

# Baugenossenschaften planen langfristig

**Erfahrungsbericht für «marktplatz 2017» vom 2. März 2017**

Albert Deubelbeiss, Februar 2017

# Inhaltsverzeichnis



1. Strategische Planung und Bauleitbild
2. Städtebauliche Planung (Testplanung und Masterplan)  
im Schwamendinger Dreieck
3. Etappierung der Umsetzung
4. Architekturwettbewerb für erstes Baufeld
5. Erkenntnisse aus dem Prozess

# Strategische Planung und Bauleitbild

# Langfristige Planung zur Erneuerung des Liegenschaftensportfolios ist Kernaufgabe des Vorstandes



In den 15 ersten Jahren erstellte die BGZ mehr als 1500 Wohneinheiten. Diese sind nun trotz mehrmaligen Anpassungen in die Jahre gekommen und müssen totalsaniert oder erneuert werden.

- › Vorstand erkennt Erneuerungsbedarf und erarbeitet in Workshops mit der Geschäftsleitung eine **Strategische Planung** um richtig zu Entscheiden.
- › Unter Mithilfe von arc Consulting wird 2007 ein **Bauleitbild** für alle Liegenschaften (Zeit- und Massnahmenplan) erstellt und 2015 aktualisiert. Die Genossenschaftsmitglieder wurden offen darüber informiert.
- › Das Gebiet Katzenbach in Seebach wird als erste Siedlung in 5 Etappen erneuert (Planungsstart 2000 und Bezug letzte Etappe 2019).

# Städtebauliche Planung (Testplanung und Masterplan) «Schwamendinger Dreieck»

Projektstart Städtebauliches Konzept: 2.12.2010 Abschluss 18.10.2012

# Erneuerung Siedlung «Schwamendinger Dreieck»

## Situationsplan & Ausgangslage:

Spickel beim Schwamendinger Platz

- › Alter & Zustand der Liegenschaften
- › Wohnungs-Monokultur (73% 3 Zi-Wg)
- › Soziodemographische Veränderungen
- › Fluglärm durch neuen Südanflug
- › Lärmriegel an den Hauptachsen an der Dübendorf-, und Winterthurer Strasse
- › Weiterentwicklung «Gartenstadt nach Steinerplan»
- › Verdichtung wo sinnvoll und möglich

Langfristige Planung bei der BGZ, marktplatz 2. März 2017



## Vorgehen zur Erneuerung der Siedlungen im «Schwamendinger Dreieck»



Das grösste zusammenhängende Siedlungsgebiet der BGZ wurde in den Jahren 1947 bis 1956 erstellt.

Zusammen mit Planpartner AG wurde eine Testplanung mit drei Architekturteams durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium bestand aus fünf Vertretern der BGZ und folgenden Amtsstellen und Experten:

- › Amt für Städtebau Zürich (Patrick Gmür)
- › Denkmalpflege Stadt Zürich (Hansjörg Gilgen)
- › Grün Stadt Zürich (Katrin Wächter)
- › Quartierkoordination Zürich Nord (Ursula Pérez)
- › Lorenz Eugster, Manuel Scholl, Thomas von Ballmoos,

## Heutige Situation der Siedlungen im «Schwamendinger Dreieck» (Stand Ende 2016)



- › 718 Wohnungen der BGZ mit rund 1'400 Bewohner/innen
- › Wohngebiet mit hohen Qualitäten:  
Gut erschlossen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe,  
Umgebungsanlagen mit hohem Grünanteil, Naherholungsgebiete in der Nähe
- › Die BGZ-Siedlungen genügen den heutigen Anforderungen  
nicht mehr: → Hoher Energieverbrauch, ringhörig, kleine Wohnungen und  
Zimmer, keine Lifte, zunehmende Schäden und Reparaturen usw.
- › Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur (breiteres Angebot für Familien,  
Single-, und Paarhaushalte in der vor-, oder nachfamiliären Phase sowie für  
ältere Menschen ist anzustreben)



