

bauleitbild 2 - projektinformation



DIE BGZ ENTWICKELT SICH WEITER

Liebe Genossenschaftsmitglieder, Geschätzte Leserschaft

Vorstand und Geschäftsleitung sind verantwortlich für das langfristige Bestehen unserer Genossenschaft. Ein Kernpunkt bildet die kontinuierliche Anpassung des Liegenschaftsbestandes. Hierzu braucht es ein langfristiges Planungsinstrument, das erstmals im November 2007 in Form eines Bauleitbildes in Zusammenarbeit mit externen Fachspezialisten entstand. Die Schwerpunkte bildeten die Vision der BGZ, die Baubsubstanz, die soziokulturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft sowie Wohndichte, Wohnungsgrössen und Wohnungsmix. Daraus entstanden konkrete Massnahmen, die wir umsetzen. Getreu unserer offenen Kommunikationspolitik erhielten alle Genossenschaftsmitglieder ein Exemplar des Bauleitbildes, und die einzelnen laufenden Projekte dokumentieren wir in unseren BGZ Broschüren.

Nun war es an der Zeit, das Leitbild zu aktualisieren, um konkrete Projekte und Zeithorizonte anzupassen sowie neue Erkenntnisse mit bereits Erarbeitetem zu vernetzen. Das Ergebnis der Entwicklungsphase (2007 bis 2015) finden Sie im vorliegenden Bauleitbild 2 auf den Seiten 11 bis 13. Mit Stolz dürfen wir feststellen, dass die erfolgten Erneuerungen nicht nur bei den Genosschafterinnen und Genosschaftern sehr gut ankamen, sondern ebenso bei Fachexperten. Dies bestätigt auch die Auszeichnung, die wir 2012 für unser Projekt Am Katzenbach in der Kategorie Architektur und Städtebau erhielten. Die bevorstehenden neuen Projekte sind ab Seite 15 aufgelistet. Im Terminplan auf Seite 17 sehen Sie, wie verzahnt eine solche Planung ist. Notwendige Kapazitäten, finanzielle Mittel sowie Umsiedlungsmöglichkeiten müssen exakt aufeinander abgestimmt sein. Verschiebungen lösen Kettenreaktionen aus.

Die schönen Bilder von Genossenschaftsmitgliedern, produziert von Ethan Oelman, illustrieren auf wunderbare Weise das Motto der BGZ „Lebensqualität für Generationen“.

Wir wünschen gute Lektüre und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

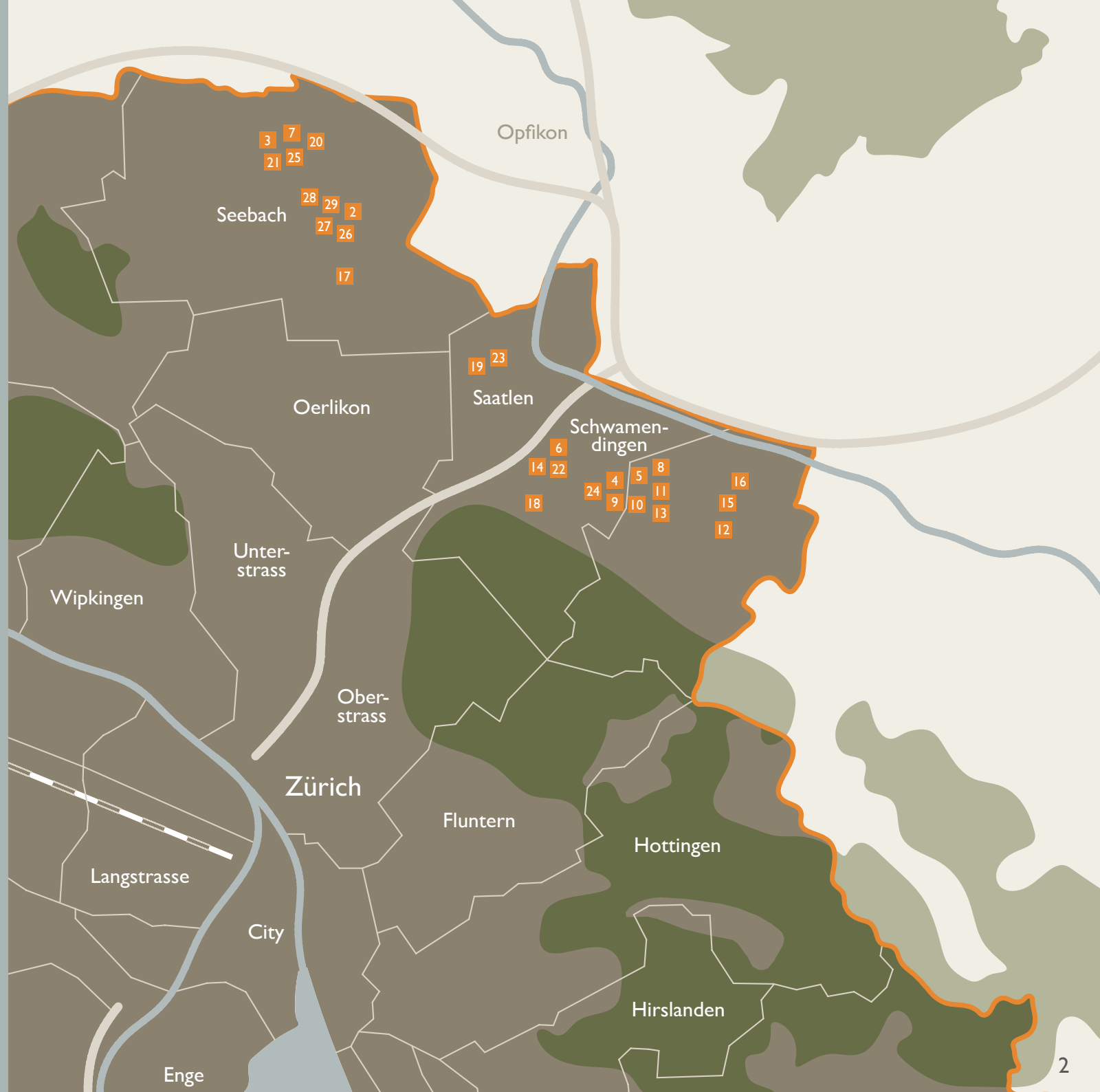
Albert Deubelbeiss, Präsident

Bauleitbild

- 1 Vorwort
- 2-3 Siedlungsübersicht Stadt Zürich
- 4-5 Siedlungsübersicht Kanton Zürich
- 7 Weshalb brauchen wir ein Bauleitbild 2
- 8-9 Grundsätze und Strategien Bau- und Planungsprozesse
- 11-13 Projekte 2007-2015
- 15-17 Projekte 2015-2040

Projektinformation

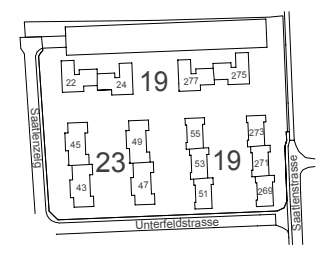
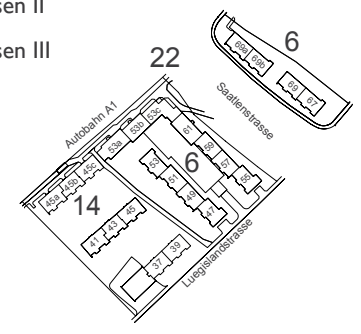
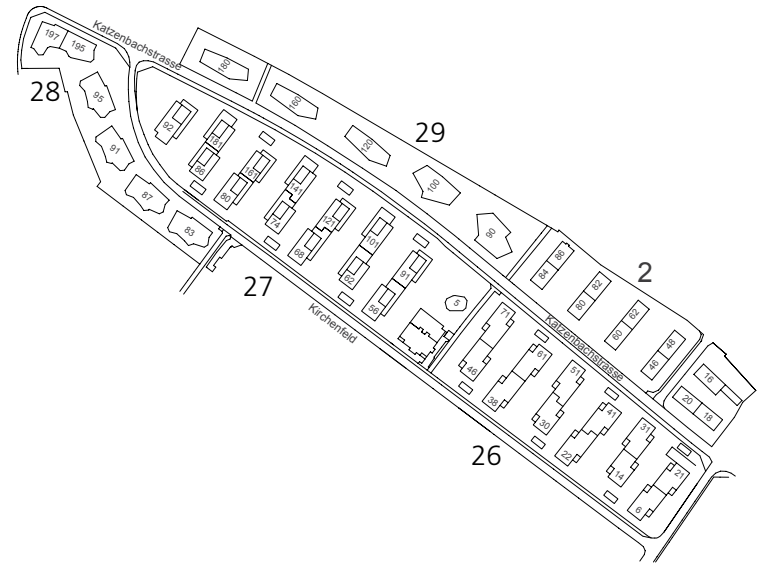
- 20 Am Katzenbach
- 21 Pfaffenlebern
- 22 Schwamendinger-Dreieck
- 23 Im Schuppis
- 24 Neuwiesen
- 25 Saatlen II
- 26 Buchwiesen
- 27 Vetropack Areal
- 29 Beteiligte / Impressum



