

ABZ / GSZ / IMMO / AfS Städtebauliche Studie Gebiet Im Herrlig, Zürich Altstetten

Schlussbericht, 07. Oktober 2021



PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

IMPRESSUM

AuftraggeberInnen

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich

Kontakt:

Martin Grüninger, Leiter Bau und Entwicklung / GL
(ab 01.09.2020 Verantwortlicher Immobilienstrategie)
Sabine Merz, Leiterin Bau und Entwicklung / GL
(ab 01.09.2020)

Grün Stadt Zürich (GSZ), Beatenplatz 2, 8001 Zürich

Kontakt:

Sigrun Rohde, Projektleiterin Freiraumplanung

Immobilien Stadt Zürich (IMMO), Amtshaus III, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Kontakt:

Matti Rach, Immobilienmanagement, Abteilungsleiter ISI
Aimée Fäh, Immobilienmanagement, Portfoliomanagerin ISI (bis März 2021)
Alexandra Galbraith, Immobilienmanagement, Portfoliomanagerin ISI (ab März 2021)

Amt für Städtebau (AfS) Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich

Kontakt:

Stephan Bleuel, Projektleiter Arealentwicklung & Planung Süd/West

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Brüngger, dipl. Architekt ETH / SIA, Planer FSU / REG A
Riccardo Pereira, MSc Urban Design TU

Titelbild

29625_13A_200405_Titelbild_Luftaufnahme.jpg

29625_13A_200405_Titelbild_Sp.jpg

Ablage Bilder

29625_13A



INHALT

1	Zusammenfassung	4
2	Einleitung	9
2.1	Ausgangslage Gebiet Im Herrlig	9
2.2	Ortsbildschutz	11
2.3	Perimeter und Landabtausch	12
2.4	Entwicklung	13
3	Verfahren	15
4	Erkenntnisse des verfahrens	18
4.1	Generelle Erkenntnisse	18
4.2	ABZ-Siedlung	21
4.3	Schulanlage	23
4.4	Quartierpark	24
5	Würdigung	25
6	Anhang	28
6.1	Ergebnisskizze	28
6.2	Team Van de Wetering, Umgebungsplan, Workshop 3	30
6.3	Team Stauer & Hasler Architekten, Umgebungsplan, Workshop 3	32

1 ZUSAMMENFASSUNG

- Ausgangslage Gebiet Im Herrlig** Auslöser für die städtebauliche Studie Im Herrlig ist die Absicht der Eigentümerinnen, auf ihren Arealen Ersatzneubauten zu erstellen, sowie der Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (KRP SLÖBA) der Stadt Zürich¹. Dieser sieht für das Gebiet Im Herrlig eine bauliche Verdichtung über die BZO 2016 hinaus vor und macht eine Festlegung für die Verbesserung des Freiraumangebots «Neue Parkanlage mit einer Richtgrösse von 6'000 m², Tabelle 7, Nr. 33».
- Städtebauliche Studie** Als gemeinsame Entscheidungsgrundlage für die weiteren Entwicklungsschritte verständigten sich die ABZ und die Stadt Zürich Ende 2019 darauf, eine gemeinsame städtebauliche Studie im Sinne eines Variantenstudiums im Dialog als Workshop-Verfahren durchzuführen. Zwei Teams bestehend aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Sozialraumplanung hatten den Auftrag, das Zusammenspiel von neuer ABZ-Siedlung, geplantem öffentlichen Quartierpark und neuer Schulanlage sowie die qualitativ und quartierverträglich mögliche Dichte auszuloten und allfällige Synergien, aber auch Konfliktpotential zwischen den Nutzungen aufzuzeigen.
- Übergeordnete Ziel der Studie** Für die Studie wurden insbesondere folgende übergeordnete Ziele definiert:
- Erarbeitung und Diskussion von Bebauungsvarianten mit unterschiedlicher Ausnutzungsdichte auf dem ABZ-Areal. Ausloten, ob eine Aufzonung in eine Zentrumszone Z5 sinnvoll ist.
 - Räumliche Verortung der verschiedenen Baufelder, inkl. Erschliessung / Parkierung, Durchwegung und Freiraumkonzept.
 - Räumliche Verortung der Lage des Quartierparks und Prüfung, ob Anteile der schulischen Aussenanlagen für den Park konzeptionell anrechenbar sein können.
 - Sicherstellung einer unabhängigen Entwicklung der Schulanlage mit Einhaltung aller relevanten Anforderungen.
 - Formulierung von stadtklimatischen Grundsätzen, welche einen Beitrag an ein verbessertes Stadtklima leisten.

¹ Stand Festsetzung Gemeinderat vom 10.04.2021. Gegen den Gemeinderatsbeschluss wurde vom Parlament des Referendum ergriffen.

- Aufzeigen von konzeptionellen Massnahmen zum Lärmschutz und Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit bzw. des kostengünstigen Wohnungsbaus.

Erkenntnisse Die Studie führte zu folgenden Erkenntnissen:

ABZ Das Areal der ABZ wird durch eine Nord-Süd- und eine Ost-West-Verbindung in drei Baufelder (A, B und C) aufgeteilt.

Durch eine differenzierte Staffelung der Gebäudehöhen der neuen ABZ-Siedlung mit vermittelnden Rändern und Übergängen zur Nachbarschaft im Osten und Westen sind wichtige Voraussetzungen für die Integration des Gebiets in die bestehende Stadtstruktur gegeben.

Die städtebauliche Studie hat aufgezeigt, dass eine Ausnutzungsdichte von 208 % (W5, Arealüberbauung) als adäquat erachtet wird. Eine deutlich höhere Ausnutzungsdichte (z.B. Anwendung Zentrumszone Z5) erscheint städtebaulich zu dicht und kann bezüglich Wohn- und Aufenthaltsqualität nicht überzeugen.

Die Möglichkeit der Realisierung eines Wohnhochhauses (höher als 30 m) wurde von beiden Teams in Varianten geprüft, aber auf Grund diverser Probleme (z.B. mangelnde städtebauliche Einbindung, fehlender Nachweis eines ortsbaulichen Gewinns, Lärmschutzproblematik und Verschattung) wieder verworfen.

Verortung EG-Nutzungen Aufgrund der vielfältigen Nutzungen und Raumabfolgen im ganzen Areal ist eine klare und differenzierte Zuteilung der Nutzungen im Erdgeschoss notwendig.

Im Hinblick auf eine lebendige Interaktion zwischen Erdgeschossnutzung und Aussenraum sind im Vorbereich an der Hohlstrasse, entlang der Nord-Süd-Verbindung sowie in den Baufeldern B und C vis à vis des Quartierparks in den Erdgeschossen gemeinschaftliche oder publikumsorientierte Nutzungen wichtig.

Schulanlage Der an die Badenerstrasse grenzende südöstliche Bereich der städtischen Parzelle ist ein geeigneter Standort für die neue Schulanlage inkl. der Energiezentrale. Dieser Standort ermöglicht einerseits die geforderte unabhängige Entwicklung und den ununterbrochenen Betrieb der heutigen Schulanlage während der Realisierungsphase und andererseits die Anordnung aller schulischen Aussenraumflächen.

