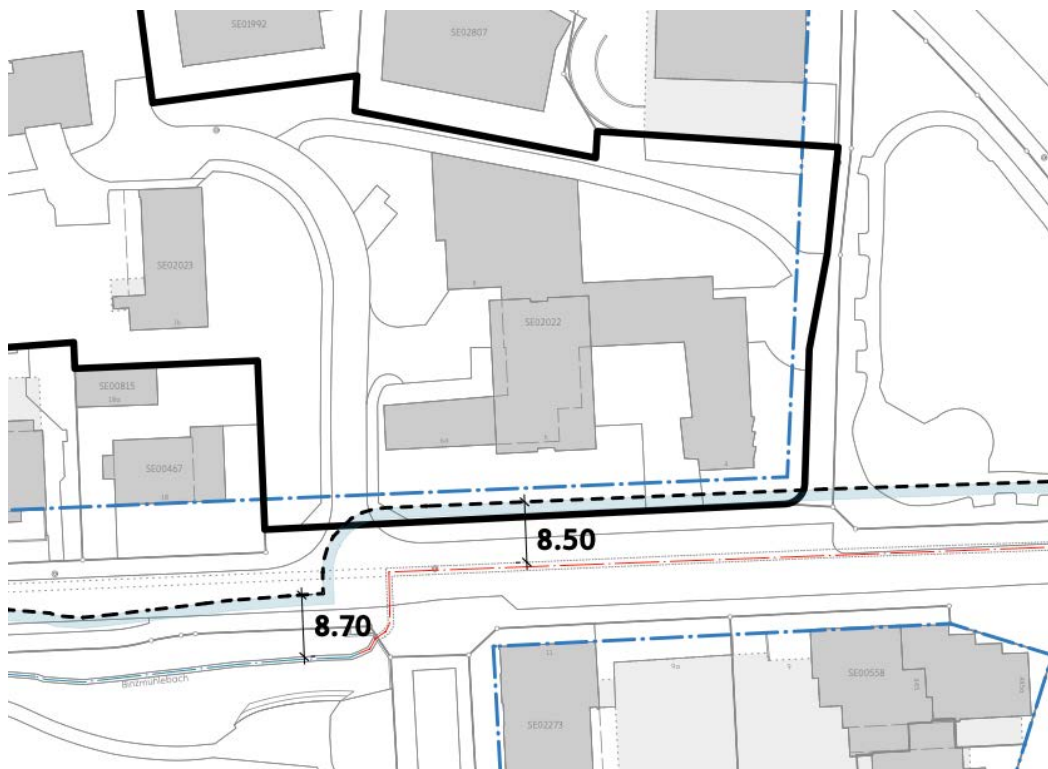


Abbildung 11: Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen, ohne Massstab

## Terrainveränderungen

Als gewachsener Boden wird der bestehende Verlauf des Terrains bezeichnet (§ 5 ABV). Im Vorfeld des Projektwettbewerbs wurden Höhenaufnahmen des bestehenden Terrains gemacht (siehe Unterlage [B02]).

Gemäss Art. 10 BZO sind abgesehen von Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen (Abs. 1) nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Gemäss Art. 10 Abs. 2 BZO können zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Die Gebäudehöhe muss auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden.

Im nordwestlichen Bereich des Perimeters (Parzelle Kat.-Nr. SE4444) steigt das Terrain steil an. Gemäss momentanem Planungsstand der SBB-Unterführung (siehe Kapitel 4.6) ist dort entsprechend eine Stützmauer vorgesehen. Soll ein Gebäude mit der Westfassade ebenerdig mit direktem Anschluss an die geplante SBB-Unterführung und nicht von einem Grünstreifen umrandet auf der Stützmauer stehen, sind entsprechend Abgrabungen nötig. Im Rahmen der Vorbereitung des Projektwettbewerbs fanden bezüglich des Umgangs mit dem Terrain in diesem Bereich Gespräche mit den zuständigen städtischen Ämtern statt (AfS, AfB, GSZ): Die notwendigen Abgrabungen können nicht als geringfügig bezeichnet werden. Weitergehende Terrainanpassungen gemäss Art. 10 Abs. 2 sind im Bereich zwischen zukünftigem Gebäude und der Unterführung (siehe Abbildung 12) zulässig, sofern diese einen städtebaulichen und freiräumlichen Gewinn darstellen. Der Bereich ausserhalb des Perimeters (weiterhin Eigentum TAZ, anderer Zeithorizont) ist diesbezüglich im Sinne eines Betrachtungsperimeters (gestrichelte Linie) mitzudenken.

