

Areal Gupfen, Illnau

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren



Wettbewerbsprogramm

2. Juni 2020

IMPRESSUM

Bauherrschaft:
Genossenschaft Sonnenbühl
Sonnentalweg 8
8610 Uster

Verfasser:
Fabian Würmli / Andreas Wirz

*Ideen
Prozesse
Bauten* Archipel GmbH
Hardturmstrasse 261
CH-8005 Zürich
+41 44 563 86 80
info@archipel.ch

Inhalt

1. Kurzfassung	1
2. Einleitung	2
2.1 Ausgangslage	2
2.2 Kurzportrait Auftraggeberin und Betreiberinnen	2
2.3 Kontext	2
2.4 Aufgabenstellung	3
2.5 Zielsetzung	3
3. Verfahren	4
3.1 Auftraggeberschaft / Organisation	4
3.2 Auftragsform und Art des Verfahrens	4
3.3 Grundlagen und Rechtsweg	4
3.4 Teilnahmebedingungen	4
3.5 Preissumme (Entschädigungen)	5
3.6 Eigentums- und Urheberrechte	5
3.7 Vertraulichkeit und Kommunikation	5
3.8 Veröffentlichung und Ausstellung	5
3.9 Weiterbearbeitung	6
3.10 Baurechtliche Beratung während des Verfahrens	6
4. Rahmenbedingungen	7
4.1 Baurechtliche Rahmenbedingungen	7
4.2 Gestaltungsplan	8
4.3 Parkierung und Erschliessung	8
4.4 Denkmalschutz	8
4.5 Bauerngarten	8
4.6 Dorfplatz	9
4.7 Grundwasserschutz	9
4.8 Lärmschutz	10
4.9 Wärmeerzeugung	10
4.10 Hindernisfreies Bauen	10
4.11 Nachhaltigkeit	11
4.12 Städtisches Konzept „Natur im Siedlungsraum“	11
4.13 Wohnbauförderung	11
4.14 Wirtschaftlichkeit	12
4.15 Wohn- und Betriebskonzept	12
5. Präqualifikation (Phase 1)	14
5.1 Eignungskriterien Präqualifikation	14
5.2 Verlangte Bewerbungsunterlagen	14
6. Projektwettbewerb (Phase 2)	15
6.1 Einzureichende Unterlagen	15
6.2 Einreichen der Wettbewerbsbeiträge	16
6.3 Vorprüfung	17
6.4 Beurteilungskriterien	17
7. Termine	18
7.1 Termine Präqualifikation (Phase 1)	18
7.2 Termine Projektwettbewerb (Phase 2)	18
7.3 Abgegeben Unterlagen	18
8. Raumprogramm	20
8.1 Raumprogramm Genossenschaft Sonnenbühl	20
8.2 Raumprogramm Almacasa	21
8.3 Raumprogramm Detailhandel	23
8.4 Zusätzlicher Verkaufsladen	24
8.5 Schutzraumpflicht	24
8.6 Abstellplätze / Parkierung	24
9. Genehmigung	25

1. Kurzfassung

Aufgabe

Die Genossenschaft Sonnenbühl möchte durch den Neubau einer Alterssiedlung mit rund 34 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, einem Entlastungsangebot für Angehörige und einem Quartierladen einen vielfältigen Begegnungsort in Illnau realisieren.

Verfahren

Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren.

8-10 Teams (inkl. min. zwei Nachwuchsteams) bestehend aus Fachleuten aus der Architektur und Landschaftsarchitektur werden in einem Präselektionsverfahren für die Teilnahme ausgewählt. Als Ersatz werden zwei weitere Teams nominiert.

Zielkosten Erstellung

CHF 22.7 Mio.

Preisgeld

CHF 140'000 exkl. MwSt.

Termine

Phase 1

Publikation Präqualifikation: 3.06.2020

Abgabe Bewerbung: 3.07.2020

Bekanntgabe der eingeladenen Teams: 10.07.2020

Phase 2

Start Wettbewerb: 14.07.2020

Schriftliche Fragestellung: 14.08.2020

Fragebeantwortung: 4.09.2020

Abgabe Projektunterlagen: 13.11.2020

Abgabe Modell: 27.11.2020

Veröffentlichung Jurybericht / Ausstellung Wettbewerb Mitte Jan. 2021

Beurteilungsgremium

Fachpreisrichterinnen:

- › Bettina Neumann, Dipl. Architektin ETH Neff Neumann Architekten, Vorsitz
- › Yvonne Rudolf, Dipl. Architektin ETH, Galli Rudolf Architekten AG
- › Pascale Guignard, Dipl. Architektin ETH, Guignard Saner Architekten AG
- › Jacqueline Noa, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH, Noa Landschaftsarchitektur
- › Beat Salzmann, Dr. sc. ETH, Dipl. Arch. ETH/SIA, Ersatz

Sachpreisrichter:

- › Jürg Binkert, Präsident der Genossenschaft Sonnenbühl
- › Vincenzo Paolino, Gründer, Mitglied Geschäftsleitung und Verwaltungsrat Almacasa
- › Ueli Müller, Vertretung Stadt Illnau Effretikon

Experten (ohne Stimmrecht):

- › Judith Hartmann, Fachverantwortliche Alter Illnau Effretikon – Vorprüfung Betriebskonzept
- › Simone Gatti, Fachperson Alter Illnau Effretikon - Vorprüfung Betriebskonzept
- › Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau Illnau-Effretikon - Vorprüfung Erschliessung
- › Jürg Scheidegger, E'xact Kostenplanung
- › Harry Gmür, Dipl. Ing. FH HLK/SIA Reg A, BT-Consulting, Schacht- und Lüftungskonzept
- › Daniel Zehnder, Bauingenieur, HKP Bauingenieure AG

Moderation (ohne Stimmrecht):

- › Andreas Wirz, Archipel

Die Organisatorin behält sich das Recht vor, auf Antrag des von der Ausloberin genehmigten Preisgerichts, während der Entwicklung des Wettbewerbs andere Experten hinzuzuziehen. Gegebenenfalls stellt sie sicher, dass diese so ausgewählt werden, dass sie nicht in einem Interessenkonflikt mit einem der Teilnehmer stehen.

2. Einleitung

2.1 Ausgangslage

Die Genossenschaft Sonnenbühl veranstaltet einen selektiven Projektwettbewerb für eine Alterssiedlung. Diese beruht auf dem Nutzungskonzept «WOHNENPLUS GUPFEN». Dieses Konzept wurde von der Stadt Illnau-Effretikon entwickelt und ist integrierender Bestandteil des auszuarbeitenden Projekts.

2.2 Kurzportrait Auftraggeberin und Betreiberinnen

Die Grundeigentümerin und Auftraggeberin ist die Genossenschaft Sonnenbühl. Sie betreibt die Liegenschaft mit zwei zukünftigen Ankermietern: der Betreiberin einer Pflegewohngruppe Almacasa und mindestens einem Retailunternehmen.

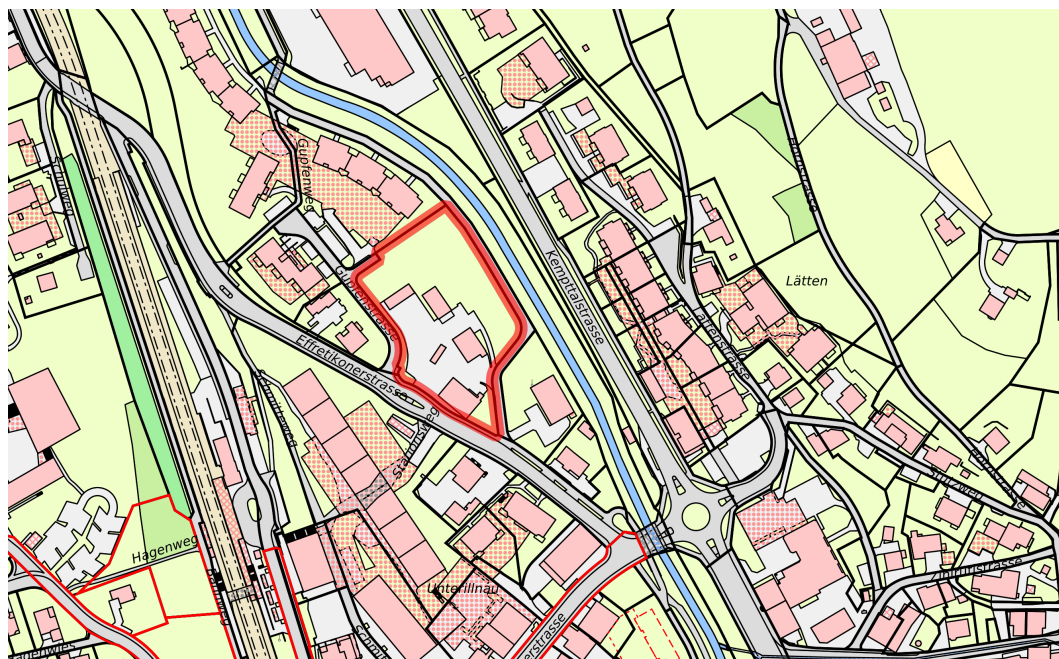
Die BG Sonnenbühl ist seit 55 Jahren im Bereich «Wohnen im Alter» tätig und hat dabei viel Erfahrung und Wissen angesammelt. Von Beginn weg setzte sie zum Beispiel auf eine Siedlungsassistenz (Modell «Hauswart+»), welche die Autonomie und Eigenaktivität der Bewohnenden fördert und mit unterstützenden Angeboten dort hilft, wo es nötig ist.