- Quartierpark** Die zentrale Lage des Quartierparks verleiht dem Gebiet eine Mitte, und durch die an den Park angegliederten Wegverbindungen wird die Durchlässigkeit erhöht.
- Grösse Quartierpark** Die im KRP SLÖBA eingetragene Grösse des Parks von rund 6000 m² kann eigenständig nicht realisiert werden. Durch Synergien zwischen Quartierpark und Aussenanlagen der Schule sowie der weitestgehend autofreien parkbegleitenden öffentlichen Wegverbindungen kann die wahrnehmbare und auch nutzbare Fläche des Freiraums aber vergrössert werden. Dies bedingt eine sorgfältige Abstimmung der Anforderungen für die schulischen Aussenraumflächen und eine geeignete Gestaltung der parkbegleitenden Wegverbindungen.
- Landabtausch** Die Entscheidung für eine zentrale Quartierparklage führt dazu, dass für die neue Parzellengrenze nach dem geplanten flächenneutralen Landabtausch zwischen der ABZ und der Stadt Zürich ein Z-förmiger Grenzverlauf resultiert, was vom Gremium als optimal bewertet wird.
- Öffentliche Durchwegung** Zwei öffentliche Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sind sowohl für das Gebiet Im Herrlig selbst als auch für das Quartier von zentraler Bedeutung. Die Nord-Süd-Verbindung verbindet die Hohlstrasse und die neue Haltestelle der Limmattalbahn mit dem Quartierpark und der Badenerstrasse (Bereich Haltestelle Bachmattstrasse). Die Ost-West-Verbindung (heutiger Robert-Seidel-Hof) entlang des Quartierparks schafft eine Verbindung zwischen der Bachmatt- und der Werdhölzlistrasse. Die zwei Verbindungen schaffen eine gute Durchlässigkeit des Gebiets für den Fuss- und Veloverkehr und eine optimale Einbindung ins Quartier. Der Quartierpark, die Schulanlage und die ABZ-Siedlung sind von vier Seiten gut erreichbar.
- An beiden Enden der Nord-Süd-Verbindung ist die Schaffung einer moderaten Ausweitung des öffentlichen Raums (Hohl- und Badenerstrasse) weiter zu verfolgen. Eine solche Ausweitung wertet den öffentlichen Raum auf und schafft attraktive Vorzonen sowohl für die ABZ-Siedlung als auch für die neue Schulanlage.

- Erschliessung** Die Erschliessung der Baufelder der ABZ (A, B und C) für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bachmatt- und / oder die Werdhölzlistrasse. Die Einfahrten in die Tiefgaragen sind möglichst nahe an den östlichen und westlichen Arealgrenzen anzuordnen, so dass die Ost-West-Verbindung weitestgehend autofrei bleibt.
- Bachmattstrasse** Die Vorschläge der Bearbeitungsteams sehen vor, die Erschliessung der Schulanlage ebenfalls über die Bachmattstrasse erfolgen zu lassen, was leider zu einer Beeinträchtigung der öffentlichen Parknutzung und der Wohnnutzung führt und eine zusätzliche Belastung der Quartierstrasse verursacht. Ausserdem ist zu beachten, dass die Erschliessung der Schulanlage über die Bachmattstrasse nur möglich ist, wenn die Bestandesbauten der heutigen ABZ-Siedlung in diesem Bereich bereits rückgebaut wären.
- Badenerstrasse** Aus diesem Grund soll die Erschliessung der Schulanlage nach Möglichkeit nicht über die Bachmattstrasse, sondern im rechts-ein-rechts-aus Betrieb über die Badenerstrasse erfolgen.
- Stadtklima** Die städtebauliche Disposition unterstützt durch eine weitgehende Offenheit gegenüber der Badenerstrasse die Kaltluftdynamik, so dass der bereits heute mässige Volumenstrom nicht weiter eingeschränkt wird. Auch die durchgehende Nord-Süd-Verbindung leistet einen Beitrag zur Durchlüftung des Areals.

In der weiteren Entwicklung der einzelnen Vorhaben ist zu prüfen, ob und wieweit der heutige Baumbestand erhalten werden kann. Im Weiteren sind nicht unterbaute Standorte für einen neuen Grossbaumbestand zu sichern, so dass ein zusätzlicher Beitrag für die Hitzeminderung geleistet werden kann.

Dokumentation Die Dokumentation der Städtebaulichen Studie Gebiet „Im Herrlig“ liegt als PDF-Datei mit folgendem Dokumentennamen vor: 29625_13A_211007_Dokumentation_Herrlig.pdf

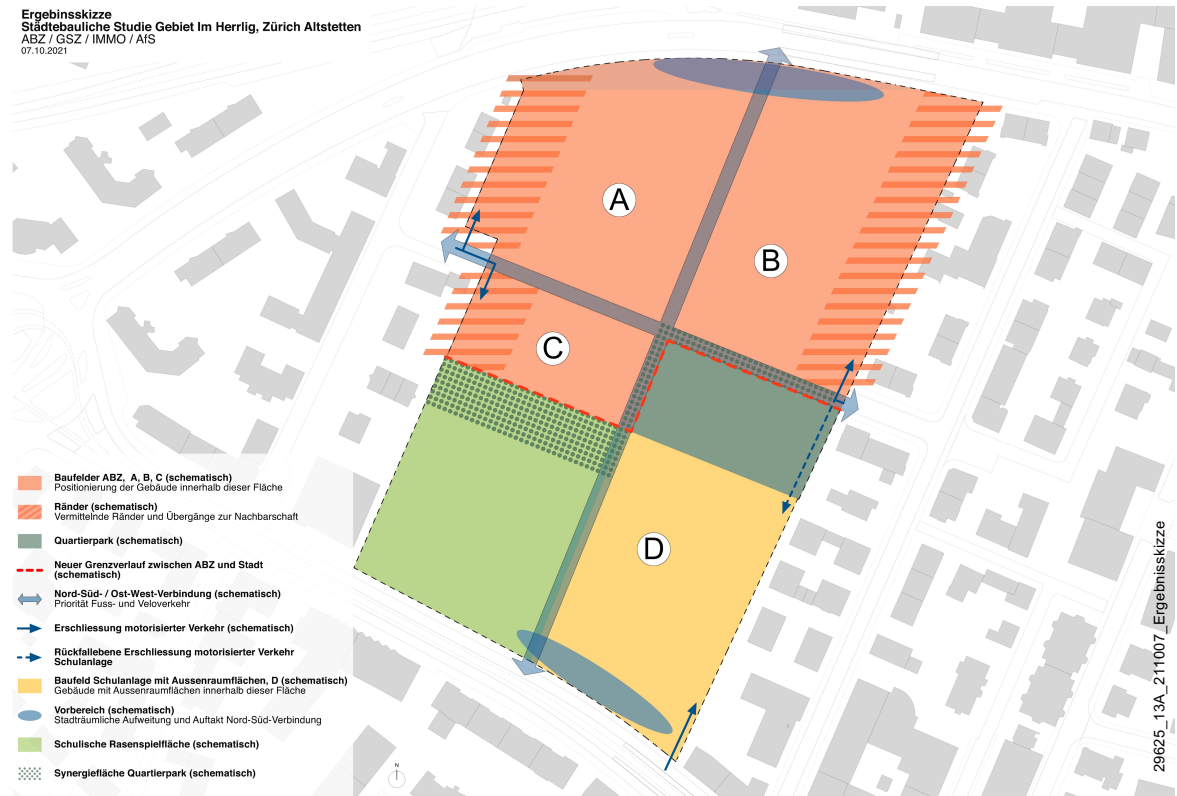


Abb. 1: Ergebnisskizze, siehe auch Anhang

2 EINLEITUNG

2.1 Ausgangslage Gebiet Im Herrlig

Gebiet Im Herrlig Das Gebiet Im Herrlig befindet sich zwischen dem westlichen Ende der Hohlstrasse und der Badenerstrasse in der Nähe zum Bahnhof Altstetten. Im nördlichen Teil des Areal befindet sich die Genossenschaftssiedlung «Im Herrlig» der ABZ, südlich angrenzend das städtische Schulareal mit der Schulanlage «Im Herrlig». Die beiden Areale haben zusammen eine Fläche von 45'427 m².



