



Baugenossenschaft Glattal Zürich

# bauleitbild - projektinformation

*Lebensqualität für Generationen*

november 07

# siedlungsübersicht siedlungsübersicht

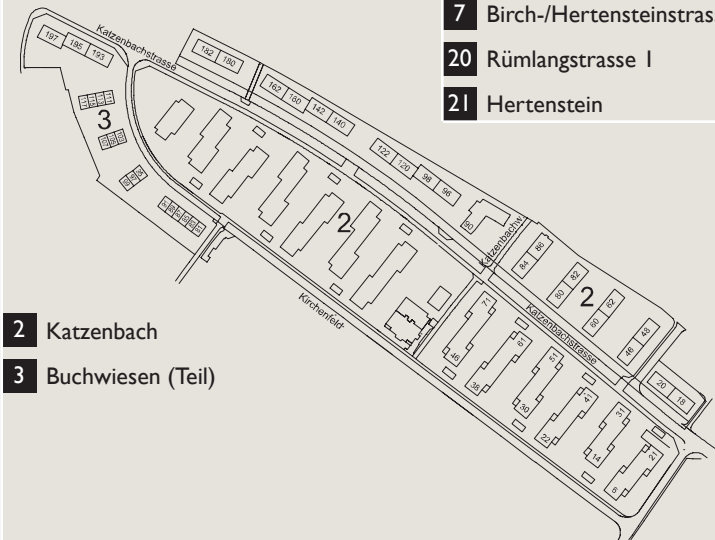
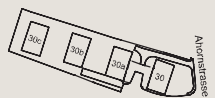


**17** Grünhalden



- 4** Roswiesen
- 5** Altwiesen
- 8** Kronwiesen I
- 9** Winterthurer-/Dübendorfstrasse
- 10** Kronwiesen II
- 11** Kronwiesen III
- 13** Kronwiesen IV

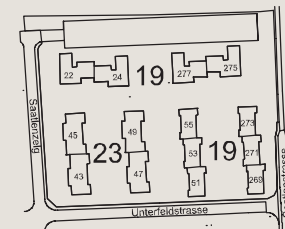
**18** Ahorn



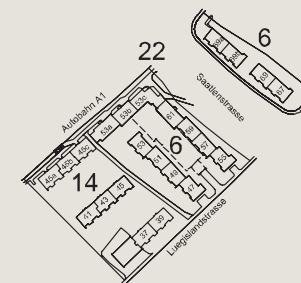
- 2** Katzenbach
- 3** Buchwiesen (Teil)



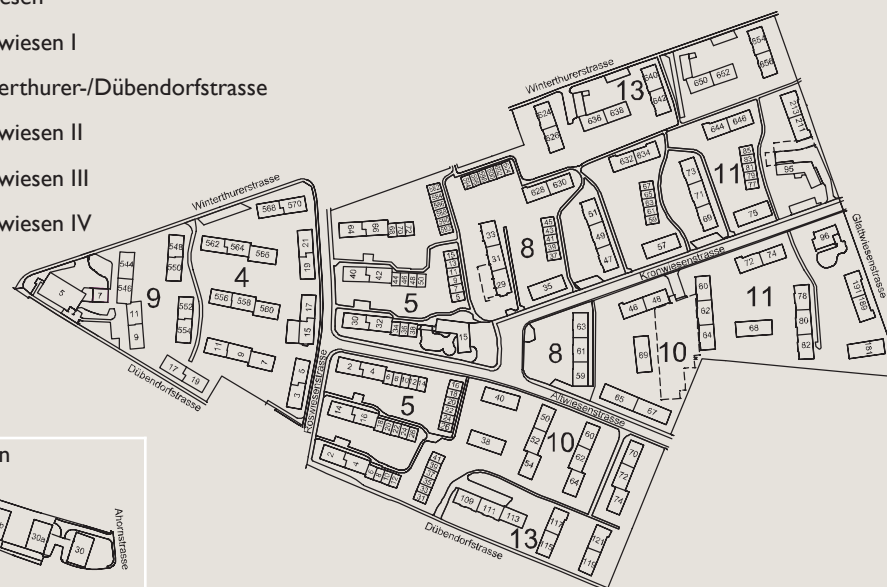
- 3** Buchwiesen (Teil)
- 7** Birch-/Hertensteinstrasse
- 20** Rümlangstrasse I
- 21** Hertenstein



- 19** Saaten I
- 23** Saaten II



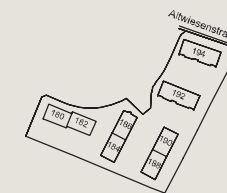
- 6** Neuwiesen I
- 14** Neuwiesen II
- 22** Neuwiesen III



- 15** Luchswiesen I
- 16** Luchswiesen II



**12** Riedacker



## Sehr geehrte BGZ-Genossenschaftsmitglieder

Ein Gebäude hält nicht ewig. Das gilt speziell für Bauten, welche in und nach den Kriegsjahren mit bescheidenen Mitteln erstellt wurden.

Das Credo der BGZ lautet „Lebensqualität für Generationen“, deshalb obliegt dem Vorstand die Pflicht, die Bausubstanz mit geeigneten Massnahmen den sich ändernden Bedürfnissen anzupassen.

Um dieser grossen Herausforderung, die mehrere Jahrzehnte beansprucht, gewachsen zu sein, ist eine Strategische Pla-

nung unumgänglich. An dieser Planung arbeiten Vorstand und Verwaltung unter Mithilfe von externen Fachleuten seit zwei Jahren. Der vorliegende Statusbericht vermittelt Ihnen die aktuellen Erkenntnisse.

Die Untersuchungen, die in den Bericht eingeflossen sind, gehen über die baulichen Belange hinaus. Nebst der Beurteilung der Bausubstanz nach Kriterien wie z.B. Alter, Grösse, Orientierung, Lage und Zustand der Wohneinheiten sind deren technische Installationen und die Aussenräume erfasst worden. Distanzen zu Einkaufsmöglichkeiten, zur City, zu Schulhäusern, öffentlichem Verkehr sowie Immissionen wurden ermittelt. Auch das Durchschnittsalter und die Haushaltform der Mieterschaft (Familie/Ehepaare/Einzelpersonen) sowie weitere

Kriterien und bekannte Veränderungen im Quartier wurden pro Gebiet berücksichtigt.

All diese Informationen wurden zusammengetragen und gewichtet. Daraus entstanden plausible Entscheidungsgrundlagen für die Entwicklung und Konkretisierung der Strategischen Planung des Liegenschaftenportfolios.

Je näher der Zeitpunkt einer Entscheidung liegt, umso klarer ist die Aussage zu den erforderlichen Massnahmen. Oft ist vor der Entscheidungsfindung ein Zwischenschritt in Form einer Testplanung sinnvoll. Für Sie, unsere Mieterschaft, dienen die in diesem Bericht vorliegenden Informationen zur eigenen Planung. Durch klare Aussagen erkennen Sie, zu welchem

Zeitpunkt voraussichtlich mit einer Veränderung der aktuellen Wohnsituation zu rechnen ist.

Viele der geplanten Veränderungen werden erst durch die nächste Vorstandsgeneration ausgeführt, die einzelnen Entscheidungen müssen jedoch aufeinander abgestimmt sein. Deshalb ist die Strategische Planung zum heutigen Zeitpunkt richtig und wichtig. Begleitend zur Abgabe der Unterlagen finden Informationsveranstaltungen statt, an welchen die Projektgruppe der Strategischen Planung ergänzende Fragen beantwortet.

Albert Deubelbeiss, Präsident BGZ

## inhalt

## bauleitbild

3	<b>vorwort</b>
4-5	<b>bauleitbild</b>
6	<b>visionen</b>
7	<b>bausubstanz</b>
8	<b>sozialstruktur</b>
9	<b>dichte</b>
10	<b>wohnungsgrössen</b>
11	<b>wohnqualität</b>
12	<b>nachhaltigkeit</b>
13	<b>wohnumfeld</b>
14-15	<b>strategie</b>

## projektinformation

19	<b>am katzenbach</b>
20	<b>ahorn</b>
21	<b>saatlen I</b>
22-23	<b>neuwiesen</b>
24	<b>schwamendinger</b>
	<b>dreieck</b>
25	<b>buchwiesen</b>
26	<b>weitere informationen</b>
27	<b>beteiligte / impressum</b>

# bauleitbild

Die BGZ steht hinsichtlich der baulichen und wohnpolitischen Zukunft ihres Liegenschaftensportfolios vor diversen Aufgaben und Entscheidungen. Aus diesem Grund entschied der Vorstand der BGZ im Herbst 2005, ein Bauleitbild für mindestens die nächsten zwei Jahrzehnte zu entwickeln.

In einem ersten Schritt wurde zusammen mit Fachleuten eine Zustandsanalyse der Bauten erstellt. Bauzustand, Grundrisswert, Wohnumfeld und BGZ-Bevölkerung wurden erfasst und die Wohnbedürfnisse der heutigen MieterInnen diskutiert.

Die Zustandsanalyse liefert objektive Entscheidungsgrundlagen für die Strategien zur Gebäudeerneuerung.

Die umfangreichen Daten wurden in einem zweiten Schritt verdichtet und gegeneinander abgewogen. Die Erkenntnisse daraus lieferten den Handlungsbedarf und die Grundlagen für die Strategiedefinition.

Parallel zur Zustandsanalyse wurden, basierend auf einer Bedürfnisanalyse und im Rahmen des Bauleitbildes mittels Workshop-Verfahren, Grundsätze erarbeitet, welche die Haltung des Vorstandes in baulichen Belangen definieren und als Leitfaden bei zukünftigen Entscheidungen dienen werden.

Die Grundsätze sind in verkürzter Form im Teil Bauleitbild (S.6–13) eingebunden. Am Schluss dieses Teils (S.14–15) befindet sich eine Übersicht der nächsten Planungsschritte für jede Siedlung.

### **Welche Fragen standen am Anfang des Bauleitbildprozesses?**

Kann das Wohnungsangebot der BGZ der Bevölkerungsentwicklung und den zukünftigen Wohnansprüchen gerecht werden?