Als gemeinnützige Genossenschaft zielt Sonnenbühl nicht auf monetären Gewinn, sondern auf einen «langfristigen Mehrwert für alle». Die Genossenschaft ist somit nicht nur Investorin, sondern Eigentümerin mit einer langfristigen, nachhaltigen Perspektive. www.sonnenbuehl-uster.ch

Almacasa hat Erfahrung im Betrieb von Pflegewohngruppen – auch im genossenschaftlichen Umfeld. Bereits drei Standorte sind erfolgreich in Betrieb und haben sich am jeweiligen Ort einen ausgezeichneten Ruf erworben. In Zürich konnte mit der Familienheim-Genossenschaft erfolgreich kooperiert werden, und bei einem geplanten Projekt im Zürcher Oberland wird diese Form der Zusammenarbeit ebenfalls genutzt. Das gemeinschaftliche Haushalten in familiären Strukturen soll die Bewohnenden selbst bei gesundheitlichen Einschränkungen nicht zum Pflegefall machen. Die Nähe zum gewohnten Lebensraum ermöglicht Teilhabe am «normalen» Leben auch bei körperlichen oder kognitiven Einschränkungen. www.almacasa.ch

2.3 Kontext

Das Areal «Gupfen» befindet sich östlich des Bahnhofs zwischen der Effretikerstrasse und der Kempptalerstrasse. Das Areal fällt gegen Osten zur offen geführten Chämt ab. Die Umgebung ist geprägt durch neuzeitliche Wohnbauten aus unterschiedlichen Bauperioden.



Die Stadt Illnau-Effretikon hat das Grundstück vom Kanton erworben und an die Genossenschaft Sonnenbühl mit folgenden Auflagen verkauft:

- › Durchführung eines Architekturwettbewerbs im selektiven Verfahrens mit Präqualifikation.
- › Einreichung eines Gestaltungsplans.
- › Einreichung eines bewilligungsfähigen Bauprojektes.
- › Realisierung des Bauprojektes.
- › Betrieb der Immobilie in Kostenmiete, gemäss Nutzungskonzept «WOHNENPLUS GUPFEN».

2.4 Aufgabenstellung

Auf dem Gupfen Areal soll ein modernes Wohnumfeld für Menschen in der Nachfamilienphase entstehen. Es sind mindestens 34 altersgerechte Wohnungen, 2 Pflegewohngruppen mit einem Entlastungsangebot, Gemeinschaftsräumlichkeiten mit sozialem Treffpunkt und ein Ladenlokal vorgesehen.

2.5 Zielsetzung

Die Auftraggeberin beabsichtigt mit der neuen Siedlung ihr Angebot zu ergänzen und die Stadt Illnau-Effretikon bei der Erfüllung ihrer sozialen Verpflichtungen zu unterstützen, indem Menschen länger in ihrer angestammten Umgebung leben können.

Die eingereichten Projekte sollen durch eine gute städtebauliche Einordnung und einem vielfältigen Angebot an Begegnungsorten die Identität des Ortes stärken und den nachbarschaftlichen Austausch fördern. Es wird Wert gelegt auf ein gutes Wohnumfeld und eine stimmungsvolle Überbauung. Die Kostenlimiten der Wohnbauförderung sind zwingend einzuhalten. Zudem ist eine nachhaltige Bewirtschaftung zu gewährleisten.

3. Verfahren

3.1 Auftraggeberschaft / Organisation

Auftraggeberschaft ist die Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster.

Die Organisation des Wettbewerbsverfahren, die Vorprüfung der eingereichten Präselektionsunterlagen und Wettbewerbsbeiträge, sowie die Begleitung des Verfahrens liegen bei der Archipel GmbH Hardturmstrasse 261, 8005 Zürich.

3.2 Auftragsform und Art des Verfahrens

Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren.

Im nicht anonymen selektiven Verfahren (Präqualifikation Phase 1) werden 8-10 Teams inkl. min. zwei Nachwuchsteams ausgewählt, welche anschliessend zum anonymen einstufigen Projektwettbewerb (Phase 2) eingeladen werden. Es werden zwei Ersatzteams nominiert, die im Fall einer Absage in nominierter Reihenfolge angefragt werden.

3.3 Grundlagen und Rechtsweg

Die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) gilt als verbindlich. Die Genossenschaften unterstehen nicht den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

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

Die Honorarvorgaben dieses Programmes sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalter, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Gerichtsstand ist am Sitz der Auftraggeberin, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Streitfälle werden nach Art. 28 SIA 142/Ausgabe 2009 behandelt (Schiedsgerichts- und Mediationsregeln). Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

3.4 Teilnahmebedingungen

Die Bildung von interdisziplinären Teams der Bereiche Architektur und Landschaft ist zwingend. Eine Verstärkung aus weiteren Fachplanern erfolgt freiwillig.

Die teilnehmenden Teams bewerben sich für jedes beteiligte Planungsunternehmen mittels Angaben zum Unternehmen, den Schlüsselpersonen und den Referenzobjekten.

Gesucht sind Teams, welche die erwarteten Anforderungen auf hohem Niveau gemeinsam bewältigen können. Für den Fachbereich Architektur sind Teambewerbungen bestehend aus einem oder zwei Büros (ARGE) möglich.

Phase 1: Präselektion

Mehrfachnennungen bei den geforderten Teammitgliedern aus dem Fachbereich Architektur sind nicht zulässig. Im Fachbereich Landschaftsarchitektur sind für die Präselektion Mehrfachnennungen möglich. Falls im selektionierten Teilnehmerfeld Mehrfachnennungen vorkommen, entscheiden die Teilnehmer selbst, in welcher Teamformation sie definitiv zusagen möchten. Die dadurch entstehenden Vakanzen dürfen nach der Präqualifikation neu besetzt werden. Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Preisgericht eine Selektion nach Eignung vor.

Phase 2: Wettbewerb

Die 8-10 ausgewählten Teams können freiwillig Fachleute aus den Bereichen Bauleitung/Baumanagement, Bauingenieurwesen, Bauphysik und HLKSE-Planung beiziehen.

Weiterbearbeitung

Bei einem positiven Entscheid werden die Mitglieder des Siegerteams aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Stellt das Preisgericht einen Beitrag von herausragender Qualität eines freiwillig beigezogenen Fachplaners fest, würdigt es dies im Bericht entsprechend. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fachplaner des Gewinnerteams auch bei freiwilliger Teambildung direkt beauftragt werden können.

Es ist Pflicht der Teilnehmer, bei nicht zulässiger Verbindung zur Auftraggeberin oder zu einem Jurymitglied auf eine Teilnahme zu verzichten, gemäss SIA 142 (Wegleitung Befangenheit SIA 142i_202). Bei Zuwiderhandlung erfolgt der Ausschluss aus dem Verfahren.

Stichtag für die Erfüllung der Teilnahmebedingungen ist der Abgabetermin.

3.5 Preissumme (Entschädigungen)

Das Einreichen einer Bewerbung für die Präqualifikation (Phase 1) wird nicht entschädigt.

Die Preissumme beträgt 140'000 CHF und ergibt sich aus den approx. Baukosten von 22.7mio. CHF BKP2+4, basierend auf der Wegeleitung zur Ordnung SIA 142.

40% der Preissumme stehen als feste Entschädigung für alle zur Beurteilung zugelassenen Teilnehmer zur Verfügung. Der Rest steht dem Preisgericht für Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Das Preisgericht kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des Preisgerichts, wobei die Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertreter der Auftraggeberinnen gegeben sein muss.

Optionale Bereinigungsstufe

Das Preisgericht kann allenfalls empfehlen, zwei oder maximal drei Projekte unter Wahrung der Anonymität aller Projekteingaben überarbeiten zu lassen. Die Aufwände für eine Überarbeitung sind nicht Bestandteil des Preisgelds und würden separat entschädigt.

3.6 Eigentums- und Urheberrechte

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberschaft über. Die Auftraggeberin ist berechtigt die eingereichten Projekte zu veröffentlichen.

3.7 Vertraulichkeit und Kommunikation

Alle Beteiligten verpflichten sich zur Vertraulichkeit bis zur Veröffentlichung des Juryberichts. Die Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit (insbesondere Medien), Zeitpunkt und Art der Veröffentlichung ist Sache der Veranstalter.

3.8 Veröffentlichung und Ausstellung

Phase 1: Allen Bewerbenden wird der Selektionsentscheid mitgeteilt.

Phase 2: Es wird ein Bericht des Beurteilungsgremiums erstellt.

