

SHIFT



Baugenossenschaft im Gut Bericht Mitwirkung Baufelder B + C

Inhalt

1. Zusammenfassung	3
2. Ausgangslage	3
2.1 Kurzportrait der Baugenossenschaft im Gut	4
2.2 Städtebauliche Strategie Siedlung Gutstrasse	4
2.3 Entwicklung Baufelder B + C	5
3. Aufgabe	6
3.1 Zielsetzung und Fragestellungen	6
4. Prozess	8
4.1. Mitwirkende	8
4.2. Meilensteine	8
4.3. Startveranstaltung	9
4.4. Arbeitssequenzen	9
4.5. Quartiersspaziergang	10
4.6. Umfragen und Befragungen	10
4.7. Workshop	10
4.8. Mitwirkungskonferenz	10
4.9. Echoraum	11
4.10. Beteiligung	11
5. Ergebnis	12
5.1. Ergebnisse der ARGES	12
5.2. Bestellung MBS	12
5.3. Raumprogramm	12

Kerngruppe

Leitung Simone Hof
Team Claudia Loewe, Corinne Nusskern

Team SHIFT

PL & Fachbegleitung Michael Mettler
Fachbegleitung Stefania Koller, Thomas Sacchi, Thomas Hug, Maresa Kuhn
Moderation Laura Iseli, Eva Pauline Bossow
Assistenz Elena Thoma

Leitung ARGE

Freiraum Fabian Beyeler, Michel Speich
Sozialraum Michael Anderegg, Ruth Ramirez Erb
Gewerbe Andrea Roca, Nicole Friberg
Wohnen Marcel Baumgartner
Mobilität Han van de Wetering

Befragung

Befragung Teenager Marcel Nusskern, Sarah Christen

1. Zusammenfassung

Die Baugenossenschaft im Gut (BiG) möchte ihre Baufelder B + C an der Gutstrasse in Zürich-Wiedikon entwickeln. Um die Vorstellungen der freiräumlichen und baulichen Nutzungen zu konkretisieren, hat der Vorstand ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Kernfrage der Mitwirkung war: «Was soll das Areal für die Genossenschaft und das Quartier leisten?»

Der Vorstand delegierte ein Kernteam für die Aufgabe und beauftragte SHIFT Integrale Entwicklung mit der Konzeption, Moderation und fachlichen Begleitung des Prozesses. In gemeinsamer Absprache wurde die Kernfrage in die fünf Themenfelder Sozialraum, Freiraum, Wohnen, Gewerbe und Mobilität gegliedert. Ziel: Die Themenfelder waren in Begleitung einer Fachperson durch kleine Arbeitsgemeinschaften (ARGEs) zu entwickeln.

Zur Mitwirkung waren alle Bewohnenden der Siedlung Gutstrasse sowie rund hundert Verantwortlichen von Gewerbebetrieben und Vereinen mit Quartierbezug eingeladen. An der Startveranstaltung vom 23. September 2023 entschieden sich 55 Personen für ein Engagement in einer ARGE. Zur Sensibilisierung der Mitwirkenden für Themen rund um Arealentwicklungen, wurde zu einem Quartiersspaziergang mit einem Besuch von fünf Arealen eingeladen.

Der Austausch und die Zusammenarbeit der Mitwirkenden erfolgten über einen designierten Social-Media-Kanal, individuelle ARGE-Besprechungen, eine Webplattform für die Prozessführung und Ergebnissicherung sowie über gemeinsame Workshop-Formate.

In kurzen Sequenzen analysierten die ARGEs die bestehende Siedlung, recherchierten interessante Referenzprojekte, setzten Umfragen für die breite Bewohnerschaft und das Gewerbe auf, führten Befragungen durch und entwickelten Szenarien für das Areal. Die Ergebnisse konnten in einem gemeinsamen Workshop zwei Monate nach Start des Verfahrens termingerecht zusammengeführt werden. Gewünscht wird für die Baufelder B + C summarisch:

- eine in allen Dimensionen nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung
- eine divers zusammengesetzte, lebendige Nachbarschaft
- entsprechende Angebote im Innen- und Aussenraum
- Raum für Austausch und Aktivität, aber auch für Rückzug
- ein attraktiver Freiraum

Die in der Mitwirkung entwickelten Wünsche und Vorstellungen sind in Kapitel 5 näher dargelegt. Zusammen mit dem Masterplan sind sie Grundlage für eine nachgelagerte Machbarkeitsstudie (MBS), welche das Wachstum der Genossenschaft in verschiedenen Szenarien untersuchen und abbilden soll.

2. Ausgangslage

2.1. Kurzportrait der Baugenossenschaft im Gut

Die BiG wurde 1946 gegründet. Die erste Bauetappe mit 131 Wohnungen erstellte sie ab 1949 an der Gutstrasse in 8055 Zürich. Heute weist das Liegenschaftsportfolio gegen 50 Mehrfamilienhäuser auf. Die Wohnungen sind auf sechs Standorte in der Stadt und Region Glattal verteilt. Mit 446 Wohnungen weist die Siedlung im Gut (Gutstrasse 64–153) den grössten Anteil auf.

Die BiG verfolgt den statuarischen Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren knapp 500 Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten. In den Wohnsiedlungen wird grundsätzlich eine hohe Diversität angestrebt. Gefördert wird das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Ein Neben- und Miteinander von verschiedensten Lebensentwürfen soll möglich sein und gemeinschaftliche Aspekte enthalten. Die Mitglieder werden bei der Gestaltung ihres Wohnumfeldes mittels Mitwirkungsverfahren einbezogen. Auf diese Weise können sich Bauprojekte mit dem gesellschaftlichen Wandel weiterentwickeln und Raum für neue Formen des Zusammenlebens ermöglichen. Die Nachhaltigkeit und das ökologische Gleichgewicht kommt in diesem Prozess ein hoher Stellenwert zu. Die Grün- und Freiflächen sollen weiterhin einen zentralen Bestandteil der jeweiligen Wohnsiedlungen bilden.

