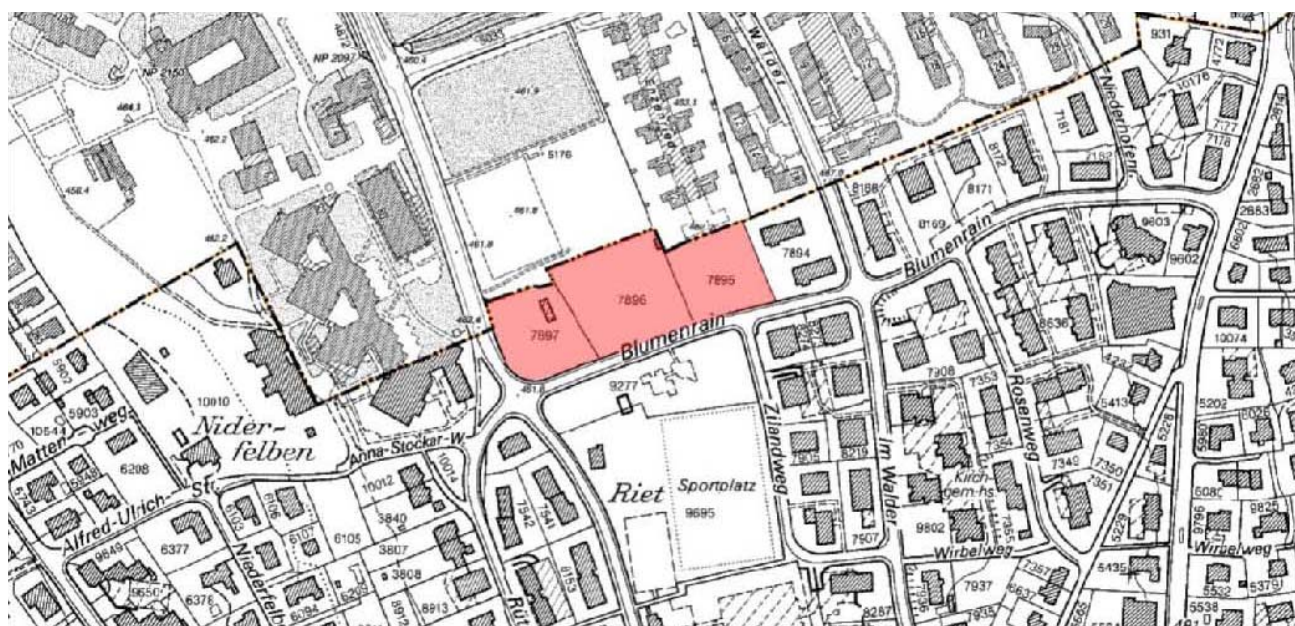




# Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren  
Wettbewerbsprogramm - **Phase Wettbewerb**

Datum: 14. Juli 2010





## Impressum

Bearbeitung	Gemeinde Zollikon: Daniel Bosshard, Michael Bucher Buchhofer Barbe AG: Delia Landtwing, Felix Manz
Zitiervorschlag	Wettbewerbsprogramm Wohn- und Pflegezentrum Blumenrain – Phase Wettbewerb
Version	1.2
Datum	14. Juli 2010
Dateiname	Wettbewerbsprogramm_Version_1.2_100714.doc
Pfad	m:\projekte\3709.81\6_bearbeitung\wettbewerb\wettbewerb\programm_wettbewerb\wettbewerb\wettbewerb\programm_version_1.2_100714.doc

## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	22. Juni 2010	z.H. Beurteilungsgremium / z.H. Projektausschuss	Entwurf
1.1	06. Juli 2010	z.H. Gemeinderat	Entwurf
1.2	14. Juli 2010	Gemeinderat bewilligt	Freigegeben



## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziel .....	4
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Grundstücke und Eigentumsverhältnisse .....	4
1.3	Heutige Nutzungen.....	5
1.4	Ziele des Vorhabens.....	5
1.5	Ziele des Wettbewerbes .....	5
2	Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren .....	6
2.1	Veranstalterin und Ausschreibende Stelle.....	6
2.2	Wettbewerbssekretariat.....	6
2.3	Wettbewerbsverfahren .....	6
2.4	Rechtsweg.....	6
2.5	Grundlagen.....	6
2.6	Teilnahmeberechtigung .....	7
2.7	Beurteilungsgremium.....	7
2.8	Experten (ohne Stimmrecht).....	8
2.9	Teilnehmende.....	8
2.10	Preise und Entschädigungen.....	9
2.11	Weiterbearbeitung .....	9
2.12	Urheberrecht.....	10
3	Bestimmungen Projektwettbewerb .....	11
3.1	Teamzusammensetzung .....	11
3.2	Vorprüfung.....	11
3.3	Beurteilung .....	11
3.4	Beurteilungskriterien.....	11
3.5	Entscheid der Veranstalterin .....	11
3.6	Veröffentlichung / Ausstellung .....	12
3.7	Ablauf Projektwettbewerb.....	12
3.7.1	Termine .....	12
3.7.2	Teilnahmebestätigung.....	12
3.7.3	Fragenbeantwortung .....	12
3.8	Unterlagen Ausgabe.....	13
3.8.1	Versand.....	13
3.8.2	Bezug .....	13
3.9	Anforderungen Abgabe .....	14
3.9.1	Allgemeine Hinweise zur Abgabe .....	14
3.9.2	Abgabe Pläne und Dokumente .....	14
3.9.3	Abgabe Modell .....	16



4	Aufgabe Projektwettbewerb.....	17
4.1	Aufgabenstellung.....	17
4.1.1	Leitgedanken für den Betrieb.....	17
4.1.2	Betriebliche und bauliche Anforderungen.....	17
4.1.3	Soziale Anforderungen.....	17
4.1.4	Nachhaltiges Bauen mit dem Label Minergie-P Eco®.....	17
4.2	Perimeter.....	18
4.3	Raumprogramm / Nutzung / Betrieb.....	18
4.4	Räumliche Lage / Freiraum.....	19
4.4.1	Analyse des Erholungsraums Burghölzli.....	19
4.4.2	Entwicklungen auf dem Gebiet Burghölzli.....	19
4.4.3	Aussenraum WPZ Blumenrain.....	19
4.5	Energie / Gebäudetechnik / Bauökologie.....	20
4.5.1	Vorgaben Energieeffizienz.....	20
4.5.2	Anforderungen und Vorgaben Zielerreichung Minergie-P Eco®.....	20
4.5.3	Wärmeversorgung.....	21
4.5.4	Gebäudetechnik.....	21
4.5.5	Bauökologie.....	22
4.6	Konstruktion.....	22
4.7	Verkehr.....	23
4.7.1	Erschliessung.....	23
4.7.2	Parkierung motorisierter Individualverkehr und leichte Zweiräder.....	23
4.7.3	Öffentlicher Verkehr.....	23
4.8	Kosten.....	24
5	Rahmenbedingungen Projektwettbewerb.....	25
5.1	Baurechtliche Bestimmungen.....	25
5.1.1	Behindertengerechtes Bauen.....	25
5.1.2	Bau- und Zonenordnung.....	25
5.1.3	Gestaltungsplan.....	25
5.1.4	Abstände.....	26
5.2	Baugrund.....	27
5.3	Altlasten.....	28
5.4	Werkleitungen.....	29
6	Genehmigung.....	30



## 1 Ausgangslage und Ziel

### 1.1 Ausgangslage

In Zollikon besteht bezüglich Infrastrukturen für Seniorinnen und Senioren Handlungsbedarf. Die bestehenden Wohn- und Pflegezentren (WPZ) Beugi und Am See der Gemeinde erfüllen die Anforderungen an die Pflege und Betreuung von betagten Menschen nicht mehr. Die Gemeinde Zollikon hat deshalb im Rahmen des Alterskonzeptes beschlossen, ein gemeindeeigenes Wohn- und Pflegezentrum mit ca. 110 Plätzen zu erstellen.

Die Hasler Schlatter Partner Architekten AG ist Ende 2008 beauftragt worden, eine Machbarkeitsstudie für fünf mögliche Standorte zu erarbeiten.