Die Beiträge des Projektwettbewerbs werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser ausgestellt.

3.9 Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Diese beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung des Projekts durch die Gremien, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.

Die Auftraggeberin behält sich vor das Siegerprojekt hinsichtlich ihrer Ziele (insbesondere Kosten, Wohnqualität, Wohnungsgrössen), die im Projektwettbewerb noch nicht vollständig erreicht werden konnten, im Rahmen des Projektentwicklungsprozesses zu optimieren. Diese Überarbeitung findet im üblichen Auftragsverhältnis und im Rahmen der SIA Honorarordnungen statt.

Das Honorar für die Weiterbearbeitung durch die Architekturteams wird auf folgender Grundlage verhandelt.

FAKTOREN	ARCHITEKTUR	LANDSCHAFTSARCH.
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0
Anpassungsfaktor r	1.0	1.05
Teamfaktor i	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100	100
Stundenansatz CHF, h	132	132
Koeffizient Z1	0.062	0.062
Koeffizient Z2	10.58	10.58

- › Die aufwandbestimmenden Baukosten reduzieren sich um maximal 50% der Auftragssumme Landschaftsarchitektur.

Dieses Projekt kann nur über einen genehmigten Gestaltungsplan realisiert werden. Aus zeitlichen Gründen muss dieser nach Abschluss des Vorprojekts parallel (gleichzeitig) zum Bauprojekt erarbeitet werden.

Die Auftraggeberin behält sich vor den Gestaltungsplan separat an ein spezialisiertes Büro zu vergeben.

Die Auftraggeberin behält sich vor, ein Kostendach mit Anreizsystem für Kosteneinsparungen zu setzen. Sie vergibt die jeweiligen Phasen einzeln. Es besteht kein Anspruch für eine Vergütung nicht ausgelöster Phasen.

Reisekosten und Spesen werden nicht entschädigt. Andere Spesen nur in Absprache mit der Auftraggeberin. Die Verrechnung von Kopierkosten wird im Architekturvertrag geregelt.

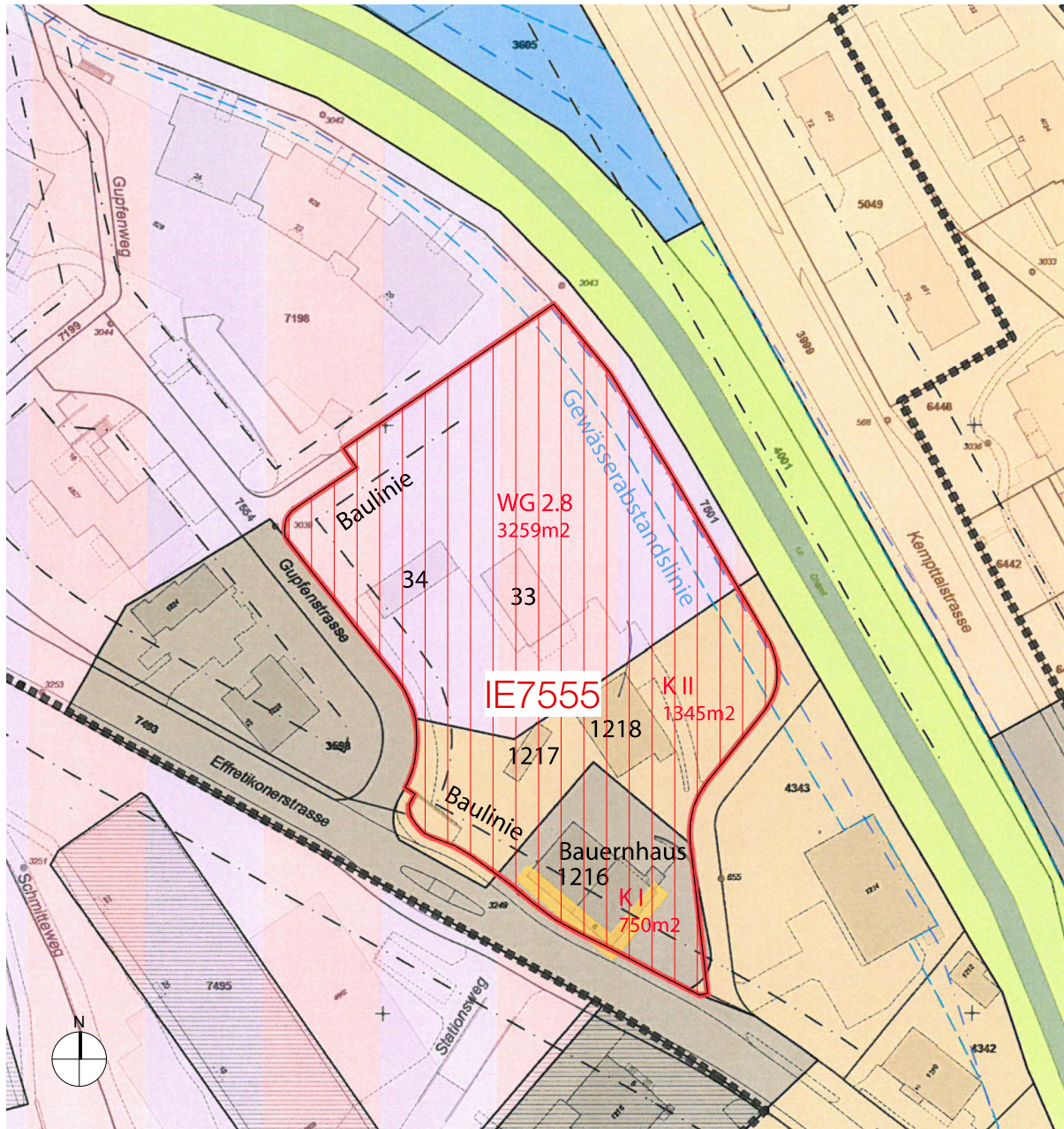
3.10 Baurechtliche Beratung während des Verfahrens

Baurechtliche Fragen müssen in der Fragerunde gestellt werden. Die Ausloberin klärt diese mit dem Bausekretär ab und teilt die Antworten allen teilnehmenden Architekturteams mit.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Bauparzelle (Kat. Nr. IE7555) weist eine Fläche von 5'354 Quadratmeter auf. Sie umfasst Kernzone I, Kernzone II, Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG 2.8, bzw. 3.3. Es gilt Empfindlichkeitsstufe III.



Die zu bearbeitende Parzelle wird heute als Abstellfläche für den Werkhof genutzt. Darauf befinden sich nicht mehr benötigte Baracken, Garagen und befestigte Flächen, welche rückgebaut werden sollen. Der inventarisierte Schopf ist aus dem Inventar entlassen worden. Daneben befindet sich das historische Bauernhaus zum Schönthal, welches unter Schutz steht und saniert werden muss.

4.2 Gestaltungsplan

Wie die vorangegangene Machbarkeitsstudie gezeigt hat, übersteigt das geforderte Raumprogramm die zonenkonformen Bebauungsmöglichkeiten. Das gesamte Bauvolumen inkl. Bauernhaus (Baumasse 2130m³) über gewachsenem Terrain (Baumasse) wird auf knapp 22'480m³ geschätzt.

Es braucht einen Gestaltungsplan. Gemäss PBG 700.1 §83 (...) darf dabei von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Folgende Parameter wurden diskutiert:

Erhöhung Baumassenziffer und Gebäudehöhe über die gesamte Parzelle

- › Im Gestaltungsplan kann die Baumassenziffer von 3.3 massvoll und ortsverträglich erhöht werden. Eine Erhöhung der Baumassenziffer bis 4.2 über die gesamte Parzelle wird als politisch machbar betrachtet.
- › Im Gestaltungsplan könnten die zulässigen Gebäudehöhen bzw. Geschosse auf 4 Vollgeschosse erhöht werden.

Folgende nachbarschaftliche Rechte sind trotzdem weiterhin einzuhalten:

Bauvorschriften in der Kernzone I

Zusätzlich zu Um- und Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden sind lediglich Kleinbauten und Anbauten zulässig.

Bauvorschriften in der Kernzone II

Kleiner Grenzabstand [m]	min.	3.50
grosser Grenzabstand [m]	min.	6.00
Abstand gegenüber kommunalen Strassen und Wegen [m]	min.	3.50

Bauvorschriften in der Zone WG 2.8

Grenzabstand klein [m]	min.	5.00
Grenzabstand gross [m]	min.	10.00

4.3 Parkierung und Erschliessung

Die Erschliessung muss zwingendermassen über die Gupfenstrasse erfolgen. Die Nebenstrasse, welche am Bauernhaus vorbei in die Effretikonerstrasse mündet, dient als kantonaler Veloweg und soll vom motorisierten Verkehr nicht benutzt werden.

Für die Parkierung ist eine Einstellhalle vorzusehen. Die Tiefgarageneinfahrt zur nordwestlichen Parzelle 7198 ist weiterhin zu gewährleisten.

Daher kann an diesem östlichen Einschnitt der Bauparzelle (3359) das Terrain nicht beliebig verändert werden. Jedoch könnte die Abzweigung auf der Gupfenstrasse übernommen werden und - an der Tiefgarageneinfahrt der Nachbarparzelle vorbei - gerade weitergeführt werden.

