

Auszug Aufgabe Kraftwerk 1

13 | 07 | 2018

WETTBEWERBSPROGRAMME

Koch-Areal

Neubau Gewerbehaus, Senn Resources AG
Neubau Wohnhaus mit Gewerbe, ABZ
Neubau Wohnhaus mit Gewerbe, Kraftwerk1
Neuer Quartierpark, Grün Stadt Zürich

Teilperimeter

A
B
C
QP

Vier Wettbewerbe im selektiven Verfahren
in Zürich Albisrieden/Altstetten



Kraftwerk1
Bau- und Wohngenossenschaft



Herausgeberin

Stadt Zürich

Amt für Hochbauten

Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11

www.stadt-zuerich.ch/wettbewerbe

Juli 2018

Redaktionelle Bearbeitung

Felipe Rodriguez / Stefan Bernoulli /

Ursula Tschirren

Gestaltung

blink design, Zürich

März 2017
Vorlage_Wettbewerbsprogramm.indt
M-System 337

INHALT

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	4
A AUFGABEN UND ZIELE	5
Wohnbau- und Gewerbeförderung in der Stadt Zürich	5
Kurzportrait Koch-Team	6
Ausgangslage	8
Perimeter	9
Vision	12
Aufgaben	14
Ziele	19
Beurteilungskriterien	21
B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	24
Auftraggeberin und Verfahren	24
Teilnahmeberechtigung	25
Preisgericht	27
Preise, Ankäufe und Entschädigungen	29
Weiterbearbeitung	30
Termine	34
Ausgegebene Unterlagen	36
Verlangte Arbeiten	37
Veröffentlichung und Ausstellung	39
C BETRIEBSKONZEPTE UND RAUMPROGRAMME	40
Konzept SENN - Teilperimeter A	40
Raumprogramm SENN	43
Siedlungskonzept ABZ - Teilperimeter B	45
Raumprogramm ABZ	48
Konzept KW1- Teilperimeter C	55
Raumprogramm KW1	58
Konzept GSZ - Teilperimeter QP	73
Nutzung	74
D RAHMENBEDINGUNGEN	79
Massgebende Bauvorschriften	79
Privatrechtliche Vereinbarungen	82
Archäologie und Denkmalpflege	83
Kosten und Wirtschaftlichkeit	85
Etappierung	86
Ökologische Nachhaltigkeit	87
Datenblatt	89
Verkehr, Erschliessung, Parkierung und Lärmschutz	89
Aussenraum	92
Geologie	92
Brandschutz	94
Hindernisfreies und sicheres Nutzen	95
E SCHLUSSBESTIMMUNGEN	96

Konzept KW1- Teilperimeter C

So wollen wir zusammenleben

Selbstorganisation und Eigenverantwortung sowie Verantwortung für die Gemeinschaft prägen das Leben und Funktionieren im Gebäude sowie im Quartier und sind Grundhaltungen von Kraftwerk1. Wir leben Solidarität und tragen Sorge zu den Schwächeren in der Gesellschaft und der Gemeinschaft. So soll es auch in der vierten Kraftwerk1-Siedlung im Koch-Quartier sein.

Im Kraftwerk1-Gebäude werden verschiedenste Menschen wohnen und logieren, die am Gemeinsamen interessiert sind und in unterschiedlichen Wohnmodellen zuhause sein möchten; ob in Wohngemeinschaften, als Klein- oder Grossfamilien oder in Einzelhaushalten. Rund ein Viertel der Wohnfläche im neuen Kraftwerk1-Gebäude ist für die städtische Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien reserviert.

Der öffentliche Park, der durch Grün Stadt Zürich erstellt wird, verbindet

die drei Baufelder. In den Erdgeschossen aller Baufelder liegen die publikumsorientierten Flächen. befinden sich die öffentlichen Bereiche. Im Sockel des Gebäudes auf dem Baufeld C von Kraftwerk1 ist die zentrale, baufeldübergreifende Informations- und Anlaufstelle situiert (siehe Seite 13 «Betriebssystem und Zentrale Dienste»). Die neu entstehende Bebauung bildet einen bunten, lebendigen Baustein auf dem Areal und im ganzen Quartier.

Kraftwerk1 sucht neue und originelle Konzepte in diversen Bereichen: Wohn- und Lebensformen, Aneignung, Ökologie und Stadtklima – das sind Stichworte aus der Vision zum Koch-Quartier. Die Planungsteams sind gefordert, innovative Lösungen aufzuzeigen.

Adressbildung und Erschliessung

Die Adressbildung zeigt sich als Herausforderung in ihrer Bipolarität einerseits im Bezug zum Park, andererseits zu den Strassenräumen. Die Bebauung soll im Wesentlichen von zwei Seiten erschlossen sein. Vom Strassenraum her ist die Ecke Flüela-/Rautistrasse primär adressbildend. Andererseits hat der Park eine zentrale Funktion im Koch-Quartier, wodurch die Seite zum Park hin ebenfalls adressbildend ist. Die grosse Öffentlichkeit des Parks, aber auch die Nutzungen der Nachbarprojekte der ABZ auf dem Baufeld B (z.B. mit grossem Detailhändler im EG) und das Gewerbehaus von SENN auf dem Baufeld A lassen ein beträchtliches Publikumsaufkommen erwarten und haben damit entscheidenden Einfluss auf die Nutzung und Gestaltung des Erdgeschosses sowie die Erschliessung des Kraftwerk1-Gebäudes.

Von zentraler Bedeutung für ein gut funktionierendes Zusammenspiel zwischen Gebäude C und Kohlehalle ist die Gestaltung des Bereichs zwischen diesen beiden Gebäuden in Abstimmung mit der möglichen zukünftigen Erdgeschossnutzung, aber auch mit Rücksicht auf die Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Siehe auch Kapitel «Nutzung: Park, Halle und Übergangszone» S. 74.

Sockel

Im überhohen Erdgeschoss (Sockel) liegen hauptsächlich öffentliche und kommerzielle Nutzungen: Läden, Restaurant, Kindergärten und Betreuungsräume für die nahe Schule Utogrund, Beratungsstellen, Kulturorte und andere Quartiernutzungen. Der Sockel kann unterschiedlich hoch sein und aus mehreren Geschossebenen bestehen (z.B. Büroflächen in einem Zwischengeschoss).

Im Foyer des Erdgeschosses liegen die Zentralen Dienste. Das Foyer hat öffentlichen Charakter und dient als zentraler Zugang. Hier informieren sich Mietende und BesucherInnen, buchen Gästezimmer, holen Pakete ab oder deponieren ihre Anliegen. Das Foyer ist auch zentraler

Zugang zur Trainingshalle des Zirkus Chnopf, zum Kulturraum, zur Tiefgarage und zu anderen Nutzungen.

