

Masterplan

Schwamendinger-Dreieck

Stand November 2013

Masterplan Schwamendinger-Dreieck

Beteiligte

Projektgruppe:

Albert Deubelbeiss, Thomas Lohmann, Arnold Meier,
Helga Meyer, René Nötzli, Kurt Williner

Vorstand BGZ:

Albert Deubelbeiss, Rolf Eicher, Thomas Lohmann,
Arnold Meier, René Nötzli, Walter Raguth-Tschamer,
Heinz Rohner, Ximena Schaeidt, Marion Schrade

Verwaltung BGZ:

Sandro Huser

PlanerInnen:

Planpartner AG
Barbara Evangelisti
Urs Brügger

Teams Workshopverfahren:

Team Amman Albers StadtWerke, Zürich
Team Blue Architects, Zürich
Team Duplex Architekten, Zürich

Amtstellen Workshopverfahren:

Amt für Städtebau Zürich
Denkmalpflege Stadt Zürich
Grün Stadt Zürich
Quartierkoordination Zürich Nord

Impressum

Herausgeberin:

Baugenossenschaft Glattal Zürich

Redaktion:

Vorstand BGZ, Planpartner AG

Bilder:

Planpartner AG

Gestaltung:

Planpartner AG

Ablagenummer:

28137_13A_131115_Broschuere.indd

Druck:

Biber Offset Druckerei
Bahnhofstrasse 33B
8730 Erlenbach

Auflage:

2'500

Copyright AV-Daten:

Übersichts-/Katasterplan:

© Bewilligung Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung,
17.10.2012

Luftbild:

© Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Flug April
2007

Copyright Broschüre:

Baugenossenschaft Glattal Zürich

Bezugs und Kontaktadresse:

Baugenossenschaft Glattal Zürich
Kronwiesenstrasse 95
8051 Zürich

Tel 043 299 44 44

Fax 043 299 44 45

Mail bgz@bg-glattal.ch

Web www.bg-glattal.ch

Stand November 2013

Sehr geehrte BGZ-Genossenschaftsmitglieder

Ein Gebäude hält nicht ewig. Das gilt speziell für Bauten, welche in und nach den Kriegsjahren mit bescheidenen Mitteln erstellt wurden. Das Credo der BGZ lautet „Lebensqualität für Generationen“, deshalb obliegt dem Vorstand die Pflicht, die Bausubstanz mit geeigneten Massnahmen den sich ändernden Bedürfnissen anzupassen.

Um dieser grossen Herausforderung, die mehrere Jahrzehnte beansprucht, gewachsen zu sein, ist eine strategische Planung unumgänglich. An dieser Planung arbeiten Vorstand und Geschäftsleitung unter Mithilfe von externen Fachleuten seit dem Jahre 2005. Als Resultat wurde im Jahre 2007 das Bauleitbild verabschiedet, welches für den gesamten Siedlungsbestand anhand einer Analyse die angedachten baulichen Anpassungen sowie einen entsprechenden Zeitraum zur Umsetzung definiert.

Dabei wurden die unmittelbaren Aktivitäten in einer verfeinerten Ausprägung erarbeitet und einige davon bereits umgesetzt, z.B:

- Ersatzneubau Am Katzenbach I im Jahre 2007
- Totalsanierung Ahorn im Jahre 2009/10
- Ersatzneubau Am Katzenbach II im Jahre 2010
- Sanierung Saatlen I A & B im Jahre 2010/2011
- Ersatzneubau Am Katzenbach III, Fertigstellung im Jahre 2013

Die mehrjährigen Vorarbeiten und Analysen zur Planung für das Gebiet „Schwamendinger-Dreieck“ sind durch das Amt für Städtebau, Grün Stadt Zürich sowie die Quartierentwicklung Schwamendingen mitgestaltet und befürwortet worden. Die diversen Vorgaben und Auflagen werden mit dem vorliegenden Masterplan integrativ erfüllt.

Die Umsetzung erfolgt gestaffelt vom Jahr 2017 bis voraussichtlich ins Jahr 2038/2039 und mittels Architekturwettbewerben, um auch für die konkrete Bebauung die bestmögliche Ausgestaltung zu erreichen. Nebst all den bautechnischen und soziodemographischen Faktoren des Quartiers werden auch die Mieterrückmeldungen der ersten Mieterorientierung einfließen (Wohnen im Alter sowie Wohnungen mit bescheidenen Grundflächen/Kosten).

Für Sie, unsere Mieterschaft, dienen die in dieser Broschüre vorliegenden Informationen auch zur eigenen Planung. Durch klare Aussagen erkennen Sie, zu welchem Zeitpunkt voraussichtlich mit einer Veränderung der aktuellen Wohnsituation zu rechnen ist und welche Alternativen wir Ihnen bieten können.

Seriöse Planung, transparente Kommunikation und Unterstützung für Alternativlösungen sind eine gute Ausgangslage für die Entscheidung der einzelnen Bauetappen, welche durch die jeweiligen Generalversammlungen bestimmt werden.

Albert Deubelbeiss, Präsident BGZ

Masterplan Schwamendinger-Dreieck

1. Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) besitzt im Gebiet Schwamendinger-Dreieck insgesamt 718 Wohneinheiten. Es handelt sich hier um das grösste zusammenhängende Siedlungsgebiet der BGZ. Sämtliche Gebäude wurden zwischen 1947 und 1956 erstellt.

Die Siedlungen sind inzwischen in die Jahre gekommen. Im Rahmen der strategischen Erneuerungsplanung hat der Vorstand der BGZ für den Zeitraum 2017 bis ca. 2040 den Ersatz der bestehenden Gebäude im Gebiet Schwamendinger-Dreieck beschlossen.