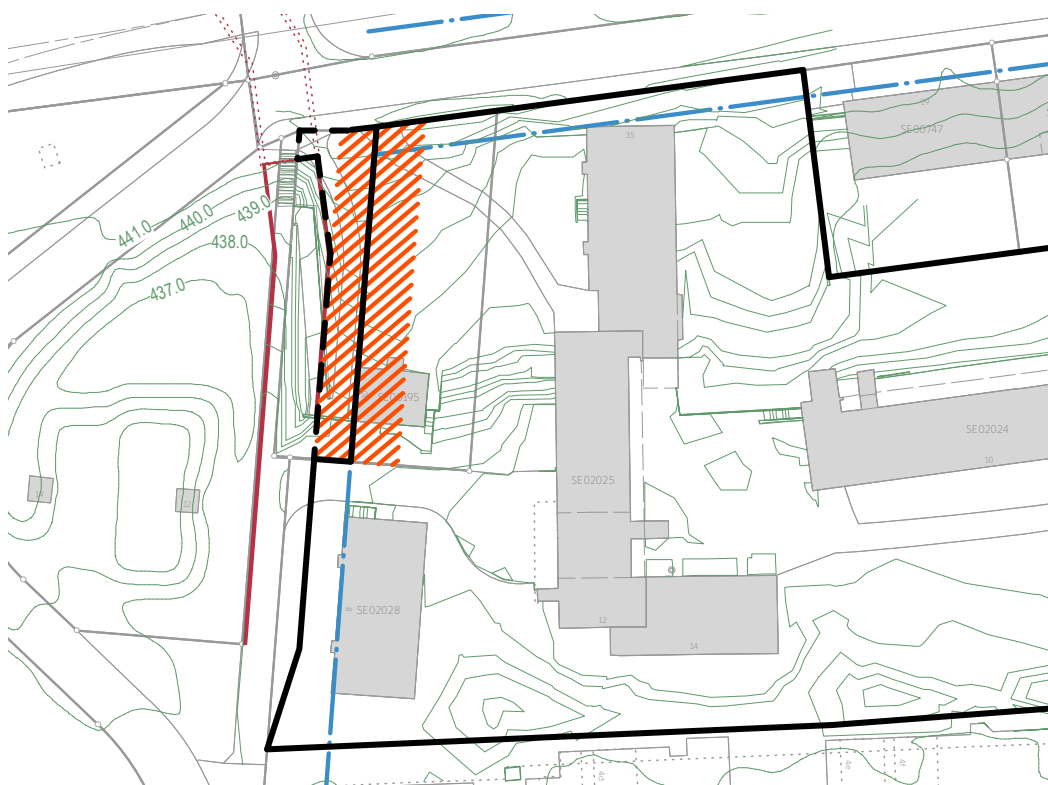


Abbildung 12: Bereich, wo weitergehende Abgrabungen gemäss Art. 10 Abs. 2 BZO zulässig sind: rot schraffiert  
Betrachtungsperimeter: schwarz gestrichelt, PU: dunkel rot

## Begrünung

Mindestens zwei Drittel der nicht mit Gebäude überstellten Parzellenfläche ist zu begrünen. Ein Teil dieser Fläche ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten (Art. 11 Abs. 2 BZO).



## Wohnhygiene

Für Räume, welche zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäss §§ 300 bis 306 PBG einzuhalten. Dies betrifft namentlich Ausgestaltung und Ausrüstung, Besonnung, Belichtung und Belüftung, Mindestflächen, Raumhöhen und innere Erschliessung.

## Dienstbarkeiten

Es besteht ein Fusswegrecht zu Lasten der Parzelle Kat.-Nr. SE4763 und zu Gunsten der Parzelle Kat.-Nr. SE4254. Eine direkte Verbindung zwischen der Parzelle Kat.-Nr. SE4254 und der Tramhaltestelle Felsenrainstrasse muss auch zukünftig gewährleistet sein.

## 4.3 Brandschutz

Es gelten Brandschutznorm und -vorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) in ihrer aktuellsten Fassung sowie die Weisungen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ).<sup>2</sup> Für das Bauvorhaben wird die Qualitätssicherungsstufe (QSS) 2 angenommen. Gebäude werden hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in drei Kategorien unterschieden und brand- schutztechnisch bewertet:

- Gebäude geringer Höhe: bis 11 m Gesamthöhe
- Gebäude mittlerer Höhe: 11 – 30 m Gesamthöhe
- Hochhäuser: ab 30 m Gesamthöhe

Bezüglich Feuerwehruzufahrten sind die Vorgaben der Feuerwehr des Kantons Zürich zu beachten (v. a. Zugangsnormen und FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen). Die Anleiterbarkeit von Fassaden in Abhängigkeit der Gebäudehöhe ist zu gewährleisten. Für Gebäude mittlerer Höhe gilt: mind. eine geeignete Fassade muss für die Feuerwehr zugänglich sein. Für die Zufahrten gelten die Bedingungen der «Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS). Diese müssen im Umgebungsplan nachgewiesen werden. Für die Pflegewohngruppen der GFA gelten die Anforderungen für Beherbergungsbetriebe.

## Fluchtwege

Gebäude mittlerer Höhe mit einer Geschossfläche (einzelnes Geschoss gemessen) bis 900 m<sup>2</sup> benötigen feuerpolizeilich eine Fluchttreppe, solche mit einer Geschossfläche über 900 m<sup>2</sup> mindestens zwei Fluchttreppen. Führen Fluchtwege zu nur einer Treppenanlage, darf die Bruttogeschossfläche pro Treppenhaus höchstens 900 m<sup>2</sup> betragen. Vertikale Flucht- und Rettungswege sind mit nach oben direkt ins Freie führenden Abstromöffnungen (5% der Grundfläche des Treppenhauses) zu versehen. Die maximale Fluchtwegdistanz von 35 m wird auch innerhalb von Wohnungen gemessen. Für Hochhäuser gelten erhöhte Anforderungen.

Weitere Information:

- VKF – Brandschutzvorschriften 2015
- GVZ – Vorschriften & Weisungen
- Feuerpolizei – Formulare & Merkblätter

---

<sup>2</sup>) [www.praever.ch](http://www.praever.ch) / [www.gvz.ch](http://www.gvz.ch)

## 4.4 Schutzraum

Im Rahmen des Projektwettbewerbs sind Flächen für Zivilschutzräume vorzusehen. Kellerabteile in den Schutzräumen anzuordnen ist möglich. Es wird keine detaillierte Planung erwartet, eine Kennzeichnung des plausiblen Kellerbereichs ist ausreichend.