# Zielsetzungen der BGZ



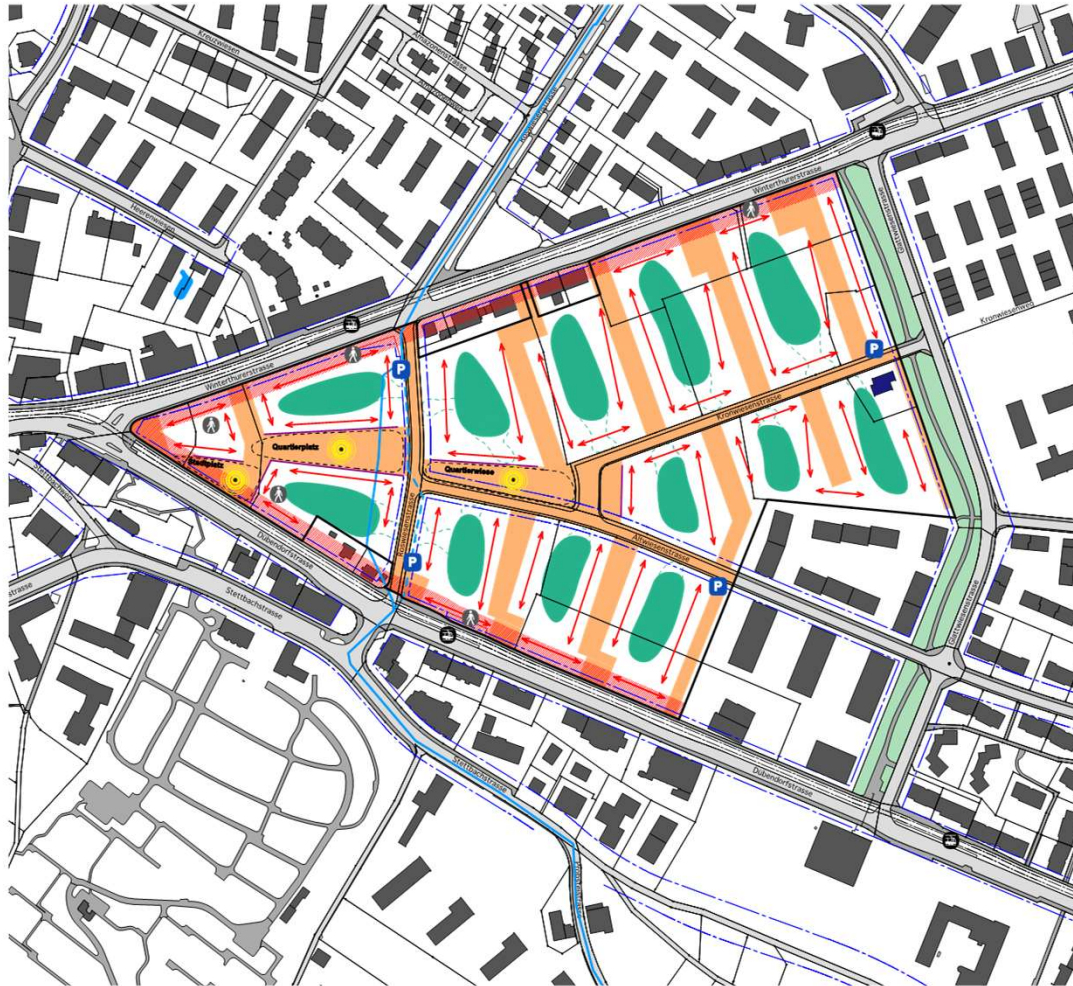
- › Innerhalb der nächsten 25-30 Jahre müssen die Wohnungen schrittweise, nachhaltig und sozial verträglich erneuert werden (Projekt Zwischennutzung)
- › Die Stärken erhalten, die Schwächen beheben
- › Erste Baumassnahmen im Jahr 2017 (Entscheid und Mieterinfo im 2012)
- › Erstellung von zeitgemässen, preiswerten und vielfältig nutzbaren Wohnungen in qualitativ hochstehendem Umfeld
- › Möglichst viele Menschen profitieren von der schönen Wohnlage und dem guten, zahlbaren Wohnungsangebot
- › Stärken des genossenschaftlichen Zusammenlebens fördern sowie Begegnungsmöglichkeiten schaffen durch soziokulturelle Verantwortliche
- › Hohe Qualität Städtebau und Architektur / Umgebungsqualität erhalten (Gartenstadtcharakter)
- › Energiesparmassnahmen berücksichtigen