Angesichts der Kombination von Kohlelagerhalle im Park und den parkseitigen Erdgeschossnutzungen auf dem Baufeld C wird voraussichtlich eine Betreibergruppe gebildet aus den Baurechtnehmerinnen und Grün Stadt Zürich die den Betrieb von der Halle und teilweise auch des Parks organisieren (siehe auch Seite 76, Grün Stadt Zürich, Nutzungsbedürfnisse/Nutzungsmanagement).

Aufmerksamkeit ist auch dem Bezug zur Kohlelagerhalle zu schenken. Die ehemalige Kohlelagerhalle als offene Rundholzkonstruktion ist als schützenswert eingestuft und soll als öffentlicher Raum ohne feste Einbauten funktionieren. Die Nutzungen im Sockel des Kraftwerk1-Gebäudes bilden ein Gegenüber zur Kohlelagerhalle und zusammen beleben und definieren sie den dazwischen liegenden Freiraum. Vor dem Restaurant soll ein Aussenbereich mit Tischen möglich sein. Es orientiert sich zum Park, nimmt aber auch Bezug auf die Gebäude von ABZ und SENN. Es hat somit eine zentrale Funktion im Koch-Quartier. An den exponierten Lagen zum Park und auf den Strassenraum hin ist mit einem beträchtlichen Publikumsaufkommen zu rechnen. Daher sind die Gemeinschaftsräume für Bewohnende, Gewerbetreibende und Gäste möglichst nicht im Sockel zu plazieren. Diese sollen auf der Ebene über dem Sockel, oder auf den begehbaren Dächern zu liegen kommen.

Obergeschosse / Gemeinschaftsräume

Über dem Sockel wird gewohnt und hier findet das gemeinschaftliche Leben statt, sowohl in den Innen- als auch den Aussenräumen. Die Wohnungen sind die privaten Rückzugsorte für die Bewohnenden. Alle anderen Innen- und Aussenbereiche teilen sich Bewohnende, Gewerbetreibende und Gäste.

Zentral ist eine grosse «Salle commune» mit einer Gastronomieküche für Feste, Versammlungen und selbstorganisierte Veranstaltungen. Dieser Raum bietet zudem einen Treffpunkt für die Bewohnenden und Gewerbetreibenden (als auch Pausenraum). Der Anschluss an einen grosszügigen Freiraum zwischen den Gebäuden oder Gebäudeteilen ist für das Funktionieren dieses Raums zentral. Neben der grossen «Salle commune» gibt es diverse, unterschiedliche, multifunktionale Gemeinschaftsräume, deren Nutzung durch die Bewohnenden bestimmt wird.

Verbindungen

In den Obergeschossen gibt es vertikale sowie horizontale Verbindungen zwischen den verschiedenen Teilen des Gebäudes. Die Erschliessungen sind zugleich Orte der Kommunikation und des Austauschs und

sind entsprechend attraktiv zu gestalten. Die Verbindungen können selber auch Aussenflächen und Gemeinschaftsflächen (mit unterschiedlichem Öffentlichkeitsgrad) sein. Der Zugang zu allen Räumen der Bebauung ist grundsätzlich barrierefrei zu gestalten.

Raumprogramm KW1

Wohnen

WOHUNGSTYP	ZIMMER	NASSZELLE	m ²	ANTEIL AUF	ANZAHL
Standard	1.0 Zi-Studio*	1	35	6%	x
	2.5 Zi-S*	1	50	8%	x
	2.5 Zi-M	1	60	8%	x
	3.5 Zi-S*	1	70	14%	x
	3.5 Zi-M	1	80	7%	x
	4.5 Zi	1	95	7%	x
	5.5 Zi	1 + 1 WC/LA/ BW	110	7%	x
	6.5 Zi*	1 + 1 WC/LA/ BW	130	7%	x
Edel-Rohbau	Einraum S*	1 x Anschlüsse	45	5%	x
	Einraum M*	1 x Anschlüsse	70	5%	x
	Einraum L*	2 x Anschlüsse	110	5%	x
Clusterwohnung	14.5 Zi*	6 + 1 WC/LA/ BW	340		5
Pflegewohngruppe	11.5 Zi* + Nebenträume	8 + 1 IV-WC + 1 Pflege-BW	400		2
zumietbares Zimmer	Zu-Zi*	1	25		8
SWfK:	4.5 Zi	1 + 1 WC/LA/ BW	95	6%	x
Familienwohnung	5.5 Zi	1 + 1 WC/LA/ BW	110	14%	x
=25% d. Gesamtwohnfläche	6.5 Zi	1 + 1 WC/LA/ BW	130	3%	x

Legende:

Standard Nasszelle = WC (Wasserklosett) + LA (Lavabo) + DU (Dusche) BW = Badewanne

Bemerkungen:

Flächenangaben der Wohnungen gemäss Mindestwohnfläche der WBF.

* Diese Wohnungen entsprechen nicht der WBF

Auf dem Baufeld C wird eine hohe Dichte im vielfältigen Lebensraum angestrebt. Die Struktur des Gebäudes oder die Gebäudeeinheiten sollen diverse Nutzungsüberlagerungen zulassen. Die Wohnungsgrundrisse sollen unterschiedliche Wohnbedürfnisse und -formen ermöglichen sowie verschiedenen Lebensphasen gerecht werden. Gefragt ist eine einfache, robuste, aber anpassungsfähige Grundstruktur, die Einheiten

unterschiedlicher Grösse mit vielfältigen Grundrissvarianten und Gestaltungsoptionen ermöglicht. Die Materialisierung der Wohnungen ist einfach und kostenbewusst. In den Wohnungen wird ein gewisses Mass an Selbstgestaltung zugelassen; die Mietenden können «Spuren» hinterlassen, die Räume müssen nicht in den «Urzustand» zurückgeführt werden. Erwartet werden rund 160 Wohnungen. Die effektive Anzahl der Wohnungen richtet sich nach der maximalen Ausnützung bei einer aGF von 24'800 m² (vgl. Kapitel «Massgebende Bauvorschriften» S. 79) wobei der Gewerbeanteil mind. 20% der HNF betragen muss (vgl. S. 91). Die Art und Grösse der Wohnungen richtet sich nach der untenstehenden Tabelle. Bei der Wohnfläche ist die untere Limite der Wohnbauförderungsverordnung (WBF Merkblatt 03) anzustreben, die jedoch nicht unterschritten werden darf.

Mit der städtischen Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) ist ein Leistungsvertrag vereinbart, in dem definiert ist, dass ca. 25% der Wohnfläche in Kooperation mit der SWkF betrieben wird (Anforderungen siehe unten). Diese Wohnungen sollen nicht konzentriert, sondern über das ganze Gebäude verteilt sein. Die Wohnungen sollen attraktiv sein und eine gute Belichtung und Besonnung, wie auch entsprechende Beschattungssysteme haben. Es gelten die Anforderungen gemäss kantonaler Wohnbauförderung WBF. Folgender Wohnungsspiegel wird angestrebt. Die angegebenen Mindestflächen sind möglichst einzuhalten:

Ausstattung

Die Küchenstandards sind einfach, aber robust und benutzerfreundlich zu gestalten. Sie bestehen aus so wenigen Elementen wie nötig. Für nutzerseitige Erweiterungen muss genügend Raum bestehen. Alle Wohnungen verfügen über angemessene interne Stauräume oder Wandschränke (in HNF einzurechnen).

