



Josef-Areal: Vierte Dialogveranstaltung

Datum/Zeit	23. Oktober 2023/18.30–21.30 Uhr
Ort	Schulhaus Schütze, Heinrichstrasse 240, 8005 Zürich
Teilnehmende	Öffentliche Veranstaltung, rund 250-300 Interessierte
Protokoll	moderat GmbH / Immobilien Stadt Zürich

1 Begrüssung

Stadtrat André Odermatt begrüsst die Anwesenden zur vierten Dialogveranstaltung. Er freut sich über das grosse Interesse. Seit der letzten Veranstaltung sei man in der Planung gut vorangekommen. Der Stadtrat habe letztes Jahr dem Entwicklungskonzept zugestimmt. Die Machbarkeitsstudie habe aufgezeigt, dass alle Nutzungen Platz haben, die sich die Stadt und die Quartierbevölkerung gewünscht und im Entwicklungskonzept vereinbart haben. Wie das Areal genau aussehen wird, würden im kommenden Jahr die Architekturwettbewerbe aufzeigen, dessen Ausgang Delegierte aus dem Quartier als Juror*innen mitbestimmen könnten. Heute stelle man die Ergebnisse aus den Machbarkeitsstudien vor und nehme die Anliegen und Rückmeldungen aus der Bevölkerung mit für die weitere Planung. Der Stadtrat stellt fest, dass noch nicht alle von den Planungen der Stadt überzeugt sind, insbesondere würden mehr Wohnnutzungen gewünscht. Für diese Diskussion wolle man auch Raum bieten. André Odermatt übergibt den Moderator*innen das Wort, die den Ablauf und die Ziele der Veranstaltung vorstellen.

1.1 Ablauf

18.30	Begrüssung und Ablauf	André Odermatt, Stadtrat / Moderation
18.40	Projekt-Update	Cornelia Mächler, Immobilien Stadt Zürich
18.50	Ausblick Architekturwettbewerbe	Ursula Müller, Amt für Hochbauten
19.05	Nutzungen ab 2024 und weitere Projekte	Cornelia Mächler
19.15	Vertiefung zu den Fokusthemen im Panelgespräch	Stadträt*innen und Quartierdelegierte
20.00	Pause	
20.15	Dialog im Stuhlkreis	Alle



2/10

21.00	Fragen zum Projekt: Stadträt*innen stehen Rede und Antwort	Alle
21.15	Dank & Abschluss mit Apéro	André Odermatt

2 Projekt-Update und Ausblick Architekturwettbewerbe

Cornelia Mächler, Immobilien Stadt Zürich, zeigt, wie die Nutzungen gemäss Machbarkeitsstudien auf dem Areal angeordnet werden sollen. Sie legt den Fokus auf die Quarterräume, die auf Wunsch des Quartiers hin im Projektverlauf mehr Fläche bekommen haben. Sie verweist auf die verschiedenen Beteiligungsformate, in denen das Quartier seit über vier Jahren spürbar Einfluss auf das Vorhaben geltend machen konnte. Die Architekturwettbewerbe werden von einer rund 15-köpfigen Quartierdelegation begleitet, die mit je einer Stimme in den Jurys teilnehmen werde.

Ursula Müller, Amt für Hochbauten, schildert das Wettbewerbsverfahren samt den Kriterien der Jurierung und Zusammensetzung der Jurys. Die Wettbewerbe sollen 2024 starten, die beiden Baufelder nach dem 2025 gekürten Siegerprojekt bis 2032 resp. 2033 bebaut werden. Ein besonderes Augenmerk lege man auf Nachhaltigkeit.

3 Panelgespräche mit Stadträt*innen und Delegierten

Zu den folgenden Themen fand je ein Panelgespräch mit jeweils zwei Stadträt*innen und zwei Quartierdelegierten statt.