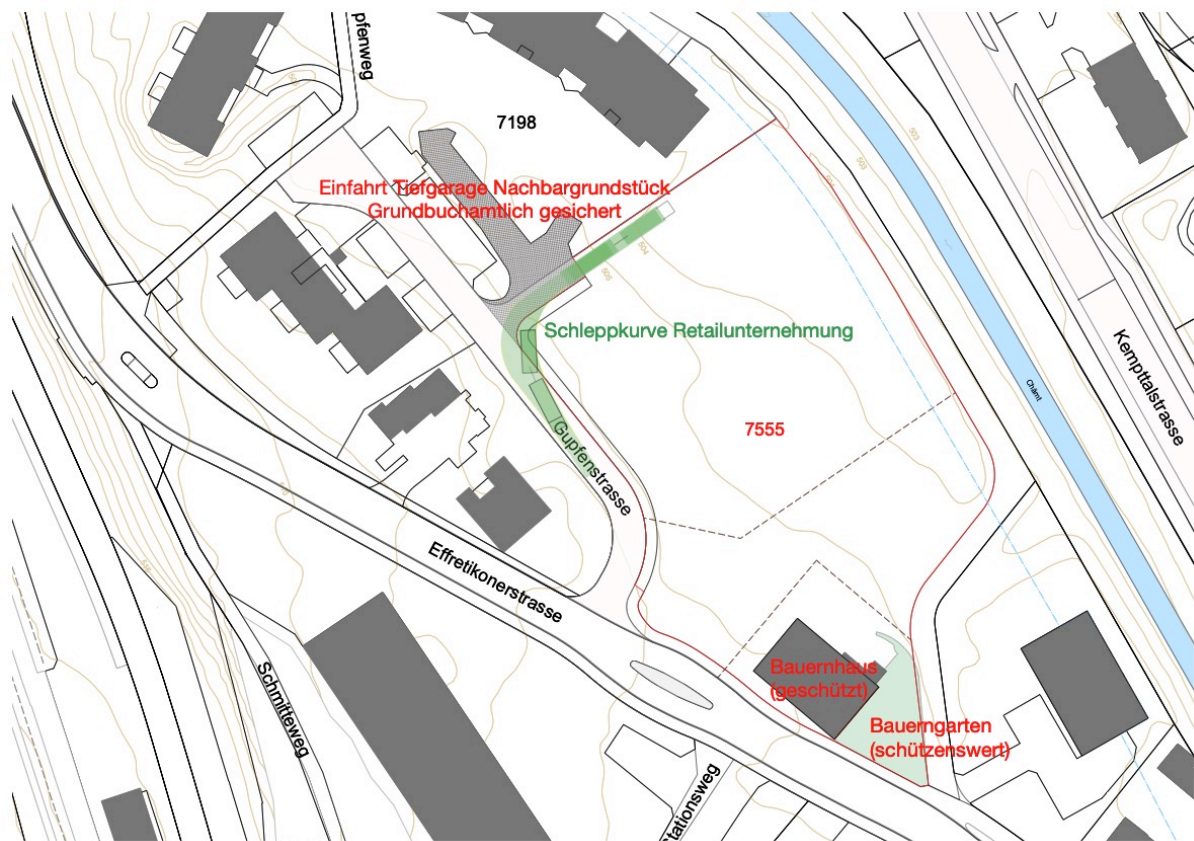
4.4 Denkmalschutz

Das Bauernhaus mit Werkstattgebäude (Gebäude-Nr. 1216) ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte der Stadt Illnau-Effretikon verzeichnet und mit dem Bauerngarten als schützenswert klassifiziert. Der Schopf mit Waschhaus (Gebäude-Nr. 1218) wurde als erhaltenswert klassifiziert, kann jedoch wie alle übrigen Gebäude rückgebaut werden.

4.5 Bauerngarten

Der schützenswerte Bauerngarten soll sichtbar gemacht und die Palisaden vom Bauernhaus sollen zurückgebaut werden. Die zukünftige Mietpartei wird die Auflage erhalten, den Bauerngarten zu betreiben; so

erhält Illnau an dieser Stelle ein Schmuckstück und die neue Siedlung Gupfen einen attraktiven Auftakt.



4.6 Quartierplatz

Es wird gewünscht, dass auf der Parzelle mit all den öffentlichen Nutzungen, wie Detailhandel und Bistro ein Quartierzentrum entstehen kann. Es wird eine starke Gewichtung daraufgelegt, dass bestehende denkmalgeschützte Bauernhaus zu integrieren und hochwertige Aussenräume als Begegnungszone für alle Quartierbewohner und Besucher zu gestalten.

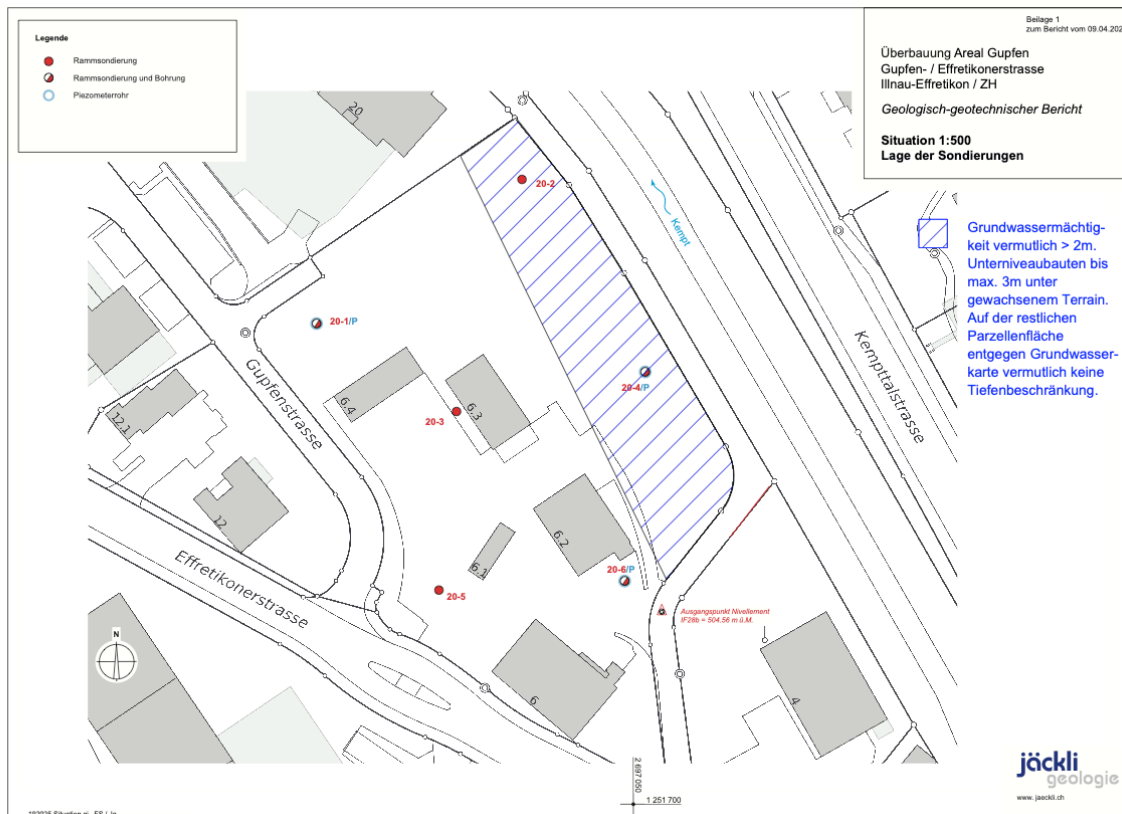
4.7 Grundwasserschutz

Das Projektareal ist gemäss der Gewässerschutzkarte des Kanton Zürich dem Gewässerschutzbereich A_u zugeordnet. Gemäss der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4, Ziffer 211).

Ausnahmebewilligungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Im Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» ist die aktuelle Bewilligungspraxis des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) festgehalten und erläutert.

Die geologische Untersuchung hat gezeigt, dass zum Zeitpunkt der Messung nur im blau gestreiften Bereich eine Grundwassermächtigkeit von mehr als 3m vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass die Gewässerschutzkarte dahingehend angepasst werden kann. Somit würden auf der restlichen Parzellenfläche keine Einschränkungen bezüglich Bautiefe mehr gelten.

Dagegen gilt im Bereich grosser Grundwassermächtigkeit die Regel, dass ein Untergeschoss bis maximal 3m unter das gewachsene Terrain zugelassen ist, wenn dieser Abstand an jedem Punkt innerhalb dieses "blauen" Grundwasserbereichs eingehalten wird.



Erdsonden sind nicht gestattet.