Besteht eine gute soziale Durchmischung, oder sind Veränderungen oder Begleitprozesse angezeigt?

Sind die jetzigen Angebote im Bereich Wohnumfeld (Bildungsstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Verbindungen öffentlicher Verkehr etc.) ausreichend?

Gibt es Objekte, die unwirtschaftlich sind und darum die Genossenschaft langfristig belasten?

Bei welchen Objekten sind grössere Umbauten nicht mehr sinnvoll, weil Ersatzneubauten die bessere Lösung bieten?

Wo besitzt die BGZ die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen?  
An welcher Bau- und Wohnvision orientiert sich die BGZ?

Bei welchen Haus- und Gebäudetypen kann es in Zukunft Vermietungsprobleme geben und warum?

### **Strategische Planung**

Die BGZ ist im Besitz von 1'836 Wohneinheiten, die in den Stadtquartieren Schwamendingen und Seebach liegen und zwischen 1944 und 2007 erbaut wurden.

Mit dem Bauleitbild wird ein solides und zukunftsweisendes Planungsinstrument für die Baugenossenschaft geschaffen. Darin sind die baulichen Erneuerungsmassnahmen für die nächsten 20–30 Jahre festgelegt. Mit dem Bauleitbild will der Vorstand die bauliche Zukunft der Genossenschaft so steuern, dass es sich in den BGZ-Siedlungen auch in den kommenden Jahrzehnten gut wohnen und leben lässt.

### **Die Hauptziele des Bauleitbildes**

Das Bauleitbild soll die mittel- und langfristigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der BGZ-Liegenschaften aufzeigen und konkrete Massnahmen vorschlagen.

Als erstes Resultat wurden Erneuerungsvorschläge für die Siedlungen mit dem dringlichsten Handlungsbedarf (Katzenbach, Ahorn, Saatlen I und Neuwiesen) vorgelegt. Für die mittelfristig zu erneuernden Siedlungen wurden Entwicklungspläne erstellt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der übrigen Siedlungen werden zu einem späteren Zeitpunkt konkret bearbeitet. So kann auf die jeweils aktuellen Bedürfnisse reagiert werden.

Das Bauleitbild ist zyklisch anzupassen – im Sinne eines kontinuierlichen Prozesses.

weshalb braucht es ein bauleitbild?  
weshalb braucht es ein bauleitbild?

## DIE BGZ SCHAUT IN DIE ZUKUNFT UND ENTWICKELT VISIONEN

*Visionen erfordern  
eine langfristige und  
fundierte Planung*

Bei Bauthemen stellt sich die BGZ den Aufgaben und Bedürfnissen der Zukunft. Sie ist offen für städtebauliche Neuerungen und Verbesserungen. Der Vorstand nimmt aktiv neue Ideen auf und sucht nach entsprechenden Realisierungs- und Optimierungsmöglichkeiten. Ebenso ist er bestrebt, im Fall von Ersatzneubauten auch moderne Reihenhaustypologien zu prüfen. Die BGZ steht für die Idee der Gartenstadt mit grosszügigen Frei- und Grünräumen ein.

Die Förderung innovativer Projekte und neuer Wohnmodelle (Alterswohnen, Wohnen für Jugendliche, Wohnen und Arbeiten), das Entwickeln von Lärmschutzkonzepten für an Verkehrsachsen liegende Siedlungen oder der Einsatz von zukunftsfähigen Energiekonzepten sind Visionen, die im Rahmen der Erarbeitung des Bauleitbildes in Projektteamsitzungen und Workshopverfahren vorgeschlagen und eingehend diskutiert worden sind. Anstrengungen hinsichtlich Verbesserung der Wohnqualität, die Planung mieterfreundlicher Umsiedlungslösungen sowie ein schonungs-

voller Umgang mit den natürlichen Ressourcen waren wichtige Aspekte bei der Entwicklung von Zukunftsvisionen für die Siedlungen der BGZ. Ebenso wurde die Idee der Gartenstadt und die Weiterführung von deren Prinzipien thematisiert.

*Die Liegenschaften der BGZ befinden sich grundsätzlich in einem guten Zustand*

## DIE BGZ ERNEUERT UND VERÄNDERT IHRE BAUTEN KONTINUIERLICH UND SYSTEMATISCH

Die Sorgfaltspflicht ist für die BGZ zentral. Das gilt für die vorhandene Bausubstanz, bezüglich Umgebung sowie Finanzen. Um den Bedürfnissen heutiger und künftiger Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung zu tragen, nimmt die BGZ gezielt und stetig Erneuerungen vor. Dort, wo Erneuerungen vorgenommen werden müssen, sollen tiefer eingreifende Massnahmen sorgfältig geprüft werden. Je nach Qualität der vorhandenen Substanz kann es sinnvoll sein, umfassend zu erneuern, zu verdichten oder neu zu bauen. Der Erneuerungsprozess muss sozialverträglich und durch die zuständigen Gremien zu bewältigen sein.



Die Liegenschaften der BGZ sind im Allgemeinen gut unterhalten und weisen einen ansprechenden Zustand auf. Aufgrund der normalen Abnutzung sind etwa alle dreissig Jahre umfassende Erneuerungsarbeiten notwendig. Wegen des ähnlichen Erstellungsdatums und der ähnlichen Bauart weichen in den Siedlungen der BGZ die anfallenden Arbeiten nur geringfügig voneinander ab, weshalb die Unterschiede der Kosten pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche von geringem Ausmass sind. Wo Baumassnahmen am dringlichsten sind, bestehen bereits Planungsabsichten. Das Projekt für die

2. Etappe Katzenbach wurde an der GV 2007 freigegeben. In der Siedlung Ahorn sind im Jahr 2009 Sanierungsarbeiten sowie Wohnungszusammenlegungen geplant. Im unsanierten Teil der Kolonie Saatlen I wird im Jahr 2010 eine Erneuerung vorgenommen und im bereits aussensanierten Teil ist im Jahr 2011 eine Innensanierung geplant. In den kommenden zehn Jahren besteht ausserdem Handlungsbedarf in kleineren Siedlungen wie Rümlangstrasse 1 sowie Hertenstein. Ebenfalls vor grosse strategische Aufgaben und Entscheide gestellt ist der Vorstand bezüglich der

Kolonien Neuwiesen I-III aufgrund der geplanten Autobahneinhausung (siehe dazu Kapitel „Strategie/ Übersicht“ auf Seiten 14–15).

Ein Grossteil der Bauten der BGZ wurde innerhalb einer Zeitspanne von ca. zehn Jahren konzipiert und erstellt. Diese Gebäude weisen daher ein ähnliches Baualter sowie eine einheitliche Bebauungsstruktur auf. Die Problematik der grossen Anzahl gleichaltriger Gebäude wird vor allem im grössten zusammenhängenden Siedlungsgebiet der BGZ, im Schwamendinger Dreieck, offenkundig.

Für das gesamte Siedlungsgebiet muss eine geeignete Handlungsstrategie erstellt werden, die es ermöglicht, ein stabiles Nutzungs- und Entwicklungskonzept für den Standort zu finden. Bauliche und konzeptionelle Potenziale, Planungsabläufe, Etappierungsvarianten, Entstehungsprozesse und Organisationsabläufe sollen dabei optimiert werden. Zur Erstellung einer Entwicklungsstrategie für das gesamte Gebiet ist die Testplanung das geeignete Instrument.



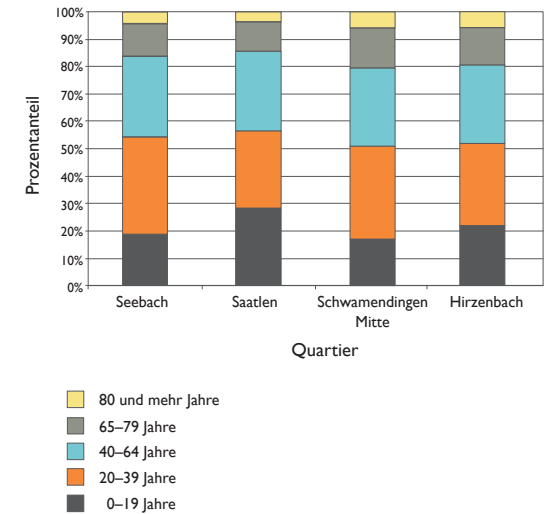


## DIE BGZ-SIEDLUNGEN SIND IM ALLGEMEINEN GUT DURCHMISCHT

Bezüglich Zielgruppen setzt die BGZ den Hauptakzent bei Familien oder Haushaltungen mit Kindern sowie bei Personen in der Vor- und Nachfamilienphase. Der Familienbegriff ist offen und schliesst Patchwork- und Ein-Eltern-Familien mit ein. Die BGZ verzeichnet eine hohe Anzahl Kinder, Jugendliche und Personen im Pensionsalter. Diesem Umstand ist auch baulich Rechnung zu tragen.

Die BGZ sorgt für kostengünstige Wohnobjekte und strebt einen Mix von Wohnungen für alle Altersphasen an. Die BGZ bietet Platz für Bewohnerinnen und Bewohner mit unterschiedlichen Einkommen. Dem Mix von günstigen Altbau- und teureren Neubauwohnungen bzw. gründlich erneuerten Wohnungen ist innerhalb des Quartiergebietes Sorge zu tragen.