Abb. 2: Vogelperspektive Gebiet Im Herrlig mit ABZ Siedlung und Schulanlage

Entwurf des kommunalen Richtplans der Stadt Zürich

Auslöser für die städtebauliche Studie ist die Absicht der Eigentümerinnen, auf ihren Arealen Ersatzneubauten zu erstellen, sowie der Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (KRP SLÖBA) der Stadt Zürich². Dieser sieht für das Gebiet Im Herrlig eine bauliche Verdichtung über die BZO 2016 hinaus vor und macht eine Festlegung für die Verbesserung des Freiraumangebots «Neue Parkanlage mit einer Richtgrösse von 6'000 m², Tabelle 7, Nr. 33». Seit 2016 befinden sich die ABZ und die Stadt Zürich (Amt für Städtebau, AfS) in einem Austausch bezüglich der optimalen Entwicklung des Gebiets. Die Beteiligten kamen überein, gemeinsam Entscheidungsgrundlagen für die weiteren Entwicklungsschritte der im Gebiet liegenden Areale zu erar-

² Mit Stadtratsbeschluss Nr. 939 vom 24. Oktober 2019 wurde der kommunale Richtplan nach der Überarbeitung aufgrund der öffentlichen Auflage (vom 24. September bis 29. November 2018) dem Gemeinderat zur Beratung überwiesen.

beiten. Aus diesem Konsens heraus verständigten sich die ABZ und die Stadt Zürich Ende 2019 darauf, eine städtebauliche Studie im Sinne eines Variantenstudiums im Dialog als Workshop-Verfahren mit drei Workshops durchzuführen, um die wesentlichen Fragestellungen stufengerecht zu behandeln.



Abb. 3: KRP-Plan mit Ausschnitt Gebiet Im Herrlig (Projektperimeter: schwarze Kontur)

Ersatzneubauten ABZ

Die bestehende Siedlung «Im Herrlig» mit 217 Wohneinheiten ist eine der grössten innerhalb der ABZ und heute über 70 Jahre alt. Die ABZ beabsichtigt, die Bauten durch eine zeitgemässe Genossenschaftssiedlung zu ersetzen.

ABZ-Siedlungen entsprechen den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft und sind auf mehreren Ebenen nachhaltig und wegweisend für die Zukunft. Wohn- und Nutzungswert, Städtebau, Architektur, Umgebung, soziale und gemeinschaftliche Aspekte, Kosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt, Wirtschaftlichkeit, Ökologie, Energie und Soziale Nachhaltigkeit werden bei der Beurteilung der Projekte gleichwertig gewichtet.

Gemäss rechtsgültiger BZO liegt die Siedlung in einer fünfgeschossigen Wohnzone (W5), wodurch sich eine mögliche Ausnutzung von 208% ergibt (Arealüberbauung). Die heutige Ausnutzung liegt mit knapp 69% deutlich darunter. Es besteht ein erhebliches Verdichtungspotential.

Ersatzneubau Schulanlage

Um dem steigenden Bedarf nach Schulraum in Zürich-Altstetten gerecht zu werden, soll die südlich an die ABZ-Siedlung grenzende Schulanlage «Im Herrlig» ebenfalls durch einen Ersatzneubau bzw. -neubauten mit deutlich grösserer Kapazität ersetzt werden.

Während dem Bau der neuen Schulanlage muss die bestehende Schulanlage parallel genutzt werden können, resp. kann erst nach Inbetriebnahme der neuen Schulanlage abgebrochen werden.

- Energiezentrale Unterirdisch auf dem Schulareal soll zudem eine Energiezentrale zur Versorgung von Altstetten West mit Fernwärme, produziert aus der Abwärme der Abwasserreinigungsanlage Werdhölzli, geprüft und integriert werden. Die Energiezentrale kann hierbei nicht unter einer Grünfläche liegen.
- Neuer Quartierpark Um die Unterversorgung mit öffentlichen Freiräumen und das Fehlen einer Parkanlage im Quartier zu entschärfen, soll im Gebiet Im Herrlig gemäss KRP SLÖBA ein öffentlich zugänglicher Quartierpark mit ca. 6'000 m² Fläche erstellt werden.

2.2 Ortsbildschutz

- Keine kommunalen Inventarobjekte Im Inventar der Denkmalpflege der Stadt Zürich sind innerhalb des Bearbeitungsperimeters keine geschützten oder als schützenswert eingestufte Bauten und Anlagen eingetragen.
- ISOS Hingegen sind das Schulareal und die ABZ-Siedlung im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt (siehe dazu ISOS, Altstetten, S. 8, 11, 14).

In den Erläuterungen zum kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Grundlagenbericht Ortsbildschutz des AfS vom September 2018 wird diesbezüglich für das Gebiet Zentrum Altstetten folgende Interessensabwägung festgehalten:

- Interessenabwägung Das grosse Potenzial des Gebiets durch die ausgezeichnete Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, die regional und überregional gute Erreichbarkeit durch den Bahnhof Altstetten, seine wichtige Zentrumsfunktion, aber auch das ideale orthogonale Erschliessungsraster soll durch die Ermöglichung von grossen zusätzlichen baulichen Verdichtungsmassnahmen genutzt werden. Zudem bestehen sehr gute Voraussetzungen zur energetischen Versorgung mit erneuerbaren Energien oder Abwärme. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen, nutzungsgemischten Zentrumsquartiers mit attraktiven öffentlichen Stadträumen und belebten Erdgeschossen. Die bauliche Dichte und die Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern sowie an Arbeitsplätzen soll deutlich erhöht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind umfassende baustrukturelle Transformationen der heute in weiten Teilen kleinteiligen und offenen Wohnüberbauungen notwendig.

Dem gegenüber stehen die Erhaltungsziele des ISOS, die mindestens einen Charaktererhalt des gesamten Gebiets fordern. Mit der gewünschten Transformation und Verdichtung wird dies jedoch nur in wenigen Teilen möglich sein. Das Verdichtungsinteresse in diesem Gebiet wird hier höher gewichtet als das Interesse des Ortsbildschutzes.

2.3 Perimeter und Landabtausch

Landabtausch Damit der neue Park realisiert werden kann, ist vorgesehen, dass die ABZ Land im Süden ihres Areals (siehe schematische grün schraffierte Fläche, Abb. 4) im Umfang der auf ihrem Areal liegenden städtischen Strassen- und Wegflächen (siehe Abb. 4, blau schraffierte Flächen) an die Stadt Zürich überträgt. Im Gegenzug entwidmet die Stadt Zürich die entsprechenden Strassen- und Wegflächen (ca 3'300 m²) und überträgt diese an die ABZ.



Abb. 4: Situationsplan mit ABZ-Areal (braun) und städtischem Schulanlagenareal (blau) mit heutiger Bebauung. Die Landabtauschflächen sind schematisch schraffiert dargestellt.

Grüne Schraffur = ABZ-Fläche an die Stadt

Blaue Schraffur = Stadt-Fläche an die ABZ

Die genaue Lage des Quartierparks und der Schulanlage soll in der Studie untersucht werden.