Der Gemeinderat hat im August 2009 als Standort für den Ersatzneubau der beiden Wohn- und Pflegezentren das Areal Blumenrain gewählt.

Der Kredit für den Wettbewerb ist an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2009 bewilligt worden.

Aufgrund der Machbarkeitsstudie und abgestützt auf Richtwerte für vergleichbare Objekte wird nach heutiger Grobkostenschätzung (+/- 25%) mit Erstellungskosten exkl. Land in der Grössenordnung von CHF 50 Mio. gerechnet.

Die Frage der Trägerschaft für das WPZ Blumenrain ist noch nicht entschieden. Eine Möglichkeit ist, dass der Betrieb des WPZ Blumenrain aus der Gemeindeverwaltung ausgegliedert wird.

### 1.2 Grundstücke und Eigentumsverhältnisse

Das Areal Blumenrain erstreckt sich über die drei Parzellen Kat.-Nrn. 7895, 7896 und 7897, im Umfang von 9050 m<sup>2</sup>, welche im Eigentum der Gemeinde Zollikon sind.



Abbildung 1-1 Areal Blumenrain (rot)

### 1.3 Heutige Nutzungen

Auf dem Areal befinden sich heute Schrebergärten sowie der Werkplatz der Bauabteilung der Gemeinde Zollikon, die andernorts ersetzt werden.



Abbildung 1-2 Luftbild Areal Blumenrain (Quelle: Google Earth, März 2010)

### 1.4 Ziele des Vorhabens

Mit dem Neubau WPZ Blumenrain sollen folgende Ziele erfüllt werden:

- Ca. 110 Pflegeplätze, für leicht bis schwerpflegebedürftige Bewohner/innen
- Die Nutzung als WPZ ist auch bei zu erwartenden Weiterentwicklungen der pflegerischen Anforderungen durch die Flexibilität der baulichen Struktur und eine allfällige spätere Umnutzung zu gewährleisten und über eine Dauer von mindestens 50 Jahren sicherzustellen.
- Angenehmes Wohnumfeld für die Bewohner schaffen.
- Städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitativvoller Bau.
- Wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das in einer Lebenszyklus-Betrachtung ein gutes Verhältnis zwischen Investitions- und Lebenszykluskosten aufweist.
- Nachhaltiges Projekt, das den Minergie-P Eco®-Standard zum Ziel hat.

### 1.5 Ziele des Wettbewerbes

Mit dem Wettbewerbsverfahren werden folgende Ziele verfolgt:

- Erlangen von realisierbaren Projekten, die die hoch gesteckten qualitativen Ziele erfüllen (Städtebau, Architektur, Aussenraumgestaltung, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit).
- Wahl des Planerteams für die Weiterbeauftragung.
- Grundlage für den Gestaltungsplan.



## **2 Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren**

### **2.1 Veranstalterin und Ausschreibende Stelle**

Veranstalterin des Wettbewerbs ist die Gemeinde Zollikon.

Gemeinde Zollikon  
vertreten durch die Liegenschaftenabteilung  
Bergstrasse 20  
8702 Zollikon

Wettbewerbsbezeichnung: „Wettbewerb WPZ Blumenrain, Zollikon“

### **2.2 Wettbewerbssekretariat**

Buchhofer Barbe AG  
Felix Manz und Delia Landtwing  
Florastrasse 49  
8008 Zürich  
Tel. +41 (0)44 422 60 40  
Fax. +41 (0)44 422 70 90  
d.landtwing@buchhoferbarbe.ch

### **2.3 Wettbewerbsverfahren**

Die Gemeinde Zollikon führt einen einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch.

Das Beurteilungsgremium kann mit Projekten der engeren Wahl den Wettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern.

### **2.4 Rechtsweg**

Der Wettbewerb erfolgt nach der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB), nach der Submissionsverordnung (SVO) und in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009).

Anwendbar ist schweizerisches Recht. Gerichtsstand ist Zollikon.

### **2.5 Grundlagen**

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Die Teilnehmenden haben für die Wahrung der Anonymität zu sorgen. Dies gilt insbesondere für elektronische Daten (versteckte Hinweise zum Verfasser) sowie für die Abgabe der Unterlagen.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Veranstalterin, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes aner-



kennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Die von den Anbietenden eingereichten Unterlagen und Angaben werden ausschliesslich für das hier beschriebene Verfahren verwendet und werden vertraulich behandelt. Die Unterlagen werden den Teilnehmenden nicht zurückgegeben.

## 2.6 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und Abschnitt II der zugehörigen Submissionsverordnung (SVO).

Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen.

Das Architekturbüro ist federführend und selber verantwortlich für die aufgabenspezifische Vervollständigung seines Planerteams für die Phase Wettbewerb. Der Beizung eines Landschaftsarchitekten, Bauingenieuren und eines Energieberaters ist Pflicht.

Bei allen Fachbereichen, ausser bei den Architekten ist eine Teilnahme in mehreren Teams erlaubt. Es ist Sache der Teilnehmenden dafür zu sorgen, dass keine Informationen über die Projekte weitergeleitet werden.

## 2.7 Beurteilungsgremium

Daniel Bosshard	Leiter Gesundheitsabteilung
Dominique Bühler	Gemeinderätin
Evelyn Enzmann	Enzmann + Fischer Architekten, Zürich
Peter Ess (Moderation)	Architekt FH/SIA, ehemaliger Direktor AHB Stadt Zürich
Urs Fellmann	Gemeinderat
Guido Hager	Hager Landschaftsarchitektur, Zürich
Patrick Müller	Leiter Liegenschaftenabteilung, Architekt ETH
Markus Peter	Marcel Meili, Markus Peter Architekten, Zürich
Alex Kohli	Kommission für Altersfragen
Martin Byland	Gemeinderat (Ersatz)



## 2.8 Experten (ohne Stimmrecht)

Die Veranstalterin und das Beurteilungsgremium ziehen zu ihrer Unterstützung folgende Experten bei. Die Veranstalterin behält sich die Möglichkeit von Mutationen vor.

Brigitte Riederer	Leitung WPZ Betrieb und Nutzung
Carmen Jucker	Gerontologin Betrieb und Nutzung
Jürg Hasler	Hasler Schlatter Partner Architekten AG Raumprogramm
Daniel Oettli	Bühler & Oettli AG Kosten
Christoph Bollinger	EK Energiekonzepte AG Energie / Gebäudetechnik
Michael Bucher	Projektleiter Bauherrschaft Planung und Bau
Hansjörg Salm	Leiter Bauabteilung Baurecht, Brandschutz
Felix Manz	Buchhofer Barbe AG Verkehr, Konstruktion

## 2.9 Teilnehmende

- Schneider Studer Primas, Zürich  
Ganz Landschaftsarchitekten, Zürich  
Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich  
Waldhauser Haustechnik AG, Münchenstein
- Chebbi Thomet Architektinnen, Zürich  
Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich  
APT Ingenieure GmbH, Zürich  
Amstein+Walthert AG, Zürich
- Bob Gysin + Partner BGP Architekten, Zürich  
vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich  
Aschwanden + Partner, Ingenieure & Planer AG, Rüti  
Ernst Basler + Partner AG / GB Energie + Technik, Zürich
- Nahoko Hara, Zeno Vogel Architekten, Zürich / Wingender Hovenier Architecten BV, Amsterdam  
Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich  
BlessHess AG, Luzern  
Amstein + Walthert AG, Zürich
- Esch.Sintzel Architekten, Zürich  
Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten AG, Zürich  
Ernst Basler + Partner AG, Zollikon  
Todt Gmür + Partner AG, Zürich



- Harder Spreyermann Architekten AG, Zürich  
Pflanzenreich Hoffmann Landschaftsarchitekten, Zürich  
Dr. Lüchinger und Meyer Bauingenieure AG, Zürich  
Amstein + Walthert AG, Zürich
- Sergison Bates architects LLP, London  
Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Mollis  
Ulaga Partner AG, Basel  
BWS Bauphysik AG, Winterthur
- Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG, Zürich  
Kuhn Truninger Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich  
Aerni + Aerni Ingenieure AG, Zürich  
Lemon Consult GmbH, Zürich
- von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich  
Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich  
Pfyl Partner AG, Zürich  
Raumanzug GmbH, Zürich
- Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich  
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich  
Synaxis AG, Zürich  
BWS Bauphysik AG, Winterthur
- Fiechter & Salzmann Architekten GmbH mit Barbara Baumann, dipl. Arch. ETH, Zürich  
Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich  
Walther Mory Maier Bauingenieure AG, Basel  
energieatelier zürich ag, Zürich

## 2.10 Preise und Entschädigungen

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Für den Projektwettbewerb beträgt die feste Entschädigung für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt CHF 10'000 (inkl. Mehrwertsteuer). Die Gesamtsumme für Auszeichnungen beträgt CHF 100'000 (inkl. Mehrwertsteuer).