Für die Küchen gelten folgende Anforderungen:

WOHNUNG	ANZAHL UNTER-/OBER-SCHRÄNKE	ANZAHL HOCH-SCHRÄNKE
Zumietbare Zimmer	keine Küche	
Studios	4	1
2.5 Zimmerwohnung	4	2
3.5 Zimmerwohnung	5	2
4.5 Zimmerwohnung	6	2
5.5 Zimmerwohnung	7	2
6.5 Zimmerwohnung	8	2
Cluster 14.5 Zimmerwohnung	12	4

Planungsflexibilität

Um auf den Wandel von Wohn- und Lebensmodellen reagieren zu können, ist die Gebäudestruktur so zu konzipieren, dass sich einige Einheiten vor der Erstvermietung oder nach Auflösung einer grossen Wohngemeinschaft zusammenlegen oder unterteilen lassen. Es sind horizontale, wie auch vertikale Teilungen möglich. Der Wohnungsmix besteht deshalb aus eher kleineren Wohnungseinheiten, die bei entsprechender Nachfrage «zusammengefügt» werden können. Es ist darauf zu achten, dass eine aus verschiedenen Wohneinheiten zusammengefügte Grosswohnung mind. einen Essraum für die gesamte Bewohnendengruppe aufweist.

Gewünscht ist dazu, dass sich 2–3 Zimmer, z.B. über einen Vorraum, gruppieren lassen. Exemplarisch soll im Grundriss aufgezeichnet werden, wie eine solche Grosswohnung aussehen könnte.

Hindernisfreies und sicheres Nutzen

Wir bauen ein Mehrgenerationenhaus. Der Gleichstellung und Chancengleichheit in jeder Lebenssituation wird hohe Bedeutung zugemessen. Darum legen wir Wert auf bequemes, hindernisfreies und sicheres Nutzen, sei es für mobilitäts- und sinnesbehinderte Menschen, sei es in der Wegführung für Kinder- und Einkaufswagen.

Der Perimeter, auf dem das Kraftwerk1-Gebäude steht ist grundsätzlich hindernisfrei zu planen. Insbesondere die Hauptzugänge sind barrierefrei zu gestalten.

An Stelle komplizierter Speziallösungen wird ein bedürfnis- und baupraxisgerechter Ansatz gefordert. Eine altersgerechte Bebauung ohne unnötige Hindernisse (u.a. Stufen, enge Durchgänge und Bewegungsräume) soll erstellt werden. Bei Bedarf müssen die Wohnungen ohne grossen Aufwand an individuelle Bedürfnisse angepasst werden können. Die Massnahmen sollen möglichst kostenneutral umgesetzt werden können, jedoch sind innovative Ansätze in diesem Bereich sehr erwünscht. Zur Unterstützung von neuen Ideen und deren Umsetzung können Gelder aus dem Innovationsbudget gesprochen werden (total 3% der Baukosten aller Bauträger).

Für die ganze Anlage/Überbauung sind in Ergänzung zu den Hinweisen in Kapitel D «Hindernisfreies und sicheres Nutzen», S. 95 zwingend einzuhalten:

- Behindertengleichstellungsgesetz BehiG
- Kantonale Baugesetze

Darüber hinaus messen wir folgenden Dokumenten der Schweizer Fachstelle für hindernisfreie Architektur hohe Bedeutung bei:

- Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar»
- Richtlinien altersgerechte Wohnbauten

- Leitfaden Spielplätze für alle, Stiftung Denk an mich
- Merkblatt 011, Duschräume mit WC

Für Beratung zuständig ist die Behindertenkonferenz Kanton Zürich
- BKZ, Kernstrasse 57, 8004 Zürich, www.bkz.ch

Lärm und Akustik

Die Aussen-Lärmbelastung ist hoch, insbesondere der Verkehrslärm der regionalen Verbindungsstrasse Rautistrasse im Süden (siehe Lärmschutz Seite 91 und Unterlage Nr. 19, Seite 36). Mit der Anordnung der Räume und den entsprechenden Nutzungen muss auf die Lärmsituation reagiert werden.

Auch dem Schall im Inneren ist grosse Beachtung beizumessen: der Akustik in den Individualräumen und besonders in den Gemeinschaftsräumen der Wohngemeinschaften. Um dem Schallschutz zwischen Gemeinschafts- und Individualräumen gerecht zu werden, muss mittels Anordnung der Räume reagiert werden. Schiebetüren als Abschlüsse von Individualräumen sind nicht erlaubt.

Materialisierung

Generell ist eine dauerhafte und wertige Materialisierung gefordert. Die Wohnungen sind in einfachem, kostenbewusstem, aber robustem Ausbaustandard zu planen. Die Materialien sollen so gewählt werden, dass auf den üblichen, letzten Anstrich verzichtet werden kann. Bauen mit Holz ist erwünscht.

Raumhöhen, Raumqualität, Zonierung

In den Wohngeschossen sind generell Raumhöhen von ca. 2.6 m im Licht anzustreben. Einzelne Geschosse können eine geringere Raumhöhe aufweisen. Es ist zu beachten, dass die Individualräume (Schlafzimmer) weitgehend nutzungsneutral sind. Generell gilt, dass ein Zimmer mindestens 14 m² aufweist. Zudem sollen grössere Wohneinheiten für die Nutzung durch Wohngemeinschaften auch Nischen für den Rückzug bieten.

Wohnfläche in Edelrohbau / Einraumwohnen

Der individuelle Ausbau ermöglicht den Bewohnenden, ihre Bedürfnisse einzubringen und umzusetzen, sei es aus ästhetischen, ethischen, medizinischen, finanziellen oder sonstigen Gründen. Wir ermöglichen damit eine besonders ausgeprägte Form der Aneignung.

Ähnlich wie bei Gewerbeflächen wird angestrebt, ein Teil der Wohnfläche als Edelrohbau (BKP2) anzubieten. Der Raum wird lediglich mit Anschlüssen für die Haustechnik erstellt. Die weitere Raumeinteilung, die sanitären Ausrüstungen und die Küchenausstattung bestimmen die

zukünftigen Bewohnenden danach selbst. Für den Innenausbau können die zukünftigen Bewohnenden unterschiedliche Varianten und Standards wählen, vom Gesamt-Ausbaupaket bis hin zum reinen Selbstausbau. Die Wohnnutzung darf gemischt sein, kann also auch inkl. Arbeitszone, Werkraum, Atelier etc. konzipiert und genutzt werden.