Aussenraum, Quartierpark und Beitrag zum Stadtklima

Werkhof im EG und Schwimmen im OG

Wohnen und Leben auf dem Areal

Soziokultur, Sport und öffentliche Nutzungen



3/10

Hinweis: Die folgenden Aussagen werden zusammengefasst und verkürzt wiedergegeben. Für die ausführliche Dokumentation empfehlen wir den Film.

3.1 Aussenraum, Quartierpark und Beitrag zum Stadtklima

Mit Stadtrat André Odermatt, Stadträtin Simone Brander und den Delegierten Markus Iseli und Marco Müller

Stadtrat André Odermatt hebt hervor, dass dank Stapelung der unterschiedlichen Nutzungen eine Dichte von 320 % – 340 % erreicht wird – und viel Fläche für den benötigten Grünraum bleibt. Zum Vergleich: Die grösste Dichte, die regulär in einer Bauzone möglich ist, ist 260 %. Das Josef-Areal soll demnach dichter als beispielsweise das Areal Thurgauerstrasse bebaut werden. Zudem fänden noch mehr Nutzungen für das Quartier Platz, als in der Testplanung vorgesehen war. Das Maximum werde so aus dem Areal herausgeholt. **Stadträtin Simone Brander** betont den Beitrag zum Stadtklima mit insgesamt 6000 – 7000 m² Frei- und Grünraum; vom Inneren Garten zwischen den Hochbauten bis und mit dem neuen Quartierpark.

Markus Iseli, Grundeigentümer und Nachbar, betont die Bedeutung der Vernetzung mit dem umliegenden Quartier und die Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft. Das Areal müsse gegenüber seiner Umgebung offen sein und etwa mit einem Gastronomiebetrieb einen Begegnungsort schaffen. Er begrüsst zudem die Grünflächen auf dem Areal und hofft, dass insbesondere auch die Dächer begrünt werden könnten. Im Weiteren sei wichtig, dass verschiedene Altersgruppen auf dem Areal Platz fänden. Für Reibung könnte der Werkhof mit seinen Fahrzeugen und den schweren Geräten sorgen, die Emissionen verursachen könnten.



Marco Müller vom Quartierverein Kreis 5 zeigt sich zunächst zufrieden mit dem Verlauf der Planung und dem Einbezug durch die Stadt. Ziel des Quartiervereins sei es, dass auf dem Areal ein lebendiges



4/10

Quartierzentrum entstehe. Das Entwicklungskonzept erfülle diese Vorgabe weitgehend. Aus seiner Sicht sollten aber 100 % des Erdgeschosses einer attraktiven Publikumsnutzung zugeführt werden, sodass man nicht an «toten Wänden» vorbeilaufe. Das Programm hinsichtlich der Nutzungen auf dem Areal sei sehr voll. Einerseits sei begrüßenswert, dass alle Nutzungen ihren Ort gefunden hätten, andererseits verbleibe für die Architekt*innen nur wenig Spielraum. Auch sei die Frage des durchmischten Wohnens nicht befriedigend geklärt.

3.2 Werkhof im EG und Schwimmen im OG

Mit Stadträtin Simone Brander, Stadtrat André Odermatt und Delegiertem Marco Müller

Simone Brander erläutert, dass aufgrund des Grundwassers der Werkhof nicht unterirdisch gebaut werden könne. Dafür könne man einen Werkhof im EG einsehbar und für die Bevölkerung erlebbar gestalten. Ein weiteres Highlight sei, wie André Odermatt schildert, das Hallenbad mit 50 m Schwimmbecken im OG, das als solches einmalig an dieser Lage ist und eine sehr schöne Aussicht verspreche.

Marco Müller verweist auf die Bedeutung der Dachnutzungen, die im Laufe des Projekts wiederholt thematisiert worden sind. Er befürwortet eine dichte Nutzung der Dachflächen, die sich nicht nur auf Sport beschränken müsse. Auch das Dach des Hochbaus für die Alterswohnungen und das Gesundheitszentrum müsse in diese Planung einbezogen werden.