2.4 Entwicklung

Gemeinsame Entwicklung Das Zusammenspiel von neuer ABZ-Siedlung, geplantem öffentlichen Park und neuer Schulanlage stand in der Studie im Vordergrund. Allfällige Synergien, aber auch Konfliktpotential zwischen den Nutzungen sollten thematisiert werden. Für die Studie wurden folgende übergeordnete Ziele definiert:

- Erarbeitung und Diskussion von Bebauungsvarianten für die Überbauung des ABZ-Areals und des südlich angrenzenden städtischen Schulareals mit dem neuen Quartierpark.
- Basierend auf der Auswertung der Bebauungsvarianten, räumliche Verortung der Nutzungen, resp. festlegen der verschiedenen Baufelder und der Lage des Quartierparks. Ergänzend dazu definieren von städtebaulichen und stadträumlichen Grundsätzen.
- Trotz hoher baulicher Dichte, Sicherstellung eines hohen Masses an Wohn- und Aufenthaltsqualität (Motto: Qualität vor Quantität). Geringfügige Abweichungen zu der im Pflichtenheft definierten maximalen Ausnützung sind möglich.
- Die neue Schulanlage muss so positioniert sein, dass die bestehende Schulanlage während der Realisierungsphase des Neubaus weiter genutzt werden kann. Zudem muss die Realisierung der Schulanlage auch gewährleistet sein, wenn der geplante Landtausch nicht zustande kommen sollte. Eine unabhängige Realisierung ist nachzuweisen. Ein Vorziehen der Realisierung des Schulanlagenneubaus muss möglich sein. Der Bezug der neuen Schulanlage im Herrlig per 2028 ist zwingend.
- Die Studie soll auf konzeptioneller Ebene Massnahmen zum Lärmschutz aufzeigen.
- Die verdichtete Bebauung soll sozial nachhaltig sein und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleisten.
- Die Erschliessung / Parkierung, Durchwegung und Freiraumkonzepte für die Areale sind darzulegen.
- Eine besondere Bedeutung kommt dem Stadtklima (Hitzeminderung) zu. In der Studie sind Grundsätze zu formulieren, welche einen Beitrag an ein verbessertes Stadtklima leisten.
- Die Wirtschaftlichkeit bzw. der kostengünstige Wohnungsbau sind zu berücksichtigen.

- Im Hinblick auf die Aufgabenformulierung für den späteren Wettbewerb und das weitere Vorgehen über das ABZ-Areal soll im Übergangsbereich zwischen der ABZ und der Stadt geprüft werden, ob und wie mit möglichen Synergien zwischen dem öffentlichen Park und dem Aussenraum der neuen ABZ-Siedlung eine sicht- und erlebbare Vergrösserung des Parks erzielt werden könnte (z.B. ABZ-seitig mit einem Spielplatz, der auch öffentlich genutzt und von der Stadt betrieben werden kann), ohne die Qualität der Wohnnutzungen und der übrigen genossenschaftlichen Freiräume zu schmälern.
- Im Hinblick auf die Aufgabenformulierung für die Weiterbearbeitung seitens IMMO und GSZ ist in dieser Studie die Frage zu klären, welche Anteile der schulischen Aussenanlagen für den Park konzeptionell anrechenbar sein können.

Die Erkenntnisse dieser Studie dienen als Grundlage für alle nachfolgenden Planungs- und Entscheidungsprozesse der ABZ und der Stadt Zürich.

3 VERFAHREN

Auftraggeberinnen **Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)**
Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich

Kontaktperson:
Martin Grüninger, Leiter Bau und Entwicklung / GL
(ab 01.09.2020 Verantwortlicher Immobilienstrategie)
martin.grueninger@abz.ch

Sabine Merz, Leiterin Bau und Entwicklung / GL
(ab 01.09.2020)
sabine.merz@abz.ch

Grün Stadt Zürich (GSZ)
Beatenplatz 2, 8001 Zürich

Kontaktperson:
Sigrun Rohde, Projektleiterin Freiraumplanung
sigrun.rohde@zuerich.ch

Immobilien Stadt Zürich (IMMO)
Amtshaus III, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Kontaktperson:
Matti Rach, Immobilienmanagement, Abteilungsleiter ISI
matthias.rach@zuerich.ch

Amt für Städtebau Stadt Zürich
Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8021 Zürich

Kontaktperson:
Stephan Bleuel, Projektleiter Arealentwicklung & Planung
Süd/West
stephan.bleuel@zuerich.ch

Art des Verfahrens Mit der Bearbeitung der städtebaulichen Studie wurden zwei Teams bestehend aus Architektur und Landschaftsarchitektur beauftragt. Beide Teams haben Fachleute für Sozialraumplanung beigezogen. Die Studie erfolgte im Sinne eines Variantenstudiums im Dialog als Workshop-Verfahren mit drei Workshops.

Das Workshop-verfahren fand in der Zeit der Covid-Pandemie statt. An den digital durchgeführten Workshops wurden die Beiträge teamweise präsentiert und besprochen. Das Begleitgremium formulierte nach dem 1. und nach dem 2. Workshop die Empfehlungen und Anforderungen zur Weiterbearbeitung an die Teams. Sämtliche Empfehlungen wurden zusammen mit den

Plänen allen Teilnehmenden als Grundlage für die Weiterbearbeitung zur Verfügung gestellt.

Begleitgremium Das Begleitgremium setzte sich aus den folgenden Personen zusammen:

Vertretung Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

- Nathanea Elte, Präsidentin
- Hans Rupp, Geschäftsführer
- Faust Lehni, Leiter Mitglieder und Wohnen / GL
- Sabine Merz, Leiterin Bau und Entwicklung / GL (ab 01.09.2020)
- Martin Grüninger, Leiter Bau und Entwicklung / GL (ab 01.09.2020 Verantwortlicher Immobilienstrategie)

Vertretung Grün Stadt Zürich (GSZ)

- Ingo Golz, Geschäftsbereichsleiter Planung & Beratung, Stv. Direktor
- Sigrun Rohde, Projektleiterin Freiraumplanung

Vertretung Amt für Städtebau Zürich (AfS)

- Nica Pola, Bereichsleiterin Arealentwicklung & Immobilienökonomie
- Monika Klingele, Leiterin Arealentwicklung & Planung Süd/West
- Stephan Bleuel, Projektleiter Arealentwicklung & Planung Süd/West

Vertretung Immobilien Zürich (IMMO)

- Matti Rach, Immobilienmanagement, Abteilungsleiter ISI
- Aimée Fäh, Immobilienmanagement, Portfoliomanagerin ISI (bis März 2021)
- Alexandra Galbraith, Immobilienmanagement, Portfoliomanagerin ISI (ab April 2021)

Vertretung Tiefbauamt Zürich (TAZ)

- Barbara Burger, Leiterin Konzepte & Planungen
- Thomas Derstroff, Projektleiter Konzepte & Planungen

Vertretung Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ)

- Christoph Schoch, Leiter Lärmschutz Bauvorhaben
- Beat von Felten, wissenschaftlicher Mitarbeiter

Vertretung Stadtentwicklung Zürich (STEZ)

- Alex Martinovits, Projektleiter, Koordinator Wohnpolitik

Vertretung Amt für Hochbauten (AHB)

- Mathias Stritt, Projektleiter Projektentwicklung PET

Externe FachexpertInnen

- Barbara Emmenegger, Soziologie und Raum, Zürich (Soziologie)
- Simon Kretz, Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH (Architektur und Städtebau)
- Lorenz Eugster, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH (Landschaftsarchitektur)

Moderation und Projektsupport Die Workshops wurden von Lisa Ehrensperger, Frei & Ehrensperger Architekten GmbH, moderiert.

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung der Testplanung erfolgte durch:

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Ansprechperson:

Riccardo Pereira
rpereira@planpartner.ch

Bearbeitung Folgende Planungsteams wurden mit der Teilnahme an der Testplanung beauftragt:

- Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich
Hager Partner AG, Zürich
albprojekte - raum mensch kultur, Zürich
- Hasler & Staufer Architekten AG, Frauenfeld
raderschallpartner ag landschaftsarchitekten, Meilen
Zimraum GmbH Raum und Gesellschaft, Zürich

Vorprüfung vor dem 3. Workshop Vor dem 3. Workshop fand eine grobe baurechtliche Prüfung der Beiträge durch Planpartner AG statt.