- Ermittlung der Anzahl Schutzplätze Wohnungen: Schutzraumberechnung Planung gemäss TWP 1984:
- Mindestanforderungen an Platzbedarf für Schutzplätze Pflegeheim (TWS 1982):
- Für die 24 Pflegeplätze gemäss Raumprogramm werden 24 Schutzplätze benötigt. Dabei ist die «Technische Weisung für spezielle Schutzräume» anzuwenden (siehe Unterlage [D05]).
- Es können auch mehrere kleinere Schutzräume anstelle von einem grossen Schutzraum geplant werden, die in Friedenszeiten zu zivilen Nutzungen verwendet werden (Keller, Hobbyräume, Lager etc.)
- Kein Schutzraum innerhalb einer allfällig geplanten Einstellhalle.

## 4.5 Hindernisfreies und sicheres Nutzen

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift erschlossen sein. Sämtliche Wohnungen müssen gemäss Art. 35 BBV I zudem hindernisfrei anpassbar sein. Als Grundlage gilt die Norm für hindernisfreie Bauten SIA 500. Die Broschüre «Wohnungsbauhindernisfrei – anpassbar» kann kostenlos bei der Schweizer Fachstelle «Hindernisfreie Architektur» bezogen werden:

[www.sia.ch/shop](http://www.sia.ch/shop)

[www.hindernisfreie-architektur.ch](http://www.hindernisfreie-architektur.ch)

Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich:

[www.bkz.ch](http://www.bkz.ch)

### Anforderungen SAW

Die Wohnungen sind schwellenlos zu gestalten und sollen auch mit Rollator benutzbar sein. Wichtige Grundlagen für die Planung der Wohnungen, Gemeinschafts- und Erschliessungszonen sind die Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» (siehe [https://hindernisfreie-architektur.ch/normen\\_publicationen/richtlinien-altersgerechte-wohnbauten/](https://hindernisfreie-architektur.ch/normen_publicationen/richtlinien-altersgerechte-wohnbauten/)) der Fachstelle Hindernisfreie Architektur (Minimalanforderungen der Planungsrichtlinien). Die Baustandards der SAW weichen aus betrieblichen und aus Kostengründen teilweise von den Empfehlungen der Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» ab und sind im Detail projektabhängig anzuwenden.

### Anforderungen GFA

Die Pflegewohngruppen sind schwellenlos und behindertengerecht zu gestalten. In Ergänzung zu den oben genannten Grundlagen für die Alterswohnungen und die Umgebung muss für das Pflegezentrum zudem das Merkblatt der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich (siehe Unterlagen [D03]) berücksichtigt werden. Die minimalen Anforderungen sind zwingend einzuhalten. Die erhöhten Anforderungen sind nach Möglichkeit überall, insbesondere aber in den Pflegebereichen, im pflegenahen Wohnen und den Aussenzonen, zu berücksichtigen. Die Zugänglichkeit muss für Besucher\*innen einfach und behindertengerecht möglich sein. Flure und Begegnungsbereiche sind so zu gestalten, dass zwei Personen mit Gehhilfe problemlos kreuzen können (min. 1.80 m Breite im Licht).

## 4.6 Freiraum und Erschliessung

### Emil-Oberhäsli-Anlage

Die Emil-Oberhäsli-Anlage (bis Ende 2014 als Felsenrainanlage bekannt) erinnert an den letzten Gemeindepräsidenten von Seebach Emil Oberhäsli-Leu, der sich stark für die Eingemeindung von Seebach eingesetzt hatte. Der liebevolle Vorstadtpark im Heimatstil entstand 1938 aus einem düsteren Tannenwäldchen. Eingefasst von Hecken führt ein Granitplattenweg um die zentrale Rasenfläche. Einen Blickfang bildet die Gruppe mächtiger Silberpappeln. Ein erhöhter Platz mit Bänken lädt zum Verweilen ein.

Grün Stadt Zürich beabsichtigt in den nächsten Jahren die Emil-Oberhäsli-Anlage in standzusetzen sowie das Spielangebot, die Nutzung und die Vegetation der Anlage aufzuwerten. Die Grünanlage mit ihrem markanten Baumbestand wird in ihrer Grundstruktur mit Wegen und Plätzen, dem grünen leicht abgesenkten baumbestandene Rücken zur Siedlung Felsenrain und den vielfältigen Vegetationsstrukturen erhalten und ergänzt. Über eine allfällig weitere Anbindung der Anlage zur Felsenrainstrasse hin wird in diesem Zusammenhang nachgedacht werden.

### Neunbrunnenstrasse, Anschlussbereich Zufahrten und Anlieferung

Im Rahmen der Testplanung hat sich gezeigt, dass sich für eine Tiefgaragenzufahrt resp. einer Zufahrtstrasse der Bereich entlang der Neunbrunnenstrasse am besten eignet. Dies hat sich ebenfalls im Gespräch mit dem städtischen Tiefbauamt bestätigt. Im vorliegenden Projektwettbewerb hat die Erschliessung deshalb prioritär im Bereich der heutigen Zufahrt zu erfolgen (siehe Abbildung 13). Einzelne Parkplätze können zudem auch direkt über die Felsenrainstrasse erschlossen werden.

Für die Erschliessung der Gebäude (Blaulicht-Organisationen etc.) können zusätzliche Zufahrtsstrassen vorgeschlagen werden. Die bestehende arealinterne Zufahrtsstrasse mit Wendemöglichkeit auf dem Grundstück der SAW kann entsprechend überarbeitet werden.

