BBZ

Stammsiedlung 2025+

Städtebauliches Leitbild

7. März 2025

PLANAR

pool

Herausgeberin

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

Künzlistrasse 54, 8057 Zürich

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Dominic Schuppli, Simon Nussbaumer

pool Architekten

Bremgartnerstrasse 7, 8003 Zürich
Tel +41 (0)44 200 70 70
www.poolarch.ch, pool@poolarch.ch

Linda Eisenbart, Andreas Sonderegger, Matthias Stocker, Raphael Frei, Alessandro Roda Balzarini

S2L Landschaftsarchitekten

Hohlstrasse 400
8048 Zürich

Daia Stutz, Marion Moos

Begleitung Erarbeitung

Amt für Städtebau Zürich
Lindenhofstrasse 19, Amtshaus IV, 8001 Zürich

Vertreten durch: Alex Jaeggi, Fachverantwortlicher Bewilligungsverfahren Architektur

Projektgruppe Stammsiedlung BBZ

Matthias Drabe, Roger Blöchlinger, Gabriela Brunner, Georgios Vasssaras, Jenny Gujer, Christian Brunckhorst, Markus Walther, Marie-Luce Le Febve de Vivy, René Meier

Titelbild: Filippo Bolognese Images / pool Architekten

Inhalt

Ziel und Zweck 4

Ausgangslage 5

Anlass und Ziele der Weiterentwicklung 6

Zweck des städtebaulichen Leitbildes 7

Vision für die Stammsiedlung 8

Studienauftrag 10

Aufgabe Studienauftrag 11

Beteiligte Studienauftrag 14

Ablauf und Ergebnis Studienauftrag 15

Team Siegerprojekt 16

Würdigung durch Beurteilungsgremium 17

Städtebauliches Leitbild 18

Städtebauliches Konzept 20

Erschliessung und Parkierung 26

Freiraum 28

Sozialraum 30

Etappierung 32

Leitlinien zur baulichen Umsetzung 34

Qualitätssicherung 36

Bestätigung AfS und BBZ 37

Anhang 38

Ziel und Zweck

Ausgangslage

Ausgangslage
Die Stammsiedlung der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich (BBZ) liegt im Norden der Stadt Zürich und wurde zwischen 1945 und 1950 auf einem rund 64'000 m² grossen Grundstück erstellt. Sie ist die älteste und zugleich grösste Siedlung der Genossenschaft. Den damaligen Wohnbedürfnissen von Familien entsprechend, verfügt die Mehrheit der ursprünglich erstellten Wohnungen über drei Zimmer und eine Fläche von rund 60 m². Die Umgebung wurde parkartig gestaltet und weist eine hohe Qualität auf, welche auch heute noch deutlich erkennbar ist. Neben Wohngebäuden wurden die Verwaltungsnutzungen, ein Quartierladen, ein Kindergarten sowie ein Gemeinschaftsraum erstellt. Unter dem zentralen Park befindet sich zudem ein öffentlicher Schutzraum mit 2'200 Schutzplätzen, welcher zu Friedenszeiten als Einstellhalle für die Siedlung genutzt wird.

Marschhalt und Neubetrachtung
Die BBZ entschied vor rund 20 Jahren die Bauten der Stammsiedlung in mehreren Etappen durch Neubauten zu ersetzen. Das aus einem Studienauftrag hevorgangene Siegerprojekt «Brunnenpark» des Büros Anne-Marie Fischer + Reto Visini Architekten wurde in einem städtebaulichen Leitbild gesichert. Seither wurden vier Etappen des Projekts «Brunnenpark» mit rund 310 Wohnungen realisiert (vgl. Abbildung 2, blau hinterlegte Flächen).

Das dem Leitbild 2004 zugrunde liegende Projekt entspricht heute jedoch nicht mehr vollständig den aktuellen Anforderungen an eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung sowie den Bedürfnissen der Genossenschaft. Nach rund 20 Jahren Planung und Umsetzung entschied die BBZ daher einen Marschhalt einzulegen.

Abb. 1 - Luftaufnahme der Stammsiedlung im Jahr 1948 (Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv)

Anlass und Ziele der Weiterentwicklung

Probleme bisherige Entwicklung
Die BBZ erkannte im Zuge der Entwicklung der bereits realisierten Neubauetappen folgende Mängel und Herausforderungen, welche sie veranlasste, die weitere Planung nochmals grundsätzlich neu zu denken:

— **Mangelnde Vielfalt**: Die Bauten der vier Neubauetappen sind weitgehend baugleich. Dadurch entsteht ein monotoner Ausdruck. Die Wohnungen sind ähnlich geschnitten, was der Vielfalt unter den Bewohner:innen nicht zuträglich ist.

— **Wenig Interaktion**: Die Wohnungen und die Aussenraumgestaltung der realisierten Etappen fördern die soziale Interaktion kaum. Es kommt selten zu spontanen Begegnungen, die Bewohner:innen bleiben weitgehend unter sich. Die einzelnen Etappen sind kaum zu einer sozialen Einheit verschmolzen.

— **Fehlender zentraler Ort**: Es fehlt ein zentraler Ort, der als Gesicht der Siedlung nach Innen und Aussen fungiert. Den Bewohner:innen steht kein Platz für ein Quartierfest oder Ähnliches zur Verfügung.