Aus diesem Grund musste für das gesamte Gebiet eine Entwicklungsstrategie erarbeitet werden, damit rechtzeitig Umzugskonzepte und -angebote gemacht, eine sinnvolle Etappierung definiert und finanzielle Aufwendungen optimal verteilt bzw. gestaffelt werden können. Um diese und weitere Punkte klären und untereinander abstimmen zu können, hat der Vorstand der BGZ einen Masterplan für das Schwamendinger-Dreieck erarbeitet.



Abb. 1: Siedlungen der BGZ im Schwamendinger-Dreieck - © Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, Flug April 2007

2. Masterplan

Zweck und Inhalt des Masterplanes

Der Masterplan dient als Richtlinie für die Erneuerung der BGZ-Siedlungen im Schwamendinger-Dreieck. Er bildet für die BGZ ein strategisches Steuerungsinstrument und ist auch Grundlage für die Architekturwettbewerbe, welche für die Erneuerung durchgeführt werden. Der Masterplan gliedert sich in folgende thematische Bereiche:

- Städtebau: Bebauungsform, Lärmschutz, Nutzungsweise, Freiräume, Erschliessung, Parkierung, Etappierung.
- Soziale Aspekte: genossenschaftliches Leben und sozialverträgliche Quartiererneuerung.
- Nachhaltigkeit: Energieeffizienz, schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen, nachhaltige Mobilität.

Erarbeitung Masterplan

Um die vielfältigen Fragen, welche sich aus der angestrebten Erneuerung des Schwamendinger-Dreiecks ergeben, beantworten zu können, wurde ein Workshopverfahren (Testplanung) mit drei Teams aus den Bereichen Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur und Soziologie durchgeführt.

Wesentliches Ziel dieses Verfahrens war es, durch die Diskussion verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten ein stabiles städtebauliches Konzept zu finden und zu erkennen, welche Informationen zur Klärung der erkundeten Probleme notwendig waren. Es sollte aufgezeigt werden, wie die heute gartenstadtähnlichen Siedlungen etappenweise in ein modernes Quartier mit hohen Qualitäten umgewandelt werden können. Es handelte sich dabei um ein Ausloten von Möglichkeiten, Spielräumen und Randbedingungen. Die Erkenntnisse aus diesem Verfahren sind in den Masterplan eingeflossen.

Ein wichtiges Anliegen des Vorstandes der BGZ war es auch, die Bewohner/innen im Schwamendinger-Dreieck zu informieren und im Rahmen eines Echoraumes in den Prozess der Masterplanung einzubeziehen. Zu diesem Zweck wurden die Bewohner/innen der Siedlungen zu einer Veranstaltung am 22. März 2012 eingeladen. Die ca. 300 Teilnehmer/innen wurden über den Stand des Workshopverfahrens und den beabsichtigten Masterplan informiert. Meinungen, Wünsche, Anregungen und Fragen der Bewohner/innen wurden eingeholt und in den weiteren Schritten der Masterplanung berücksichtigt.

Aufgrund des langfristigen Planungshorizontes sowie der vielschichtigen Aufgabenstellung wurde in die Erarbeitung des Masterplanes die Stadt Zürich miteinbezogen (Vertreter/innen Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, Soziale Dienste, Quartierkoordination Zürich Nord, Tiefbauamt der Stadt Zürich, Gesundheits- und Umweltdepartement Stadt Zürich, Schulraumplanung Stadt Zürich).

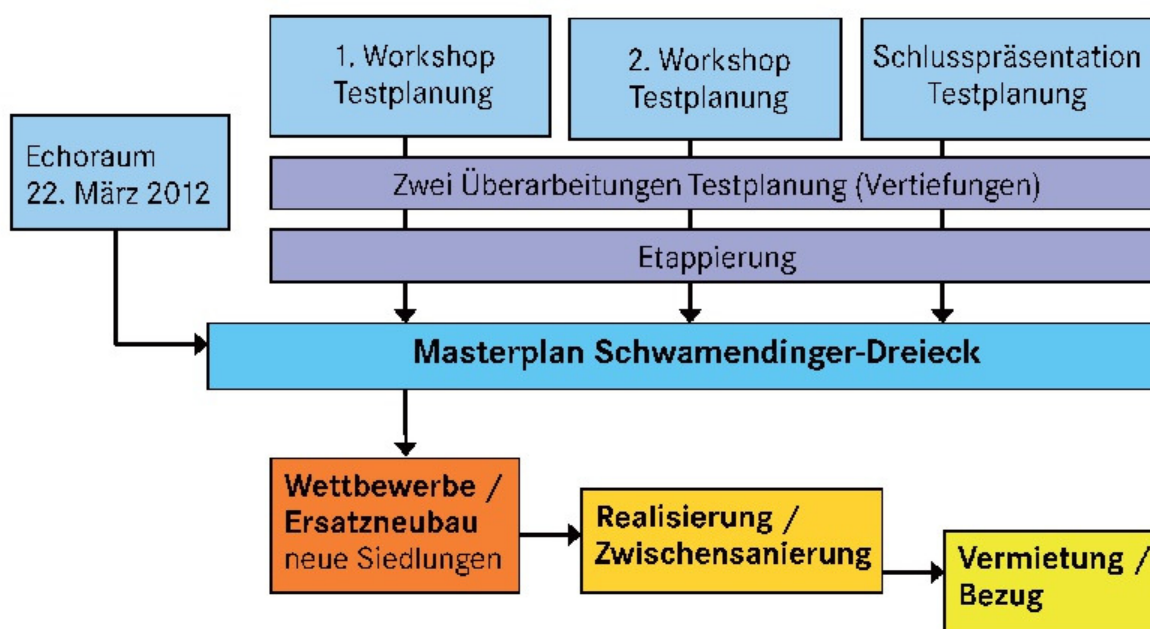


Abb. 2: Vorgehen Masterplanung und weitere Schritte

Masterplan Schwamendinger-Dreieck

3. Städtebauliche Aspekte

Städtebauliche Prinzipien

Die folgenden Prinzipien sind massgebend für die Erneuerung der BGZ-Siedlungen im Schwamendinger-Dreieck:

Die bestehenden Strassen im Schwamendinger-Dreieck (Roswiesen-, Altwiesen und Kronwiesenstrasse) bleiben bestehen. Als Fortsetzung der Altwiesenstrasse wird eine Fuss- und Veloverbindung direkt zum Schwamendingerplatz vorgesehen. Entlang dieser Verbindung werden drei Platzbereiche vorgesehen (Stadtplatz, Quartierplatz und Quartierwiese).

