BAUGENOSSENSCHAFT IM GUT

Beilage 1 zu STRB Nr. 387/2020

Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut

Bericht

30. April 2020

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI

OBERE ZÄUNE 12 CH – 8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

Der **Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut,** bestehend aus dem Plan «Masterplan Gutstrasse» (vgl. Anhang A1) und dem vorliegenden Bericht, fasst die wesentlichen Erkenntnisse der Städtebauliche Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut zusammen und regelt die Grundprinzipien für eine künftige räumliche Entwicklung auf den Arealen der Baugenossenschaft im Gut an der Gutstrasse in Zürich-Wiedikon.

Die inhaltliche, konzeptionelle Grundlage für den Masterplan Gutstrasse ist die **Städtebauliche Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut**, eine städtebauliche und aussenräumliche Studie von Studio Märkli und Studio Vulkan (vgl. Anhang A2).

IMPRESSUM

Auftraggeberin
Baugenossenschaft im Gut, Gutstrasse 86, 8055 Zürich
Stefan Fricker, Geschäftsführer

Bearbeitung
Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Urs Brüngger
Wolfgang Letsche

Studio Märkli, Albisriederstrasse 232, 8047 Zürich
Peter Märkli
Jakob Frischknecht
Marcel Pola

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich
Lukas Schweingruber
Ursa Habic

Titelbild
Wohnüberbauung «Im Gut», Baugenossenschaft im Gut, an der Gutstrasse in Zürich-Wiedikon

INHALTSVERZEICHNIS

1 Zusammenfassung 4

2 Vorgehen 7
2.1 Vorarbeiten / Klärung Rahmenbedingungen 7
2.2 Erarbeitung Städtebauliche Strategie 7
2.3 Weiterentwicklung mit Begleitgremium 7
2.4 Empfehlungen, Bereinigung und Abschluss 8
2.5 Meilensteine 9

3 Städtebauliche Strategie Gutstrasse 11
3.1 Städtebauliche Herleitung 11
3.2 Städtebau und Aussenraum 13
3.3 Bauliche Dichte 17
3.4 Würdigung 18

4 Masterplan Gutstrasse 19
4.1 Bedeutung des Masterplans 19
4.2 Grundprinzipien Städtebau 20
4.3 Grundprinzipien Freiraum 22
4.4 Verkehr 23
4.5 Umwelt 24
4.6 Ortsbildschutz (ISOS) 25
4.7 Denkmalschutz (Einzelobjekte) 27
4.8 Resümee 29

5 Umsetzung 30
5.1 Rechtlicher Rahmen 30
5.2 Interessenabwägung 30
5.3 Ausgleich planungsbedingter Vorteile 34
5.4 Umsetzung durch qualifizierte Planungsverfahren 34
5.5 Offene Punkte und nächste Schritte 36

A Anhang 37
A1 Masterplan Gutstrasse 37
A2 Städtebauliche Strategie Gutstrasse 37
A3 Argumente für einen Ersatz des Kindergartens 37

1 ZUSAMMENFASSUNG

Städtebauliche Strategie Gutstrasse der BiG als langfristige Entwicklungsstrategie

Die Baugenossenschaft im Gut (BiG) hat durch ihre Mitglieder den Auftrag erhalten zu wachsen. Das beabsichtigte Wachstum wird aufgrund der Marktlage auf den bestehenden Grundstücken der Baugenossenschaft umgesetzt. In den Baufeldern A, B, C und D der BiG (A/D städtisches Land im Baurecht, B/C Eigentum) an der Gutstrasse in Zürich-Wiedikon bestehen beträchtliche Ausnützungsreserven und Verdichtungspotentiale (vgl. Abbildung 2). Die BiG hat für diese Baufelder eine Städtebauliche Strategie Gutstrasse im Sinne einer langfristigen Entwicklungsstrategie durch das Architekturbüro Studio Märkli und das Landschaftsarchitekturbüro Studio Vulkan erarbeiten lassen. Diese städtebauliche und aussenräumliche Studie wurde durch das Planungsbüro Planpartner AG begleitet.

Abb. 1: Wohnüberbauung «Im Gut», Baugenossenschaft im Gut, an der Gutstrasse in Zürich-Wiedikon; links die Altbauten (Baufelder A - D), rechts die Neubauten (Baufelder E - F, Baujahr 2010 - 2014)

optimale Nutzung der Ausnützungsreserven und der Verdichtungspotenziale

Mit der Städtebaulichen Strategie Gutstrasse wurde aufgezeigt, wie die Ausnützungsreserven und Verdichtungspotenziale der Liegenschaften der Baugenossenschaft im Gut an der Gutstrasse optimal genutzt werden können. Dabei wurden in

Abstimmung mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich einerseits Vorschläge erarbeitet, die sich im Rahmen der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) bewegen, andererseits wurden Lösungsansätze untersucht, die von der Bau- und Zonenordnung abweichen. Der Umgang mit den bestehenden Objekten im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (Inventarobjekte Hochhaus und Kindergarten) und den Vorgaben des ISOS wurden unter Einbezug der Denkmalpflege der Stadt Zürich geprüft. Zusammen mit den relevanten Ämtern der Stadt Zürich sowie externen Fachexperten wurden in zwei Workshops die verschiedenen Lösungsansätze diskutiert und die optimale städtebauliche und aussenräumliche Herangehensweise festgelegt. Liegenschaften Stadt Zürich wurde als Baurechtsgeberin der Baufelder A und D in den Prozess eingebunden. Die Baufelder E und F wurden bereits 2010 - 2014 überbaut und befinden sich ausserhalb des Perimeters.

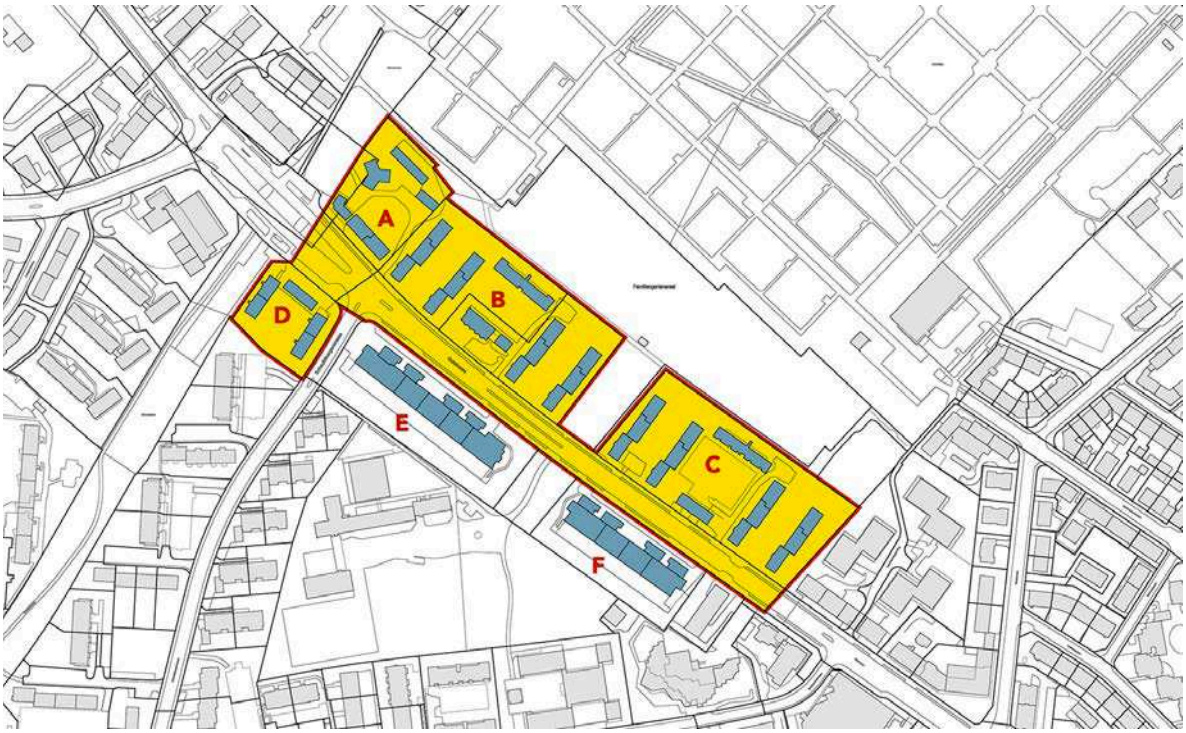

Abb. 2: Perimeter «Städtebauliche Strategie / Masterplan Gutstrasse der BiG» in Zürich-Wiedikon (Baufelder A - D)

Empfehlung Baukollegium, Empfehlung Denkmalpflege-kommission

Nach Abschluss des Workshop-Verfahrens wurden die Vorschläge im Baukollegium der Stadt Zürich diskutiert. Die Denkmalpflegekommission hat zudem eine Empfehlung zum Umgang mit den bestehenden Inventarobjekten (Hochhaus und Kindergarten) sowie eines weiteren, allenfalls schützenswerten Objekts (Pavillon) abgegeben.

Weiterbearbeitung Städtebauliche Strategie, Ausarbeitung Masterplan

Aufgrund der Empfehlungen des Baukollegiums und der Denkmalpflegekommission sowie in Rücksprache mit dem Amt für Städtebau und Grün Stadt Zürich wurde die Städtebauliche Strategie Gutstrasse weiterbearbeitet und ein Masterplan Gutstrasse (bestehend aus dem vorliegenden Bericht und dem Plan «Masterplan Gutstrasse») ausgearbeitet. Ein Ersatz des Kindergartens ist notwendig, damit die Städtebauliche Strategie Gutstrasse mit der höheren Dichte von ca. 200% umgesetzt werden kann. Hochhaus und Pavillon können erhalten werden.

abschliessende Vernehmlassung

Die Städtebauliche Strategie Gutstrasse und der Masterplan Gutstrasse der BiG gingen in eine abschliessende Ämtervernehmlassung bei der Stadt Zürich sowie in eine Vernehmlassung im Begleitgremium. Anschliessend wurden die Städtebauliche Strategie Gutstrasse (vgl. Anhang A2) und der Masterplan Gutstrasse (Plan und Bericht) im Dialog mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich schlussbereinigt.

Stadtratsentscheide: Zustimmung Masterplan Gutstrasse als Grundlage für Aufzonung, Umgang mit schutzwürdigen Bauten

Der Masterplan Gutstrasse, bestehend aus dem vorliegenden Bericht und dem Plan «Masterplan Gutstrasse» (vgl. Anhang A1) wird dem Stadtrat der Stadt Zürich zur Zustimmung vorgelegt. Parallel dazu wird der Stadtrat über den Umgang mit den schutzwürdigen Bauten entscheiden. Gestützt auf diese Stadtratsentscheide wird dann die planungsrechtliche Umsetzung (Aufzonung Baufelder B und C) als Rechtsgrundlage für die Realisierung des Masterplans Gutstrasse vorangetrieben.

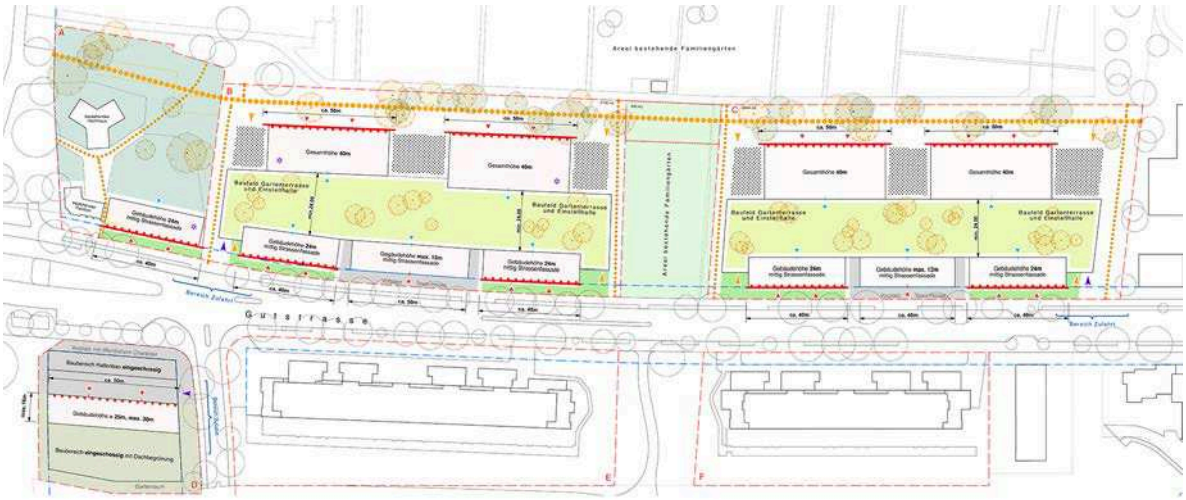

Abb. 3: Plan «Masterplan Gutstrasse», Studio Märkli [1]

[1] Anhang A1, Masterplan Gutstrasse

2 VORGEHEN

Die Erarbeitung der Städtebaulichen Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut und des darauf basierenden Masterplans Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut gliederte sich in vier Phasen (vgl. Kap. 2.1 – 2.4).