2.2. Städtebauliche Strategie Siedlung Gutstrasse

Die Wohnsiedlung im Gut erstreckt sich über sieben Grundstücke entlang der Gutstrasse. Davon befinden sich fünf im Alleineigentum der Genossenschaft, während zwei Grundstücke, die Baufelder A + D im Baurecht von der Stadt Zürich an die BiG abgegeben wurden. Mit Ausnahme der 2012 bzw. 2014 fertiggestellten Ersatzneubauten auf den Baufeldern D + E weisen die Bestandsbauten ein hohes Gebäudealter und einen entsprechend beeinträchtigten Zustand auf. Zudem sind die Flächen gemäss aktueller BZO unternutzt, was ein grosses Verdichtungspotenzial in sich bringt.

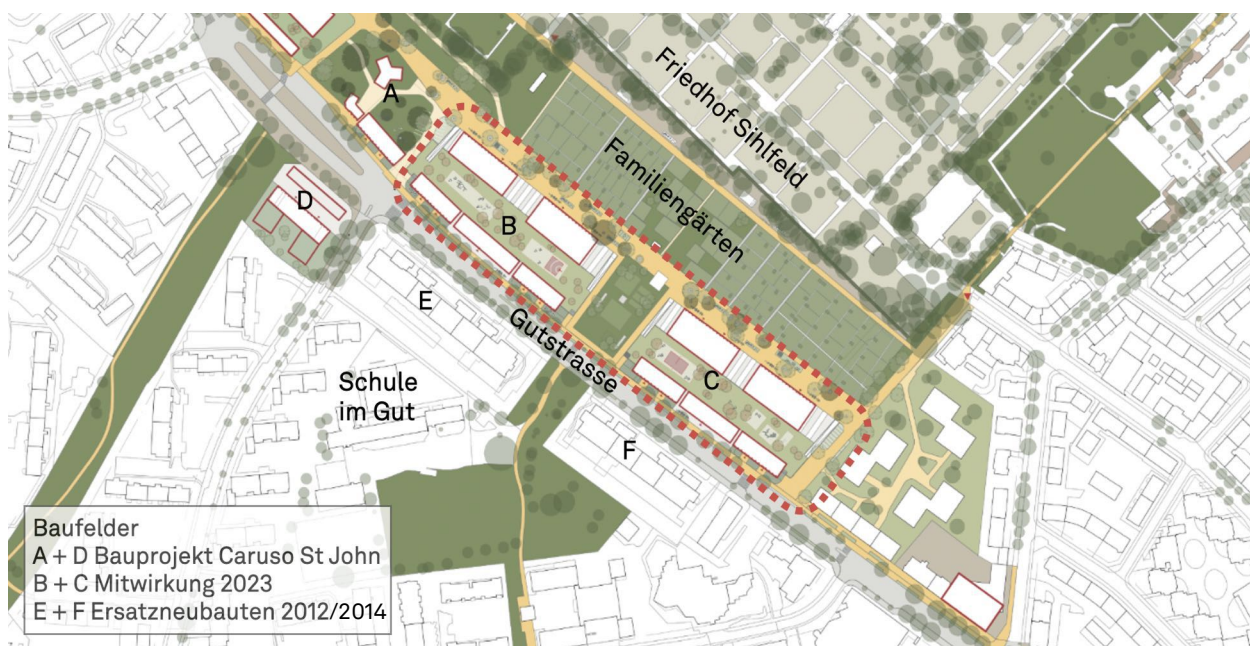


Abbildung 1: Arealentwicklung Gutstrasse (Masterplan Studio Märkli)

Vor diesem Hintergrund hat die BiG vor fast zehn Jahren die «Städtebauliche Strategie Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» im Sinne einer langfristigen Entwicklungsstrategie durch das Architekturbüro Studio Märkli und das Landschaftsarchitekturbüro Studio Vulkan gestartet (s. Abbildung 1).

Die Studie zeigt eine Vision für die Gutstrasse als Ganzes. Die daraus resultierenden Erkenntnisse wurden schliesslich im «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» festgehalten. Der Masterplan wurde im April 2020 vom Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Für die Baufelder A + D liegt zwischenzeitlich ein Bauprojekt vor.

2.3. Entwicklung Baufelder B + C

Die BiG möchte die Entwicklung der Baufelder B + C konkretisieren. Gemäss Masterplan ist eine Verdichtung der Ausnützungsziffer von gegenwärtig ca. 0.9 auf 2.0 vorgesehen.

Als Grundlage für die weitere Entwicklung hat sich der Vorstand im Sommer 2023 für ein Mitwirkungsverfahren entschieden. Die Ergebnisse der Mitwirkung sollen in die Bestellung einer anschliessenden Machbarkeitsstudie (MBS) einfließen. Die MBS soll das Wachstum der Genossenschaft in verschiedenen Szenarien untersuchen und gegenüberstellen. Die Ergebnisse der MBS sollen die Basis für eine Richtungsentscheid an der Generalversammlung am 31. Mai 2024 bilden. Der Prozess ist in Abbildung 2 in groben Zügen dargestellt. Aufgrund der nachgelagerten Prozessschritte war die Mitwirkung auf zwei Monate beschränkt.

Für die Mitwirkung hat der Vorstand eine Kerngruppe mit Simone Hof, Claudia Loewe und Corinne Nusskern eingesetzt. Für die Konzeption, Moderation und fachliche Begleitung des Prozesses wurde das Büro SHIFT Integrale Entwicklung AG beauftragt.