Die Einheiten in Edelrohbau sollten sowohl horizontal als auch vertikal zu grösseren Einheiten zusammengefügt werden können. Rund ein Drittel dieser Wohnungen (von jeder Grösse mind. eine) soll mit einer Raumhöhe von mind. 3.80 m geplant werden, damit auch Zwischengeschosse eingebaut werden können. Die Bedürfnisse für «Wohnen im Rohbau» werden u.a. in einem weiterführenden partizipativen Prozess konkretisiert.

Clusterwohnung

Die Clusterwohnung ist konzipiert als Wohngemeinschaft mit gemeinsam nutzbaren Räumen wie Küche, grossem Ess- und Wohnraum sowie Nasszelle mit Badewanne. Die Untereinheiten (Cluster) bestehen aus 1 bis 2 Zimmer mit je einer Nasszelle und der Möglichkeit, eine Teeküche einzurichten.

Betreutes Wohnen / Pflegewohngruppe

Vorgesehen sind zwei Wohnungen für Menschen, die auf eine leichtere oder intensivere Betreuung, resp. Pflege und Begleitung in der Alltagsgestaltung angewiesen sind. Diese Wohnungstypologie entspricht einer Wohngemeinschaft, in der sich in der Mitte eine gemeinsame Küche sowie ein Ess- und Wohnraum befinden. Die beiden Wohneinheiten liegen auf dem gleichen Geschoss in direkter Nachbarschaft.

Eine Wohnung besteht aus:

- 10 Einzelzimmern (mind. 24 m², wovon 8 inkl. eigener behindertengerechter Nasszelle)
- «offener» Küche mit Kochinsel für gemeinsames Kochen
- direkt angegliedertem Aufenthalts- und Essbereich
- einem Pflege-Bad (ca. 15 m², mit Hebegerät)
- einem behindertengerechten WC (im gemeinsamen Bereich/Korridor)
- einem Reduit für Pflegeartikel (ca. 5 m²)
- ein Ausguss (ca. 5 m²)
- ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschine / Tumbler (ca. 10 m²)
- ein Putzraum / Schmutzwäsche (ca. 6 m²)

Die Wohnungen sind hindernisfrei, altersgerecht und mit Notrufelementen auszustatten. Damit die Sicherheit und Lebensqualität der Bewohnenden gewährleistet ist, soll bei sehr hohem Bedarf an Betreuung/ Pflege eine 24-h-Präsenz von professionellem Pflegepersonal angeboten werden können. Dazu soll sich in unmittelbarer Nähe eine 5.5-Zimmer-Wohnung befinden, die als Wohnung/Arbeitsraum für Betreuende/

Pflegende benützt werden kann. In diesem Wohn- und Arbeitsraum sind u.a. folgende Funktionen unterzubringen:

- Pflegestützpunkt
- Personalaufenthalt und Schlafmöglichkeit für Pikett-Einsätze
- Büro
- Besprechungsraum

Die gemeinsame Infrastruktur der Genossenschaft, z.B. das Dienstleistungsangebot der Betriebsplattform und der «Salle commune», steht auch diesem Personal und den Angehörigen zur Verfügung. Angehörige können sich vorübergehend auch im Gästehaus einmieten. Für eine optimale Synergie werden ein Spitex-Stützpunkt und/oder eine Arztpraxis auf dem Areal angestrebt.

Zumietbare Zimmer

Das Angebot soll «Wohn-Lebensläufe» in derselben Siedlung ermöglichen. Bei Bedarf können die ausserhalb der Wohnung liegenden, separat erschlossenen Zimmer zu einer Wohnung hinzu gemietet werden. Diese Zimmer sind über die gesamten Wohnebenen zu verteilen und mit einer behindertengerechten Nasszelle auszurüsten. Für diese Zimmer sind keine zusätzlichen Stauflächen im Keller zu planen.

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien SWkF

Mit der Stadt Zürich wurde vereinbart, dass ca. 25% der Wohnfläche in Kooperation mit der SWkF erstellt und betrieben werden. Die Wohnungen sind nicht zu bündeln, sondern im ganzen Haus zu verteilen. Bezüglich Wohnungsgrösse ist die untere Limite der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) anzustreben – sie darf indes nicht unterschritten werden.

Es gelten die gleichen Grundsätze wie für alle Wohnungen im Gebäude. Zusätzlich und explizit von der SWkF wird definiert:

- Die Individualräume (Schlafzimmer) sollen weitgehend nutzungsneutral sein. Ein Zimmer soll mindestens 14 m², alle weiteren Zimmer sollen eine Mindestfläche von 12 m² aufweisen.
- Küche: abschliessbarer Raum mit genügend Platz für einen Esstisch für mind. 6 Personen. In der 4½-Zimmer-Wohnung sind 9-10 Elemente (davon 2 Hochschränke), bei der 5½-Zimmer-Wohnung 10-11 Elemente (davon 2 Hochschränke) und bei der 6½-Zimmer-Wohnung 11-12 Elemente (davon 2-3 Hochschränke) vorzusehen.
- In den Wohnungen sind Stauflächen in Form eines Abstellraums einzuplanen.
- Kellerabteile/Estrich:
4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen: mind. 10 m²
6½-Zimmer-Wohnungen: mind. 12 m²

Nebenräume

Die Haupteinschlüsse, die Haus- und Wohnungseingänge sowie der Waschsalon sind übersichtlich und sorgfältig als Orte der Begegnung zu gestalten.

RAUMTYP/ FUNKTION NEBENRÄUME		AN- ZAHL	FLÄCHE/ RAUM ca. m ²	BEMERKUNGEN
Waschsalon		1	35-45	nahe Salle commune / Foyer, Tageslicht
Waschraum		x	x	verteilt im Gebäude(n)
Trocknungsraum		4	20	
Abstellräume/fläche	Velo	x	für ca. 550 Stk.	verteilt, bei Eingängen im EG, OG, evtl. UG
	Veloanhänger, Kinderwagen, Gehhilfe	x	total ca. 125 m ²	verteilt, bei Eingängen im EG, OG, evtl. UG
Stauräume / Keller	Whg bis 55 m ²	x	5	pro Wohnung
	Whg 55-120 m ²	x	8	pro Wohnung
	Whg 120-260 m ²	x	12	pro Wohnung
	Whg ab 260 m ²	x	16	pro Wohnung
Lageraum	Hauswart	4	24	Geräte etc., im UG
Tiefgarage	Autoparkierung	ca. 50 PP	x	
Zivilschutzraum	0.8 m ² pro Zimmer (Grundlage TWP84), als Kellerraum verwenden			
Technikräume	Heizung / Lüftung / Sanitär / Elektro	10	15-25	sind bei Steigzonen anzuordnen. Einbringöffnung für grosse Geräte, lichte Raumhöhe mind. 3 m

Waschsalon, Waschräume, Trockenräume

Es wird ein zentral gelegener Waschsalon eingerichtet. Zusätzliche Wasch- und Trockenräume sind dezentral, für alle gut erreichbar, in den Obergeschossen oder auf dem Dach zu verteilen. Allgemein gilt: pro 7-10 Wohneinheiten sind eine Waschmaschine und ein Trockenraum, pro 12-14 Wohneinheiten ein Tumbler vorzusehen. In den einzelnen Wohnungseinheiten sind keine Räume für Waschmaschinen und Tumbler sowie Wasser- und Stromanschlüsse zu planen.