2.1 Vorarbeiten / Klärung Rahmenbedingungen

Phase 1: Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen / Vorbereitung Verfahren

In einer ersten Phase wurden die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Spielräume aufgezeigt und mit den betroffenen Ämtern der Stadt Zürich (Amt für Baubewilligungen, Tiefbauamt, Amt für Städtebau, Grün Stadt Zürich) ausgelotet. Die Ergebnisse sind im Kurzbericht «Städtebauliche Strategie Gutstrasse: Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen» der Planpartner AG vom 03.09.2015 sowie in Aktennotizen dokumentiert, vgl. auch Kap. 5.1, Rechtlicher Rahmen. Zudem wurde ein Lärmgutachten durch die Lemon Consult AG erarbeitet (Lärmprognose und Beurteilung gemäss Lärmschutzverordnung für Strassenverkehrslärm, 01.10.2015), vgl. auch Kap. 4.5, Umwelt.

2.2 Erarbeitung Städtebauliche Strategie

Phase 2: Erarbeitung Städtebauliche Strategie Gutstrasse

Basierend auf den Rahmenbedingungen wurde die Städtebauliche Strategie Gutstrasse erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgte durch das Architekturbüro Studio Märkli (Peter Märkli, Lucas Frehner, Jakob Frischknecht, Marcel Pola, Anastasia Vaynberg), das in den vergangenen Jahren den Architekturwettbewerb zu den benachbarten Baufeldern E und F gewonnen und die entsprechenden Ersatzneubauten geplant und realisiert hatte, und das Landschaftsarchitekturbüro Studio Vulkan (Lukas Schweingruber, Ursa Habic).

2.3 Weiterentwicklung mit Begleitgremium

Phase 3: Diskussion und Weiterentwicklung mit Begleitgremium

Die Lösungsansätze wurden im Rahmen von zwei Workshops mit einem Begleitgremium diskutiert und weiterentwickelt. Das Begleitgremium des Workshop-Verfahrens setzte sich aus Vertretern der Auftraggeberin, externen Fachexperten/-innen und Vertretern/-innen der betroffenen Ämter der Stadt Zürich zusammen:

Vertreter/-innen Baugenossenschaft im Gut

- Daniel Ponca, Präsident Baugenossenschaft im Gut
- Jürg Müller, Vorstand Baugenossenschaft im Gut
- Claudia Loewe, Vorstand Baugenossenschaft im Gut
- Stefan Fricker, Geschäftsführer Baugenossenschaft im Gut

externe Fachexperten/-innen (Städtebau und Architektur / Landschaftsarchitektur)

- Astrid Staufer, Architektin,
  Staufer Hasler Architekten, Frauenfeld
- Ingemar Vollenweider, Architekt,
  Jessen Vollenweider Architektur, Basel
- Martina Voser, Architektin und Landschaftsarchitektin,
  mavo GmbH, Zürich

Vertreter/-innen der relevanten Ämter der Stadt Zürich

- Amt für Städtebau, Mireille Blatter (Architektur),
  Isabelle Ritschard (Planung), Martina Jenzer
  (Denkmalpflege), Claudia Neun (Denkmalpflege)
- Grün Stadt Zürich, Marco F. Steiner
- Liegenschaften Stadt Zürich,
  Thomas Wernli und Daniel Hausherr

Die fachliche Begleitung / Organisation und Moderation des Workshop-Verfahrens erfolgt durch die Planpartner AG (Urs Brüngger und Wolfgang Letsche).

2.4 Empfehlungen, Bereinigung und Abschluss

Empfehlung Baukollegium, Empfehlung Denkmalpflege-kommission

Nach den beiden Workshops wurden die Vorschläge überarbeitet und am 28. Oktober 2016 im Baukollegium der Stadt Zürich präsentiert. Die Denkmalpflegekommission hat zudem im Mai 2017 eine Empfehlung zum Umgang mit den bestehenden Inventarobjekten (Hochhaus und Kindergarten) sowie eines weiteren, allenfalls schützenswerten Objekts (Pavillon im Baufeld A) abgegeben.

Informationsveranstaltung Baugenossenschaft im Gut

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurden die Genossenschafter und Genossenschafter der Baugenossenschaft im Gut über die Ergebnisse der Städtebaulichen Strategie

Gutstrasse und das weitere Vorgehen informiert. Die Umsetzung des Masterplans Gutstrasse benötigt die Zustimmung der Generalversammlung der Baugenossenschaft im Gut.

Weiterbearbeitung Städtebauliche Strategie, Ausarbeitung Masterplan

Aufgrund der Empfehlungen des Baukollegiums und der Denkmalpflegekommission sowie in Rücksprache mit dem Amt für Städtebau und Grün Stadt Zürich wurde die Städtebauliche Strategie Gutstrasse weiterbearbeitet und ein Masterplan Gutstrasse (bestehend aus dem vorliegenden Bericht und dem Plan «Masterplan Gutstrasse», vgl. Anhang A1) ausgearbeitet.

abschliessende Vernehmlassung von Städtebaulicher Strategie und Masterplan

Die Städtebauliche Strategie Gutstrasse und der darauf basierende Masterplan Gutstrasse der BiG gingen 2017 / 18 in eine abschliessende Ämtervernehmlassung bei der Stadt Zürich sowie in eine Vernehmlassung im Begleitgremium. 2018 / 19 wurden die Städtebauliche Strategie Gutstrasse und der Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut im Dialog mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich schlussbereinigt.

Stadtratsentscheide: Zustimmung Masterplan als Grundlage für Aufzonung, Umgang mit schutzwürdigen Bauten

Der Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut, bestehend aus dem vorliegenden Bericht und dem Plan (vgl. Anhang A1), wird dem Stadtrat der Stadt Zürich zur Zustimmung vorgelegt. Parallel dazu wird der Stadtrat über den Umgang mit den schutzwürdigen Bauten entscheiden.

2.5 Meilensteine

Arbeitsschritte	Termine
Klärung Rahmenbedingungen / Vorbesprechungen mit städtischen Ämtern / Orientierung externe Fachexperten	2015 bis Frühling 2016
Entwicklung Studien durch Planungsteam	Mitte 2015 bis 1. Quartal 2016
1. Workshop: Diskussion und Weiterentwicklung Studien mit Begleitgremium / Planungsteam	11. März 2016
Überarbeitung Studien durch Planungsteam	März - Juni 2016
2. Workshop: Diskussion und Weiterentwicklung Studien mit Begleitgremium / Planungsteam	27. Juni 2016

Arbeitsschritte	Termine
Überarbeitung Studien durch Planungsteam	Juli - September 2016
Empfehlung Baukollegium Stadt Zürich	28. Oktober 2016
Empfehlung Denkmalpflege-kommission Stadt Zürich	Mai 2017
Informationsveranstaltung Baugenossenschaft im Gut	20. Mai 2017
Bereinigung und Konkretisierung Städtebauliche Strategie Gutstrasse in Absprache mit Amt für Städtebau / Grün Stadt Zürich, Erarbeitung Masterplan Gutstrasse	Januar bis November 2017
Vernehmlassung bei städtischen Ämtern und im Begleitgremium	November 2017 - April 2018
Bereinigung Masterplan Gutstrasse im Dialog mit Amt für Städtebau und Grün Stadt Zürich	2. Quartal 2018 - 2. Quartal 2019
Stadtratsbeschlüsse (Zustimmung Masterplan Gutstrasse, Umgang mit den schutzwürdigen Bauten)	anschliessend

3 STÄDTEBAULICHE STRATEGIE GUTSTRASSE

Städtebauliche Strategie Gutstrasse von Studio Märkli und Studio Vulkan

Nach Prüfung verschiedener städtebaulicher und aussenräumlicher Strukturen innerhalb des grösseren räumlichen Kontextes und aus der Siedlungsgeschichte heraus haben das Studio Märkli und das Studio Vulkan nachfolgende Städtebauliche Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut[2] erarbeitet.

3.1 Städtebauliche Herleitung

Analyse räumlicher Kontext / städtebauliche Herleitung

Die Städtebauliche Strategie ist aus übergeordneten, räumlichen Überlegungen zum Stadtgebiet, welches die gesamte Länge der Gutstrasse umfasst, hergeleitet (vgl. nachfolgende Abb. 4, Bebauungsstruktur Gutstrasse, Städtebauliche Strategie Gutstrasse[3], Studio Märkli).

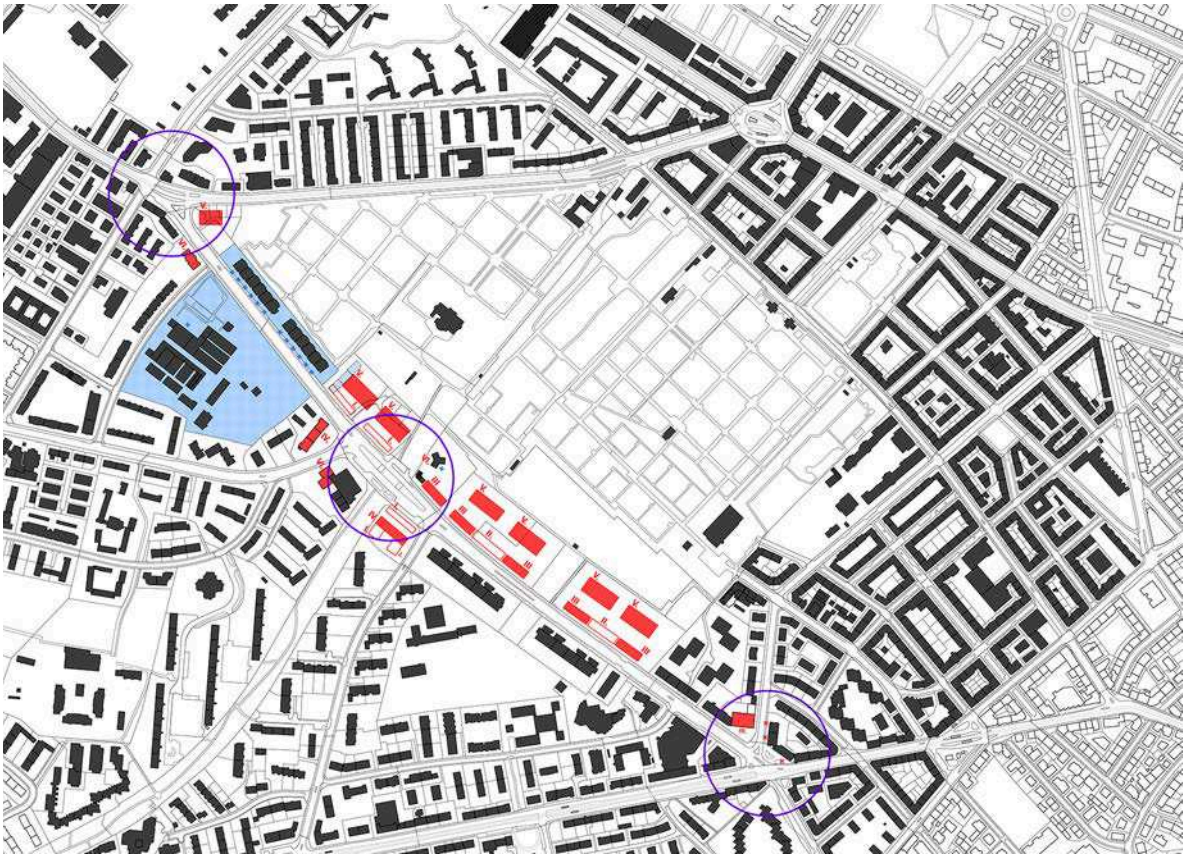

Abb. 4: Städtebauliche Strategie Gutstrasse Baugenossenschaft im Gut, Bebauungsstruktur Gutstrasse, Studio Märkli

[2] Anhang A2, Städtebauliche Strategie Gutstrasse
[3] Anhang A2, Städtebauliche Strategie Gutstrasse

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die mittelalterliche Bebauungsstruktur der Stadt Zürich erweitert. Die damals vorherrschende Idee für die Stadterweiterungen war die Blockrandbebauung. Gerade verlaufende Strassenzüge unterteilten die grossen Neubaugebiete in Gevierte. Die Gebäudefluchten wurden mit einer Baulinie entlang der Strassen festgelegt. Im Innern der Gevierte war der Freiraum.

Eine grosse Erweiterung des Stadtgebiets mit einer Blockrandbebauung entstand nach der Eingemeindung in Aussersihl und Wiedikon. Im Südwesten begrenzte die Aemtlerstrasse das neue Stadtquartier. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite entstand der klassizistisch angelegte Friedhof Sihlfeld. Anschliessend an den Friedhof bis zum Triemli erstreckte sich ein grosses Gebiet, das hauptsächlich Kulturland war (vgl. nachfolgende Abb. 5, Ausschnitt Stadtplan 1945, Städtebauliche Strategie Gutstrasse[4], Studio Märkli).