# Ziele des Masterplanes



- › Dient als Voraussetzung für eine schrittweise, koordinierte und erfolgreiche Erneuerung der grossen BGZ-Siedlungen bezüglich den Städtebaulichen Aspekten
- › Ist langfristig orientiertes Entwicklungs- und Steuerungsinstrument für die BGZ (Bauleitbild Horizont rund 30 Jahre, Masterplan quartierbezogen)
- › Koordinationsinstrument in Zusammenarbeit mit den Ämtern der Stadt Zürich
- › Definiert Prinzipien für die zukünftige Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung (keine fixen Baukörper oder Grundrisse)
- › Analysiert auch die soziokulturellen Bedürfnisse und den Wandel im Quartier sowie die Einkaufsmöglichkeiten und den öV
- › Bildet die Grundlage für die nachfolgenden Architekturwettbewerbe

# Prozess der Masterplanung / Erneuerung



## BGZ Baugenossenschaft Glattal Zürich Masterplan Schwamendinger-Dreieck

27. September 2012  
1:2500

### Quartiercharakter

Nach der Eingemeindung 1934 plante man in Schwamendingen ein Wohnquartier nach dem Konzept der Gartenstadt. Dieses Konzept basiert auf einer überschaubaren Nachbarschaft, einem verteilten Erschliessungssystem und grosszügigen privaten und halböffentlichen Freiräumen. Mit Hilfe städtischer Subventionen wurden die Fabrik im Schwamendinger-Dreieck zwischen 1947 und 1956 durch die BGZ in sieben Etappen überbaut. Die einfach gehaltenen Wohnblöcke der Architekten Alfred Suter & Arnold Diener mit Jakob Kriegl bilden ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Typisch für die gesamte Siedlung sind die freie Verteilung der Bauvolumen und der gemeinsame Freiraum, der die Siedlung kontinuierlich durchfließt und grosse Aufenthaltsqualitäten birgt. Die weitläufigen Rasenflächen vermitteln durch ihre Grösse und ihren lockeren Baumbestand einen parkartigen Charakter. Es gilt diese Qualitäten bei der Erneuerung der Siedlung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Wichtig ist die Vernetzung mit dem Quartier über die Freiräume.