## 2.11 Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Veranstalterin. Sie beabsichtigt, vorbehältlich der Kreditgenehmigung, die weitere Projektbearbeitung (Leistungen Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Energieberatung) entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu vergeben. Die Auftraggeberin behält sich vor, für die Realisierung des Vorhabens Teilleistungen an Dritte (Baumanagement, Gesamtleitung, General- / Totalunternehmung etc.) vergeben.

Sollte ein Nachwuchsteam den Wettbewerb gewinnen, ist die Bauherrschaft nach Absprache mit dem Beurteilungsgremium berechtigt, das Team mit erfahrenen Fachleuten zu verstärken.



Die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Anbieter-team basiert auf dem Leistungsmodell SIA 102 bzw. SIA 103 und richtet sich nach (Beilage 6):

- Merkblatt für Planungsaufträgen, April 2010
- Allgemeinen Bedingungen der Liegenschaftenabteilung zum Vertrag für Architekturleistungen, 20. April 2010
- Allgemeinen Bedingungen der Liegenschaftenabteilung zum Vertrag für Bauingenieurleistungen, 3. März 2010
- Allgemeinen Bedingungen der Liegenschaftenabteilung zum Vertrag für Landschaftsarchitekturleistungen, 20. April 2010
- Allgemeinen Bedingungen der Liegenschaftenabteilung zum Vertrag für Ingenieurleistungen, 3. März 2010

Die Freigabe der einzelnen Projektphasen erfolgt schriftlich durch die Bauherrschaft.

## **2.12 Urheberrecht**

Das Urheberrecht liegt bei den Verfassenden. Sie erklären mit der Abgabe eines Projektes, über die Urheberrechte an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden.

Die Teilnehmenden treten der Veranstalterin alle Urheberrechte im Zusammenhang mit dem Projekt und am zu erstellenden Bauwerk ab und akzeptieren Änderungen. Falls die Veranstalterin den Wettbewerbsbeitrag weiterverwendet und realisiert, ohne dass sie dem Urheber oder der Urheberin einen weiteren planerischen Auftrag erteilt, werden die urheberrechtlich relevanten Leistungen eines Wettbewerbsbeitrages zusätzlich abgegolten.

Die Veranstalterin wird bei der öffentlichen Ausstellung und Publikation der Resultate des Wettbewerbs die Namen der Anbietenden nennen.



### **3 Bestimmungen Projektwettbewerb**

#### **3.1 Teamzusammensetzung**

Das Architekturbüro ist verpflichtet, den gleichen Landschaftsarchitekten, Bauingenieur und Energieberater wie bei der Bewerbung für die Präqualifikation beizubehalten. Für die weitere aufgabenspezifische Vervollständigung seines Planerteams für die Phase Wettbewerb ist das Architekturbüro selber verantwortlich.

Bei allen Fachbereichen, ausser bei den Architekten ist eine Teilnahme in mehreren Teams erlaubt. Es ist Sache der Teilnehmenden dafür zu sorgen, dass keine Informationen über die Projekte weitergeleitet werden.

#### **3.2 Vorprüfung**

Die eingereichten Pläne, Berichte, Berechnungen und Modelle werden einer objektiven Vorprüfung unter Beizug von Experten unterzogen. Die Vorprüfung erstattet dem Beurteilungsgremium schriftlichen Bericht.

#### **3.3 Beurteilung**

Die Beratungen des Beurteilungsgremiums finden unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt und werden durch den Moderator geleitet.

#### **3.4 Beurteilungskriterien**

Beurteilungskriterien:

- Städtebau, Architektur
- Nutzungsqualität und Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit
- Ökologische Nachhaltigkeit

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

#### **3.5 Entscheid der Veranstalterin**

Der Entscheid erfolgt durch die Veranstalterin auf der Grundlage der Empfehlung des Beurteilungsgremiums.



### 3.6 Veröffentlichung / Ausstellung

Die Beiträge der Teilnehmenden werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasser/innen öffentlich ausgestellt. Der Jurybericht wird den Teilnehmenden sowie den interessierten Medien nach Erscheinen zugestellt.

Die Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit dem Projekt und dem Wettbewerbsverfahren ist ausschliesslich Sache der Veranstalterin.

### 3.7 Ablauf Projektwettbewerb

#### 3.7.1 Termine

Versand Wettbewerbsprogramm	16. August 2010
Bezug Modell	16. – 20. August 2010, 8.00 – 12.00 / 13 – 17.00 Uhr
Fragenstellung / Teilnahmebestätigung	10. September 2010
Fragenbeantwortung	17. September 2010
Abgabe der Pläne und Dokumente	bis 8. November 2010, bis 12.00 Uhr
Abgabe der Modelle	15. November 2010, 14.00 – 16.00 Uhr
Beurteilung	Dezember 2010
Ausstellung	Januar 2011

#### 3.7.2 Teilnahmebestätigung

Dem Wettbewerbssekretariat ist eine schriftliche Teilnahmebestätigung einzureichen (Beilage 4).

#### 3.7.3 Fragenbeantwortung

Es wird eine schriftliche Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind jeweils ohne Hinweis auf die Teilnehmenden mit dem Vermerk „Wettbewerb WPZ Blumenrain, Zollikon“ gemäss Terminprogramm an das Wettbewerbssekretariat zu senden. Die Antworten werden schriftlich erteilt und zusammen mit den Fragen an alle Teilnehmenden versandt.



### 3.8 Unterlagen Ausgabe

Folgende Unterlagen werden ausgegeben:

#### 3.8.1 Versand

Folgende Pläne und Dokumente werden versendet:

Nr.	Beilage	Hard-copy	CD
1	Wettbewerbsprogramm	X	X
2	Raumprogramm und Grobbetriebskonzept	X	X
3	Baugrundgutachten		X
4	Formular Teilnahmebestätigung (Word-Format)	X	X
5	Formular Verfassernachweis (Word-Format)		X
6	Merkblatt für Planungsaufträge und Allgemeine Bedingungen		X
7	Katasterplan mit Höhenkurven (dxf/dwg-Format)		X
8	Werkleitungsplan / Leitungserhebung Situation (dxf/dwg-Format)		X
9	Formular für Flächen- / Volumen-Angaben (nach SIA 416 / 116) (Excel-Format)		X
10	Formular zur Materialisierung (Excel-Format)		X
11	Tabelle Energetische Kennwerte (Excel-Format)		X
12	Freiraum Burghölzli		X

#### 3.8.2 Bezug

Modellunterlagen 1:500, Grösse 84x60 cm.

**Bezugsort: Buchhofer Barbe AG, Florastrasse 49, 8008 Zürich**  
**16. – 20. August 2010, 8.00 – 12.00 und 13.00 – 17.00 Uhr**



### 3.9 Anforderungen Abgabe

#### 3.9.1 Allgemeine Hinweise zur Abgabe

Jedes Team darf nur einen Wettbewerbsbeitrag einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

Alle Unterlagen (Dokumente, Pläne, Modell) sind zum angegebenen Zeitpunkt anonym, mit einem Kennwort und dem Vermerk „Wettbewerb WPZ Blumenrain, Zollikon“ versehen einzureichen. Persönliche anonyme Abgabe oder Abgabe per Kurier (der Poststempel ist nicht massgebend).