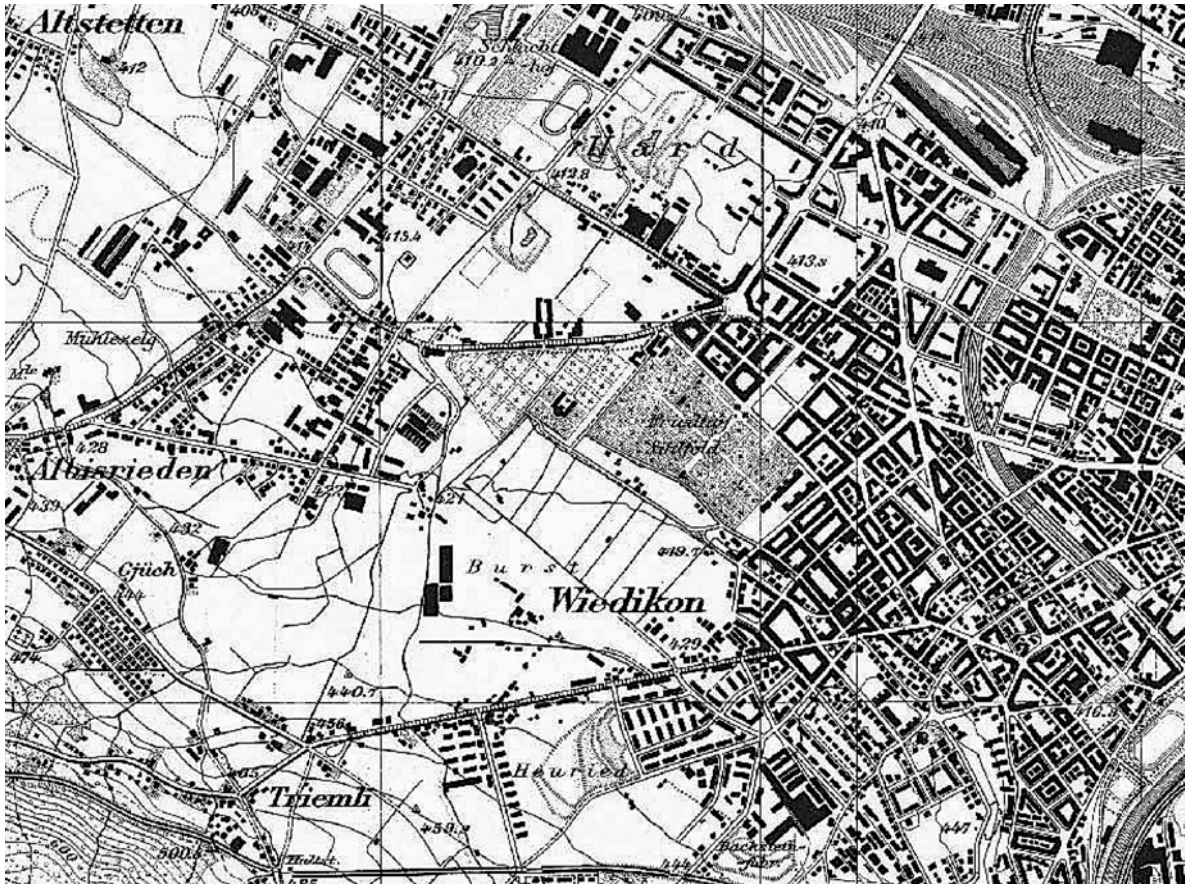

Abb. 5: Städtebauliche Strategie Gutstrasse Baugenossenschaft im Gut, Ausschnitt Stadtplan 1945, Studio Märkli

[4] Anhang A2, Städtebauliche Strategie Gutstrasse

Erst später, in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wurde auch dieses Kulturland überbaut und der Friedhof wurde zu einem grossen Freiraum in einem ihn allseitig umschliessenden Stadtkörper. Die neuen Bebauungen verfolgten jetzt nicht mehr die Idee des Blockrands, sondern bezogen sich auf die Vorstellungen der Moderne. Diese propagierte den freistehenden Einzelbau und der Freiraum bildete sich nicht mehr im Inneren eines Gevierts, sondern um das Gebäude. Und alle so entstandenen Freiräume verknüpften sich auf unterschiedliche Weise untereinander zu einer teppichartigen Freiraumfigur. Dabei wurde der räumlich gefasste Strassenraum mit der Bedeutung eines öffentlichen Orts aufgegeben. Die Strasse hatte hauptsächlich nur noch die Funktion der Erschliessung.

Die städtebauliche Strategie entlang der Gutstrasse folgt nicht der Idee des Blockrands, da dieser in diesem Gebiet fremd ist. Sie verfolgt zwei Absichten. Einerseits will sie den gefassten Strassenraum und damit dessen Bedeutung als öffentlicher Ort zurückgewinnen. Andererseits soll sich die neu gebildete Freiraumfigur nicht vom bestehenden Freiraummuster isolieren. Um beide Absichten zu erreichen werden zwei Gebäudezeilen von Einzelbauten mit rhythmisierten Abständen untereinander vorgeschlagen. Eine der Zeilen entsteht entlang der Gutstrasse, die andere richtet sich mit der Hauptfront auf den Freiraum des Friedhofs Sihlfeld und bildet das Gegenüber zur Häuserfront entlang der Aemtlerstrasse. Zwischen den beiden Zeilen bildet sich ein lang gestreckter Freiraum, der das inventarisierte Hochhaus integral in die neue Bebauungsstruktur einbindet. Die Zwischenräume unter den Zeilenbauten geben Einsicht in die Tiefe des Areals. Gleichzeitig verknüpfen sie die neu entstandenen Freiräume auch über die Gutstrasse hinweg mit den unterschiedlichen Nachbarschaften und fügen sich selbstverständlich in das bestehende Freiraummuster ein.

3.2 Städtebau und Aussenraum

Baufelder B und C

Ausgehend von einem übergeordneten Aussenraumgrundmuster und in der Lesart der städtebaulichen Figuren entlang der Gutstrasse wird in den Baufeldern B und C eine Doppelzeile als Bebauungstypologie vorgeschlagen. In diesen beiden Zeilen stehen die Gebäude mit rhythmisierten Zwischenräumen zueinander. Auf diese Weise entstehen Durchblicke in die Tiefe des Areals. Der weiteste Abstand zwischen den Zeilenbauten ist derjenige, welcher die optische Verbindung zum Parkareal auf der gegenüberliegenden Seite der Gutstrasse schafft.

Zwischen den Häuserzeilen liegende Gartenterrassen sind gegenüber den öffentlichen Freiräumen leicht erhöht und von

überall her einsehbar. Sie bilden die privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume für die Bewohner / Bewohnerinnen und werden über Treppen und behindertengerechte Rampen erschlossen.

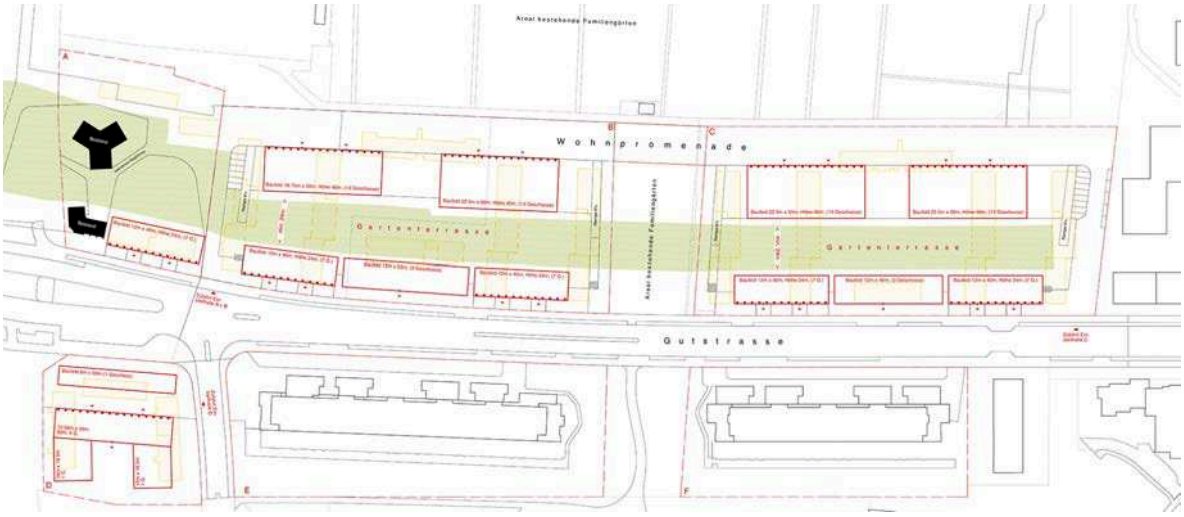

Abb. 6: Städtebauliche Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut, städtebauliches Konzept / Situation Freiraumplan, Studio Märkli

Die erste Zeile entlang der Gutstrasse fasst die Strasse räumlich. Die parallel zur Gutstrasse ausgerichtete Häuserzeile ist eine konsequente Weiterführung der neuen Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite in den Baufeldern E und F. Die Hauptbauten in dieser neuen Zeile sind einheitlich 24m hoch. Die dazwischen situierten, niedrigeren Bauten haben eine Höhe von maximal 12m. Die zweite Zeile, welche sich zum grossen Freiraum des Friedhofs Sihlfeld und des Areals der Familiengärten ausrichtet, versteht sich als Gegenüber zum Stadtquartier aus dem 19. Jahrhundert entlang der Aemtlerstrasse und fasst den dazwischenliegenden grossen Freiraum vom Friedhof Sihlfeld mit ihren Hauptfassaden. Die Höhe dieser Gebäude beträgt 40m, die Zwischenbauten für die Velos sind maximal eingeschossig.

Die lineare doppelzeilige Bebauungsstruktur mit gestaffelter Rhythmik integriert sich trotz des neuen Massstabs in den städtebaulichen Kontext (vgl. hierzu ausführlich Kap. 3.1 sowie Untersuchung Bebauungsstrukturen, Städtebauliche Strategie Gutstrasse[5], Studio Märkli).

[5] Anhang A2, Städtebauliche Strategie Gutstrasse

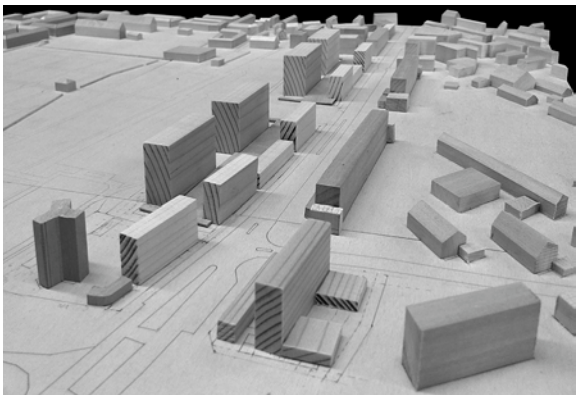

Abb. 7: Modellfoto, Studio Märkli

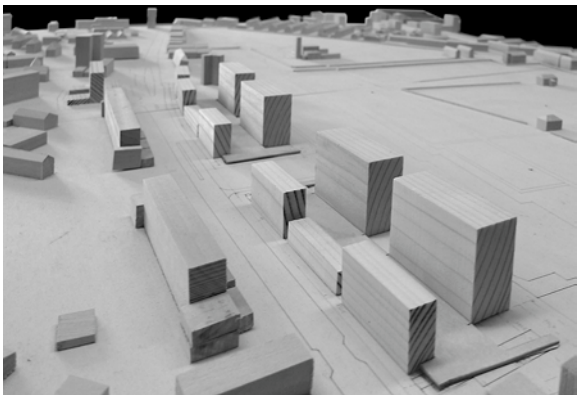

Abb. 8: Modellfoto, Studio Märkli

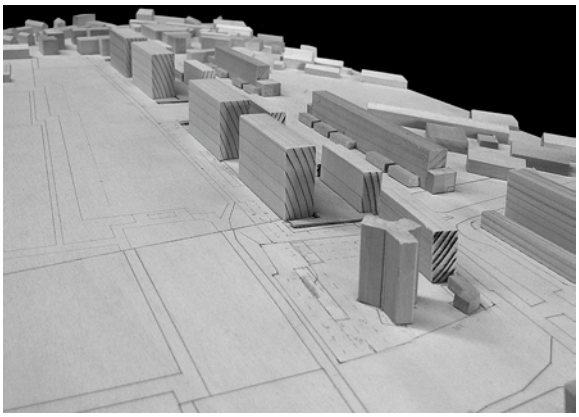

Abb. 9: Modellfoto, Studio Märkli

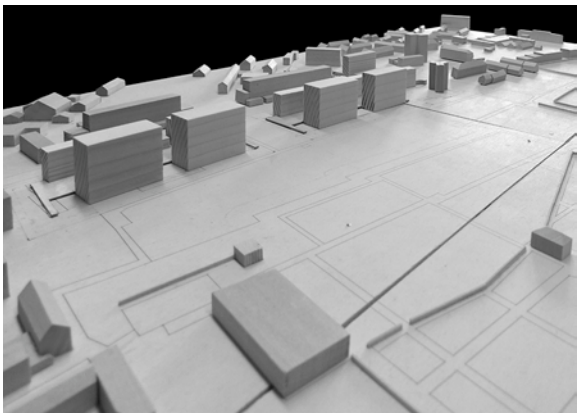

Abb. 10: Modellfoto, Studio Märkli

Baufeld A

Die Höhenentwicklung und Dichte der Neubauvolumen im Baufeld A wurde sorgfältig ausgelotet. Die ursprüngliche Idee eines neuen, zweiten Hochhauses wurde verworfen. Das bestehende Hochhaus ist ein Inventarobjekt und soll als wichtiger Zeitzeuge volumetrisch voll in Erscheinung treten. Als respektvoller Umgang mit dem schützenswerten Y-Hochhaus der Architekten K. Egender / W. J. Müller wird eine längliche, strassenbegleitende Bebauungsstruktur favorisiert. Ergänzt wird diese Struktur im Baufeld A durch den bestehenden eingeschossigen, ebenfalls schützenswerten Pavillon an der Westecke des Grundstücks. Der Pavillonbau und das Hochhaus bilden somit Bestandteil und Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung der Baufelder A, B und C. Dort, wo im Baufeld A das bestehende Wohngebäude an der Gutstrasse platziert ist, wird ein neues Gebäude mit gleichem Abstand zum Pavillonbau geplant. Der Neubau hat die gleiche Gebäudehöhe wie die Zeilenbauten entlang der Gutstrasse auf den Baufeldern B und C. Die bestehende Freiraumanlage auf dem Baufeld A samt Baumbestand wird grösstenteils erhalten.