### Freiraum, Erschliessung und Treffpunkte

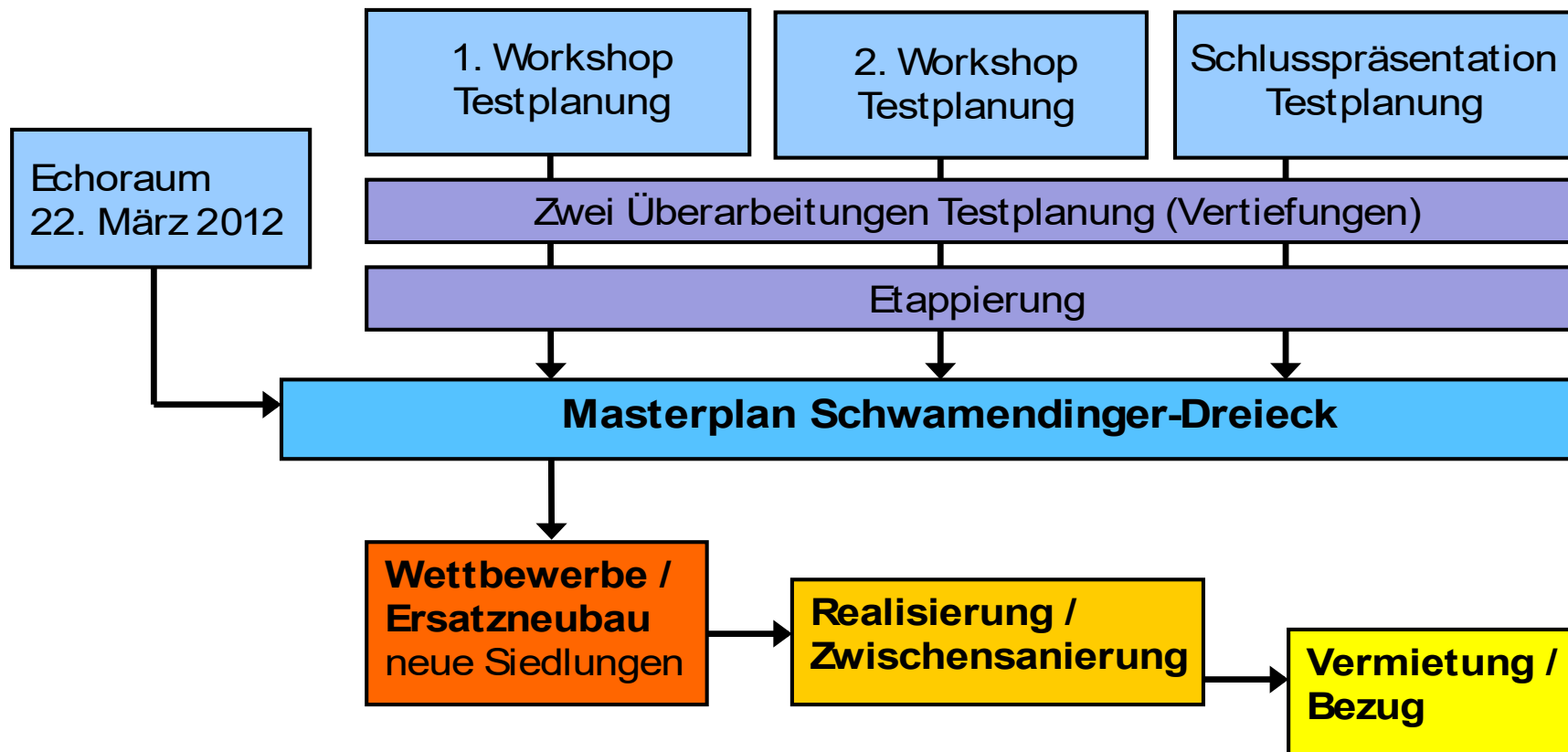
- Perimeter**  
Abgrenzung des Masterplangebietes
- Quartieröffentliche Erschliessung** (Lage schematisch)  
Die quartieröffentliche Erschliessung umfasst die bestehenden Strassen und die geplanten Plätze sowie die Erschliessungsgassen. Neben die Zugangsfunktionen sollen die Erschliessungsgassen auch Aufenthaltsqualität für das gemeinschaftliche Leben bieten. Bei Notfällen, Feuerwehreinsatz und Anlieferung können die Gassen befahren werden. Die Erschliessungsgassen sollen vorwiegend mit Herbtwegen, wassergebundenen Belägen oder chaussiert gestaltet werden.
- Hausschlüsse**: Die Gebäude werden entweder über die Erschliessungsgassen oder direkt über die Strassen erschlossen, was zu einer klaren Struktur und Adressabildung führt.
- Grünhöfe** (Lage schematisch)  
Die Grünhöfe sind neben den Erschliessungsgassen das zweite wichtige Aussenraumelement. Sie haben eine ruhige, private Atmosphäre im Gegensatz zu den öffentlichkeitsbezogenen Erschliessungsräumen und sind überwiegend als Wiese, Rasen und Gärten zu gestalten. Es sind durchlässig fließende Freiräume.
- Durchlässigkeit fließender Freiraum**
- Siedlungstreffpunkte** (Lage schematisch)  
Der 'Stadtplatz', der Quartierplatz und die Quartierwiese sind innerhalb der quartieröffentlichen Erschliessung die wichtigsten Aufenthalts- / Begegnungsorte und Treffpunkte im Quartier. Der Stadtplatz soll mit Herbtwegen, der Quartierplatz als Kiesplatz oder chaussiert und die Quartierwiese mit Wiese / Rasen gestaltet werden.
- Lärm**  
Entlang der Wirtenerstrasse und der Dübendorferstrasse besteht eine erhöhte Lärmbelastung. Durch einseitig orientierte Gebäude entlang den beiden Ausfallsachsen wird der Strassenlärm vom Siedlungsinneren ferngehalten.
- Publikumsorientierte Nutzungen** (Lage schematisch)  
Die bevorzugten Lagen für publikumsorientierte Nutzungen sind hauptsächlich entlang der Längsachsen sowie bei den Halbkreisen des öffentlichen Verkehrs.
- Parkierung** (Lage schematisch)  
Die BewohnerInnen-Parkierung ist an geeigneten Lagen zu konzentrieren (Sammelparkierung) und über die im Plan bezeichneten Orte zu erschliessen. Es soll nicht jedes Baufeld über eine eigene Parkierungsanlage verfügen. Eine geringe Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes durch Stellplätze ist wünschenswert. Die Parkierungsanlagen sind behältergerecht zu gestalten und gut an das öffentliche Wegenetz anzubinden.
- Anbindung öffentlicher Verkehr**  
Das Gebiet ist mit den Tramlinien 7 und 9, welche entlang der Wirtener- und Dübendorferstrasse verkehren, gut erschlossen.
- Kinderhort**  
Der Kinderhort an der Kornwiesenstrasse 1 ist im Inventar der Denkmalpflege und bleibt bestehen. Andere Kindergärten-orte sind an verschiedenen Orten im Schwamendinger-Dreieck denkbar.
- Schulgraben / Bach** (Lage schematisch)  
Der Schulgraben ist ein eingedoltes Gewässer (entlang der Roswiesenstrasse). Er könnte in Zukunft ausgedolst als Gestaltungselement in den Siedlungsraum integriert werden (gestrichelte Linie = möglicher Verlauf).
- Parkband**  
Entlang der Glattwiesenstrasse befindet sich ein übergeordnetes Parkband (Bestand im Alleenkonzept).