Für die Abgabe des Wettbewerbs ist das Blattformat A0 (84x120cm) als Querformat verbindlich. Die Pläne werden auf Tafeln von 120cm Breite und 180cm Höhe aufgehängt. Pro Projekt stehen 2 Tafeln zur Verfügung, d.h. 4 Pläne im Format A0 quer.

Die Dokumente sind im Doppel und die Pläne im Doppel, 1x qualitativ hoch, 1x Vorprüfungsqualität in Papierform und ungefaltet einzureichen. Zusätzlich ist ein vollständiger Plansatz verkleinert auf A3 in Papierform und im pdf-Format auf CD abzugeben.

Die Pläne sind wie folgt in deutscher Sprache zu bezeichnen:

- „Wettbewerb WPZ Blumenrain, Zollikon“
- Kennwort
- Planinhalt
- Grafischer Massstab
- Nordpfeil
- Datum

#### 3.9.2 Abgabe Pläne und Dokumente

- Situation im Massstab 1:500
- Alle relevanten Grundrisse und Fassaden sowie die zum Verständnis nötigen Schnitte im Massstab 1:200. Die Schnitte sind mit Koten in Meereshöhe der Geschosse sowie des Dachrandes zu versehen. Das bestehende Terrain ist einzuzeichnen. Alle Räume sind mit den Bezeichnungen gemäss Raumprogramm sowie mit der Raumgrösse (m<sup>2</sup>) zu beschriften.
- Erdgeschoss mit Umgebung im Massstab 1:200
- Konstruktionsbeschreibung mit einem erläuternden Fassadenschnitt Massstab 1:20
- Bewohnerzimmer im Massstab 1:50
- Berechnung der Kennwerte nach SIA 416 / 116, der anrechenbaren Geschossflächen gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich sowie der Ertragsflächen unter Verwendung der ausgegebenen Excel-Tabelle (Abgabe im Excel- und pdf-Format). Den Berechnungen zu sämtlichen Kennwerten sind nachvollziehbare Schemapläne aller Geschosse in Anlehnung an die Grafiken im Anhang der SIA 416:2003 im pdf- und dxf/dwg-Format beizufügen.
- Formular zur Materialisierung (Abgabe im Excel- und pdf-Format)



- Formular Energetische Kennwerte: Übersicht vorgesehene u-Werte und Materialisierungen, Berechnung Energiebezugsfläche, Berechnung Gebäudehüllzahl, Berechnung Fensteranteil nach Exposition. Abgabe im Excel- und pdf-Format)
- Technisierungskonzept: Skizzenhafte Darstellung des vorgesehenen Technisierungskonzepts (Erzeugung/Verteilung/Abgabe) für die Medien Heizung, Sanitär, Lüftung
- Nachweis Systemtrennung: Schemaschnitt Korridorzone Normgeschoss mit Nachweis Systemtrennung
- Systembeschrieb Sommerfall: Skizze oder verbaler Beschrieb zur Sicherstellung der Komfortbedingungen im Sommerfall
- Erläuterungen mit den zum Verständnis des Projekts nötigen Angaben. Die Erläuterungen sind in die Planunterlagen zu integrieren.
- Formular Verfassernachweis in verschlossenem Briefumschlag mit dem Vermerk „Wettbewerb WPZ Blumenrain, Zollikon - Verfassernachweis“ und selbst gewähltem Kennwort mit ausgefüllter Selbstdeklaration.
- Kompletter digitaler Plansatz auf CD. Zur Wahrung der Anonymität ist die CD mit dem Kennwort und dem Vermerk „Wettbewerb WPZ Blumenrain, Zollikon“ zu versehen und in einem separaten Briefumschlag einzureichen.

**Abgabe: bis 8. November 2010, bis 12.00 Uhr**  
(das Datum des Poststempels ist nicht massgebend)

**An folgende Adresse:**  
**Gemeinde Zollikon, Liegenschaftenabteilung, Bergstrasse 20, 8702 Zollikon**



### 3.9.3 Abgabe Modell

Das Modell im Massstab 1:500 ist anonym mit dem gleichen Kennwort wie die Pläne und Dokumente mit dem Vermerk „Wettbewerb WPZ Blumenrain, Zollikon“ versehen abzugeben.

Darstellung des Modells in weiss. Das Projekt ist auf der mitgelieferten Grundplatte darzustellen.

**Abgabe: 15. November 2010, 14.00 – 16.00 Uhr**

**Ort: Turnhallegebäude, Buchholzstrasse 9, 8702 Zollikon** (siehe Plan)

Für vorzeitige Abgaben nehmen Sie bitte Kontakt auf mit:  
Gemeinde Zollikon, Liegenschaftenabteilung, Tel. 044 395 33 60

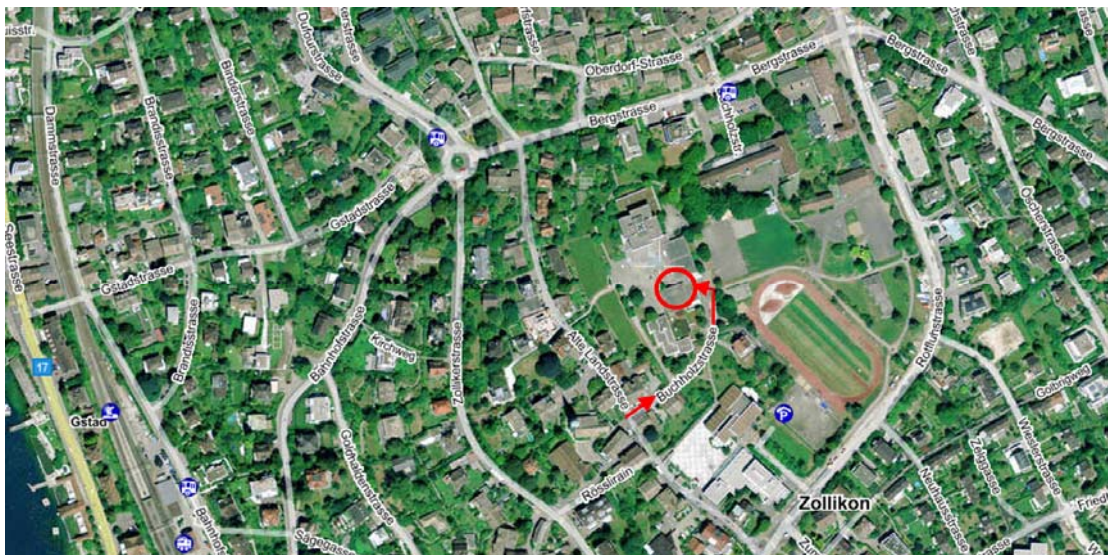


Abbildung 3-1 Wegbeschreibung Abgabeort Modelle



## **4 Aufgabe Projektwettbewerb**

### **4.1 Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Zollikon hat im Rahmen des Alterskonzeptes beschlossen, ein Wohn- und Pflegezentrum mit ca. 110 Plätzen zu erstellen. Da es in der Gemeinde Zollikon bereits Angebote im Hochpreissegment gibt, soll das WPZ Blumenrain das mittlere bis untere Preissegment abdecken.

#### **4.1.1 Leitgedanken für den Betrieb**

Die Gemeinde Zollikon hält sich an den Grundsatz, dass Seniorinnen und Senioren auch im Alter in der Gemeinde wohnen und leben können. Das WPZ Blumenrain soll vorwiegend pflegebedürftigen Frauen und Männern im dritten Lebensabschnitt ein Zuhause bieten. Ziel ist es, die Selbstständigkeit der eingetretenen Seniorinnen und Senioren zu fördern, zu erhalten und ihnen bei Pflegebedürftigkeit den weiteren Aufenthalt im WPZ zu sichern.

Seniorinnen und Senioren haben den Anspruch, auf ihrem letzten Lebensabschnitt unter Achtung ihrer Persönlichkeit, ihres Wissens, ihrer Lebenserfahrung und ihrer Fähigkeiten begleitet zu werden. Sie sollen sich wohl und sicher fühlen können und die Zeit im WPZ soll zu einem erfüllten Lebensabschnitt werden.

