

# BiG

Machbarkeitsstudie Baufelder B und C  
Infoveranstaltung 11. Mai 2024

# **BiG**

Machbarkeitsstudie Baufelder B und C  
Infoveranstaltung 11. Mai 2024

**Teil 1: Variantenfächer**

**Teil 2: Kritische Prüfung Potential Masterplan**

**Teil 3: Dichtetest im Masterplan-Layout**

**Teil 1: Variantenfelder**

- Grundvarianten Masterplan
- Ersatzneubau in Grundstruktur
- Wichtigste Forderungen aus der Mitwirkung
- Verdichten im Bestand
- Alternative Bebauungsmuster

## **Ausgangslage**

- 1. ISOS: Prägnante Verflechtung aller Bauten mit Freiräumen, viel Grünraum. Erhaltungsziele A (Substanz) für Einzelelement, C (Charakter) für Gebiet, besondere Bedeutung für Einzelelement und Gebiet**
- 2. Lärm: Grenzwertüberschreitung hat zwingend gestalterische Massnahmen zum Lärmschutz zur Folge**
- 3. Masterplan: Vorhandene Grundlage, welche Punkt 1 und 2 berücksichtigt**

# Bestand

## W4R = Zone W4, Regelbauweise

4 Vollgeschosse

Anrechenbares UG: 0

Anrechenbares DG: 1

Gebäudehöhe max.: 12.5m

Gebäuelänge: -

Grundgrenzabstand min.: 5m

Hochhausgebiet III: Max. GH 40m

AZ Max: 120%

Effektive AZ Max: 138%

## W4A = Zone W4, Arealbauweise

7 Vollgeschosse

Anrechenbares UG: 1

Anrechenbares DG: 1

Gebäudehöhe max.: 25m

Gebäuelänge: -

Grundgrenzabstand min.: 5m

Hochhausgebiet III: Max. GH 40m

AZ Max: 160%

Effektive AZ Max: 167%

## W5A = Zone W5, Arealbauweise

7 Vollgeschosse

Anrechenbares UG: 1

Anrechenbares DG: 1

Gebäudehöhe max.: 25m

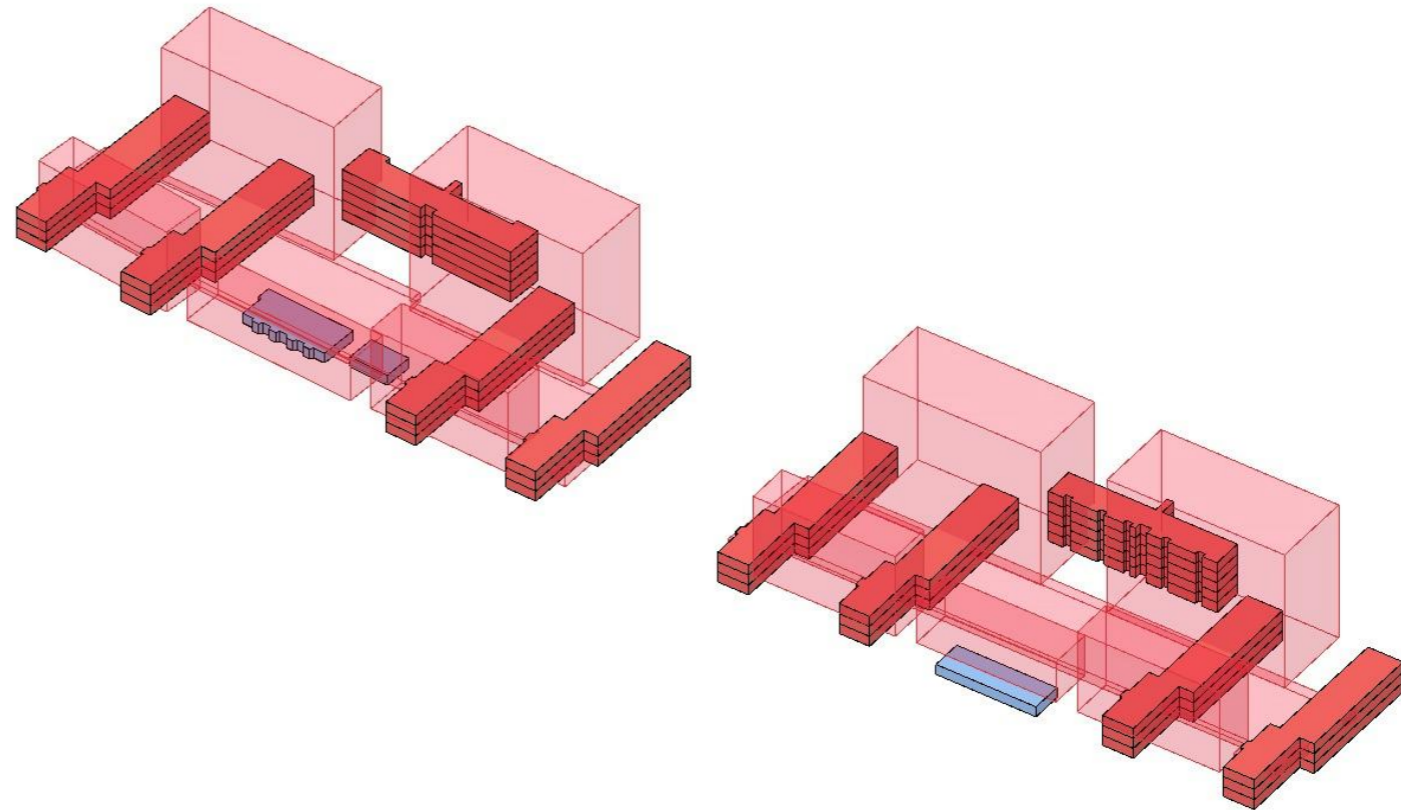
Gebäuelänge: -

Grundgrenzabstand min.: 5m

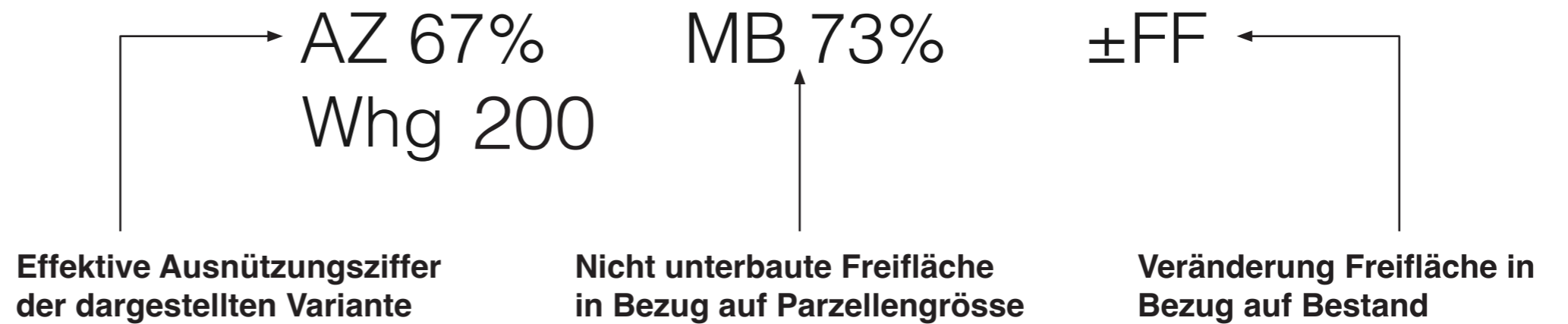
Hochhausgebiet III: Max. GH 40m

AZ Max: 208%

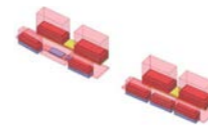
Effektive AZ Max: 215%



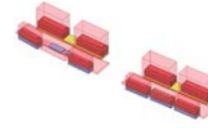
## AZ Bestand



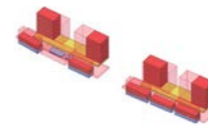
## A: W4R



AZ 102% MB 71% ±FF -2%  
Whg mit WBF 249 Whg ohne WBF 269

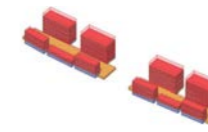


AZ 84% MB 73% ±FF -1%  
Whg mit WBF 202 Whg ohne WBF 220

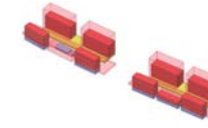


AZ 135% MB 64% ±FF +3%  
Whg mit WBF 340 Whg ohne WBF 365

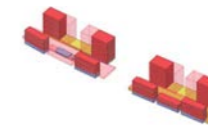
## B: W4A



AZ 164% MB 57% ±FF -6%  
Whg mit WBF 418 Whg ohne WBF 449



AZ 138% MB 66% ±FF -1%  
Whg mit WBF 349 Whg ohne WBF 374

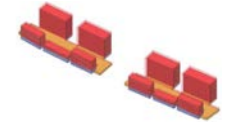


AZ 162% MB 64% ±FF +3%  
Whg mit WBF 414 Whg ohne WBF 445

## C: W5A



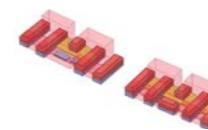
AZ 211% MB 44% ±FF -7%  
Whg mit WBF 544 Whg ohne WBF 587



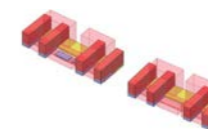
AZ 189% MB 44% ±FF -3%  
Whg mit WBF 480 Whg ohne WBF 524

# Grundvarianten Masterplan

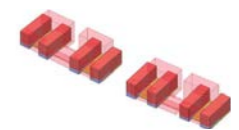
# Ersatzneubau in Grundstruktur



AZ 131% MB 52% ±FF -15%  
Whg mit WBF 312 Whg ohne WBF 341

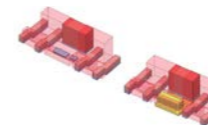


AZ 165% MB 55% ±FF -4%  
Whg mit WBF 415 Whg ohne WBF 449



AZ 215% MB 55% ±FF -11%  
Whg mit WBF 643 Whg ohne WBF 692

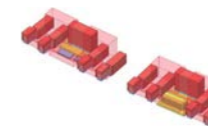
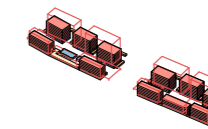
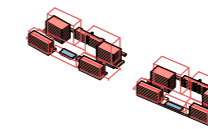
# Verdichten im Bestand



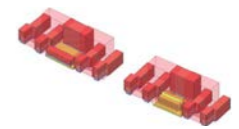
AZ 121% MB 70% ±FF -6%  
Whg mit WBF 305 Whg ohne WBF 333