— **Unattraktive Gemeinschaftsflächen**: Die Spielplätze sind heute schlecht einsehbar und wenig attraktiv gestaltet. Zudem führen die Lärmemissionen aus dem grossen Gemeinschaftsraum immer wieder zu Konflikten mit den Bewohner:innen der umliegenden Wohnungen.

Studienauftrag
Die BBZ entschied aufgrund der Probleme der bisherigen Entwicklung, das bisherige städtebauliche Leitbild zu überarbeiten und ein neues, den heutigen Bedürfnissen und Herausforderungen entsprechendes Projekt für die weiteren Erneuerungsetappen zu suchen.

Um hierfür das bestmögliche Projekt zu ermitteln, führte die BBZ einen Studienauftrag nach SIA 143 mit sechs eingeladenen Planungsteams durch.

Zielsetzung und Kern der Aufgabe
Ziel des Studienauftrags war die Erarbeitung städtebaulich, freiräumlich, architektonisch und sozialräumlich hochstehender Projekte für die noch ausstehenden Erneuerungsetappen der Stammsiedlung der BBZ.

Das siegreiche Projekt aus dem Verfahren dient der BBZ einerseits als Grundlage für die Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Leitbildes, nach welchem die vor rund 20 Jahren gestartete Gesamterneuerung der Stammsiedlung weitergeführt und über die nächsten rund 15 Jahre vollendet werden soll. Andererseits dient das siegreiche Projekt als Grundlage für die Projektierung und die Realisierung der nächsten Erneuerungsetappe.

Zweck des städtebaulichen Leitbildes

Umsetzung als Arealüberbauungen
Aus dem Studienauftrag ging das Projekt rund Team das Büro **pool Architekten / S2L Landschaftsarchitekten** als Sieger vervor.

Die Umsetzung des Projekts erfolgt in mehreren Etappen, jeweils als Arealüberbauung. Im Rahmen von Arealüberbauungen werden eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Geschosszahl, Gebäudehöhe und Ausnützung ermöglicht, wobei erhöhte Anforderungen bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie erhöhte energetische Anforderungen geltend gemacht werden (vgl. § 71 PBG).

Zweck des Leitbildes
Die wesentlichen Qualitäten des Siegerprojektswerden im vorliegenden neuen städtebaulichen Leitbild gesichert. Es dient als langfristiger Orientierungsrahmen für die Weiterentwicklung der BBZ-Stammsiedlung über mehrere Etappen hinweg.

Das neue städtebauliche Leitbild zielt auf die Erfüllung der für Arealüberbauungen erforderlichen erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen.

Abb. 2 - Stammsiedlung der BBZ (weiss ausgezogene Linie) und bereits realisierte Etappen 1-4 des Projekts «Brunnenpark» (blau hinterlegt); (Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch, 2023).

Vision für die Stammsiedlung

Mit den noch ausstehenden Erneuerungsetappen verfolgt die BBZ die folgende Vision:

*«Die restlichen Bauabschnitte der Siedlung Brunnenhof bilden das **Zentrum der Stammsiedlung**. Grosszügige **Grünflächen** laden zum Verweilen und zur Begegnung ein, durch gemeinschaftlich genutzte Flächen im Innen- und Aussenbereich soll eine **lebendige Nachbarschaft** entstehen, die sich im Quartier vernetzt. Ein anregendes und **abwechslungsreiches Wohnkonzept** sorgt für eine gute Durchmischung der Generationen und fördert die Freude am Zusammenleben und Mitwirken. **Unterschiedliche Wohnungsgrundrisse** – auch innerhalb einer Zimmerzahl – entsprechen dem aktuellen Bedarf heutiger Mieter:innen, quartiersbezogene **Gewerbeflächen** werten die Siedlung auf. Die Bauten werden **ökologisch nachhaltig** und **kostengünstig** unter Verzicht auf überflüssigen Ausbauluxus, aber **qualitativ hochwertig** im Sinne der Baugenossenschaft erstellt. Die neuen Etappen integrieren in ihrem Erscheinungsbild einerseits die bereits realisierten Neubauten, signalisiert aber gleichzeitig eine **Anpassung an die zukünftigen Bedürfnisse** der Bewohner:innen.»*

Studienauftrag

Aufgabe Studienauftrag

Die nachfolgende Aufgabenstellung diente den sechs teilnehmenden Teams als Grundlage für Ihre Entwürfe:

Städtebau
Die weitere Erneuerung der Stammsiedlung soll etappiert im Rahmen von mehreren Arealüberbauungen geplant und realisiert werden. Entsprechend kommen bei der Beurteilung der Baugesuche die erhöhten Qualitätsanforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zum Tragen. Der Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung wird dabei grosse Bedeutung beigemessen. Die gesuchten Projekte sollen sich daher städtebaulich und freiräumlich optimal in die bereits realisierten Erneuerungsetappen und die umliegenden Quartiere einfügen und eine plausible Fortführung derselben aufzeigen. Dabei war abzuwägen, ob eine Übernahme der Logik und Idee des bisherigen städtebaulichen Leitbildes oder eine eigenständige Bebauungsstruktur diese Anforderungen erfüllen kann. Im Gegensatz zum bisherigen städtebaulichen Leitbild war mindestens ein Drittel des Bestandes zu erhalten und weiter zu nutzen.