### Bebauungsform und Dichte

- Ausrichtung und Lage Gebäude** (Lage schematisch)  
Die Pfeile zeigen die ungefähre Ausrichtung und Lage der Gebäude schematisch auf.
- Pflichtbaulinien**  
Die Pflichtbaulinien bezeichnen die Karten, auf welche ein Gebäude gebaut werden muss. Sie sichern und definieren den Raum für wichtige öffentliche Freireiche.
- Baulinien bestehend**  
Die rechtsgültigen Baulinien sind einzuhalten.
- Baulinien projektiert**  
Im Bereich der Wirtenerstrasse 568 / 570 sowie der Roswiesenstrasse 6 / 12 ist eine Änderung der Baulinie projektiert.

Dokument: 20137\_05A\_20087\_MP\_v04  
Lageabbildung: Masterplan  
Gezeichnet: 20137\_05A\_110120\_Ar\_Daten

# Prozess der Masterplanung / Erneuerung



# Echoraum vom 22. März 2012

## Fragen / Anregungen der Teilnehmenden



### Bauweise

- Warum Abbruch?
- Komfort?
- Anordnung verschiedene Wohnungsgrößen?
- Halbes Zimmer weglassen?
- Minergie-Standard?
- Abstellflächen Velos und Kinderwagen?
- Schalldichte Fenster?
- Lärmschutz in der Wohnung?
- Energieversorgung?