Baufeld D

Auf der Baulinie entlang der Gutstrasse im Baufeld D ist ein Hallenbau geplant. Seine Nutzung ist publikumsorientiert (mit öffentlichem Charakter). Vorstellbar sind kleine Nutzungseinheiten wie Imbissstände oder Läden oder auch eine Ausgestaltung als offener Loggiabau ohne spezifische Nutzung. Der eingeschossige Hallenbau fasst den Stadtraum an der Stelle, wo die Gutstrasse sich platzartig aufweitet. Zusammen mit dem bestehenden, vis-à-vis gelegenen Pavillonbau, bildet sich im Stadtraum ein Ensemble. Aufgrund ihrer spezifischen Gebäudehöhe werden sie ganz selbstverständlich als öffentliche Orte wahrgenommen. Die Abmessungen des Hallengebäudes müssen im Zusammenhang mit der zukünftigen Stadtentwicklung an diesem Ort erarbeitet werden. Sie können zu diesem Zeitpunkt der Planung noch nicht festgelegt werden. Festgelegt werden kann jedoch, wie oben beschrieben, die zukünftige Aufgabe im öffentlichen Raum. Dieser öffentliche Raum bildet zusammen mit dem südwestlich gelegenen neuen Wohngebäude einen breiten, platzartigen Vorraum. Über diesen wird das zurückversetzte Wohngebäude mit einer Höhe von 25 bis 30m erschlossen und ebenfalls die Einstellhalle, welche ebenerdig liegt. Der Platzraum ist Aufenthaltsraum und könnte auch als eine Art Werkplatz genutzt werden. Für eine Einstellhalle kann das Wohngebäude bis zur südwestlichen Grundstücksgrenze, unter Einhaltung des Grenzabstandes, eingeschossig erweitert werden. Das Dach der Erweiterung wird als Garten für die Wohnungen im ersten Obergeschoss ausgebildet und mit einer Pergola abgeschlossen. Der Garten auf der Südseite umfasst die erdgeschossige Gebäudefigur auf drei Seiten. Die Dachgärten und der Garten auf Bodenniveau sollen zusammen ein einheitliches Bild generieren.

Gartenterrassen und Wohnpromenade

Die Gartenterrassen in den Baufeldern B und C und die grosszügige Wohnpromenade entlang dem Familiengartenareal bilden die zentralen Elemente des Aussenraumkonzepts. Die Promenade liegt überwiegend auf dem Land der Baugenossenschaft im Gut. Die Genossenschaft möchte die Promenade der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen, sofern die Bedürfnisse der Bewohner gebührend berücksichtigt werden können (u.a. nächtliches Ruhebedürfnis). Auf den Grundstücken der Genossenschaft werden zudem mehrere öffentliche Zugänge von der Gutstrasse zur Promenade vorgesehen.

Als langfristige Vision wird vorgeschlagen, den Aussenraum mit einer durchgehenden Wohnpromenade über die Baufelder der Baugenossenschaft im Gut hinaus bis zum Hubertus zu verlängern, mit einer zweiten Promenade zwischen den Familiengärten und dem Friedhof zu ergänzen (Friedhofpromenade) und mit einer offenen Gestaltung des Freiraums zwischen den Baufeldern B und C zu konzipieren.

Abb. 11: Städtebauliche Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut, aussenräumliches Konzept / Phase 1 Zoom, Studio Vulkan

3.3 Bauliche Dichte

Areal heute deutlich unternutzt, städtebauliches Potenzial wird nicht ausgeschöpft

Die Baufelder A – D weisen heute im Bestand eine niedrige bauliche Dichte von ca. 60 – 80%[6] auf und schöpfen damit weder das städtebauliche Potenzial an dieser Lage noch das baurechtliche Mass (120% in Regelbauweise, 160% mit Arealüberbauung) annährend aus.

Städtebauliche Strategie Gutstrasse in (Dichte-)Varianten

Die Städtebauliche Strategie Gutstrasse der BiG wurde in (Dichte-)Varianten erarbeitet. Alle Varianten stellen einen Massstabssprung gegenüber dem Bestand dar, der aber an der breiten, baumbestandenen Gutstrasse und angrenzend an den grossen Freiraum von Familiengartenareal und Friedhof Sihlfeld als angemessene Weiterentwicklung des Quartiers gewünscht wird und städtebaulich überzeugt. Das Begleitgremium des Workshop-Verfahrens und das Baukollegium der Stadt Zürich attestieren den Varianten der Städtebaulichen Strategie Gutstrasse eine gute städtebauliche Verträglichkeit.

Dichte 1.6 - 2.0 in B und C

Die Städtebauliche Strategie Gutstrasse beinhaltet für die Baufelder B und C Dichtevarianten von 160% bis ca. 200%. Das

6 Baufeld A: ca. 67% | Baufeld B: ca. 61% | Baufeld C: ca. 57% | Baufeld D: ca. 78%

Baukollegium hat diese Varianten gutgeheissen, bevorzugt aber die Variante in einer höheren Dichte von ca. 200%.

Eine Verdichtung in den Baufeldern B und C auf bis zu 200% wird von der Stadt Zürich favorisiert, insbesondere im Hinblick auf die voraussichtliche Entwicklung der Stadt Zürich (+ 60' - 110'000 neue Einwohner/-innen bis 2030)[7] und den daraus resultierenden Verdichtungsüberlegungen. Eine Stärkung des Bestands gemeinnütziger Wohnungen wird von Seiten Stadt Zürich als politische Stossrichtung ebenfalls sehr begrüsst (vgl. auch wohnpolitscher Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung, Auftrag an Stadt Zürich: 1/3 aller Wohnungen sollen gemeinnützig sein).[8] Die Baugenossenschaft im Gut strebt in den Baufeldern B und C eine hohe bauliche Dichte an (ca. 200%, Aufzonung von W4 in W5), sofern es zu einer generellen Einigung mit der Stadt Zürich hinsichtlich der noch zu klärenden Rahmenbedingungen (Mehrwertausgleich, Anteil subventionierter Wohnungen, etc.) kommt.

Dichte 1.2 in A und D

In den Baufeldern A und D wird von allen Beteiligten eine bauliche Dichte von 120% angestrebt (Regelbauweise W4).

3.4 Würdigung

Würdigung

Die vorgeschlagene Städtebauliche Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut wurde vom Baukollegium der Stadt Zürich und dem Begleitgremium des Workshopverfahrens gewürdigt und wird auch von Seiten Amt für Städtebau und Grün Stadt Zürich unterstützt: «Im Übergang der Blockrandbebauung von Wiedikon zur offenen Bauweise des durchgrünten Stadtkörpers stellt die vorgeschlagene städtebauliche Grundstruktur mit parallel zur Strasse verlaufenden Zeilen eine überzeugende Lösung dar. Der städtebauliche Vorschlag ist aus übergeordneten stadträumlichen Überlegungen und den Freiraumstrukturen der Nachbarschaft hergeleitet. Die Gutstrasse kann dank der strassenbegleitenden Zeilen in ihrer Ausprägung als Wohnstrasse gestärkt und die grosszügige Wohnpromenade [...] wird räumlich mit dem Akzent der Hochhäuser [entlang dem Familiengartenareal] gefasst.»[9] Der zwischen den Zeilenbauten durchgehende Freiraum wird auch im Baufeld A weitergeführt, so dass das bestehende Hochhaus in das Aussenraumgrundmuster integriert wird.

---

7 https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/kontakt-medien/aktuell/neuigkeiten/2016/2016-03-18_Bevoelkerungsszenarien-bis-2030.html

8 https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/liegenschaftenverwaltung/Wohnungsbau.html

9 vgl. Protokoll Baukollegium vom 28. Oktober 2016

4 MASTERPLAN GUTSTRASSE

4.1 Bedeutung des Masterplans

Grundgedanke

Der Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut, bestehend aus dem vorliegenden Bericht und dem Plan «Masterplan Gutstrasse» (vgl. Anhang A1), fasst die Erkenntnisse der Städtebaulichen Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut (Studie von Studio Märkli und Studio Vulkan, vgl. Anhang A2) zusammen und regelt die Grundprinzipien für eine künftige räumliche Entwicklung auf den Arealen der Baugenossenschaft im Gut (BiG) an der Gutstrasse in Zürich-Wiedikon.

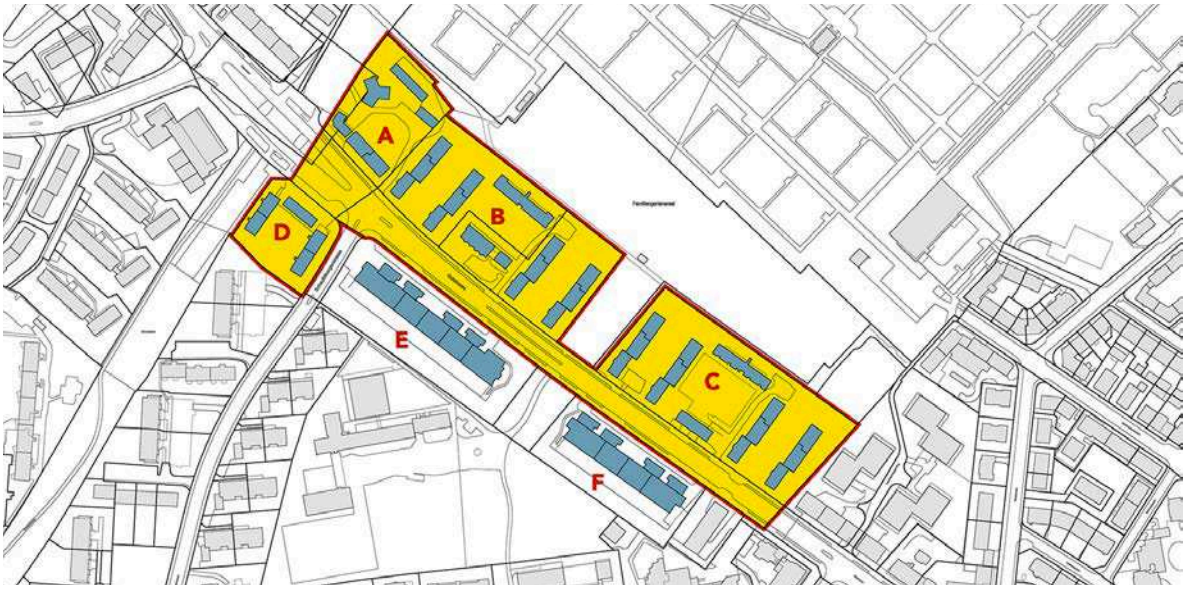

Abb. 12: Perimeter «Masterplan Gutstrasse der BiG» in Zürich-Wiedikon (Baufelder A - D), mit Bestand

Entwicklungsperspektive mit Eckwerten

Der Masterplan Gutstrasse zeigt also für den Perimeter (vgl. Abb. 12) die Entwicklungsperspektive und die Eckwerte der langfristigen räumlichen Entwicklung auf. Er macht Aussagen über Entwicklungspotenziale sowie deren Auswirkungen. Als Richtlinie legt er für die nachfolgenden Prozesse die strukturbildenden und qualitätssichernden Grundsätze für die Siedlungserneuerung fest. Auf konzeptioneller Ebene formuliert er Lösungsansätze u.a. in Bezug auf den Grün- und Freiraum. Er dient als Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung und als Grundlage für eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Bauprojekte und weitere räumliche Konzepte. Durch den Einbezug aller massgeblichen Akteure sollen im Hinblick auf eine qualitätsvolle Verdichtung gute Lösungen gefunden werden, die für die Projektierung den erforderlichen Spielraum lassen.

4.2 Grundprinzipien Städtebau

Wichtigste Grundprinzipien

Die Abstände und Höhen der Baubereiche gemäss Masterplan Gutstrasse[10] ergeben eine nachvollziehbare Rhythmik innerhalb der Zeilen. Die Zwischenräume sind so zu proportionieren, dass zwischen zwei Bauten keine Paarbildung entsteht, damit die Zeilen baufeldübergreifend nicht unterbrochen resp. gestört werden. Alle Neubauten, unabhängig ihrer Höhe, haben eine liegende Baukörperfigur aufzuweisen.