- 2 Katzenbach
- 26 Am Katzenbach I
- 27 Am Katzenbach II
- 28 Am Katzenbach III
- 29 Am Katzenbach IV

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

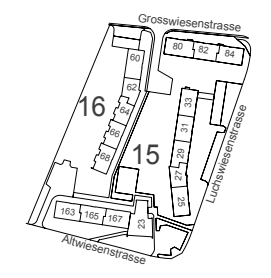
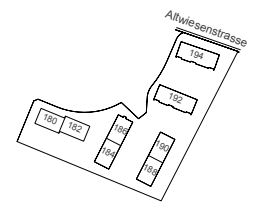
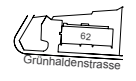
- 19 Saatlen I
- 23 Saatlen II



- 17 Grünhalden

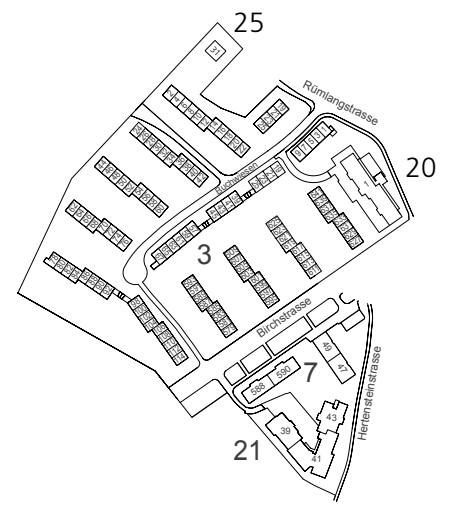
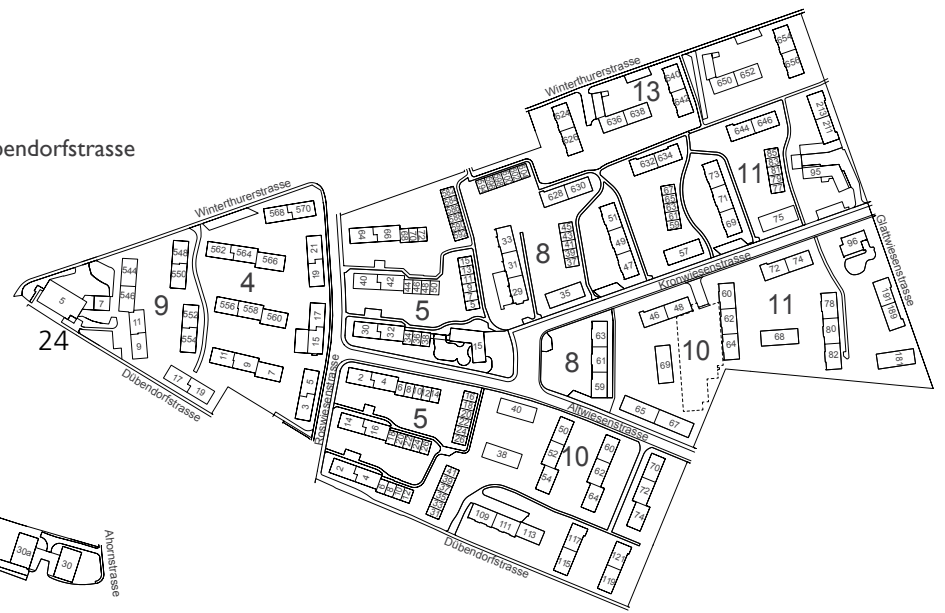
- 12 Riedacker

- 15 Luchswiesen I
- 16 Luchswiesen II



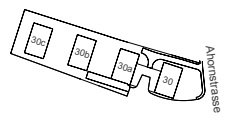
- 4 Roswiesen
- 5 Altwiesen
- 8 Kronwiesen I
- 9 Winterthurer-/Dübendorfstrasse
- 10 Kronwiesen II
- 11 Kronwiesen III
- 13 Kronwiesen IV
- 24 Alte Post

- 3 Buchwiesen
- 7 Birch-/Hertensteinstrasse
- 20 Rümliangstrasse I
- 21 Hertenstein
- 25 Rümliangstrasse 3I



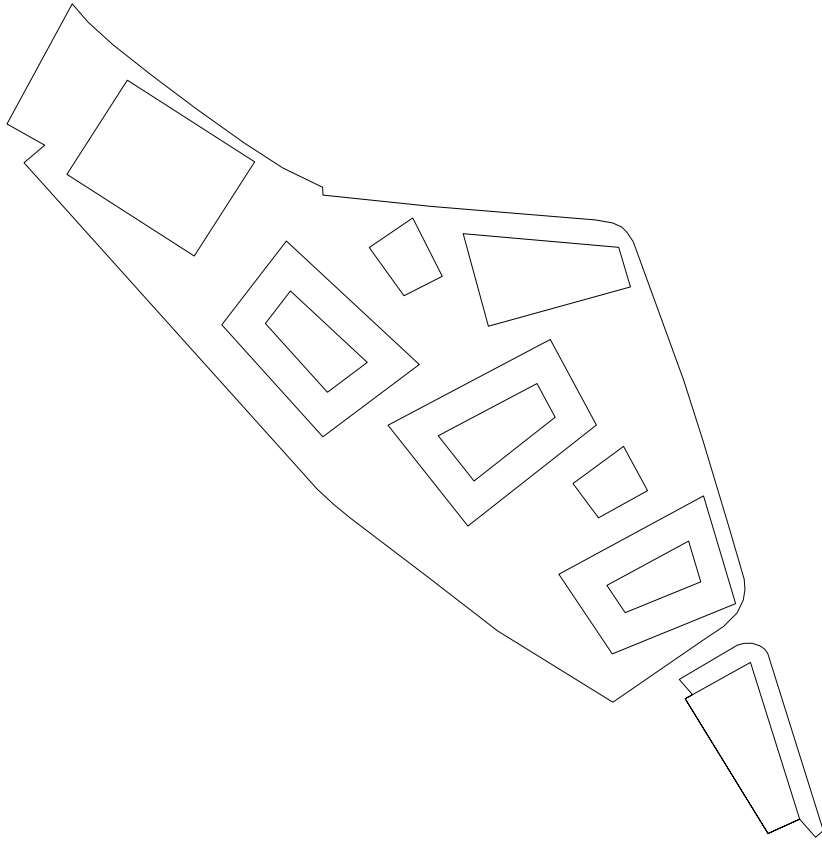
- 18 Ahorn

3

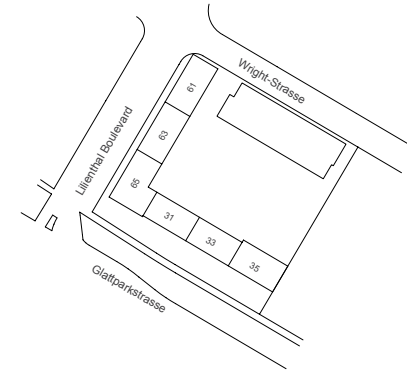




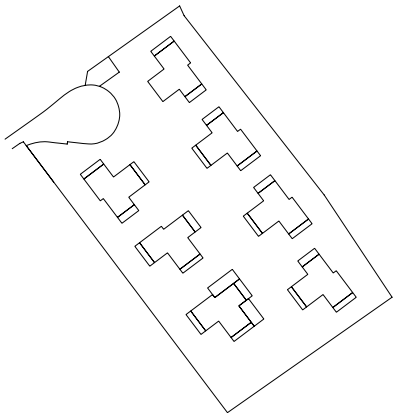
* Vetropack Areal Bülach (Stand Gestaltungsplan)



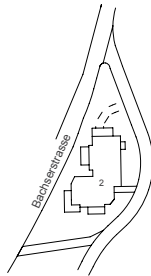
32 Wriighthouse Glattpark



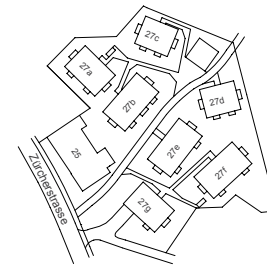
33 Areal Pfaffenlebern Rümlang



30 Stadel I



31 Stadel II





WESHALB BRAUCHEN WIR EIN BAULEITBILD 2

Die Baugenossenschaft Glattal Zürich steht immer wieder vor neuen Entscheidungen, wenn es um die baulichen und politischen Aspekte ihrer Liegenschaften geht. Deshalb beschloss der Vorstand 2005, ein erstes Bauleitbild zu entwickeln. Es zeigte die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der BGZ-Liegenschaften auf und schlug konkrete Massnahmen vor.