#### **4.1.2 Betriebliche und bauliche Anforderungen**

Die Wohnsituation für die Bewohner/innen soll mit einem Neubau auf dem Areal Blumenrain als Ersatz für die WPZ Beugi und Am See umfassend verbessert werden und die heutigen gerontologischen Anforderungen erfüllen. Der Neubau an einem einzigen Standort soll Synergien nutzen und die Betriebskosten optimieren.

Neben den Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit und der betrieblichen Sicherheit sind die SIA-Normen und die Erdbebensicherheit einzuhalten.

In der Wettbewerbsphase muss eine Erweiterung nicht nachgewiesen werden, der Neubau soll jedoch möglichst flexibel und vielfältig nutzbar sein.

#### **4.1.3 Soziale Anforderungen**

Es sollen Räume für soziale Kontakte und Anlässe bereitgestellt werden, die auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

#### **4.1.4 Nachhaltiges Bauen mit dem Label Minergie-P Eco®**

Mit dem Standard Minergie-P wird das Projekt auf die konsequente Umsetzung der energieeffizienten Bauweise mit einem hohen Komfort und einem geringen Betriebsenergiebedarf ausgerichtet. Mit dem Standard Eco werden gesundheitliche und bauökologische Aspekte als Ergänzung zum Basisstandard Minergie-P umgesetzt.

## 4.2 Perimeter

Das Areal Blumenrain beinhaltet die Parzellen Kat.-Nrn. 7895, 7896 und 7897 mit folgenden Flächen:

- Kat.-Nrn. 7895 und 7896: 6'479 m<sup>2</sup>
- Kat.-Nr. 7897: 2'571 m<sup>2</sup>

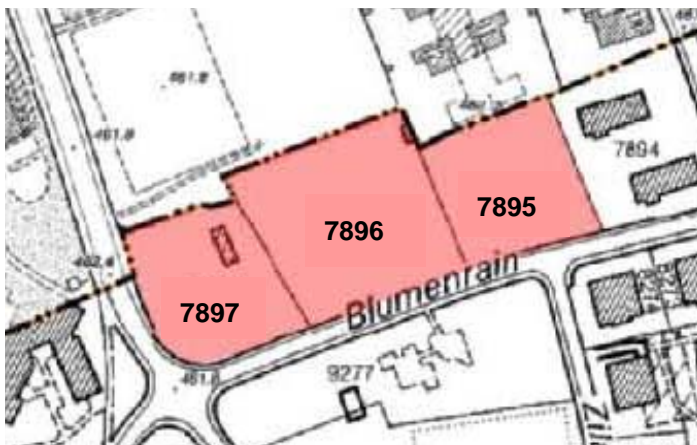


Abbildung 4-1 Parzellen Areal Blumenrain

## 4.3 Raumprogramm / Nutzung / Betrieb

Der Ersatzneubau soll folgendes Angebot umfassen:

- Individualbereich mit Zielgrösse 108 Wohneinheiten für leicht bis schwerpflegebedürftige Bewohner/innen. Um optimale Betriebsabläufe zu gewährleisten, sind wahlweise 12 bis 18 Wohneinheiten zu einer Wohngruppe zu gruppieren.
- Das Angebot soll im Weiteren die Übergangspflege, Angebot für Ferien, geschützten Wohnraum für Bewohner/innen mit einer Demenz sowie Angebote für die palliative Pflege umfassen.
- Dienstleistungsbereich mit Lobby, Kiosk, Therapieräumen, Fitness / Wellness, Coiffeur/Fusspflege, Arztpraxis und Kinderkrippe. Um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern und das Zentrum zu beleben, können verschiedene Dienstleistungen auch durch Externe erbracht oder genutzt werden.
- Hotelleriebereich mit Restaurant / Cafeteria, Mehrzweckraum, Produktionsküche und Lingerie. Restaurant / Cafeteria sind bis 23:00 Uhr geöffnet und sollen möglichst auch durch Externe genutzt werden.
- Der Betriebsbereich umfasst die Verwaltung, Büros der Betreuung und Pflege, die Personalräume sowie den technischen Dienst und ist ebenfalls im WPZ zu integrieren.
- Das WPZ soll als öffentliches Gebäude ein Ort der Begegnung sein. Ausser den Wohneinheiten und den Betriebsräumen sind alle Bereiche tagsüber frei zugänglich.
- Das Zentrum muss flexibel genutzt werden können, um den verändernden, zukünftigen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.



Das Raumprogramm (Beilage 2) ist in Anlehnung an die Richtlinie für den Bau von Altersheimen der Stadt Zürich von 2008 entwickelt worden.

Mit dem Resultat aus dem Projektwettbewerb werden mit den benachbarten Institutionen des Gesundheitswesens Synergiepotentiale gesucht. Diese liegen beispielsweise in der Zusammenarbeit mit Fachärzten, im Bereich der Ausbildung im Pflegedienst, beim Hausdienst, bei der Wäscherei, bei der Energieversorgung, beim Unterhalt der Infrastrukturen sowie bei den Einrichtungen für das Personal.

#### **4.4 Räumliche Lage / Freiraum**

##### **4.4.1 Analyse des Erholungsraums Burghölzli**

Grün Stadt Zürich hat im Juli 2006 eine Analyse der räumlichen Entwicklung des Freiraums Burghölzli erarbeitet, vgl. Beilage 12.

Der Freiraum Burghölzli ist als grosser zusammenhängender Grünraum für die Stadt Zürich von besonderer Bedeutung. Das Areal Blumenrain befindet sich am Rande des sehr wertvollen Landschaftsschutzobjekt Burghölzli und dem Bachtobel Burgwies. Wichtige Elemente sind die Grünachsen, welche die Naherholungsräume miteinander verknüpfen und die vielfältigen Aus- und Durchblicke auf den Burghölzlihügel, See, Üetliberg oder Zollikon.

##### **4.4.2 Entwicklungen auf dem Gebiet Burghölzli**

Auf dem Gebiet Burghölzli sind von verschiedenen benachbarten Institutionen Projekte in Bearbeitung. Auf dem Areal der benachbarten Epilepsie-Stiftung ist an der Bleulerstrasse die Erweiterung der Akutklinik mit 60 Betten geplant. Die Resultate des Wettbewerbsverfahrens werden im Herbst 2010 publiziert. Der Neubau des Kinderspitals ist vom Kanton Zürich auf dem Areal Lengg vorgesehen. Ebenfalls plant das Unispital Balgrist einen Umbau und eine Erweiterung der Anlage. Infolge der erhöhten Ausnutzung der einzelnen Standorte wird der Landschaftsraum Burghölzli eine Veränderung erfahren.

##### **4.4.3 Aussenraum WPZ Blumenrain**

Die Gestaltung des Aussenraums auf dem Areal des WPZ Blumenrain ist Teil der Aufgabe (vgl. Raumprogramm).

Ausser dem Garten für Demenzkranke und dem Spielplatz der Kinderkrippe sind alle Aussenbereiche frei zugänglich und sollen durch die Art ihrer Gestaltung Anreize für den Besuch von Familien und Kindern schaffen.

Für das Areal Blumenrain gibt es keine Einträge im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte.

Im Rahmen eines kommunalen Bauvorhabens (neuer Sportplatz Riet) wird entlang der Gustav-Maurer-Strasse bis auf Höhe Blumenrain eine Allee gepflanzt (Ergänzung eines Bestandes); diese Bepflanzung entspricht einem generellen Konzept für die öffentlichen Räume. Für den Aussenraum, der Gegenstand des Wettbewerbs ist, gibt es in diesem Konzept aber keine verbindlichen Aussagen.



## 4.5 Energie / Gebäudetechnik / Bauökologie

### 4.5.1 Vorgaben Energieeffizienz

Für den geplanten Neubau des Wohn- und Pflegezentrums Blumenrain wird eine Zertifizierung nach Minergie-P Eco® angestrebt. Minergie-P Eco® steht für einen haushälterischen Umgang mit der Betriebsenergie, einem bewussten Umgang mit der grauen Energie und ein gesundes Innenraumklima.