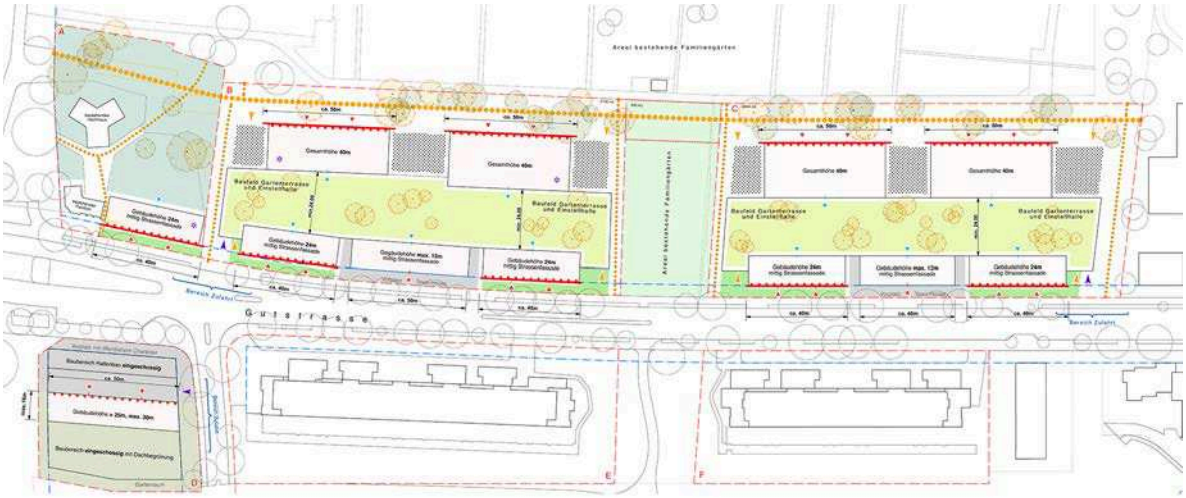

Abb. 13: Plan «Masterplan Gutstrasse», Studio Märkli

Die Hauptgebäude entlang der Gutstrasse auf den Baufeldern A, B und C haben eine einheitliche Gebäudehöhe von 24m aufzuweisen. Die Zwischenbauten dürfen maximal 12m hoch sein. Die Hochhäuser entlang der Wohnpromenade auf den Baufeldern B und C haben eine einheitliche Gesamthöhe von 40m aufzuweisen. Zwischen den Hochhäusern sind maximal eingeschossige Bauten möglich. Sie müssen so realisiert werden, dass Blickbezüge und Durchlässigkeit gewährleistet sind. Dachgeschosse und Attikas sind nicht zulässig. Flachdächer sind für die Hauptgebäude vorgeschrieben. Zwischen den beiden Zeilen auf den Baufeldern B und C ist ein Mindestabstand von 24m einzuhalten. Reine Glashäuser sind nicht zulässig.

Entlang der Gutstrasse auf dem Baufeld D ist der Vorplatz und der eingeschossige Hallenbau im Zusammenhang mit der zukünftigen Stadtentwicklung und dem bestehenden, gegenüber-

[10] Anhang A1, Masterplan Gutstrasse

liegenden Pavillonbau auf dem Baufeld A zu entwickeln. Der Stadtraum muss bis zu dem neuen Wohngebäude im Baufeld D als öffentlicher Ort wahrgenommen werden. Die Erschliessung für den Wohnbau ist über den platzartigen Vorraum zu führen. Die Freifläche zwischen dem Wohnhaus und der südwestlichen Grenze ist als Gartenraum zu verstehen. In diesem Bereich darf das Wohnhaus maximal eingeschossig erweitert werden. Das Hauptgebäude im Baufeld D muss höher als 25m sein (maximale Gesamthöhe: 30m).

Nutzungen Hauptgebäude

Es sind gemeinnützige, genossenschaftliche Wohnhäuser vorgesehen. Ergänzende Nutzungen sind: gemeinsam genutzte Dachgärten, gemeinschaftliche Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Wohnpromenade und teilweise der Gutstrasse sowie publikumsorientierte Nutzungen mit öffentlichem Charakter in den Erdgeschossen konzentriert an der Aufweitung der Gutstrasse (Baufeld A und D). Beispiele für diese ergänzenden Nutzungen sind Restaurant / Beiz / Esshalle, Café / Bäckerei, Kiosk, Läden (Buchhandlung, Blumenladen), Coiffeur / Barbershop, Sport / Fitness / Physio / Yoga, Kinderbetreuung, Musikschule, Coworking-Space / Ateliers / Startups Kreativwirtschaft, Gemeinschaftsräume / Quartiertreff, Waschsalon, publikumsorientierte Dienstleistungen, etc.

Ausrichtung Hauptgebäude

Die erste Zeile entlang der Gutstrasse ist auf die Strasse ausgerichtet (Hauptzugänge von der Strasse, nicht vom Binnenraum), die zweite Zeile entlang der Wohnpromenade hingegen auf die Promenade (Hauptzugänge von der Promenade, nicht vom Binnenraum). Wohnpromenade und Gutstrasse sind zwei Seiten die verschieden ausgeprägt werden, aber, in der städtebaulichen Absicht Raum zu definieren, gleichbedeutend («zwei Gesichter»).

bauliche Dichte

Ein wesentlicher Diskussionspunkt bei der Erarbeitung des Masterplans Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut war die anzustrebende bauliche Dichte, da der Bestand weder das baurechtlich mögliche Mass noch das städtebauliche Potenzial an dieser Lage annährend ausschöpft (vgl. Kap. 3.3, Bauliche Dichte). Die Städtebauliche Strategie Gutstrasse, die die Grundlage für den Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut bildet, wurde in Varianten ausgearbeitet, die unterschiedliche bauliche Dichten ermöglichen. Die Varianten wurden vom Baukollegium der Stadt Zürich gutgeheissen.

In den Baufeldern A und D wird seitens Stadt Zürich und der Baugenossenschaft im Gut eine Dichte von 120% angestrebt (entspricht Regelbauweise Wohnzone W4). In den Baufeldern B und C wird seitens Stadt Zürich eine Dichte von bis zu 200% favorisiert. Die Baugenossenschaft im Gut strebt in den Baufeldern B und C ebenfalls eine hohe bauliche Dichte an (ca. 200%,

Aufzonung in Wohnzone W5). Voraussetzung ist eine Einigung mit der Stadt Zürich über die Rahmenbedingungen.

Der Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut ermöglicht diese angestrebte bauliche Dichte.

4.3 Grundprinzipien Freiraum

grosse Freiraumstrukturen

Das Freiraumkonzept basiert auf einer Analyse der übergeordneten Freiräume, fügt sich in diese ein und entwickelt sie weiter. Es sieht grosse, in den Bestand eingegliederte Freiraumstrukturen mit vielfältigen Wegbeziehungen vor.

Wohnpromenade

Im nördlichen Bereich der Zeile parallel zum Familiengartenareal entsteht eine verkehrsfreie Wohnpromenade, die einen neuen Stadtraum einschliesst. Die öffentlich nutzbare Wohnpromenade mit gemeinschaftlicher Nutzung hat grosse Qualitäten. Die vorgeschlagene Weiterführung der Promenade über den Familiengarten-Spickel (zwischen den Baufeldern B und C) wird als langfristige Entwicklungsoption seitens der Stadt Zürich anerkannt. Der Baumbestand wird in die 16m breite Promenade integriert und durch zusätzliche Baumneupflanzungen ergänzt. Die Bäume haben zueinander einen Mindestabstand von 3.5m, wodurch die Durchlässigkeit für Feuerwehr, Anlieferung und Entsorgung gewährleistet ist. Des weiteren dienen die baumfreien Flächen der Retention. Unterschiedliche Nutzflächen für alle Altersklassen (z.B. Tischtennis, Boccia, Spielgeräte) sind als Intarsie über die gesamte Wohnpromenade verteilt. An den Hauseingängen befinden sich Veloabstellplätze für Besucher.

Gartenterrassen

Zwischen Gutstrasse und Wohnpromenade entsteht ein grosser Binnenraum, der starke Querbezüge für Fussgänger benötigt. Die Freiräume zwischen den beiden Zeilen werden zu einer Gartenlandschaft (Gartenterrassen) ausformuliert. Die Gartenterrassen binden die Häuser der beiden Zeilen zu Ensembles zusammen, sind gegenüber den öffentlichen Freiräumen leicht erhöht und von überall her einsehbar. Sie bilden die gemeinschaftlichen und privaten Aussenräume für die Bewohner und Bewohnerinnen, sind über Treppen und behindertengerechte Rampen zu erschliessen und von den Gebäuden aus zugänglich. Bäume schaffen hier eine intime Atmosphäre. Zusätzlich befinden sich auf den Gartenterrassen nutzungsintensivere Fläche zur Erholung und für das Spiel. Die Autoeinstellhallen sind in die Gartenterrassen integriert, weshalb ein Dachaufbau wie bei Dachgärten nötig ist. Für die Pflanzung der mittelgrossen Bäume werden punktuell ca. 1.2 m Aufschüttung benötigt. Die Bäume sind so zu platzieren, dass Durchblicke gewährleistet sind.

Familiengärten

Die bestehenden Familiengärten werden beibehalten. Als langfristige Entwicklungsoption kann die Umwandlung der Gärten zu Gemeinschaftsgärten gedacht werden. Die bestehende Nutzung und das bestehende Wegesystem sollen erhalten bleiben.

Vorbereiche Gutstrasse

Der heutige Rhythmus der Vorbereiche an der Gutstrasse, der sich durch das Spiel zwischen gebauter und grüner Struktur auszeichnet, wird übernommen. Vorplätze und Vorgärten sollen sich abwechseln, um diese Struktur zu erhalten. Besonderes Augenmerk ist auf die räumlichen Qualitäten der Zwischenräume und die Beziehung Strassenraum – Gartenterrasse zu legen.

4.4 Verkehr

Erschliessung

Die Zufahrtsbereiche sind im Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut geregelt. Die Zufahrten zu den Baufeldern A, B und C erfolgt von der Gutstrasse, die Zufahrt zum Baufeld D von der Schaufelbergerstrasse aus. Die Städtebauliche Strategie Gutstrasse und der Masterplan Gutstrasse der BiG sind mit der laufenden Projektierung bzgl. einer Umgestaltung der Gutstrasse kompatibel. Allenfalls sind kleinere Anpassungen an der Strassengestaltung erforderlich. Die Details sind im Rahmen der Projektierung zu klären. Die gesetzlich erforderlichen Notzufahren sind zu gewährleisten.

Anlieferung und Entsorgung

Die Anlieferung und die Entsorgung sind auf den Arealen der Baugenossenschaft im Gut zu lösen (keine Beanspruchung von öffentlichem Grund).

Fuss- und Velowege

Alle im Perimeters des Masterplans Gutstrasse dargestellten Wege sind für Fussgänger/innen und Velos zugänglich.

Parkierung Autos

Die Zufahrten in die Einstellhallen in den Baufeldern B und C sind von der Gutstrasse zurückversetzt und frontal erschlossen.[11] Ihre architektonische Ausformulierung ist im Zusammenhang mit den Gartenterrassen zu entwickeln. Die Arealzufahrten müssen mit den Wegverbindungen von der Gutstrasse zur Wohnpromenade als integrierte Bestandteile des übergeordneten Freiraumkonzepts und der Bebauung betrachtet werden und sind sorgfältig auszugestalten. Oberirdische Abstellplätze für Besucher sind gestalterisch in das Freiraummuster zu integrieren. Die Anzahl Abstellplätze für Autos richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

[11] Es ist auch denkbar, dass die Zufahrten in die Gebäude integriert werden, wenn dies zu einer gestalterisch besseren Lösung führt.

Parkierung Velos

Die Abstellplätze für Velos sind gestalterisch in das Freiraummuster bzw. in die Erdgeschosse zu integrieren. Bei den Gebäuden an der Gutstrasse sind die Veloabstellplätze so anzuordnen, dass Velofahrende diese möglichst direkt von der Fahrbahn erreichen. Die Anzahl Abstellplätze für Velos richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

4.5 Umwelt

Lärm

Der Perimeter des Masterplans Gutstrasse ist heute der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Gutstrasse und der Schaufelbergerstrasse. Bei lärmempfindlichen Wohnräumen sind somit die Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Die Lärmemissionen der Gutstrasse liegen heute bei 78 dB(A) am Tag und 72 dB(A) in der Nacht), bei der Schaufelbergerstrasse bei 76 dB(A) am Tag und 68 dB(A) in der Nacht.[12] Auf den Baulinien liegen die Lärmbelastungen am Tag über 60 dB(A) und in der Nacht über 50 dB(A), d.h. die Immissionsgrenzwerte sind überschritten.