Abstellräume

Nebenräume wie Lager und Kellerabteile sind gemäss den Übersichten Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftseinheiten einzuplanen. Die Erstellung eines Zivilschutzraums hat den Anforderungen von Schutz & Rettung der Stadt Zürich zu entsprechen.

Technikräume

Die Grösse und Abmessung richtet sich nach Bedarf der HLKS-Planung. Wärmeerzeugung: das Koch-Quartier wird an einem der zwei bestehen-

den Wärmeverbunde im Quartier angeschlossen. Somit ist pro Gebäude(teil) ein Raum im UG für die Übergabe und Speicherung mit einer lichten Raumhöhe von mind. 3 m zu konzipieren.

- Sanitärzentrale: ein Raum pro Gebäude(teil) im UG mit Einbringmöglichkeit für grosse Geräte und einer lichten Raumhöhe von mind. 3 m.
- Lüftungszentrale: ein Raum pro Gebäude(teil) im UG in der Nähe der Steigschächte; eine Aufteilung in mehrere Räume ist möglich. Einbringmöglichkeit für grosse Geräte mit lichter Raumhöhe mind. 3 m.
- Elektro Hauptverteilung: ein Raum pro Gebäude(teil), im UG mit einer lichten Raumhöhe von mind. 2.50 m.
- Schwachstrom: ein Raum pro Gebäude(teil) im UG mit einer lichten Raumhöhe mind. 2.50 m.
- Steigschächte: pro Gebäude(teil), Anzahl nach Erfordernis, mind. ein Schacht pro 300 m² GF, angrenzend an Korridore, durchgehend vom UG bis zum obersten Geschoss. Zusätzliche Steigzonen als Reserven für Gewerbe- und Gastronomielüftungen.
- Elektro Unterverteilung: pro Gebäude mind. ein Schrank/Raum pro Geschoss.
- Aufzüge: pro Treppenhaus eine Aufzugsanlage. Die Abmessungen müssen für Velos, KiWa etc. taugen, wo entsprechende Abstellplätze geplant sind.
- Zudem müssen grosse Aufzüge («Bettenlifte», minimale innere Kabinengrösse B/T 1.30/2.20 m) vorgesehen werden, um mindestens die Gebäudeteile mit Pflegewohngruppen und Rohbauwohnen zu erschliessen.

Gemeinschaftsräume

Zur Förderung der Gemeinschaft und Nachbarschaft wird eine Vielfalt an Gemeinschaftsräumen in unterschiedlicher Grösse und Lage angeboten. Diese sollen den Nutzenden Gestaltungsfreiheit lassen und sind roh/nutzbar zu konzipieren. Die Räume sind verteilt im Gebäude oder in den Gebäudeteilen. Sie können auch als Übergänge zwischen Gebäudeteilen oder Nutzungen funktionieren.

Salle commune

Die «Salle commune» ist ein grosszügiger Gemeinschaftsraum für die im Gebäude Wohnenden und Arbeitenden. Er ist der zentrale Treffpunkt für Begegnungen und gemeinschaftliche Aktivitäten wie festliche Veranstaltungen, Lesungen, Versammlungen usw., dient aber auch als Aufenthaltsraum/Küche für Gewerbetreibende, Bewohnende und Gäste. Er verfügt über ca. 80 Sitzplätze und eine einfache Gastronomieküche. Um auch Sitzplätze auf der Terrasse bedienen zu können, hat die «Salle commune» einen möglichst direkten Zugang zum Freiraum auf der halbprivaten Ebene über dem Sockelgeschoss.

TYP/RAUM/FUNKTION GEMEINSCHAFTSRÄUME		ANZAHL	m ²	BEMERKUNGEN
Foyer		1	120	Höhe mind. 3.80m. Erschliessungs- und Begegnungszone, inkl. Briefkastenanlage und Empfangstheke, neben Office.
Office		1	100	6-8 AP, Hauswart, Verwaltung, Betriebsplattform etc.
Salle commune	ca. 80 Plätze	1	120	inkl. Gastroküche, nicht öffentlich, auch Pausenraum für Personal. Höhe mind. 3.20m.
	Lager	1	22	direkt angegliedert
Sanitäranlage	WC	x	x	projektspezifisch, geschlechtergetrennt
Garderobe Personal	Garderobe	2	6	geschlechtergetrennt
	WC/DU	2	4	angegliedert, geschlechtergetrennt
Multifunktionsraum		4	20	ohne vordefinierte Nutzung, in Obergeschossen
Werkstatt	Maschine	1	24	Reparatur, Holz, Metall etc.
	Velo	1	16	Reparatur etc.
	Textil	1	16	Tageslicht
Lager	Lebensmittel	1	20	für Gemüseabos etc.
	Kühlraum	1	12	
	Tiefkühlraum	1	12	
	Hauswart	1	12	
	Gartenutensilien	2	12	Auf Ebene Aussenraum/Dachterrasse

Multifunktionale Räume

An die gemeinschaftliche Erschliessung angeschlossen gibt es im ganzen Gebäude verteilt Räume, deren Nutzung nicht definiert ist. Die zukünftigen Bewohnenden werden sich diese gemeinschaftlichen Räume nach ihren Bedürfnissen aneignen und sie gestalten.

Nebenträume und gemeinsame Infrastruktur

Für alle Nutzungen sind die notwendigen, wo möglich gemeinschaftlich genutzten sanitären Anlagen einzuplanen. Pausen-, Sitzungs- und Schulungszimmer können als gemeinschaftlicher Infrastruktur-Pool konzipiert und für die Gewerbenutzenden im Sockel zugänglich gemacht werden. Die Nutzflächen werden deshalb von diesen Funktionen entlastet. Grundsätzlich können auch Gemeinschaftsräume der Bewohnenden von den Gewerbetreibenden genutzt werden.

Gewerbe, Dienstleistung und (Sozio)kultur

Das überhohe Sockelgeschoss erlaubt vielfältige Möglichkeiten, wie zum Beispiel den Einbau eines Zwischengeschosses. Vorgesehen sind nebst Gastro- und Kulturräumen auch Verkaufs- und Ladenflächen, Kleingewerbe, Atelier(-gemeinschaften) oder Büronutzungen (nur im Zwischengeschoss). Im Erdgeschoss sind solche Räume in verschiedenen Grössen fürs Quartier gedacht. So weit wie möglich werden Synergien genutzt und Infrastruktur geteilt. Den jeweiligen Hygienevorschriften ist Beachtung zu schenken.