Die Aussenräume des Areals werden entweder als ruhige Grünhöfe oder als Erschliessungsgassen ausgestaltet. Dabei gelten folgende Regeln:

- Jedes Haus und möglichst jede Wohnung wendet eine Seite der öffentlichkeitsbezogenen Strasse oder Erschliessungsgasse, die andere einem ruhigen Grünhof zu und macht damit der Bewohnerschaft zwei ganz unterschiedliche Aussenraumangebote.
- Die Erschliessungsgassen verbinden in der Regel zwei öffentliche Strassen miteinander. Sie haben neben der Zugangsfunktion auch Aufenthaltsqualitäten für das gemeinschaftliche Leben und sind dementsprechend auszugestalten.
- Hauszugänge werden entweder direkt an der Strasse oder in den Erschliessungsgassen angeordnet. Ziel ist eine klare Orientierung und Adressbildung. Erschliessungsgassen sind nur für Notfälle, Feuerwehr, Post und Anlieferung befahrbar.

Art und Stellung der Gebäude

Es sind -wie auch heute vorhanden- Längsbauten vorgesehen. An den Rändern des Schwamendinger-Dreiecks ist dem Lärmschutz grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Lange Gebäude entlang der Dübendorf- und Winterthurerstrasse halten den

Strassen- und Tramlärm vom Siedlungsinnen fern. Diese Gebäude sind so zu gestalten, dass alle lärmempfindlichen Räume von der schallgeschützten Seite her belüftet werden können. Es soll aber keine durchgehende Bebauung entlang der zwei Strassen geben. Die Erschliessungsgassen schaffen Durchlässe durch den „Lärmschutzrand“. Durch einen Versatz im Verlauf der Gassen entstehen Torsituationen, die einerseits den erforderlichen Lärmschutz gewährleisten. Andererseits werden dadurch kleine Plätze gebildet, welche die lange Strassenbebauung gliedern und ihr Identität geben.

Entlang der Roswiesen- und der Kronwiesenstrasse sind die Häuser ebenfalls längs zur Strasse vorzusehen. In den übrigen Bereichen werden die Längsbauten quer zu den Strassen angeordnet.

Gebäudehöhe

Entlang der Winterthurerstrasse und im Spitz beim Schwamendingerplatz sind Gebäude mit bis zu sieben Geschossen denkbar.

Entlang der Dübendorfstrasse sind fünf Geschosse möglich. Es können dort teilweise auch sieben Geschosse geprüft werden, da dies zu einer niedrigeren Geschossigkeit im Inneren des Quartiers führen könnte. Dabei ist aber die Verschattung der dahinter liegenden Gebäude und Grünhöfe zu beachten.

Innerhalb des Schwamendinger-Dreiecks weisen die Gebäude drei bis fünf Geschosse auf.

Gebäude, die jeweils um eine Erschliessungsgasse angeordnet sind, bilden eine Gruppe. Das Gebäude auf der Westseite der Erschliessungsgasse ist immer niedriger als das östlich davon gelegene. Gebäude südlich des Grünhofes sollen so niedrig bleiben, dass sie den Hof nur gering beschatten.

Ausnutzung/Anzahl Wohnungen

Heute beträgt die durchschnittliche Ausnutzung im Schwamendinger-Dreieck rund 58%. Dies entspricht 718 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 43'500 m² (durchschnittliche Wohnungsgrösse = 60 m²).

Zur Schaffung von mehr preisgünstigem Wohnraum soll eine höhere Ausnutzung als heute angestrebt werden. Es sollen möglichst viele Menschen von der guten Wohnlage profitieren können. Das Workshopverfahren hat gezeigt, dass eine durchschnittliche Dichte von rund 125% realistisch ist. Dies ergibt eine Wohnfläche von ca. 90'000 m² oder rund 1'000 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Grösse von 90 m².