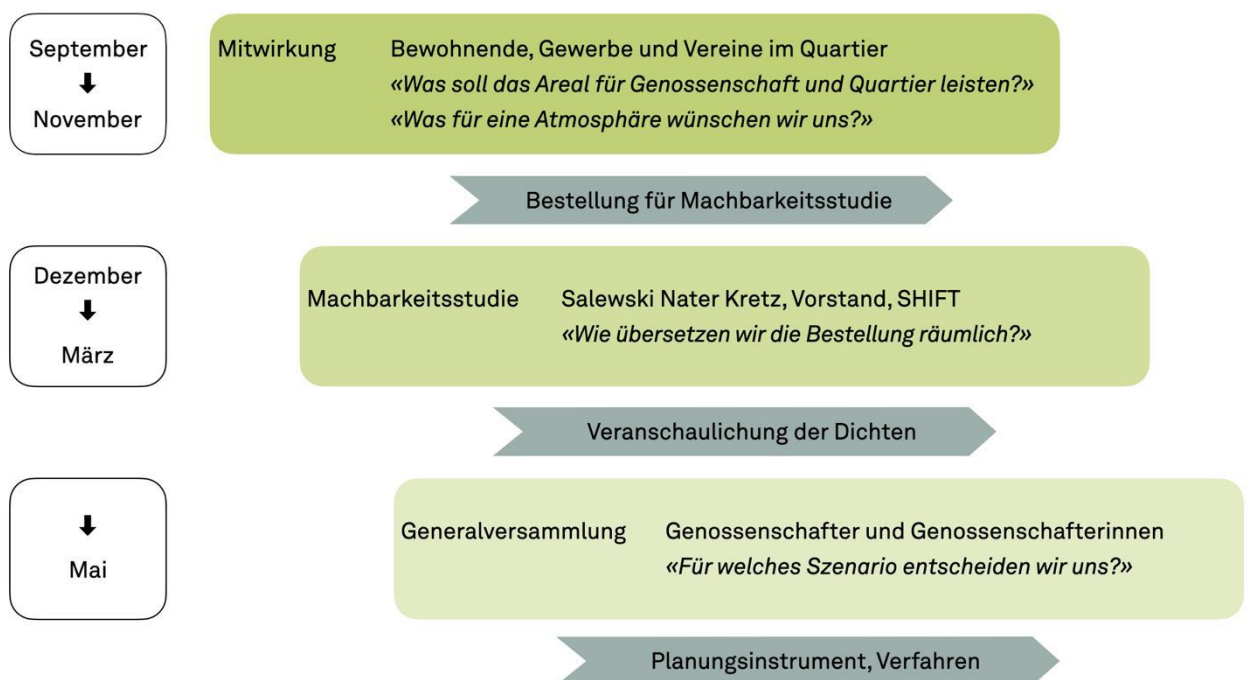


Abbildung 2: Prozess Entwicklung Baufelder B + C

3. Aufgabe

3.1. Zielsetzung und Fragestellungen

Der Vorstand hat die Ziele der Mitwirkung in einer Vorstandsretraite definiert und das Verfahren an der GV 2023 angekündigt.

Ziele der Mitwirkung:

- die Bedürfnisse der Genossenschafter und Genossenschafterinnen abholen
- die Perspektive des Vorstandes erweitern
- die Vielfalt fördern
- das Zusammengehörigkeitsgefühl in der Genossenschaft stärken
- eine gute Akzeptanz für die Entwicklung erreichen
- Transparenz schaffen

Die Mitwirkung war auf eine inhaltliche Positionierung des Areal und nicht auf eine architektonische oder städtebauliche Ausformulierung ausgerichtet. Dies kommt mit nachstehender übergeordneter Fragestellung zum Ausdruck.

Kernfrage der Mitwirkung:

«Was soll das Areal für die Genossenschaft und das Quartier leisten?»

Um den verschiedenen Aspekten der Entwicklung Rechnung zu tragen und spezifische Anliegen und Interessen der Mitwirkenden ansprechen zu können, wurde die Aufgabe in die nachstehenden fünf Themenfelder gegliedert und jeweils von einer Fachperson begleitet:

1. Freiraum – (Stefania Koller, Salewski Nater Kretz) – Vielfältige Nutzung und Gestaltung des Freiraums; Begrünung und Biodiversität
2. Sozialraum (Michael Mettler, SHIFT) – Gestaltung des Gemeinschaftslebens und Bereitstellung von gemeinschaftlichen Angeboten im Innen- und Aussenraum
3. Gewerbe und Gastronomie (Maresa Kuhn) – Bereichernde gewerbliche Nutzungen für Areal und Quartier
4. Wohnen (Thomas Sacchi) – Ausbaustandards, Raumangebote, Wohnungstypen, Begegnungsflächen
5. Mobilität (Thomas Hug, Urbanista) – Anliegen für eine zukunftsweisende, bedarfsgerechte Mobilität

Die näheren Inhalte der Themenfelder wurden in Rücksprache mit der Kerngruppe als offene Fragen dem Prozess vorangestellt, wobei kein Anspruch bestand, dass alle Fragen beantwortet würden.

Schlüsselfragen zum Themenfeld Freiraum

- Welche bestehenden Angebote möchte man im Freiraum bewahren, welche zusätzlich schaffen?
- Was sind wertvolle Elemente für unseren gemeinsamen Aussenraum?
- Wie schaffen wir ein ausgewogenes, passendes Freiraumangebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen?
- Wo endet der private Bereich von Erdgeschosswohnungen – und wo beginnt der öffentliche Teil des Freiraums?
- In welchem Masse und mit welchen Mitteln soll der Freiraum Aneignung durch Bewohnende ermöglichen?
- Welchen Öffentlichkeitsgrad wünschen wir uns für unterschiedliche Bereiche des Freiraums?
- Wie nutzen wir die Dächer im Spannungsfeld von Stromproduktion, extensiver Begrünung und Gebrauch als Dachterrasse?

Schlüsselfragen zum Themenfeld Sozialraum

- Welche bestehenden Aktivitäten möchte man bewahren und welche zusätzlichen möchte man schaffen?
- Welche Art von gemeinschaftlich genutzten Flächen wünschen wir uns?
- Mit welchen gemeinschaftlichen Flächen können wir den persönlichen Flächenverbrauch reduzieren?
- Mit welchen Mitteln schaffen wir Begegnung und Austausch auf allen Ebenen und zwischen allen Anspruchsgruppen?
- Mit welchen Mitteln integrieren wir sozialräumliche Bedürfnisse und Angebote über das Areal hinaus?
- Mit welchen Mitteln können wir Aneignung ermöglichen und Nutzungen über die Zeit flexibel gestalten?
- Welche Angebote stiften Identität?