Seither hat sich sehr viel bewegt und verändert. Als Erstes konnten die Sanierungs- und Erneuerungsvorschläge für die Siedlungen mit dem dringlichsten Handlungsbedarf realisiert werden: Ahorn, Am Katzenbach und Saatlen I. Zudem gab es mit dem Masterplan eine Strategiepräzisierung im Schwamendinger-Dreieck und mit den ersten Siedlungen ausserhalb der Stadt Zürich – in den Gemeinden Stadel und Opfikon – gewannen wir neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die neu erstellten Wohnungen liessen sich mühelos vermieten und die umgesetzten Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen wurden von den Mieterinnen und Mietern gut aufgenommen. Die BGZ fühlt sich durch die positive Resonanz der Bewohnerschaft in ihrem Vorgehen bestärkt und verpflichtet, den eingeschlagenen Weg weiterhin zu verfolgen.

Die vorliegende Broschüre fasst einerseits gewisse Aspekte des Bauleitbildes von 2007 zusammen und dokumentiert andererseits die neuen Siedlungen und Projekte. Das Bauleitbild ist im Sinne eines kontinuierlichen Prozesses regelmässig anzupassen und führt die Tradition einer guten Informationsgrundlage fort. Das Bauleitbild 2 veranschaulicht die Situation im Jahr 2015.

Zielgruppe und Sozialstruktur

Die BGZ steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. Wir streben in den Wohnbauten eine gute Durchmischung an, sowohl die Alters- als auch die Einkommensstruktur betreffend. Die Baugenossenschaft Glattal setzt ihren Hauptakzent bei Familien oder Haushaltungen mit Kindern sowie bei Personen in der Vor- und Nachfamilienphase. Der Begriff der Familie ist offen: Familien mit einem Elternteil und Patchwork-Familien gehören mit dazu. Die BGZ kündigt Ersatzneubauten und Sanierungen frühzeitig an. Erneuerungen erfolgen möglichst sozialverträglich.

Wohnen im Alter

Die Wohnbedürfnisse von älteren Menschen sind sehr unterschiedlich. Diesem Umstand wird bei der BGZ mit dem Angebot verschiedener Wohnformen Rechnung getragen. Für das selbstbestimmte, gemeinschaftsorientierte Wohnen in der zweiten Lebenshälfte sollen dafür innovative Wohnformen geschaffen werden.

Wohnungsangebot

Die Wohnungen sollen grosszügig und trotzdem erschwinglich sein. Angestrebt werden möglichst bedürfnisgerechte Wohnungen mit ausreichender Wohnfläche, gut nutzbarem privatem Aussenraum, einer guten Besonnung und Aussicht sowie mit lärmoptimierten Konzepten. Die Wohnungen sollen den verschiedenen Altersgruppen sowie zukünftigen Bedürfnissen und Wohnformen gerecht werden. Altbauten sind langfristig im Sinne dieser Kriterien zu optimieren, Neubauten

sollen gemäss diesen Kriterien realisiert werden. Die Wohnobjekte der BGZ verfügen über einen komfortablen, aber nicht luxuriösen Ausbaustandard. Sie müssen zweckmässig und betriebsgünstig sein. Ein zentrales Ziel ist der preisgünstige Wohnungsbau und die Wohnungsbewirtschaftung auf Basis der Kostenmiete.

Wohnumfeld

Die Aussenräume werden entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet. Die Erschliessungen und Umgebungsräume sollen Identität schaffen und Begegnungen fördern. Die BGZ setzt sich für ein kinderfreundliches Wohnumfeld und damit für die Verkehrssicherheit im Quartier ein. Wegnetze sollen behindertengerecht sein. Sind Siedlungen von Verkehrslärm betroffen, ist vor allem bei Ersatzneubauten auf entsprechende Massnahmen zum Lärmschutz zu achten.

Ökonomie

Alle Aktivitäten und Investitionen überprüft die BGZ auf ihre langfristigen finanziellen Auswirkungen. Die Mietzinspolitik richtet sich nach den Vorgaben der Kostenmiete und vermeidet Quersubventionierungen. Bei Neubauten wird nach Möglichkeit ein Teil der Wohnungen subventioniert.

Wachstumsgrundsatz

Die Baugenossenschaft Glattal konzentriert sich primär auf die bestehenden Siedlungen. Mit einem moderaten Wachstum auch ausser-

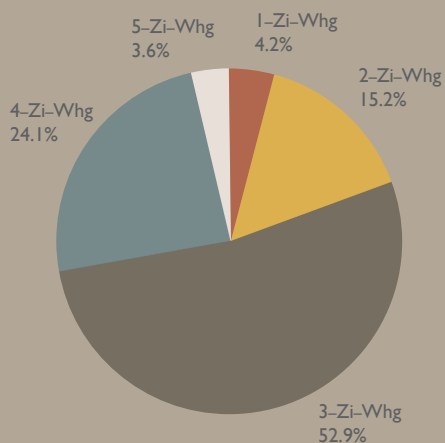
halb der Stadt erschliesst die BGZ weiteren Bevölkerungskreisen preiswerten Wohnraum. Der Vorstand verpflichtet sich, sparsam mit dem knappen Gut Boden umzugehen und prüft Verdichtungen. Wenn aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung mehr Wohnfläche pro Person geschaffen werden muss, sollte die Verdichtung den sozialen und wohnhygienischen Anforderungen (gute Belichtung und Besonnung) entsprechen.

Nachhaltigkeit und Projektierung

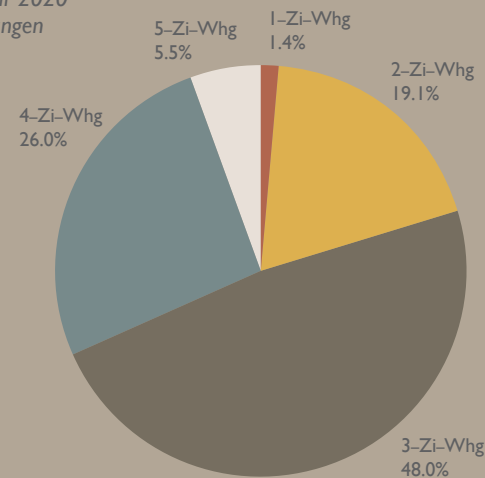
Erneuerungsprozesse müssen nachhaltig und finanziell verkraftbar sein. Die Genossenschaft achtet auf einen schonungsvollen Umgang mit den natürlichen Ressourcen und einen sorgfältig

geplanten Gebäudeunterhalt. Bei tiefgreifenden Erneuerungen und Neubauten strebt die BGZ den MINERGIE®-Standard und Wertsteigerungen an. Sind Erneuerungen wirtschaftlich nicht mehr vertretbar oder Grundrisse nicht mehr zeitgemäss, kommen Ersatzneubauten in Frage. Bei Neu- und Umbauten strebt die Baugenossenschaft Glattal eine hohe Qualität bezüglich Architektur, Gebäudegestalt, Freiraum, Erschliessung und Nutzung an. Um dies zu erreichen, führt der Vorstand geeignete Massnahmen wie Studienaufträge, Architekturwettbewerbe usw. durch.