Externe Beratung Lärmschutz Für eine Fachberatung im Bereich Lärmbelastung konnten die Bearbeitungsteams sich nach Workshop 2 an folgende Person wenden:

Jean Marc Paris, paris@bakus.ch, BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Grubenstrasse 12, 8045 Zürich

4 ERKENNTNISSE DES VERFAHRENS

4.1 Generelle Erkenntnisse

Städtebau und Stadtraum	Die vom Team van de Wetering im Schlussworkshop präsentierte Variante V1 fügt sich gut in den ortsbaulichen Kontext ein und überzeugt durch eine städtebaulich und stadträumlich sorgfältige Situierung der Wohnbauten, der Schulanlage und des Quartierparks. Durch eine differenzierte Höhenentwicklung der beiden Blockrandstrukturen der ABZ-Siedlung kann einerseits eine hohe bauliche Dichte erzielt und andererseits situationsbezogen auf die unterschiedlichen baulichen Kontexte reagiert werden.
Bauliche Dichte	Die Variante V1 orientiert sich an der aktuell geltenden Wohnzone W5 (Arealüberbauung) und weist eine Ausnützung von rund 208% auf. Das Variantenstudium hat aufgezeigt, dass Varianten mit einer höheren, bzw. weit über die 208% hinausgehenden baulichen Dichte (z.B. Anwendung Zentrumszone Z5) städtebaulich zu massig und zu dicht wirken.
Hochhaus	Auch die Möglichkeit der Realisierung eines Wohnhochhauses (über 30 m) wurde von beiden Teams geprüft, aber auf Grund diverser Probleme (z.B. mangelnde städtebauliche Einbindung, fehlender Nachweis eines ortsbaulichen Gewinns, Lärmschutzproblematik und Verschattung) wieder verworfen.
Lage ABZ-Siedlung	Die Situierung der in drei verschiedene Baufelder (A, B und C) aufgeteilten ABZ-Siedlung erfolgt im Norden und im mittleren Bereich des Gebiets.
Lage Schulanlage	Der an die Badenerstrasse grenzende südöstliche Bereich der städtischen Parzelle ist ein geeigneter Standort für die neue Schulanlage inkl. der Energiezentrale. Dieser Standort ermöglicht einerseits die geforderte unabhängige Entwicklung und andererseits den ununterbrochenen Betrieb der heutigen Schulanlage während der Realisierungsphase des Neubaus.
Lage Quartierpark	Die zentrale Lage des Quartierparks verleiht dem Gebiet eine Mitte und erhöht gleichzeitig durch die angegliederten Wege die Durchlässigkeit des Gebiets. Im Weiteren fördert der Quartierpark das räumliche Zusammenspiel zwischen Wohnumfeld, Fusswegverbindungen und den schulischen Aussenanlagen.
Landabtausch	Der vorgeschlagene Z-förmige Verlauf der neuen Parzellengrenzen überzeugt auch hinsichtlich dem geplanten flächenneutralen Landabtausch zwischen der ABZ und der Stadt Zürich.

Im Gegensatz zu einer einfachen parallelen Verschiebung der heutigen Grenze ermöglicht ein versetzter Verlauf erstens eine stärkere räumliche Verzahnung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (ABZ-Siedlung, Quartierpark, Schulanlage) über diagonale Sichtbezüge und zweitens bessere Bebauungsmöglichkeiten für die ABZ südlich des Robert-Seidel Hofes.

Öffentliche Verbindungen Für den Fuss- und Veloverkehr ist neben einer Ost-West-Verbindung (heutiger Robert-Seidel-Hof) auch eine Nord-Süd-Verbindung vorgesehen. Beide Verbindungen sind sowohl für das Gebiet Im Herrlig selbst als auch für das Quartier für den Fuss- und Veloverkehr von zentraler Bedeutung.

Die Nord-Süd-Verbindung verbindet die Hohlstrasse und die neue Haltestelle der Limmattalbahn mit dem Quartierpark und der Badenerstrasse (Bereich Haltestelle Bachmattstrasse).

Erschliessung Die Erschliessung der Baufelder der ABZ für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bachmatt- und / oder die Werdhölzlistrasse. Die Einfahrten in die Tiefgaragen sind möglichst nahe an den östlichen und westlichen Arealgrenzen anzuordnen. Durch diese Anordnung der Erschliessung kann sichergestellt werden, dass auch die Ost-West-Verbindung weitgehend vom motorisierten Verkehr befreit ist. Sie steht so hauptsächlich dem Fuss- und Veloverkehr und dem Aufenthalt zur Verfügung.

Erschliessung Schulanlage Die Erschliessung der Schulanlage soll nach Möglichkeit nicht über die Bachmattstrasse, sondern über die Badenerstrasse erfolgen.

Obwohl es sich bei der Badenerstrasse um eine regionale Verbindungsstrasse handelt, wäre eine Erschliessung von dort im rechts-ein-rechts-aus-Betrieb für die Schulanlage und das ganze Gebiet vorteilhaft. So könnte eine Beeinträchtigung der öffentlichen Parknutzung und der Wohnnutzung sowie eine zusätzliche Belastung der Quartierstrasse durch den motorisierten Individualverkehr und den Anlieferungsverkehr vermieden werden, und die Weiterentwicklung und Realisierung der neuen Schulanlage könnte noch unabhängiger von den anderen Vorhaben erfolgen.

Zu klären sind im Weiteren auch noch die Anordnung von Anlieferung und Entsorgung sowie von oberirdischen Parkplätzen für Besucher*innen sowohl für die ABZ-Siedlung als auch für die südlich an die ABZ-Siedlung grenzende Schulanlage.

- Wegbreiten und Abstandsthematik** Die Breite von Strassen und Wegen sowie die daraus resultierenden unter- und oberirdischen Abstände nach § 265 Abs. 1 PGB und Art. 12 Abs. 1 BZO sind in weiteren Planungsschritten in Abhängigkeit ihrer Erschliessungsfunktionen (z.B. Adressierung, privater / öffentlicher Charakter von Verbindungen, Veloführung, Verortung von Zufahrten, Parkierung und Anlieferungsflächen) zu bestimmen.
- Lärmbelastung Hohlstrasse** Entlang der Hohlstrasse ist die Lärmsituation kritisch und verlangt entsprechende Grundrissdispositionen und -typologien, damit das Lüften auf der lärmabgewandten Seite möglich ist.
- Stadtklima** Das Thema Stadtklima wurde früh in der Studie thematisiert und vom Begleitgremium mehrfach diskutiert. Auf dem Gebiet Im Herrlig ist dabei insbesondere der Einfluss der Gebäudestellung auf die Kaltluftdynamik zu bedenken. Gemäss Klimakarten des Kantons besteht an den Rändern des Areals ein mässiger Volumenstrom. Je höher und geschlossener eine Bebauung an der Badenerstrasse ist, umso stärker wird der Kaltluftvolumenstrom beeinträchtigt.
- Kaltluftdynamik** Die in Variante V1 definierte städtebauliche und stadträumliche Disposition unterstützt durch eine weitgehende Offenheit gegenüber der Badenerstrasse die Kaltluftdynamik, so dass der bereits heute mässige Volumenstrom nicht weiter eingeschränkt wird. Auch die breite durchgehende Nord-Süd-Verbindung leistet einen Beitrag zur Durchlüftung des Areals. Der Widerspruch dieser Anforderung in Bezug auf den Lärmschutz an der Hohlstrasse ist eine grosse Herausforderung an zukünftige Planer.
- Die Massnahmen aus der Toolbox der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich sind bei der weiteren Planung zu beachten.
- Baumbestand** Heute ist das Gebiet Im Herrlig durch einen vielfältigen Baumbestand geprägt. Die beiden Teams konnten aufzeigen, dass wahrscheinlich bis zu einem Drittel der bestehenden, teils grosskronigen Bäume erhalten werden könnte.
- In der weiteren Entwicklung der einzelnen Vorhaben ist zu prüfen, ob und wie weit der Baumbestand erhalten werden kann; und es sind nicht unterbaute Standorte für einen neuen Grossbaumbestand zu sichern, so dass ein zusätzlicher Beitrag für die Hitzeminderung geleistet wird.
- Bachöffnung** Die von Team Hasler + Stauer vorgeschlagene Bachöffnung entlang der östlichen Grenze des Areals könnte hinsichtlich Biodiversität und Hitzeminderung einen Beitrag leisten und soll geprüft werden.