Altersstruktur nach Stadtquartieren



Die soziale Durchmischung lässt sich gebietsweise optimieren

sozialstruktur  
sozialstruktur

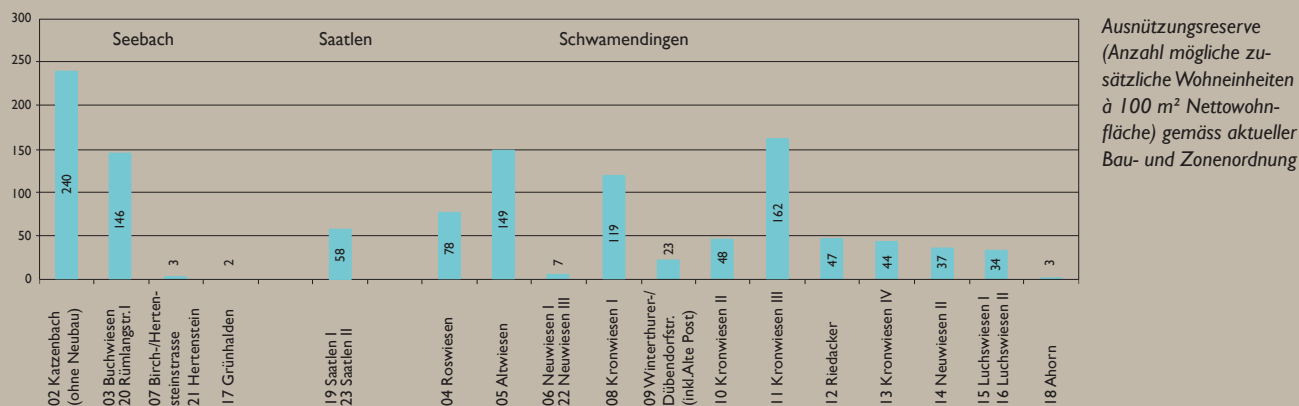
In der BGZ leben Menschen jeden Alters. Der Kinderanteil (23%) und der Anteil Mieterinnen und Mieter ab dem Pensionsalter (24%) liegen deutlich über dem Stadtzürcher Durchschnitt (16% bzw. 18%). Heute leben in der BGZ 75% der Personen im Pensionsalter in Wohnungen ohne Lift. Eine grosse Anzahl dieser Altersgruppe findet sich im Schwamendinger Zentrum, in Luchswiesen und Saatlen sowie in den Einzelliegenschaften Grünhalden und Rüm-langstr. 1. Sofern Infrastrukturversorgung und Wohnungsstandard dies ermöglichen, ist eine gleichmässige Verteilung der altersgerechten Wohnungen innerhalb der BGZ erstrebenswert. Der Anteil der ausländischen BewohnerInnen (21%), die innerhalb der BGZ ungleichmässig vertreten sind, ist im städtischen Vergleich (30%) relativ gering. AusländerInnen sind in der BGZ vor allem an lärmiger Wohnlage stark vertreten. Die Siedlung Neuwiesen ist diesbezüglich ein Spezialfall. Direkt an der Autobahn gelegen, hat sie

bisher unter den massiven Lärm- und Verschmutzungseinwirkungen gelitten. Der AusländerInnenanteil ist im lärmigen Teil der Siedlung Neuwiesen II daher mit 59% besonders hoch. Mit der Einhausung wird sich die Lage jedoch massiv verbessern. Die BGZ-Wohnobjekte sind insgesamt preisgünstig und liegen im Nettomietzins pro m<sup>2</sup> mehrheitlich unter dem gesamtstädtischen Mittel des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Auch im Vergleich zum näheren Umfeld ist die BGZ in der Regel eine preisgünstige Anbieterin von Wohnraum.



## DIE BEWOHNERZAHL IN DEN HEUTIGEN SIEDLUNGEN SOLL ERHALTEN BLEIBEN

Ende 2005 zählte die BGZ 3'658 Bewohnerinnen und Bewohner. Dieser Bestand soll innerhalb der BGZ erhalten bleiben. Wenn aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung mehr Wohnfläche pro Person geschaffen werden muss, dann sollte dies mittels sozialverträglicher und wohnhygienischen Anforderungen genügender Verdichtung (Neubauten, Ersatzneubauten, Umbauten) erfolgen. Der Vorstand verpflichtet sich, mit dem knappen Gut Boden sparsam umzugehen.



*In einigen Siedlungen der BGZ bestehen beachtliche Ausnutzungsreserven*

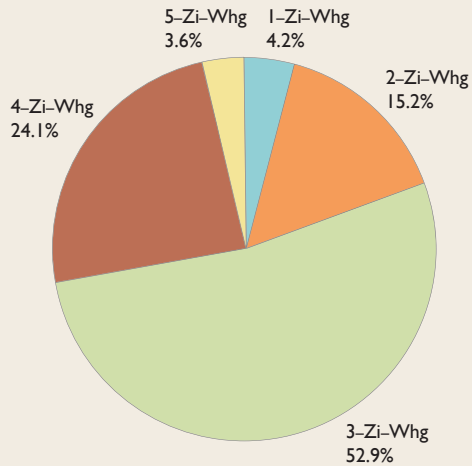
Die Analyse der Ausnutzungsreserven zeigt, dass aufgrund der aktuellen Bauordnung in einigen Siedlungen der BGZ zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden könnte. Besonders gross ist das Verdichtungspotenzial bei den zweigeschossigen Reihenhäusern der Siedlung Buchwiesen, bei einigen Siedlungen im Zentrum des Schwamendinger Dreiecks (Altwiesen, Kronwiesen I-III) sowie bei der Siedlung Riedacker. Die BGZ beansprucht mit durchschnittlich 32.6m<sup>2</sup> Nettowohnfläche pro BewohnerIn gleich viel Wohnraum wie der Durchschnitt der Mietwohnungen in

der Stadt Zürich (33 m<sup>2</sup>) anbietet. Die BGZ will die Qualitäten der Gartensiedlung durch gute Begrünung, einen guten Garten- oder Aussenraumbezug der Wohnungen, ein qualitativ gutes Wohnumfeld mit Naherholungsqualitäten und einer lockeren, offenen Bebauung mit optimaler Besonnung sicherstellen. Zusätzliche (An-)Bauten sind vor diesem Hintergrund innerhalb der bestehenden Strukturen nicht möglich. Mit grösseren und kompakteren Volumen könnte den (Wohn-)Qualitätsansprüchen entsprochen werden, weshalb

Ersatzneubauten dort prüfenswert sind. Parallel zur Konzentration auf die Optimierung des bestehenden Immobilienportfolios muss die BGZ auch Wachstumsoptionen durch den Zukauf von Liegenschaften und Land oder die Annahme von Land im Baurecht prüfen. Dabei sollten nebst Seebach und Schwamendingen auch andere Standorte berücksichtigt werden.

## DIE WOHNUNGEN DER BGZ SIND EHER ENG

Das Hauptangebot an Wohnraum bei der BGZ machen Geschosswohnungen aus, deutlich weniger vertreten sind Reiheneinfamilienhäuser mit Hausgarten (14%). Im Fall von Ersatzneubauten prüft der Vorstand auch die Machbarkeit von modernen Reihenhaustypologien. Weil zu enges Wohnen soziale Probleme nach sich ziehen kann (mehr Konfliktpotenzial), sucht er eine gute Balance zwischen Preis und Wohnfläche pro BewohnerIn. Ein-Zimmer-Wohnungen (Anteil 4%) werden mittelfristig aufgehoben. Der bestehende Anteil an kleinen Drei-Zimmer-Wohnungen wird, wo möglich und sinnvoll, zu Gunsten von Familienwohnungen oder altersgerechten Wohnungen reduziert, wobei Letztere eine altersgerechte Erschliessung erfordern würden.



Wohnungsspiegel der BGZ in Prozent

wohnungsgrossen  
wohnungsgrossen

Von den 1'836 Wohneinheiten der BGZ sind 14% Reiheneinfamilienhäuser. Der Gesamtanteil an Grosswohnungen (Reihenhäuser und Geschosswohnungen) liegt bei 28%. Betrachtet man dies vor dem Hintergrund des BGZ-Grundsatzes, dass der Hauptakzent betreffend Haushaltgrössen bei Familien und Haushaltungen mit Kindern sowie bei Personen in der Vor- und Nachfamilienphase liegt, ist der Anteil an Grosswohnungen knapp bemessen. Das grosse Angebot an Drei-Zimmer-Wohnungen (53%) entspricht der Marktnachfrage (Paare ohne Kinder, getrennt lebende Eltern-

teile etc.) bestens, könnte aber zugunsten von etwas mehr Zwei- und Vier-Zimmer-Wohnungen reduziert werden. Allerdings sind viele der Wohnungen flächenmässig zu klein und sollten eher 90 m<sup>2</sup> als 65 m<sup>2</sup> gross sein. Generell sollten mehr Wohnobjekte mit grösseren Wohnflächen angeboten werden.

*Der Wohnungsmix soll durch Objekte mit mehr Wohnfläche ergänzt werden*



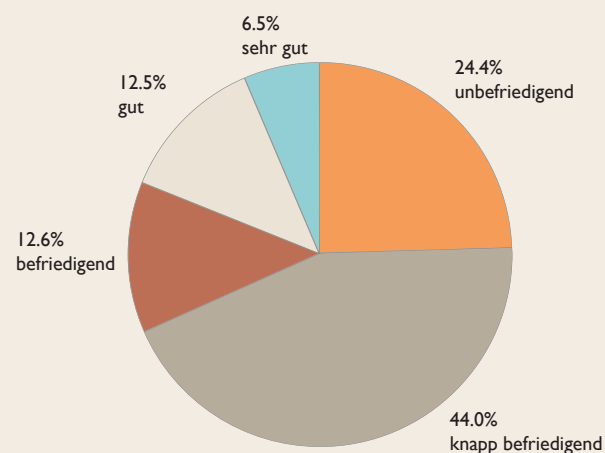
DIE BGZ-WOHNOBJEKTE ZEICHNEN SICH DURCH EINEN KOMFORTABLEN, ABER NICHT LUXURIÖSEN AUSBAUSTANDARD SOWIE PREISGÜNSTIGKEIT UND LANGLEBIGKEIT AUS

Bei Neu- und Umbauten strebt der Vorstand Architektur von hoher Qualität an. Um die Qualität von Neubauten zu gewährleisten, werden Studienaufträge oder Wettbewerbe durchgeführt. Die Wohnungen sollen möglichst grosszügig und trotzdem noch erschwinglich sein. Es werden bedürfnisgerechte Wohnungen mit ausreichend Wohnfläche, gut nutzbarem Aussenraum (Gartensitzplatz oder grosszügiger Balkon), einer guten Besonnung und Aussicht sowie Lärminderungskonzepten angestrebt. Ebenso sollen Begegnungsräume für die Bewohnerschaft und ausreichend Velo- und Kinderwagenabstellplätze eingeplant werden.