Im Sinne einer effizienten Organisation der Parkplätze darf nur eine Tiefgarage resp. eine Zufahrt geplant werden. Ein unterirdischer Anschluss der einzelnen Gebäude an die Tiefgarage ist, soweit sinnvoll und wirtschaftlich tragbar, umzusetzen. Es wird verlangt, dass Entsorgung und Anlieferung mit den nötigen Lieferanlagen auf privatem Grund mitgedacht und entsprechend angeordnet werden. Besonders an die Anlieferung bestehen nutzungsabhängig differenzierte Anforderungen. Auf dem Areal sind auch die für die Anlieferung notwendigen Wende- und Rangiermanöver zu lösen. Die Wäscheanlieferung SAW erfolgt mit Lieferwagen mit Hebebühne (Fahrzeuglänge x Breite x Höhe: 7.0 m x 2.7 m x 3.2 m). Längere Rückwärtsfahrten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht. Im «Leitfaden zur Güterverkehrserschliessung» sind Hilfestellungen zu finden. Für die Pflegewohngruppen ist eine geeignete Zufahrt für Anlieferung / Supportleistungen vorzusehen.

Oberirdisch angeordnete Besucherparkplätze sollten vorwärts fahrend über eine gesammelte Ein- und Ausfahrt zugänglich sein. Direkte Zu- und Wegfahrten in einzelne Parkfelder über öffentliche Strassen sind unerwünscht.

Mit dem städtischen Alleenkonzzept wird die langfristige Zielvorstellung für die zukünftige städtische Strassenbaumpflanzung festgehalten. In der Emil-Oberhäsli-Anlage besteht der Eintrag «in Grünanlage». Entlang der Neunbrunnenstrasse ist auf der gegenüberliegenden Seite eine Allee geplant.

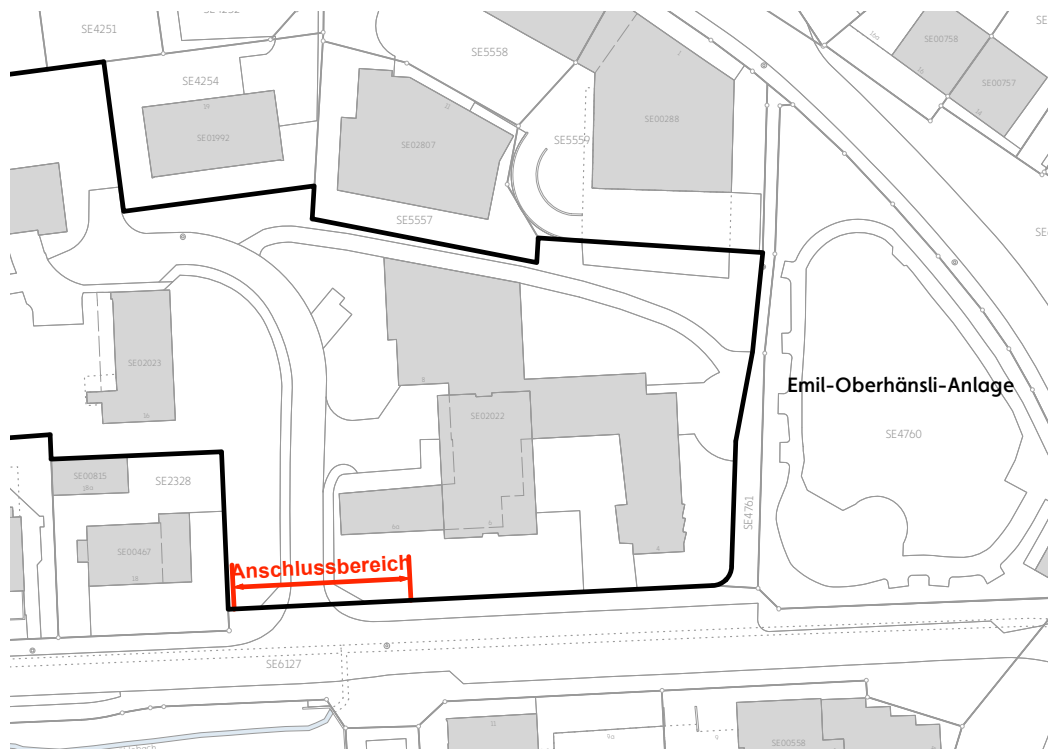


Abbildung 13: Anschlussbereich Neunbrunnenstrassen, ohne Masstab

### Geplante SBB-Unterführung, Pumpwerk

Der Bahnhof Seebach wird modernisiert, unter anderem werden die Perrons verlängert und der Bahnübergang an der Felsenrainstrasse aufgehoben und durch eine Unterführung für zu Fuss Gehende und Velofahrer\*innen ersetzt.

Das Auflageprojekt liegt vor (Arbeitsstand Plan Nr. 3131.22.0119 Phase «Auflageprojekt», siehe Abbildung 14 und Unterlage [D08]). Die lichte Breite der Wegführung für die Personenunterführung beträgt auf der vollen Länge 6.0 m. Sie verläuft entlang dem bestehenden Fussweg Weisschau, welcher heute lediglich knapp 4.0 m respektive 2.0 m beträgt. Gemäss dem heutigen, mit dem Tiefbauamt der Stadt Zürich abgestimmten Projektstand wird die Wegführung zulasten der Parzellen Kat.-Nrn. SE4444 und SE4763 verbreitert. Dies wurde bereits mit der Festlegung des Perimeters berücksichtigt (Unterführung befindet sich ausserhalb Perimeter).