AZ 134% MB 60% ±FF -2%  
Whg mit WBF 340 Whg ohne WBF 365

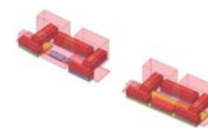


AZ 165% MB 60% ±FF -11%  
Whg mit WBF 430 Whg ohne WBF 460



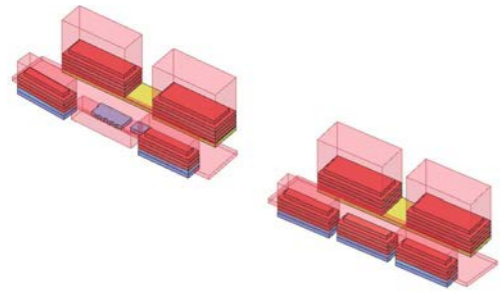
AZ 206% MB 57% ±FF -13%  
Whg mit WBF 541 Whg ohne WBF 583

# Alternative Bebauungsmuster

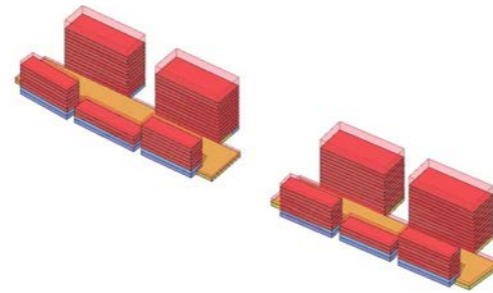


AZ 104% MB 61% ±FF -8%  
Whg mit WBF 254 Whg ohne WBF 275

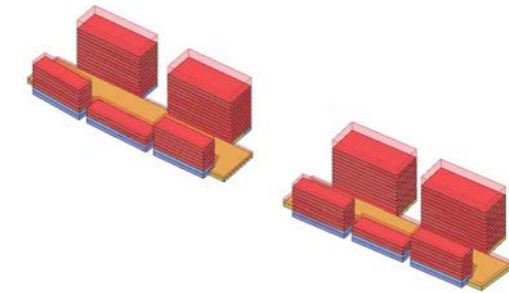
# Grundvarianten Masterplan



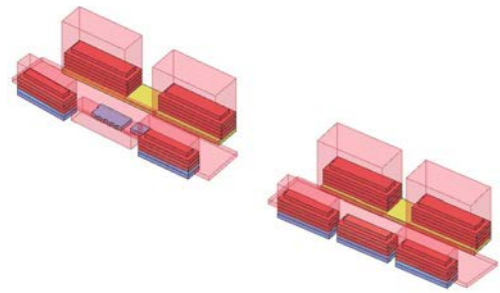
AZ 102% MB 71% ±FF -2%  
 Whg mit WBF 249 Whg ohne WBF 269



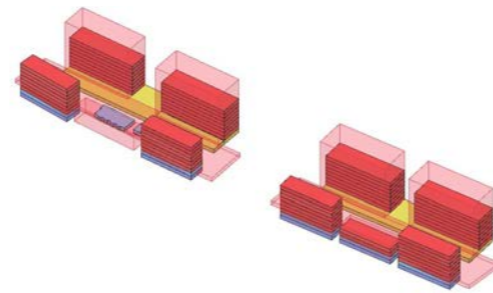
AZ 164% MB 57% ±FF -6%  
 Whg mit WBF 418 Whg ohne WBF 449



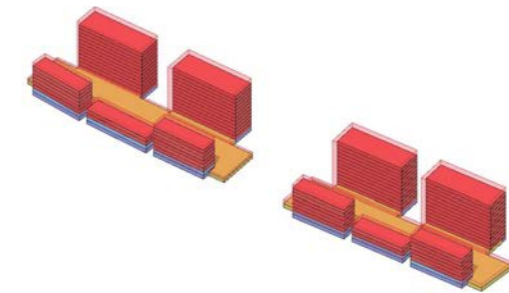
AZ 211% MB 44% ±FF -7%  
 Whg mit WBF 544 Whg ohne WBF 587



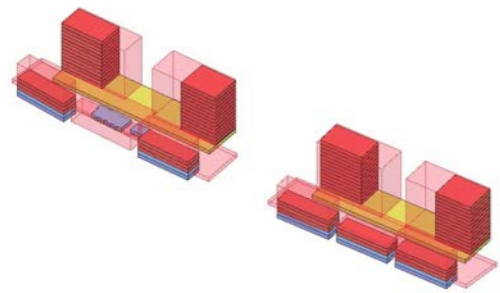
AZ 84% MB 73% ±FF -1%  
 Whg mit WBF 202 Whg ohne WBF 220



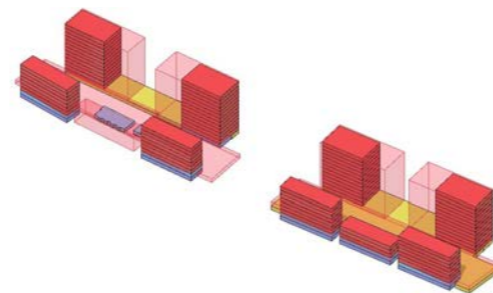
AZ 138% MB 66% ±FF -1%  
 Whg mit WBF 349 Whg ohne WBF 374



AZ 189% MB 44% ±FF -3%  
 Whg mit WBF 480 Whg ohne WBF 524



AZ 135% MB 64% ±FF +3%  
 Whg mit WBF 340 Whg ohne WBF 365



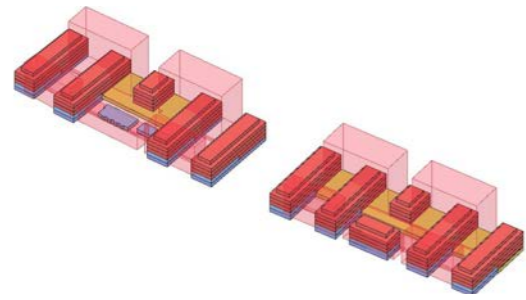
AZ 162% MB 64% ±FF +3%  
 Whg mit WBF 414 Whg ohne WBF 445

**A: W4R**

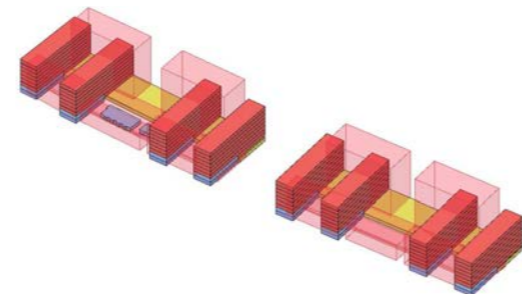
**B: W4A**

**C: W5A**

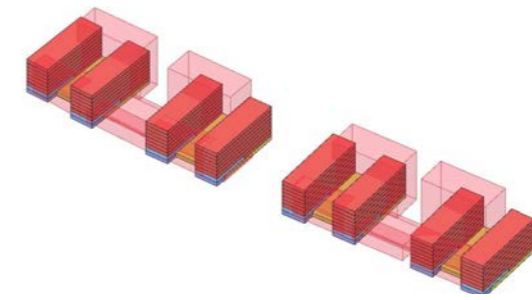
# Ersatzneubau Grundstruktur



AZ 131% MB 52%  $\pm$ FF -15%  
Whg mit WBF 312 Whg ohne WBF 341



AZ 165% MB 55%  $\pm$ FF -4%  
Whg mit WBF 415 Whg ohne WBF 449



AZ 215% MB 55%  $\pm$ FF -11%  
Whg mit WBF 643 Whg ohne WBF 692

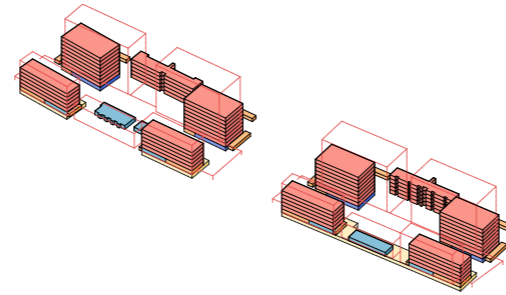
**A: W4R**

**B: W4A**

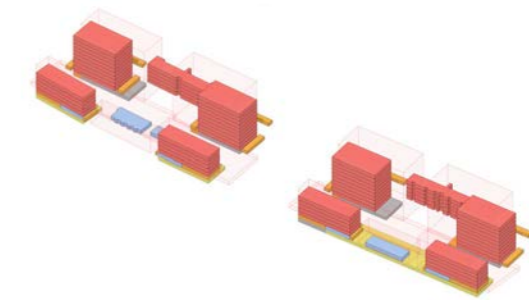
**C: W5A**



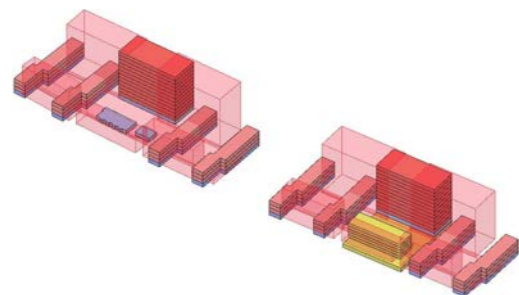
# Verdichten im Bestand



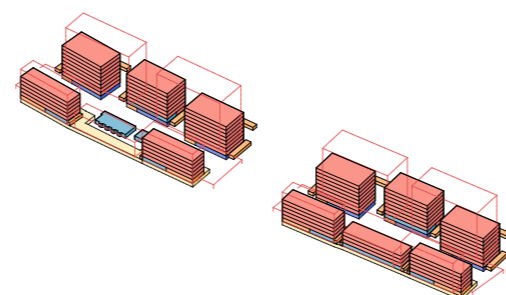
AZ 118%  
Whg mit WBF 300      Whg ohne WBF 325



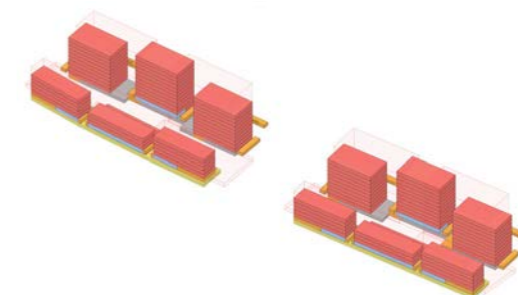
AZ 138%  
Whg mit WBF 340      Whg ohne WBF 365



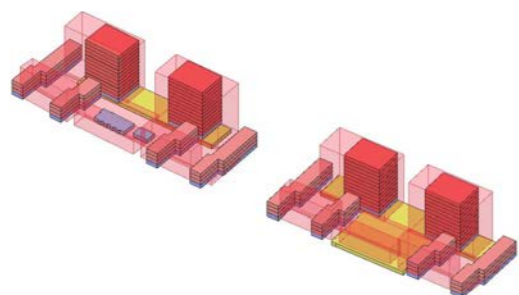
AZ 121%    MB 70%    ±FF -6%  
Whg mit WBF 305      Whg ohne WBF 333



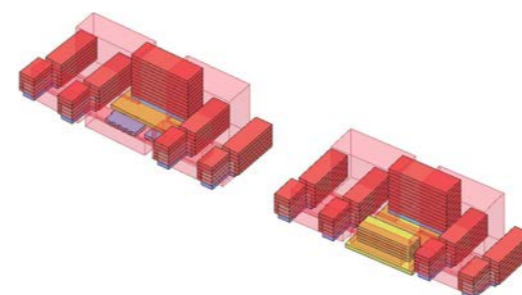
AZ 143%  
Whg mit WBF 352      Whg ohne WBF 390