4.2 ABZ-Siedlung

- Dichte ABZ** Die Studie hat gezeigt, dass für das weitere Vorgehen und als Grundlage für zukünftige Planungsschritte eine Ausnützung von rund 208 % (W5, Arealüberbauung) oder allenfalls moderat höher für die ABZ-Siedlung sinnvoll ist. Eine Dichte von weit über 208 % oder gar 250% (Z5, Arealüberbauung) wurde vom Begleitgremium aus städtebaulicher Sicht und bezüglich Wohn- und Aufenthaltsqualität negativ bewertet.
- Bauzone** Eine Aufzoning der aktuell geltenden fünfgeschossigen Wohnzone W5 mit einer Ausnützung von 208 % (Arealüberbauung) in eine fünfgeschossige Zentrumszone Z5 mit einer Ausnützung von 250 % (Arealüberbauung) ist nicht notwendig.
- Hochhaus** Gemäss rechtsgültiger BZO wären Hochhäuser bis 80 m Gesamthöhe aufgrund der Lage des Areals im Hochhausgebiet II grundsätzlich möglich. Die Studie hat aber gezeigt, dass angesichts diverser Nachteile, wie z.B. mangelnde städtebauliche Einbindung, fehlender Nachweis eines ortsbaulichen Gewinns, Lärmschutzproblematik und vor allem Verschattung, Hochhäuser mit einer Höhe von über 30 m nicht realistisch sind.
- Baufelder** Das ABZ-Areal wird durch die Ost-West-Verbindung (Robert-Seidel-Hof) und die Nord-Süd-Verbindung in drei Baufelder gegliedert.
- Nördlich des Robert-Seidel-Hofs entstehen beidseits der Nord-Süd-Verbindung zwei Baufelder (Baufelder A/B). Das dritte Bau-
feld (Baufeld C) liegt südlich der Ost-West-Verbindung und grenzt auf der Ostseite an den Quartierpark und auf der Südseite an die Aussenanlagen der Schule.
- Sondertypologie Baufeld südlich Robert-Seidel-Hof** Durch eine besondere Wohnungstypologie und Erdgeschossnutzung auf dem Bau-
feld C südlich des Robert-Seidel-Hofs soll die Mitte des Gebiets gestärkt und die Verzahnung zwischen ABZ-Siedlung und Quartierpark gefördert werden.
- Differenzierte Höhenstaffelung** Eine differenzierte Staffelung der Gebäudehöhen der ABZ-Siedlung mit vermittelnden Rändern und Übergängen zur Nachbarschaft im Osten und Westen sind wichtige Voraussetzungen für die Integration des Gebiets in die bestehende Stadtstruktur. Dies betrifft insbesondere die beiden Baufelder A und B nördlich des Robert-Seidel-Hofs.
- Vorbereich Hohlstrasse** Entlang der Hohlstrasse ist die Schaffung einer Ausweitung des öffentlichen Raums mit gemeinschaftlichen oder publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen weiter zu verfolgen. Eine mo-

derate Ausweitung könnte sowohl den öffentlichen Raum aufwerten als auch eine attraktive Vorzone für die ABZ-Siedlung und die Eingangssituation in die Nord-Süd-Verbindung schaffen.

Ob die Lage der Ausweitung eher westlich der Nord-Süd-Verbindung, vis à vis der Unterführung zum Gebiet Grünau, oder östlich im Bereich der zukünftigen Haltestelle der Limmattalbahn liegen soll, ist noch zu prüfen.

Nord-Süd-Verbindung Im Zusammenhang mit der Schulanlage, dem Quartierpark und den Baufeldern der ABZ besteht ein grosses Potential, die Nord-Süd-Verbindung zu einem Verbindungsraum mit erhöhter Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Zwischen den Baufeldern der ABZ sind daher eine attraktive und gut strukturierte Gestaltung mit klarem öffentlichem Charakter und eine adäquate Zuordnung der angrenzenden Erdgeschossnutzungen zentral für diesen Verbindungsraum.

Verortung EG-Nutzungen Aufgrund der vielfältigen Nutzungen und Raumabfolgen im ganzen Areal ist eine klare und differenzierte Zuteilung der Nutzungen im Erdgeschoss notwendig.

Für die ABZ-Siedlung sind daher im Vorbereich an der Hohlstrasse, entlang der Nord-Süd- und Ost-West-Verbindung sowie im Baufeld C vis à vis des Quartierparks unterschiedlich ausgeprägte gemeinschaftliche oder publikumsorientierte Nutzungen oder Ateliernutzungen in den Erdgeschossen wichtig.

An den Siedlungsändern im Osten und Westen ist gartenbezogenes Wohnen zielführend. In diesen Bereichen sind daher auch Wohnungen im Erdgeschoss denkbar.

Siedlungsinterne und öffentliche Aussenraumnutzung Eine robuste städtebauliche Struktur mit klar definierten und abgegrenzten privaten und öffentlichen Aussenräumen ist für die qualitative Entwicklung der ABZ-Siedlung ebenfalls entscheidend. Im Gegensatz zu den öffentlichen Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen sind die beiden Höfe der ABZ-Siedlung primär, für die Nutzung durch die Bewohner*innen der Siedlung gedacht, sie dienen als Siedlungstreffpunkte und als Orte für spontane Begegnungen.

Den Übergängen von den öffentlichen zu den privaten Aussenräumen ist bei der weiteren Entwicklung grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

Näherbaurechte Für eine sinnvolle Bebauung südlich des Robert-Seidel-Hofs wären Näherbaurechte zweckmässig, da auf der Parzelle der ABZ aufgrund der Einhaltung der Mehrhöhen- und Mehrlängenzu-

schläge gegenüber der Stadt-Parzelle wenig Spielraum bezüglich Gebäudehöhen und -längen besteht. Im Schlussworkshop wurden gegenseitige Näherbaurechte thematisiert und als wünschenswert erachtet. Gegenseitige Näherpflanzrechte könnten die Qualitäten der Quartierparkgestaltung erhöhen.

Die Gewährung der gegenseitigen Rechte soll im Zusammenhang mit dem Landabtausch berücksichtigt werden.