Diese Punkte haben einen wesentlichen Einfluss auf die städtebauliche Setzung, die Gebäudegeometrie sowie auf das Materialisierungskonzept. Für die Wandaufbauten gegen Aussen sind 50cm, bei Innenwänden 15cm einzusetzen.

### 4.5.2 Anforderungen und Vorgaben Zielerreichung Minergie-P Eco®

Die Anforderungen an den Minergie-P Eco® Standard gliedern sich in Primäranforderungen an die Gebäudehülle sowie an die gewichtete Energiekennzahl. Die Primäranforderungen liegen derzeit bei 60% von  $Q_{h,i}$  nach SIA 380/1. Diese Anforderung wird durch eine entsprechende Kompaktheit, ein angemessenes Dämmkonzept sowie die Ausnutzung solarer Gewinne erreicht.

#### **Gebäudehüllzahl**

Die thermische Gebäudehüllzahl nach SIA 416/1 beschreibt das Verhältnis von thermischer Hüllfläche zur Energiebezugsfläche. Aufgrund der Hochrechnung der zu erwartenden Energiebezugsfläche ist eine thermische Gebäudehüllzahl von 0.85 anzustreben.

#### **Dämmkonzept**

Für das Dämmkonzept sind u-Werte für die opaken Bauteile gegen Aussen von 0.10  $W/m^2 K$  angemessen. Dies bedingt je nach Konstruktionsart eine Aussenwandstärke von 50-60cm.

Bauteile gegen unbeheizte Räume sind mit u-Werten von 0.15-0.20  $W/m^2 K$  zu planen.

Für transparente Bauteile sind dreifach- verglaste Fenster vorzusehen.

#### **Fassade**

Die Konzeption und Materialisierung der Fassade muss mit den Anforderungen übereinstimmen und technisch machbar sein.

#### **Solare Gewinne**

Für die Ausnutzung der solaren Gewinne ist eine Differenzierung des Fensteranteils nach Exposition notwendig. Dieser sollte im Interesse der sommerlichen Überhitzung 50% der südseitigen Fassadenfläche nicht übersteigen.

#### **Anforderungen an die Gebäudetechnik**

Die zweite Anforderung an den Minergie-P Eco® Standard besteht in der gewichteten Energiekennzahl. Diese beschreibt für die Standardnutzung Wohnen MFH den kumulierten Aufwand an Heizwärme, Warmwasser und Strom für Hilfsantriebe (inkl. Lüftung und Kühlung), gewichtet mit den Gewichtungsfaktoren nach Minergie. Für die Standardnutzungen Restaurant und Verwaltung wird zudem der Strombedarf für die Beleuchtung nach SIA 380/4 ausgewiesen.



Die gewichteten Energiekennzahlen für die zu erwartenden Nutzungen betragen derzeit:

Standardnutzung MFH (Wohnen/Pflege)	30 kWh/m <sup>2</sup> a
Standardnutzung Verwaltung	25 kWh/m <sup>2</sup> a
Standardnutzung Restaurant	40 kWh/m <sup>2</sup> a

Diese hohen Anforderungen werden vorab mit dem Einsatz erneuerbarer Energien erreicht.

#### 4.5.3 Wärmeversorgung

Gemäss Energieplan der Gemeinde Zollikon kann das Areal Blumenrain an das bestehende Gasnetz angeschlossen werden, liegt im Prioritätsgebiet Solarenergie / Umweltenergie und Erdwärmesonden sind prinzipiell zulässig und erwünscht.

#### 4.5.4 Gebäudetechnik

Es wird hohen Wert auf eine einfache, zweckmässige und zonengerechte Technisierung gelegt. Kurze horizontale Verteilwege und gut zugängliche Zentralen bilden dazu die Voraussetzungen.

##### **Heizung, Lüftung und Warmwasser**

Den besonderen Bedürfnissen der Bewohner ist Rechnung zu tragen. Die Behaglichkeit muss über den gesamten Jahresverlauf gewährleistet sein. Dazu gehören geringe Luftgeschwindigkeiten in den Lüftungsanlagen, Reduktion des Kaltluftabfalls in Fensternähe durch aktive und passive Massnahmen sowie die Hygieneanforderungen an das Trinkwasser (Legionellenbildung).

Im Rahmen des Wettbewerbsprojekts soll skizzenhaft aufgezeigt werden, wie sich die Projektverfasser das Technisierungskonzept unter Einbezug erneuerbarer Energien vorstellen.

Flächenvorgaben für die Gebäudetechnik:

Schächte	Ca. 4% der Hauptnutzfläche nach SIA 416. Die Schächte sind zugänglich anzuordnen. Im Interesse der Nachinstallierbarkeit beträgt das Mindest- Innenlichtmass 30cm.
Lüftungszentrale	Fläche Total für Lüftungszentralen 260m <sup>2</sup> . Eine dezentrale Anordnung der Lüftungszentralen ist je nach Gebäudegeometrie sinnvoll.
Heizzentralen	Ca 85m <sup>2</sup> bei einer Wärmepumpen- oder Gaslösung. Filter für Holznutzungen beanspruchen sehr viel Platz!
Sanitärzentrale	Ca. 35m <sup>2</sup>
Elektroräume	Hauptverteilung ca. 25m <sup>2</sup> Schwachstromraum ca. 50m <sup>2</sup> Unterverteilung ca. 30m <sup>2</sup>



#### 4.5.5 Bauökologie

Die Kriterien der angestrebten Zertifizierung nach Minergie-P Eco® sollen sich auf den Abgabeplänen wiederfinden. Gute Tageslichtverhältnisse, die Einhaltung der erhöhten Schallschutzanforderungen, eine gerade Lastableitung und die Sicherstellung einer guten Raumlufthqualität stellen flankierende Massnahmen zur Zielerreichung dar.

Zusätzlich kann mit den zehn absoluten Ausschlusskriterien bereits im Wettbewerbsstadium eine fundierte Aussage zur Zielerreichung nach Minergie-P Eco® getroffen werden. Diese befinden sich unter <http://www.minergie.ch/minergie-eco.html>.

Aufgrund der statistischen Häufung von Hitzeperioden stellt der sommerliche Hitzeschutz einen zunehmend wichtigen Baustein in der Nutzungstauglichkeit eines Gebäudes dar. Eine aussenliegende Verschattung, ein hoher Anteil an aktivierbarer interner Speichermasse sowie die Möglichkeit zur Nachtauskühlung reduzieren die sommerliche Überhitzung effektiv.

Die Bauherrschaft wünscht einen langen Lebenszyklus der Primärstruktur. Es wird angestrebt, die technischen Systeme von der statischen Struktur zu trennen. Die Möglichkeit zur Trennung der gebäudetechnischen Installationen (insbesondere Lüftung) von der Primärstruktur muss nachgewiesen werden.

#### 4.6 Konstruktion

Das Tragwerk soll die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Aktuelle Normen des SIA, u.a. auch SIA 260, Erdbebensicherheit
- Geplante Nutzungsdauer von mindestens 50 Jahren
- Anforderungen für Minergie-P Eco® sind zu berücksichtigen
- Flexibilität für Nutzungsänderungen, die während der Projektierung oder auch bei späteren Umnutzungen erfolgen können, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll.
- Tragkonstruktion und Foundation sollen so ausgebildet sein, dass keine Überwachung erforderlich ist.
- Aussenwandstärke von 50-60 cm
- Systemtrennung
- Den speziellen Baugrundverhältnissen ist Rechnung zu tragen (Tragfähigkeit, Grundwasser etc.).

## 4.7 Verkehr

### 4.7.1 Erschliessung

Gemäss Raumprogramm (Beilage 2) wird empfohlen, die Zufahrt zur Einstellhalle über die Bleulerstrasse zu realisieren, mit dem Hinweis, dass die Bushaltestelle eventuell auf Stadt Zürcher Boden versetzt werden muss. Andere Lösungen sind jedoch nicht ausgeschlossen, ausser die Erschliessung über den Knoten Gustav-Maurer-Strasse / Blumenrain (siehe Abbildung).