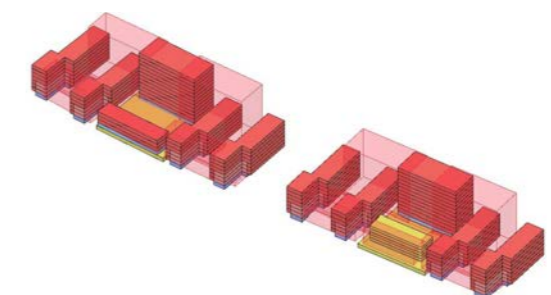
AZ 180%  
Whg mit WBF 455      Whg ohne WBF 495



AZ 134%    MB 60%    ±FF -2%  
Whg mit WBF 340      Whg ohne WBF 365



AZ 165%    MB 60%    ±FF -11%  
Whg mit WBF 430      Whg ohne WBF 460



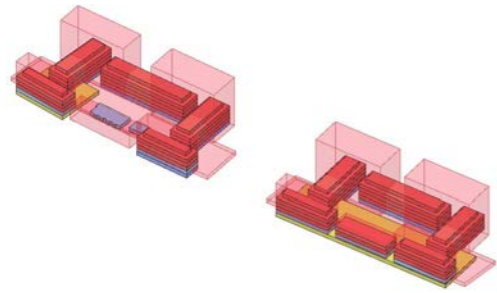
AZ 206%    MB 57%    ±FF -13%  
Whg mit WBF 541      Whg ohne WBF 583

## A: W4R

## B: W4A

## C: W5A

# Alternative Bebauungsmuster



---

AZ 104%    MB 61%    ±FF -8%  
Whg mit WBF 254    Whg ohne WBF 275

**A: W4R**

**B: W4A**

**C: W5A**

- Teil 2: Kritische Prüfung Potential Masterplan**
- **Wichtigste Forderungen aus der Mitwirkung**
  - **Variantenbewertung gemäss Matrix Mitwirkung**
  - **Erkenntnisse und Empfehlungen zum Masterplan**

## **Wichtigste Forderungen aus der Mitwirkung**

- 1. Grosszügiger, weitestgehend nicht unterbauter, vielfältiger Freiraum mit grösstmöglichem Erhalt der Bestandsbäume**
- 2. Gute und direkte Adressierung, zentraler «Dorfplatz»; Gewerbenutzungen an der Gutstrasse**
- 3. Helle Wohnungen mit grosszügigen Raumhöhen und geringen Gebäudetiefen; hoher Anteil Kleinwohnungen**
- 4. Reduktion Autostellplätze**
- 5. Teilerhalt Bestand oder etappierbarer Bestandserhalt**

# Variantenbewertung gemäss Matrix Mitwirkung

## A: W4R

## B: W4A

## C: W5A



AZ120 V1a  
AZ 102% MB 71% ±FF -2%  
Whg mit WBF 249 Whg ohne WBF 269



AZ160 V1a  
AZ 164% MB 57% ±FF -6%  
Whg mit WBF 418 Whg ohne WBF 449



AZ200 V1a (H)  
AZ 211% MB 44% ±FF -7%  
Whg mit WBF 544 Whg ohne WBF 587



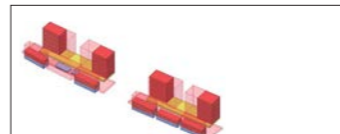
AZ120 V1ab  
AZ 84% MB 73% ±FF -1%  
Whg mit WBF 202 Whg ohne WBF 220



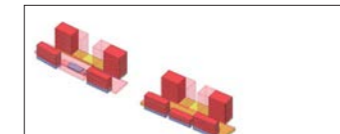
AZ160 V1b  
AZ 138% MB 66% ±FF -1%  
Whg mit WBF 349 Whg ohne WBF 374



AZ200 V1b (H)  
AZ 189% MB 44% ±FF -3%  
Whg mit WBF 480 Whg ohne WBF 524



AZ120 V1c (H)  
AZ 135% MB 64% ±FF +3%  
Whg mit WBF 340 Whg ohne WBF 365



AZ160 V1c (H)  
AZ 162% MB 64% ±FF +3%  
Whg mit WBF 414 Whg ohne WBF 445

## Grundvarianten Masterplan

## Ersatzneubau in Grundstruktur



AZ120 V2  
AZ 131% MB 52% ±FF -15%  
Whg mit WBF 312 Whg ohne WBF 341



AZ160 V2  
AZ 165% MB 55% ±FF -4%  
Whg mit WBF 415 Whg ohne WBF 449

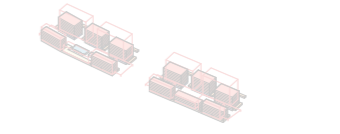
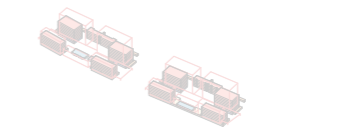


AZ200 V2 (H)  
AZ 215% MB 55% ±FF -11%  
Whg mit WBF 643 Whg ohne WBF 692

## Verdichten im Bestand



AZ120 V3a (H)  
AZ 121% MB 70% ±FF -6%  
Whg mit WBF 305 Whg ohne WBF 333



AZ160 V3b (H)  
AZ 165% MB 60% ±FF -11%  
Whg mit WBF 430 Whg ohne WBF 460



AZ200 V3 (H)  
AZ 206% MB 57% ±FF -13%  
Whg mit WBF 541 Whg ohne WBF 583



AZ120 V3b (H)  
AZ 134% MB 60% ±FF -2%  
Whg mit WBF 340 Whg ohne WBF 365

## Alternative Bebauungsmuster



AZ120 V4  
AZ 104% MB 61% ±FF -8%  
Whg mit WBF 254 Whg ohne WBF 275

# Variantenbewertung gemäss Matrix Mitwirkung (Momentaufnahme aus dem Prozess)



## Freiraum

- Bauliche Dichte
- Freifläche (Dimension, Art, Vielfalt)
- Bestand (Baum + Haus)
- Kaltluftströme
- Wasserkreislauf
- Durchwegung
- Schatten
- Identität



## Sozialraum

- Raumprogramm
- Adressierung
- Begegnungsort



## Wohnen

- Anzahl Wohnungen
- Raumhöhen
- Raumtiefen



## Gewerbe

- Raumprogramm
- Raumhöhen



## Mobilität

- PP Auto
- PP Velo



## Rechtsgrundlagen

- Masterplan
- Bauweise
- Wohnbauförderung
- Denkmalpflege
- Wasserrechtliches
- Lärm
- Bewilligungsverfahren

## Erläuterung und Legende Bewertungsmatrix

Die Bewertungsmatrix enthält die zwei Bewertungsebenen «Masterplan» und «Mitwirkung». Jedes Kriterium wird auf diesen zwei Ebenen bewertet.

Dabei steht die Frage, was «Masterplan» oder «Mitwirkung» im Bezug auf das entsprechende Kriterium fordern, im Vordergrund.

Die Bewertung reicht von «erfüllt» über «mehrheitlich erfüllt» und «eher nicht erfüllt» bis «nicht erfüllt».

Der Tatsache, dass «Masterplan» oder «Mitwirkung» zu gewissen Kriterien nichts fordern, wird mit der Bewertung «nicht relevant» Rechnung getragen.

Die farbliche Codierung soll die Lesbarkeit erleichtern. Eine Übersicht über die Bewertungsebenen und -kriterien pro Variante befindet sich im Anhang.

# Freiraum: Durchwegung



## Ausgangslage Masterplan

Der Masterplan sieht die Bewegungsströme jeweils den Parzellengrenzen entlang, über die Spange. Die folgende Aussage des Masterplan bezieht sich auf den Raum zwischen den Hochhäusern: «Zwischen den Hochhäusern sind maximal eingeschossige Bauten möglich. Sie müssen so realisiert werden, dass Blickbezüge und Durchlässigkeit gewährleistet sind.»

## Ausgangslage Mitwirkung

Das aus der Mitwirkung hervorgegangene Programm hält fest: «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 versicherungsfähig beschaffen und klar als öffentlich oder privat erkennbar sein.»

### A: W4R

Der Erhalt des Kindergartens, die verhältnismässig geringe Anzahl Velo- und Autoparkplätze und die dadurch entstehenden zusätzlichen Durchwegungsmöglichkeiten führen dazu, dass die Bewegungsströme, die der Masterplan vorsieht, nicht umgesetzt werden können.

Die Umstände, die dazu führen, dass die Vorgaben aus dem Masterplan nicht umgesetzt werden können, führen dazu, dass die Anliegen aus der Mitwirkung voraussichtlich umgesetzt werden können.

### B: W4A

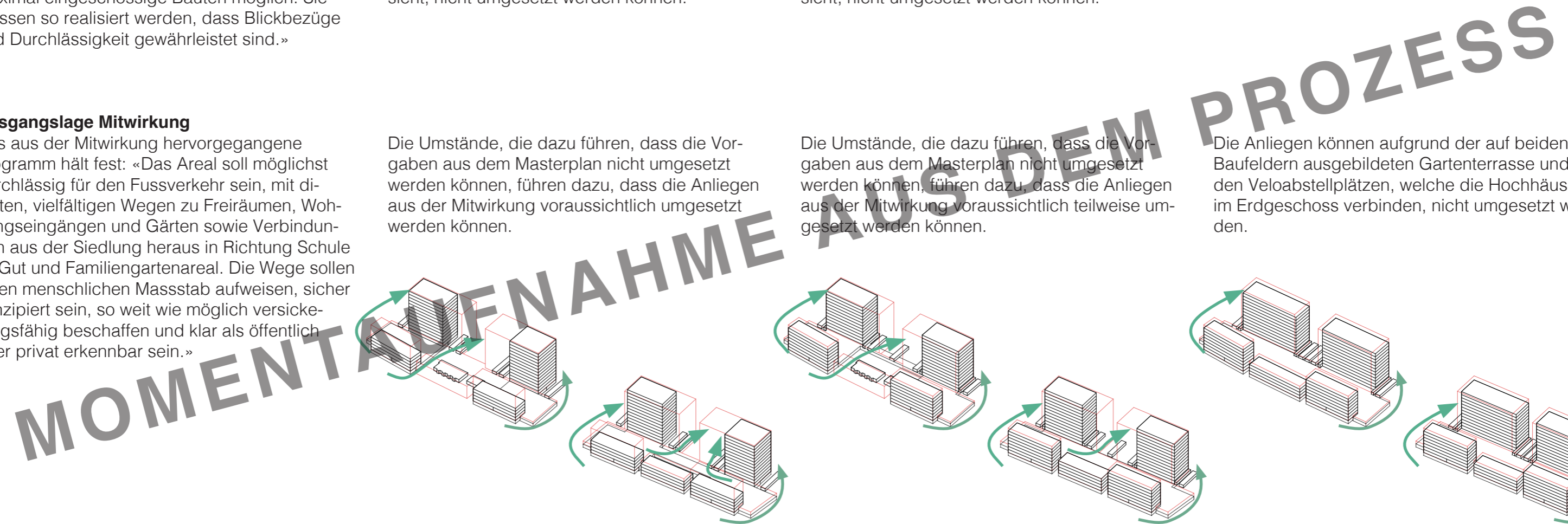
Der Erhalt des Kindergartens, die verhältnismässig geringe Anzahl Velo- und Autoparkplätze und die dadurch entstehenden zusätzlichen Durchwegungsmöglichkeiten führen dazu, dass die Bewegungsströme, die der Masterplan vorsieht, nicht umgesetzt werden können.