4.3 Schulanlage

- Betrieb Bestandsschulanlage** Die vorgesehene Lage der Schulanlage (Baufeld D) ermöglicht einen ununterbrochenen Betrieb der bestehenden Schulanlage inklusive Sporthalle während der Erstellung des Neubaus.
- Die schulischen Aussenanlagen können erst nach Fertigstellung der neuen Schulanlage in Teilen realisiert resp. vervollständigt werden.
- Adressbildung** Die Studie hat gezeigt, dass eine klare Adresse an der Badenerstrasse und die Ausbildung eines Vorbereiches optimal sind für die zukünftige Entwicklung der Schulanlage.
- Ein direkter und grosszügiger Zugang zur Schulanlage und den Freiräumen im Areal direkt von der Badenerstrasse her definiert den südlichen Anfang der Nord-Süd-Verbindung und bildet eine klare Adresse.
- Ein Gebäude** Die Studie hat ergeben, dass die Flächen für die Primarschule mit 15 Klassen und drei Kindergärten sowie für die Sekundarschule mit 15 Klassen in einem Gebäude angeordnet werden können.
- Durch das Eingraben der Dreifach-Sporthalle sowie der etwa gleich grossen Energiezentrale, der Nutzung der Dachflächen und einer Bebauung mit fünf oberirdischen Geschossen kann der Gebäude-Fussabdruck reduziert und die schulischen Aussenflächen vergrössert werden.
- Diese Strategie ist bei den nächsten Planungsschritten weiter zu verfolgen.
- Aussenanlagen** Die im Pflichtenheft geforderten schulischen Aussenanlagen können auf dem Areal untergebracht werden.
- Ein Rasenspielfeld von 45m x 90m ist theoretisch möglich, hat allerdings Einfluss auf die Gestaltung der Quartierparkflächen (siehe unten).

4.4 Quartierpark

- Grösse** Der im KRP SLÖBA eingetragene Quartierpark mit einer Fläche von rund 6000 m² kann in seiner vollen Grösse mit den in der Studie angenommenen Rahmenbedingungen nur mit Anrechnung von Aussenraumflächen der angrenzenden schulischen Aussenanlage verstanden werden. In der Variante V1 wird ein Teil der öffentlich zugänglichen schulischen Grünflächen (ca. 1300 m²) an die Fläche des Quartierparks angerechnet.
- Synergien** Synergien zwischen Quartierpark und öffentlich zugänglichen schulischen Aussenanlagen sollen genutzt werden. Das diesbezügliche Zusammenlegen von Parkflächen und schulischen Aussenraumflächen ist möglich. Dies bedingt eine sorgfältige Abstimmung der Anforderungen für die schulischen Aussenraumflächen.

Da der Quartierpark sowohl von der Nord-Süd- als auch der Ost-West-Verbindung durch das Areal begleitet wird, wird seine wahrnehmbare und auch nutzbare Fläche vergrössert. Durch eine zweckmässige Gestaltung und Bepflanzung der Verbindungen können sie bedingt auch als parkbegleitende Aufenthalts- und Spielflächen genutzt werden.

5 WÜRDIGUNG

- Bearbeitungsteam **Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich**
Hager Partner AG, Zürich
albprojekte - raum mensch kultur, Zürich
- Städtebau / Freiraum Mit der Variante V1 (W5) zeigt das Team Van de Wetering eine städtebauliche Setzung mit einer Nord-Süd- und einer Ost-West-Durchwegung, die sich in der Arealmitte kreuzen. An dieser Kreuzung ist auch der Quartierpark angeordnet. Die geschlossene Blockstruktur mit differenzierten Baukörpern im Bereich ABZ wird durch die räumlich akzentuierte Nord-Süd-Verbindung gegliedert.
- Die Bebauung der zwei Hauptblöcke nördlich und die Sondertypologie südlich des Robert-Seidel-Hofs weisen sechs bis zehn Geschosse auf. Die Seiten an den östlichen und westlichen Arealrändern sind niedriger als die an der Hohlstrasse, wodurch gute, im Massstab vermittelnde Übergänge zur Nachbarschaft geschaffen werden. Die Kleinteiligkeit und starke Höhendifferenzierung, die auch als wichtiges Element für den komplexen Charakter der Bebauung verstanden wird, ist aus ökonomischer Sicht zu überprüfen resp. zu optimieren. Mit einem Baukörper mit besonderen Wohnungen südlich des Robert-Seidel-Hofs wird die Areal-Mitte gestärkt und die Verzahnung zwischen der ABZ-Siedlung und dem Quartierpark gefördert.
- Die Schulanlage wird als kompakter Baukörper mit Vorbereich an der Badenerstrasse platziert und bildet dabei den Auftakt und die Hauptbebauung des südlichen Bereichs des Areals.
- Insgesamt entsteht eine komplexe und vielfältig nutzbare Aussenraumkonstellation von hoher Qualität. Der an der Kreuzung der Nord-Süd- und Ost-West-Wegachse zentral platzierte Quartierpark verbindet sich mit den Aussenraumflächen der Schulanlage zu einer diagonalen Grünraumfigur.
- Die klare Differenzierung in öffentliche und siedlungsinterne Freiraumflächen erzeugen zusammen mit der guten Anbindung an das übergeordnete Strassen- und Wegenetz ein stimmiges Gesamtbild.
- Gesamteindruck Die Variante V1 überzeugt durch die städtebaulichen Setzungen und ein differenziertes Freiraumkonzept. Neben der klaren Unterscheidung zwischen ABZ-Siedlung und öffentlichen Nutzungen, grosszügigen Freiräumen und einer hohen Durchlässigkeit wurde auch die Wohnqualität positiv bewertet.

Es handelt sich um ein einfaches, robustes, entwicklungsfähiges und genügend interpretationsoffenes Grundgerüst, das für das weitere Vorgehen und als Grundlage für zukünftige Planungsschritte im Herrlich genutzt werden kann. Mittels weniger Regeln können die wichtigsten Parameter zur Umsetzung der Grundidee sichergestellt werden (siehe Anhang Ergebnisskizze).

Bearbeitungsteam **Staufer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld**
raderschallpartner AG, Meilen
Zimraum GmbH Raum und Gesellschaft, Zürich

Städtebau / Freiraum Das Team Staufer & Hasler erarbeitete in Variante A3, aufbauend auf der Idee eines offenen und fließenden «grünen Teppichs», eine städtebauliche Setzung mit offener Blockstruktur im Bereich ABZ.

Durch eine zusätzliche Zeilenbebauung südlich der Ost-West-Verbindung entsteht ein stark gefasster Siedlungsplatz im Osten, der dort einen Eingang in das Areal markiert. Sein öffentlicher Charakter steht in einem gewissen Widerspruch zu seiner Funktion als, in erster Linie den Bewohner*innen der ABZ zur Verfügung stehenden, Siedlungsplatz. Zusammen mit einem öffentlichen Platz im Bereich der Limmattalbahn-Haltestelle bildet der Siedlungsplatz eine räumliche Klammer zwischen Hohlstrasse und Arealmitte.

Der Quartierpark ist südlich der Ost-West-Verbindung angeordnet, was zusammen mit den Aussenanlagen der Schulanlage einen grosszügigen zusammenhängenden Freiraum generiert.

Ausgehend von einer platzartigen Ausweitung an der Hohlstrasse quert eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung die siedlungsinternen Gemeinschaftshöfe und führt über den Siedlungsplatz, den Quartierpark und die schulischen Aussenanlagen bis zur Schulanlage an der Badenerstrasse. Insgesamt entsteht so eine differenzierte, räumlich komplexe Grünraumsequenz mit hoher Durchlässigkeit.

Die zwei offenen Blockrandfiguren reagieren im Bereich der öffentlichen Nord-Süd-Verbindung durch einen geschickten Wechsel von offener und geschlossener Form aufeinander und verschränken dadurch ihre Aussenräume miteinander über die Nord-Süd-Verbindung hinweg. Sie weisen sieben bis zehn Geschosse auf, wobei die Seiten an den westlichen und östlichen Arealrändern niedriger sind, um gute Übergänge zu den benachbarten Gebieten zu schaffen.

Gesamteindruck Die sehr sorgfältig erarbeitete Untersuchung einer offenen Blockbebauung innerhalb des ABZ-Areals mit einem durchlässigen Übergang von den gemeinschaftlichen, genossenschaftsbezogenen zu den öffentlichen Freiräumen stellt im Rahmen der Studie einen wichtigen Beitrag dar und hat zu kontroversen Diskussionen geführt.