Schlüsselfragen zum Themenfeld Gewerbe

- Was fehlt im Quartier: Gewerbe und Nicht-Wohnen?
- Was braucht es für ein Quartier der kurzen Wege?
- Welche Gastronomieangebote wünschen wir uns und wie stehen diese zum Aussenraum?
- Welche übrigen gewerblichen Nutzungen sind an diesem Standort tragfähig und wünschenswert?
- Welche Arten von Raumangeboten sind für Kultur oder Sport denkbar und in welchem Umfang?
- Welche Arten von Verflechtung sind zwischen Bewohnerschaft und Gewerbe denkbar?
- Welche Arten von Mehrfachnutzungen sind an diesem Standort interessant?
- In welchem Umfang und an welcher Lage sind Wohnnutzungen im EG denkbar?

Schlüsselfragen zum Themenfeld Wohnen

- Welche Wohnformen wollen wir in welchem Umfang bedienen?
- Was ist der Ziel-Wohnungsmix, was braucht es noch?
- Wie sollen die Wohnungsflächen bzw. der Flächenverbrauch pro Person ausgelegt werden?
- Kann man sich geteilte «private» Aussenräume vorstellen, wenn ja wie nahe an der Wohnung?
- Wie ist die Nutzung der Dachterrasse?
- Sollen Erdgeschosswohnungen realisiert werden?
- Welche Anzahl Nasszellen sind in grösseren Wohnungen vorzusehen?
- Wo liegt ein sinnvoller Ausbaustandard im Spannungsfeld von Kosten, Komfort und Ökologie?

Schlüsselfragen zum Themenfeld Mobilität

- Wie bewegen wir uns 2035 im Quartier?
- Welche Art von Sharing-Angeboten und Infrastruktur sind für den Veloverkehr gewünscht?
- Welcher Stellenwert hat eine attraktive Veloparkierung?
- Mit welchen Anreizen kann der MIV eingedämmt und nachhaltigere Mobilität gefördert werden?
- Wie schaffen wir gute Voraussetzungen für das Gewerbe?
- Wie viele Veloparkplätze sollen pro Zimmer realisiert werden?
- Wie viele MIV-Parkplätze sollen pro Wohnung realisiert werden?
- Wie viele MIV-Sharing-PP sollen pro 100 Wohnungen realisiert werden?

Die Themenfelder Wohnen und Mobilität sollten vorausschauend auch wichtige Grundlagen für ein anschliessendes Konkurrenzverfahren liefern.

4. Prozess

4.1. Mitwirkende

Zur Mitwirkung waren alle Bewohnenden der BiG-Siedlung Gutstrasse sowie rund hundert Verantwortliche von Gewerbebetrieben und Vereinen mit Quartierbezug (Quartier- und Freizeitvereine, Kultur, Fitness, Lebensmittel, Gastronomie, Co-Working, medizinische Versorgung, Hilfe und Pflege, etc.) eingeladen. Vereine und Gewerbe wurden individuell per Mail eingeladen.

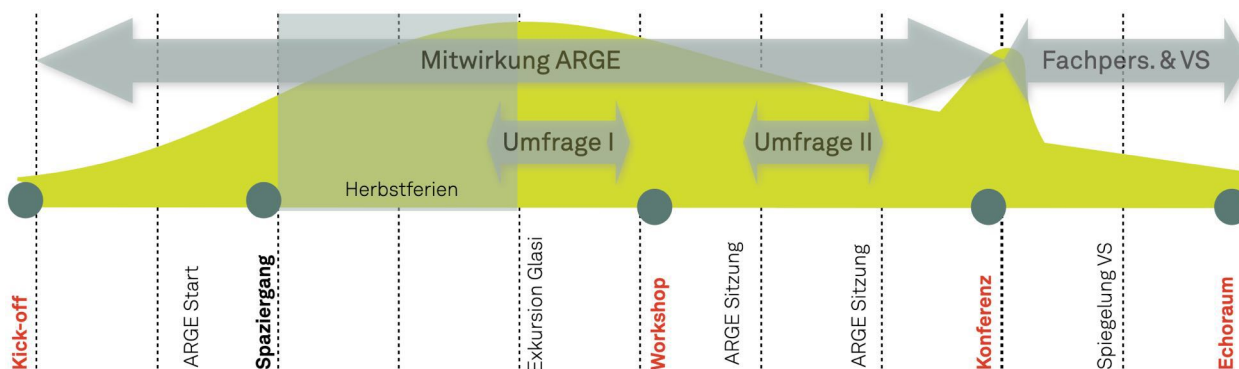
Bewohnende wurden mit einer Einladung mit angehängtem Fragebogen angeschrieben. Abgefragt wurde das Interesse an den verschiedenen Themenfeldern, die Bereitschaft zur aktiven Mitwirkung sowie die Altersgruppe. Am stärksten vertreten war im Rücklauf wie auch im weiteren Prozess die Altersgruppe der Fünfunddreissig- bis Vierundsechzigjährigen (s. Abbildung 3).



Abbildung 3: Interesse an Themen und an einer aktiven Mitwirkung nach Altersgruppe

4.2. Meilensteine

Die Mitwirkung war eng getaktet. Auf dem Programm standen vier grössere Veranstaltungen im Plenum: Eine Startveranstaltung, ein Quartierspaziergang, ein Workshop, eine Mitwirkungskonferenz und ein Echoraum. Zwischen diesen Formaten arbeiteten die fünf Arbeitsgemeinschaften (ARGEs) an den erwähnten Themenfeldern. Die grünen Bogen in nachstehender Abbildung zeigt schematisch das Öffnen und Schliessen des Ideenspektrums im Verlaufe des Prozesses (Abbildung 4).