Die Umstände, die dazu führen, dass die Vorgaben aus dem Masterplan nicht umgesetzt werden können, führen dazu, dass die Anliegen aus der Mitwirkung voraussichtlich teilweise umgesetzt werden können.

### C: W5A

Die Bewegungsströme, die der Masterplan vorsieht, können umgesetzt werden.

Die Anliegen können aufgrund der auf beiden Baufeldern ausgebildeten Gartenterrasse und den Veloabstellplätzen, welche die Hochhäuser im Erdgeschoss verbinden, nicht umgesetzt werden.



## Legende

- erfüllt
- mehrheitlich erfüllt
- eher nicht erfüllt
- nicht erfüllt
- nicht relevant

	erfüllt	mehrheitlich erfüllt	eher nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
Masterplan					
Mitwirkung					

	erfüllt	mehrheitlich erfüllt	eher nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
Masterplan					
Mitwirkung					

	erfüllt	mehrheitlich erfüllt	eher nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
Masterplan					
Mitwirkung					

# Gewerbe: Raumprogramm



## Ausgangslage Masterplan

Gemäss Masterplan sollen sich die publikumsorientierten Nutzungen mit öffentlichem Charakter in den Erdgeschossen der Baufelder A und D konzentrieren.

## Ausgangslage Mitwirkung

Das aus der Mitwirkung hervorgegangene Programm hält fest: «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 Mahlzeiten-dienst. 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, Velo- räume, 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.»

### A: W4R

Die Vorgaben des Masterplans werden zugunsten der Wünsche aus der Mitwirkung nicht eingehalten.

Gemäss Modell bietet die Variante AZ120 1c[H] Platz für ca. 1784 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Sozialraumfläche, die Anforderungen können knapp eingehalten werden.

### B: W4A

Die Vorgaben des Masterplans werden zugunsten der Wünsche aus der Mitwirkung nicht eingehalten.

Gemäss Modell bietet die Variante AZ160 1c[H] Platz für ca. 1784 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Sozialraumfläche, die Anforderungen können knapp eingehalten werden.

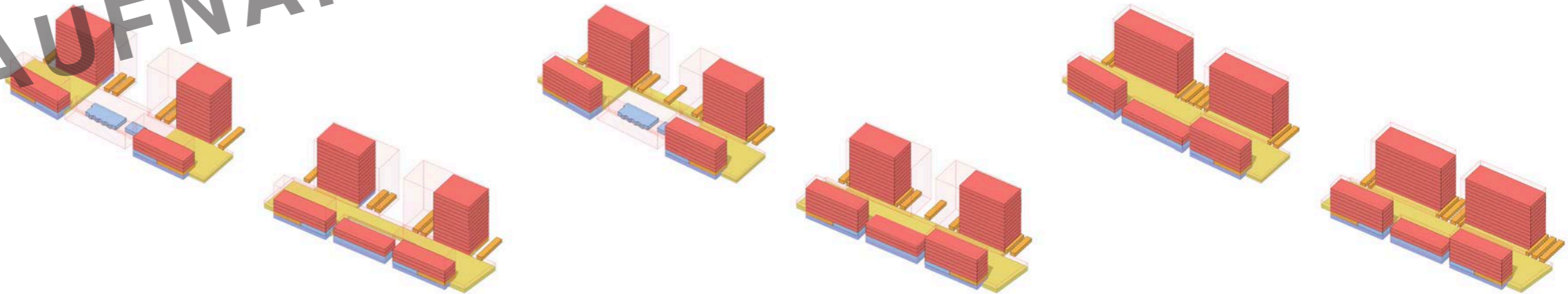
### C: W5A

Die Vorgaben des Masterplans werden zugunsten der Wünsche aus der Mitwirkung nicht eingehalten.

Gemäss Modell bietet die Variante AZ200 1b[H] Platz für ca. 1968 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Sozialraumfläche, die Anforderungen können eingehalten werden.

#### Legende

- Wohnen
- Velo (innen und aussen)
- Tiefgarage
- Gewerbe oder Sozialraum
- Keller



#### Legende

- erfüllt
- mehrheitlich erfüllt
- eher nicht erfüllt
- nicht erfüllt
- nicht relevant

	erfüllt	mehrheitlich erfüllt	eher nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
Masterplan					
Mitwirkung					

	erfüllt	mehrheitlich erfüllt	eher nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
Masterplan					
Mitwirkung					

	erfüllt	mehrheitlich erfüllt	eher nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
Masterplan					
Mitwirkung					



# Sozialraum: Begegnungsort



## Ausgangslage Masterplan

Der Masterplan sieht die Wohnpromenade als Begegnungsort vor.

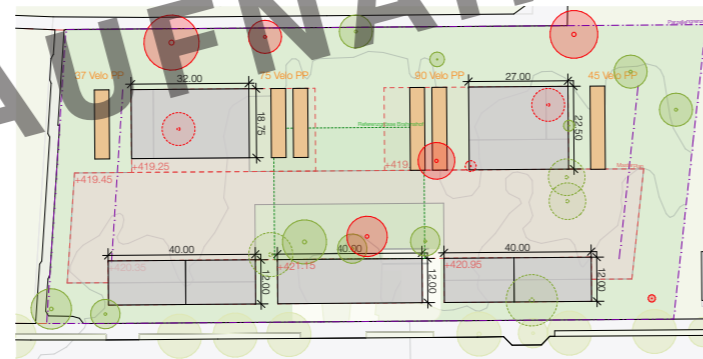
## Ausgangslage Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung wurde das Bedürfnis nach einem «Dorfplatz», einem Ort, an dem die BiG zusammenkommt, geäußert. Das Programm hält in Bezug auf Begegnungsorte folgendes fest: «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.»

### A: W4R

Die Vorgaben des Masterplans werden zugunsten der Wünsche aus der Mitwirkung nicht eingehalten.

Die Anliegen aus der Mitwirkung können im als «Gartenterrasse» bezeichneten Bereich voraussichtlich umgesetzt werden.

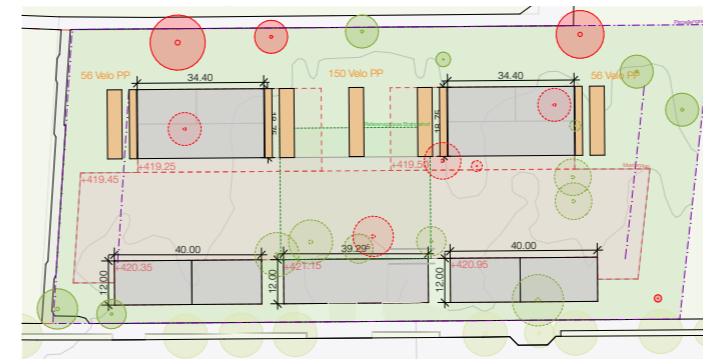


	erfüllt	mehrheitlich erfüllt	eher nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
Masterplan					
Mitwirkung					

### B: W4A

Die Vorgaben des Masterplans werden zugunsten der Wünsche aus der Mitwirkung nicht eingehalten.

Die Anliegen aus der Mitwirkung können im als «Gartenterrasse» bezeichneten Bereich voraussichtlich umgesetzt werden. Die schwellenlose Zugänglichkeit ist im Bereich der unterbauten Flächen sicherzustellen. Ein Zugang über eine lange Rampe von der Wohnpromenade her scheint suboptimal.

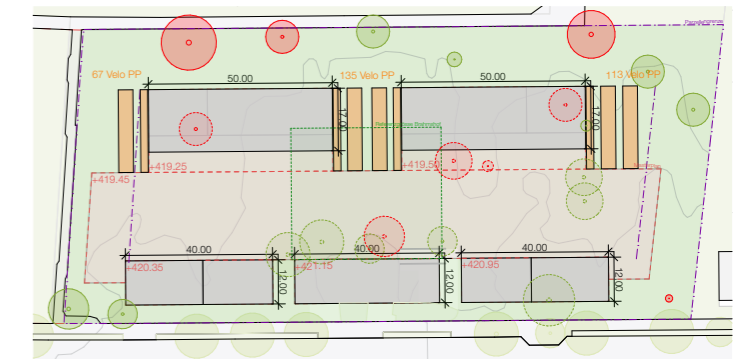


	erfüllt	mehrheitlich erfüllt	eher nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
Masterplan					
Mitwirkung					

### C: W5A

Die Vorgaben des Masterplans werden zugunsten der Wünsche aus der Mitwirkung nicht eingehalten.

Die Anliegen aus der Mitwirkung können im als «Gartenterrasse» bezeichneten Bereich voraussichtlich umgesetzt werden. Die schwellenlose Zugänglichkeit ist im Bereich der unterbauten Flächen sicherzustellen. Ein Zugang über eine lange Rampe von der Wohnpromenade her scheint suboptimal.



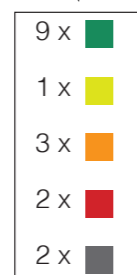
	erfüllt	mehrheitlich erfüllt	eher nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
Masterplan					
Mitwirkung					

# Auswertung Bewertungskriterien pro Variante

Masterplan	W5A
<b>Freiraum</b>	
Bauliche Dichte	■
Freifläche (Dimension, Vielfalt)	■
Bestand: Bäume und Häuser	■
Kaltluftströme	■
Wasserkreislauf	■
Durchwegung	■
Schatten	■
<b>Sozialraum</b>	
Raumprogramm	■
Adressierung	■
Begegnungsort	■
<b>Wohnen</b>	
Wohnungen: Anzahl und Mix	■
Raumhöhen	■
Raumtiefen	■
<b>Gewerbe</b>	
Raumprogramm	■
Raumhöhen	■
<b>Mobilität</b>	
PP Auto	■
PP Velo	■

## Bewertungsebene Masterplan

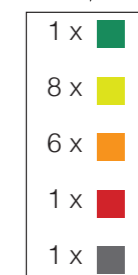
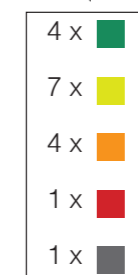
Die Auswertung der aus der Mitwirkung hervorgegangenen Kriterien Freiraum, Sozialraum, Wohnen, Gewerbe und Mobilität auf der Bewertungsebene Masterplan zeigt, dass Abweichungen vom Masterplan nötig sind, wenn Wünsche aus der Mitwirkung berücksichtigt werden sollen. Das betrifft vor allem die Kategorien Sozialraum und Gewerbe, aber auch einige Freiraumthemen.