### Freiraum / Verkehr

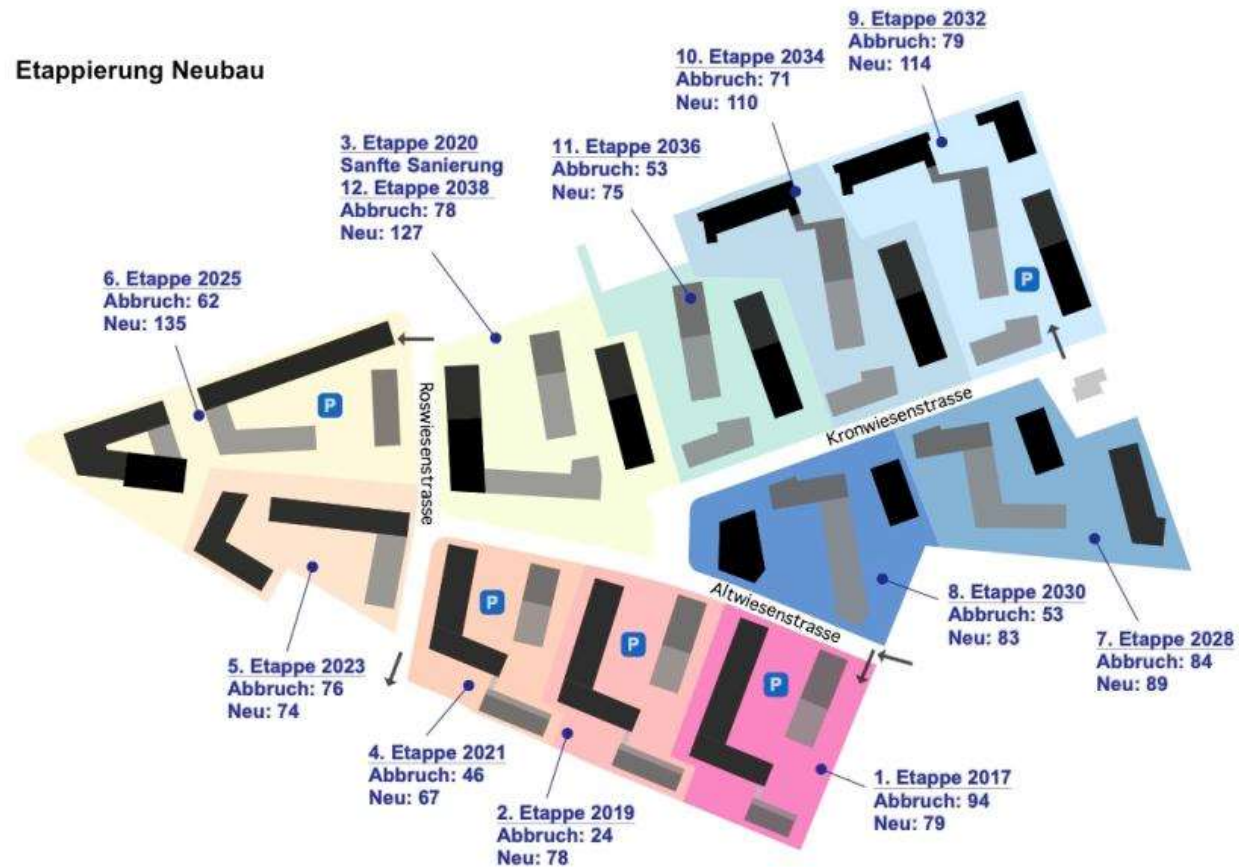
- Tiefgaragen?

### Soziales / Weiteres

- Alterswohnungen?
- Finanzierung?
- Mietzinsen? Zielsetzungen?
- Durchmischung Altersstufen?
- Angebote, wie Mittagstisch etc.?
- Etappierung? Zeiträume?
- Einfluss auf andere Vorhaben?
- Wo wird mit der Erneuerung begonnen?