4.8 Lärmschutz

Das Grundstück befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III und ist von der Effretikerstrasse und der Kempttalstrasse umgeben. Die berechneten Immissionsgrenzwerte (IGW) auf der Parzelle werden bei einem Mindestabstand von 30m zur Kempttallerstrasse und 10m zur Effretikerstrasse eingehalten. Bei einem Abstand von 5 bis 10m zur Effretikerstrasse können die Grenzwerte Lärmschutz bei Wohn- und Schlafräumen nur mit Lüftungsfenstern an lärmabgewandter Seite oder einer Loggia eingehalten werden.

4.9 Wärmezeugung

Die Bauträgerschaft beabsichtigt die Liegenschaft an die Fernwärme anzuschliessen. Das EKZ betreibt ein Fernwärmenetz. Eine Möglichkeit zum Anschluss an die Fernwärmezentrale mit einer maximalen Leistung von 250kW und einer mindestens 65°C warmer Abgabe für Heizung und Warmwasser ist vorhanden. Die Energie wird aus Holz erzeugt.

4.10 Hindernisfreies Bauen

Bei Bauten und Anlagen müssen die Bedürfnisse und Rechte behinderter Menschen nach dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) beachtet werden. Da es sich um Alterswohnungen handelt, sollen alle Zimmer hindernisfrei sein.

- › Es gelten ausnahmslos die Anforderungen der SIA Norm 500 Hindernisfreie Bauten. Insbesondere:
- › minimale nutzbare Türbreiten: 80cm.
- › mindestens 1 Individualzimmer muss 3.2m breit sein.

- › mindestens ein Bad pro Wohnung muss die Mindestgrösse für eine barrierefreie Zugänglichkeit erfüllen.
- › behindertengerechte und schwellenlose Ausgestaltung der Haus- und Liftzugänge. (maximales Gefälle der Zugangswege 6%)

Die Norm SIA 500 kann bestellt werden über: distribution@sia.ch oder www.sia.ch/shop SIA

Für den Strassen- und Aussenraum gelten die Richtlinien «Behindertengerechte Fusswegnetze», Strassen-Wege-Plätze.

Der Ordner mit allen Broschüren und Merkblättern zum hindernisfreien Bauen kann bestellt werden bei: Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen

Kernstrasse 57, 8004 Zürich, Tel. 044 299 97, Fax 044 299 97 98

Mail info@hindernisfrei-bauen.ch, Internet: <http://www.hindernisfreie-architektur.ch>

4.11 Nachhaltigkeit

Die Auftraggeberin ist eine langfristig orientierte Investorin, der nachhaltiges Handeln ein zentrales Anliegen ist. Das Projekt soll mit kompakten Volumina, einfachen Konstruktionen und wertigen Materialien in der Erstellung, im Betrieb und Unterhalt günstig und robust sein.

Die Bauträgerschaft strebt für den Neubau den Effizienzpfad SIA 2040 an.

Eine Komfortlüftung nach Minergie-Standard ist nicht zwingend notwendig. Es wird ein Vorschlag für ein einfaches Lüftungssystem erwartet. Zusätzlich müssen plausibel dimensionierte Steigzonen anhand eines Schachtkonzeptes aufgezeigt werden.

Es sind dem gewählten Konzept entsprechende Technikräume vorzusehen.

4.12 Städtisches Konzept „Natur im Siedlungsraum“

Für die Stadt Illnau-Effretikon hat die Förderung einer naturnahen Umgebung im Siedlungsraum hohe Priorität. Bei der Umgebungsgestaltung sind die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum der Stadt Illnau-Effretikon nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Mindestens 20% der Umgebungsfläche ist als Gartenbereich mit naturnaher Bepflanzung zu gestalten.

Die Anforderungen/Richtlinien zu folgenden Themenbereichen gilt es nach Möglichkeit umzusetzen und auf den Plänen darzustellen:

- › Ökologische Ausgleichsflächen
- › Pflanzenauswahl
- › Strukturen
- › Flachdachbegrünung
- › Nistgelegenheiten
- › Versickerung und Retention

4.13 Wohnbauförderung

Die Wohnungen in den Obergeschossen müssen die Richtlinien der Wohnbauförderung einhalten und dürfen weder die Mindestgrössen unterschreiten, noch die maximalen Erstellungskosten überschreiten.

Mindestgrössen und maximale Kosten, Stand Juli 2019:

Zimmer	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6
mind. HNF in m ²	45	55	60	70	80	90	95	100	110	120
Punkte	5.5	6	6.5	7.5	8	9	9.5	10.5	11.5	12.5
Kosten	pauschalisierte Erstellungskosten max. 42'800 CHF / Punkt									

4.14 Wirtschaftlichkeit

Die Ausloberin will preisgünstigen Wohnraum schaffen.

Folgende Hinweise bieten gute Grundlagen für die Erreichung dieses Ziels. Überdies führt die Berücksichtigung ökonomisch sparsamer Prinzipien erfahrungsgemäss auch zu einer Reduktion der grauen und der Betriebsenergie:

- › Ein mässiger Fensteranteil reduziert Kosten und sommerliche Überhitzungsprobleme.
- › Eine effiziente Tageslichtnutzung erhöht den Wohnkomfort und senkt den Energieverbrauch für Beleuchtung. Geschickt angeordnete Fenster und die Vermeidung von Beschattungen durch Baukörper und Balkone erhöhen die Effizienz der verglasten Bereiche. Ziel sind attraktive, gut belichtete Wohnungen mit hoher Qualität.
- › Generell sind einfache Tragstrukturen und mässige Spannweiten vorteilhaft für die Reduktion der grauen Energie und der Erstellungskosten.
- › Wenn die Erschliessung pro Gebäude mit nur einem Treppenhaus erfolgen kann, sind erhebliche Bau- und Betriebskosteneinsparungen möglich.
- › Unterirdische Volumen sind teuer und brauchen grosse Mengen grauer Energie. Sie sollen möglichst kompakt gestaltet werden.
- › Die Wohnungsgrössen (siehe Raumprogramm) sind einzuhalten und kostentreibende architektonische Elemente (komplizierte Konstruktionen, teure Materialien, aufwändige Gebäudeformen) zu vermeiden.
- › Klar strukturierte Grundrisse und durchgängige Erschliessungen vereinfachen die Installationen und die Schachtkonzepte.
- › Als grobe Richtschnur gelten folgende Zielwerte:
- › Verhältnis Gebäudevolumen zu Geschossfläche: GV oberirdisch/GF oberirdisch 2.9 bis 3.0 (GF gemäss SIA 416)
- › Verhältnis vermietbare Fläche zu Geschossfläche: VNF oberirdisch/GF oberirdisch > 0.7 (VNF gemäss SIA 416: vermietbare Nutzfläche = Hauptnutzfläche HNF + vermietbare Nebennutzfläche NNF ohne die gesetzlich vorgeschriebenen Keller-/Abstellflächen)
- › Verhältnis Hülle (inkl. unterirdischer Volumen) zu Geschossfläche: Hülle/GF < 0.8
- › Mässiger Fensteranteil von $< 25\%/m^2$ HNF

4.15 Wohn- und Betriebskonzept

Das Konzept der Alterssiedlung ist für drei Lebensphasen angelegt.

› 1. Autonomes Wohnen

Die erste Phase beruht darauf, dass ältere Menschen möglichst lange selbstbestimmt in ihrer Wohnung bleiben können, in die sie hier bereits in frühen Jahren ohne gesundheitliche Beschwerden eingezogen sind. Dazu müssen alle Wohnungen hindernisfrei und altersgerecht entworfen werden und die notwendige Geborgenheit, Aufenthaltsqualität und Möblierbarkeit bieten.

Einzelpersonen können eine 2 oder 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung mieten, Paaren stehen die 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnungen zur Verfügung.

› 2. Betreutes Wohnen

Alle Wohnungen müssen altersgerecht und mit einem Notfallknopf ausgestattet werden. Der Begriff altersgerechtes Wohnen ist bewusst gewählt, um den fließenden und prozesshaften Charakter des Wohnens im Gupfen zu verdeutlichen. Damit soll auch für betagte bis hochbetagte Personen ein möglichst langes Verweilen in der eigenen Wohnung ermöglicht werden. Im Bedarfsfall kann Almacasa

oder eine örtliche Spitex unkompliziert Unterstützung leisten. Falls sich der Zustand eines Bewohners verschlechtert, kann er in die Pflegewohngruppe wechseln.

› 3. Pflegewohngruppen

Die beiden Pflegewohngruppen bieten je 11 Plätze an, für mittleren und hohen Pflege-, bzw. Betreuungsbedarf. Sie sind betrieblich und räumlich unterteilt, sollten jedoch nebeneinander oder übereinander liegen. Im selben Treppenhaus soll auch eine Wohnung mit 5 Schlafzimmern als Entlassungsangebot für pflegende Angehörige für jeweils max. 4 Wochen zur Verfügung stehen.

Die Gebäudestruktur sollte so flexibel sein, dass bei Bedarf die Pflegewohngruppen vergrössert oder aufgehoben werden können, zu Lasten oder Gunsten von Wohnungen.