Mitwirkung	W4R	W4A	W5A
<b>Freiraum</b>			
Bauliche Dichte	■	■	■
Freifläche (Dimension, Vielfalt)	■	■	■
Bestand: Bäume und Häuser	■	■	■
Kaltluftströme	■	■	■
Wasserkreislauf	■	■	■
Durchwegung	■	■	■
Schatten	■	■	■
<b>Sozialraum</b>			
Raumprogramm	■	■	■
Adressierung	■	■	■
Begegnungsort	■	■	■
<b>Wohnen</b>			
Wohnungen: Anzahl und Mix	■	■	■
Raumhöhen	■	■	■
Raumtiefen	■	■	■
<b>Gewerbe</b>			
Raumprogramm	■	■	■
Raumhöhen	■	■	■
<b>Mobilität</b>			
PP Auto	■	■	■
PP Velo	■	■	■

## Bewertungsebene Mitwirkung

Die Auswertung der Kriterien Freiraum, Sozialraum, Wohnen, Gewerbe und Mobilität auf der Bewertungsebene Mitwirkung zeigt, dass vor allem bei den Kriterien Sozialraum, Wohnen und Gewerbe viele Wünsche einfließen können. Die Kategorien Freiraum und Mobilität, besonders die Fragen nach nicht unterbauter Freifläche und der unterirdischen Parkierung stellt die grösste Herausforderung dar. Die Auswertung suggeriert, dass bei geringerer Dichte tendenziell mehr Wünsche umsetzbar sind.



# Auswertung unter Berücksichtigung möglicher Anpassungen Masterplan (Illustration)

Mitwirkung	W4R	W4A	W5A
<b>Freiraum</b>			
Bauliche Dichte	■	■	■
Freifläche (Dimension, Vielfalt)	■	■	■
Bestand: Bäume und Häuser	■	■	■
Kaltluftströme	■	■	■
Wasserkreislauf	■	■	■
Durchwegung	■	■	■
Schatten	■	■	■
<b>Sozialraum</b>			
Raumprogramm	■	■	■
Adressierung	■	■	■
Begegnungsort	■	■	■
<b>Wohnen</b>			
Wohnungen: Anzahl und Mix	■	■	■
Raumhöhen	■	■	■
Raumtiefen	■	■	■
<b>Gewerbe</b>			
Raumprogramm	■	■	■
Raumhöhen	■	■	■
<b>Mobilität</b>			
PP Auto	■	■	■
PP Velo	■	■	■

7 x ■	10 x ■	14 x ■
6 x ■	5 x ■	1 x ■
3 x ■	1 x ■	1 x ■
0 x ■	0 x ■	0 x ■
1 x ■	1 x ■	1 x ■

## **Die wichtigsten Forderungen aus der Mitwirkung**

- 1. Grosszügiger, weitestgehend nicht unterbauter, vielfältiger Freiraum mit grösstmöglichem Erhalt der Bestandsbäume**
- 2. Gute und direkte Adressierung, zentraler «Dorfplatz»; Gewerbenutzungen an der Gutstrasse**
- 3. Helle Wohnungen mit grosszügigen Raumhöhen und geringen Gebäudetiefen; hoher Anteil Kleinwohnungen**
- 4. Reduktion Autostellplätze**
- 5. Teilerhalt Bestand oder etappierbarer Bestandserhalt**

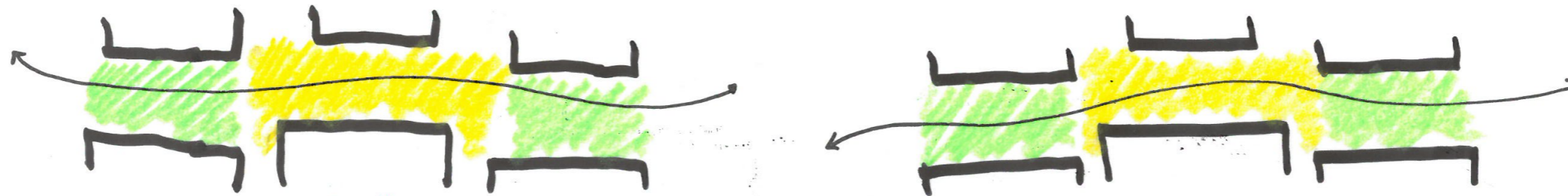
## **Mögliche Anpassungen und Ergänzungen zum Masterplan**

- I. Reduktion Autostellplätze führt zu reduzierter Unterbauung (Hitzeminderung)**
- II. keine oder nur situative Anhebung Terrain (Verzicht Gartenterrasse) führt zu besserer Durchwegung und Adressierung**
- III. Leichte Reduktion Dichte führt zu weniger Stellplätzen und Unterbauung, ermöglicht geringere Gebäudetiefen und gibt Spielraum bei Gebäudehöhen**
- IV. Anpassung Gebäudezahl und Gebäudestellung ermöglicht etappierbaren Teilerhalt (Bestandserhalt)**
- (V. Angestrebte Dichte führt zu lebendiger Nachbarschaft mit guter Infrastruktur und hoher Nutzungsvielfalt)**

# Illustration: Mögliche Weiterentwicklung Masterplan (Beispiel)



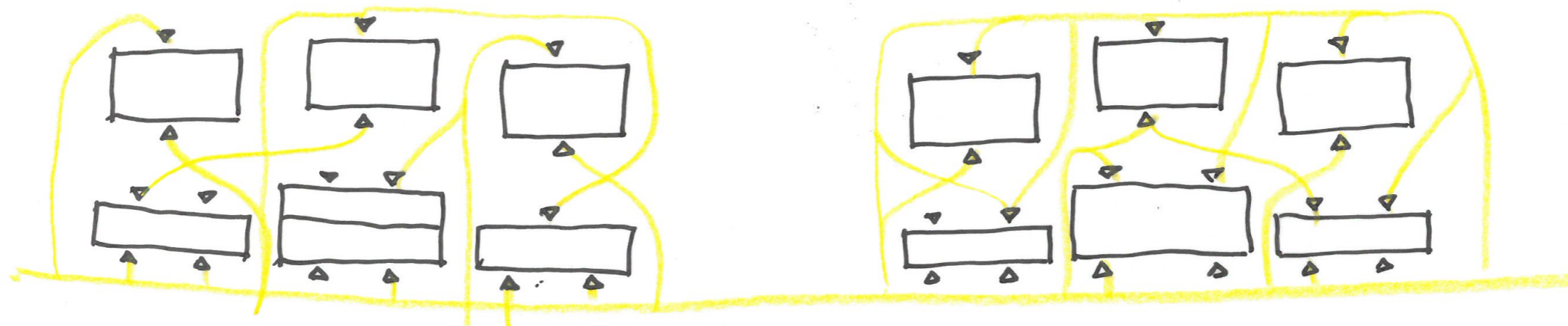
# Mögliche Weiterentwicklung Masterplan (Beispiel)



**Sequenzierung Freiraum und Dorfplatz**

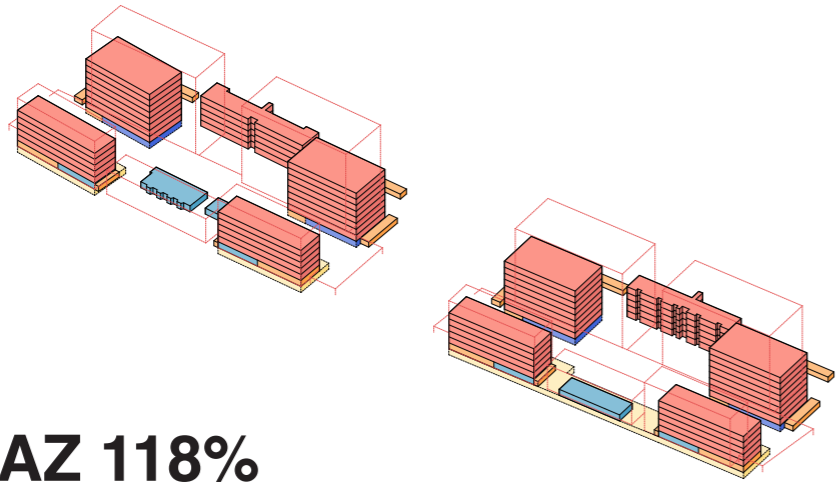


**Gewerbe Gutstrasse, gemeinschaftliche Nutzung Dorfplatz**

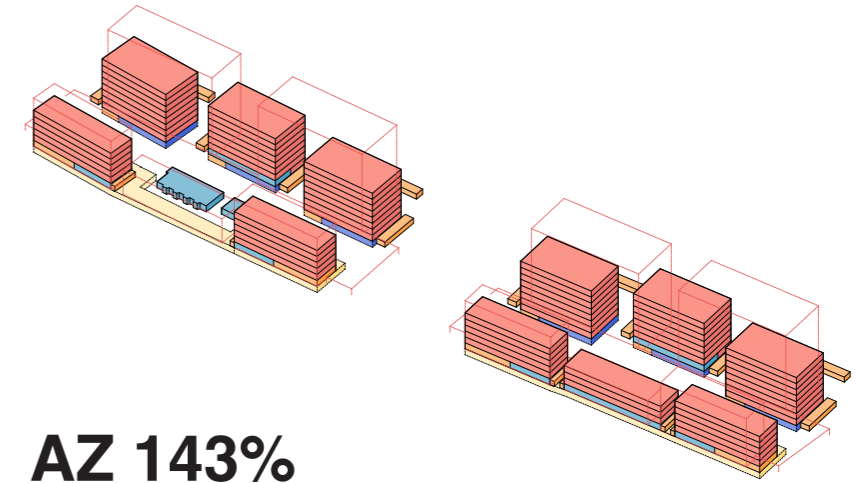


**Adressierung, Erreichbarkeit, Gegenüber (Miteinander)**

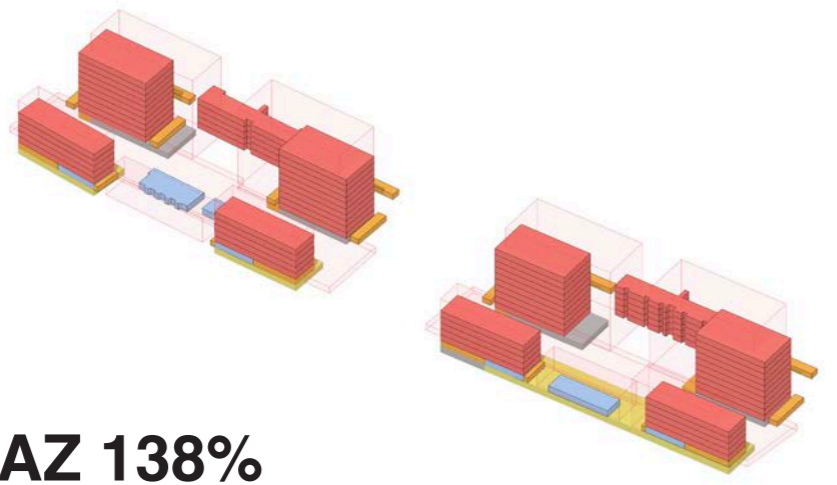
# Mögliche Weiterentwicklung Masterplan: Freiflächen, Bestandserhalt, Etappierbarkeit