Wohnungsspiegel der BGZ im Jahr 2007
Total 1836 Wohnungen



Wohnungsspiegel der BGZ im Jahr 2020
voraussichtlich Total 2259 Wohnungen





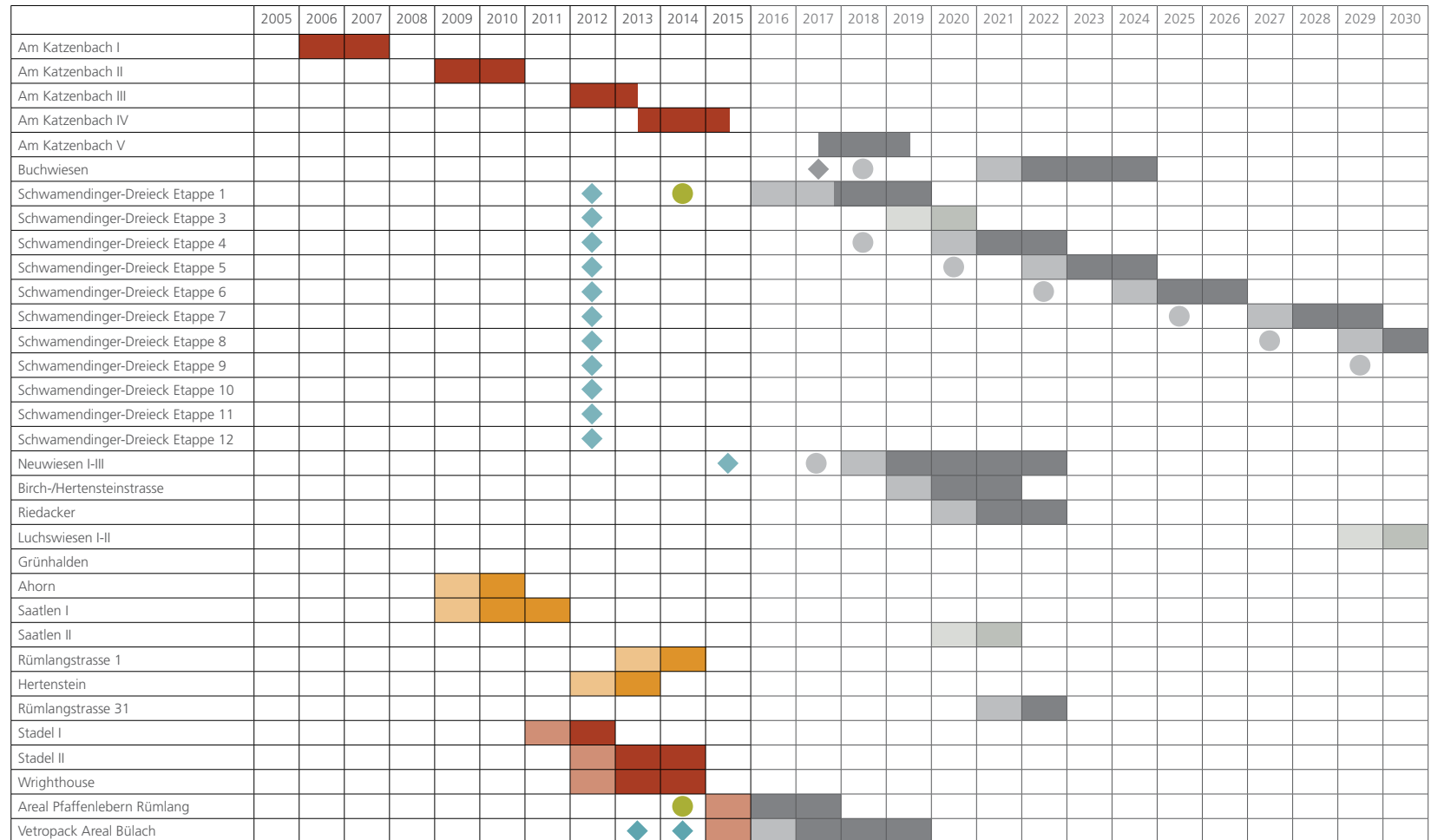
projekte 2007 – 2015

DIE PLANUNGSSCHRITTE 2007–2015

Für die Erarbeitung des Bauleitbildes 2007 wurden Potenziale und Chancen eruiert, aber auch Problembereiche und Optimierungsbedarf der BGZ-Siedlungen aufgezeigt. Dabei ergaben sich in den letzten Jahren die folgenden vier Schwerpunktentwicklungsgebiete:

- Schwamendinger-Dreieck
- Am Katzenbach
- Wrighthouse
- Stadel I und II

- Legende
- Wettbewerb
 - ◆ Testplanung
 - Planung/Ausführung
 - Innen/Aussensanierung
 - Planung/Ausführung Neubau



SIEDLUNGEN STADT ZÜRICH

SEEBACH

Am Katzenbach

Die ersten drei Etappen der Neubauten Am Katzenbach wurden zwischen 2007 und 2013 erstellt. Ab Mitte 2015 sind die 57 Wohnungen der vierten Etappe bezugsbereit. In der Überbauung Am Katzenbach IV entstehen neben verschiedenen Wohnungstypen mit 2½, 3½, 4½ und 5½ Zimmern auch ein Hort und ein Kindergarten. Die Detailplanung der fünften und letzten Etappe beginnt 2015.

Hertenstein

Die 1979 erstellten Gebäude an der Hertensteinstrasse wurden 2013 tiefgreifend erneuert. Die Küchen und Badezimmer sowie die gesamte Gebäudehülle wurden renoviert und die Balkone markant vergrössert.

Rümlangstrasse 1

Im Jahr 2014 wurde die Liegenschaft Rümlangstrasse 1 saniert: Die Gebäudehülle erhielt eine Aussenwärmedämmung, die Fenster wurden ersetzt und die Wohnungen durch Wintergärten erweitert. Im Inneren wurden alle Küchen und Bäder erneuert.

SCHWAMENDINGEN

Ahorn

Im Winter 2009/2010 konnten die 36 Wohnungen der Siedlung Ahorn in Zürich-Schwamendingen nach umfassenden Innen- und Aussensanierungen wieder bezogen werden. Die Kleinwohnungen wurden teilweise zu grösseren Wohneinheiten zusammengelegt. Zudem beinhalteten die Massnahmen eine komplette Küchen- und Badsanierung sowie die Erneuerung der Gebäudehülle mit Aussenwärmedämmung und Fensterersatz.

Saatlen I

Der Teil A (Häuser Saatlenzelg 22 und 24, Saatlenstrasse 275 und 277) wurde 2010 grundlegend erneuert. Nebst dem Umbau von Küche und Bad wurden die Installationen ersetzt, die Gebäudehülle komplett saniert, neue Balkone erstellt und eine Komfortlüftung eingebaut. Die Gebäude erfüllen nun die MINERGIE®-Anforderungen. Mit den Umgebungsarbeiten und der Sanierung der Tiefgarage folgte im Jahr 2011 die Erneuerung der Küchen und Bäder im Teil B (Unterfeldstrasse 51 bis 55, Saatlenstrasse 269 bis 273).

SIEDLUNGEN KANTON ZÜRICH

Stadel I

In der Gemeinde Stadel im Bezirk Dielsdorf realisierte die BGZ mit 14 Wohnungen ihre erste Überbauung ausserhalb der Stadt Zürich. Das durch die Stimo Generalunternehmung erstellte Gebäude konnte fristgerecht Anfang Oktober 2012 bezogen werden. Gemietet haben diese Wohnungen vorwiegend Personen, die bereits in der Gemeinde Stadel oder in der näheren Umgebung lebten.

Stadel II

Die Mehrfamilienhäuser an der Zürcherstrasse im Zentrum von Stadel umfassen 49 Wohnungen (mit 2 bis 5½ Zimmern), und zudem wurde ein Ladenlokal integriert. Der Baubeginn erfolgte im Juni 2012. Ende 2013 waren drei der sieben neuen Gebäude fertiggestellt. Die restlichen vier Häuser und das umgebaute Bauernhaus konnten gestaffelt bis Anfang Dezember 2014 bezogen werden. Durch die beiden Überbauungen Stadel I und II entstanden in Stadel insgesamt 63 neue Wohnungen, die ersten Genossenschaftswohnungen in der Geschichte dieses Ortes.

Wrightthouse

Das Wrightthouse gehört zur zweiten Etappe des Glattparks in der Gemeinde Opfikon-Glattbrugg. Der Stadtteil Glattpark umfasst eine Fläche von rund 670'000m² und ist mit 20 Prozent der Bauzone die grösste Siedlungsreserve Opfikons. Bei einem Vollausbau sind in diesem Gebiet Wohnobjekte für etwa 7000 Menschen sowie 7000 Arbeitsplätze möglich. Das Wrightthouse der BGZ liegt direkt an der Grenze zur Stadt Zürich, an der Ecke Glattparkstrasse/ Boulevard Lilienthal. Realisiert wurden hier 81 Genossenschaftswohnungen sowie 449m² Gewerbe- und Verkaufsflächen. Der Wohnungsmix reicht von der Hochparterrewohnung mit Gartensitzplatz über die Loftwohnung für Singles bis zur Familienwohnung mit eigener Dachterrasse. Seit Mai 2012 war diese Siedlung im Bau und konnte ab August 2014 bezogen werden.