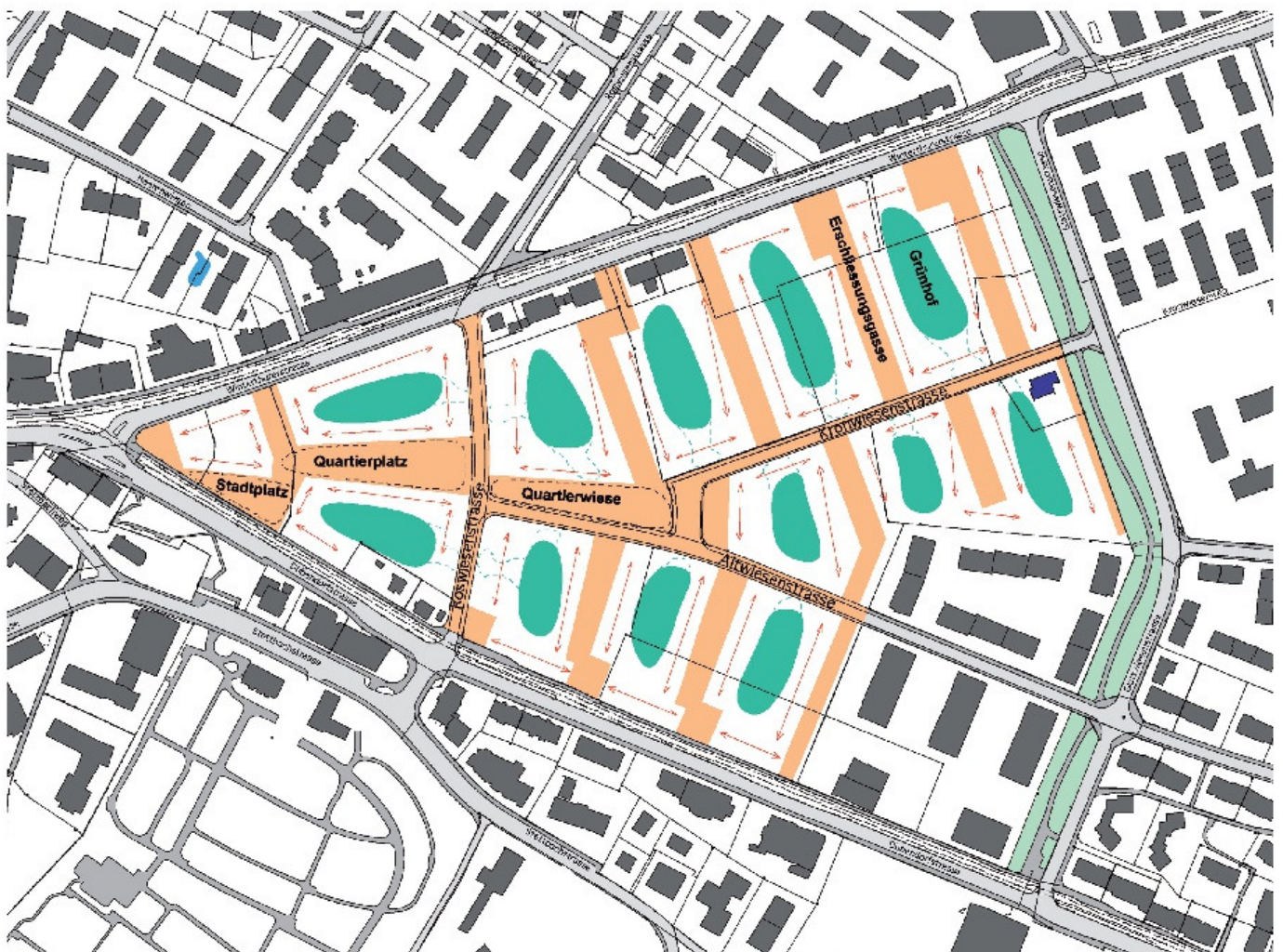


Abb. 3: Masterplan, städtebauliche Prinzipien
 Orange: Quartierserschliessung / Grün: Grünhöfe /
 Rote Pfeile: ungefähre Stellung der Häuser
 © Bewilligung Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, 17.10.2012

Masterplan Schwamendinger-Dreieck

Nutzungen

Primär sind Wohnungen vorgesehen. Dabei handelt es sich weitgehend um Geschosswohnungen. Maisonette-Wohnungen in untergeordneter Zahl sind denkbar, Reihenhäuser sind nicht mehr vorgesehen.

Neu sollen Wohnungen speziell für alte Menschen gebaut werden. Es soll so ermöglicht werden, dass ältere oder behinderte Menschen nicht wegziehen müssen, sondern in den Siedlungen bzw. dem Quartier bleiben können. Es ist denkbar, dass das heute eingemietete Wohnheim in einem neuen Gebäude weitergeführt wird.

Neben genossenschaftlichen Nutzungen, wie z.B. Gemeinschaftsräumen, sind ca. 3 bis 5% der Gesamtnutzfläche für gewerbliche oder öffentliche Nutzungen (z.B. Kindergarten, Kinderhort, BGZ-Geschäftsstelle, Arztpraxen, Spitex, Ateliers usw.) vorgesehen. Folgendes ist dabei zu beachten: Gewerbliche oder öffentliche (publikumsorientierte) Nutzungen sollen in den Erdgeschossen hauptsächlich an den lärmigen Strassenseiten und idealerweise in der Nähe der Tramhaltestellen angeordnet werden.

Prinzipien Freiräume

Eine der wichtigsten Qualitäten der heutigen Siedlungen sind die Aussenräume. Durchfliessende Grünräume mit Sichtbezügen sowie der vielfältige Baumbestand prägen das Quartier und schaffen eine hohe Freiraumqualität. Mit der höheren Dichte der neuen BGZ-Siedlungen wird sich der Freiraum verändern. Um die Qualität des Quartieres trotzdem zu wahren, werden Vorgaben gemacht:

- Die Charakteristik des durchfliessenden Freiraumes mit dem hohem Grünanteil und den Sichtbezügen ist in den Neubauplanungen fortzuführen bzw. zu erhalten.
- Die Freiräume sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie als attraktive Flächen von

den Bewohner/innen genutzt werden können. Es soll mehr „Leben und Begegnung im Aussenraum“ ermöglicht werden.

- Ober- und unterirdische Bauten sind so zu dimensionieren, dass genügend natürliches Erdreich für Bäume und Begrünung zur Verfügung steht. Der Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten oder zumindest ersetzt werden. Einheimische Baumarten sollen das Fundament des Baumbestandes bilden.



Abb. 4: Bestehende Bäume im Schwamendinger-Dreieck

Strassen, Fuss- und Velowegnetz

Die heutigen Strassenräume im Innern des Gebietes werden von den Bewohner/innen als Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität wahrgenommen. Sie zeichnen sich durch eine fahrbahnbegleitende, weitgehend bis an den Strassenrand fliesen-

de und abwechslungsreiche Bepflanzung aus. Diese Qualität soll erhalten bleiben. Die Strassenräume sind weitmöglichst vom Autoverkehr und von Parkierungsflächen zu entlasten.