# Etappierung der Umsetzung

# Geplante Bebauung und Etappierung der Umsetzung



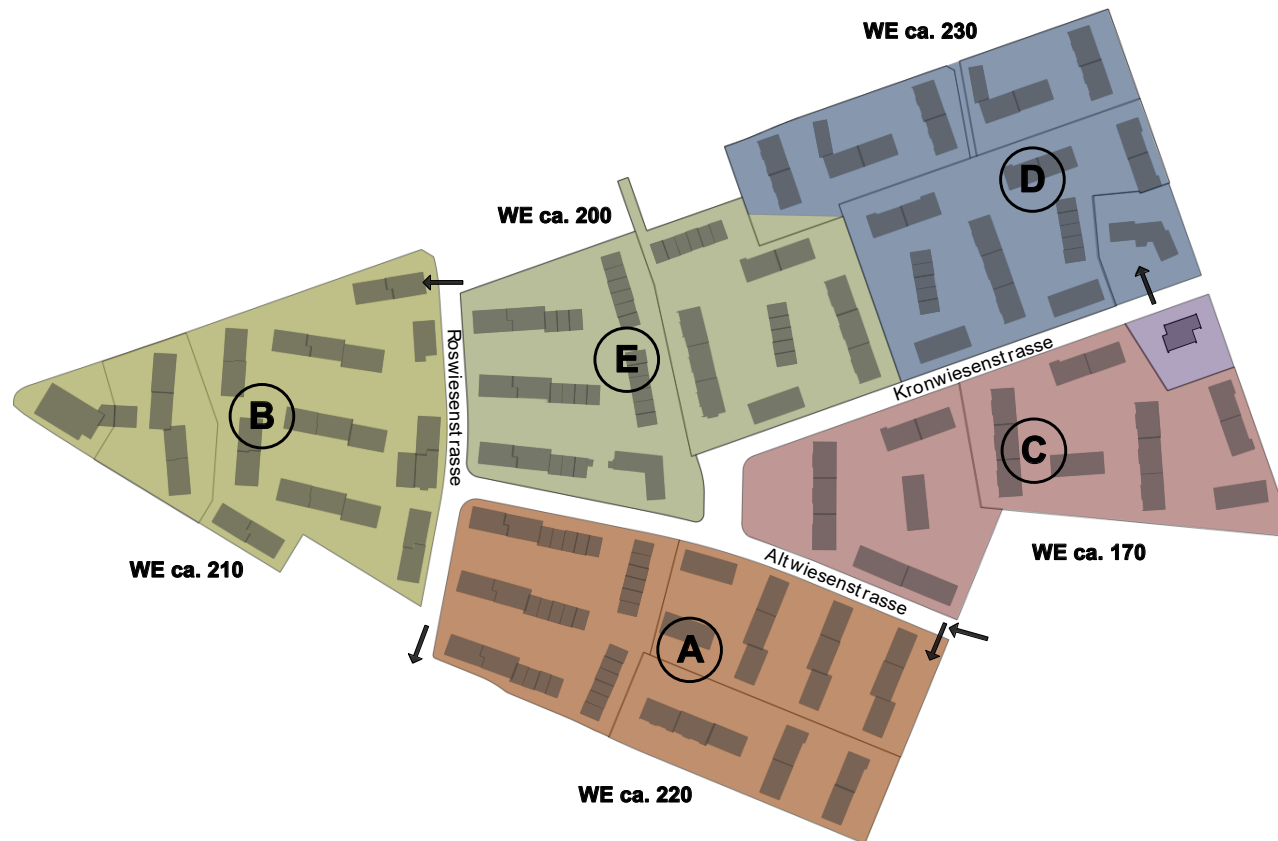
Langfristige Planung bei der BGZ, marktplatz 2. März 2017