Es wurde ein Lärmgutachten[13] durch die Lemon Consult AG erstellt. Die Projektverfasser wurden im Rahmen der Erarbeitung der Städtebaulichen Strategie durch Lärmfachleute beraten. Auf die Lärmthematik wurde u.a. mit Gebäudestellungen, Gebäudezuschnitten und (exemplarisch) Wohnungsgrundrissen reagiert. Die Städtebauliche Strategie Gutstrasse ist bzgl. der Lärmbelastung vorteilhaft (Abschirmung der rückwärtigen Freiräume und Bebauung durch die vordere Gebäudezeile), die Lärmsituation lösbar.

Aufgrund der relativ schmalen Baukörper der vorderen Zeile (wo die Lärmbelastung am grössten ist), sind Wohnungsgrundrisse möglich, die sich gut mit der Lärmsituation arrangieren (z.B. Wohnungsgrundrisse von der Strassenseite zur Gartenseite).

Der detaillierte Nachweis einer gesetzeskonformen Lösung erfolgt mit einem Lärmgutachten im Rahmen der Projektierung.

12 Stand 2016, inkl. 1 dB Projektierungszuschlag

13 Lärmprognose und Beurteilung gemäss Lärmschutzverordnung für Strassenverkehrslärm, Lemon Consult AG, 01.10.2015

Klima

Gemäss der Klimaanalyse des Kantons Zürich gibt es zwei deutlich ausgebildete Kaltluftströme, die das Gebiet des Masterplans Gutstrasse in Richtung Friedhof Sihlfeld durchströmen. Die Freihaltung des Areals zwischen den Baufeldern B und C erhält und sichert die Kaltluftströme, aber die parallel zur Kaltluftströmung ausgerichteten Baustrukturen in den Baufeldern B und C bewirken gleichzeitig auch eine gewisse Verschlechterung der Durchlüftungssituation. Der grosszügige Binnenfreiraum der Gartenterrassen kann diese Verschlechterung nicht oder nur teilweise ausgleichen.

Aus Sicht des Lokalklimas sollten bei der weiteren Planung daher folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Freihaltung des Durchlüftungskorridors zwischen den Baufeldern B und C
- Minimierung der Unterbauung der zwischen den Gebäuden befindlichen Freiräume und Bepflanzung dieser durch grosskronige Bäume[14]

4.6 Ortsbildschutz (ISOS)

Ausgangslage

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das sich auf Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) abstützt und die Ortsbilder der Schweiz in ihrer Gesamtheit beurteilt, wurde für die Stadt Zürich per 1. Oktober 2016 durch den Bundesrat in Kraft gesetzt.

Die Bebauung der Baugenossenschaft im Gut an der Gutstrasse liegt gemäss ISOS im Gebiet Nr. 17, das mit dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) belegt ist. Die Umschreibung bei Nr. 17 lautet wie folgt: «Bebauungsachsen Gut- und Schaufelbergerstrasse: offen konzipierter Bereich südwestlich des Friedhofs Sihlfeld; v. a. drei- bis fünf -geschossige Siedlungen (….); zwei lang gestreckte, achtgeschossige Neubauten anstelle Teilbereich der Genossenschaftssiedlung Im Gut, 2010–14; prägnante Verflechtung aller Bauten mit Freiräumen». Dem Wohnhochhaus Gutstrasse 150 wird im ISOS eine hohe Bedeutung zugemessen. Es wird als Einzelelement E (Nr. 17.0.2) bezeichnet, wofür das Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) gilt. Der Spickel zwischen Baufeld B und C, auf dem sich heute Familiengärten befinden, gehört zur Umgebungszone Friedhof Sihlfeld (Erhaltungsziel a, Erhalten der Beschaffenheit). Gemäss der

[14] Für grosskronige Bäume muss ausreichend Substrat / Wurzelraum angeboten werden. Die Bäume sollen so langfristig platziert werden, damit Sanierungsvorhaben nicht automatisch zu Fällungen führen.

allgemeinen Beschreibung des Gebiets «zeigen die Achsen Gut- und Schaufelbergerstrasse, die für die 50/60er-Jahre typischen offen konzipierten Bebauungen mit variierenden Gebäudehöhen in grosszügigen Freiräumen. Die Gutstrasse bildet eine wichtige, durch beidseitige Baumreihen betonte innerstädtische Verbindung zwischen Wiedikon und Albisrieden».

Reaktion auf ISOS

Der Erhalt und eine Sanierung nach denkmalpflegerischen Grundsätzen des Wohnhochhauses Gutstrasse wurde im Rahmen der Erarbeitung der Städtebaulichen Strategie geprüft. Das Wohnhochhaus wird definitiv erhalten. Es ist im Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut berücksichtigt. Auch der Pavillonbau im Baufeld A wird als Zeitzeuge erhalten und in das neue städtebauliche Muster des Masterplans Gutstrasse integriert.

Die weiteren Wohngebäude der Baugenossenschaft im Gut in den Baufeldern A – D, Baujahr 1949-55, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen (u.a. Energiestandard, Schallisolation gegen innen und aussen, Wohnungen zu klein, Wohnungsgrundrisse und Ausstattung nicht mehr zeitgemäss, insgesamt erheblicher Sanierungsbedarf). Mit einer einfachen Sanierung können diese Defizite nicht behoben werden. Eine Aufstockung / bauliche Verdichtung ist aufgrund der Bausubstanz, der Fundation und des schwierigen Baugrunds nicht möglich. Diese Gebäude sollen daher durch Neubauten ersetzt werden.

Das im Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut vorgesehene städtebauliche Muster wurde aus übergeordneten stadträumlichen Überlegungen und den Freiraumstrukturen der Nachbarschaft hergeleitet. Durch die Bebauung mit zwei hintereinander gestaffelten Zeilen wird einerseits die Gutstrasse als wichtige grüne Achse mit prägenden Wohnbauten weiter gestärkt, andererseits zusätzlicher Wohnraum angeboten. Der grosszügige öffentliche Freiraum in Form einer Wohnpromenade im rückliegenden Bereich entspricht einer bedeutenden Aufwertung und die Grünräume (Gartenterrassen) zwischen den Zeilenbauten erweitern das Freiraumangebot zusätzlich. Das Areal der heutigen Familiengärten bleibt als Gartenareal erhalten. Obwohl das Gebiet insgesamt dichter bebaut und die Zeilen neu parallel zur Gutstrasse angeordnet werden sollen, werden die wichtigen charakterlichen Merkmale (grosszügige Freiräume und deren Verflechtung, Achse Gutstrasse) übernommen und die ISOS-Erhaltungsziele insofern berücksichtigt.

4.7 Denkmalschutz (Einzelobjekte)

Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich

Im Folgenden geht es um potentiell schützenswerte Einzelobjekte gemäss kommunalem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (= kommunales Denkmalschutzinventar), erlassen durch den Stadtrat.

Status quo

Die beiden Gebäude «Egender-Hochhaus» (Gutstrasse 150, Baufeld A) und «Kindergarten / Genossenschaftslokal» (Gutstrasse 126/128, Baufeld B) sind im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt. Nicht im Inventar ist der mit einem Café belegte «Pavillonbau» im Baufeld A (Gutstrasse 152).

Empfehlung Denkmalpflegekommission

Die Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich hat 2017 alle drei Bauten als schutzwürdig erachtet und deren Erhaltung vorgeschlagen. Eine allfällige Verlegung des Kindergartens wurde abgelehnt, da dieser im Zusammenhang mit seiner Umgebung zu sehen ist.

Zustands- und Potentialanalysen für Hochhaus und Kindergarten

Die Baugenossenschaft im Gut hat (parallel zu den Abklärungen der Denkmalpflege) durch die Implenia in Zusammenarbeit mit dem Studio Märkli Zustands- und Potentialanalysen für Hochhaus und Kindergarten ausarbeiten lassen. Diese haben ergeben, dass eine Sanierung des Hochhauses aufwändig, aber mit gewissen, sensiblen Eingriffen möglich ist. Eine Sanierung oder Verlegung des Kindergartens wurde durch die Baugenossenschaft im Gut verworfen (zu aufwändig, zu teuer).

Erhalt von Hochhaus und Pavillon

Die Städtebauliche Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut sieht einen Erhalt des Egender-Hochhauses und des Pavillons vor. Beide Gebäude sind in die Studie von Studio Märkli und Studio Vulkan integriert und können langfristig erhalten werden. Der Stadtrat entscheidet parallel zur Zustimmung zum Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut auch über die Aufnahme des Pavillons in das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte.

Ein Schutzvertrag zum Hochhaus wird im Rahmen eines konkreten Sanierungsprojekts erarbeitet. Eine Herausforderung bei Erhalt und Sanierung des Hochhauses sind die Vereinbarkeit der Anforderungen bzgl. Brandschutz und Behindertengerechtigkeit mit den Anliegen des Denkmalschutzes. Die Rahmenbedingungen einer Sanierung wurden 2016/17 durch das Studio Märkli in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege geklärt.

Ersatz Kindergarten

Der Kindergarten verunmöglicht an seiner bisherigen Lage eine gute städtebauliche Lösung mit einer Dichte von ca. 200% (vgl. Untersuchung Bebauungsstrukturen, Städtebauliche Strategie

Gutstrasse[15], Studio Märkli) und verhindert eine grössere Anzahl gemeinnütziger Wohnungen. Im Kontext mit der grossen Dichte der Neubebauung würde die Einzelbaute verloren und isoliert wirken. Die Städtebauliche Strategie Gutstrasse sieht nach eingehender Betrachtung der Rahmenbedingungen einen Ersatz des Kindergartens an anderer Stelle vor, der den heutigen und künftigen Bedürfnissen besser gerecht wird. Mögliche künftige Standorte sind im Plan «Masterplan Gutstrasse»[16] verzeichnet. Zu den einzelnen Argumenten der Baugenossenschaft im Gut für einen Ersatz des Kindergartens siehe Anhang A3. Der Stadtratsentscheid über die Inventarentlassung und den Verzicht auf eine Unterschutzstellung oder die definitive Unterschutzstellung des Kindergartens erfolgt basierend auf einer Abwägung aller öffentlicher und privater Interessen.

Abb. 14: Egender-Hochhaus, 2017

Abb. 15: Egender-Hochhaus, 2017

Abb. 16: Genossenschaftslokal / Kindergarten, 2017

Abb. 17: Genossenschaftslokal / Kindergarten, 2017

15 Anhang A2, Städtebauliche Strategie Gutstrasse
16 Anhang A1, Masterplan Gutstrasse

4.8 Resümee

Städtebauliche Strategie Gutstrasse der BiG bietet viele Vorteile

Das Baukollegium der Stadt Zürich, die mitwirkenden städtischen Ämter und das Begleitgremium beurteilen die Städtebauliche Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut als besonders gut und unterstützen deren Umsetzung mittels Masterplan Gutstrasse aufgrund folgender positiver Aspekte:

- die Schaffung von ca. 650 - 760[17] neuen, preiswerten und gemeinnützigen Wohnungen mit einem niedrigen Wohnflächenverbrauch von ca. 33 - 34 m^2 pro Person (Bestand 2017: 301 Altbau-Wohnungen)
- ein neuer Lebensraum für bis zu 1'800 Menschen (heute ca. 750 Personen), darunter bis zu 360 Kinder
- ein Angebot an gemeinschaftlichen und publikumsorientierten Nutzungen mit öffentlichem Charakter, wie z.B. Café / Bäckerei / Gastronomie, Kiosk, Fitness / Yoga, Coworking-Space / Ateliers, Gemeinschaftsräume / Quartiertreff
- ein im Vergleich zu heute grosszügiges Angebot an öffentlichen Freiräumen, ein starkes Freiraumgerüst und gutes Wegenetz auf dem Land der Baugenossenschaft im Gut
- Erhalt und Integration des Inventarobjektes «Egender-Hochhaus»
- Erhalt und Integration des potentiell schützenswerten «Pavillon»
- ein adäquater, bedarfsgerechter und zeitgemässer Ersatz für das Inventarobjekt «Kindergarten»

[17] je nach Wohnungsmix

5 UMSETZUNG

5.1 Rechtlicher Rahmen

BZO 2016

Die baurechtliche Grundlage für die Umsetzung des Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut ist die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016).[18] Die Baufelder A – D liegen in der viergeschossigen Wohnzone W4. Der Perimeter des Masterplans Gutstrasse liegt im Hochhausgebiet III, wo eine Gesamthöhe max. 40m zulässig ist.

A und D: W4

Der Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut kann in den Baufeldern A (Arealüberbauung) und D (Regelbauweise in Verbindung mit einer Hochhaus-Bebauung[19]) innerhalb der Wohnzone W4 realisiert werden.

B und C: W5

Für die angestrebte Dichte von ca. 200% in den Baufeldern B und C ist eine Aufzonung von der Wohnzone W4 in eine Wohnzone W5 erforderlich.[20] Zudem kann die Dichte nur mit einer Arealüberbauung erreicht werden. Für die Realisierung der Bauvorhaben im Rahmen der Arealüberbauung gilt die «besonders gute Gestaltung» gemäss § 71 PBG. Die Qualitätssicherung erfolgt über Architekturwettbewerbe oder über das Baukollegium. Die Aufzonung wird seitens Amt für Städtebau der Stadt Zürich an die Hand genommen, sobald der Stadtrat dem Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut zugestimmt hat. Der zeitliche Horizont einer Aufzonung beträgt 1.5 - 2 Jahre.