Entstehen sollte eine nachhaltige Überbauung mit hoher räumlicher Identität und Wiedererkennungswert. Angestrebt wird ein Bebauungsmuster mit einer spannungsvollen Vielfalt und ausgewogene Volumenverteilung. Angestrebt war eine angemessene Setzung, Massstäblichkeit und hohe Durchlässigkeit.

Etappierung / Flexibilität
Die BBZ möchte sämtlichen Bewohner:innen eine geeignete Ersatzwohnung innerhalb der Stammsiedlung anbieten können. Die Umsetzung soll daher etappiert erfolgen. Um die Belegungsvorschriften im Zuge des anstehenden Generationenwechsels einhalten zu können, muss das Wohnangebot (Zimmerzahl) in den einzelnen Wohnungen möglichst einfach anpassbar sein. Die gesuchten Lösungen und Baukörper mussten daher die notwendige Flexibilität aufweisen, um auf sich verändernde Bedürfnisse reagieren zu können.

Ausnützung / Wohnungszahl
Eine Maximierung der Ausnützung war nicht das Ziel. Im Sinne der Innenentwicklung sollte die Wohnungszahl gegenüber dem Bestand jedoch erhöht werden. Angestrebt wurden rund 350 Wohnungen in den neuen Etappen, was eine markante Steigerung gegenüber dem Bestand (220 Wohnungen) bedeutet. Die Erhöhung der Wohnungszahl durfte den angestrebten hohen städtebaulichen, freiräumlichen und sozialräumlichen Qualitäten sowie der gesuchten hohen Wohnqualität allerdings nicht entgegenstehen. Das optimale Nutzungsmass und die daraus resultierende Wohnungszahl war bis zur Zwischenbesprechung unter Berücksichtigung der erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten sowie der Wohn- und Aufenthaltsqualität sorgfältig auszuloten und zu begründen.

Freiraum
Unter Beachtung der Aspekte von Klimaschutz und -anpassung, Aufenthaltsqualität/Nutzergerechtigkeit und Biodiversität war ein differenziertes Freiraumkonzept zu erarbeiten. Angestrebt wurden Freiräume mit einer hohen gestalterischen und ökologischen Qualität und einem hohen Nutzwert.

Die bestehende Siedlung zeichnet sich durch eine starke Durchgrünung aus. Diese Qualität soll erhalten bleiben. Es war das Ziel, möglichst viel Fläche für den Grünraum freizuhalten und durch eine hochwertige, standortgerechte und biodiverse Bepflanzung sowie wenig versiegelte Fläche ein klimagerechter Freiraum zu entwerfen. Erwünscht waren Ansätze, die eine übermässige Erhitzung vermieden.

Ebenso musste ein sorgsamer Umgang mit dem gewachsenen Baumbestand gefunden werden. Die Baukörper und Untergeschosse waren daher sorgfältig und kompakt zu planen. Die teilnehmenden Teams sollten Überlegungen aufzeigen, wie sie sich bei einer Verdichtung mit Aufstockungen und/oder Ersatz- Neubauten den Bauprozess innerhalb des Baumbestandes vorstellen, ohne den Baumbestand massiv zu dezimieren.

Die Freiräume stehen in einer engen Wechselbeziehung mit den Hochbauten und beeinflussen den Charakter der Überbauung sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität massgeblich. Sie waren daher im gestalterischen und funktionalen Zusammenhang mit den Gebäuden und Nutzungen zu planen. Die Freiräume sollten gut nutzbar sein und den Bewohner:innen einen Mehrwert und Ort der Begegnung bieten. Das gemeinschaftliche Genossenschaftsleben soll durch Räume der Interaktion selbstverständlich gestärkt, jedoch nicht erzwungen werden. Dabei waren die Öffentlichkeitsgrade innerhalb der Siedlung und die Übergänge von öffentlichen zu halb-öffentlichen und privaten Freiräumen sorgfältig zu differenzieren.

Heute fehlt auf dem Areal ein «zentraler Ort», d.h. ein Ort an welchem sich die Bewohner:innen spontan treffen und beispielsweise ein Quartierfest stattfinden kann. Die geplante Erneuerung der Stammsiedlung soll daher als Chance genutzt werden, um einen attraktiven Ankunfts-, und Begegnungsort für die Bewohner:innen zu schaffen. Der zugehörige Freiraum soll nutzungsflexibel sein und zum Verweilen einladen. Lage und Anordnung waren sorgfältig mit den geplanten Erdgeschossnutzungen abzustimmen.

In Ergänzung zum vorgenannten «zentralen Ort» waren unterschiedliche gemeinschaftliche Freiräume vorzusehen. Sie sollen das Quartierleben fördern und sind auf verschiedene Nutzergruppen auszurichten. Den besonderen Bedürfnissen von Kindern, Jugendlichen, älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen war dabei Rechnung zu tragen, so beispielsweise über reich strukturierte und gestaltbare Freiräume, gut einsehbare Spielflächen für Kinder und qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche für Bewohner:innen unterschiedlicher Altersgruppen.