Kick-off	Samstag, 23.09.	09:00 – 12:00	Kirchgemeindehaus im Gut
Stadtspaziergang	Samstag, 07.10.	09:30 – 12:30	Nachbarschaft
Workshop	Montag, 30.10.	18:00 – 21:00	Kirchgemeinde, Aemtlerstrasse 43a
Mitwirkungskonferenz	Samstag, 18.11.	09:00 – 13:00	Seniorama, Burstwiesenstrasse 20
Echoraum	Samstag, 02.12.	09:00 – 11:00	Seniorama, Burstwiesenstrasse 20

Abbildung 4: Prozess mit Meilensteinen

4.3. Startveranstaltung

An der Startveranstaltung (Kick-off) nahmen rund 80 Personen plus zwölf Kinder, die Kerngruppe, der Präsident und der Geschäftsleiter der BiG sowie das Team von SHIFT teil. Nach einer Einführung in die Ziele der Mitwirkung, die Organisation und den Prozess folgten Impulsreferate der Fachpersonen zu den Themenfeldern. Nach einer kurzen Pause konnten sich die Anwesenden einer ARGE anschliessen, sich angeleitet von einer Fachperson gleich vor Ort organisieren und sich mittels eines designierten Social-Media-Kanals verbinden. 55 Personen traten einer der fünf ARGES bei. Parallel dazu erfolgte ein Workshop mit den anwesenden Kindern.



Abbildung 5: Startveranstaltung (Kick-off)

4.4. Arbeitssequenzen

Die ARGES arbeiteten, unterstützt von Fachpersonen, selbstorganisiert an verschiedenen Arbeitssequenzen. Dazu gehörte eine Analyse des Bestandes, Recherchen von Best-Practice-Projekten, die Formulierung von Fragen für breit angelegte Szenarien sowie der Entwurf von Szenarien für das Areal. Das Engagement der Mitwirkenden war ausgesprochen gross. Gruppen mit zwischen 7 und 16 Mitgliedern (s. Abbildung 6) trafen sich teilweise wöchentlich, privat oder im BiG-Lokal Zmitzt im Guet. Die Erkenntnisse und Ergebnisse der ARGES wurden auf einem Cloudspeicher sowie auf einem für den Prozess entwickelten Online-Tool abgelegt.



Abbildung 6: Anzahl Mitwirkende in ARGES inkl. Fachperson

4.5. Quartiersspaziergang

Anlässlich eines Quartiersspaziergangs mit den Fachpersonen Stefanie Koller (ARGE Freiraum), Michael Mettler (ARGE Sozialraum) und Tomas Sacchi (ARGE Wohnen) wurden die Mitwirkenden für die verschiedenen Themen rund um Arealentwicklungen sensibilisiert. Ihre positiven und negativen Beobachtungen protokollierten die Teilnehmenden und trugen sie zurück in die ARGES. Stationen des Spaziergangs waren die Überbauungen Freilager, James, Letzigrund, Brahmshof und Kalkbreite (s. Abbildung 7).

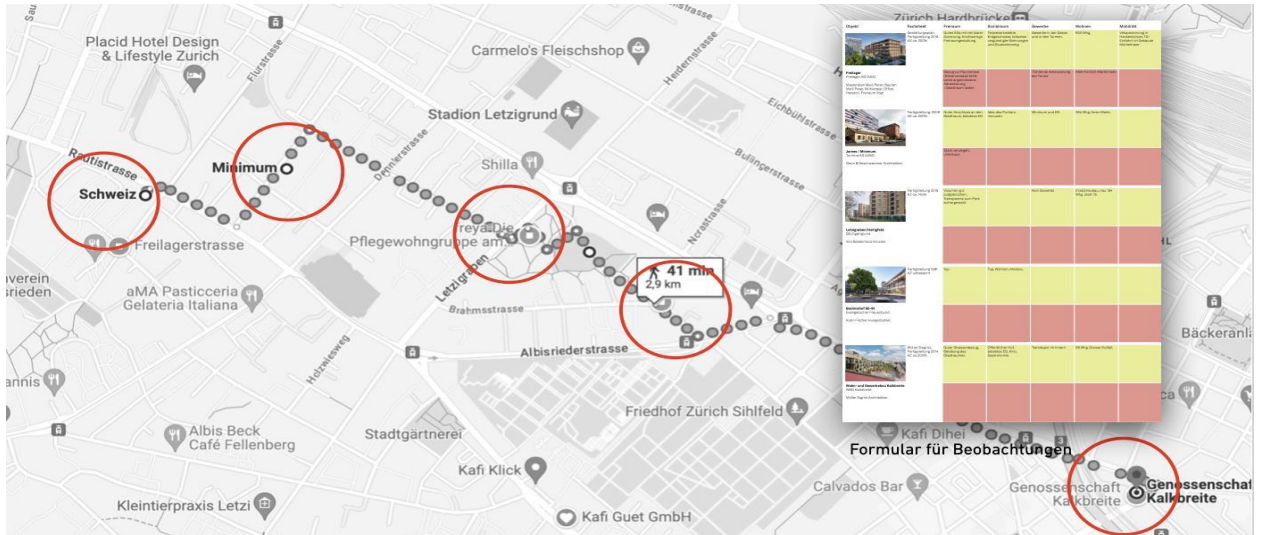


Abbildung 7: Quartiersspaziergang

4.6. Umfragen und Befragungen

Die Mitwirkenden formulierten zusammen mit den Fachpersonen Fragen für verschiedene Umfragen. SHIFT setzte diese mit einem Onlinetool auf, und die BiG sandte die Einladungen zur Teilnahme an der Erhebung mit aufgedrucktem QR-Code und Weblink per Mail an die Genossenschafter und Genossenschafterinnen. Optional konnte die Umfrage auch in Papierform bezogen werden.

Die ARGE Gewerbe setzte zusätzlich eine Umfrage für Vereine und Gewerbebetreibende auf, welche per Mail an rund hundert Stellen mit Quartierbezug versandt wurden. Schliesslich befragten zwei Personen der ARGE Sozialraum Teenager zu ihrem Freizeitverhalten und ihren räumlichen Bedürfnissen.

4.7. Workshop

In einem ersten gemeinsamen Workshop tauschten die ARGES ihre bisherigen Erkenntnisse untereinander aus. Namentlich wurden auch die Auswertungen der Umfragen zur Mobilität und zum Wohnen präsentiert. Auf die Analysen der ARGES folgte eine gemeinsame Workshopsequenz, in welcher, gestützt auf vielfältige Fotos von Freiräumen, ARGE-übergreifend passende Aktivitäten und gewünschte Atmosphären für das Areal beschrieben wurden.