5.2 Interessenabwägung[21]

Der Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut führt zum Ergebnis, dass im fraglichen Gebiet eine erhöhte Dichte von bis zu 200 % angestrebt wird. Dieses Ziel soll nutzungsplanerisch mit einer BZO-Teilrevision (Aufzonung der Baufelder B und C von Wohnzone W4 in W5) und mit der Überbauung der

---

18 Die Teilinkraftsetzung der BZO 2016 ist per 1.11.2018 erfolgt.

19 Die Baufelder A - D liegen in einem Hochhausgebiet III, d.h. es sind - unabhängig von der Zone oder der Bauweise (Regelbauweise oder Arealüberbauung) - Gebäude mit einer Gesamthöhe von 25.01 – 40.00m und einer beliebigen Vollgeschosszahl möglich. Für Hochhäuser gelten spezielle Bestimmungen (vgl. § 284 PBG und Hochhausleitbild der Stadt Zürich).

20 Wohnzone W5: Regelbauweise Gebäudehöhe (GH) max. 15.5m, max. 5 VG, Ausnützung max. 165% | Arealüberbauung GH max. 25m, max. 7 VG, Ausnützung max. 208%

21 Dieses Kapitel soll einen Überblick geben, wie die Interessenabwägung im Rahmen des bisherigen Planungsverfahrens vorgenommen wurde.

Baufelder A – C nach den Regeln der Arealüberbauung umgesetzt werden. Dies führt mit Ausnahme des Hochhauses und des Pavillons im Baubereich A zu einem Ersatz der bestehenden Bauten. Der vorgesehene Transformationsprozess soll qualitätsvoll erfolgen. Wichtig ist es, dabei die Durchgrünung des Quartiers beizubehalten. Durch einen neuen grossen Grünraum (Gartenterrassen) zwischen den Häuserzeilen sowie die neue Wohnpromenade entlang dem Familiengartenareal wird das Freiraumgefüge gegenüber heute fortgesetzt und gestärkt. Zudem soll auch weiterhin ein feingliedriges Wegenetz die Durchlässigkeit des Quartiers sichern. Die Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität erfolgt über die baurechtlichen Vorgaben, die für Arealüberbauungen eine besonders gute Gestaltung vorschreiben. Diese wird über qualifizierte Konkurrenzverfahren oder die Beurteilung durch das Baukollegium sichergestellt.

Schutzinteressen des ISOS

Beim Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, vgl. Kap. 4.6) handelt es sich um ein Bundesinventar, das von seiner Natur her den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 Raumplanungsgesetz (RPG) gleichgestellt ist (BGE 135 II 209) und in diesem Umfang bei der Richt- und Nutzungsplanung mittelbar berücksichtigt werden muss. «Berücksichtigen» heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte sind in die Planung einzubeziehen und gegen andere, mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben rechtfertigen dabei nicht nur höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung einen Eingriff in Schutzobjekte, sondern es genügen auch erhebliche Interessen von kantonaler und kommunaler Bedeutung (Erfordernis der Siedlungsentwicklung nach innen, nachhaltige Stadtentwicklung, Verkehrs- und Versorgungs-interessen, preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbau).

Die im Masterplan Gutstrasse der BiG vorgesehene Überbauung steht weitgehend im Einklang mit den Zielen des ISOS (vgl. Kap. 4.6 und 4.7; insbesondere mit der geplanten Unterschutzstellung des Hochhauses und des Pavillons im Baufeld A, sowie den grosszügigen Freiräumen, die mit den Bauten verflochten sind). Soweit die angestrebten Gebäudevolumen / Gebäudehöhen nicht vollständig dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) entsprechen sollten, ist die entsprechende Abweichung angesichts von anderen überwiegenden öffentliche Interessen gerechtfertigt (vgl. nachfolgend).

Innere Verdichtung

Das revidierte Raumplanungsgesetz wie auch der kantonale Richtplan erteilen insbesondere der Stadt Zürich den klaren Auftrag zur inneren Verdichtung. Die Stadt Zürich wird bis 2040 um

bis zu 110'000 Menschen wachsen.[22] Das Quartier an der Gutstrasse ist gemäss regionalem Richtplan ein Gebiet, in welchem zusätzliche Verdichtungspotenziale identifiziert sind und ausgeschöpft werden sollen. Auch der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen[23], sieht für das Gebiet eine zusätzliche bauliche Verdichtung vor. Diese Verdichtungsziele können mangels Baulandreserven in der Stadt Zürich nur durch Aktivierung der inneren Reserven und Erneuerung des baulichen Bestands erreicht werden. Eine grundlegende Transformation des Quartiers hat bereits begonnen und wird mit dem Masterplan Gutstrasse und der darauf basierenden Aufzonung fortgeführt.

Gegenüber der gemäss geltender BZO zulässigen Ausnützung ist das fragliche Gebiet heute stark unternutzt. Die Baufelder A – D weisen heute eine niedrige bauliche Dichte von ca. 60 – 80%[24] auf und schöpfen damit weder das städtebauliche Potenzial an dieser Lage noch das baurechtliche Mass (120% in Regelbauweise, 160% mit Arealüberbauung) annährend aus.

In den bestehenden 301 Altbau-Wohnungen leben heute rund 750 Personen. Mit der geplanten Erneuerung können ca. 650 - 760[25] Wohnungen mit einem niedrigen Wohnflächenverbrauch (ca. 33 - 34 m^2 pro Person) für bis zu 1'800 Menschen realisiert werden.

An der im Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut angestrebten Ausnützung besteht somit ein gewichtiges, von der übergeordneten Planung behördenverbindlich vorgegebenes Interesse an der inneren Verdichtung im fraglichen Gebiet. Der Masterplan Gutstrasse leistet einen wichtigen Beitrag zu der hier vorgesehenen Siedlungsentwicklung nach innen.

Erhöhung Anteil preisgünstiger, attraktiver Wohnraum / Umsetzung Energieziele

Die Zürcher Stimmbevölkerung hat im Jahr 2011 der Stadt mit einer Mehrheit von 76% den Auftrag erteilt, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum stetig zu erhöhen. Insbesondere die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, soll auf einen Anteil von einem Drittel aller Mietwohnungen erhöht werden (Art. 2quater Gemeindeordnung, GO). Ferner hat sich die Stadt Zürich für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einzusetzen (Art. 2ter GO).

22 gegenüber dem Referenzjahr 2015
23 Stadtratsbeschluss vom 24. Oktober 2019
24 Baufeld A: ca. 67% | Baufeld B: ca. 61% | Baufeld C: ca. 57% | Baufeld D: ca. 78%
25 je nach Wohnungsmix

Gemäss ihrem Leitbild verfolgt die Baugenossenschaft im Gut den Zweck, ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Durch die geplante Verdichtung kann der Wohnungsbestand mindestens verdoppelt werden. Das Vorhaben leistet damit einen substantiellen Beitrag zur Erhöhung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum im Eigentum einer gemeinnützigen Wohnbauträgerin.

Die zu ersetzenden Bauten stammen aus den Jahren 1949-55 und sind in energetischer Hinsicht sowie auch bezüglich der Schallisolation gegen innen und aussen unbefriedigend. Es handelt sich um sehr kleine Wohnungen mit einer nicht mehr zeitgemässen Ausstattung und sehr konventionellen Grundrissen. Diese Wohngebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und weisen grossen Sanierungsbedarf auf. Eine Aufstockung / bauliche Verdichtung ist aufgrund der Bausubstanz, der Fundation und des schwierigen Baugrunds nicht möglich. Durch die Ersatzneubauten kann für heutige Ansprüche attraktiver und diversifizierter Wohnraum geschaffen werden, der im Rahmen der Arealüberbauung zugleich sehr hohen Energiestandards gerecht wird (Art. 8 Abs. 8 BZO). Ausserdem soll mit der Erneuerung der Siedlung ein deutlich besserer Schutz vor dem Strassenlärm gewährleistet werden.

Gemäss kommunalem Richtplan (Abb. 16)[23] liegt die Gutstrasse in einem Gebiet, in welchem aus Sicht der Energieplanung derzeit kein ausreichendes Angebot besteht, um die Bauten weitgehend mit Abwärme und erneuerbaren Energien zu versorgen. Die Stadt prüft daher, in diesem Gebiet einen Energieverbund zu realisieren. Nach dessen Erstellung wird beabsichtigt, die gesamte Siedlung der Baugenossenschaft im Gut daran anzuschliessen. Bei den Neubauten soll zusätzlich Solarstrom produziert werden.

Schlussfolgerung

Durch die bauliche Verdichtung kann die Anzahl der Wohneinheiten mehr als verdoppelt werden. Damit wird ein gewichtiger Beitrag zur inneren Verdichtung und zur Erhöhung des preisgünstigen Wohnraums in der Stadt Zürich geschaffen.

Neben der quantitativen Erhöhung der Anzahl Wohnungen wird auch der qualitative und energetische Standard des Wohnraums deutlich verbessert. Die Qualität der Aussenräume wird durch grosszügige und vielfältige Grün- und Freiräume und die Qualität der Neubauten durch die gesetzlichen Vorgaben für die

Arealüberbauung (besonders gute Gestaltung) sowie in qualifizierten Planungs- und Projektierungsprozessen (architektonische Konkurrenzverfahren oder Beurteilung durch das Baukollegium der Stadt Zürich) sichergestellt.

Die geplante Erneuerung steht weitgehend im Einklang mit den Schutzanliegen des ISOS. Soweit die geplante Erneuerung den Zielen des ISOS nicht vollständig Rechnung trägt (Gebäudehöhen, etc.), überwiegen die öffentlichen Interessen an einer Erneuerung und Weiterentwicklung des Quartiers und der Stadt im Gesamten, insbesondere die innere Verdichtung, die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus sowie die Gewährleistung und Verbesserung des Lärmschutzes, gegenüber den Schutzzielen des ISOS.

5.3 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mehrwertausgleich / Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) sind planungsbedingte Vorteile (= Mehrwerte) angemessen auszugleichen. Ein entsprechendes Gesetz ist im Kanton Zürich in Erarbeitung, aber noch nicht rechtskräftig. Die Stadt Zürich hat eine Praxis zum Mehrwertausgleich entwickelt, vgl. Merkblatt zum Ausgleich Planungsbedingter Vorteile, Stadt Zürich, 1. Juni 2016.[26]

Die Baugenossenschaft im Gut und die Stadt Zürich werden die notwendigen vertraglichen Regelungen treffen, um Mehrwerte angemessen auszugleichen. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der planungsrechtlichen Umsetzung (Aufzonung) soll ein Letter of Intent (LOI) vorliegen, der Aussagen über die Höhe und den Verwendungszweck des Mehrwertausgleichs sowie das weitere Vorgehen macht. Ein Vertrag über den Mehrwertausgleich wird dem Stadtrat mit der Weisung bzgl. der Aufzonung vorgelegt.

5.4 Umsetzung durch qualifizierte Planungsverfahren

dialogische Planungsverfahren

Die Baugenossenschaft im Gut strebt dialogische Planungsverfahren mit mehreren qualifizierten Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros unter dem Lead von Studio Märkli / Studio Vulkan an. Einzelne Baufelder könnten auch direkt durch das Tandem Studio Märkli / Studio Vulkan konkretisiert und entwickelt werden.

[26] www.stadt-zuerich.ch/mehrwertausgleich

qualifizierte Konkurrenzverfahren

Die Stadt Zürich empfiehlt grundsätzlich qualifizierte Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerbe / Studienaufträge) zur Umsetzung grosser Bauvorhaben wie der Städtebaulichen Strategie Gutstrasse. Dies kann unter engem Einbezug von Studio Märkli und Studio Vulkan geschehen. Anstelle zu qualifizierten Konkurrenzverfahren ist auch eine Qualitätssicherung über das Baukollegium möglich.

Als ersten Baustein zur Umsetzung der Städtebaulichen Strategie Gutstrasse beabsichtigt die Baugenossenschaft im Gut für die Baufelder A und D einen selektiven Architekturwettbewerb durch das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich durchführen zu lassen.[27] Das Verfahren für die Entwicklung der Baufelder B und C ist noch offen («in Konkurrenz oder über das Baukollegium») und soll in einem nächsten Schritt gemeinsam erarbeitet werden.

Wichtig ist es in jedem Fall, dass die städtebauliche Grundkonzeption und das Freiraumgerüst trotz eines langen Planungshorizonts (bis ca. 2030) einheitlich umgesetzt werden können.