3.3 Wohnen und Leben auf dem Areal Ablauf

Mit Stadtrat Andreas Hauri, Stadtrat Raphael Golta und den Delegierten Alexander Götz und Natalie Bühler.

Stadtrat Andreas Hauri erklärt, dass es in Zürich zu wenig Alterswohnungen gibt. Es sei wichtig, dass Menschen, die ihr ganzes Leben in der Stadt gelebt haben, dies auch im Alter noch tun können. Die Alterswohnungen auf dem Josef-Areal werden flächeneffizient sein und auch Clusterwohnungen seien angedacht. Auch pflegebedürftige Menschen würden hier ihren Platz finden. Die Durchmischung von Menschen verschiedenen Alters sei ein wichtiges Anliegen, das durch die unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden soll. Die Bauten und Angebote würden so geplant, dass sich Jung und Alte begegnen können. Ein gutes Beispiel sei das Restaurant im Gesundheitszentrum, das nicht nur den Bewohner*innen vorbehalten sein soll, sondern so konzipiert werde, dass auch junge Menschen ihren Weg ins Restaurant finden.



5/10

Alexander Götz vom Quartierverein Kreis 5 geht auf die hitzige öffentliche Diskussion über Wohnungsnot in den vergangenen Wochen ein, bei der das Thema bezahlbarer Wohnraum für ältere Zürcher*innen jedoch zu kurz gekommen sei. Dieses Anliegen erfülle aus seiner Sicht die Stadt auf dem Josef-Areal. Jedoch stelle er sich die Frage, ob nicht auch zusätzlicher Wohnraum etwa auch für die jüngere Generation geschaffen werden könnte. Hinsichtlich der multifunktionalen Räume, die auf dem Areal geplant sind, gibt Alexander Götz zu bedenken, dass zu viel Multifunktionalität auch bedeuten könne, dass immer wieder umgebaut werden müsse und so letztendlich nichts so richtig seinen Platz fände.

Natalie Bühler von der Offenen Jugendarbeit Zürich

macht insbesondere auf die Wichtigkeit der grünen Freiflächen aufmerksam, die auf dem Josef-Areal geschaffen werden sollen. Das Quartier sei heute schon sehr lebendig und werde stark von Kindern und Jugendlichen belebt. Im Sommer ist die Josefwiese mehr als voll, ebensoder neue Park im Schütze-Areal. Die Freiflächen auf dem Josef-Areal würden für eine bessere Verteilung der Jugendlichen und so auch für weniger Konflikte sorgen. Dass die Offene Jugendarbeit (OJA) dann auch vor Ort sein soll, biete die Chance, möglichen Nutzungskonflikten frühzeitig zu begegnen.

3.4 Soziokultur, Sport und öffentliche Nutzungen

Mit Stadtrat Raphael Golta, Stadtrat Andreas Hauri und den Delegierten Patrick Eichler und Nicole Schulthess.

Stadtrat Raphael Golta beschreibt, dass man beim Sportsangebot einen Ansatz verfolge, der es erlaube, auf sich verändernde Bedürfnisse der Nutzenden zu reagieren. Raum für fortlaufende Entwicklungsmöglichkeiten soll unbedingt zugelassen werden – beim Sportangebot wie auch in den Quartierräumen.

Patrick Eichler, Vertreter Kulturmeile Zürich-West, hat die Idee eines Kultur-Hubs bereits in vergangenen Veranstaltungen eingebracht. Ein solcher «Hub» soll eine Neuinterpretation eines Quartierzentrums darstellen. Er soll vielfältige Interessen einbinden, publikumsorientiert und für Jung und Alt offen sein. Zentral sei die Kuratierung der multifunktionalen Räume, die nicht bereits auf bestimmte Nutzungen fixiert sind oder von einer einzigen Trägerschaft vorgegeben werden. Er spricht sich für den Erhalt der zwei Kopfbauten aus. Man solle schliesslich überlegen, ob nicht die Möglichkeit bestehe, während der Bauausführung bereits bestehende Flächen (Kopfbauten) testweise «zwischenzunutzen», um Erkenntnisse für die dauerhafte Nutzung zu gewinnen.