*Der Standard muss bei jeder vierten Wohnung verbessert werden*

Mit der Grundrissbewertung wurden die wenig zukunftsfähigen Wohnungs- und Reihentypen herausgefiltert. Kriterien wie Möblierbarkeit der Zimmer, Stauraum, Ausstattung von Küche und Bad, Nutzbarkeit des Estrichs sowie Balkongrösse und Ausrichtung zeigten: 24% der Wohnungen sind als problematisch zu bezeichnen, sie entsprechen den heutigen Standards nicht mehr. Es ist abzuklären, ob die betroffenen Häuser mit baulichen Eingriffen (Dachausbau, Wohnungszusammenlegung, Wohnraumerweiterung etc.) optimiert und aufgewertet werden können, ob sich Anbauten lohnen, oder ob ein Ersatzneubau besser ist.



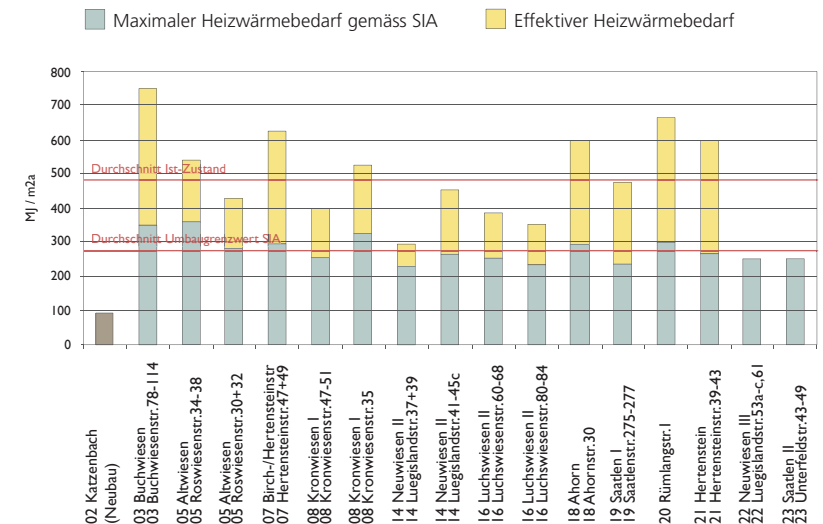
*Prozentualer Anteil der Wohnungen gemäss Grundrissbewertung*

Das Energiesparpotenzial ist nicht ausgeschöpft

## DER VORSTAND STREBT BEI UM- UND NEUBAUTEN DIE UMSETZUNG ÖKOLOGISCHER KRITERIEN AN

Die Entwicklung der Bauten folgt dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Die ökonomische Leistungsfähigkeit der BGZ wird ebenso berücksichtigt wie das menschliche Wohlbefinden, der schonungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen und die Ästhetik bei Veränderungseingriffen. Ökologisches Bauen (sorgfältiger Umgang mit Energie und Material) und unterhaltsame Baukonzepte bilden einen weiteren Bestandteil. Bei Neubauten und umfassenden Sanierungen wird der Minergiestandard angestrebt. Bei Sanierungen gelten die Regeln der Stadt Zürich (Bauen und Ökologie). Bei Erneuerungen und Neubauten prüft die BGZ den Einsatz von nachhaltigen Energiekonzepten.

Heizwärmebedarf Ist-Zustand pro Quadratmeter und Jahr



Eine flächendeckende Untersuchung aller Häuser hat die „Energiesünder“ in der BGZ erfasst. Zu ihnen zählen sämtliche Reiheneinfamilienhäuser, der Teil A der Kolonie Saatlen I, die Kolonien Ahorn, Birch-/Hertensteinstrasse, Rümplangstr.1, einzelne Gebäude der Kolonien Kronwiesen I-IV sowie der Kolonie Riedacker. Zurzeit erreichen nur die Neubauten Am Katzenbach I, die Gebäude der Kolonien Saatlen II sowie Neuwiesen III die gesetzlichen Grenzwerte. Senken lässt sich der Energieverbrauch bei vielen Häusern durch die Isolation der Fassaden, Dachböden und Kellerdecken sowie durch den Einbau einer Komfortlüftung. Die Frage, ob und wie energetische Optimierungsmaßnahmen realisiert werden sollen, sind u.a. gekoppelt an ökonomische Überlegungen und dabei auch an die Prüfung, ob in diesem Zusammenhang ein Neubaukonzept vorteilhafter wäre. Die Häuser der BGZ werden über Heizzentralen mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Die Fernleitungen der BGZ-Siedlungen sind mehrheitlich in gutem Zustand. Nächste Sanierungen finden erst ab dem Jahr

2020 statt. Mit dem Anschluss sämtlicher Siedlungen ans Fernwärmenetz wurden optimale Voraussetzungen zur Erreichung des Minergiestandards geschaffen (Fernwärme ->Kehrichtverbrennungsanlage ->erneuerbare Energie ->Bonus). Die Minergie-Anforderung der Wärmeerzeugung wird durch die Fernwärme abgedeckt.

Die Mehraufwendungen, um bei zukünftigen Erneuerungen vom SIA-Grenzwert den Minergiestandard zu erreichen, sind relativ bescheiden. Mit dem Zusatznutzen der Komfortlüftung (Lärm, Feuchte, Wärmerückgewinnung) ist das Anstreben des Minergiestandards doppelt gegeben.

Anmerkung: wegen eben erfolgter Aussensanierung wurden die Siedlungen Grünhalden und Saatlen I (5-geschossige Wohnhäuser) nicht untersucht.

EINE GUTE DURCHGRÜNUNG, EIN GUTES WOHNUMFELD MIT NAHERHOLUNGSQUALITÄTEN SOWIE EINE LOCKERE, OFFENE BEBAUUNG MIT OPTIMALER BESONNUNG UND DURCHLÄSSIGEN AUSSENÄUMEN BILDEN WICHTIGE QUALITÄTEN DER GARTENSTADTSIEDLUNG

Der Vorstand möchte diese Qualitäten sicherstellen und auch bei Neubauten umsetzen. Auf den eigenen Grundstücken sorgt die BGZ für sichere Fuss- und Veloverbindungen. Die Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten, Horts sowie Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist derzeit meist gut und entsprechend zu erhalten, die Quartiersversorgung ist, wo möglich, in einzelnen Siedlungen zu optimieren. Wo Siedlungen von Strassenlärm besonders betroffen sind, ist vor allem bei Ersatzbauten auf entsprechende Massnahmen zum Lärmschutz zu achten.

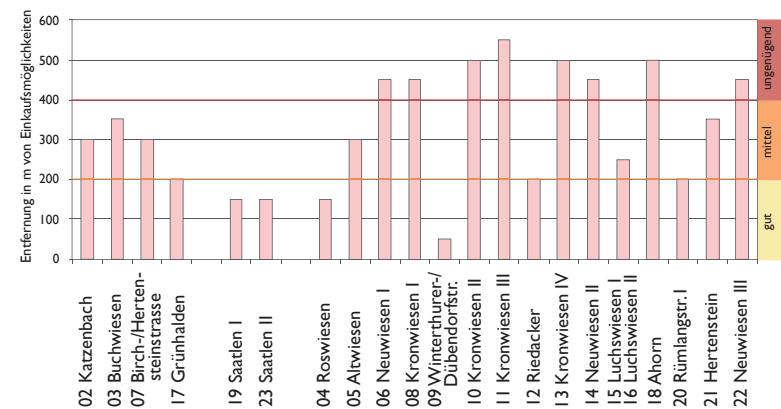


Im Schwamendinger Dreieck fehlt ein zentraler Platz

Die BGZ verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grün- und Freiräumen. Im grössten zusammenhängenden Siedlungsgebiet der BGZ, dem Schwamendinger Dreieck, fehlt allerdings ein zentraler, verkehrsfreier Platz, der als Treffpunkt für die ganze Siedlung dient und verschiedene Aktivitäten ermöglicht. Das in einzelnen Siedlungen teils knappe Parkplatzangebot könnte durch das Fördern von Mobility-Angeboten (Car Sharing) ergänzt und das

Problem damit etwas entschärft werden. Spiel- und Begegnungszonen sollten rechtlich verankert und Schleichwege verhindert werden. Bei Ersatzneubauten sollten Tiefgaragen geprüft werden. Das Wegnetz für Velofahrende und die Abstellmöglichkeiten für Velos sind zu optimieren.

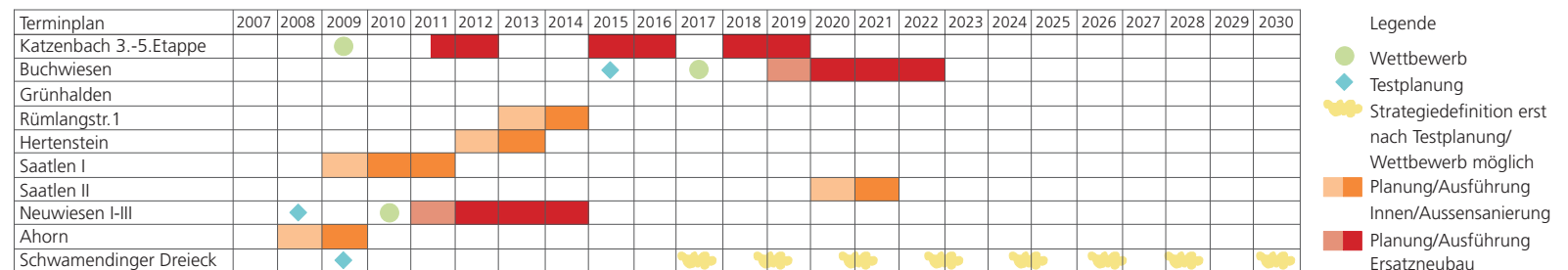
Bewertung Einkauf täglicher Bedarf zu Fuss



## ÜBERSICHT NÄCHSTE PLANUNGSSCHRITTE

Die Erarbeitung und Analyse des Bauleitbildes hatte zum Ziel, die Potenziale und Chancen zu eruieren, aber auch Problembereiche und Optimierungsbedarf bei den Siedlungen der BGZ aufzuzeigen. Obwohl die BGZ ihre Siedlungen stets gut unterhalten und gepflegt hat, wird sie in den kommenden Jahren diverse Entscheidungen hinsichtlich der Entwicklung ihrer Liegenschaften treffen müssen. Manche Massnahmen sind bereits geplant oder in Ausführung. Andere müssen zeitlich, inhaltlich und logistisch noch geplant und im Gesamtmassnahmenkatalog optimal aufeinander abgestimmt werden. Dabei ergeben sich für die Zukunft die folgenden vier Schwerpunktentwicklungsgebiete:

- Katzenbach
- Buchwiesen
- Neuwiesen I-III
- Schwamendinger Dreieck



### SEEBACH

#### Siedlung Katzenbach

Die erste Etappe der Neubauten der Siedlung Am Katzenbach ist erstellt. Die MieterInnen konnten ihre Wohnungen bereits beziehen. Der Kredit für die zweite Etappe wurde durch die Generalversammlung vom 8. Juni 2007 gutgeheissen, womit die Ausführungsplanung in Angriff genommen werden konnte. Das Bebauungsmuster der ersten Etappe wird in der zweiten weitergeführt.