Architektur
Entstehen soll eine architektonisch hochstehende und gestalterisch überzeugende Überbauung, welche sich hervorragend in die bereits realisierten Etappen einfügt und diese sinnvoll ergänzt. Dabei war zu berücksichtigen, dass die bisher realisierten Etappen eine gewisse Monotonie aufweisen, welche in den künftigen Etappen nicht mehr gewünscht ist. Stattdessen soll sich das Projekt durch eine architektonische Vielfalt auszeichnen, welche sich in der Volumetrie, der Fassadengestaltung, den Grundrissen und ggf. der Materialisierung ausdrückt. Erschliessungs- und Funktionsflächen sollen dabei auch als Orte der Begegnung dienen.

Bei der Wahl der verwendeten Materialien galt es ein Gleichgewicht zwischen dem Wunsch nach einem möglichst energetisch nachhaltigen, langlebigen Projekt und dem angestrebten tiefen Baukostenziel zu finden. Als Beitrag zur Kreislaufwirtschaft wird zudem begrüsst, wenn die verwendeten Bauteile einfach trenn- und rückbaubar sind.

Die Architektur sorgt zudem für einen guten Wärmeschutz im Sommer und erlaubt ein einfaches Lüften und Kühlen der Räumlichkeiten.

Preisgünstiger Wohnraum, Wirtschaftlichkeit
Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum hat für die Auftraggeberin höchste Priorität. Haushalte mit tieferem und mittlerem Einkommen sollen weiterhin auf dem Areal leben können. Die Wirtschaftlichkeit bzw. Kosteneffizienz hat daher für die Auftraggeberin im gesamten Entwicklungsprozess ein grosses Gewicht. Von den Teilnehmenden wurden Lösungen erwartet, welche bezüglich Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten attraktiv sind. Die Gebäude waren zudem so zu konzipieren, dass der Unterhalts- und Sanierungsaufwand möglichst gering ausfällt.

Erschliessung und Mobilität
Es war eine gute Vernetzung und Durchlässigkeit sicherzustellen und der Perimeter optimal in das bestehende Fuss- und Velowegnetz einzubinden. Das Wegnetz im Innern des Areals war übersichtlich und hindernisfrei zu gestalten. Es soll sowohl der Durchwegung als auch als Begegnungsort dienen. Eine gute Veloerschliessung inkl. einfach zugänglichen, attraktiv gestalteten Veloabstellräumen war sicherzustellen.

Die arealinternen Strassenräume sollen künftig als Begegnungszonen und Orte für Kinderspiele dienen. Sie soll weiterhin als Zufahrt für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie für Anlieferungen und dem Umzug dienen und allenfalls noch von Besuchenden befahren werden können. Darüber hinaus war das Innere des Areals möglichst frei von motorisiertem Verkehr zu halten.

Die Autoabstellplätze für Bewohnende waren in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Um die verkehrliche Belastung auf ein Minimum zu reduzieren, soll der motorisierte Verkehr möglichst direkt am Arealrand abgefangen und in die Einstellhallen geführt werden. Die oberirdischen Besucherparkplätze waren auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Nachhaltigkeit
Mit dem Projekt sollen, über die gegebenen gesetzlichen und normativen Rahmenbedingungen hinaus hochstehende Nachhaltigkeitsstandards umgesetzt werden. Im Fokus standen der Erhalt der hohen Freiraumqualität, die Umsetzung von zeitgemässen Wohnungen und weitere Themen der sozialen Nachhaltigkeit, aber auch der Bestandserhalt als zentrales Thema zur Minimierung der Treibhausgasemissionen.

Umgang mit dem ISOS
Die Stadt Zürich ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Der Projektperimeter liegt im Gebiet 12 «Wohnquartier im Spickel Wehntaler-/Birchstrasse», welches dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) belegt ist.

Innerhalb des Projektperimeters liegt zudem das Einzelobjekt 12.0.6 «Kindergarten-/Ladengebäude an kleinem Platz». Das Kindergarten- und Ladengebäude ist als Hinweis aufgeführt, gesonderte Erhaltungsziele werden im nicht zugeordnet.

Angesichts der Einstufungen des ISOS waren dem Ortsbild und dem Umgang mit demselben eine grosse Bedeutung beizumessen. Von den Teilnehmenden wurde eine vertiefte Auseinandersetzung mit der bestehenden Siedlung und derer Charakter und Bedeutung für das Ortsbild erwartet.

Die teilnehmenden Teams hatten in ihren Entwürfen aufzuzeigen, wie Sie den formulierten Anforderungen bestmöglich gerecht werden. Bis zur Zwischenbesprechung wurde von den Teams der Entwurf eines städtebaulichen Konzepts erwartet. Ebenso wurde eine Aussage zu ihren Überlegungen bezüglich der Einordnung in die bestehende Siedlung erwartet.

Beteiligte Studienauftrag

Auftraggeberin und Organisation
Auftraggeberin des Verfahrens war die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich, vertreten durch die Projektgruppe Stammsiedlung.

Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgten durch PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.

Art des Verfahrens
Es handelte sich um einen einstufigen, nicht anonymen Studienauftrag gemäss der SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) mit 6 eingeladenen Planungsteams.

Es fanden eine Startveranstaltung mit Begehung, eine schriftliche Fragenbeantwortung, eine Zwischenbesprechung und eine Schlusspräsentation statt.