6/10

Nicole Schulthess vom Verein Kiosk Josefwiese begrüsst den Ansatz sehr, nicht alles «in Stein zu meisseln». Offenheit und Veränderbarkeit zum jetzigen Zeitpunkt seien zentral, nicht zuletzt, weil bis zum Bau noch viel Zeit vergehen werde. Die Erfahrungen im Quartier-treff Schütze zeigten, dass die Multifunktionalität ihre Grenzen habe. Bereits heute müsse eine Kuratierung und eine Koordination aller Angebote mit den vorhandenen Bedürfnissen und Ideen angedacht werden.

4 Dialog im Stuhlkreis

Die Teilnehmenden verteilen sich auf Stuhlkreise und vertiefen das Gehörte in kleineren Gruppen unter Anleitung von Gastgeber*innen (Vertretungen Stadtverwaltung). Zwei Stuhl-kreise widmen sich explizit der Frage nach mehr Wohnraum. Die anderen Stuhlreise sind frei in der Themenwahl.

Nach dem Dialog werden zentrale Anliegen auf der Plattform www.sli.do eingegeben. und von den Teilnehmenden priorisiert. Dadurch veränderte sich die Position des jeweiligen An-liegens im „ranking“: Zuerst erschien diejenige Frage, welche die meisten Zuhörenden in-teressierte. Im Anhang ist die gesamte Liste der Fragen zu finden.

5 Fragen an den Stadtrat

Die drei prioritären Fragen wurden im Plenum aufgenommen:

Fragestellung	Score
Es handelt sich um eines der letzten grossen Areale in Händen der Stadt. Warum soll dort ein Werkhof gebaut werden? Gehört das nicht an den Stadtrand?	29
Das Nein zum Neugass-Areal war ein Game Changer. Die Möglichkeit, massiv mehr Wohnungen zu bauen, soll zumindest geprüft werden! Der Durchmischung zuliebe!	23
Ich empfehle den Wettbewerb nicht aufzuteilen und so den ArchitektInnen mehr Spielraum zu geben und so allenfalls eine bessere Lösungen zu ermöglichen.	22

Moderation: Das Nein zur Neugasse sei ein «Game Changer» und es gibt viele Fragen zum Wohnraum. Sie haben dazu einen eigens dafür vorgesehenen Stuhlkreis moderiert. Was nehmen Sie mit?

Stadtrat André Odermatt: Eine wichtige Frage war die nach einer Umzonierung von der Zone für öffentliche Bauten zu einer gemischten Zone oder sogar einer Wohnzone. Mit der Richtplanung hat der Stadtrat den Auftrag, eine Nutzung für die Erfüllung öffentlicher



7/10

Aufgaben zu planen. Und genau dafür ist auch diese Zone gedacht. Der kommunale Richtplan wurde am 28. November 2021 an der Urne angenommen und damit behördenverbindlich, ergänzt Ursula Müller (Amt für Hochbauten). Auf dieser Grundlage und trotz grossen Bedarfs nach städtischer Infrastruktur, u.a. etwa nach dem Werkhof, ist es möglich, viele öffentliche Nutzungen zu realisieren. Gerade die hohe Dichte ermögliche das Hallenbad, den gewünschten und benötigten Freiraum und Räume für das Quartier. Mit dem Alterswohnen sowie dem Gesundheitszentrum wohnen dann immerhin über 300 Personen auf dem Areal.

Moderation: Sie moderierten den zweiten Stuhlkreis zum Thema Wohnen. Gerade der Bedarf nach Wohnungen für ältere Menschen war bei Ihnen ein Thema:

Stadtrat Andreas Hauri: Es wird kritisiert, dass keine Wohnungen für jüngere Menschen oder preisgünstige Wohnungen für Familien entstehen. Wir haben aufgrund der demografischen Entwicklung einen sehr grossen Handlungsbedarf für Alterswohnen, vor allem auch an zentraler Lage. Es gibt viele Menschen, die im Alter im Quartier bleiben möchten.