Etappierung

Die Realisierung des Masterplans Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut wird sozial- und quartierverträglich erfolgen, über einen längeren Zeitraum und gestaffelt in mehrere Bauetappen. Die voraussichtliche Reihenfolge der Entwicklungsschritte ist wie folgt (vgl. Etappierungsschema gemäss Plan zum Masterplan Gutstrasse, Anhang A1):

I. Neubau Baufeld A (Längsbau an der Gutstrasse)

II. Sanierung Bestand Baufeld A (Hochhaus und Pavillon)

III. Neubauten Baufeld D

IV. Neubauten Baufeld B

V. Neubauten Baufeld C

[27] gemäss Sitzung Baugenossenschaft im Gut, Liegenschaften Stadt Zürich, Amt für Städtebau Stadt Zürich vom 28. August 2019

5.5 Offene Punkte und nächste Schritte

Offene Punkte

Darüber hinaus sind vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Zürich und der Baugenossenschaft im Gut erforderlich, u.a. zu folgenden Themen:

- Ausgestaltung und Vermietung neuer Kindergarten
- Sicherung und Unterhalt Wohnpromenade in den Baufeldern B und C und im Bereich des Familiengartenareals
- Umgang mit dem Forderungskatalog von Liegenschaften Stadt Zürich wie z.B. 1/3-Anteil von Kanton und Stadt subventionierte Wohnungen in den Baufeldern A und D, Belegungsvorschriften, etc.
- Anteil subventionierter Wohnungen in den Baufeldern B und C
- konkrete Ausgestaltung eines qualitätssicherndes Verfahren für die Entwicklung der Baufelder B und C

Diese Punkte sind im Rahmen der weiteren Zusammenarbeit zwischen Stadt Zürich und Baugenossenschaft im Gut zu klären.

Nächste Schritte / Meilensteine

Die nächsten Schritte / Meilensteine sind die Zustimmung des Stadtrats zum Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut und der Stadtratsentscheid zum Umgang mit den schutzwürdigen Bauten.

Gestützt darauf wird dann die planungsrechtliche Umsetzung (Aufzonung Baufelder B und C) vorangetrieben und ein Letter of Intent (Absichtserklärung) zwischen Stadt Zürich und Baugenossenschaft im Gut geschlossen (zur Umsetzung Masterplan Gutstrasse inkl. Umgang mit Mehrwertausgleich und Anteil subventionierter Wohnungen).

A ANHANG

A1 Masterplan Gutstrasse

Plan zum Masterplan Gutstrasse,
Baugenossenschaft im Gut
Studio Märkli, 7. Juni 2019

A2 Städtebauliche Strategie Gutstrasse

Plandossier Städtebauliche Strategie Gutstrasse,
Baugenossenschaft im Gut
Studio Märkli und Studio Vulkan, 7. Juni 2019

A3 Argumente für einen Ersatz des Kindergartens

Argumentarium Ersatz Kindergarten
Baugenossenschaft im Gut, 15. November 2018

A3 Argumente für einen Ersatz des Kindergartens

Das Gebäude **«Kindergarten / Genossenschaftslokal» (Gutstrasse 126/128, Baufeld B)** ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt. Es handelt sich damit um ein potentiell schützenwertes Einzelobjekt.

Der Masterplan Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut sieht nach eingehender Betrachtung der Rahmenbedingungen einen Ersatz dieses Gebäudes an anderer Stelle vor, der den heutigen und künftigen Bedürfnissen eines Kindergartens besser gerecht wird (vgl. Kap. 4.7). Mögliche künftige Standorte sind im Plan «Masterplan Gutstrasse»[28] verzeichnet.

Die Baugenossenschaft im Gut (BiG) plädiert mit den nachfolgenden Argumenten für den Ersatz des Kindergartens.

Sozioökonomie

mehr Lebensraum für mehr Menschen:

mehr Lebensraum für mehr Menschen

Wenn die Kindergarten-Baute an ihrem heutigen Ort erhalten bleibt, verunmöglicht dies wertvollen Lebensraum in einem dafür geeigneten Verdichtungsgebiet der Stadt Zürich. Aus dem übergeordneten Freiraummuster und der städtebaulichen Figur abgeleitet wird eine zeilenartige Grundstruktur entlang der Gutstrasse favorisiert. Auf den Parzellen der Baugenossenschaft im Gut sind aufgrund der Parzellentiefe in den Baufeldern B und C zweireihige Zeilen möglich. Der Kindergarten mit seiner heutigen Lage bricht dieses Muster auf und verhindert einen Teil der vorderen Zeile im Baufeld B.

mehr preiswerter Wohnraum:

mehr preiswerter Wohnraum

Die Bauherrin, die Baugenossenschaft im Gut, ist eine seit 1946 tätige, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die Wohnungen nach der Kostenmiete vermietet und auf soziale Kriterien bei der Wohnungsvergabe achtet. Die Mietpreise der Baugenossenschaft im Gut, ob in den Alt- oder Neubauten, sind deutlich unter dem Zürcher Mietniveau.[29]

---

[28] Anhang A1, Masterplan Gutstrasse

[29] In den realisierten Neubauten in den Baufeldern E und F kostet eine 4.5-Zimmer-Whg. 1'546 - 1'802 CHF (Nettomiete pro Monat, Stand September 2017). In den geplanten Neubauten in den Baufelder A - D kostet eine 4.5-Zimmer-Whg. mit 95 m^2 voraussichtlich

mehr Spielraum für eine sozialverträgliche Etappierung[30]:

mehr Spielraum für eine sozialverträgliche Etappierung

Bei einem Erhalt des Kindergartens an seiner heutigen Lage können weniger Gebäude errichtet werden als bei einem Abbruch mit Integration des Ersatzes in ein EG der Neubauten. Damit schrumpft der Spielraum für eine sozialverträgliche Etappierung der Gesamtüberbauung. Es ist der Baugenossenschaft ein grosses Anliegen, dass die Neubebauung in Etappen realisiert werden kann und keine Genossenschafterin und kein Genossenschafter wegziehen muss.

Raumplanung / Städtebau / Architektur

die Transformation des Quartiers steht dem Erhalt des Kindergartens - an diesem Ort und mit seiner Ausrichtung auf die verkehrsbelastete Gutstrasse - entgegen:

Transformation des Quartiers steht dem Erhalt des Kindergartens entgegen

Die Stadt Zürich wird bis 2030 um bis zu 110'000 Menschen wachsen. [31] Das Quartier an der Gutstrasse ist gemäss regionalem Richtplan ein Gebiet, in welchem zusätzliche Verdichtungspotenziale identifiziert und ermöglicht werden sollen. Auch der Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen sieht für das Gebiet eine zusätzliche bauliche Verdichtung vor. Eine grundlegende Transformation des Quartiers hat bereits begonnen und wird mit der Städtebaulichen Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut fortgeführt. Neu ist nicht mehr nur die Gutstrasse «*Vorne*», sondern mit der zweiten Zeile, die die Hauptfassade / Adressierung zum Areal der Familiengärten und des Freiraums des Friedhofs Sihlfeld hat, wird das heutige «*Hinten*» aufgehoben und eine neue städtebauliche Hauptfront gebaut damit eine und Vernetzung der Stadträume geschaffen. Für diese Transformation steht der Kindergarten am falschen Ort − eingezwängt zwischen dominanten Grossbauten − und ist falsch ausgerichtet: orientiert auf die vielbefahrene Gutstrasse und nicht auf einen der neugeschaffenen, grosszügigen Freiräume. Die Wohnpromenade bildet zusammen mit diesen Freiräumen ein grosses, verkehrsfreies Aussenraumangebot. Es ist falsch, in diesem neuen Stadtteil den Kindergarten nicht in Beziehung zu diesem Aussenraum zu setzen. Heute ist er in der Logik des damaligen städte-

1'707 CHF (Nettomiete pro Monat, bei einem Referenzzinssatz von 1.5% und einer Betriebsquote von 3.25%).

30 Der Masterplan Gutstrasse der BiG zeigt eine mögliche Abfolge der einzelnen Bau-etappen auf. Die tatsächliche Entwicklung ist aber abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren, auch externen, und lässt sich nicht präzise voraussagen.

31 https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/kontakt-medien/aktuell/neuigkeiten/2016/2016-03-18_Bevoelkerungsszenarien-bis-2030.html

baulichen Gedankens zur Gutstrasse ausgerichtet; aus einer Zeit, wo der Autoverkehr noch nicht dominant war.

Dichte von 2.0 ist nur mit Ersatz des Kindergartens möglich:

Dichte von 2.0 bedingt Ersatz des Kindergartens

Die angestrebte innere Verdichtung an geeigneter Lage innerhalb der Stadt ist ein Auftrag des Raumplanungsgesetzes. Die Städtebauliche Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut ist konsolidiert mit den übergeordneten Überlegungen von Stadt und Kanton Zürich. Wie das Workshop-Verfahren zur Städtebaulichen Strategie Gutstrasse gezeigt hat, soll in den Baufeldern B und C ein Dichtesprung ermöglicht werden. Diese Dichte ist aber nur mit einem Ersatz des Kindergartens möglich.

eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung:

bessere städtebauliche und architektonische Lösung

Wie die umfassende Analyse und die Variantenschau der Städtebaulichen Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut gezeigt hat, ermöglicht der Ersatz des Kindergartens eine bessere städtebauliche Lösung. So ist es möglich, die zeilenartige Struktur an der Gutstrasse lückenlos fortzusetzen, mit einer einheitlichen Grundhöhe an diesem boulevardartigen Strassenzug und einer ausgewogenen Rhythmik der Proportionen. Bei einem Erhalt des Kindergartens bliebe der eingeschossige, kleine Baukörper als isolierter Einzelbau zwischen den Zeilenbauten bestehen, herausgerissen aus seiner historischen Umgebung und seinem ehemaligen Zusammenhang.

Freiraum

grössere und bessere Freiräume:

grössere und bessere Freiräume

Der bestehende Kindergarten steht den grossen Gebäuden ebenso im Weg wie den beabsichtigten grosszügigen Freiraumstrukturen. Bei einer volumetrischen Integration des Kindergartens an geeigneter Lage in die Neubauten bleibt mehr Platz auf dem Areal frei. Dieser gewonnene «Freiraum» wird nicht zuletzt für grössere und bessere Aussenräume genutzt und in den zentralen Siedlungsbinnenraum der «Gartenterrassen» integriert.

Umwelt

besserer Lärmschutz:

besserer Lärmschutz

Wie das Lärmgutachten der Lemon Consult AG aufgezeigt hat, liegt generell eine hohe Lärmbelastung an der Gutstrasse vor. Die Grenzwerte werden um bis 10 dB(A) überschritten. Die höchste Lärmbelastung ist in den unteren Geschossen entlang der Gutstrasse anzutreffen, also explizit im Bereich des heutigen Kindergartens und seiner Aussenräume. Bei einer Integration des Kindergartens in die Neubauten ist ein deutlich verbesserter Lärmschutz für den Kindergarten möglich. Nicht zuletzt ist es durch eine strassenbegleitende Lärmschutzbebauung («Lärmriegel») möglich, die hinterlegenden Freiräume sowie die zweite Zeile (also die Hochhäuser) vor Lärmimmissionen zu schützen. Durch den niedrigen, nur 1-geschossigen, leicht rückversetzten Pavillon des bestehenden Kindergartens öffnet sich hingegen das ganze Areal ungünstig für Lärmeinwirkungen. Eine Vielzahl von Wohnungen würde negativ mit Lärm beeinträchtigt.

Nachhaltigkeit und Ökologie:

Beitrag an den Umweltschutz

Der in die Jahre gekommene Pavillon des Kindergartens weist eine schlechte Wärmedämmung auf. Durch einen ressourcen- und energieoptimierten, nachhaltigen Neubau könnte ein Beitrag an den Umweltschutz geleistet werden.

Kindergarten

bedarfsgerechter Neubau:

quantitative Verbesserung

Gemäss Abklärungen beim Schulamt und Immobilien Stadt Zürich entspricht der heutige Kindergarten in quantitativer Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Durch die Transformation an der Gutstrasse ist mit einer erhöhten Nachfrage, also mehr Kindern, zu rechnen. Allein die Neubauten der Baugenossenschaft im Gut lassen bis zu 360 zusätzliche Kinder erwarten.

Die Baugenossenschaft im Gut beabsichtigt daher einen bedarfsgerechten Ersatz für den Kindergarten, in Abstimmung mit dem Schulamt und Immobilien Stadt Zürich.

Resümee

Städtebauliche Strategie Gutstrasse der BiG bietet viele Vorteile

Im Vergleich zu heute sieht die Städtebauliche Strategie Gutstrasse der Baugenossenschaft im Gut ein grosszügiges Angebot an öffentlichen Freiräumen und Wegen (u.a. Wohnpromenade) vor. Dies entspricht ca. 9'750 m^2 zusätzlichem, öffentlich nutzbarem Raum, der auf dem Land der Baugenossenschaft im Gut situiert ist und den die Genossenschaft unentgeltlich der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt.[32]

Die schützenswerten Objekte «Egender-Hochhaus» und «Pavillon» auf dem Baufeld A werden erhalten und langfristig gesichert. Für das Inventarobjekt «Kindergarten» wird ein adäquater, bedarfsgerechter und zeitgemässer Ersatz bereitgestellt. Zudem wird ein Angebot an öffentlichen Nutzungen auf dem Land der Baugenossenschaft ermöglich. Nicht zuletzt werden bis zu 760 preiswerte, gemeinnützige Wohnungen geschaffen. In den Baufeldern A – D der Baugenossenschaft im Gut entsteht wertvoller Lebensraum für bis zu 1'800 Menschen. Das sind etwa 1'000 Menschen mehr als heute dort leben.

[32] A: ca. 1'550 m^2 | B: ca. 3'500 m^2 | C: ca. 3'800 m^2 | D: ca. 900 m^2