Eine der Pflegewohngruppen soll für Menschen mit Demenz Schutz bieten und mit einem eigenen Garten, bzw. einer Terrasse ausgestattet sein. Dieser geschützte Aussenbereich soll eine möglichst grosse Bewegungsfreiheit erlauben, mit Lauf- und Ruhemöglichkeiten ausgestattet werden und den erhöhten Sicherheitsbedarf (z.B. Weglaufgefahr) berücksichtigen.

Daneben sollen die gemeinschaftlichen Räume allen Bewohnenden zugutekommen und einen sozialen Austausch fördern. Dazu ist eine Eingangslounge mit Bistro, Hauswartsecke und allen Briefkästen als Treffpunkt zu gestalten. Die angrenzenden Gästezimmer sollen im Bedarfsfall zur gemeinschaftlichen Nutzung (Coiffeur, Bibliothek, etc.) hinzugefügt werden können.

Zudem sind gut erreichbare Waschalons inkl. Trocknungsräume mit Tageslicht vorzusehen.

5. Präqualifikation (Phase 1)

5.1 Eignungskriterien Präqualifikation

Die Präselektion erfolgt gemäss Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium.

Auf der Grundlage der Referenzobjekte bewertet werden Kompetenz und Potenzial in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale, nachhaltige und kostengünstige Bauten zu projektieren und auszuführen.

Die Nachwuchsteams können sich ohne umfassende Erfahrung bewerben. Auf dem Bewerbungsformular ist das Stichwort «Nachwuchsteam» zu vermerken. Sowohl das Architekturbüro als auch das Landschaftsarchitekturbüro müssen folgende Bedingungen erfüllen und durch beglaubigte Kopien entsprechender Dokumente (ID/Pass, HR-Auszug) belegen:

- › Alter aller geschäftsführender Personen maximal 40 Jahre
- › Bestand des Unternehmens seit dem Jahr 2015 oder später

5.2 Verlangte Bewerbungsunterlagen

› **Selbstdeklaration**

Von den Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur wird je eine separat ausgefüllte Selbstdeklaration (siehe Anhang) mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.

Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Eingaben übereinstimmen.

› **Referenzprojekte**

Von den Teams sind die folgende Anzahl an Referenzobjekten abzugeben, wobei pro Referenz ein A3 Blatt (Querformat) verlangt wird:

Architektur (ein oder zwei Büros)

je 2 Referenzprojekte, davon 1 realisiert.

Landschaftsarchitektur

1 Referenzprojekt, realisiert oder projektiert.

Es werden max. 3, bzw. 5 A3-Seiten zur Beurteilung der Referenzprojekte aufgehängt.

Es sind Referenzobjekte realisierter Projekte vergleichbarer Komplexität zu wählen. Die dabei selbst erbrachten Leistungen sind zu deklarieren. Die Objekte sind so darzustellen, dass deren Beurteilung hinsichtlich der genannten Eignungskriterien möglich ist.

Es werden nur die vorgeschriebenen Unterlagen zur Beurteilung aufgehängt.

› **Zustimmungserklärung**

Allgemeine Angaben zur Ausschreibung, unterschriebenes Formular «Zustimmungserklärung».

Die oben genannten Unterlagen sind vollständig und mit allen gewünschten Angaben auf

- › einseitig bedrucktem weissem Papier nicht gebunden oder geheftet
- › und als Datenträger

einzureichen. Sie werden nach Abschluss des Verfahrens nicht zurückgesandt. Lediglich per Email eingedachte Bewerbungen werden vom Präqualifikationsverfahren ausgeschlossen.

Die Bewerbungsunterlagen sind per Post bis Eingabedatum mit der Bezeichnung «Areal Gupfen Illnau, Projektwettbewerb im selektiven Verfahren» bei folgender Postadresse einzureichen:
Archipel GmbH, Hardturmstrasse 261, CH-8005 Zürich

6. Projektwettbewerb (Phase 2)

Die 8-10 selektierten Teams werden zur Teilnahme am Projektwettbewerb eingeladen. Bei Bedarf können für die Erarbeitung des Statik- und Lüftungskonzepts Fachplaner aus diesen Bereichen hinzugezogen werden. Diese sind der Aufstellung im Verfassercover anzugeben.

6.1 Einzureichende Unterlagen

Planunterlagen

- › Die Pläne sind auf weissem und festen (mindestens 120g/m²) Papier im Format A0 Hochformat darzustellen und mit einem Kennwort (am unteren Blattrand rechts) zu versehen.
- › Pro Wettbewerbsbeitrag dürfen maximal 3 Pläne abgegeben werden.
- › Sämtliche Pläne sind im Doppel und zusätzlich als Verkleinerung im Format A3 (3-fach) ausgedruckt und digital abzugeben.

Auf den drei Plänen sollen folgende Inhalte dargestellt werden:

Schwarzplan 1:5000

Situation 1:500

- › Genordeter Situationsplan 1:500 mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht).

Grundrisse Massstab 1:200 / 1:100

- › Darstellung sämtlicher Grundrisse im Massstab 1:200 und exemplarische Wohnungsgrundrisse möbliert im Massstab 1:100.
- › Der Erdgeschossgrundriss ist mit allen Anschlüssen an die komplette Umgebung (Parzellengrösse) mit den neuen Höhenkoten darzustellen. Ebenso ist das Landschaftsarchitekturprojekt auf diesem Plan darzustellen.
- › Es müssen Angaben zur Gestaltung und Materialisierung der Zugänge, Zufahrten, Plätze und zur Ausbildung von Grenzen und Übergängen gemacht werden.
- › Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften, die Wohnungen mit der entsprechenden Zimmerzahl und der Wohnungsgrösse.

Schnitte und Fassaden Massstab 1:200

- › Darstellung sämtlicher für die Beurteilung notwendigen Gebäudeschnitte und Fassaden.
- › Darin sind das gewachsene, sowie das projektierte Terrain einzutragen, Wege und Hauszugänge, Geschossniveaus, Parzellengrenzen anzugeben.

Schnittansicht Fassade 1:50

- › Ein repräsentativer Schnitt der Fassade mit Ansicht, Grundriss und zugehöriger Materialisierung ist im Massstab 1:50 in der ganzen Höhe darzustellen und mit einem Beschrieb zu ergänzen.

Angaben zur Gebäudetechnik

- › Schacht- und Lüftungskonzept.

Erläuterungsbericht in Planform mit folgenden Aussagen

- › Städtebau und landschaftliche Eingliederung
- › Freiraum mit Anbindung zum Quartier
- › Verkehr und Erschliessung
- › Materialisierung
- › Gesellschaft und Zusammenleben
- › Statisches Konzept
- › Nachhaltigkeit (Grundsätze zur Erfüllung des SIA Effizienzpfad 2040)

Weitere einzureichende Unterlagen:

Ausgefülltes Formular Selbstdeklaration der Nutzungen und Formquotienten.

Verfassercouvert

- › versehen mit dem Kennwort und der Bezeichnung «digitale Abgabe».
- › Darin enthalten:
- › ein USB-Stick zur Vorprüfung und Dokumentation mit PDF-Dateien vom kompletten Plansatz, der ausgefüllten Selbstdeklaration und der Nutzungen und Formquotienten (abgegebene Unterlage verwenden) mit nachvollziehbaren Schemata zur Berechnung des Gebäudevolumens nach SIA 416 als Excel und PDF-File. Der Datenträger darf keine Hinweise auf die Autorschaft enthalten.
- › ein verschlossener Briefumschlag mit Kennwort. Darin enthalten eine Aufstellung mit Bezeichnung der Urheberschaft, der Projektleitung und allen Mitarbeitenden, sowie ein Einzahlungsschein.

Modell

- › Darstellung des Projekts im Massstab 1:500. Das gesamte Modell ist in Weiss zu gestalten. Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.

6.2 Einreichen der Wettbewerbsbeiträge

Bewerbungsunterlagen

- › sind unter Wahrung der Anonymität per Post mit der Bezeichnung «Areal Gupfen Illnau, Projektwettbewerb im selektiven Verfahren» bei folgender Postadresse einzureichen:
Archipel GmbH, Hardturmstrasse 261, CH-8005 Zürich.
- › Falls für den Versand ein Absender verlangt wird, ist die Auftraggeberin anzugeben.
- › Der Posteingang hat bis zum genannten Datum zu erfolgen. Die Teilnehmer müssen den Verlauf der Sendung unter www.post.ch unter „Track & Trace“ verfolgen und, wenn sie das Eintreffen am Ankunftsort nach 5 Tagen noch nicht feststellen können, dies unverzüglich dem SIA-Generalsekretariat mitteilen. Dieses wird sich treuhänderisch und unter Wahrung der Anonymität mit entsprechender Meldung an den Auftraggeber richten. Unterlassen die Teilnehmer diese fristgerechte Rückmeldung, so können sie bei Nichteintreffen ihrer Eingabe keinerlei Rechte mehr geltend machen, auch wenn der Versand rechtzeitig erfolgt ist. In jedem Fall ist das Aufbewahren einer Kopie der Quittung (mit dem Strichcode) von äusserster Wichtigkeit.