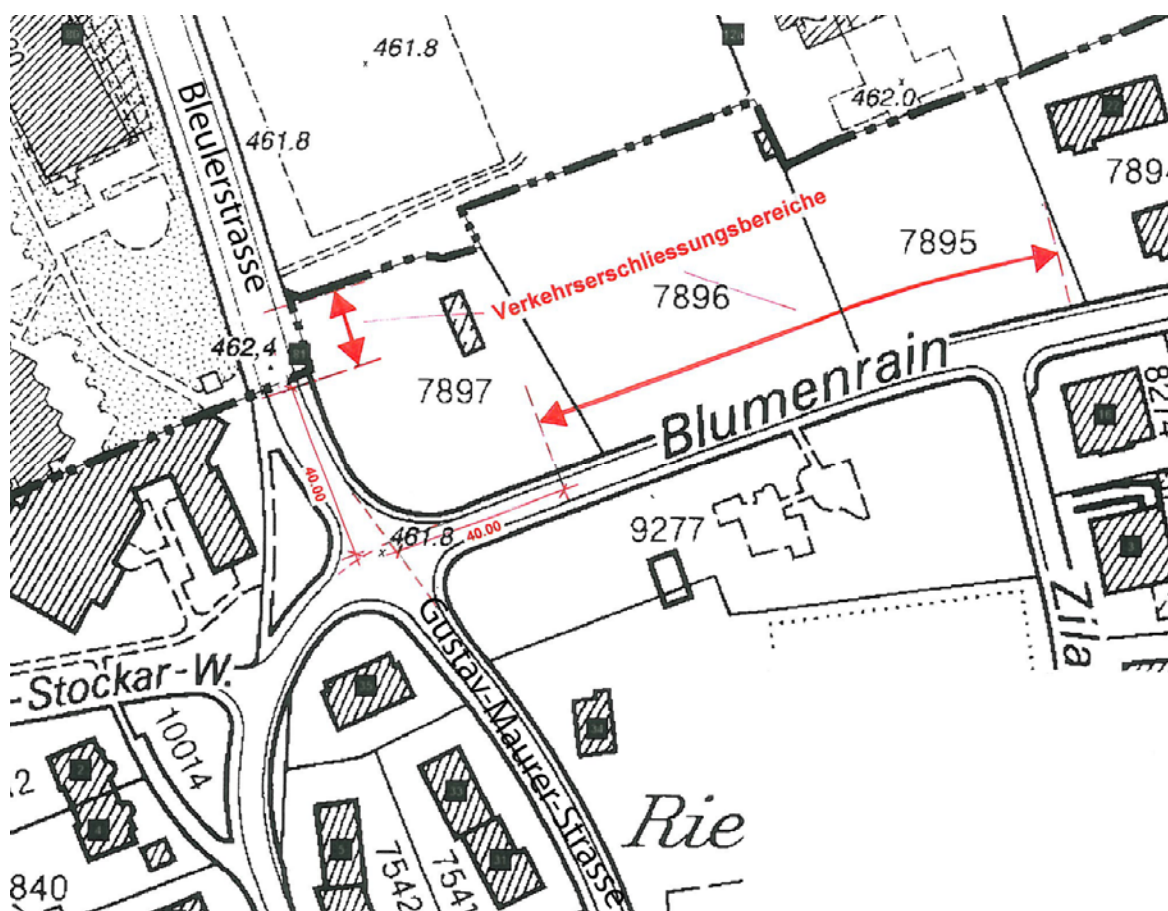


Abbildung 4-2 Verkehrerschliessungsbereiche

### 4.7.2 Parkierung motorisierter Individualverkehr und leichte Zweiräder

Die Parkplatzzahlen für den motorisierten Individualverkehr sowie für leichte Zweiräder sind im Raumprogramm (Beilage 2) vorgegeben.

### 4.7.3 Öffentlicher Verkehr

Die Buslinie 77 erschliesst den Standort Blumenrain mit der Haltestelle Bleulerstrasse in Richtung Stadt Zürich (Hegibachplatz). Ins Zentrum von Zollikon existiert keine direkte Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Es gibt nur eine Verbindung mit Umweg über die Stadt Zürich.

Es wird beabsichtigt, auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des WPZ eine Busverbindung vom Blumenrain in Richtung Zentrum Zollikon einzuführen.



#### 4.8 Kosten

Die Kostengrösse ist von entscheidender Bedeutung für die politische Akzeptanz dieses Vorhabens. Die Projektierenden haben sich demzufolge mit sehr grossem Engagement für ein in Erstellung und Betrieb kostengünstiges Projekt einzusetzen.

Die Grobkostenermittlung der eingereichten Projekte erfolgt durch einen unabhängigen Kostenplaner im Auftrag der Veranstalterin.

Dazu werden von den Teilnehmenden spezifizierte Angaben zu Flächen, Volumen (Beilage 9) und der vorgesehenen Materialisierung (Beilage 10) abgefragt, sowie ein genereller Konstruktionsbeschrieb mit einem erläuternden Fassadenschnitt Massstab 1:20 verlangt, siehe auch Kap. 5.4.2.

Die eingesetzten Konstruktionen und Materialien sowie die Gebäudeausrüstung müssen folgende Kriterien erfüllen bzw. aufweisen:

- Langlebigkeit (nachhaltig)
- Reinigungs- und Pflegefreundlichkeit
- Unterhaltsfreundlichkeit (grosse Serviceintervalle)
- niedrige Betriebskosten
- günstige An- und Beschaffungskosten
- ökologisch sinnvolle Materialwahl

Die entsprechenden Nachweise sind durch die Teilnehmenden, gemäss Vorgabe, zu deklarieren.



## 5 Rahmenbedingungen Projektwettbewerb

### 5.1 Baurechtliche Bestimmungen

Ohne anders lautende Hinweise auf zulässige Abweichungen, sind die örtlich und zeitlich gültigen Gesetze, Vorschriften, Normen und Richtlinien massgebend und daher verbindlich einzuhalten. Es wird namentlich auf den Anhang der Besonderen Bauverordnung I des Kantons Zürich verwiesen, der ein Verzeichnis der gesetzlich verbindlichen Richtlinien etc. enthält.

#### 5.1.1 Behindertengerechtes Bauen

Gemäss der Zürcher Kantonsverfassung, dem eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetz und dem kantonalen Baurecht sind öffentlich zugängliche Gebäude behindertengerecht zu gestalten. Sowohl der Zugang wie auch das Innere der neuen Gebäude sind daher nach den Anforderungen für behindertengerechtes Bauen gemäss Anhang der Besonderen Bauverordnung I des Kantons Zürich zu konzipieren (Ziff. 2.52: Norm SIA 500, Empfehlungen der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen).

#### 5.1.2 Bau- und Zonenordnung

Zwei der drei Parzellen des Areals Blumenrain befanden sich bislang in der Erholungszone und die dritte Parzelle in der Zone für öffentliche Bauten. Das gesamte Areal soll in eine Zone für öffentliche Bauten mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden. Somit gelten für den Wettbewerb zunächst die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten.

Ergänzung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon für die Zone für öffentliche Bauten Blumenrain:

*Art. 1 BZO eingefügter Abs. 3:*

*Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.*

...

- *Der Gestaltungsplan Blumenrain soll eine architektonisch-städtebaulich gute Lösung für den Bau und Betrieb einer öffentlichen Alterseinrichtung sicherstellen, die auch Alterswohnungen und weitere Nebennutzungen umfassen kann, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.*

#### 5.1.3 Gestaltungsplan

Der erforderliche Gestaltungsplan wird aufgrund des Wettbewerbsergebnisses erarbeitet.

Der Gestaltungsplan kann von der Bau- und Zonenordnung abweichen; dies schafft für den Wettbewerb zusätzliche Spielräume. So kann der Gestaltungsplan z.B. von den Vorschriften über die Gebäudehöhe abweichen.

Hochhäuser sind aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen nicht erwünscht. Zudem wird das Risiko der Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Aussicht als erheblich eingestuft. Insgesamt will deshalb die Gemeinde nicht auf ein Hochhaus eintreten.