Für die verbleibenden drei Etappen (3.-5. Etappe), welche die Randgebiete umfassen, muss eine geeignete Umsetzungsstrategie erstellt werden. Hierzu wird voraussichtlich im 2009 ein Wettbewerb stattfinden.

#### Kolonie Buchwiesen

Die Kolonie Buchwiesen kommt langsam in die Jahre. Sie profitiert insgesamt von einem ruhigen Standort, der diverse Naherholungsgebiete in nächster Nähe bietet und

vor allem für Familien attraktiv ist. Enge Grundrisse, eine alte Bausubstanz, niedrige Räume sowie nur eine Nasszelle pro Einheit entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Ein Ersatz der Siedlung Buchwiesen ist bis zur Beendigung der Neubausiedlung Katzenbach logistisch wie auch baulich nicht sinnvoll. Die Erstellung von Ersatzneubauten ist somit ab dem Jahr 2020 geplant, wobei insbesondere Wohnformen

mit direktem Aussenraumbezug geprüft werden.

#### **Kolonie Grünhalden**

Umfassende bauliche Massnahmen sind vor 2030 nicht geplant.

#### **Kolonie Rüm-langstrasse 1**

In der Liegenschaft Rüm-langstr.1 ist eine Aussen- und Innensanierung mit evtl. Wohnungszusammenlegungen (Eliminierung der 1-Zi-Whg) ab 2014 geplant.

#### **Kolonie Birch-/Hertensteinstrasse**

Ein Ersatzneubau- oder Erneuerungskonzept ist ab 2019 vorgesehen.

#### **Kolonie Hertenstein**

Eine Aussen- und Innensanierung der Siedlung ist ab 2013 geplant.

### **SCHWAMENDINGEN**

#### **Kolonien Neuwiesen I-III**

Mit der geplanten Einhausung der Autobahn in Schwamendingen (ab 2010) ergibt sich für die Liegenschaften der Siedlungen Neuwiesen I-III räumlich, qualitativ und baurechtlich eine neue Ausgangslage. Die BGZ muss mit geeignetem Planungsinstrument die Entwicklung ihres Liegenschaftensportfolios frühzeitig definieren und steuern. Auf diese Weise können Chancen und Risiken für die BGZ zeitig eingeschätzt,

die baulichen bzw. rechtlichen Möglichkeiten aufgezeigt werden und es kann auf die Entwicklung der kantonalen und städtischen Randbedingungen und Regelungen Einfluss genommen werden. Machbarkeitsstudien, Testplanungen, Wettbewerbe, aber auch ein Direktauftrag sind einzeln oder kombiniert gute Strategieinstrumente.

Mit der Planung soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Anhand einer Machbarkeitsstudie hat der Vorstand beschlossen, das Gebiet westlich der Saatlenstrasse ab 2012 neu zu bebauen.

#### **Kolonie Saatlen I**

Im Teil A (Saatlenstrasse 275/277, Saatlenzelg 22/24) ist im Jahr 2010 eine Gesamterneuerung geplant. Sie umfasst eine Erneuerung der Gebäudehülle mit Aussenwärmedämmung und Fensterersatz, eine Erneuerung der Flachdacheindeckung mit Verbesserung der thermischen Isolation, die Sanierung der Liftanlage, die Küchen- und Badsanierung, evtl. eine Balkonverbreiterung mit Schutzverglasung sowie eine Grundrissveränderung an einigen Wohneinheiten, zur Aufhebung der 1-Zimmer-Wohnungen.

Im Teil B (Saatlenstrasse 269, 271, 273; Unterfeldstrasse 51, 53, 55) ist im Jahr 2011 die Küchen- und Baderneuerung geplant.

#### **Kolonie Ahorn**

Für das Jahr 2009 ist in der Siedlung eine Innen- und Aussensanierung der insgesamt 48 Wohnungen geplant. Dabei sollen die bestehenden Kleinwohnungen teilweise zu grösseren Wohneinheiten zusammengelegt werden. Weiter umfassen die Umbaumaassnahmen eine komplette Küchen- und Badsanierung sowie die Erneuerung der Gebäudehülle mit Aussenwärmedämmung und Fensterersatz.

#### **Schwamendinger Dreieck (Kolonien Roswiesen, Altwiesen, Kronwiesen I-IV, Winterthurer-/Dübendorfstrasse und Alte Post)**

Auf dem Gebiet Schwamendingen besitzt die BGZ mehrere Siedlungen mit grossem Potenzial im Bestand (An-/Aufbauten, Wohnungszusammenlegungen, Balkonvergrösserungen etc.) und/oder einer hohen Ausnützungsreserve. Hinzu kommt das kürzlich erworbene Grundstück der Alten Post. Die BGZ-Siedlungen in Schwamendingen erscheinen nicht wie voneinander getrennte Projekte, sondern wie ein einziges Konzept, dem immer dieselbe Idee zugrunde liegt. Zur Erstellung einer Entwicklungsstrategie ist im Jahr 2009 eine Testplanung vorgesehen.

Diese sollte klären, ob das Reiheneinfamilienhaus als Wohnhaustypologie in

einer künftigen Konzeption weiterhin Bestand haben soll und ob und wie sich die Gartenstadt als Leitidee weiterhin manifestieren soll.

Konkrete Baumaassnahmen sind nicht vor dem Jahr 2017 zu erwarten.

#### **Siedlung Riedacker**

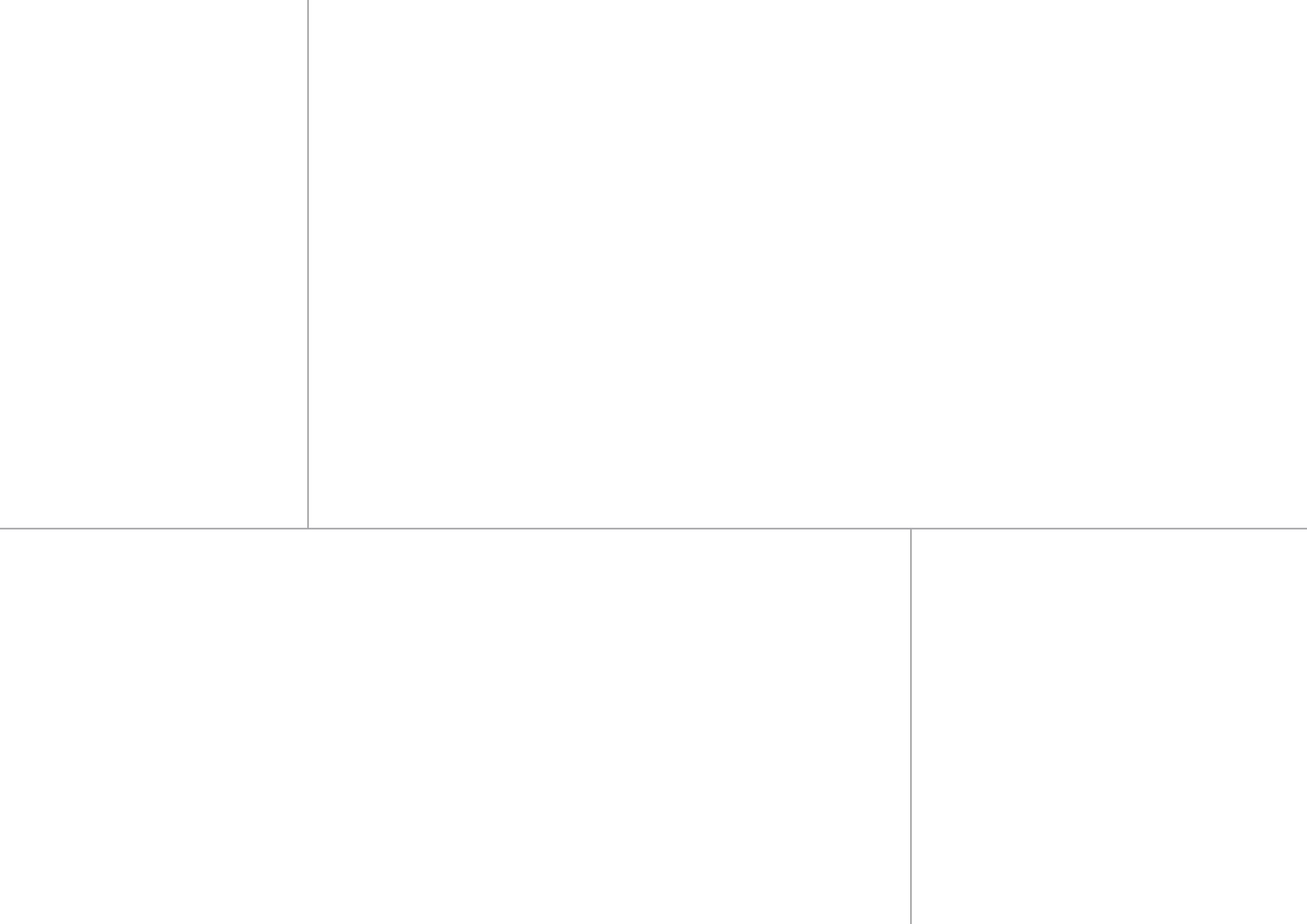
Planung im Zusammenhang mit dem Schwamendinger Dreieck.