Das Schwamendinger-Dreieck verfügt heute über ein Wegnetz, welches den durchfliessenden Freiraum und die Sichtbeziehungen für Fussgänger/innen und Velofahrer/innen erlebbar macht. Bei der Planung der Neubausiedlungen soll dies erhalten bleiben. Im Weiteren sind die Wege so anzuordnen und zu gestalten, dass sie als Siedlungstreffpunkte genutzt werden können und spontane Begegnungen ermöglichen.

Parkierung

Im Innern des Schwamendinger-Dreiecks soll der Autoverkehr auf ein Minimum beschränkt werden. Es sind Sammelparkierungen an geeigneten Lagen vorzusehen. Ein- und Ausfahrten in die Parkierungsanlagen sind an die Ränder des Quar-

tiers zu legen und nach Möglichkeit in Gebäude zu integrieren. Innerhalb der Siedlungen sollen nur Besucherparkplätze angeordnet werden.

Nicht jedes Baufeld muss über eine Parkierungsanlage verfügen und nicht jedes Gebäude soll einen direkten Zugang zur Parkierungsanlage aufweisen. In diesem Fall sind Zugänge in den öffentlichen Raum vorzusehen, welche behindertengerecht gestaltet und gut an das öffentliche Wegenetz angebunden sein müssen.

Etappierung

Der Erneuerungsprozess wird sich ab 2017 über rund 23 Jahre erstrecken. Die vorgeschlagene Etappierung berücksichtigt den Bestand der Wohnungen, die Anzahl der neuen Wohnungen, das Errichtungsjahr, die letzte Sanierung des Gebäudes, die Wärmeversorgung (Zentrale, Leitungsnetz), die Grösse des Baufeldes, laufende Mietverträge sowie die Parkplätze.

Bemerkung: Etappe 2 entfällt (wurde auf die Etappen 1 und 4 aufgeteilt). Verschiebung der Termine und Baufelder sind im späteren Planungsverlauf möglich.

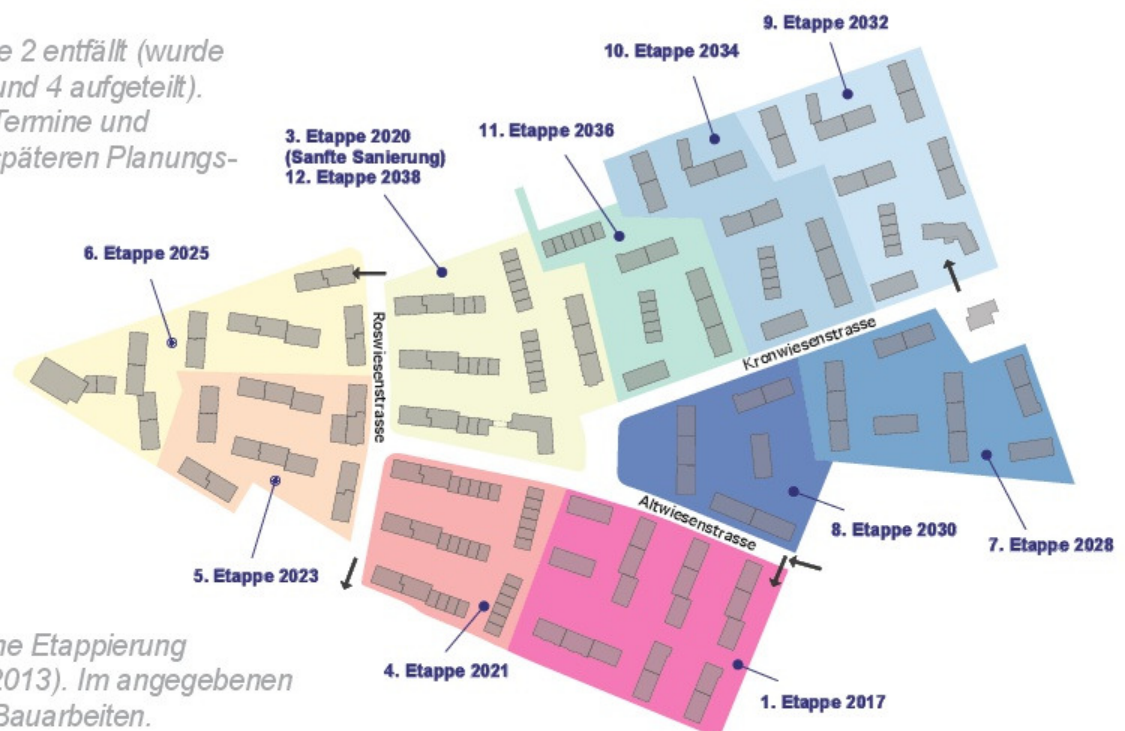


Abb. 5: Vorgesehene Etappierung (Stand November 2013). Im angegebenen Jahr beginnen die Bauarbeiten.

Masterplan Schwamendinger-Dreieck

4. Soziale Aspekte

Bevölkerung und Wohnungen

Zur Zeit leben in Schwamendingen rund 29'500 Einwohner. Es wird erwartet, dass die Bevölkerung im Kreis 12 bis zum Jahr 2025 um rund 6'600 Personen wachsen wird (Quelle: Statistik Stadt Zürich).

Schwamendingen ist ein Wohnquartier, das in den 1940er und 1950er Jahren stark vom genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt wurde. Im Jahr 2010 hatte in Schwamendingen der Grossteil der Wohnungen 1 bis 3 Zimmer. Auch die Siedlungen der BGZ im Schwamendinger-Dreieck weisen einen hohen Anteil an Kleinwohnungen auf. In den 1940er, 1950er und 1960er Jahren waren 3-Zimmerwohnungen typische Familienwohnungen. Dies ist heute nicht mehr der Fall, und es ist nicht mehr möglich, ausreichend zeitgemässe Familienwohnungen zur Verfügung zu stellen. Dies soll sich bei der Erneuerung der Siedlungen ändern.