Moderation: Ich möchte das erste und dritte Thema nochmals aufnehmen. Der Werkhof mit seinen Funktionen mitten im Kreis 5 wird stark hinterfragt. Wie stehen Sie dazu?

Stadtrat André Odermatt: Der Erhalt des Werkhofs – er ist ja heute schon dort – wurde vom Stadtrat nie in Frage gestellt. Wir brauchen diese Infrastruktur mitten im Kreis 5. Stellen wir uns vor, der Werkhof wäre bspw. in Seebach. Dann müssten die Mitarbeitenden jeden Tag für den Unterhalt der Pärke oder für die Reinigung der Strassen wie auch im Winterdienst zuerst durch die ganze Stadt fahren. Das macht keinen Sinn. Weder für die Effizienz noch aus Sicht des Verkehrs. Mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans gibt es aber durchaus Spielräume, die wir auch im Wettbewerb nochmals offen besprechen können.

6 Dank und Abschluss

Stadtrat André Odermatt bedankt sich für das grosse Interesse, das Engagement und das Mitdenken aller Anwesenden. Man werde das Projekt nun erneut im Stadtrat besprechen, bevor die Weisung für die Architektenwettbewerbe dann in den Gemeinderat gehe. Für die weiteren Beratungen nehme er mit, dass der Quartierpark wie auch die öffentlichen Nutzungen auf grossen Anklang stossen, möglichst keine toten Mauern geschaffen und die Dachflächen noch besser genutzt werden sollen.



8/10

Mit der Abstimmung zum Ausführungskredit habe die Stimmbürgerschaft in ein paar Jahren das letzte Wort. Dem Stadtrat ist wichtig, bis dahin im Gespräch zu bleiben. Im Anschluss an die Architekturwettbewerbe werde man daher wieder eine Dialogveranstaltung planen. Er bedankt sich nochmals fürs Mitarbeiten und wünscht allen einen schönen Abend.