Abschliessend wurde diese Strategie mit Hinblick auf die Anforderungen der ABZ hinsichtlich ihrer gemeinschaftlichen Freiräume sowie der vorgeschlagenen Lage des Parks und der neuen Parzellengrenze aber als eher kritisch erachtet. Es ist fraglich, ob den Bedürfnissen der vielen verschiedenen Nutzergruppen auf dem Areal mit einer so offenen städtebaulichen Struktur genügend Rechnung getragen werden kann.














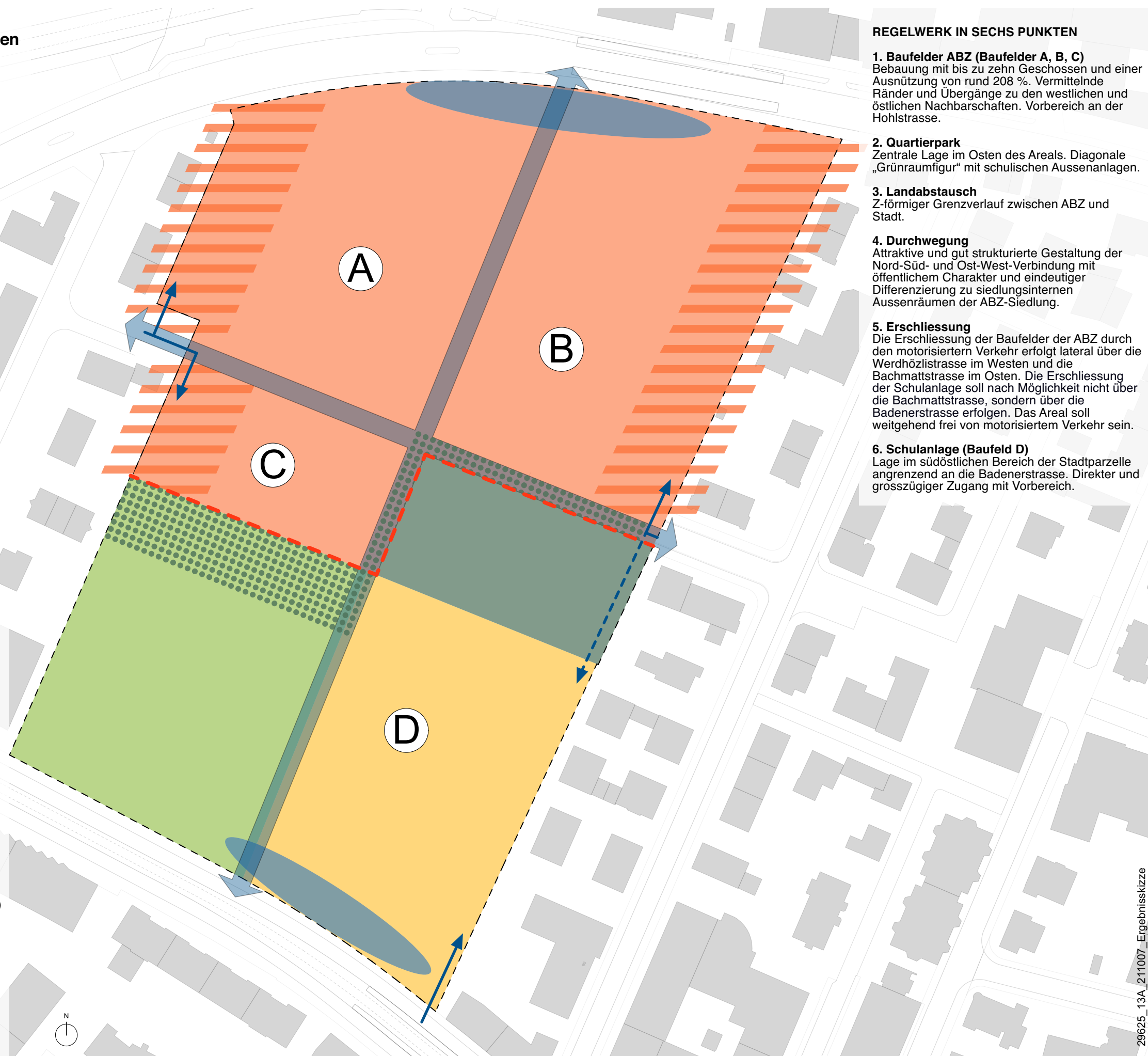
6 ANHANG

6.1 Ergebnisskizze

REGELWERK IN SECHS PUNKTEN

- 1. Baufelder ABZ (Baufelder A, B, C)**
 Bebauung mit bis zu zehn Geschossen und einer Ausnützung von rund 208 %. Vermittelnde Ränder und Übergänge zu den westlichen und östlichen Nachbarschaften. Vorbereich an der Hohlstrasse.
- 2. Quartierpark**
 Zentrale Lage im Osten des Areals. Diagonale „Grünraumfigur“ mit schulischen Aussenanlagen.
- 3. Landabtausch**
 Z-förmiger Grenzverlauf zwischen ABZ und Stadt.
- 4. Durchwegung**
 Attraktive und gut strukturierte Gestaltung der Nord-Süd- und Ost-West-Verbindung mit öffentlichem Charakter und eindeutiger Differenzierung zu siedlungsinternen Aussenräumen der ABZ-Siedlung.
- 5. Erschliessung**
 Die Erschliessung der Baufelder der ABZ durch den motorisierten Verkehr erfolgt lateral über die Werdhölzlistrasse im Westen und die Bachmattstrasse im Osten. Die Erschliessung der Schulanlage soll nach Möglichkeit nicht über die Bachmattstrasse, sondern über die Badenerstrasse erfolgen. Das Areal soll weitgehend frei von motorisiertem Verkehr sein.
- 6. Schulanlage (Baufeld D)**
 Lage im südöstlichen Bereich der Stadtparzelle angrenzend an die Badenerstrasse. Direkter und grosszügiger Zugang mit Vorbereich.

-  **Baufelder ABZ, A, B, C (schematisch)**
 Positionierung der Gebäude innerhalb dieser Fläche
-  **Ränder (schematisch)**
 Vermittelnde Ränder und Übergänge zur Nachbarschaft
-  **Quartierpark (schematisch)**
-  **Neuer Grenzverlauf zwischen ABZ und Stadt (schematisch)**
-  **Nord-Süd- / Ost-West-Verbindung (schematisch)**
 Priorität Fuss- und Veloverkehr
-  **Erschliessung motorisierter Verkehr (schematisch)**
-  **Rückfallebene Erschliessung motorisierter Verkehr Schulanlage**
-  **Baufeld Schulanlage mit Aussenraumflächen, D (schematisch)**
 Gebäude mit Aussenraumflächen innerhalb dieser Fläche
-  **Vorbereich (schematisch)**
 Stadträumliche Aufweitung und Auftakt Nord-Süd-Verbindung
-  **Schulische Rasenspielfläche (schematisch)**
-  **Synergiefläche Quartierpark (schematisch)**



20625_13A_211007_Ergebnisskizze



6.2 Team Van de Wetering, Umgebungsplan, Workshop 3

V1/1a: Bebauungs- und Freiraumkonzept





6.3 Team Stauer & Hasler Architekten, Umgebungsplan, Workshop 3



Gliederung Parkperimeter 6'000m²

Anteil Parkfläche West:	3'230m ²	54%
Anteil Parkfläche Ost:	833m ²	14%
Anteil Wegfläche:	228m ²	4%
Anteil Sportfelder-Fläche:	1'714m ²	28%