Fachgremium (stimmberechtigt)

— Andreas Galli,
Galli Rudolf Architekten AG, Zürich

— Mirjam Niemeyer,
Helsinki Zürich Office Architekten, Zürich

— Christoph Schubert,
Balliana Schubert Landschaftsarchitekten

— Alex Jaeggi,
Vertretung Amt für Städtebau, Stadt Zürich

— Manuel Peer,
PLANAR, Landschaftsarchitekt HTL (Ersatz)

Sachgremium (stimmberechtigt)

— Matthias Drabe,
Präsident BBZ

— Christian Brunckhorst,
Mitglied Vorstand BBZ

— Jenny Gujer,
Mitglied Vorstand BBZ

Expert:innen (nicht stimmberechtigt)

— René Meier,
Geschäftsführer BBZ

— Jörg Lamster,
Durable, Zürich (Nachhaltigkeit/Energie)

— Cornelia Alb,
albprojekte gmbh, Zürich (Sozialraum)

— Robin Klöden ,
Büro Thomas Boyle + Partner AG (Statik)

— Pascal Stalder,
2ap, Bern (Bauökonomie)

— Dominic Schuppli,
PLANAR, Zürich (Moderation)

— Simon Nussbaumer,
PLANAR, Zürich (Verfahren)

Teilnahmeberechtigung
Teilnahmeberechtigt waren die sechs eingeladenen Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

— Bachelard Wagner Architekten, Basel

— Duplex Architekten AG, Zürich

— GWJ Architektur AG, Bern/Zürich

— pool Architekten, Zürich

— stereo Architektur, Zürich/Basel

— Züst Gübeli Gambetti AG, Zürich

Teambildung
Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros war zur Bearbeitung der Aufgabenstellung vorgeschrieben. Eine Mehrfachbeteiligung der Landschaftsarchitekturbüros war ausgeschlossen.

Den Teilnehmenden war es freigestellt, weitere Fachplaner und Spezialistinnen (bspw. sozialräumliche Entwicklung, Verkehrsplanung) zur Bearbeitung von spezifischen Fragenstellungen beizuziehen.

Ablauf und Ergebnis Studienauftrag

Der Studienauftrag fand im Zeitraum 20. Oktober 2023 bis Mai 2024 statt.

Zunächst fand eine Startveranstaltung und Begehung des Projektperimeters statt.

Im Februar 2024 wurde eine Zwischenbesprechung durchgeführt. Die Präsentationen und die anschliessende Diskussion ermöglichten es dem Beurteilungsgremium, die Konzepte und Entwürfe der Teams hinsichtlich ihrer Qualitäten, Potenziale, Defizite und Risiken einschätzen und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung formulieren zu können. Im Anschluss an die Zwischenbesprechung erhielten sämtliche Teams eine individuelle Rückmeldung.

Die Beurteilung der Projekte fand im Anschluss an die Schlusspräsentation Ende Mai 2024 statt. Die Beurteilung erfolgte anhand der im Programm beschriebenen Beurteilungskriterien.

In Abwägung sämtlicher Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium der Veranstalterin einstimmig das Projekt des Teams rund um das pool Architekten, Zürich zur Weiterbearbeitung gemäss den Programmbestimmungen.

Das Verfahren sowie das Ergebniss des Studienauftrags sind ausführlich im **Bericht des Beurteilungsgremium** vom 14. August 2024 dokumentiert. In diesem werden auch sämtliche Projekte aller sechs teilnehmenden Teams detaiilert beschrieben.

Abb. 4 - Impression Diskussion im Beurteilungsgremium an Schlussbeurteilung

Team Siegerprojekt

Architektur

pool Architekten

Bremgartnerstrasse 7
8003 Zürich

Linda Eisenbart, Matthias Stocker, Raphael Frei, Andreas Sonderegger, Alessandro Roda Balzarini, Lluis Fernandez Vila, Marta Fernandez Astorga, Yashodhan Mangukia

Landschaftsarchitektur

S2L Landschaftsarchitekten

Hohlstrasse 400
8048 Zürich

Daia Stutz, Marion Moos

Weitere Fachplanungsbüros

Dr. Deuring+Oehninger Bauingenieur

Römerstrasse 21
8401 Winterthur

Bastian Leu

Lemon Consult Bauphysik

Sumatrastrasse 10
8006 Zürich

Philip Haupt

Begleitung Soziale Themen:

Philippe Koch

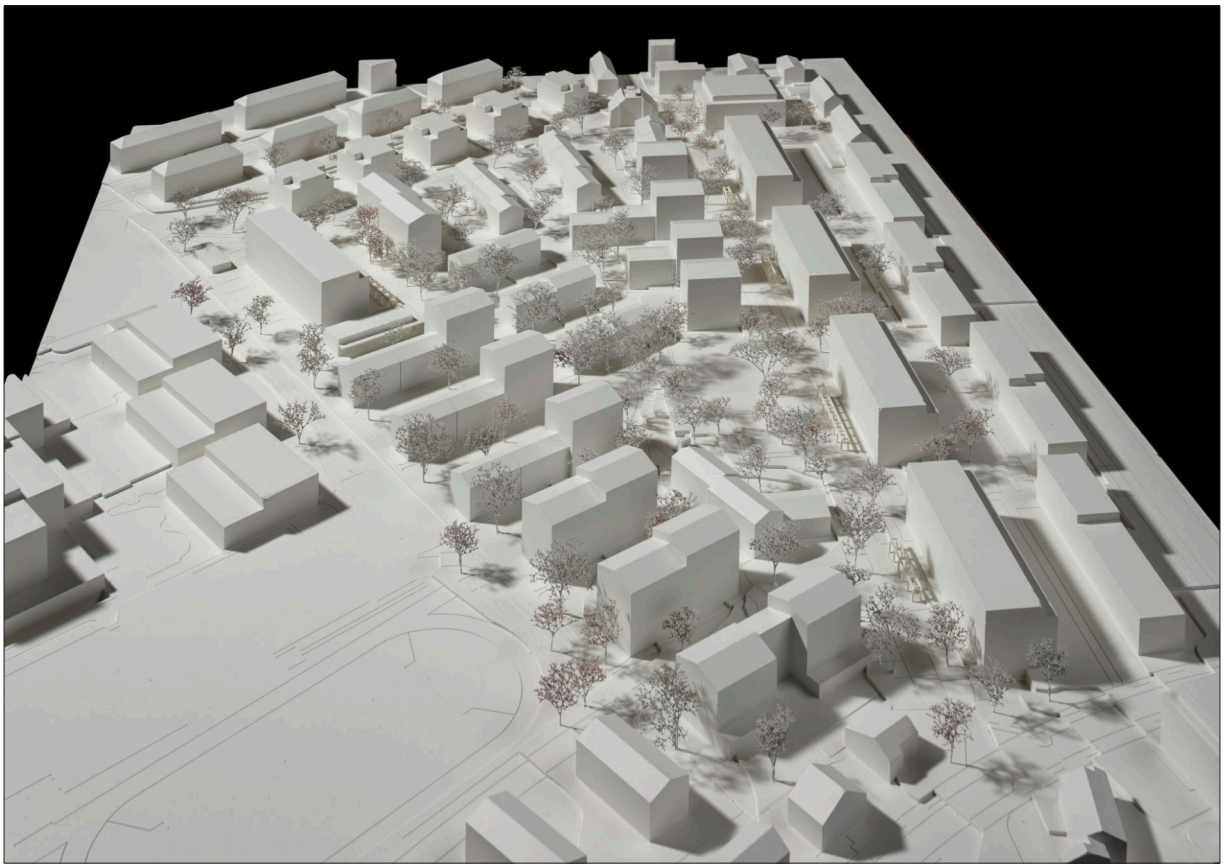


Abb. 5 - Modellbild Vollausbau Projekt Team pool Architekten

Würdigung durch Beurteilungsgremium

Das Projekt des Teams rund um das Büro pool Architekten überzeugte das Beurteilungsgremium. Gemäss dem Beurteilungsgremium handelt es sich um ein hervorragendes Projekt, welches sich optimal in den baulichen Bestand einfügt und einen nachhaltigen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals leistet.

Das Projekt schreibt die Geschichte der Stammsiedlung weiter und nicht etwa neu. Wesentliche Elemente der Siedlung bleiben bestehen. In Übereinstimmung mit den Aussagen des ISOS, kann der Charakter der Siedlung damit erhalten und weitergeführt werden. Beispielhaft ersichtlich ist dies beim zentralen Ladengebäude, welches im ISOS als Einzelobjekt aufgeführt ist, und dem grosszügigen Grünraum im Herzen der Siedlung, welche als identitätsstiftende Orte erhalten bleiben. Die vollständigen Neubauten integrieren sich sorgfältig in das Gesamtareal.

Das Projekt ist flexibel, nicht nur in der Grundrissgestaltung, sondern auch im Umgang mit den Bestandesbauten und kann somit eine sozialverträgliche Entwicklung ermöglichen. Die Grundrisse sind suffizient und zugleich sehr wohnlich und die Bauten überzeugen auch bezüglich ökologischer Nachhaltigkeit.