Heute leben in den BGZ-Siedlungen im Schwamendinger-Dreieck ca. 1'400 Personen in 718 Wohnungen. Neu sind rund 1'000 Wohnungen möglich. Dies bietet Wohnfläche für ca. 2'500 Personen.

Aktuell wohnen 144 Kinder im Vorschul- und Schulalter im Schwamendinger-Dreieck. Dies ist ein tiefer Faktor von nur 0,2 Kinder pro Wohnung. Stadtweit sind gemäss den Studien der Schulraumplanung in Genossenschaftswohnungen 0,8 Kinder pro Wohnung anzutreffen. Da die BGZ wieder Familienwohnungen bauen wird, wird auch die Anzahl Kinder in den Siedlungen zunehmen. Die Kinder hätten aufgrund der aktuellen Prognosen der Schulraumplanung im Schulhaus Probstei und allenfalls im Schulhaus Luchswiesen sowie im Kindergarten Altwiesenstrasse 15 Platz.

Gute Durchmischung

Die Erneuerung der Siedlungen stellt die BGZ vor neue Herausforderungen. Es sollen wieder zeitgemässe Wohnungen für Familien gebaut werden. Gleichzeitig haben sich die Haushaltstypen verändert und der Anteil an Paar- und Single-Haushalten ist gewachsen, ebenso jener der Geschiedenen oder der Wohngemeinschaften. Zudem sollen, wie bereits erwähnt, in Zukunft auch Wohnungen für alte oder behinderte Bewohner/innen zur Verfügung gestellt.

Es wird von der BGZ eine gute soziale und altersmäßige Durchmischung der Bewohnerschaft angestrebt. Zielpublikum sind Familien, andere Haushaltsformen mit Kindern, aber auch Ein- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder aus allen Altersgruppen und Herkunftsländern. Mit einem vielfältigen Wohnungsangebot soll eine gute Durchmischung verschiedener Wohn- und Lebensformen sichergestellt werden.

Gemeinschaftsfördernder Siedlungsbau

Für die Bewohner/innen soll Wohnraum geschaffen werden, der die Bedingungen für ein gutes gemeinschaftliches Zusammenleben erfüllt. Ziel ist es, ein möglichst hohes Mass an spontanen Nachbarschaftsbegegnungen zu ermöglichen und somit die Gemeinschaft innerhalb der einzelnen Siedlungen und im Quartier zu stärken. Bei der Entwicklung neuer Siedlungen soll diesem Aspekt hohe Aufmerksamkeit geschenkt werden, dies sowohl bei den Gebäuden als auch bei den Aussenräumen. Es wird auf folgende Punkte Wert gelegt:

- Durch ein gezieltes Angebot von geeigneten gemeinschaftlichen Räumen und Freiflächen für verschiedene Nutzergruppen soll ein lebendiges Quartierleben gefördert werden. Der Stadtplatz, der Quartierplatz und die Quar-

tierweise sind die wichtigsten Aufenthalts-/Begegnungsorte und Treffpunkte im Quartier. Dort können siedlungsübergreifende Kontakte und Aktivitäten ermöglicht werden.

- Die Aussenflächen sind so zu gestalten, dass sie von den Bewohner/innen der Siedlungen genutzt werden können, sei es zum Spielen (Pingpong, Federball, Boules usw.), zum gemeinsam draussen Essen oder einfach um zusammensitzen und reden zu können. Im Weiteren sind auch Bereiche vorzusehen, welche partizipative Gestaltungsprozesse mit den Bewohner/innen ermöglichen.
- Spielbereiche sind für Kinder verschiedener Altersstufen vorzusehen. Bereiche für Kleinkinder sollen in jeder Siedlung angeordnet und so gestaltet werden, dass sie auch als Treffpunkt für die Eltern geeignet sind.
- Auch im Innern der Gebäude sollen Begegnungen ermöglicht werden. Dies zum Beispiel durch übersichtliche Eingangsbereiche oder ebenerdig angeordnete Waschsaloons oder Abstellräume für Velos mit Sichtbezug zum Eingangsbereich.

Günstige Mietpreise

Die heutigen Wohnungen im Schwamendinger-Dreieck sind sehr günstig. Sie sind jedoch klein, es gibt keine Lifte, die Küchen und Bäder sind alt und der Energieverbrauch ist sehr hoch. Zudem ist der Wohnungsmix nicht mehr zeitgemäss.

Die neuen Wohnungen werden zwar teurer sein, im Vergleich zu Neubauwohnungen auf dem freien Markt sind sie jedoch immer noch erschwinglich. Wirtschaftlich solide und nicht profitorientiert bietet die BGZ für ihre Mitglieder eine interessante Alternative zum gewinnorientierten Immobilienmarkt.



Abb. 6: Waschsalon im Erdgeschoss mit Sicht nach Aussen

Gemäss dem sozialpolitischen Auftrag wird die BGZ im Schwamendinger-Dreieck mit Ersatzneubauten weiterhin preiswerten, sicheren und qualitativ hochstehenden Wohnraum zur Verfügung stellen. Die BGZ baut konsequent preisgünstig und bietet Wohnungen mit optimierten Nettowohnflächen an und sieht zudem einen Anteil an subventionierten Wohnungen vor.

Masterplan Schwamendinger-Dreieck

Umsiedlung

Im Rahmen ihrer Erneuerungsplanungen trifft die BGZ langfristige Vorbereitungen, damit BGZ-Mitgliedern Ersatzlösungen angeboten werden können.

Die von Erneuerungsmassnahmen betroffenen Mitglieder, die umziehen müssen, haben erste Priorität bei frei werdenden Wohnungen. Dies stellt die BGZ durch eine umfassende Planung sicher. Bei der Umzugsplanung wird auf die Bedürfnisse von älteren Menschen und von Familien mit schulpflichtigen Kindern, die auf ihr unmittelbares Umfeld angewiesen sind, besonders Rücksicht genommen.