Freundinnen in Schwamendingen



projekte 2015 – 2040

SIEDLUNGEN STADT ZÜRICH

SEEBACH

Am Katzenbach

Die Neubauten der ersten drei Etappen entstanden zwischen 2007 und 2013. Ab Mitte 2015 sind die 57 Wohnungen der vierten Etappe bezugsbereit. Die Detailplanung der fünften und letzten Etappe beginnt 2015. Über den Kredit für die Realisierung der fünften Etappe stimmen wir an der Generalversammlung 2016 ab, der Rückbau der bestehenden Gebäude startet voraussichtlich im Herbst 2017.

Birch-/Hertensteinstrasse

Ein Konzept für Ersatzneubauten oder Erneuerungen ist für 2020 vorgesehen.

Buchwiesen

Die Siedlung Buchwiesen kommt langsam in die Jahre. Sie profitiert insgesamt vom ruhigen Standort, der diverse Naherholungsgebiete 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 zum Abschluss der Neubausiedlung Am Katzenbach logistisch wie auch baulich nicht sinnvoll. Die Erstellung von Ersatzneubauten ist somit ab dem Jahr 2022

geplant, wobei insbesondere Wohnformen mit direktem Aussenraumbezug geprüft werden.

Grünhalden

Umfassende bauliche Massnahmen sind nicht vor 2034 geplant.

SCHWAMENDINGEN

Neuwiesen I–III

Mit der geplanten Überdachung der Autobahn in Schwamendingen ab 2017 verändert sich die räumliche, qualitative und baurechtliche Situation für die Liegenschaften Neuwiesen I–III. Anhand einer Machbarkeitsstudie beschloss der Vorstand, das Gebiet westlich der Saatlenstrasse ab 2019 neu zu bebauen. Diese Planung soll 2016 beginnen. Die Planung für die Gebäude östlich der Saatlenstrasse beginnt erst nach der Autobahneinhausung.

Schwamendinger-Dreieck

(Roswiesen, Altwiesen, Kronwiesen I–IV, Winterthurer-/Dübendorfstrasse und Alte Post)

Auf dem Gebiet Schwamendinger-Dreieck besitzt die BGZ mehrere in die Jahre gekommene Siedlungen. Im Rahmen der Erneuerungsstrategie beschloss der Vorstand, die bestehenden Gebäude zu ersetzen. Im November 2012 wurden die interessierten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler an der Mieterversamm-

lung über die Ergebnisse der Testplanung für das Schwamendinger-Dreieck und den daraus resultierenden Masterplan informiert. Der Erneuerungsprozess wird sich über 23 Jahre erstrecken. Um bestmögliche Bebauungen realisieren zu können, begann die Projektierung im Jahr 2014 mit einem ersten Architekturwettbewerb.

Riedacker

Erneuerungsmassnahmen sind für 2020/2021 geplant.

Saatlen II

Die erste Erneuerung ist im Jahr 2021 notwendig.

Luchswiesen I+II

Die nächste Erneuerung soll ab 2030 stattfinden.

SIEDLUNGEN KANTON ZÜRICH

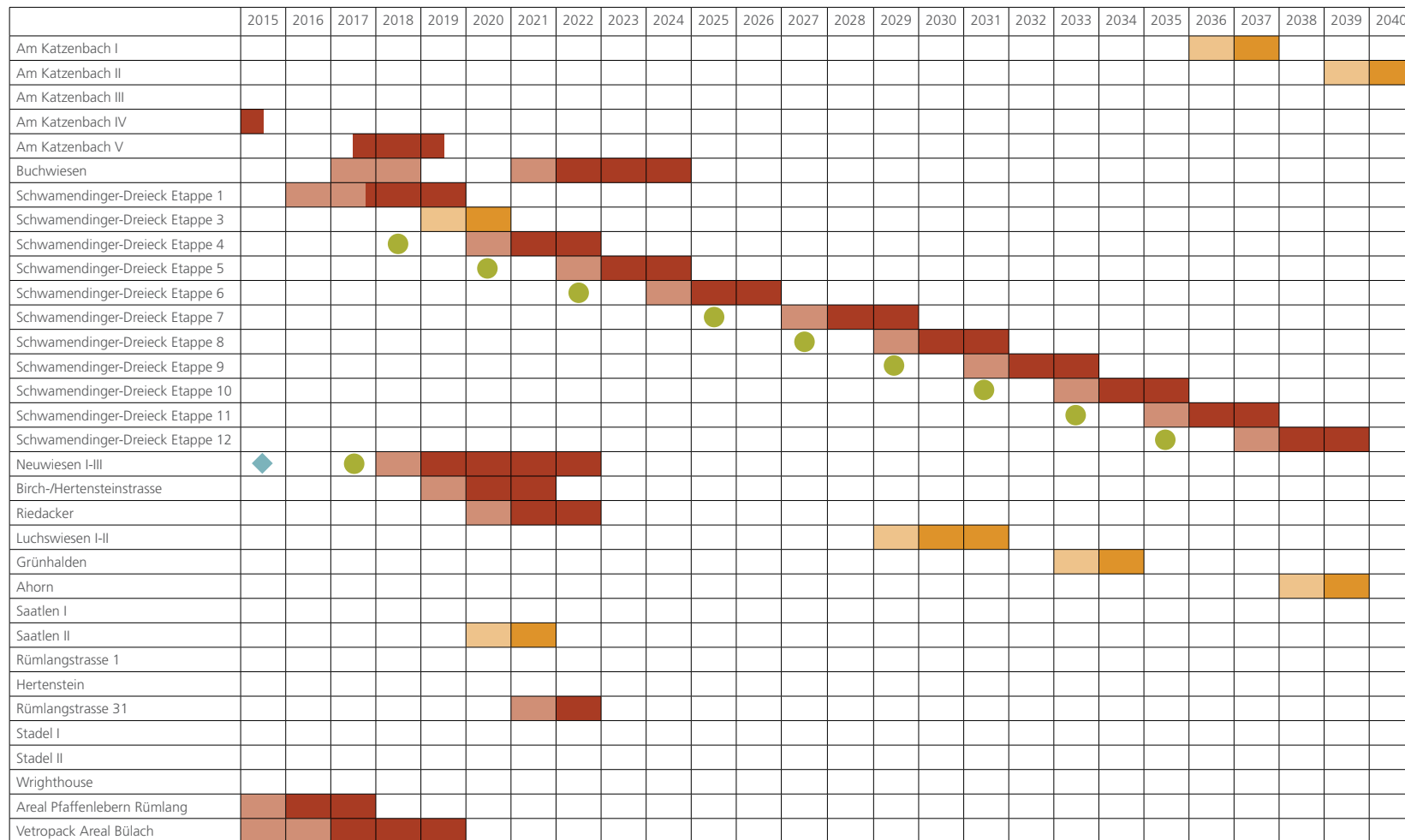
Areal Pfaffenlebern

Die BGZ erstellt auf dem Areal Pfaffenlebern in Rümlang ca. 75 preisgünstige Wohnungen. In einer ersten Phase beauftragte sie das Büro Planpartner AG mit der Ausschreibung eines Studienauftrages unter acht Architekturbüros. Ein innovativer Umgang mit der starken Lärmbelastung war eines der Ziele, liegt das Areal doch in Sichtweite des Flughafens Kloten und an der Bahnlinie. Nach eingehender Prüfung erkor die Jury das Projekt von Althammer Hochuli Architekten aus Zürich zur Weiterbearbeitung. Der Baubeginn ist für das Jahr 2016 geplant.

Vetropack Areal

Zusammen mit der Logis Suisse AG konnte die BGZ im Juni 2012 in Bülach-Nord, am Standort der ehemaligen Glashütte, rund 40'000 m² Land von der Vetropack AG kaufen. Ein Viertel dieser Fläche gehört nun der BGZ. Die Investoren beabsichtigen, mit der Karl Steiner AG ein neues Stadtquartier zu entwickeln und anschliessend zu realisieren. Der öffentliche Gestaltungsplan Bülach-Nord wird zur Zeit in den politischen Gremien behandelt.