#### 5.1.4 Abstände

Gemäss Art. 23 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon sind für die Zone für öffentliche Bauten gegenüber den Grundstücken in anderen Zonen die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Gemäss § 269ff. kantonalem Bau- und Planungsgesetz ist ein Grenzabstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.

##### **Gemeinde Zollikon**

*Nachbar-Zone Grenzabstand*

W2.10 6 m

E Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Vorschriften von mindestens 3.5 m plus allfällige Mehrhöhenzuschläge ab 12 m Höhe (→ siehe Kap. Baulinien / Strassenabstände).

F Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Vorschriften von mindestens 3.5 m plus allfällige Mehrhöhenzuschläge ab 12 m Höhe (→ siehe Kap. Baulinien / Strassenabstände).

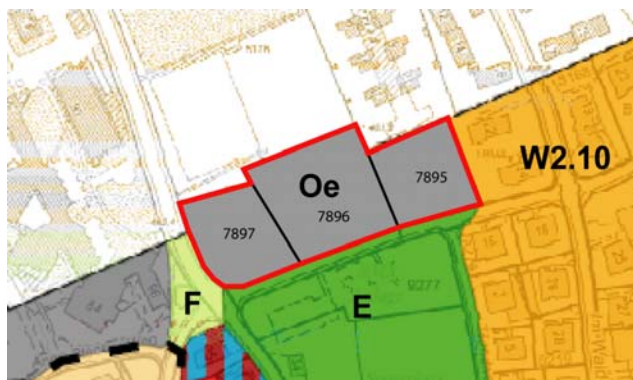


Abbildung 5-1 Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Zollikon, unter Vorwegnahme der Änderung gemäss Kap. 5.1.2 (rot umrandet: Blumenrain)

## Stadt Zürich

Das Areal Blumenrain grenzt im Norden an das Gebiet der Stadt Zürich.

*Nachbar-Zone Grenzabstand*

- W2 Mindestens 5 m. Allfällige Mehrlängenzuschläge bei Fassadenlängen von mehr als 12 m sind zu berücksichtigen, vgl. Art.14 BZO. Im Übrigen gelten die kantonalen Vorschriften.
- Oe2 Zur Arealüberbauung der EPI-Klinik ist gemäss kantonomer Vorschrift ein Grenzabstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.
- E1 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalen Vorschriften von mindestens 3.5 m plus allfällige Mehrhöhenzuschläge ab 12 m Höhe.

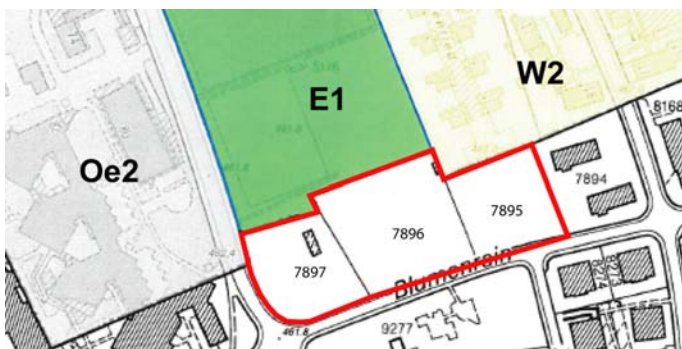


Abbildung 5-2 Ausschnitt Zonenplan Stadt Zürich (rot umrandet: Blumenrain)

## Baulinien

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zollikon dürfen die Baulinien grundsätzlich nicht überstellt oder überragt werden. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 100 ff. PBG.

## 5.2 Baugrund

Die Bauherrschaft hat den Baugrund des Areals Blumenrain untersuchen lassen. Das Baugrundgutachten des Büros Dr. H. Jäckli AG, 2. Juni 2010 (Beilage 3) kann wie folgt zusammengefasst werden:

### Geologische Übersicht

- Lage Projektareal: In einer flachen Mulde an der Südwestflanke des Zollikerberges.
- Mulde zwischen zwei Moränenwällen mit torfigen Verlandungssedimenten über verschwemmtem Moränenmaterial.
- Oberflächenschichten sind locker gelagert, schlecht tragfähig und sehr setzungsempfindlich.
- Untergrund aus aufgelockerter/kompakter Moräne: mittlere bis gute Tragfähigkeit, wenig bis mässig setzungsempfindlich
- Künstliche Auffüllungen vorhanden.



### **Wasserverhältnisse**

- Der Wasserspiegel liegt in ca. 1.5 – 4.6m Tiefe.
- Der eingedolte Bach auf der Nordseite des Projektareals dürfte die lokale Vorflut für das Grundwasser darstellen.
- Bei extremen Hochwasserständen ist mit einem Grundwasserspiegel nahe an der Geländeoberfläche zu rechnen.
- Das Areal Blumenrain ist gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich dem „übrigen Bereich“ zugeordnet. Wegen des Fehlens eines nutzbaren Grundwasserleiters dürfte das AWEL einem Einbau bis unter den Grundwasserspiegel zustimmen.

### **Bautechnische Verhältnisse**

- Es wird davon ausgegangen, dass der Neubau nur ein Untergeschoss aufweisen wird. Falls ein zweites Untergeschoss vorgesehen wird, ist dessen Notwendigkeit zu begründen.

### **Erdbebenklassierung**

- Aufgrund der Sondierungsergebnisse ist der Untergrund der Baugrundklasse B gemäss SIA 261 zuzuordnen.

### **Foundation**

- Flachfoundation ist in der aufgelockerten und/oder kompakten Moräne unter Inkaufnahme von gewissen Setzungen und Setzungsdifferenzen möglich.
- Bei einer „gemischten“ Foundation in der aufgelockerten Moräne und/oder kompakten Moräne ist mit gewissen Setzungsdifferenzen und damit verbundenen Zwängungen zwischen den unterschiedlich fundierten Gebäudeteilen zu rechnen.

### **Dachwasserversickerung**

- Versickerung des Dachwassers ist auf dem Projektareal nicht möglich. Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser einem geeigneten Vorfluter zuzuleiten.
- Für die Schaffung von oberflächlichem Retentionsvolumen kommen z.B. nicht begehbare, extensiv begrünte Flachdach-Flächen in Frage. Vorplätze und Wege sollten nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

### **Erdwärmenutzung**

Das Areal Blumenrain liegt gemäss der Erdwärmesondenkarte auf dem GIS-Browser des Kantons Zürich in einem Gebiet, wo Erdwärmesonden prinzipiell zulässig sind.

## **5.3 Altlasten**

Im kantonalen Kataster der belasteten Standort (KbS) gibt es keine Einträge für das Areal Blumenrain.



#### **5.4 Werkleitungen**

An der östlichen Grenze vom Areal, parallel zu Bleulerstrasse, befindet sich eine wichtige Wasserleitung der Wasserversorgung Zürich, welche zu berücksichtigen ist.

Das Regenwasser kann in die bestehende Leitung an der nördlichen Grenze zur Stadt Zürich mit einem neuen Schacht angeschlossen werden. Zur Zeit wird diese Leitung mit  $d=600\text{mm}$  für das Oberflächenwasser vom Areal benutzt. Es ist vorgesehen, dass eine neue Regenwasserleitung (WAR) vom neuen Fussballplatz Ried das Areal Blumenrain quert. Wegen der Gefällsverhältnisse und des Anschlusspunktes auf der Territorialgrenze ist der Spielraum bei der Führung dieser Leitung begrenzt und muss zusammen mit der Entwässerung vom WPZ Blumenrain gelöst werden.

Das Schmutzwasser kann in die Leitung in der Strasse Blumenrain eingeleitet werden.

Siehe Beilage 8.



## 6 Genehmigung

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Zollikon, 6. Juli 2010

Daniel Bosshard

*Daniel Bosshard*

Dominique Bühler

*D. Bühler*

Evelyn Enzmann

*Evelyn Enzmann*

Peter Ess

*Peter Ess*

Urs Fellmann

*Urs Fellmann*

Guido Hager

*Guido Hager*

Patrick Müller

*Patrick Müller*

Markus Peter

*Markus Peter*

Alex Kohli

*Alex Kohli*

Martin Byland (Ersatz)

*Martin Byland*