# Architekturwettbewerb für erstes Baufeld



# Baufelder für Wettbewerbe



Langfristige Planung bei der BGZ, marktplatz 2. März 2017

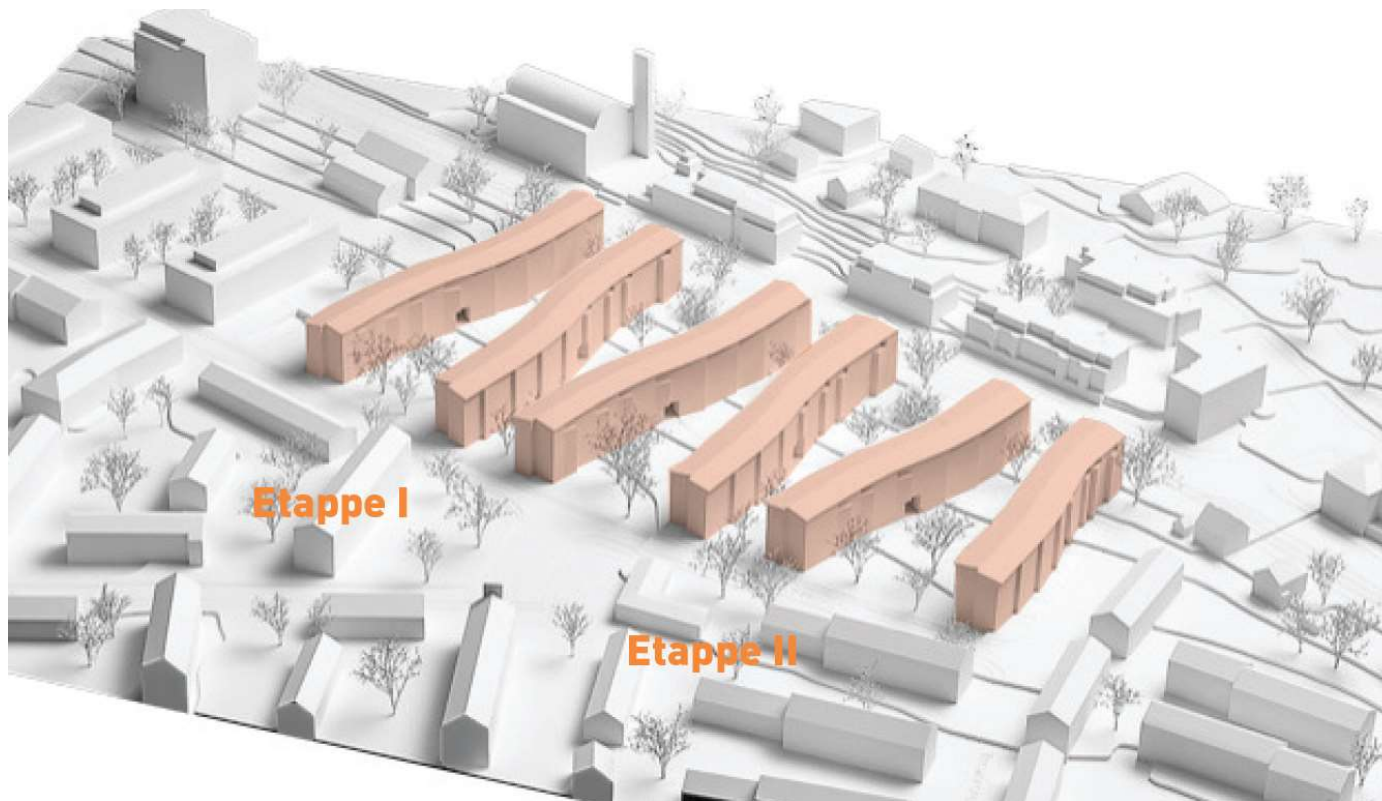
# Termine Projektwettbewerb



## Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren für das Baufeld A

- › Ausgabe Präselektionsunterlagen Dezember 2013
- › Ausgabe Wettbewerbsunterlagen Februar 2014
- › Entscheid Preisgericht Juli 2014
- › Öffentliche Ausstellung aller Wettbewerbsbeiträge August / September 2014
  
- › Weiterbearbeitung Siegerprojekt
  
- › Projektpräsentation für Genossenschaftsmitglieder Februar 2015
- › Kreditbewilligung an Generalversammlung im Juni 2015  
Zustimmung mit 89%

# Siegerprojekt / Termine Umsetzung



- › Baugesuch im August 2016
- › Baubewilligung rechtskräftig Januar 2017
  
- › Realisierung Etappe I:  
Oktober 2017 – Ende 2019
  
- › Realisierung Etappe II:  
Januar 2021 – März 2023

# Siegerprojekt / Impressionen



Langfristige Planung bei der BGZ, marktplatz 2. März 2017

# Erkenntnisse aus dem Prozess

# Welche Erkenntnisse erachten wir als wichtig für eine erfolgreiche Umsetzung



- › Einigkeit in VS & GL bezüglich Strategie und Umsetzung ist Voraussetzung
- › Zeitplan sowie realistische Vorlaufzeiten bis zur Umsetzung
- › Projektgruppen bilden (Reaktionszeit, Grösse und Kompetenzen)
- › Klare, realistische Vorgaben bezüglich Umsetzung und Kosten
- › Einbinden von Fachexperten, Ämter und Feedback Mitglieder
- › Offene, fristgerechte Kommunikation an Genossenschaftsmitglieder (Informationsveranstaltungen mit Feedback und verständlichen Dokumenten)
- › Ersatzangebote für Direktbetroffene (klare Anlaufstellen für Support)
  
- › Die BGZ bietet bei Bedarf ihren Support für solche Projekte an



# Danke für Ihr Interesse

Kontakt: [a.deubelbeiss@bg-glattal.ch](mailto:a.deubelbeiss@bg-glattal.ch)

Unterlagen: [www.bg-glattal.ch](http://www.bg-glattal.ch) (Bauleitbild, Masterplan, Projektinformationen)