DIE PLANUNGSSCHRITTE 2015 – 2040



Für die Erarbeitung des Bauleitbildes wurden Potenziale und Chancen eruiert, aber auch Problembereiche und Optimierungsbedarf der BGZ-Siedlungen aufgezeigt. Dabei ergeben sich für die Zukunft die folgenden vier Schwerpunktentwicklungsgebiete:

- Buchwiesen
- Schwamendinger-Dreieck
- Neuwiesen
- Vetropack Areal



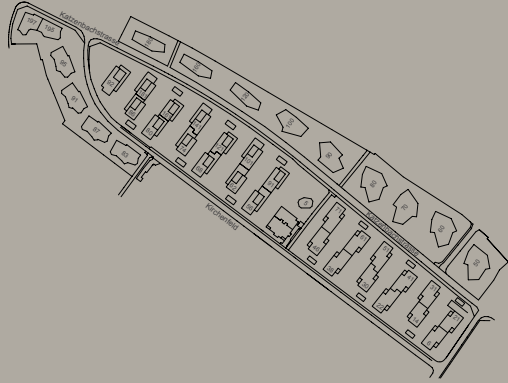
Terminverschiebungen sind im späteren Planungsverlauf möglich



projektinformation

am katzenbach

seebach



ABSCHLUSS DER ENTWICKLUNG

An der Generalversammlung 2004 wurde die erste Baustufe für die Siedlung Am Katzenbach gutgeheissen und somit der Grundstein für die Gesamterneuerung gelegt. Um den gesamten Erneuerungsprozess so verträglich wie möglich zu gestalten, wurde der Bauprozess in fünf Etappen aufgeteilt. Die Etappen I bis III konnten zwischen 2007 und 2013 abgeschlossen werden.

Das aktuelle Projekt (Baubeginn 2013) betrifft die Etappe IV, deren Areal zwischen dem Katzenbachpark und der Neubausiedlung der zweiten Etappe liegt. Neben dem parkähnlichen Umfeld bietet das Bau Feld eine Grösse, welche nach einer eigenständigen städtebaulichen Gestaltung verlangt. Die nun entstehenden Gebäude sind mehrheitlich fünfgeschossig und übernehmen damit die Dimensionen der Etappen I und II, ohne die Baumkronen

des umliegenden Parkes zu überragen. Um eine maximale Durchlässigkeit zu erzielen, ist der Aussenraum durchgehend gemeinschaftlich gestaltet. Neben dem breit gefächerten Wohnungsangebot (57 Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern) entstehen ein Doppelkindergarten und ein zweigeschossiger Kinderhort. Die Wohnungen sind ab Juli 2015 bezugsbereit.

Die Etappe V wird voraussichtlich – nach Genehmigung des Baukredites an der Generalversammlung im Jahr 2016 – im Herbst 2017 in Angriff genommen. Hier sind als Ergänzung zu den ersten vier Etappen Gebäude für spezielle Wohnformen, wie zum Beispiel „Wohnen im Alter“ geplant. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2019 vorgesehen.



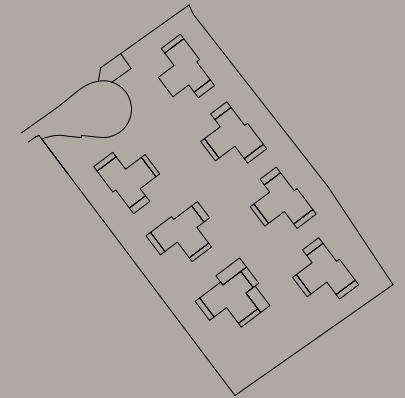
Wohnüberbauung Am Katzenbach V: Grundriss Erdgeschoss

ERWEITERUNG NACH RÜMLANG

Im Jahr 2012 veräußerte die Walter-Kaufmann-Stiftung das Areal „Pfaffenlebern“ in Rümlang an die Baugenossenschaft Glattal Zürich. Mit der Absicht, auf dem Areal eine Überbauung mit etwa 75 preisgünstigen Wohnungen zu erstellen, schrieb die BGZ unter acht Architekturbüros einen Studienauftrag aus. Die städtebauliche Integration in den heterogenen Kontext, der innovative Umgang mit der starken Lärmbelastung durch Bahn und Flughafen sowie die Schaffung eines Siedlungsraumes mit Identifikationspotenzial waren die Zielsetzungen für eine attraktive Wohnbebauung.

Nach eingehender Prüfung empfahl die Jury das Projekt von Althammer Hochuli Architekten aus Zürich zur Weiterbearbeitung. Es schlägt sieben T-förmige Häuser vor, die sich gespiegelt und gedreht ineinander verschränken. Daraus entsteht eine gut proportionierte Mittelzone mit einer Abfolge von unterschiedlich nutzbaren Aussenräumen. Die Gebäudevolumen mit den markanten Vor- und Rücksprüngen sind so angeordnet, dass Lärmschutz, Einsichten und Durchblicke gleichermaßen berücksichtigt werden. Bebauungs- und Freiraumstruktur vernetzen die Siedlung räumlich mit dem umliegenden Siedlungsgebiet und integrieren sie auf zurückhaltende Weise. Das Wohnquartier wird auf selbstverständliche Art ergänzt und eine weitere Lücke im Dorf geschlossen. Damit entsteht die Ausgangslage für eine lebendige Wohnsiedlung, die geprägt ist von sehr differenzierten und qualitativ hochwertigen Lebensräumen. Sie fördern die Begegnung und Kommunikation zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern und die zwischenmenschlichen Beziehungen über alle Generationen. Der Baubeginn ist für das Jahr 2016 geplant.

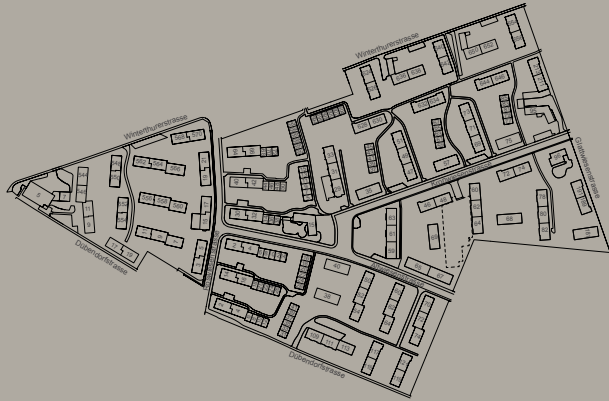
pfaffenlebern
rümlang



Situationsplan Architekturwettbewerb

schwamendinger dreieck

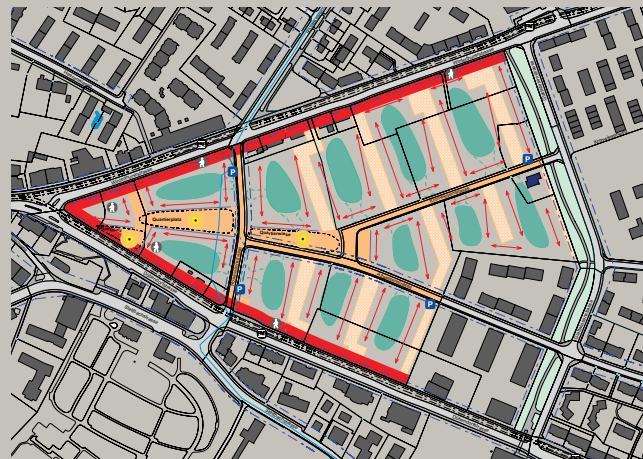
schwamendingen



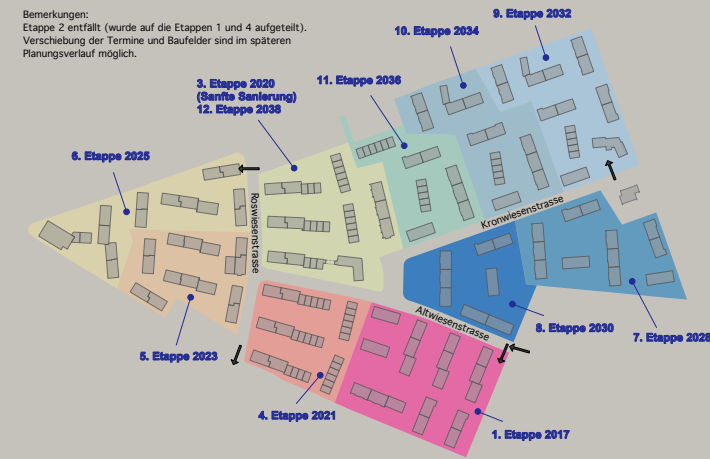
DER MASTERPLAN ALS RICHTLINIE

Die Baugenossenschaft Glattal Zürich besitzt im Gebiet Schwamendinger-Dreieck insgesamt 718 Wohneinheiten. Es handelt sich um das grösste zusammenhängende Siedlungsgebiet der BGZ. Die zwischen 1947 und 1956 gebauten Gebäude sind in die Jahre gekommen, und auf manchen Grundstücken bestehen durch die lockere Bebauungsart teils beträchtliche Ausnutzungsreserven.