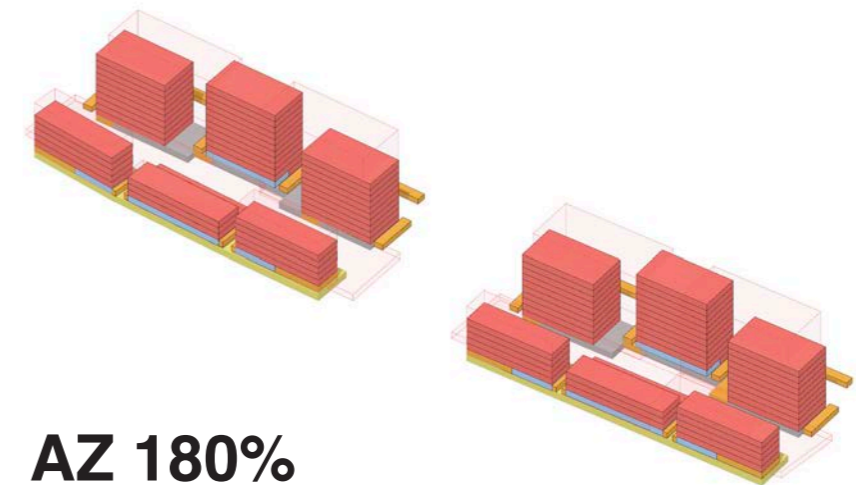
**B: W4A**    **AZ 118%**



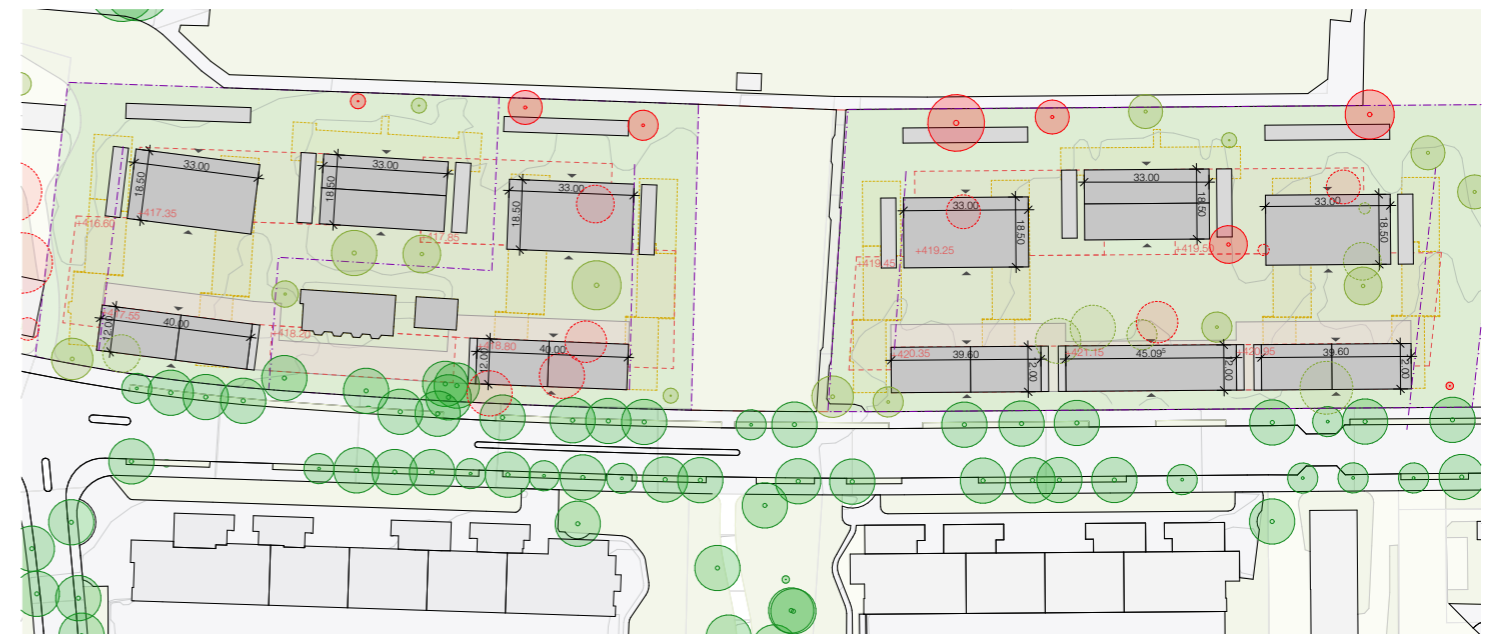
**AZ 143%**



**C: W5A**    **AZ 138%**



**AZ 180%**



# Erkenntnisse und Empfehlungen

1. Eine Reduktion der baulichen Dichte unter 180% widerspricht den Entwicklungszielen der Stadt Zürich und dem Prinzip der Innenverdichtung. Eine Umsetzung erscheint schwierig.
2. Auch mit einer Dichte von 180–200 sind gute städtebauliche Lösungen möglich, die den grundsätzlichen Vorgaben des Masterplans folgen.
3. Die wesentlichen Forderungen aus der Mitwirkung erscheinen gut erfüllbar mit Anpassungen des Masterplans und einer Reduktion der Autostellplätze.
4. Mit möglichen Anpassungen (Gebäudezahl, Gebäudestellung, Gartenterrasse; Reduktion Autostellplätze) bietet der Masterplan eine gute Grundlage mit Spielraum (insbesondere für die Gebäudehöhen) für einen Realisierungswettbewerb.

## Vorschlag mögliche Anpassung Baufelder für Wettbewerb





## **Teil 3: Dichtetest im Masterplan-Layout**

# Szenario A: W4R

AZ Effektiv: 102%

# Situation, Freiflächen, Baumbestand



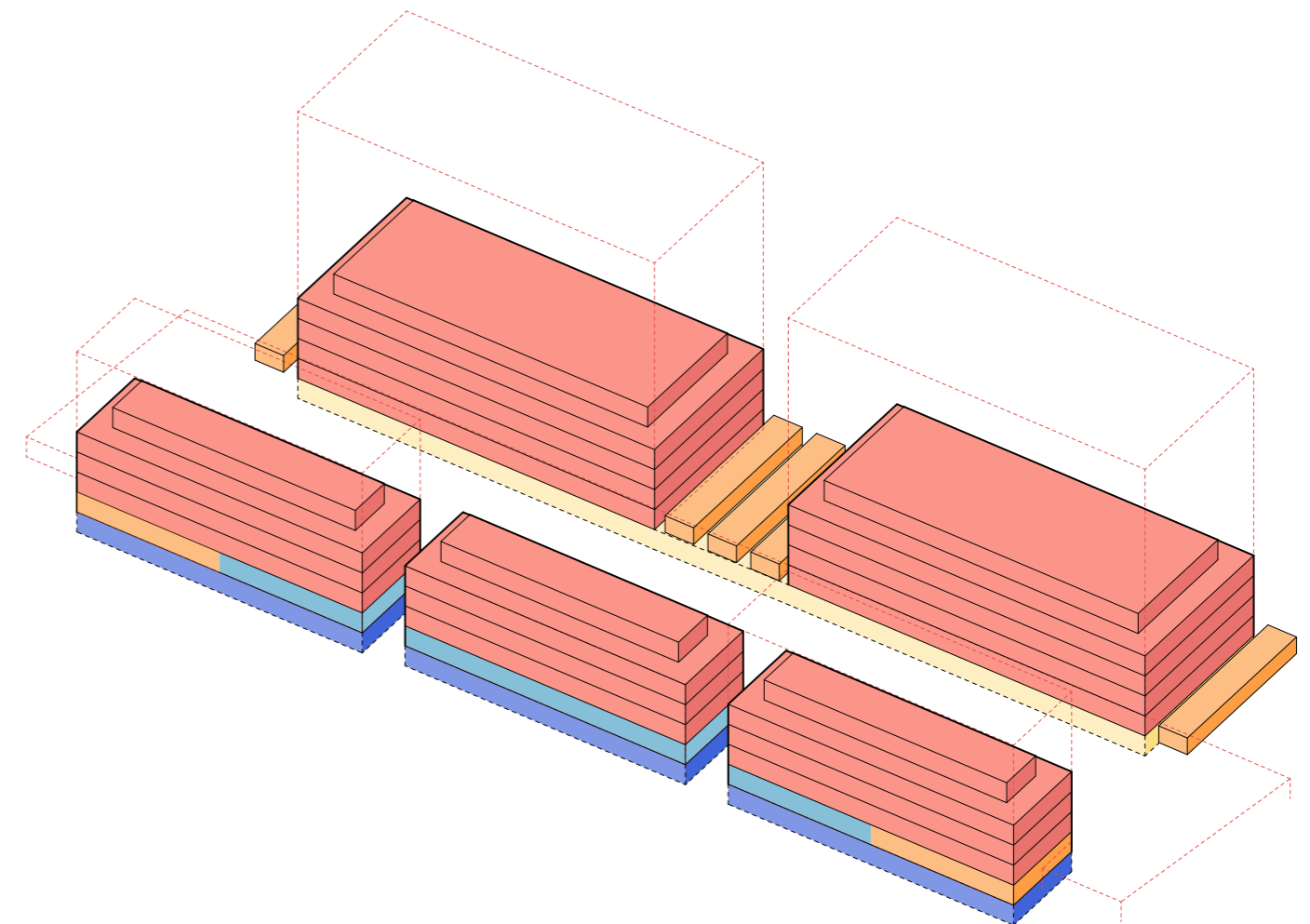
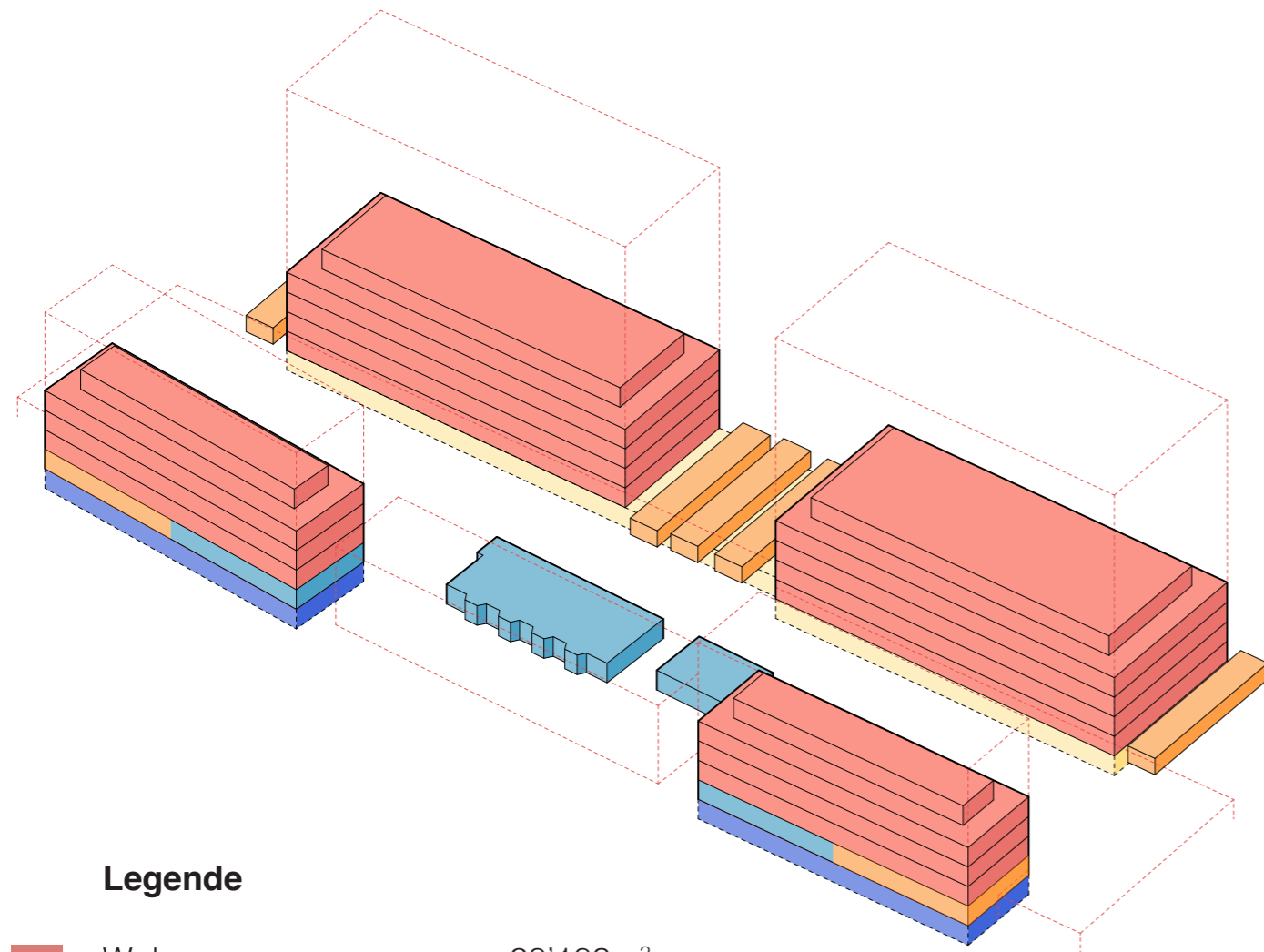
Baufeld B nicht unterbaut	9'666
Baufeld B unterbaut	469
Baufeld C nicht unterbaut	9'671
Baufeld C unterbaut	422
<b>Summe</b>	<b>20'228 m<sup>2</sup></b>