#### **Kolonie Saatlen II**

Im Jahr 2021 ist die erste Erneuerung fällig.

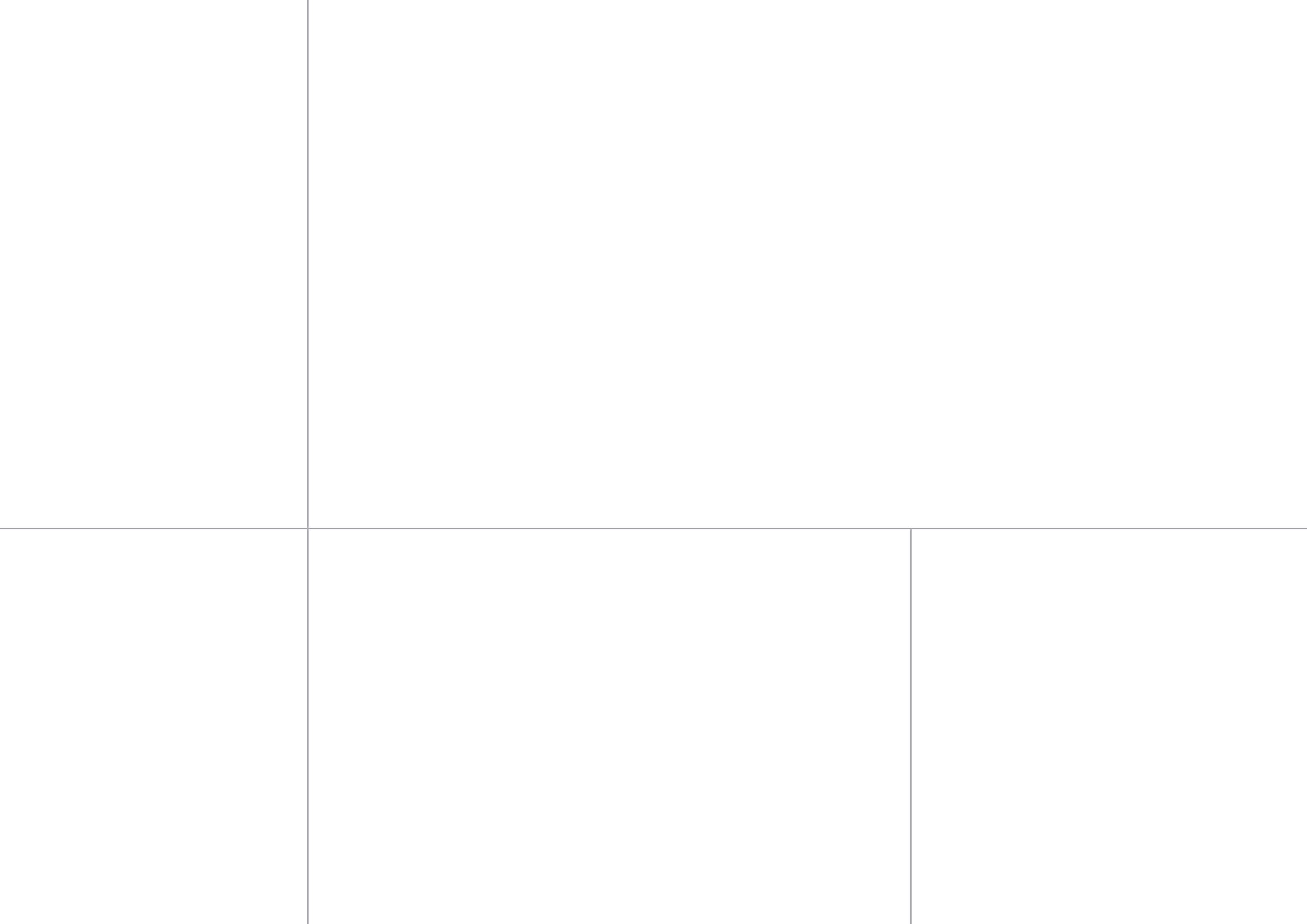
#### **Kolonien Luchswiesen I+II**

Der nächste Erneuerungszeitpunkt ist ab 2030 geplant.





# projektinformation



## DIE ENTWICKLUNG DER RANDGEBIETE

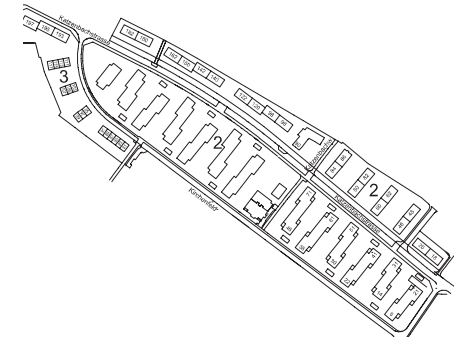
Die Genosschafterinnen und Genosschafter wurden seit Beginn der Planungsarbeiten für die erste Etappe der Ersatzneubauten Am Katzenbach in diversen Informationsdossiers und Infoveranstaltungen über den Projektinhalt, den Ablauf sowie die Umzugsmöglichkeiten und -angebote informiert. Mittlerweile konnten die MieterInnen die fertiggestellten Wohnungen beziehen.

Seit der Annahme des an der Generalversammlung 2007 beantragten Kredites für die zweite Etappe der Ersatzneubauten Am Katzenbach läuft die Ausführungsplanung schon auf Hochtouren.

Im Informationsdossier Nr.12 vom Dezember 2006 wurden die GenosschafterInnen bereits über das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit den verbleibenden Randgebieten der Siedlung Katzenbach vorinformiert.

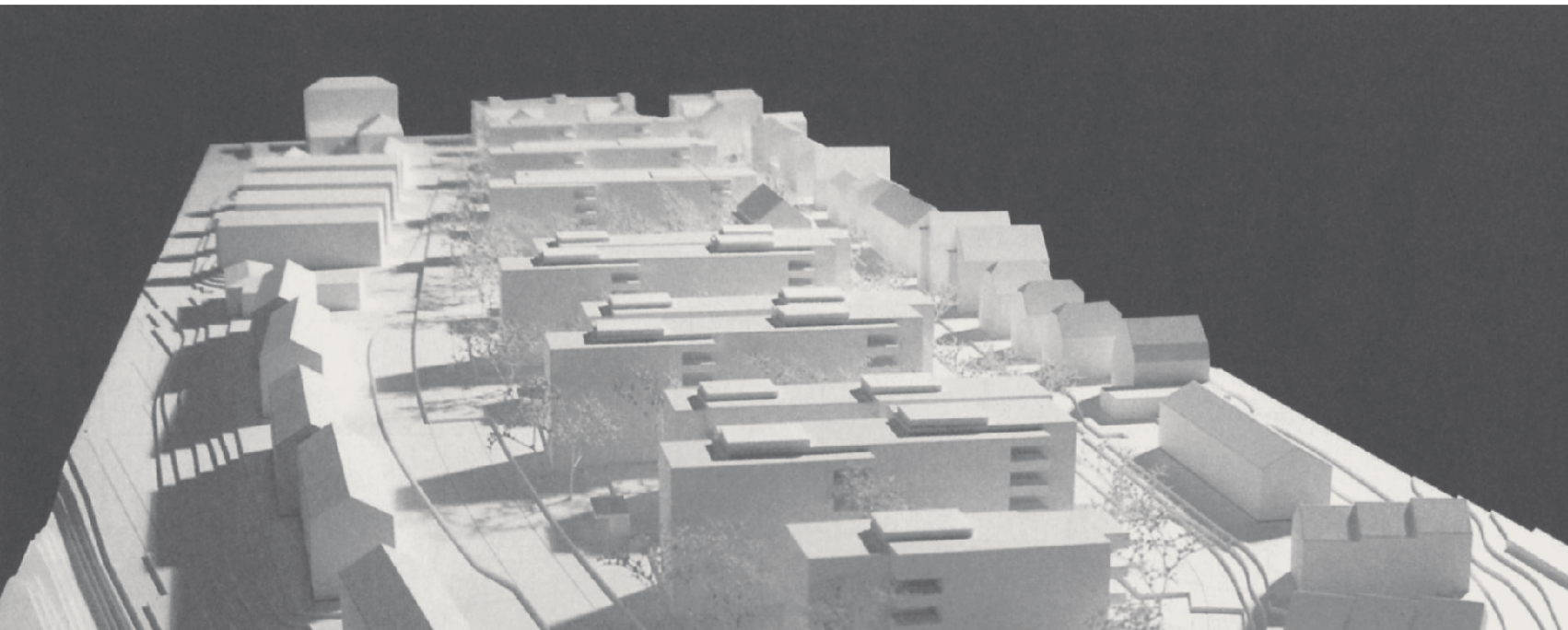
Die dritte Etappe umfasst die restlichen Reiheneinfamilienhäuser Kirchenfeld 81-117 und die Mehrfamilienhäuser Katzenbachstrasse 193,195 und 197. Das bisherige Bebauungsmuster der ersten und zweiten Etappe kann in den Randzonen nicht mehr fortgesetzt werden. Für die Randgebiete, auch wenn sie drei weitere getrennte Etappen darstellen, wird eine gemeinsame, übergeordnete Umsetzungsstrategie entwickelt. Mit einem Wettbewerb, der voraussichtlich 2009 durchgeführt wird, soll geklärt werden, wie die Randgebiete der Siedlung Katzenbach städtebaulich, architektonisch, strukturell und sozial gestaltet werden sollen. Der Projektperimeter umfasst die gesamten verbleibenden Randgebiete.