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Unterführung sind die Leitungen im Umfeld des Pumpwerks anzupassen. Mit der Überbauung der Parzelle SE4444 ist auch das Pumpwerk Seebach der Wasserversorgung Zürich konzeptionell in den Ersatzneubau resp. Freiraum zu integrieren. Die relevanten technischen Rahmenbedingungen sind in der Unterlage [D09] dargestellt und zwingend einzuhalten. Insbesondere auf die Zugänglichkeit und die Höhenlage der Leitungen ist Rücksicht zu nehmen.

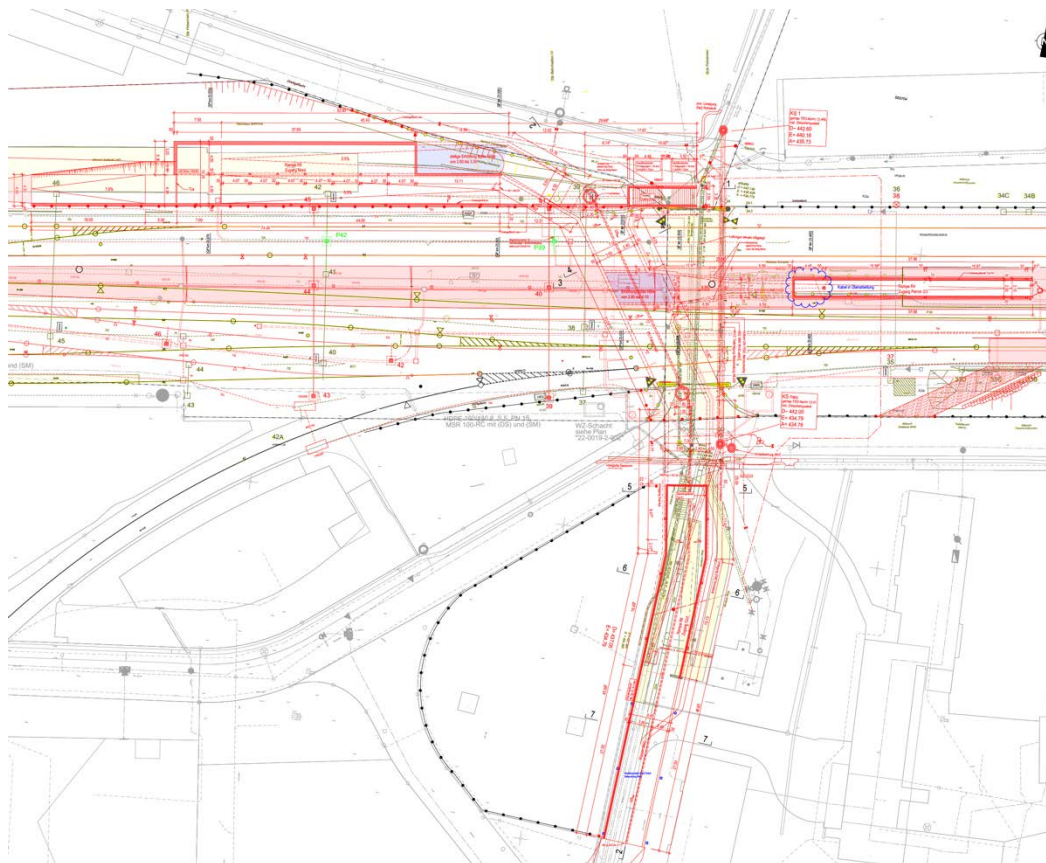


Abbildung 14: Geplante SBB-Unterführung, ohne Masstab

### Felsenrainstrasse

Die Felsenrainstrasse (ausserhalb Perimeter) dient der Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften. Von der Felsenrainstrasse zweigt heute der Bahnübergang ab. Öffentliche Parkplätze sind abschnittsweise angeordnet. Die Testplanung zeigt, dass die Strasse nicht im heutigen Zustand belassen werden soll (Eckwert 04, Abbildung 4, Felsenrainstrasse als grüne Idee).

Für den Projektwettbewerb ist von der Felsenrainstrasse im Bestand auszugehen, mit Ausblick auf eine zukünftige mögliche Umgestaltung. Seitens Stadt ist aktuell kein Umgestaltungsprojekt geplant, die Umgestaltung wird basierend auf der Sanierungslogik der Strasse vorgenommen, unter Federführung des Tiefbauamts. Grundsätzlich ist aber eine Neugestaltung mit neuen funktionalen Schwerpunkten bei der Felsenrainstrasse denkbar (Stichworte: Entsiegelung, Begegnung, Aufenthalt – kein Park).

## 4.7 Parkierung und Mobilitätskonzept

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs (Auto und Velo) richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV, Gemeinderatsbeschluss vom 11.12.1996 mit Änderungen bis 16.12.2015). Der Perimeter liegt im Reduktionsgebiet D (mind. 60 % des Normalbedarfs). Für die Bestimmung der Anzahl zu erstellenden Behindertenparkfelder kommt die SIA-Norm 500 «Hindernisfreies Bauen» zur Anwendung (pro 25 Wohnungen ein IV-PP zu erstellen (mind. 1PP)).

Der Minimalbedarf an Parkplätzen für Bewohnende sowie für Beschäftigte soll gestützt auf Art. 8 Abs. 5 PPV mit einem Mobilitätskonzept reduziert werden. Der Minimalbedarf an behindertengerechten Parkplätzen sowie der Minimalbedarf an Parkplätzen für Besuche/Kunden darf nicht unterschritten werden. Damit autoarmes Wohnen möglich ist, müssen verschiedene Anforderungen erfüllt werden (der Leitfaden «Mobilitätskonzept

autoarme Nutzungen» gibt dazu Hinweise). Die Auftraggeberinnen prüfen die Machbarkeit zusammen mit dem TAZ im weiteren Projektverlauf.