Mitglieder, die ihre Wohnung in einer BGZ-Siedlung wegen eines Umbaus oder eines Ersatzneubaus verlassen müssen, haben bei der Neuvermietung von Wohnungen im Ersatzneubau oder in der sanierten Siedlung Priorität.

Die BGZ bietet ihren Mitgliedern professionelle Beratung und Unterstützung bei der Umsiedlung an.

5. Nachhaltigkeit

MINERGIE-ECO

Die Neubauten sollen energetisch vorbildlich und zeitgemäss gebaut werden. Angestrebt werden die Werte von MINERGIE-ECO. MINERGIE-ECO ergänzt die Themen Energieeffizienz und Komfort mit den Bereichen Gesundheit und Bauökologie. Es zeichnet sich durch sehr gute Wohnqualität aus, beispielsweise aufgrund von optimalen Tageslichtverhältnissen und schadstoffarmen Innenräumen. Die vorbildliche Bauweise verursacht von der Her-

stellung bis zum Rückbau eine geringe Umweltbelastung.

Fernwärme und Sonnenenergie

Die bestehenden Liegenschaften sind derzeit an das Fernwärmenetz angeschlossen. Dies soll auch bei den Neubauten der Fall sein. Solaranlagen für die Vorwärmung von Wasser werden ergänzend geprüft. Obwohl solche Lösungen gegenüber konventionellen Heizsystemen in der Erstellung teurer sind, zahlen sie sich im langfristigen Betrieb aus.

Nachhaltige Bauweise

Relevant für die Beurteilung eines Gebäudes sind die Kosten für dessen gesamten Lebenszyklus (Lebenszykluskosten). Darin sind der Aufwand für die Erstellung, für Betrieb und Wartung, für Erneuerung und Instandsetzung sowie für den Rückbau enthalten.

Die BGZ strebt in diesem Sinne für ihre Neubausiedlungen einfache Bausysteme an, die eine unabhängige Erneuerung der verschiedenen Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer ermöglichen (Systemtrennung). Ein Fenster muss zum Beispiel ersetzt werden können, ohne dass Fassadenteile demontiert werden müssen.

Die Kosteneffizienz korreliert weitgehend mit den anderen Qualitäten des nachhaltigen Bauens, insbesondere mit der Energieeffizienz und mit dem ressourcenschonenden Materialeinsatz. Nachhaltiges Bauen ist somit langfristig rentabel und mit den Zielsetzungen der BGZ nach preisgünstigem Wohnraum kompatibel.

Nachhaltiger Wohnflächenverbrauch

Die Eindämmung des stetig zunehmenden Wohnflächenverbrauches pro Person ist gemäss den

Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft eine weitere wirkungsvolle Massnahme zur Verbesserung der Energieeffizienz. Die mittlere Wohnfläche pro Person in der Stadt Zürich beträgt 41.4 m², Tendenz steigend (Statistik Stadt Zürich). Durch die Belegungsvorschriften der BGZ, also der Anzahl Personen, welche mindestens in einer Wohnung leben müssen, und durch eine Optimierung der Wohnflächen pro Wohnung kann ein Wohnflächenbedarf auf einem tieferen, nachhaltigeren Niveau erzielt werden.

Nachhaltige Mobilität

Die Standortqualität beziehungsweise der Erschliessungsgrad einer Wohnsiedlung beeinflusst das Mobilitätsverhalten der Bewohner/innen und somit den energetischen Aufwand pro Person massgeblich. Das Schwamendinger-Dreieck ist relativ gut erschlossen (Tram 9 und 7, Bus 61, 62, 63, 79, N11) und es gibt Einkaufsmöglichkeiten in einer attraktiven Umgebung von 200 m bis 500 m Fusswegdistanz (Schwamendingerplatz).

Das heutige Netz von Fuss- und Velowegverbindungen ist gut (flaches Gelände, verkehrsberuhigtes Quartierstrassennetz). Bei einer zukünftigen Verjüngung der Bewohnerschaft im Schwamendinger-Dreieck dürfte die Nachfrage nach gut gelegenen Velowegen und qualitativ gut ausgerüsteten Veloabstellplätzen höher sein. Dies wird bei den neuen Siedlungen zu berücksichtigen sein.

Innerhalb des Schwamendinger-Dreiecks besitzen rund 55% der Haushalte ein Auto (Ergebnis einer Umfrage zur Mobilität der Hochschule Rapperswil, 2011). Anhand der bezogenen Anwohnerparkkarten (blaue Zone) kann zudem aufgezeigt werden, dass ein Anteil von weniger als 10% des öffentlichen Parkplatzangebotes durch BGZ-Bewohner/innen beansprucht wird. Es werden

insgesamt also weniger Parkplätze benötigt als gemäss städtischer Parkplatzverordnung erstellt werden müssten. Die BGZ geht davon aus, dass dies auch zukünftig in ihren Neubausiedlungen der Fall sein wird.