TYP/RAUM/FUNKTION GEWERBE		ANZAHL	m ²	BEMERKUNGEN
Kulturraum	Saal	1	200	Höhe mind. 3.80m
	Garderobe	2	20	inkl DU/WC
	Lager	1	24	an Saal angegliedert
Sanitäranlage	WC / IV-WC	x	x	Projektspezifisch, geschlechtergetrennt, wenn möglich zusammen mit Foyer
Gastronomie	Restaurant	1	300	inkl. Küche/Gard./WC's. Höhe mind. 3.80m
	Lager	1	54	möglichst angegliedert, oder Teil im UG
	Bar / Café	2	90	inkl. Küche/Gard./WC's. Höhe mind. 3.80m
	Lager	2	16	möglichst angegliedert, oder Teil im UG
Gastronomieküche		1	24	separat mietbar, im Sockel
Laden	S	x	25	Anzahl mind. 2. Höhe mind. 3.80m
	Lager S	x	5	möglichst angegliedert
	M	x	50	Anzahl mind. 2. Höhe mind. 3.80m
	Lager M	x	9	möglichst angegliedert
	L	x	100	Anzahl mind. 2. Höhe mind. 3.80m
	Lager L	x	18	möglichst angegliedert
Büroräume	S	x	24	
	M	x	48	
	L	x	96	z.B. Co-Working
Multifunktionsraum	S	2	20	Probe, Kurse etc.
	M	2	45	Anlässe, Kurse etc.
Atelierräume	S	x	24	Raumhöhe mind. 3.20m
	M	x	40	Raumhöhe mind. 3.20m
Musikraum		1	24	akkustische Massnahmen
Bewegungsraum	S	1	60	Tanz, Training etc., Höhe mind. 3.20m
	M	1	90	Tanz, Training etc., Höhe mind. 3.20m
	Garderobe	2	20	inkl DU/WC
	Lager	2	12	Material etc.
Trainingshalle	Trainingshalle	1	400	Höhe mind. 7.00m.
	Garderobe	2	24	inkl DU/WC
	Lager	1	24	Geräte etc.
Gästehaus	Zimmer	ca. 12	14 bis 26	mit Nasszelle

Foyer

Das Foyer ist eine zentrale, allenfalls mehrgeschossige Eingangshalle, in der sich die Rezeption befindet. Hier können Lieferungen entgegengenommen, Services gebucht und Zimmer im Gästehaus ein/ausgecheckt werden. Es dient als zentrale Erschliessungszone und Treffpunkt für das ganze Areal und für alle Bewohnenden und Gewerbetreibenden der drei Baufelder. Hier versammeln sich Gruppen vor dem gemeinsamen Seminar, wie auch Einzelpersonen, die sich zum Austausch verabreden – egal, ob sie aus der ABZ-Siedlung, dem Quartier oder aus dem Gewerbehause kommen. In der Halle endet auch der Aufzug aus der Tiefgarage. Es gibt

keine direkten Aufzüge aus der Garage in die Wohngeschosse; im Foyer wird «umgestiegen».

Office

Das Office grenzt an das Foyer. Es beinhaltet die Zentralen Dienste wie auch das Facility Management des Areals. Zugleich umfasst es die Büros und Tageslager der Zentralen Dienste, die mit Unterhalt, Wartung und Reinigung der Gesamtanlage sowie mit der Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume beauftragt sind.

Kultur und Gastronomie

Eine wichtige Funktion für das Leben im Areal und die Ausstrahlung auf Quartier und Park nehmen die kulturellen und gastgewerblichen Nutzungen und Angebote ein. Sie sorgen für den Austausch mit dem Quartier und die Belebung des Stadtraums; auch nach Ladenschluss. Die Gastronomie orientiert sich zu den entsprechenden Publikums- und Passantinnenströmen. Wichtig ist, diese Räume mit Abluft über Dach zu konzipieren.

Zirkushalle (Trainingshalle)

Eine grosse Kulturhalle wird Teil des Zirkusquartiers und entsprechend programmiert und betrieben. Ergänzt durch einen Gastronomiebetrieb funktioniert der Raum tagsüber für Proben und zum Training und abends als Vorstellungs- und Kulturraum des Zirkus sowie als Bühne für Konzerte, Theater oder Lesungen. Die hohe Halle wird zum Attraktor im Gebäude mit Ausstrahlung in das Quartier.

Räume für quartierorientierte und soziokulturelle Nutzungen ergänzen das verkaufsorientierte Angebot im Sockelgeschoss. Alle Erd- und Zwischengeschossräume im Sockelbereich werden vermietet. Durch eine solidarische Umlage der Erdgeschoss-Mietzinse auf allen Baufeldern, bei der finanzschwache Betriebe von tieferen Mieten profitieren, sind vielfältige Nutzungen möglich.

Gästehaus

Das Gästehaus ist ein Ort, der temporären Wohnraum anbietet, z.B. für Artists in Residence (Zirkus, Literatur, Musik etc.), aber auch für Gäste der Mietendenen, Semesterstudierende, GastdozentInnen (z.B. Schule F+F), SterneguckerInnen und Menschen, die eine Zwischenlösung für ihre Wohnsituation brauchen. Es bietet ca. 12 kostengünstige, einfache Zimmer in verschiedenen Grössen an, Einzel- und Mehrbettzimmer.

Kindergärten und Betreuungsräume

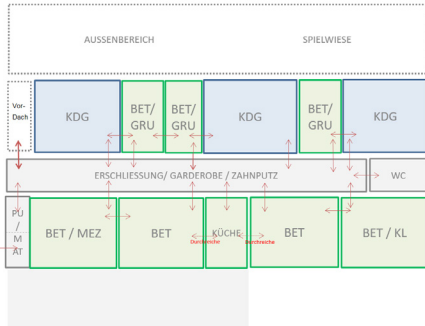
Die Kindergartenkinder werden den ganzen Tag im Kindergarten, Betreuungsräumen- oder Aussenbereich verbringen.