### SAW

Die Parkplätze (PP) für Alterswohnungen werden basierend auf dem Dokument «Richtwerte für «Spezielle Nutzungen» gemäss Parkplatzverordnung Normalbedarf (von der Bau-sektion genehmigt 5.10.2021) berechnet. Der Cluster SAW kann gemäss Absprache mit der Fachstelle Baugesuche des Tiefbauamts der Stadt Zürich für den Abstellplatznachweis als 1 Wohnung betrachtet werden. Aufgrund des Reduktionsgebietes D soll für den Projektwettbewerb das Minimum von 60 % des Normalbedarf nachgewiesen werden. Mit einem Mobilitätskonzept soll

- für Bewohnende das errechnete Minimum um weitere rund 33 % (entspricht einer «starken Reduktion»),
- für Beschäftigte das errechnete Minimum um 100 % («sehr starke Reduktion») reduziert werden.

Der Bedarf berechnet sich entsprechend wie folgt:

- Bewohner\*innen: 1 PP pro 10 Wohneinheiten, Reduktion auf 60 % (Reduktionsgebiet D), Reduktion um weitere 33 % (Mobilitätskonzept)
- Besucher\*innen: 1 PP pro 7 Wohneinheiten, Reduktion auf 60 % (Reduktionsgebiet D)
- Velo: 1.2 PP pro 5 Wohneinheiten, davon 10 % für Besucher\*innen

Bei 200 Wohnungen (inkl. 1 Cluster SAW) ergibt dies:

- 8 PP für Bewohner\*innen
- 19 PP für Besucher\*innen
- 45 Velo- und 3 Motorrad-PP
- 0 PP für Beschäftigte

Die Berechnung ist im Rahmen des Projektwettbewerbs projektspezifisch anzupassen.

### SFW

Die Anzahl der Parkplätze berechnet sich nach der PPV, wobei das Minimum von 60 % des Normalbedarfs nachzuweisen ist (Reduktionsgebiet D). Für die SFW soll das errechnete Minimum für Bewohnende ebenfalls mit einem Mobilitätskonzept um weitere rund 58 % («starke Reduktion») reduziert werden.

Der Bedarf berechnet sich wie folgt:

- Bewohner\*innen: 1 PP pro 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche, Reduktion auf 60 % (Reduktionsgebiet D), Reduktion um weitere 58 % (Mobilitätskonzept)
- Besucher\*innen: 10 % von PP für Bewohner\*innen
- Velo: 3 PP pro 4,5-Zi.-Whg. bzw. 4 PP pro 5.5-Zi.-Whg für Bewohner\*innen, davon 10 % für Besucher\*innen
- Motorräder: ausreichende Anzahl bereitzustellen.

Bei 35 Wohnungen sind ergibt dies ca:

- 8 Parkplätze für Bewohner\*innen
- 2 Parkplätze für Besucher\*innen
- 106 Velo- und 3 Motorradabstellplätze

Die Berechnung ist im Rahmen des Projektwettbewerbs projektspezifisch anzupassen.

## GFA

Für die beiden Pflegewohngruppen mit folgende Parkplätze nachzuweisen:

- Beschäftigte: Reduktion um 100 % mit Mobilitätskonzept auf 0 PP
- Besucher\*innen: 3 PP
- Velo: 3 PP (idealerweise in der Nähe der PWG angeordnet)

## ZIA / KIGA

Für die Nutzungen der ZIA und des Kindergartens sind folgende Parkplätze nachzuweisen:

- Beschäftigte: Reduktion mit Mobilitätskonzept um 50 % auf 1 PP
- Velo: 1 PP

## Lage und Abmessung

Anordnung und Abmessung von Parkplätzen richten sich für Autos nach der VSS-Norm 40 291 (Hinweis: Neue Ausgabe 2021/12) und für Velos nach der VSS-Norm 40 066. Die Parkplätze für Autos für Besucher\*innen sind an leicht zugänglicher Lage (ober- oder unterirdisch denkbar) einzuplanen.

Die Veloabstellplätze sollen folgendermassen verteilt werden:

## SAW

- 50 % innen (doppelstöckig)
- 50 % aussen (davon 1/2 gedeckt, 1/2 ungedeckt)

## SFW

- 40 % innen
- 60 % aussen (davon 1/2 gedeckt, 1/2 ungedeckt)

## 4.8 Stadtklima und Hitzeminderung

Das Stadt- und Lokalklima, bestehende Kaltluftsysteme, die Biodiversität sowie der Wasserhaushalt dürfen durch das Bauvorhaben möglichst wenig beeinträchtigt werden. Es sollen die Biodiversität wo immer möglich erhöht und hitzemindernde Massnahmen umgesetzt werden. Das Dokument «Fachplanung Hitzeminderung» der Stadt Zürich beschreibt, wie der Überwärmung gesamtstädtisch entgegengewirkt werden kann, wie vulnerable Stadtgebiete entlastet und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich erhalten werden können. Die Anforderungen an die Biodiversität sind im Kapitel 3.4 erläutert. Der klimatische Ausgleich kann mit folgenden Massnahmen positiv beeinflusst werden:

Thema	Massnahmen
Versickerungsfähigkeit	Überbaute Flächen und unterbaute Freiflächen minimieren. Sind letztere nicht vermeidbar, geforderte Hartplätze (Aussensitzplatz) darüber platzieren.
Luftaustausch / Gebäudestellung	Gebäudestellung und Gebäudehöhe auf Luftaustausch ausrichten. Einzelne grössere Gebäudeabstände oder durchlässige Gebäudestrukturen erleichtern die Durchströmung.