Abb. 6- Modellbild Wohnküche mit Blick auf die Loggia

Städtebauliches Leitbild

Abb. 7 - Die Verwebung der Stammsiedlung BBZ im Quartier

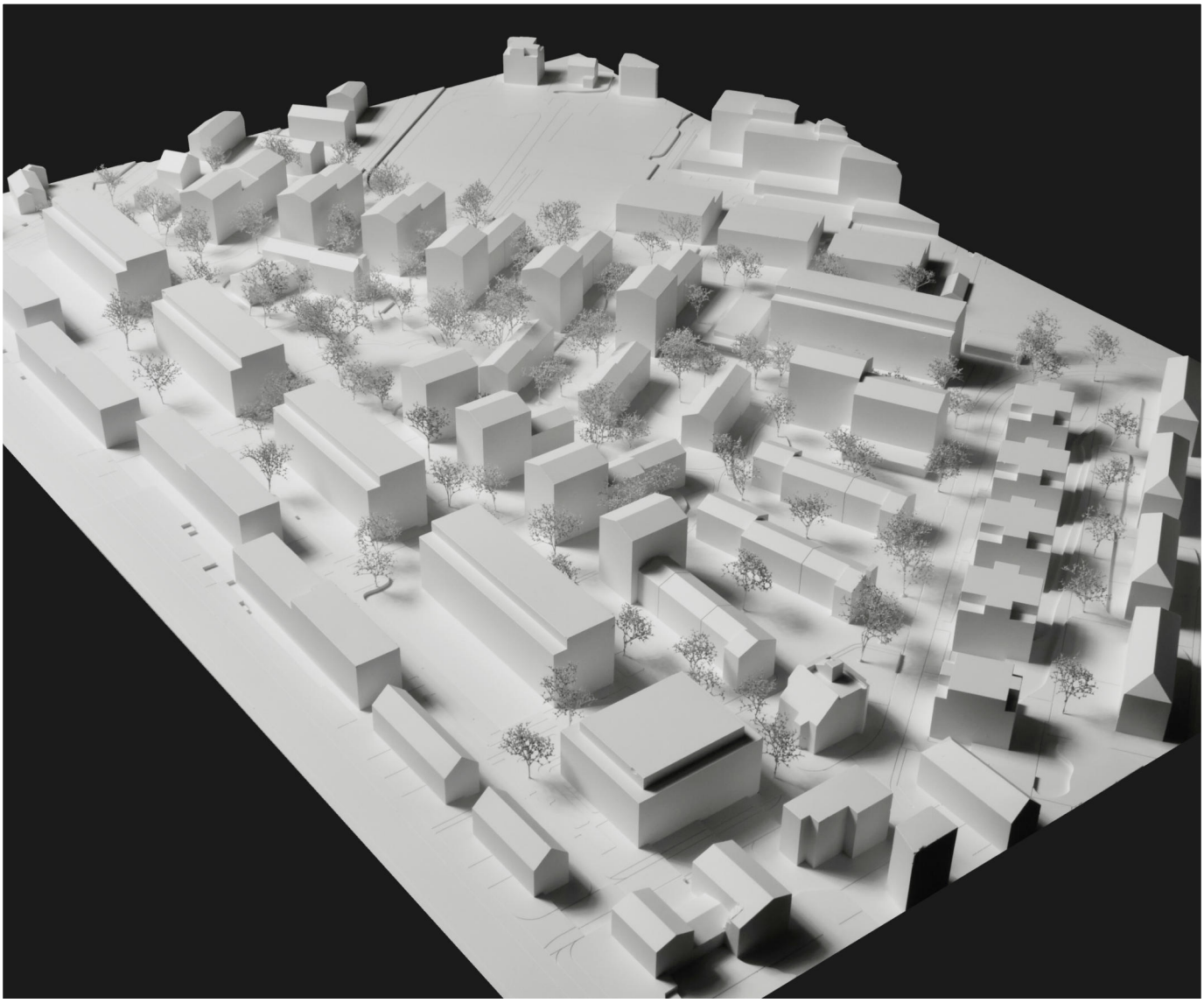


Abb. 8 - Modellbild mit Blick auf die Stammsiedlung mit den verschiedenen Bauetappen

Abb. 9 - Schwarzplan

Städtebauliches Konzept

Verdichten in bestehender Grundordnung

Die Stammsiedlung der Baugenossenschaft Brunnenhof liegt in einem Gartenstadtgebiet, wie es für die Stadt Zürich in der Zwischenkriegs- und unmittelbaren Nachkriegszeit typisch ist. Die strassenabgewandten Zeilenbauten werden von offenen, durchgehenden Grünräumen umflossen, die von einem eindrücklichen Baumbestand geprägt werden. In ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild von 1950 weitgehend erhalten, bildet diese Siedlung den Ausgangspunkt sämtlicher Überlegungen in baulicher, sozialer und freiräumlicher Hinsicht.

Gezielt werden einzelne Bausteine der modularen und linearen Siedlungsstruktur durch grössere Häuser ersetzt. Ungefähr 60 % Prozent des Bestandes bleibt stehen. Die Neubauten sind im Fussabdruck nur leicht grösser. Sie überragen den Horizont der Fünfzigerjahre aber deutlich, indem sie von 3 auf bis zu 7 Geschosse wechseln. Auf diese Weise werden sie zum angemessenen Gegenüber der verdichteten Bebauung der letzten vier Etappen, die gemäss dem städtebaulichen Leitbild von 2004 erstellt wurden.

Die Siedlung an dieser gut erschlossenen Lage kann auf diese Weise um zirka 65 % nachverdichtet werden, ohne den Charakter der durchfliessenden, offenen Grünräume und dessen Baumbestand zu gefährden.

In serieller Setzung akzentuieren die neuen Kopfbauten die beiden wichtigen Wegachsen Künzlistrasse und Kiefernweg, die mit einer adäquaten Erdgeschossnutzung und Freiraumgestaltung zu Begegnungsräumen aufgewertet werden sollen.

Zwei Platzräume liegen an den Knotenpunkten der Erschliessungsstrassen. Belebt mit gemeinschaftlichen Einrichtungen in den angrenzenden Gebäuden, ergänzen sie die zentrale Quartierwiese. An dieser Schnittstelle bleibt auch das Gemeinschaftshaus der Gründersiedlung erhalten, das seine Funktion als identitätsstiftenden Kern der Siedlung langfristig behält.