# am katzenbach seebach



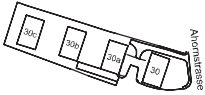
Katzenbach 2

Buchwiesen (Teil) 3



# ahorn

## schwamendingen



### AUSGANGSLAGE

Die Kolonie Ahorn wurde 1973 am Nordhang des Zürichbergs in Zürich Schwamendingen erstellt. Die Kolonie besteht aus vier Wohnhäusern (Ahornstr. 30, 30a, 30b, 30c), die je sechs 1½- und 2½-Zimmer-Wohnungen umfassen, folglich insgesamt 48 Wohnungen beherbergen. Unter den Gebäuden Ahornstrasse 30 und 30a befindet sich eine Tiefgarage mit 19 Einstellplätzen. Von der Tiefgarage gibt es keine direkten Zugänge zu den Wohnungen. Seit der Erstellung wurden zwar Malerrenovationen sowie eine Flachdachsanieierung (1998) vorgenommen, eine Ge-

samtsanieierung der Gebäude fand bisher jedoch nicht statt. Es ist daher notwendig, dass in der Kolonie diverse Bauteile ersetzt werden und Umbauten zur langfristigen Werterhaltung und Vermietbarkeit erfolgen müssen. Die umfassenden baulichen Eingriffe können nicht im bewohnten Zustand ausgeführt werden. In diversen Informationsdossiers sowie an einer Mieterversammlung wurden die betroffenen MieterInnen über den notwendigen Auszug informiert. Der Beginn der Umbauarbeiten findet im Frühjahr 2009 statt.

### UMBAU UND WOHNUNGSZUSAMMENLEGUNG

Ab Frühjahr 2009 werden die bestehenden vier Wohnhäuser der Kolonie Ahorn umfassend saniert. Im Vordergrund stehen eine komplette Küchen- und Badsanieierung, die Erneuerung der Gebäudehülle mit Aussenwärmedämmung und Fensterersatz sowie eine Grundrissänderung bei einigen Wohnungen. Da in den vergangenen Jahren ein starker Rückgang der Nachfrage für Kleinwohnungen festgestellt wurde und deren Neuvermietung stets problematischer wird, sollen die 1½-Zimmer-Wohnungen mehrheitlich aufgehoben werden.



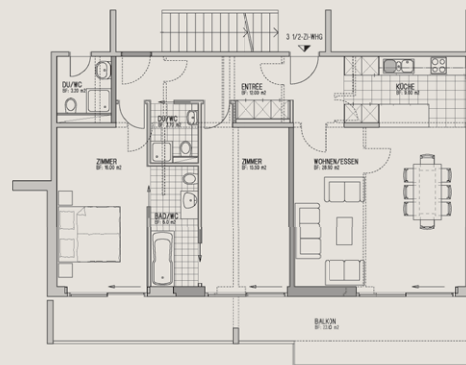
## ERNEUERUNG SAATLEN I, TEIL A

Ende 2004 konnten die Sanierungs- und Aufstockungsarbeiten an den Gebäuden des Teils B (Saatlenstrasse 269, 271, 273; Unterfeldstrasse 51, 53, 55) der Siedlung Saatlen I mehrheitlich abgeschlossen werden. Nebst der Erneuerung der Gebäudehülle (hinterlüftete Verkleidung mit Aussenwärmedämmung, Holz-Metall-Fenster und Dacheindeckung mit verbesserter Wärmedämmung) wurde durch Liftanbauten und Balkonvertiefungen mit Schutzverglasung der Wohnwert erheblich gesteigert.

Im Teil A (Saatlenstrasse 275, 277; Saatlenzelg 22, 24) derselben Siedlung steht für das Jahr 2010 eine umfassende Innen- und Aussensanierung an. Die betroffene Mieterschaft wurde bereits darüber informiert, dass die BGZ beabsichtigt, sämtliche 26 1½-Zimmer- und ein Teil der 2-Zimmer-Wohnungen aufzuheben. Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter ist die BGZ bemüht, innerhalb der Genossenschaft Ersatzangebote zu finden.

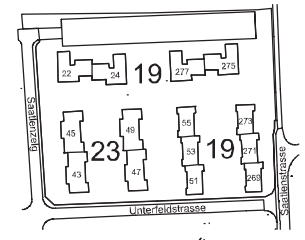
Die Innen- und Aussensanierung umfasst die folgenden baulichen Massnahmen:

- Erneuerung der Gebäudehülle mit Aussenwärmedämmung und Fensterersatz
- Erneuerung der Flachdacheindeckung mit Verbesserung der thermischen Isolation
- Sanierung der Liftanlage
- Küchen- und Badsanierung
- Evtl. Balkonverbreiterung mit Schutzverglasung
- Grundrissänderungen an einigen Wohneinheiten



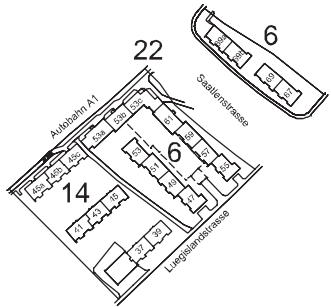
*Grundrissänderung:  
Verbindung einer  
1-Zimmer- und einer  
2-Zimmer-Wohnung  
zu einer 3½-Zimmer-  
Wohnung.  
Variantenvorschlag  
Architekturbüro  
H.R. Berger*

# saatlen I schwamendingen



Saatlen I 19  
Saatlen II 23

# neuwiesen schwamendingen



- 6 Neuwiesen I
- 14 Neuwiesen II
- 22 Neuwiesen III

## NEUE RAHMENBEDINGUNGEN DURCH DIE EINHAUSUNG DER AUTOBAHN

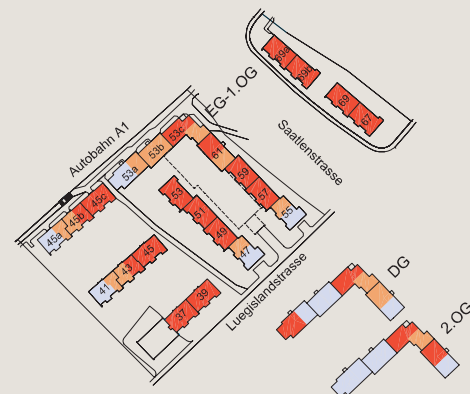
Die Kolonien Neuwiesen I-III befinden sich unmittelbar neben der Autobahn N.1.4.4 in Schwamendingen. Sie umfassen 148 Wohneinheiten und bieten vor allem 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, aber auch einige 1-, 2- und 5-Zimmer-Wohnungen. Während die Siedlungen Neuwiesen I-II in den Jahren 1949 bzw. 1956-57 erstellt wurden, ist die Siedlung Neuwiesen III erst 1985 gebaut worden. Das Gebäude ersetzte einen älteren Bau, der abgerissen werden musste, da die Tramlinie unter dem Gebäude erstellt wurde. Das an die Autobahn angrenzende Gebiet ist dicht besiedelt und seit Jahrzehnten einer enormen Lärmbelastung ausgesetzt. Mit Überschreitung der Immissions- und teilweise sogar der Alarmgrenzwerte.

Im Abschnitt zwischen Schöneichtunnel und Verzweigung Aubrugg planen Stadt, Kanton und Bund die Einhausung der Autobahn und die Schaffung eines zusammenhängenden Erholungsraumes auf dem Deckel der Einhausung. Die Vorlage wurde an der Volksabstimmung vom 24. September 2006 gutgeheissen.

Mit der Einhausung werden das gesamte Quartier Schwamendingen sowie die angrenzenden Parzellen beträchtlich aufgewertet. Die zwei bisher durch die Autobahn getrennten Gebiete werden durch die Einhausung miteinander verbunden. Mit der Einhausung entsteht eine autofreie und gefahrenlose Quartierserschliessung. Luft-, Lebens- und Wohnqualität werden entscheidend verbessert. Ein leicht zugängliches Erholungsgebiet direkt vor der Haustür sowie eine Diversifizierung des Infrastrukturangebotes werden wesentlich zur Attraktion des Quartiers beitragen.

### Wohnungsspiegel Bestand

- 4-Zi-Whg
- 3-Zi-Whg
- 2-Zi-Whg



### Grundrissbewertung

- < 1.80 (unbefriedigend)
- 1.80-1.99 (knapp befriedigend)
- 2.00-2.19 (befriedigend)
- 2.20-2.39 (gut)
- ≥ 2.40 (sehr gut)



Quelle: Bauleitbild  
Zustands-Analyse, Grundrissbewertung

## DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

Für die BGZ stellt sich die Frage, wie sie auf ihren an die Einhausung angrenzenden Grundstücken optimal reagieren kann. Besonders während der Bauzeit ist mit einer grossen Lärm- und Staubbelastung zu rechnen. Untersuchungen haben gezeigt, dass die durch die Einhausung entstehenden räumlich und wohngygienisch problematischen Auswirkungen auf die Siedlung Neuwiesen viele bestehende Wohnungen stark beeinträchtigen. Der Vorstand hat daher beschlossen, das Gebiet westlich

der Saatlenstrasse ab 2012 neu zu bebauen. Für die Zeit nach Fertigstellung der Einhausung muss geprüft werden, welche Optionen das konkrete Ersatzbaukonzept hinsichtlich Ausnutzungsreserven, Gebäudeorientierung, Infrastruktur, Zielgruppen, energetischen Optimierungen, Mobilität etc. bietet. Umzugsmöglichkeiten und zwischenzeitliche Vermietungskonzepte müssen gesucht werden. Die Gebäude östlich der Saatlenstrasse (Luegislandstrasse 67, 69, 69a und 69b) erfahren bis zur

Fertigstellung der Einhausung (2014) voraussichtlich keine bauliche Veränderung.

Zur Erarbeitung der optimalen Lösung muss ein geeignetes Planungsinstrument gewählt werden.

Machbarkeitsstudie, Testplanung, Wettbewerb oder Direktauftrag sind verschiedene Planungsinstrumente, die alleine oder kombiniert Hilfestellung zur Lösungsfindung bieten.

Mit der Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie wird bald-

möglichst begonnen, damit die BGZ ihre Interessen in den Planungsprozess bei Stadt und Kanton frühzeitig einbringen kann. Die BGZ nimmt eine aktive Rolle bei der Steuerung des gesamten Entwicklungsprozesses der Einhausung ein.