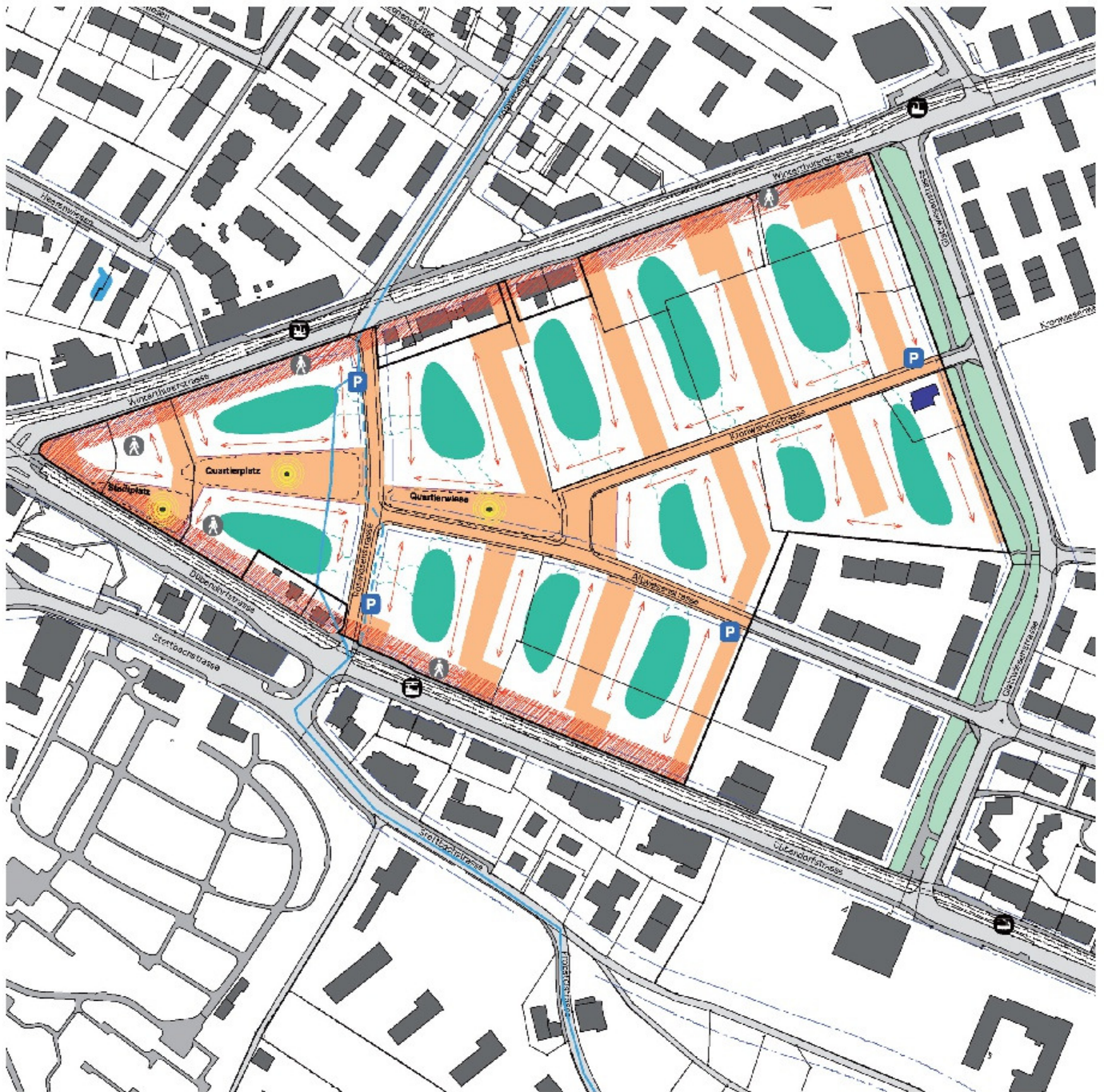
Die BGZ strebt daher für ihre neuen Siedlungen im Schwamendinger-Dreieck grundsätzlich ein «Autoarmes Wohnen» an. Dies ist in der Stadt Zürich unter gewissen Voraussetzungen möglich, sofern ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet wird. In einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, dass nicht so viele Parkplätze wie von der Parkplatzverordnung verlangt, benötigt werden. Im weiteren ist sicherzustellen, dass eine optimale Infrastruktur für Fussgänger/innen und Velofahrer/innen sowie andere Mobilitätsangebote, z.B. Mobility-Standplätze, zur Verfügung gestellt werden.



Abb. 7: Gedeckter Veloabstellplatz

Masterplan Schwamendinger-Dreieck





Verabschiedet vom Vorstand der BGZ am 18. Oktober 2012.



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 der Zugangsfunktion sollen die Erschliessungsgassen auch Aufenthaltsqualität für das gemeinschaftliche Leben bieten. Bei Nottfällen, Feuerwehreinsatz und Anlieferung können die Gassen befahren werden. Die Erschliessungsgassen sollen vorwiegend mit Hartbelägen, wasser gebundenen Belägen oder chaussiert gestaltet werden.
Hauszugänge: Die Gebäude werden entweder über die Erschliessungsgassen oder direkt über die Strassen erschlossen, was zu einer klaren Struktur und Adressbildung 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 Hartbelägen, der Quartierplatz als Kiesplatz oder chaussiert und die Quartierwiese mit Wiese / Rasen gestaltet werden.
-  **Lärm**
Entlang der Winterthurerstrasse 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 Lärmachsen sowie bei den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.
-  **Parkierung** (Lage schematisch)
Die Bewohner/innen-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 behindertengerecht zu gestalten und gut an das öffentliche Wegnetz anzubinden.
-  **Anbindung öffentlicher Verkehr**
Das Gebiet ist mit den Tramlinien 7 und 9, welche entlang der Winterthurer- und Dübendorferstrasse verkehren, gut erschlossen.
-  **Kinderhort**
Der Kinderhort an der Kronwiesenstrasse 1 ist im Inventar der Denkmalpflege und bleibt bestehen. Andere Kindergärten/-horte sind an verschiedenen Orten im Schwamendinger-Dreieck denkbar.
-  **Schüriggraben / Bach** (Lage schematisch)
Der Schüriggraben ist ein eingedoltes Gewässer (entlang der Roswiesenstrasse). Er könnte in Zukunft ausgedolt und als Gestaltungselement in den Siedlungsfreiraum 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 Kanten, auf welche ein Gebäude gebaut werden muss. Sie sichern und definieren den Raum für wichtige öffentliche Freibereiche.
-  **Baulinien bestehend**
Die rechtsgültigen Baulinien sind einzuhalten.
-  **Baulinien projektiert**
Im Bereich der Winterthurerstrasse 568 / 570 sowie der Roswiesenstrasse 6 / 12 ist eine Änderung der Baulinie projektiert.