4.8. Mitwirkungskonferenz

Die ARGES entwickelten im Vorfeld Szenarien für ihre Themenfelder und glichen diese mit den Auswertungen der Umfragen ab. An der Konferenz war für jedes Themenfeld ein grosser Tisch mit Stellwänden eingerichtet. An jedem Tisch präsentierten ein bis zwei Personen pro ARGE ihre Szenarien. Die übrige Tischrunde setzte sich aus Teilnehmenden anderer ARGES zusammen. Ihre Aufgabe bestand darin, Synergiepotenziale mit ihren Themen zu identifizieren und Nutzungskonflikte aufzuzeigen. Zum Schluss präsentierte jede Gruppe ein robustes Szenario für das behandelte Themenfeld. Es resultierte ein über alle ARGES gut konsolidiertes, kohärentes Gesamtbild für das Areal.

4.9. Echoraum

Die Szenarien der ARGES und die Ergebnisse der Mitwirkungskonferenz wurden von SHIFT unter Einbezug der Umfrageergebnisse zu einer Bestellung für die Machbarkeitsstudie (MBS) konsolidiert. Diese wurde mit der Kerngruppe und der Bauko besprochen, und unter Einbezug von deren Feedback finalisiert.

Im Rahmen des Echoraums wurde die Essenz der Bestellung mit den Mitwirkenden gespiegelt. Die Vorstellungen und Wünsche aus dem Mitwirkungsprozess sind weitgehend in die Bestellung für die MBS eingeflossen. Punktuelle Abweichungen infolge der Flughöhe oder anderer Erwägungen wurden wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Zum Schluss der Veranstaltung wurden die Teilnehmenden gebeten anzugeben, ob aus ihrer Sicht, die Ziele der Mitwirkung erreicht wurden:

- Die Bedürfnisse wurden abgeholt ✓ (breite Zustimmung, wenige Enthaltungen)
- Die Vielfalt wurde gefördert ✓ (breite Zustimmung, wenige Enthaltungen)
- Das Zusammengehörigkeitsgefühl wurde gestärkt ✓ (breite Zustimmung, wenige Enthaltungen)
- Es wurde Transparenz geschaffen ✓ (breite Zustimmung, wenige Enthaltungen)
- Es wurde eine gute Akzeptanz für die Entwicklung erreicht ~ (diffuses Bild, mehrheitlich Enthaltungen)
- Die Perspektive des Vorstandes wurde erweitert ✓ (Zustimmung Vorstand)

4.10. Beteiligung

Die Formate der Mitwirkung sind in beiliegender Abbildung 8 mit Angaben zur Beteiligung wiedergegeben (Umfrage II mit drei Umfragen an verschiedene Adressaten: 130 Bewohnende, 15 Gewerbebetreibende und 6 Jugendliche).

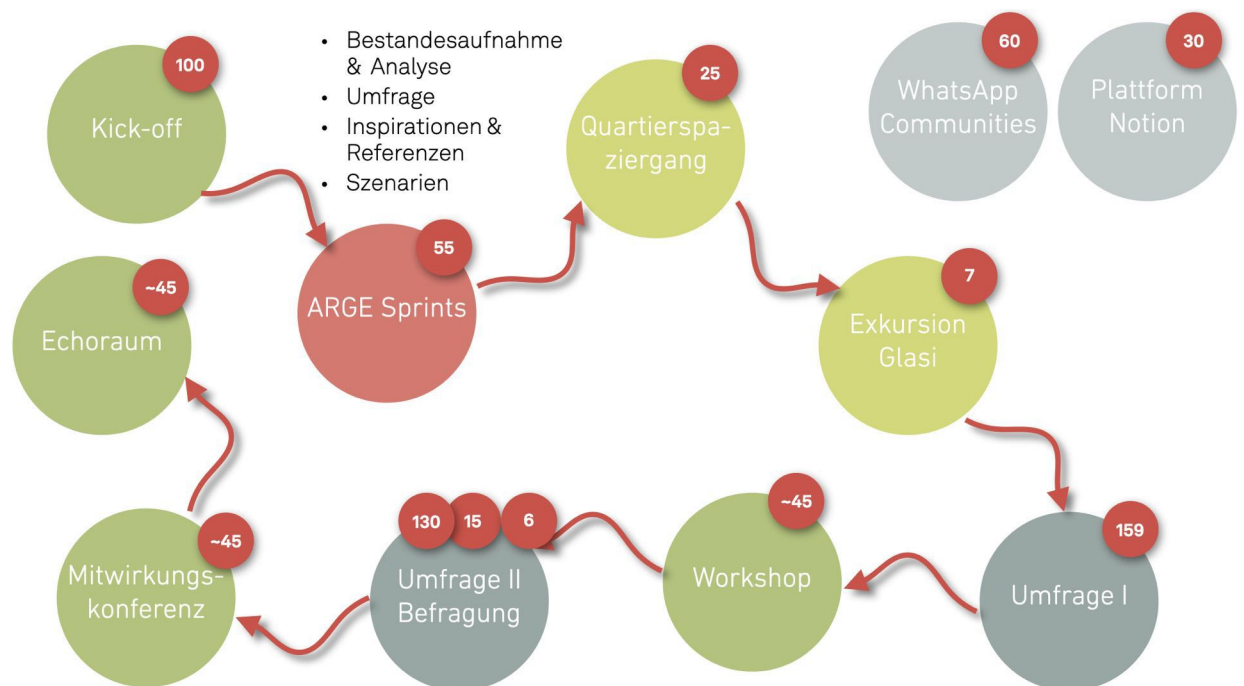


Abbildung 8: Formate der Mitwirkung und Beteiligung

5. Ergebnis

5.1. Ergebnisse der ARGES

Als Ergebnis liegen neben der Bestellung für die Machbarkeitsstudie, Analysen der ARGES, Auswertungen von Umfragen und weitere Grundlagen vor. Diese sind zu Händen des Vorstandes und der Mitwirkenden als PDF verfügbar (s. Abbildung 9).