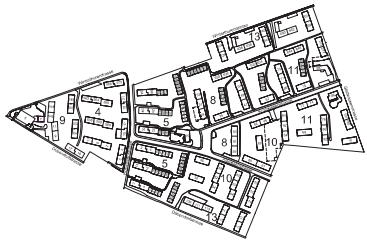


*Autobahnüberdeckung  
Schwamendingen  
Städtebauliches Gesamtkonzept*

*Übersicht*

*Amt für Städtebau  
agps architecture*

# schwamen- dinger dreieck schwamendingen



4	Roswiesen	Kronwiesen II	10
5	Altwiesen	Kronwiesen III	11
8	Kronwiesen I	Kronwiesen IV	13
9	Winterthurer-/Dübendorfstrasse		

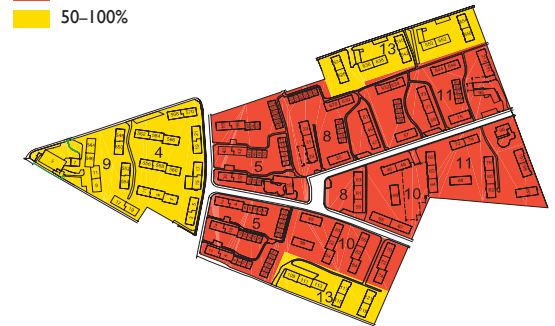
## GESAMTPLANUNG SCHWAMENDINGER DREIECK

Das Schwamendinger Dreieck ist das grösste zusammenhängende Siedlungsgebiet der BGZ. Es umfasst insgesamt 718 Wohneinheiten mit einer Nettowohnfläche von insgesamt 43'560 m<sup>2</sup>.

Sämtliche Gebäude wurden innert zehn Jahren, nämlich zwischen 1947 und 1956, erstellt und vom selben Architekturbüro entworfen. Die Gesamtsiedlung erscheint damit kongruent und in sich stimmig. Die Siedlungen im Schwamendinger Dreieck wurden nach dem Vorbild der Gartenstadt erbaut. Grosse Grünflächen spannen sich zwischen den zwei- bis viergeschossigen Reihenhäuschen und Geschosswohnungen auf. Viel Luft und Licht, ausreichend Grünraum vor der Haustür, ein ruhiges Weg- und Strassennetz sowie Gelegenheiten zum Spielen und Verweilen zeichnen die Siedlungen im Schwamendinger Dreieck aus.

### Ausnutzungsreserve in Prozent

- > 100%
- 50-100%



4	Roswiesen
5	Altwiesen
8	Kronwiesen I
9	Winterthurer-/Dübendorfstrasse
10	Kronwiesen II
11	Kronwiesen III
13	Kronwiesen IV

Die Siedlungen sind inzwischen in die Jahre gekommen. Auf manchen Grundstücken bestehen durch die lockere Bebauungsart ausserdem teils beträchtliche Ausnutzungsreserven.

Für das gesamte Gebiet muss ein Entwicklungsplan erstellt werden, damit rechtzeitig Umzugskonzepte und -angebote gemacht, eine sinnvolle Etappierung der Eingriffe definiert und finanzielle Aufwendungen etc. optimal verteilt bzw. gestaffelt werden können.

Um diese und weitere Punkte klären und untereinander abstimmen zu können, hat der Vorstand beschlossen, im Jahr 2009 eine Testplanung durchzuführen. In den Betrachtungsperimeter einbezogen werden nebst dem gesamten Schwamendinger Dreieck auch die Kolonien Riedacker und Luchswiesen I+II.

Da es sich hierbei erst um einen frühen Planungsschritt handelt, sind konkrete Baumassnahmen nicht vor dem Jahr 2017 zu erwarten.

### Definition Testplanung

Wesentliches Ziel der Testplanung ist es, durch die Diskussion verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten ein stabiles Nutzungskonzept für den Standort zu finden und zu erkennen, welche Informationen zur Klärung der erkundeten Probleme notwendig sind.

Testplanungen sollen innerhalb eines strengen Ablaufschemas mit beschränktem zeitlichem Aufwand bearbeitet werden.

Mit dem Instrument Testplanung wird gezeigt, dass mit einem vergleichsweise zeit- und kostensparenden Vorgehen die Nutzungskonzepte für einzelne Standorte qualifiziert werden können. Es handelt sich dabei um ein Ausloten von Möglichkeiten, Spielräumen und Randbedingungen.

Die Testplanung kann im Sinne eines Workshop-Verfahrens von mehreren interdisziplinär zusammengesetzten Arbeitsteams gleichzeitig erarbeitet werden, wodurch das Spektrum der Lösungsmöglichkeiten vergrössert wird.



## STRATEGISCHER ENTSCHEID: ERNEUERUNG IM JAHR 2020

Die Kolonie Buchwiesen wurde während der Jahre 1946-47 in Seebach erstellt. Die Kolonie besteht aus 110 Reiheneinfamilienhäusern, die ausschliesslich zwei Geschosse und 4 oder 5 Zimmer umfassen. In der Nähe von diversen Naherholungsgebieten (Waldgebiete Schwandenholz/Riedenholz, Spazierwege entlang Katzenbach, Freibad Seebach) und ruhig gelegen, bietet die Siedlung vor allem Familien einen attraktiven Wohnort.

Die letzte Gesamtanierung wurde 1978 vorgenommen und liegt damit 29 Jahre zurück. In einigen Häusern bestehen Probleme mit der Feuchtigkeit im Keller, was sich durch abblätternen Wandputz bemerkbar macht. Einige Leitungen an der Kellerdecke weisen rostige Stellen auf. Die Grundrisse sind für heutige Ansprüche eng bemessen.

Trotz dieser Mängel bleiben die Häuser, als günstiges Angebot für Familien, noch mehrere Jahre bestehen.

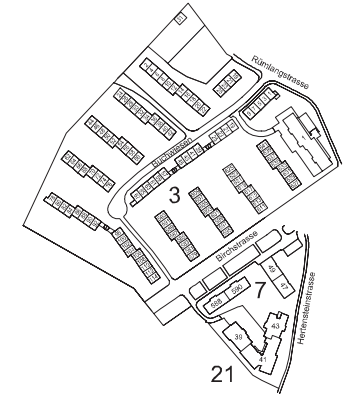
### Grundrissbewertung

- < 1.80 (unbefriedigend)
- 1.80-1.99 (knapp befriedigend)
- 2.00-2.19 (befriedigend)
- 2.20-2.39 (gut)
- ≥ 2.40 (sehr gut)



# buchwiesen

seebach



Buchwiesen	3
Birch-/Hertensteinstrasse	7
Rümblingstrasse I	20
Hertenstein	21

In den kommenden Jahren sieht sich die BGZ vor diverse Entscheidungen bezüglich strategischer Planung ihrer Liegenschaften gestellt. Unterschiedliche Bauaufgaben in den Entwicklungsgebieten Katzenbach, Buchwiesen, Neuwiesen, Ahorn, Saatlen und Schwamendinger Dreieck fordern dem Vorstand und den GenossenschaftlerInnen viel Einsatz und Entscheidungen ab.

Bei der Komplexität und Vielfalt der Aufgabenstellungen dürfen die Gesamtübersicht und eine optimierte

Planung nicht aus dem Blickwinkel weichen.

Ein Ersatz der Siedlung Buchwiesen ist bis zur Beendigung der Neubaueinsiedlung Katzenbach logistisch wie auch baulich nicht sinnvoll.

Die dann 73 Jahre alten Häuser für einen weiteren Lebenszyklus zu sanieren, ist nicht sinnvoll. Die Erstellung von Ersatzneubauten ist ab dem Jahr 2020 geplant, wobei insbesondere Wohnformen mit direktem Aussenraumbezug geprüft werden.

Bis zum Zeitpunkt von Ersatzneubauten bleibt innerhalb des Liegenschaftsportfolio der BGZ mit der Siedlung Buchwiesen kostengünstiger Wohnraum mit viel Grünraum für Familien erhalten.



## WEITERE INFORMATIONEN

### Informationsveranstaltungen

Wer sich näher mit dem Bauleitbild und dem Entwicklungsplan befassen möchte, kann eine unserer zwei Informationsveranstaltungen im November 2007 besuchen. Über die genauen Daten und Veranstaltungsorte werden Sie schriftlich informiert.

Wir freuen uns, wenn Sie an den Informationsveranstaltungen zahlreich erscheinen und sich so an der Zukunft unserer Genossenschaft aktiv beteiligen. Ihre Meinung interessiert uns.

Zu gegebenem Zeitpunkt werden wir mit weiteren Broschüren über den Stand der strategischen Planung informieren.





## BETEILIGTE

### Projektgruppe

Albert Deubelbeiss Rolf Eicher Arnold Meier  
Helga Meyer Michèle Schmid Kurt Williner

### Vorstand BGZ

Albert Deubelbeiss Rolf Eicher Thomas Lohmann  
Arnold Meier Helga Meyer Gunthard Niederbäu-  
mer René Noetzli Walter Raguth Heinz Rohner

### Verwaltung BGZ

Sandro Huser Walter König Michèle Schmid  
Kurt Williner

### Planer/innen

arc Consulting, Fachbegleitung Gesamtprozess:  
Ivo Moeschlin Sonja Anders Rachele Losego  
Simone Schoenenberger Kathrin Schnellmann

## IMPRESSUM

### Herausgeberin

Baugenossenschaft Glattal Zürich

### Redaktion

Vorstand und Verwaltung BGZ, arc Consulting

### Bilder / Diagramme

arc Consulting

### Gestaltung

arc Consulting

### Text Überarbeitung

Ruth Flückiger, Burgdorf

### Druck

gdz print, Zürich

### Auflage

3'000 Exemplare

### Copyright

Baugenossenschaft Glattal Zürich

### Bezugs- und Kontaktadresse

Baugenossenschaft Glattal Zürich  
Kronwiesenstrasse 95  
8051 Zürich

T 043 299 44 44

F 043 299 44 45

E [bgz@bg-glattal.ch](mailto:bgz@bg-glattal.ch)

[www.bg-glattal.ch](http://www.bg-glattal.ch)

**BGZ**

Baugenossenschaft Glattal Zürich

*Lebensqualität für Generationen*