Die drei Kindergarten- und Betreuungsräume sollen im Sockel liegen. Zweigeschossigkeit ist möglich, wenn damit der Betrieb nicht erheblich erschwert wird. Die dazu gehörenden Aussenräume können bei geeig-

ABK.	HNF 3-FACH KINDERGARTEN+BETREUUNG	ANZAHL RÄUME	m ² / RAUM	m ² TOTAL	BEMERKUNGEN
KDG	Kindergartenzimmer	3.0	72	216	Raumhöhe mind. 2.8 i.L.
GRU	Gruppenraum KDG (und Mittagsbetreuung)	3.0	28	84	
BET	Aufenthalts-/Verpflegungsfläche inkl. Arbeitsplatz	4.00	72	288	Total ca. 200 Hortplätze. 2 der 4 Räume auch als MEZ / Unterrichtszimmer umnutzbar. Raumhöhe 2.8 m iL. Fensteranteil 20 %. Pro Raum 1 Trog, auch zum Zähneputzen. Restbedarf (3 Tröge) im Gang.
KUE	Küche (für 200 Mahlzeiten in 2 Schichten)	1.0	35	35	Mahlzeitenanlieferung/-transport nicht an WC vorbei
MAT	Materialraum innen	4.0	9	36	auch als Kellerabteil im UG möglich (3 x KG, 1 x Betreuung)
MAT	Materialraum aussen	1.0	17	17	Aussengeräteraum, Zugang von aussen- oder Spieltruhen
Total HNF				676	

ABK.	NNF 3-FACH KINDERGARTEN+BETREUUNG	ANZAHL RÄUME	m ² / RAUM	m ² TOTAL	BEMERKUNGEN
Nebenräume Kindergarten/Betreuung					
	Garderobe / Korridor Kindergarten/ Betreuung	1.0	60	60	ca. 40 m Wandabwicklung für Sitzbank, bestenfalls mit Windfang, Inkl. Zahnputzbereich mit 3 Trögen
	Putzraum generell	1.0	9	9	mit Ausguss und Putzbecken, bestenfalls Bodenablauf
	WC-Anlagen				nach Vorgaben UGZ, nachfolgend nur Annahmen
	- WC Knaben	3.0	3	9	2 Kabinen, 1 Pissoir
	- WC Mädchen (IV-WC)	3.0	3.5	11	1 WC als IV WC ausbilden
	- WC Lehrpersonal (geschl.-separ.)	2.0	3	6	
Total NNF				95	
Total NF 3-fach Kindergarten + Betreuung für ca. 140 Kinder				771	

AUSSENBEREICHE	ANZAHL	m ²	m ² TOTAL	Aussenbereich baulich abgegrenzt
Pausenfläche aussen,	1.5	150	225	(beschattete) Picknischische, überdachter Eingangsbereich
Spielplatz	1.5	100	150	teilweise (Schlechtwetter) befestigt, beschatteter Sandkasten mit Wasserpumpe, Schaukel, Kletter- und Balanciermöglichkeit
Spielwiese	1.5	100	150	evtl. Parkmitnutzung
Total Aussenbereich			535	



Funktionsdiagramm Kindergarten

netter Platzierung auch auf der Ebene über dem Sockel sein. Der Spielplatz soll aber vom Kindergarten aus einsehbar, und auch von den kleinen Kindern (4-6 J.) eigenständig benutzbar sein. Eine Kombination Spielplatz für Kindergärten und Bewohnende oder Kindergartenspielplatz und ParknutzerInnen ist möglich. Der Park und seine Infrastruktur können grundsätzlich durch den Kindergarten und Hort mitgenutzt werden. Dabei ist zu beachten, dass sich Gestaltung, Ausstattung und Lage nach den Quartierbedürfnissen richten und nicht zwingend den «Normen» und Vorgaben eines Kindergartens entsprechen.

Die restlichen Flächen sind als Dependance zum nächsten Schulhaus zu verstehen. Sie werden über Mittag in mindestens zwei Schichten für die Verpflegung und nachmittags auch für die Betreuung 6-12 jähriger Kinder aus dem Schulhaus Utogrund benutzt. Ausserdem sollen diese Räume bei Bedarf auch Spezialnutzungen wie Musikalische Früherziehung (MEZ, Akustik!) oder Handarbeit aufnehmen können und so als Puffer für das Schulhaus dienen.

Parkierung, Erschliessung, Anlieferung, Entsorgung

Fahrradparkierung

Die Dimensionierung von Anzahl und Lage der Veloabstellplätze richtet sich nach den Richtlinien der PPV. Die Kraftwerk1-Siedlung wird autoarm gestaltet. Aus der angestrebten Reduktion der Auto-PP um 60% (starke Reduktion) ergibt sich die Auflage zur Erstellung der Anzahl >Minimum gemäss PPV Art. 8 bis (also mehr als 1 Velo PP pro 40 m² Wohnfläche). Gemäss dem «Leitfaden Mobilitätskonzept autoarmer Nutzungen» (Tiefbauamt Stadt Zürich Dezember 2017*) sind die Veloabstellplätze entsprechend attraktiv zu gestalten. Veloparkplätze innerhalb Gebäude: Möglichst nahe bei den Hauseingängen im EG und auf den Wohngeschossebenen, notfalls im UG. Für Besuchende und Kunden (Ateliers, Gewerbe) sind Abstellplätze im Aussenraum vorzusehen. Idealerweise kann eine gemeinschaftlich betriebene Velowerkstatt angegliedert werden. Um dem Leitfaden gerecht zu werden, sind Ladestationen und Vermietung von E-Bikes und Lastenräder zu organisieren. Entsprechend den Vorgaben wird ein Mobilitätskonzept erstellt.

*Leitfaden Mobilitätskonzept autoarme Nutzungen, Verkehr und Stadtraum, Dez. 2017

Parkplätze für Motorfahrzeuge

Das Koch-Quartier liegt im Gebiet D der Städtischen Parkplatzverordnung PPV. Die Dimensionierung von Anzahl und Lage der Autoabstellplätze hat den Richtlinien der PPV zu entsprechen. Die Kraftwerk1-Siedlung wird mit einer angestrebten Reduktion um 60% als autoarme Siedlung gestaltet. In der unterirdischen Parkgarage sind ca. 52 Parkplätze für die Gewerbe- und Wohnungsmietenden sowie die Kindergär-

ten einzuplanen. 10% der Parkplätze sind für Menschen mit Beeinträchtigungen zu erstellen. Die Hälfte davon ist hindernisfrei zu gestalten. Die Parkplätze können mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge erschlossen werden. Ein entsprechendes Carsharing- und/oder Poolingsystem ist anzustreben. Der Zugang mit Lift und Treppe zur Tiefgarage erfolgt nur durch, resp. in das Foyer. Ebenso werden Vorschläge für attraktive Standorte für Car-Sharing-Fahrzeuge und eine Mobilitätsstation (30 m²) erwartet.

Oberirdisch sind mindestens zwei behindertengerechte BesucherInnenparkplätze wie auch für Kurzzeitanlieferung auf Baufeld C zu konzipieren. Die Hälfte davon ist hindernisfrei zu gestalten. Die restlichen BesucherInnenparkplätze für Gewerbe, Gastronomie und Mietende werden in einer BesucherInnen-Pool-Parkgarage auf Baufeld B (ABZ) konsolidiert.

Anlieferung

Für Gewerbe und Dienstleistungsflächen im Sockelgeschoss erfolgt die Anlieferung auf Erdgeschossesebene aus dem Strassenraum, auf Seite der Flüelastrasse (siehe Kapitel «Nutzung: Park, Halle und Übergangszone», Seite 74).