Im Rahmen der Erneuerungsstrategie beschloss der BGZ-Vorstand für den Zeitraum 2017 bis 2040 den Ersatz der bestehenden Gebäude im Gebiet Schwamendinger-Dreieck. Der nächste Schritt war, eine Strategie für das gesamte Areal zu entwickeln, damit rechtzeitig Umzugskonzepte gemacht, eine sinnvolle Etappierung definiert und finanzielle Aufwendungen optimal gestaffelt werden können. Um diese und weitere Punkte untereinander abstimmen zu können, erarbeitete der Vorstand einen Masterplan für das Schwamendinger-Dreieck. Die Testplanung fand mit drei Teams (Architekten, Landschaftsarchitekten, Soziologen), BGZ-Vorstandsmitgliedern, Experten der Stadt Zürich (Amt für Städtebau Zürich, Grünstadt Zürich, Quartierkoordination Zürich-Nord) und externen Fachleuten statt. Zentral waren dabei die Fragestellungen der optimalen Dichte, der Schaffung von Begegnungsorten, der Förderung des genossenschaftlichen Lebens, der Strukturierung der Freiräume sowie einer möglichst verkehrsmässigen Erschliessung. Der Masterplan dient der BGZ als Richtlinie für die Erneuerungen im Schwamendinger-Dreieck und bildet die Grundlage für die erforderlichen Architekturwettbewerbe. Er gliedert sich in die Themenbereiche Städtebau, Soziale Aspekte und Nachhaltigkeit. Wer sich näher mit dem Masterplan befassen möchte, kann die Broschüre „Masterplan Schwamendinger-Dreieck“ direkt bei unserer Genossenschaft beziehen. Der Erneuerungsprozess wird sich über 23 Jahre erstrecken, die Umsetzung erfolgt etappenweise ab dem Jahr 2017.



Situationsplan

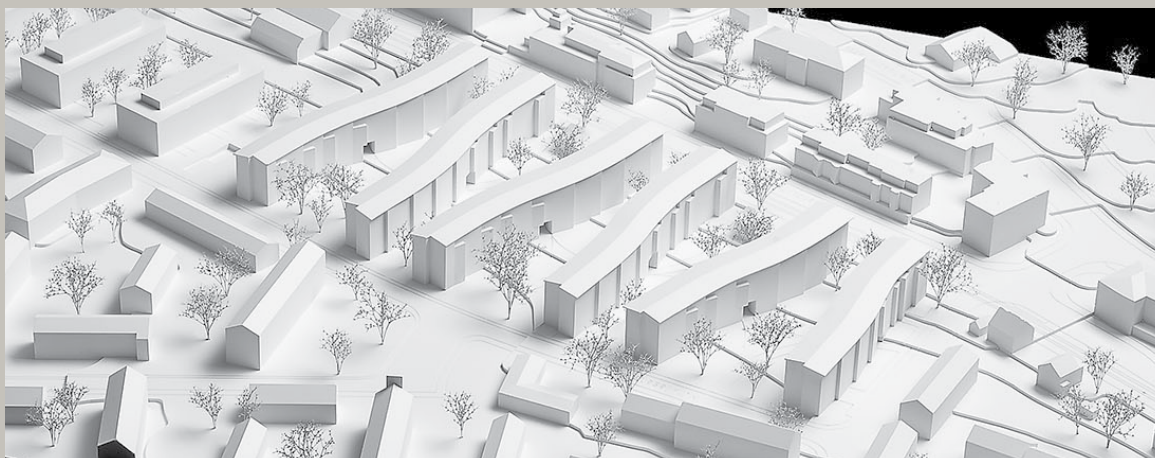
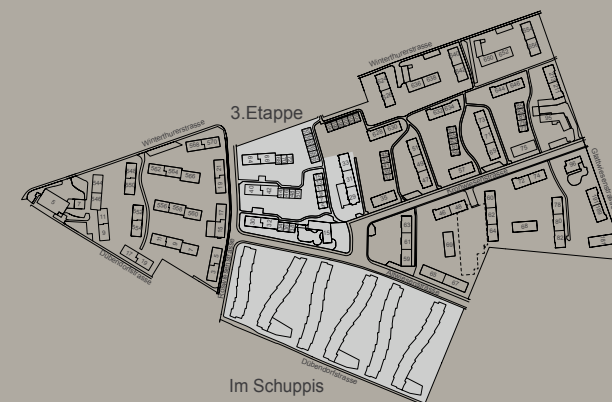


Etappierungsplan

ARCHITEKTURWETTBEWERB FÜR DAS ERSTE BAUFELD

Als erstes Resultat des „Masterplans Schwamendinger-Dreieck“ wird die BGZ ihre Siedlungen auf dem ersten Baufeld ersetzen. Dieses Baufeld erhält in Anlehnung an den alten Flurnamen die Bezeichnung „Im Schuppis“. 2014 führte die BGZ in Zusammenarbeit mit dem Zürcher Amt für Hochbauten einen Architekturwettbewerb durch. Von den Teilnehmenden wurden Vorschläge für Ersatzneubauten mit rund 210 Wohnungen erwartet. Der vorgegebene Wohnungsspiegel enthielt 2½- bis 5½-Zimmerwohnungen mit zumietbaren Einzelzimmern. Zusätzlich waren 20 Kleinwohnungen für ältere Menschen und Flächen für Gewerbe im Erdgeschoss entlang der Dübendorfstrasse einzuplanen.

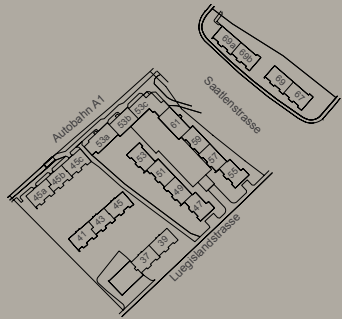
Das Zürcher Team von BS+EMI Architektenpartner AG und Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur überzeugte die Jury mit ihrer subtilen Antwort auf die Schwamendinger Gartenstadt und auf den Überbauungsplan von Alt-Stadtbaumeister A.H. Steiner aus dem Jahr 1948. Ihr Projekt setzt sechs fünfgeschossige, geschwungene Zeilenbauten – gespiegelt und paarweise gruppiert – auf das Grundstück und platziert entlang der Dübendorfstrasse zwei Gewerbebauten als Abschluss. So entstehen spannende und qualitätsvolle Freiräume. Ebenso bieten die Wohnungen grosse Qualitäten. Sie sind trotz der knapp bemessenen Wohnungsgrössen geschickt organisiert und dank ihrer moderaten Breite und der zweiseitigen Orientierung optimal belichtet. Der Baubeginn ist nach Genehmigung des Baukredites an der nächsten Generalversammlung für 2017 geplant. Parallel dazu werden die Gebäude der dritten Etappe ab 2020 sanft saniert.



Modell Architekturwettbewerb

NEUE SITUATION DURCH DIE EINHAUSUNG DER AUTOBAHN

Das Bundesamt für Strassen ASTRA realisiert in Zusammenarbeit mit Kanton und Stadt Zürich die Einhausung der Autobahn in Schwamendingen. Das Projekt sieht vor, die Nationalstrasse zwischen dem Autobahnkreuz Aubrugg und dem Schöneichtunnel auf einer Länge von 940 Metern mit einem zweiröhriigen Tunnel einzuhausen. Die Vorlage wurde an der Volksabstimmung im September 2006 gutgeheissen und wird voraussichtlich zwischen 2017 und 2021 umgesetzt. Mit der Einhausung werden das gesamte Quartier Schwamendingen sowie die angrenzenden Parzellen beträchtlich aufgewertet und Luft-, Lebens- und Wohnqualität im Quartier entscheidend verbessert. Ein leicht zugängliches Erholungsgebiet auf der Überdachung wird wesentlich zur Attraktivität des Quartiers beitragen.



Die Kolonie Neuwiesen I bis III befindet sich unmittelbar neben der Autobahn (N.1.4.4) in Schwamendingen und wird direkt von der geplanten Einhausung profitieren. Für die Liegenschaften ergibt sich räumlich, qualitativ und baurechtlich eine neue Ausgangslage.

Die 148 Wohneinheiten mit vorwiegend 3- und 4-Zimmerwohnungen genügen mehrheitlich nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Anhand einer Machbarkeitsstudie beschloss der Vorstand, westlich der Saatlenstrasse ab 2020 Ersatzneubauten zu erstellen (Bezug 1. Etappe: ca. 2021, mit Fertigstellung des Tunnels). Mit der Planung für die Gebäude östlich der Saatlenstrasse für die Luegislandstrasse 67, 69, 69a und 69b, beginnt die BGZ erst nach dem Abschluss der Autobahneinhausung.