<b>Baumbestand heute</b>	<b>38</b>
davon erhaltenswürdig	22
davon nicht erhaltenswürdig	16
<b>Baumbestand morgen</b>	<b>21</b>
davon erhaltenswürdig	14
davon nicht erhaltenswürdig	7







# Szenario A: W4R

AZ Effektiv: 102%

# Nutzungsverteilung und Flächennachweis



## Legende

	Wohnen	28'183m <sup>2</sup>
		↓
	<b>ca. 249 - 269 Wohnungen</b>	
	Velo Aussen	705 m <sup>2</sup>
	Velo	960 m <sup>2</sup>
	Tiefgarage	2'953m <sup>2</sup>
	Keller	2'250m <sup>2</sup>
	Gewerbe und Sozialraum	1'796m <sup>2</sup>
<b>GF Total</b>		<b>36'847m<sup>2</sup></b>



# Szenario B: W4A

AZ Effektiv: 138%

# Situation, Freiflächen, Baumbestand



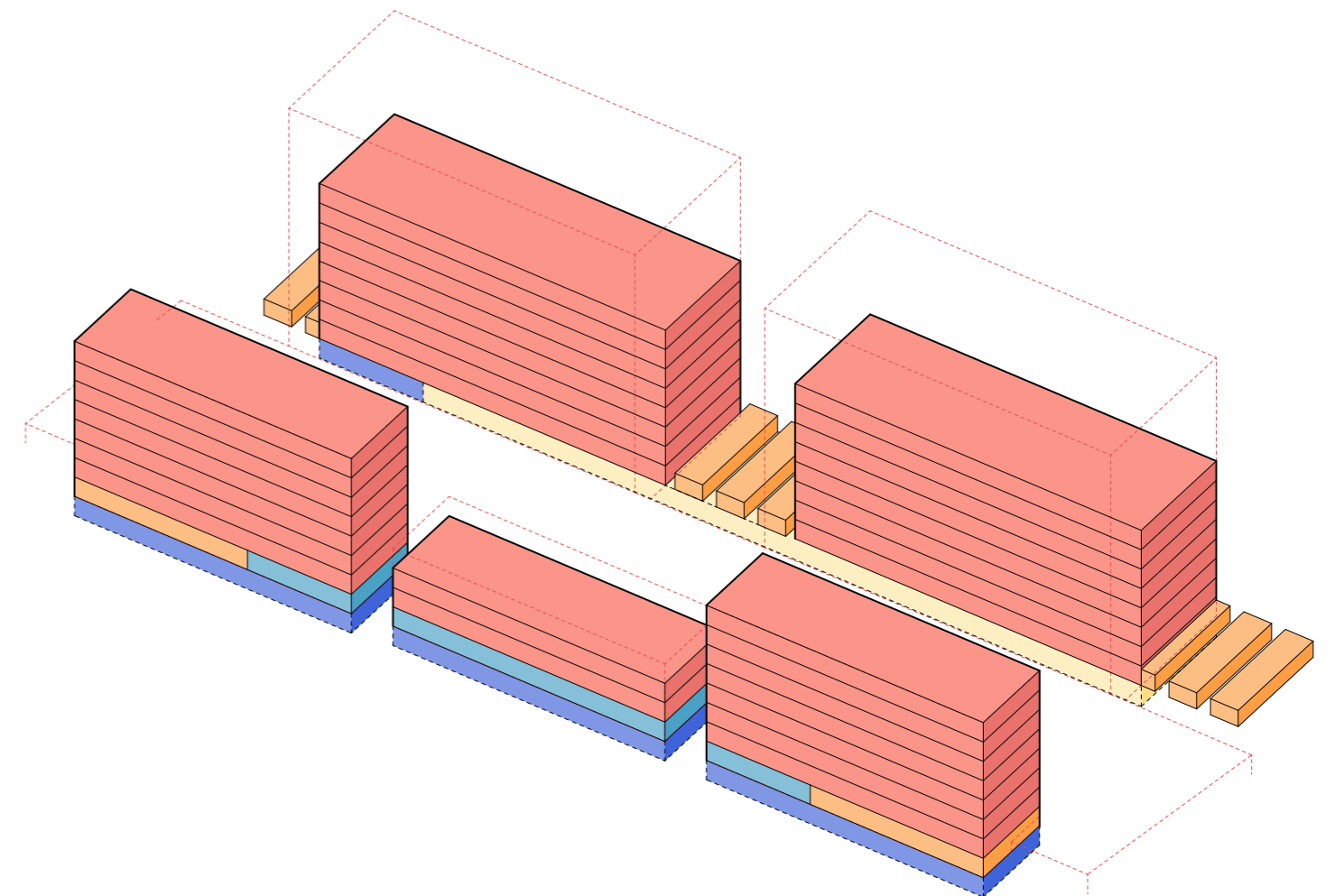
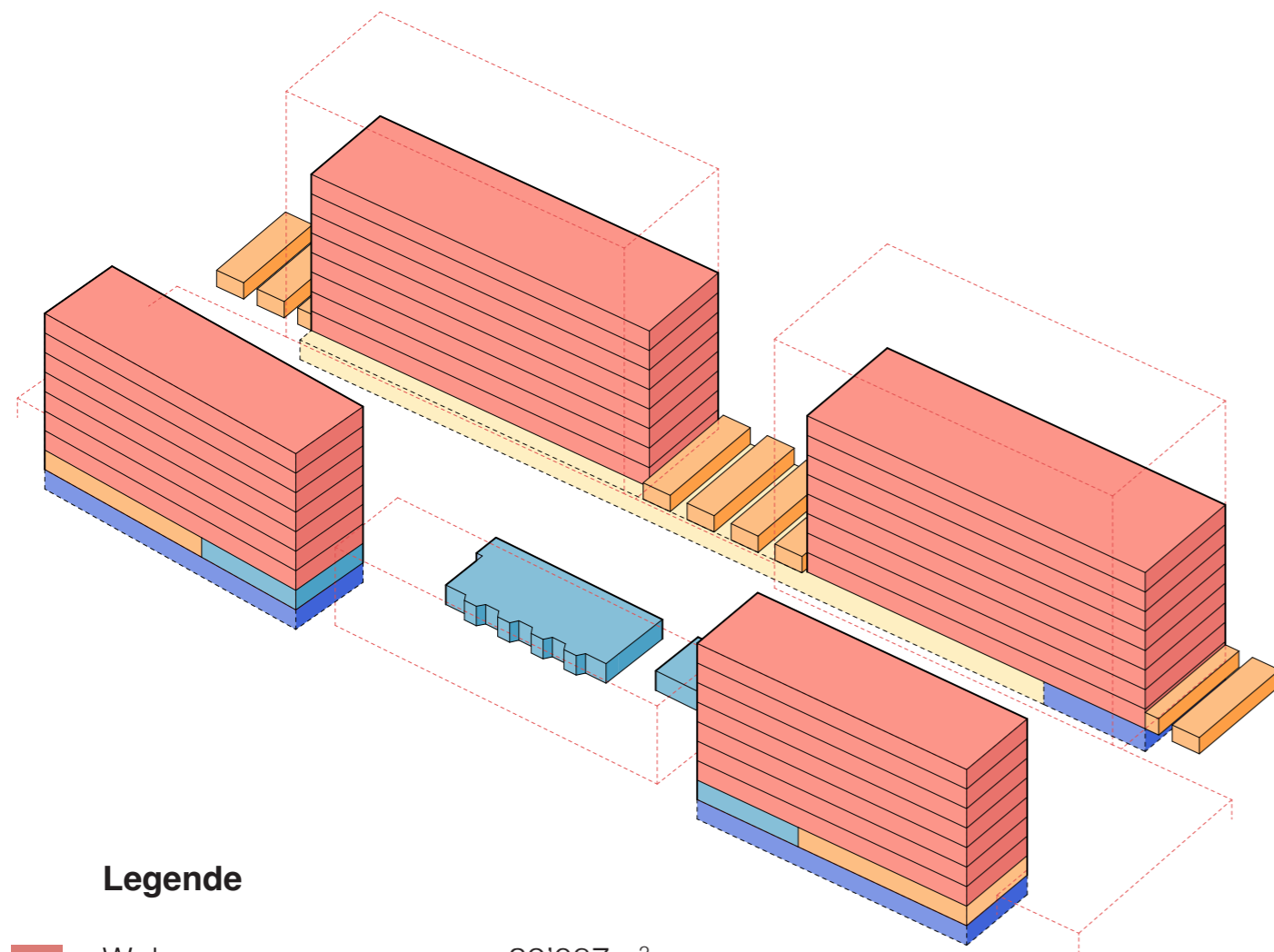
Baufeld B nicht unterbaut	10'198
Baufeld B unterbaut	513
Baufeld C nicht unterbaut	10'441
Baufeld C unterbaut	301
<b>Summe</b>	<b>21'453 m<sup>2</sup></b>