Abbildung 9: Ergebnisse der Mitwirkung

5.2. Bestellung Machbarkeitsstudie (MBS)

Folgende Inhalte sind in die Bestellung für die MBS eingeflossen:

Nachhaltigkeit

Das Nachhaltigkeitsverständnis der BiG ist umfassend und berücksichtigt ökologische, soziale und ökonomische Aspekte in ihrer Vielfalt. Es wird eine Entwicklung angestrebt, welche der Bewohnerschaft ein zukunftsfähiges, räumlich und sozial erfülltes Leben ermöglicht. Elemente dieser Haltung finden sich in sämtlichen Abschnitten des vorliegenden Programmes, von Freiraum über Sozialraum und Gewerbe, bis hin zu Wohnen und Mobilität. Vor diesem Hintergrund soll eine künftige Entwicklung angemessen auf die umgebende Stadtstruktur reagieren, das Quartier qualitativ aufwerten, im Freiraum hochwertige Eigenschaften aufweisen und eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen. Mit der Ressource Land soll schonend umgegangen werden, und auf niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt geachtet werden. Auch technische und betriebsrelevante Kriterien sind dabei zu berücksichtigen.

Künftige Entwicklungen der BiG sollen über den gesamten Lebenszyklus (Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Rückbau) einen möglichst niedrigen Energiebedarf ausweisen. Dabei ist auf erneuerbare Energieträger, bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien sowie auf einen Ausgleich zu den ökologischen und klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens zu achten.

Die Szenarien der Machbarkeitsstudie sollen die Option für eine Realisierung im Holzbau offenhalten, den Opportunitäten der Kreislaufwirtschaft Rechnung tragen und das Potenzial für PV-Anlagen auf dem Dach und an geeigneten Fassaden in die Überlegungen einbeziehen.

Die nachfolgend aufgelisteten, konkreten räumlichen Wünsche aus der Mitwirkung sind als Kostentreiber kritisch zu prüfen. Namentlich bei Raumangeboten, welche bereits in den Baufeldern A + D Siedlungsübergreifend bereitgestellt werden.

- Baufeld A: Café; zwei Spezialzimmer, Kindergarten und Betreuung, Spielplatz
- Baufeld D: Coworking Space, drei Gemeinschaftsräume, zwei Spezialzimmer
- Baufeld B: Evtl. Erhalt Kindergarten und Zmitzt im Guet

Freiraum

Im Freiraum soll das umfassende Nachhaltigkeitsverständnis der BiG Ausdruck finden. Der Freiraum soll sich durch naturnahe, vielfältige Gestaltung, zusammenhängende Grünflächen sowie einem differenzierten Nutzungsangebot für Bewohnende auszeichnen. Neben den gemeinschaftlich genutzten Flächen sind für Erdgeschosswohnungen punktuell auch private Freiräume zu prüfen. Der Schwerpunkt liegt jedoch bei gemeinschaftlich genutzten Flächen für alle Generationen. Der Gestaltung der Schwellenräume fällt in diesem Zusammenhang besonderes Gewicht zu. Gewünscht sind sowohl belebte Begegnungs- als auch geschützte Rückzugsorte und wilde Ruderalflächen. Die Gestaltung des Freiraums soll lokalklimatische Gegebenheiten berücksichtigen (Kaltluftströme), eine hohe Biodiversität begünstigen, essbare Kräuter und Pflanzen enthalten und zu einem guten Wasserkreislauf beitragen. Auf versiegelte Flächen und eine Unterbauung ist so weit wie möglich zu verzichten. Ein Teilerhalt des identitäts- und schattenstiftenden Baumbestandes ist zu prüfen. Bei der Gestaltung des Freiraumes ist der künftige Unterhalt mit Blick auf eine effiziente Pflege zu berücksichtigen.

Folgende Nutzungen sind gewünscht: Über das Gebiet verteilte Sitzplätze und Möglichkeiten zum Verweilen, Schattenplätze mit Bäumen, ein nutzungsöffener Pavillon (für Musik, Tanz, Yoga und allenfalls zur Benutzung für Kinder bei schlechtem Wetter), ein Grillplatz, ein Brunnen mit Planschbecken, ein oder zwei innovative, von den angrenzenden Wohnungen einsehbare Spielplätze, ein Tischtennistisch und eine Anlage für Pétanque. Weniger prominent ist die Nachfrage nach kleinen Gemeinschaftsgärten, einem mit Dachwasser gespeisten Biotop und einem Kompost.

Sozialraum

Im Sozialraum soll eine Kultur des Miteinanders weiterentwickelt und mit einem Mosaik an attraktiven Aktivitäts-, Begegnungs- und Aufenthaltsorten ergänzt werden. Die BiG unterstützt diese Entwicklung, indem sie sichere Räume im Innen- und Aussenbereich bereitstellt und geeignete Strukturen für deren Nutzung und Betrieb schafft. Diese Kultur des Miteinanders richtet sich an alle Alterskategorien und ermöglicht insbesondere einen generationenübergreifenden Austausch.

Neben den oben aufgeführten Angeboten im Freiraum sind folgende gemeinschaftliche Nutzungen im Gebäude gewünscht: nutzungsneutraler Gemeinschaftsraum mit kleiner Gastküche, Jugendraum, Sportraum, Coworking Space, vielseitig nutzbare Werkstatt (Reparaturen, Malen, Töpfern), ein Musikzimmer und ein Dachgarten mit Gemeinschaftsküche. Ein allfälliger Jugendraum und Sportraum sollten an der Gutstrasse liegen und alternativ als Atelier oder Gewerberaum nutzbar sein. Dies für den Fall, dass die Nutzung unter den Erwartungen liegt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden summarisch einige flexibel teilbare, nutzungsneutrale Erdgeschossräume mit WC vorgesehen.