Situationsplan Einhausung

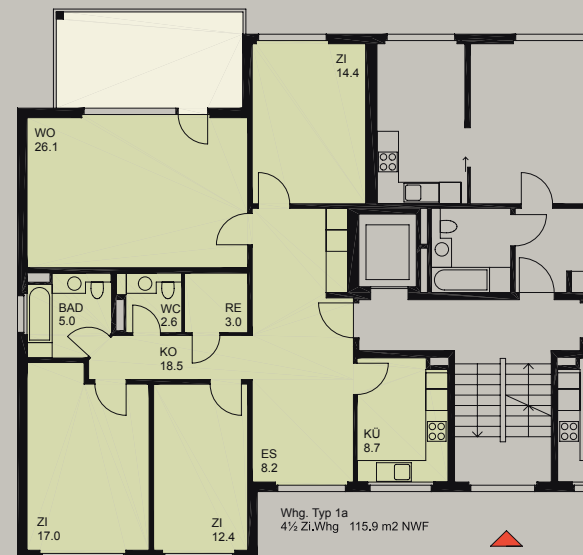
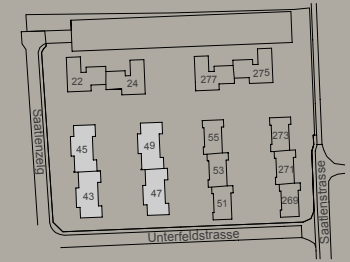


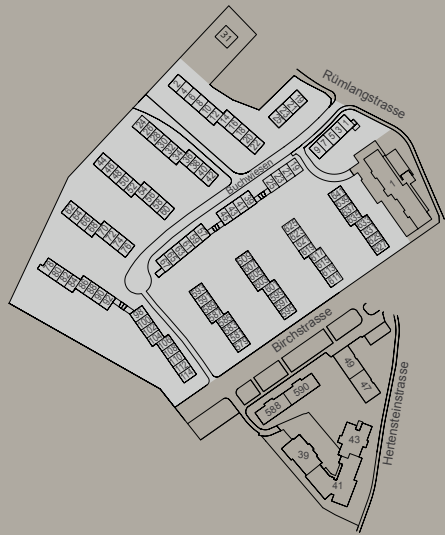
Visualisierung Einhausung

EINE TYPISCHE WERTERHALTUNG

Die Siedlung Saatlen II entstand 1986 und liegt in Zürich-Nord, zwischen den Quartierzentren Schwamendingen und Oerlikon. Die Kolonie besteht aus vier Häusern (Unterfeldstrasse 43, 45, 47, 49) mit 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen. Die insgesamt 54 grosszügigen Wohnungen eignen sich für alle Altersgruppen, verfügen über einen Lift und Hobbyräume. Die kinderfreundliche Überbauung hat mehrere Spielplätze und Grünflächen, und das Schulhaus Leutschenbach ist gleich nebenan. Genauso nah sind die Bushaltestellen.

Seit der Erstellung wurden diverse Malerrenovationen vorgenommen, eine Gesamtanierung der Gebäude fand bisher nicht statt. Zur langfristigen Werterhaltung und Vermietbarkeit ist es daher notwendig, diverse Bauteile zu ersetzen und Umbauten zu planen. Im Vordergrund stehen die komplette Küchen- und Badsanierung, die Aussenwärmedämmung der Gebäudehülle, der Fensterersatz sowie die Erneuerung der Elektro-, Sanitär- und Heizinstallationen. Wohnungszusammenlegungen oder Veränderungen an der Gebäudesubstanz sind nicht vorgesehen, da die Wohnungen mit den unterschiedlichen Grundrisstypen durchgehend den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Die baulichen Eingriffe können im bewohnten Zustand ausgeführt werden, die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich im Jahr 2021.





STRATEGISCHER ENTSCHEID: ERNEUERUNG IM JAHR 2022

Die Kolonie Buchwiesen in Seebach wurde zwischen 1946 und 1947 bezogen. Sie besteht aus 110 Reihenein-familienhäusern, die ausschliesslich zwei Geschosse und vier oder fünf Zimmer umfassen. In der Nähe diverser Naherholungsgebiete (Waldgebiete Schwandenholz/Riedenhholz, Spazierwege entlang Katzenbach, Freibad Seebach) und ruhig gelegen, ist die Siedlung vor allem für Familien attraktiv.

Die letzte Gesamtsanierung liegt 36 Jahre zurück. In einigen Häusern bestehen Probleme mit der Feuchtigkeit im Keller, was sich durch abblätternden 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.

Ein Ersatz der Siedlung Buchwiesen ist bis zum Abschluss der Neubausiedlung Am Katzenbach logistisch wie auch baulich nicht sinnvoll. Allerdings ist es auch nicht angemessen, die dann 74-jährigen Häuser für einen weiteren Lebenszyklus zu sanieren. Die Erstellung von Ersatzneubauten ist ab dem Jahr 2022 geplant, wobei insbesondere Wohnformen mit direktem Aussenraumbezug geprüft werden. Bis dahin bleibt mit der Siedlung Buchwiesen kostengünstiger Wohnraum mit viel Grünflächen für Familien erhalten.

Grundrissbewertung

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

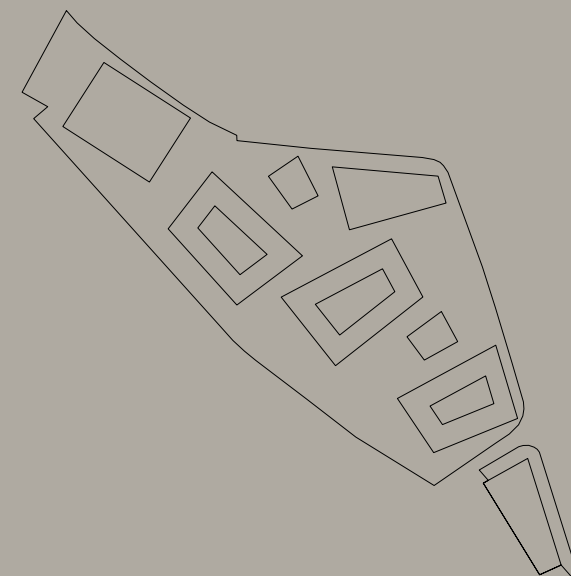


GESTALTUNGSPLAN „BÜLACH-NORD“

Zusammen mit der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG konnte die BGZ im Juni 2012 in Bülach-Nord, am Standort der ehemaligen Glashütte, rund 40'000 m² Land von der Vetropack AG kaufen. Ein Viertel dieser Fläche gehört nun der BGZ. Die beiden gemeinnützigen Wohnbauträger beabsichtigen zusammen mit der Karl Steiner AG ein neues Stadtquartier zu entwickeln und anschliessend zu realisieren. Der öffentliche Gestaltungsplan Bülach-Nord wird in den politischen Gremien im zweiten Quartal 2015 behandelt. Nach Erlangung der Rechtskraft, voraussichtlich Ende 2015, bildet dieser die Grundlage für die weiteren Planungsschritte. Das Bauprojekt für die zu erwartenden ca. 180 Wohnungen der Baugenossenschaft Glattal wird der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Mit dem Baubeginn der ersten Etappe kann frühestens 2017 begonnen werden.

vetropack areal

bülach



Modellfoto städtebaulicher Wettbewerb



Schwamendingen im Herbst

WEITERE INFORMATIONEN

Wenn Sie sich näher mit dem Bauleitbild und dem Entwicklungsplan befassen möchten oder Detailfragen zu einzelnen Projekten haben, können Sie sich gerne direkt an unsere Genossenschaft wenden. Wir freuen uns, wenn Sie sich 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

Fachkommission Bauwesen BGZ
Albert Deubelbeiss Thomas Lohmann
René Nötzli Kurt Williner

Geschäftsleitung BGZ
Sarah Kopp Kurt Williner Walter König

Planer/innen
arc Consulting, Fachbegleitung Gesamtprozess:
Ivo Moeschlin Dieter Grab Rachele Losego

IMPRESSUM

Herausgeberin
Baugenossenschaft Glattal Zürich

Redaktion
Fachkommission Bauwesen BGZ, arc Consulting

Gestaltung / Text
arc Consulting

Textredaktion
Pascale Gmür, Zürich

Bilder
Ethan Oelman Photography, Zürich
Bundesamt für Strassen ASTRA

Druck
Sihldruck AG, Zürich

Auflage
3'000 Exemplare

Copyright
Baugenossenschaft Glattal Zürich

Bezugs- und Kontaktadresse
Baugenossenschaft Glattal Zürich
Kronwiesenstrasse 95
8051 Zürich

Tel 043 299 44 44

Fax 043 299 44 45

bgz@bg-glattal.ch

www.bg-glattal.ch

Lebensqualität für Generationen

BGZ

Baugenossenschaft Glattal Zürich