9/10

7 Impressionen





10/10

8 Anhang

Fragestellung	Score
Es handelt sich um eines der letzten grossen Areale in Händen der Stadt. Warum soll dort ein Werkhof gebaut werden?	
Gehört das nicht an den Stadtrand?	29
Das Nein zum Neugass-Areal war ein Game Changer. Die Möglichkeit, massiv mehr Wohnungen zu bauen, soll zumindest geprüft werden! Der Durchmischung zuliebe!	23
Ich empfehle den Wettbewerb nicht aufzuteilen und so den ArchitektInnen mehr Spielraum zu geben und so allenfalls eine bessere Lösungen zu ermöglichen.	22
Wieso wird das Dialogverfahren genannt, wenn alles schon vorgegeben wurde?	21
Mit «Josef will wohnen» ist eine Ergänzung, keine Konkurrenz zu den Plänen der Stadt auf dem Tisch. Wieso nicht umzonen?	
Das ist möglich !	19
Wie werden bereits erarbeitete Erfahrungen bzgl soziokulturellen Angeboten die zurzeit mit der Betreibung der Zentralwäscherei gesammelt werden einbezogen?	18
Wieso hat man nicht vor dem aktuellen Hintergrund der Wohnungsnot eine Umzonung und den Bau von Wohnungen in Betracht gezogen?	17
Warum muss der Werkhof an diesen Standort? Ist der für die ganze Stadt gedacht? Wo befindet sich der Werkhof jetzt?	17
Warum ist eine höhere Verdichtung und Durchmischung mit wohnen nicht möglich?	14
Zürich West hat nur 12% Wohnnutzung. Hier hat die Stadt die Chance, Wohnungen zu bauen. Warum nutzt sie sie nicht?	14
In der kulturellen Nutzung der ZWZ sind viele Nutzungen, die im Konzept vorgesehen sind (Gastro, Treff, Repair Café uvm.). Ist geplant, dieses Wissen abzuholen?	14
Wieso werden keine Wohnungen gebaut, obwohl es in der Stadt Zürich einen grossen Bedarf gibt? Zonenplanänderung und Lärmemissionen sind keine Argumente dagegen	11
Warum gibt es für die soziokulturellen Räume keine "Testphase" / gemeinsame Erarbeitung der Nutzung wie bei der Grünfläche?	10
Welches Mobilitätskonzept für den Strassenraum sieht die Stadt für 2035 vor? Wenn es ruhiger wird, könnten doch auch mehr Wohnungen geplant werden?	8
Netto Null heisst beim Städtbau; 10/15 Min. walkable City. Wieso nicht mehr wohnen? Wieso ein Werkhof an dieser zentralsten Lage? Dieser gehört an den Stadtrand	8
Bitte die Ideen „Josef will wohnen“ prüfen!	8
Dachflächen als Lebens- und Begegnungsraum auch als Entschleuniger für das Quartier.	8
Nur eine Abstimmung und neues Gestaltungskonzept durch ein Architekturbüro. Bitte auch Herzog & de Meuron zum Pitch einladen und Werkhof auslagern.	8
Wieso plant die Stadt Zürich das Alterswohnen getrennt von restlichen Wohnprojekten (keine Segmentierung)?	8
Warum kein offenes Wettbewerbsverfahren?	8
Kann die Fläche der Werkhofs reduziert werden?	7
Beim Nachrechnen der Dichte ist offenbar der neue Quartierpark ausgeschlossen worden. Können die Berechnungsgrundlagen publiziert werden?	6
Noch mehr Vielfalt im EG > Josefstrasse belebt!	6
Durchmischung der Wohnnutzungen: Ergänzung durch Wohnungen für Alle	5
Gibt es die Möglichkeit das Wohnen im Alter selbst zu gestalten? (Bekannte Gruppe möchte ihren Wohnraum selbst gestalten.)	4
Mehr Vielfalt in Wohnungsformen/Publikum für Belebung des Areals!	4
Mehr Vielfalt im EG - mehr Räume für öffentliche Nutzungen (Josefstr)	4
Welchen Schnee räumen sie 2030 weg?	4
Wie kann man 80 „normale“ Wohnungen darauf bauen - Nutzungsplan ändern? Die Stadt müsste dem Kanton dazu bringen, umzuzonen. Auch „mittelalterliche“ Menschen.	3
Prüfung Verkleinerung Raumprogramm Werkhof	3
Ist eine Zonenänderung vorgesehen?	3
Prüfen ob für mehr Wohnen Zonenplanänderung möglich ist	3
weshalb wird die umnutzung nicht geprüft um ein Altersghetto zu vermeiden?	3
Es ist wichtig, dass die zwei Wettbewerbe aufeinander abgestimmt werden und die Nutzungen des jeweils anderen Baufelds berücksichtigt werden.	2
Inwieweit wird der umliegende Strassenraum in die Planung miteinbezogen? Kann der Grünraum vergrössert werden?	2
Wie zeitgemäss ist die Vorgabe des Kraftakts ein Schwimmbad zum fliegen zu bringen?	2
Gibt es öffentliche Nutzungen im UG?	1
Wieso Alterswohnungen? Werden diese bezahlbar sein?	1
Mehr Dichte prüfen	1
Wie Netto Null bauen, wenn 5 Geschossige Bestehende Gebäude (Zentralwäscherei) abgebrochen werden und neu als 5 Geschossige Gebäude erstellt werden. Umbau?	1
Ist es möglich den vorgesehenen Wohnraum weniger bezüglich „Alter“ zu definieren?	0
Wieso hat man den Freiraum zur Josefstrasse als Park und nicht als Quartierplatz deklariert? Könnte man sich einen Platz vorstellen, die auf 3 Seiten gefasst ist?	0
Bitte zuerst eine ehrliche und gründliche Analyse der aktuellen und künftigen Nutzung aller im Quartier vorhandenen öffentlich nutzbaren Räume machen	0