Wohnen

In der BiG soll «ein Leben lang» gewohnt werden können. Dies bedingt einen guten Wohnungsmix, damit, je nach Lebensphase, intern umgezogen werden kann. Gemäss Umfrage besteht Interesse an einer Vielfalt von Haushaltsformen (Einzelhaushalte, Paarhaushalte, Kleinfamilien mit 3 bis 4 Personen sowie Grossfamilien, WGs) und Wohnungen (von Mikro- bis Clusterwohnungen; Atelierwohnungen; dazu Gästewohnung oder Gästezimmer).

Gewünscht wird aber zur Hauptsache ein klassischer Wohnungsmix mit mehrheitlich 3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen sowie wenigen experimentellen Wohnungsarten. Die Haushaltsformen sollen innerhalb der Häuser durchmischt sein.

Die bestehenden Baufelder B, C, E und F weisen zusammen mit den neuen Projekten auf den Baufeldern A und D in etwa folgenden Wohnungsmix auf:

- 1- / 1 ½-Zimmer-Wohnungen: 8%
- 2- / 2 ½-Zimmer-Wohnungen: 19%
- 3- / 3 ½-Zimmer-Wohnungen: 28%
- 4- / 4 ½-Zimmer-Wohnungen: 41%
- 5 ½-Zimmer-Wohnungen: 5%

Teilnehmende des Mitwirkungsverfahrens wünschen sich, dass der bestehende Wohnungsmix um ein paar sehr grosse Wohnungen und neue Wohnformen, wie Cluster- oder Mikrowohnungen ergänzt werden. Die Prozentangaben im Anhang sind Grössenordnungen als Vorschlag an die Baukommission. In Szenarien, in welchen die Vorgaben der Wohnbauförderung (WBF) berücksichtigt werden müssen, sind die Minimalgrössen des WBF einzuhalten, andernfalls können diese unterschritten werden. Es soll nach Möglichkeit auch bezüglich der Wohnungsgrössen – und damit der Mietkosten – eine Vielfalt angestrebt werden.

Eine gute Besonnung und wenn möglich Aus- oder Durchsicht, sowie lärmoptimierte Konzepte sind anzustreben. Balkone sollten aus energetischen Gründen nicht eingezogen sein. Eine teilweise Erschliessung über Laubengänge ist vorstellbar.

An der Gutstrasse sind Wohnateliers denkbar. Ansonsten kommt Wohnen im Erdgeschoss nur abseits der Gutstrasse in Frage. Priorität haben im Erdgeschoss Nutzungen wie Waschräume, Veloräume und gemeinschaftliche Räume. Massgebend für den Wohnungsmix sind die abschliessenden Vorgaben der Baukommission.

Gewerbe

Laut Umfrage besteht Interesse an einer lokalen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Vielseitig gewünscht wird: Ein Restaurant oder Garten-Café mit Piazza sowie eine Bäckerei, ein kleines Lebensmittelgeschäft oder ein Bioladen und eine Spitex-Station, allenfalls mit Mahlzeitendienst. Es ist denkbar, verschiedene Angebote zusammenzufassen (z.B. Bioladen mit Gastronomie; Blumen- und Gartengeschäft mit Café; Bäckerei mit Milchprodukten und Take-away).

Soweit Flächen längs der Gutstrasse nicht prioritär anders beansprucht werden (Waschräume, Veloräume, gemeinschaftlichen Räume, Wohnateliers etc.), kann hier weiteres Gewerbe angesiedelt werden, wozu eine Höhe von ca. 3.5m vorzusehen wäre.

Darüber hinaus gehören Kultur- und Freizeitnutzungen sowie gemeinschaftliche Sozialräume und Quartiersversorgungseinrichtungen (bspw. Kitas, Gesundheit etc.) zu den möglichen Nutzungen im Erdgeschoss längs der Gutstrasse.

Mobilität

Der Standort ist gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, der überwiegende Teil des Areals weist die höchste ÖV-Güteklasse A auf. Gemäss städtischer Parkplatzverordnung PPV ist das Areal dem «übrigen Gebiet» zugeteilt. Die Zahl der minimal erforderlichen Parkplätze gemäss PPV beträgt somit 70 Prozent des Normalbedarfs. Dieser darf aber nach Art. 5 Abs. 1 und VSS 40 281 unterschritten werden. Dazu ist ein Mobilitätskonzept inklusive Controlling mit entsprechenden Massnahmen notwendig: beispielsweise Carsharing, attraktive Veloparkierung, ÖV-Bonus etc.

Das Areal soll möglichst durchlässig für den Fussverkehr sein, mit direkten, vielfältigen Wegen zu Freiräumen, Wohnungseingängen und Gärten sowie Verbindungen aus der Siedlung heraus in Richtung Schule im Gut und Familiengartenareal. Die Wege sollen einen menschlichen Massstab aufweisen, sicher konzipiert sein, so weit wie möglich versickerungsfähig beschaffen und klar als öffentlich oder privat erkennbar sein.

Der «Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen», sowie die «Richtlinie Abstellplätze für leichte Zweiräder» können als Planungshilfen beigezogen werden. Es soll eine kompakte, ebenerdige Veloparkierung nahe den Hauseingängen vorgesehen werden.

Gewünscht wird autoarmes Wohnen mit 0,3 Parkplätzen pro Wohneinheit (Clusterwohnungen und Grosswohnungen sind doppelt zu zählen). Die Unterbauung für Tiefgaragen soll zum Erhalt von Mutterboden so weit wie möglich und sinnvoll unter Gebäuden angeordnet werden. Oberirdische Parkplätze sind Besuchenden und dem Gewerbe vorbehalten. Eine Doppelnutzung von Parkplätzen für Gewerbe und Besuchende ist zu prüfen.

Die Bauko wünscht, dass der Flächenbedarf für die Tiefgarage alternativ auch für die gemäss Parkplatzverordnung (PPV) minimal erforderlichen Parkplätze aufgezeigt wird. Massgebend für die Anzahl Einstellparkplätze sind die abschliessenden Vorgaben der Baukommission.

5.3. Raumprogramm

Die oben aufgeführten Inhalte sind in einem einfachen, stufengerechten Raumprogramm für die MBS festgehalten. Dieses versteht sich als Arbeitsinstrument. Je nach Dichteszenario ändert sich das Mengengerüst.

Zürich, 12.18.2023