Modell

- › ist bis zum genannten Datum unter Wahrung der Anonymität abzugeben im K-Atelier, Wehntalerstrasse 381, 8046 Zürich.
- › Auf eine Zustellung des Gipsmodells per Post ist aufgrund der Beschädigungsgefahr zu verzichten.
- › Das Risiko, dass die Unterlagen rechtzeitig eintreffen, liegt bei den Teilnehmern.
- › Die Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens nicht zurückgesandt.

6.3 Vorprüfung

Die Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge wird durch die Archipel GmbH und die Experten vorgenommen. Prüfungskriterien sind:

- › Termingerechter Eingang der Unterlagen
- › Vollständigkeit der Unterlagen
- › Erfüllung Raumprogramm
- › Übereinstimmung von Plänen und Modell
- › Einhaltung von Bauvorschriften, Kenngrößen etc.

6.4 Beurteilungskriterien

Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.

Situation

- › Städtebauliches Konzept
- › Erschliessung
- › Aufenthalts- und Nutzungsqualität
- › Eingliederung in die Umgebung (Topographie, Volumetrie)
- › Umsetzungsqualität Wohn- und Betriebskonzept

Architektur

- › Architektonische Idee / Ausdruck
- › Grundrissqualitäten
- › Materialisierung
- › Funktionalität im Betrieb

Freiraumqualitäten

- › Räumliche Vielfalt
- › Lage im Gelände
- › Nutzungsmöglichkeiten

Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

- › Kostengünstige Realisierbarkeit
- › Effizienz statisches Konzept
- › Langlebigkeit, tiefe Unterhaltskosten
- › Effizienz Schacht- und Lüftungskonzept
- › Konzeptioneller Zugang zur Erfüllung SIA Effizienzpfad Energie

7. Termine

7.1 Termine Präqualifikation (Phase 1)

ab 3.6.2020	Bereitstellung Bewerbungsunterlagen, Ausschreibung auf Konkurado.ch
bis 3.7.2020	Eingang der Bewerbungen für die Präqualifikation (Phase 1) Postadresse: Archipel GmbH, Hardturmstrasse 261, CH-8005 Zürich (der Poststempel ist nicht massgebend)
10.07.2020	Benachrichtigung über das Resultat an alle sich bewerbenden Teams

7.2 Termine Projektwettbewerb (Phase 2)

ab 14.7.2020	Modellausgabe bei K-Atelier von 8:00 – 17:00 Uhr mit telefonischer Voranmeldung 044 870 08 37, K-Atelier, Wehntalerstrasse 381, 8046 Zürich
bis 14.8.2020	Eingabe der Fragen per E-Mail an info@archipel.ch
bis 4.9.2020	Beantwortung der Fragen. Die schriftliche Fragenbeantwortung wird zum Bestandteil des Programms.
bis 13.11.2020 16h	Abgabe der Pläne und Unterlagen. Postadresse: Archipel GmbH, Hardturmstrasse 261, 8005 Zürich. Sämtliche Unterlagen und Pläne sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummern) und dem Vermerk «Areal Gupfen Illnau, Projektwettbewerb im selektiven Verfahren» versehen, bis zum genannten Datum (Poststempel nicht massgebend) einzureichen.
bis 27.11.2020	Abgabe Modell bei K-Atelier. (Adresse siehe oben)
Mitte Jan. 2021	Veröffentlichung Juryentscheid / Ausstellung Wettbewerbsbeiträge

7.3 Abgegebene Unterlagen

Die folgenden Unterlagen werden zur Verfügung gestellt und sind auf Archipel.ch abrufbar:

<https://daten.archipel.ch/index.php/s/KB6ixFRXtX5Hjmp>

Phase 1: Präqualifikation:

- › Wettbewerbsprogramm
- › Formular „Selbstdeklaration“
- › Formular „Zustimmungserklärung“

Phase 2: Wettbewerbsteilnahme zusätzlich:

- › Digitale Planaufnahmen (dxf + pdf)
- › Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich PBG, 1975 publ. 1.11.2019
- › Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich ABV, 1977 publ. 14.5.2019
- › Besondere Bauverordnung I des Kantons Zürich BBVI, 1981 publ. 1.10.2019
- › Besondere Bauverordnung II des Kantons Zürich BBVII, 1981 publ. 14.5.2019

- › Bau und Zonenordnung Illnau-Effretikon, Entwurf öffentliche Auflage vom 23. Mai 2019, synoptische Darstellung
- › Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) des Kantons Zürich
- › Bauhistorisches Gutachten Bauernhaus «Zum Schönthal» vom 22.1.2013
- › Rechtskräftige Unterschutzstellungsverfügung Bauernhaus «Zum Schönthal» vom 7.12.2017
- › Rechtskräftiger Beschluss vom 13.7.2017 Nebengebäude Schopf / Waschhaus; Entlassung aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.
- › Nutzungskonzept «WOHNENPLUS» vom 24.5.2018
- › Grundbuchauszug
- › Planerische Anforderungen Anlieferung inkl. Schleppkurven
- › Gemeinnütziger Wohnungsbau: Gesetz und Verordnung über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung mit entsprechenden Merkblättern
- › Natur im Siedlungsraum, Tiefbauamt Stadt-Illnau
- › Machbarkeit (erwähnt in Pkt. 4.2) wird nicht abgegeben, da zu viel Baumasse.

8. Raumprogramm

8.1 Raumprogramm Genossenschaft Sonnenbühl

Das Raumprogramm enthält einen flexiblen Anteil an Wohnungen für die Genossenschaft Sonnenbühl mit einem einzuhaltenden Minimum. Gesamthaft stehen 22'480m³ Baumasse für die ganze Parzelle zur Verfügung. Die Baumasse des Bauernhauses beträgt 2'130m³. Die verbleibende Baumasse von 20'350m³ für den gesamten Neubau soll vollständig ausgenutzt werden.

Nutzungseinheiten	Anzahl	Fläche
Baugenossenschaft Sonnenbühl		
Windfang mit Sonnerie und Briefkästen zu	1	10m ²
Eingangshalle mit Bistro inkl. betriebliche Nebenräume	1	85m ²
Gemeinschaftsraum als Erweiterung des Bistros	1	80m ²
Hauswartbüro in Verbindung mit Eingangshalle	1	10m ²
Waschsalon inkl. Trockenraum mit Tageslicht	2	à 25m ²
Total Gemeinsame Flächen oberirdisch		235m²

Achtung Mindestanzahl Wohnungen mit 2 bis 3 ½ Zimmern. Eine Erhöhung mit dem gleichen Wohnungsmix wird erwünscht. Die angegebenen Flächen beziehen sich auf die Mindestgrössen nach Wohnbauförderung. Sämtliche Wohnungen benötigen einen privaten, teils überdachten Aussenbereich mit den Mindestmassen von 2x2m. In Inneren sind Ablageflächen wie Schränke oder Réduits einzuplanen.

2 Zimmer-Wohnung-Eco Dies ist eine vollwertige 2-Zimmer-Wohnung mit abschliessbarem Schlafzimmer, welche jedoch kleiner ausfällt. Gem. Wohnbauförderung erhält sie lediglich die Anzahl Punkte einer 1.5-Zimmer-Wohnung.	min. 8 25%	45-53m ²
2 ½ Zimmer-Wohnung Für Einzelpersonen	min. 7 21%	60-63m ²
3 Zimmer-Wohnung Für 2-3 Personen	min. 6 18%	70-73m ²
3 ½ Zimmer-Wohnung Für 2-3 Personen	min. 12 36%	80-83m ²

Gästewohnung mit Küche und Nasszelle mit Dusche	1	35m ²
Zumietbare Zimmer in der Nähe von WC Bistro oder mit Gemeinschafts-WC	3	à 15m ²
Bastelräume mit Tageslicht	4	à 22m ²
Total BG Sonnenbühl oberirdisch		min. 2'328m²