<b>Baumbestand heute</b>	<b>38</b>
davon erhaltenswürdig	22
davon nicht erhaltenswürdig	16
<b>Baumbestand morgen</b>	<b>24</b>
davon erhaltenswürdig	16
davon nicht erhaltenswürdig	8

# Szenario B: W4A

AZ Effektiv: 138%

# Nutzungsverteilung und Flächennachweis



## Legende

	Wohnen	39'087m <sup>2</sup>
		↓
		<b>ca. 349 - 374 Wohnungen</b>
	Velo Aussen	937 m <sup>2</sup>
	Velo	1'200m <sup>2</sup>
	Tiefgarage	3'420m <sup>2</sup>
	Keller	2'873m <sup>2</sup>
	Gewerbe und Sozialraum	1'556m <sup>2</sup>
<b>GF Total</b>		<b>49'073m<sup>2</sup></b>



# Szenario C: W5A

AZ Effektiv: 189%

# Situation, Freiflächen, Baumbestand



Baufeld B nicht unterbaut	8'233
Baufeld B unterbaut	2'044
Baufeld C nicht unterbaut	8'898
Baufeld C unterbaut	1'744
<b>Total</b>	<b>20'919 m<sup>2</sup></b>

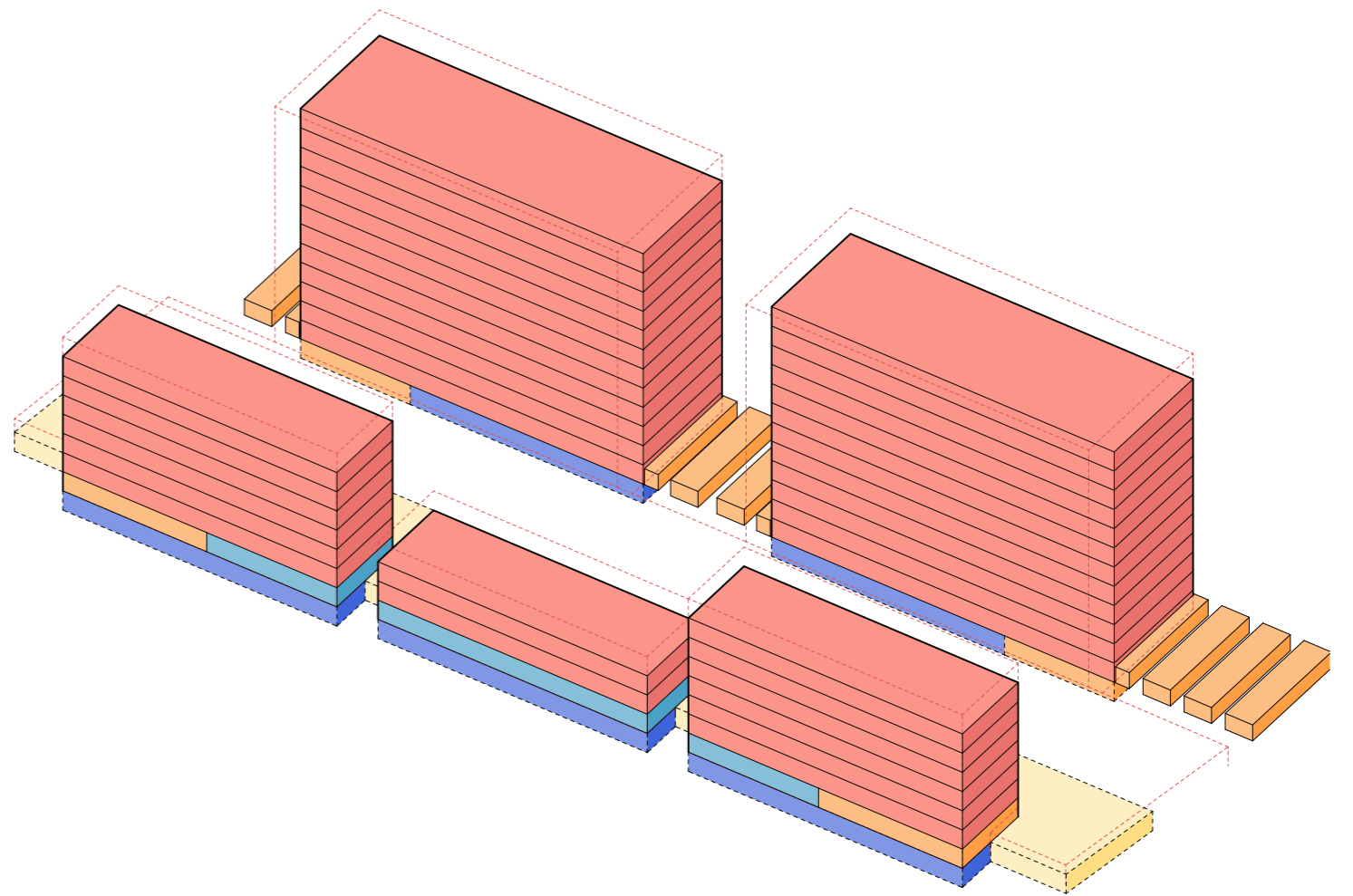
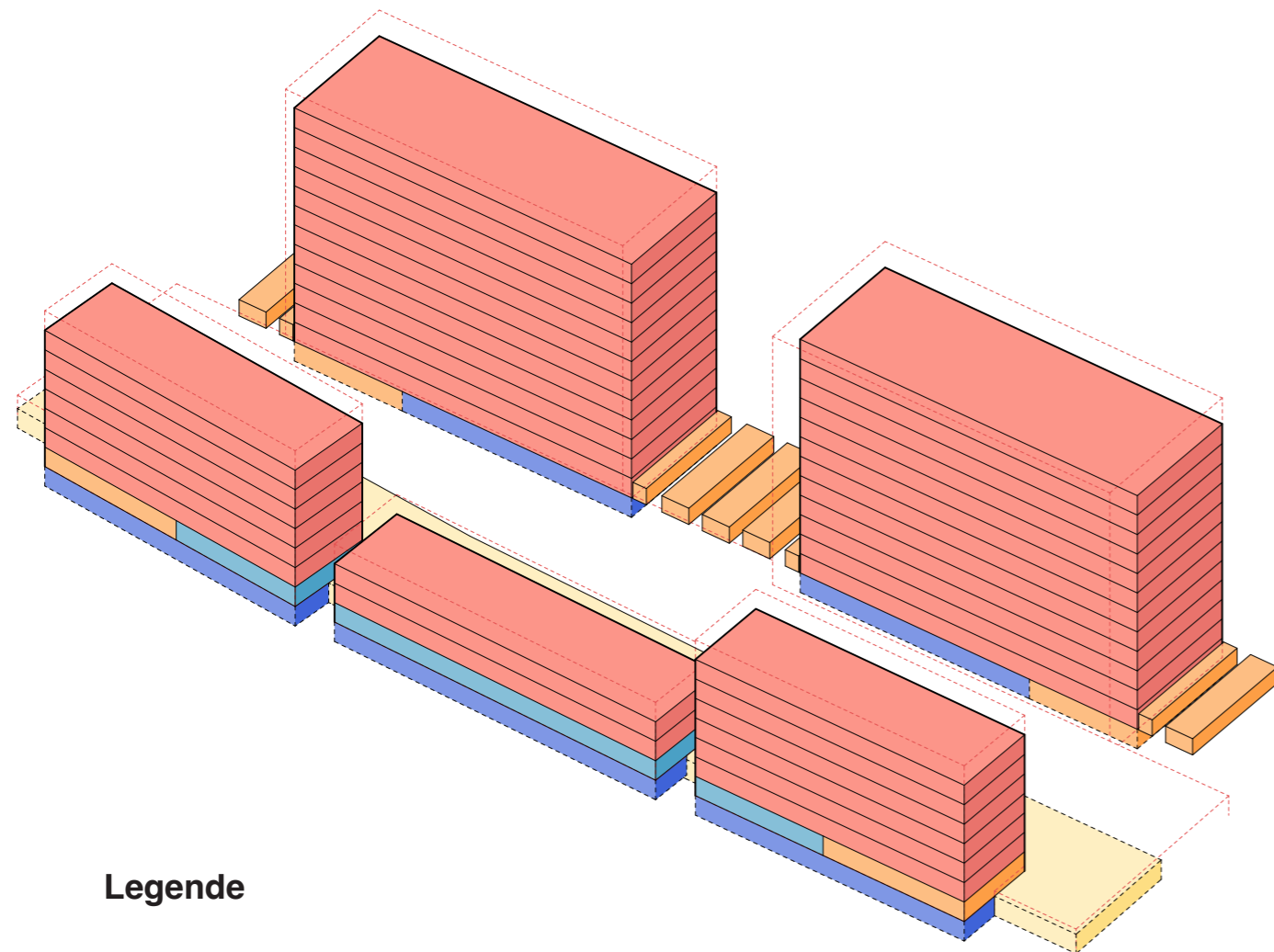
<b>Baumbestand heute</b>	<b>38</b>
davon erhaltenswürdig	22
davon nicht erhaltenswürdig	16
<b>Baumbestand morgen</b>	<b>23</b>
davon erhaltenswürdig	15
davon nicht erhaltenswürdig	8



# Szenario C: W5A

AZ Effektiv: 189%

# Nutzungsverteilung und Flächennachweis



## Legende

	Wohnen	54'438m <sup>2</sup>
		↓
		<b>ca. 480 - 524 Wohnungen</b>
	Velo Aussen	1'020m <sup>2</sup>
	Velo	2'096m <sup>2</sup>
	Tiefgarage	5'264m <sup>2</sup>
	Keller	3'812m <sup>2</sup>
	Gewerbe und Sozialraum	1'968m <sup>2</sup>
<b>GF Total</b>		<b>73'927m<sup>2</sup></b>



## A: W4R



ca. 249 - 269 Wohnungen

Baufeld B nicht unterbaut	9'666
Baufeld B unterbaut	469
Baufeld C nicht unterbaut	9'671
Baufeld C unterbaut	422

---

**20'228 m<sup>2</sup>**

---

## B: W4A



ca. 349 - 374 Wohnungen

Baufeld B nicht unterbaut	10'198
Baufeld B unterbaut	513
Baufeld C nicht unterbaut	10'441
Baufeld C unterbaut	301

---

**21'453 m<sup>2</sup>**

---

## C: W5A



ca. 480 - 524 Wohnungen

Baufeld B nicht unterbaut	8'233
Baufeld B unterbaut	2'044
Baufeld C nicht unterbaut	8'898
Baufeld C unterbaut	1'744

---

**20'919 m<sup>2</sup>**

---