<b>Versiegelte Flächen minimieren</b>	Versiegelte und befestigte Flächen auf ein Minimum beschränken, stattdessen sind versickerungsfähige Beläge mit hoher Albedo (Rückstrahlung) bevorzugen.
<b>Grünflächen gestalten</b>	Grünflächen maximieren und klimaökologisch gestalten. Grosse zusammenhängende und naturnahe Grünflächen als ökologische und klimatische Ausgleichsflächen vorsehen (Biodiversität: siehe Kapitel 3.4).
<b>Baumbestand fördern</b>	Baumbestand mit alterungsfähigen und hitzebeständigen Grossbäumen und Neupflanzungen etablieren. Dabei auf genügend Wurzel- und Kronenraum achten (Bepflanzung: siehe Kapitel 3.4).
<b>Wasser miteinbeziehen</b>	Wasserelemente für Verdunstungskühlung etablieren, z.B. offene Retentionsbecken (Retention: siehe Kapitel 3.4).
<b>Bauteile begrünen</b>	Dachflächen klimaökologisch begrünen, Synergien mit Solaranlagen nutzen (Aufständigung). Geeignete Fassaden und andere Vertikalelemente möglichst mit bodengebundenen Pflanzen begrünen.
<b>Freiräume beschatten</b>	Thermische Diversität im Freiraum gewährleisten: Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume (insbesondere versiegelte und stark wärmeabsorbierende Oberflächen) im Sommer beschatten. Die Kronenfläche sollte ca. 30 % der Grünfläche betragen (siehe Fachplanung Stadtbäume).
<b>Farben mit hoher Albedo</b>	Fassaden und Dachmaterialien mit hoher Albedo (Rückstrahlung) verwenden. Dunkle Oberflächen vermeiden.

## 4.9 Umwelt

### Natur- und Landschaftsschutz

Die Wald-Parzelle Kat.-Nr. SE5796 (Weisshau) westlich des Perimeters ist im kommunalen Inventar Naturschutz erfasst (KSO-7.08 Reservoir Felsenrain). Die besondere Rücksichtnahme ist vorzusehen. Dieser Bereich darf weder substantiell noch hinsichtlich Schutzwert (Erhalt) geschmälert werden. Die ausserhalb des Perimeters liegenden Böschungen südlich der Bahngeleise sind als Eintrag KSO-7.05 «Ruderalflächen und Magerwiesen Bahnhof Seebach» mit dem Ziel des Erhalts der Ruderalflächen und Magerwiesen erfasst. KSO-Blätter siehe Unterlagen [D11].

### Gewässerschutz und Grundwasser

Der Perimeter wird gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich dem Gewässerschutzbereich  $A_u$  zugeordnet. Gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) umfasst der Gewässerschutzbereich  $A_u$  die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gewässerschutzbereich  $A_u$  gelten besonders strenge Schutzbestimmungen hinsichtlich des Grundwassers, es dürfen keine Anlagen erstellt



werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmegewilligungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Gemäss der Bewilligungspraxis des Kantons Zürich, die im Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen» beschrieben ist, kann somit eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung für Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel in Aussicht gestellt werden. Bei der Baueingabe sind jedoch zwingend eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen und entsprechende Unterlagen einzureichen. Gemäss Rückmeldung vom AWEL kann ein Untergeschoss erstellt werden. Um sicherzugehen, ob zwei Untergeschosse erlaubt sind, müssten Sondierbohrungen vorgenommen werden. Für den Projektwettbewerb ist von einem Untergeschoss auszugehen.

### **Kataster der belasteten Standorte**

Der Perimeter ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt.

### **Oberflächenabfluss**

Mindestens die Hälfte aller Überschwemmungsschäden werden durch oberflächlich abfliessendes Regenwasser verursacht. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt detailliert, wo eine Gefährdung entstehen kann. Gemäss Kartierung auf [maps.zh.ch](https://maps.zh.ch) kann im Innern des Perimeters aufgrund des heutigen Terrains eine solche Gefährdung entstehen. Muldenlagen sind zu vermeiden und der Wasserfluss ist konsequent von den Gebäuden weg zu planen.

### **Lärmschutz und obligatorische Lärmberatung**

Alle für die Beurteilung wesentlichen Grundlagen sowie Angaben zu einer allfälligen Ausnahmegewilligung sind im Lärmgutachten vom 23. Februar 2023 enthalten (Unterlage [D06]). Die Belärmung des Perimeters findet von der Neunbrunnen- und Schaffhauserstrasse sowie vom Bahntrasse statt. Das Lärmgutachten stellt, aufgrund des Testprojekts der Testplanung, geringe Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte um maximal 1-2 dB fest.

Da die Wohnungen SAW mehrheitlich kleinteilig sind und deshalb einseitig orientiert, sind die Anordnungsmöglichkeiten für Alterswohnungen eingeschränkt (bspw. sind Durchschusswohnungen schwierig realisierbar). Dies stellt insbesondere bei den Hochpunkten eine Herausforderung dar. Im Lärmgutachten sind mögliche Massnahmen zur Reaktion auf die Belärmung aufgelistet.

Damit die Thematik des Lärmschutzes in den Projekten entsprechend einfließen kann, besteht eine obligatorische Lärmberatung (im Rahmen von 2 Stunden). Es wird verlangt, dass ein Projektentwurf bis in die Kalenderwoche 34 dem Verfasser des Lärmgutachtens digital (Geschosspläne und Schnitte als pdf; Kataster als dxf) zugestellt wird ([andreas.suter@ing-suter.ch](mailto:andreas.suter@ing-suter.ch), Betreff Felsenrain). Da es sich um eine Drittfirma handelt, ist die Anonymität gewährleistet, es werden keine Unterlagen weitergegeben.