8.2 Raumprogramm Almacasa

Almacasa		
Pflegewohngruppe 1		
Wohnungseingang / Garderobe	1	15m ²
Wohnküche / Aufenthalt mit geschütztem Aussenbereich (Terrasse, Balkon, Sitzplatz) mindestens 200m ² für Menschen mit Demenz.	1	80m ²
Büro Leitung inkl. Besprechungsmöglichkeit ausserhalb Wohnbereich	1	25m ²
1-er Bewohnerzimmer	6	à 18m ²
1-er Bewohnerzimmer deluxe	1	22m ²
2-er Bewohnerzimmer	2	à 25m ²
Dusche / WC zu jedem Zimmer	9	à 5m ²
Ausguss / Putzraum / Schmutzwäsche	1	6m ²
Personal WC	1	4m ²
Réduit / Pflegeutensilien für Hilfsmittel, Bettwäsche, Sauerstoff	1	10m ²
Wirtschaftsraum	1	20m ²
Gäste WC	1	5m ²
Reservebüro – ausserhalb Pflegewohngruppe, aber zentral erreichbar.	1	15m ²
Besprechungsraum – ausserhalb Pflegewohngruppe, aber zentral erreichbar.	1	20m ²
Mehrzweckraum – ausserhalb Pflegewohngruppe, aber zentral erreichbar.	1	50m ²
Total geschützte Pflegewohngruppe		475m²
Pflegewohngruppe 2		
Wohnungseingang / Garderobe	1	15m ²
Wohnküche / Aufenthalt mit Aussenbereich (Terrasse, Balkon, Sitzplatz) mindestens 50m ²	1	100m ²
Pflegestützpunkt mit Lavabo, Medischrank, Besprechungstisch, 3 PC-Arbeitsplätze, Multifunktions- Drucker, ausserhalb Wohngruppe zu platzieren, aber zentral gelegen.	1	30m ²
Pflegebad, Wellness, Pedicure, Coiffeur	1	25m ²
1-er Bewohnerzimmer	5	à 18m ²
1-er Bewohnerzimmer deluxe	2	à 22m ²
2-er Bewohnerzimmer	2	à 25m ²
Dusche / WC zu jedem Zimmer	9	à 5m ²
Pausenraum Mitarbeiter mit Tageslicht, ausserhalb Wohngruppe zu platzieren.	1	20m ²
Ausguss	1	5m ²
Personal WC	1	4m ²
Reduit / Pflegeutensilien für Hilfsmittel, Bettwäsche, Sauerstoff	1	10m ²
Wirtschaftsraum	1	15m ²
Gäste WC	1	5m ²
Total Pflegewohngruppe Langzeitpflege		458m²
Entlastungsangebot:		
6 Zimmer-Wohnung als Tages-/Nachtangebot für temporäre Aufenthalte. Auftei- lung kann einer normalen Wohnung entsprechen, Küche mit Kochinsel mit Aussenbereich (Terrasse, Balkon, Sitzplatz) 20m ²	1	150m ²
Total Almacasa oberirdisch		1'083m²

Nebenträume ohne Tageslichtbedarf Almacasa		
Anlieferung und Lagerung Cosanum	1	15m ²
Lager Bistro	1	15m ²
Lager Getränke	1	15m ²
Entsorgung / Recycling Raum1	1	5m ²
Waschküche	1	20m ²
Lüftungsraum	1	10m ²
Technischer Raum für IT-Rack und USV	1	10m ²
Heizkeller	1	10m ²
Personal Garderobe Herren mit Lavabo. Daran angegliedert Dusche und WC	1	15m ²
Personal Garderobe Damen mit Lavabo. Daran angegliedert Dusche und WC	1	30m ²
Raum der Stille / Aufbahrung	1	20m ²
Werkstatt Hauswart	1	16m ²
Kellerabteile für Sommer / Winter	4	à 15m ²
Lagerraum für Deko und Diverses	1	50m ²
		(290m ²)
Nebenträume ohne Tageslichtbedarf BG Sonnenbühl		
Pro 2-Zimmer-Wohnung ein kleines Kellerabteil, umwandelbar in Schutzraum.	15	à 5m ²
Pro 3-Zimmer-Wohnung ein grösseres Kellerabteil, umwandelbar in Schutzraum.	18	à 8m ²
Technikraum min. 50m ² , bzw. pro Gebäude	je	25m ²
Total unterirdisch		560m²

8.3 Raumprogramm Detailhandel

Ladenlokal		474m²
Verkaufsfläche netto. Ebenerdig zu Platzniveau. inkl. Kassenanlage (ca. 5.80 x 4.70 m) und Promozonen, exkl. Kassenvorplatz; möglichst einfache, rechteckige Grundform ohne durchdringende Vertikalerschliessungen; Zirkulation wenn mögl. im Gegenuhrzeigersinn; Raumhöhe i.L. ca. 3.90 bis 4.00 m (UK Beleuchtungsrastrer 3.20 m); Nutzlast 8 kN/m ²	400-600m ²	
Geldzählraum Nähe Kassenanlage; beinhaltet PC-Terminal, POS-Server, Akustikanlage, Notenzählmaschine, Münzzählmaschine, Kassettenfächer	6m ²	
Windfang / Kassenvorplatz / "Mall" Platz für Retouren, Kopierer, Packtisch, Kaffeemühle, Info- und Inseratewand; Raumtiefe min. 3.80 m; Windfang mit automat. Schiebetüren (Türöffnung H min. 2.50 m i.L.); falls Lift erforderlich: Kabine 2.70 x 1.50 m)	ca. 60m ²	
Retouren min. 2.0 x 2.0 m; Platz für 2 Paletten; wenn möglich im Bereich des Ladeneintritts	4m ²	
Einkaufswagen 20 Stk., z.B. 1.30 x 2.80 m; Nähe Ladeneintritt	4m ²	
Kühlräume		32m²
Im Lagerbereich; Nähe Verkaufsfläche; Raumhöhe i.L. min. 2.40 m, besser 2.60 m; Nutzlast 10 kN/m ²		
- Früchte & Gemüse	8m ²	
- Molkerei/Fleisch/Convenience	11m ²	
- Tiefkühlraum	13m ²	
Lager / Umschlag		150m²
angrenzend an Verkaufsfläche; nutzbare Raumhöhe bis UK Installationen min. 3.20 m; Nutzlast 10 kN/m ² Optimal im EG, kann jedoch auch teilweise in einem anderen Geschoss angeordnet werden; Falls nicht auf Ebene Verkauf Erschliessung mit Warenlift 4000 kg (4 Paletten; Kabine z.B. 3.40 x 2.10 m)	140m ²	
Preisauszeichnung Früchte & Gemüse Nähe Kühlraum Früchte & Gemüse im Lagerbereich	3m ²	
1 Andockstelle für Sattelschlepper 16.50 m und Anhängerzüge 18.75m Ausbildung Rampe gemäss Plan "Standard Anlieferung"		
Putzraum im Lagerbereich	5m ²	
Stehpult im Lagerbereich	2m ²	
Personalräume		39m²
Filialeleiterbüro 1 Arbeitsplatz, 1 Besprechungstisch 4 Pers.; natürlich belichtet	8m ²	
Aufenthaltsraum 6 Sitzplätze; Küchenkombination; natürlich belichtet	11m ²	
Personal Garderobe Damen 11 Garderobekästen à 30 x 50 cm	8m ²	
Personal Garderobe Herren 4 Garderobekästen à 30 x 50 cm	4m ²	
WC Damen Nähe Garderoben; 1 WC behindertengerecht	4m ²	
WC Herren Nähe Garderoben; 1 WC, 1 Urinoir	4m ²	
Technik		30m²
- Elektro / Gewerbliche Kälte / AWN / Sanitär Raumhöhe min. 3.0 m; wenn möglich Nähe Kühlräume	30m ²	
- Lüftung /Heizung Grundausbau im Aussenbereich. Masse 6x1.2x2m (LxBxH)		
Optional		200m²
Zur Belegung des Quartierplatzes wäre ein zweites Verkaufsgeschäft mit einer Fläche von 100-200m ² wünschenswert. Kann je nach Konzept angeboten oder weggelassen werden. Wird in der Weiterbearbeitung hinsichtlich des Marktpotentials geprüft.	0 - 200m ²	
Total Ladenlokal		925m²

8.4 Schutzraumpflicht

Die Schutzraumpflicht muss erfüllt werden können, jedoch werden keine Pläne dazu verlangt.
Die Technikräume sind bei Bedarf zu ergänzen.

8.5 Abstellplätze / Parkierung

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Baugenossenschaft Sonnenbühl strebt ein geringes Parkplatzangebot an und wird ein geeignetes Mobilitätskonzept entwickeln.

Aufgrund dieser besonderen Verhältnisse (Art. 10.3 BZO) sollen folgende Parkplätze geplant werden:

Wohnungen und Angestelltenparkplätze	15
Besucherparkplätze Wohnen	10
Besucherparkplätze Laden	24 min. Komfortstufe B, Breite > 2.65m.
Total Auto-Parkplätze	49
Davon Behindertenparkplätze	5 IV-PP pro Parkinggeschoss Nähe Eingang / Lift

Ein Teil der Parkplätze sollen als Kurzzeit-Parkplätze oberirdisch angeordnet werden.

Es sind Einkaufswagen-Stellplätze im Aussenbereich und neben den Laden-Parkplätzen vorzusehen.

Motorradparkplätze	5
---------------------------	----------

Abstellplätze für Fahrräder

Wohnungen	44	können teilweise im UG unterbracht werden.
Almacasa	5	können im UG unterbracht werden.
Besucherparkplätze Laden	16	Aussen, nach Möglichkeit mindestens teilweise überdeckt in der Nähe des Ladens.
Angestellte Laden	5	Nach Möglichkeit mindestens teilweise überdeckt und abschliessbar. Können im UG unterbracht werden.
Total Velo-Parkplätze	70	

9. Genehmigung

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt:

Zürich, den 2. Juni 2020

Bettina Neumann

B. Neumann

Yvonne Rudolf

Y. Rudolf

Pascale Guignard

P. Guignard

Jacqueline Noa

J. Noa

Beat Salzmänn

Beat Salzmänn

Jürg Binkert

Jürg Binkert

Vincenzo Paolino

Vincenzo Paolino

Ueli Müller

U. Müller