Abfallbewirtschaftung/Entsorgung

Innerhalb des Perimeters mit guter Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge; Leerung 1 x pro Woche, Durchfahrbreite für Fahrzeuge 3 m bei 4 m Höhe.

- Unterflurcontainer (UFC), 1 UFC (5 m³) pro 70 Whg., Durchmesser Bodenplatte 2 m, also 2 bis 3 Stk.
- Container für Gewerbe: die Anzahl ist abhängig von der Aufteilung und Anzahl der Gewerbeflächen. Die Dimensionierung gemäss Vorgaben und in Absprache mit dem ERZ (Glas/Metall in der Siedlung Zollfreilager, in der Nähe GZ Bachwiesen). Es ist keine Kompostanlage im Freien vorgesehen.

Aussen- / Freiraum, Dachterrassen

Der Freiraum soll ein sicherer und anregender Ort für soziale Begegnungen sein. Auf Ebene von Park und Strasse ist er lebendig und durchlässig und bietet eine Anbindung ans Haus. Die Ebene über dem Sockel soll als «Grüner Rückzugsort» und somit als gemeinsamer Aufenthaltsbereich der Bewohnenden und als Spielraum für die Kinder dienen. Der Zugang erfolgt über die Treppenhäuser/Aufzüge. Naturnahe Flächen, die einen Beitrag zum Mikroklima leisten, bilden für die Mietenden einen Erholungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Dachterrassen sind exklusiv für die Bewohnenden (und deren Gäste) zu planen: mit verschiedenen nutzbaren Flächen, Dachbegrünung und -gestaltung. Flächen, die nicht begehbar sind, sollen begrünt mit

einheimischer Wildflora der Stromproduktion dienen. Photovoltaikanlagen können aufgeständert oder auch als Pergola konzipiert sein. Die gemeinschaftlichen Aussenräume sollen von der Wohnung gut erreichbar sein. Sie dienen sowohl als Treffpunkte wie für den Rückzug. Grundsätzlich sind direkt an der Wohnung keine privaten Aussenräume zu planen (Ausnahme z.B. Loggias aus Lärmschutzgründen). Dafür wird grosser Wert auf attraktive, gemeinsame Aussenräume (über Sockelgeschoss) und Dachflächen gelegt. Zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas sowie zur Beschattung der dahinterliegenden Wohnungen sind an geeigneten Orten und Fassaden Begrünungen vorzusehen. Innerhalb des Perimeters ist auf Strassenniveau die geforderte bodengebundene ökologische Ausgleichsfläche nachzuweisen. Für Baufeld C ist der Ausgleich auf mindestens 460 m² definiert.

Energie / Nachhaltigkeit / Innovation / Ökologie

Kraftwerk1 lebt Nachhaltigkeit und möchte ein vorbildliches Gebäude erstellen betreffend Innovation, Ökologie und Energie. Letzteres gilt für Erstellung, Betrieb und Unterhalt. Als Ziel sind die Werte der 2000-Watt-Gesellschaft und von Minergie-P-ECO zu erreichen. Im Sinn der Qualitätssicherung und im Hinblick auf die Unterstützung durch die Kantonale Wohnbauförderung strebt Kraftwerk1 zum aktuellen Zeitpunkt eine Zertifizierung gemäss Minergie-P-ECO an. Zur Erreichung von Minergie-P-ECO ist eine Photovoltaik Anlage zwingend einzuplanen (projektspezifisch, mind. 10W/m² EBF). Ziel ist zudem ein Nutzungsvertrag mit einem oder beiden der bestehenden lokalen Energieverbände. Darüber hinaus ist keine eigene Energieerzeugung nötig.

Ein grosses Potenzial besteht in der Materialisierung, der Suche nach einfachen, selbstregulierenden Systemen und der möglichen Optimierung im Betrieb. Hier ist ein ganzheitlicher, lebenszyklusorientierter Ansatz gesucht. Bei Häusern dieser Dichte und Grösse entsteht bei der Hülle und vor allem den Dächern eine Konkurrenz zwischen verschiedenen Ansprüchen: Begrünung und Verbesserung des Stadtklimas, Energieerzeugung, Belichtung und Nutzung der Dachflächen für die Gemeinschaft. Auch in diesem Bereich suchen wir neue und originelle Konzepte: Eine grüne Fassade (die Bepflanzung kann nutz- und essbar sein und von Bewohnenden unterhalten und gepflegt werden), die Kombination von PV-Elementen mit Glasdächern von Gewächshäusern, Fassadenbegrünung zur Beeinflussung des Mikro- und Stadtklimas, Integration von Photovoltaik-Modulen in Bauteile, Biodiversität – das sind Stichworte aus der Vision zum Koch-Quartier. Die Planungsteams sind gefordert, innovative zukunftsweisende Lösungsansätze aufzuzeigen. Zur Unterstützung von neuen Ideen und deren Umsetzung können Gelder aus dem Innovationsbudget gesprochen werden (total 3% der Baukosten aller Bauträger).

Wirtschaftlichkeit und Kosten

Tiefe Baukosten sind die Basis für günstige Mietzinse. Kraftwerk1 ist sich bewusst, dass bezüglich Raumprogramm, Nachhaltigkeit und Planungsflexibilität hohe Anforderungen definiert sind. Als Kostenobergrenze werden Baukosten-Benchmarks festgelegt. Diese beinhalten die Leistungen nach BKP 1-9, inkl. MwSt., exkl. Finanzierungskosten, inkl. Bauherrenleistungen. Die Einhaltung der Zielkosten hat in der Projektbeurteilung hohe Priorität.

Die Wirtschaftlichkeit zeigt sich aber nicht ausschliesslich in den Erstellungskosten, bzw. dem sorgfältigen Umgang mit Ressourcen; sie wird auch über die Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die zukünftigen Instandsetzungen definiert. Daher müssen zum Beispiel Trag- und Schachtstrukturen versatzfrei durchgehend sein.

Kraftwerk1 setzt folgende Benchmarks fest:

NUTZUNG	BENCHMARK	BEMERKUNGEN
Wohnen	CHF 3'900 / m ² HNF*	gemäss den definierten Anforderungen
Gewerbe	CHF 3'300 / m ² HNF*	Edelrohbau
Parkierung in UN-Garage	CHF 36'000*	pro Tiefgaragenplatz Durchschnittswert. Im Benchmark ist aufwändige Baugrund- und Grundwasser- situation berücksichtigt

*BKP 1-9, inkl. MwSt., exkl. Finanzierungskosten, inkl. Bauherrenleistungen.

Es ist aufzuzeigen, in welcher Form eine allfällige Überschreitung der Benchmarks durch die Wahl von Konstruktionsart und/oder Material, resp. über den optimierten Unterhalts- und Instandsetzungsaufwand kompensiert werden kann.