### **NIS**

Die eidgenössische Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) setzt Grenzwerte fest, um Menschen vor schädlichen oder lästigen nichtionisierenden Strahlungen zu schützen.

Aufgrund der Emissionsbeurteilung aus dem Bahnbetrieb besteht entlang der Felsenrainstrasse eine Überschreitung der Perimetergrenze (siehe Abbildung 15 unten und Unterlage [D07]). Innerhalb des belasteten Bereichs dürfen keine Nutzungen für den ständigen Aufenthalt angeordnet werden (keine Wohn- oder Arbeitsräume). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte nachzuweisen.

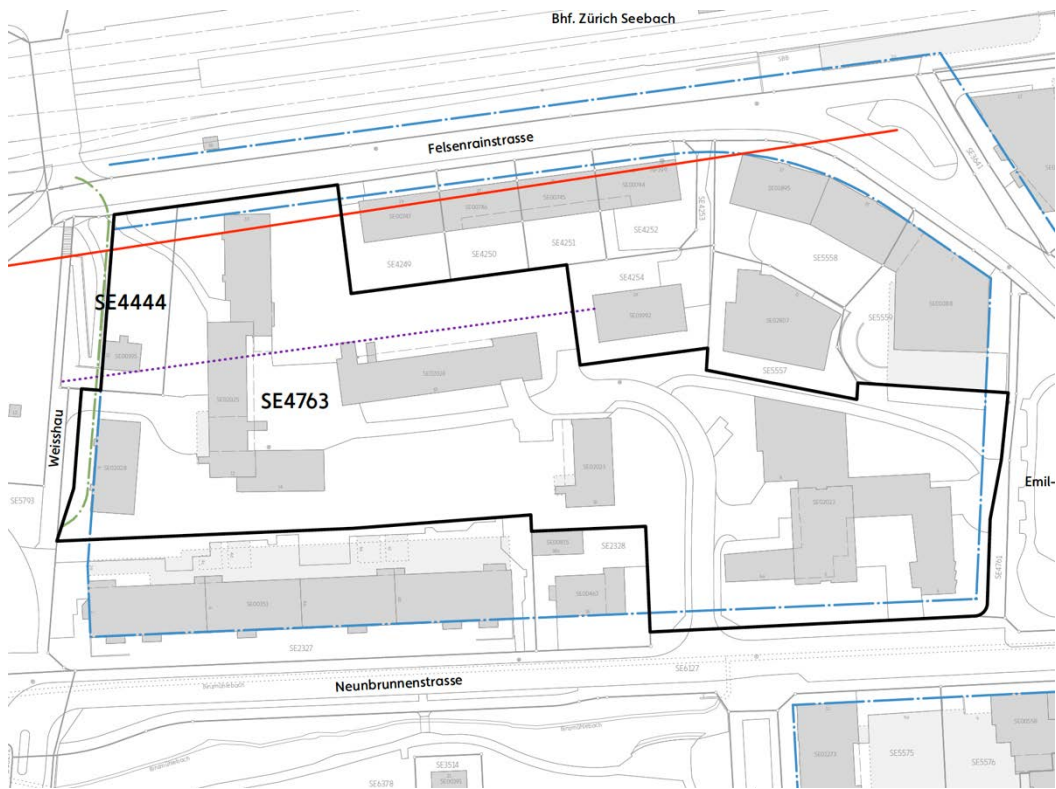


Abbildung 15: NIS-Linie: rote Linie, Störfallvorsorge (55 m): violette gepunktet, ohne Masstab

## Störfallvorsorge

Da das vorliegende Projekt ohne Gestaltungsplan umgesetzt wird, besteht keine Verpflichtung, die folgenden Massnahmen umzusetzen. Zum Schutz der Mieter\*innen gegenüber einem Störfallereignis auf der Bahnstrecke sollten folgende Massnahmen jedoch geprüft werden:

- Anordnung der Nutzungen mit hohem Personenaufkommen (z.B. Speise- und Veranstaltungssäle), der Personen mit eingeschränkter Mobilität sowie der vertikalen Fluchtwege möglichst abgewandt von der Bahnlinie.
- Die bahnzugewandten Fassaden sollten bis zu einem Abstand von 55 m zur Bahnlinie aus nichtbrennbaren Stoffen bestehen (inkl. Verkleidungen und Dämmstoffe).
- Für Gebäude bis zu einem Abstand von 55 m zur Bahnlinie sollte eine Fluchtmöglichkeit auf die bahnabgewandte Seite vorhanden sein.
- Allfällige Ansaugstellen für Lüftungen sollten bahnabgewandt oder über Dach angeordnet werden.
- Aufenthaltsflächen für Personen im Freien sollten nicht näher als 55 m zur Bahnlinie oder geschützt hinter einem Gebäude angeordnet werden.

# 5 Genehmigung

Das Preisgericht hat das vorliegende Programm am 12. April 2023 genehmigt.

Sabina Hubacher (Vorsitz)

S. Hubacher

Kornelia Gysel

Kornelia Gysel

Rahel Lämmli

R. Lämmli

Eveline Althaus

E. Althaus

Kobe Macco

~~Kobe Macco~~

Martin Beutler

M. Beutler

Simon Kretz (Ersatz)

S. Kretz

Andrea Martin-Fischer

A. Martin-Fischer

Sonja Anders

S. Anders

Regula Pfenninger

R. Pfenninger

Peter Noser

P. Noser

Res Keller

R. Keller

Caspar Hoesch (Ersatz)

C. Hoesch