Berücksichtigung des ISOS

Das für die BBZ-Stammsiedlung definierte ISOS-Erhaltungsziel (Kategorie C, Erhalt des Charakters) ist für die Konzeption des Projekts massgebend. Die für den Charakter der Siedlung zentralen Elemente bleiben langfristig gewahrt. Dazu gehören der Erhalt der von Zeilenbauten bestimmte Bebauungsstruktur, der durchgehenden, parkartigen Grünflächen samt Baumbestand oder der zentralen Quartierwiese. Erhalten wird auch das einzige im ISOS aufgeführte Einzelobjekt, das weitgehend im Originalzustand erhaltene Laden- und Gemeinschaftsgebäude.

Abb. 10 - Situationsplan mit den projektierten Etappen

Abb. 11 - Blick am Kiefernweg: Neue Hauseinheiten setzen Akzente an der Quartiersverbindung

Abb. 12 - Poröse Raumstruktur: Neu- und Ergänzungsbauten bewahren den grosszügigen und offenen Charakter der fliessenden Parklandschaft.

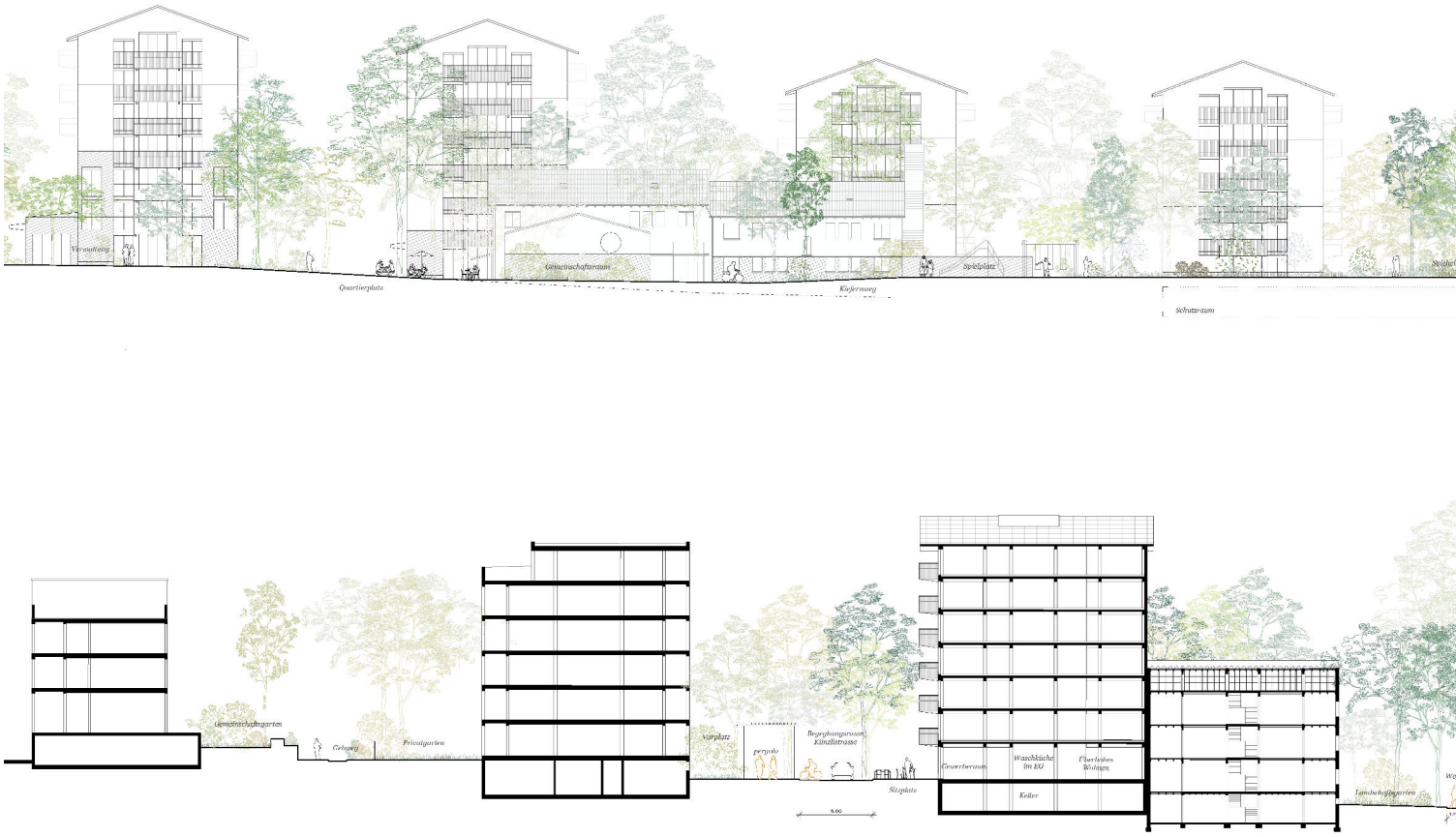


Abb. 13 - Quer- und Längsschnitt zeigen das Nebeneinander der verschiedenen Bauetappen.

Gemeinschaftsraum
Pavillon
Käfernweg

Verkehrsberuhigter
Käfernweg
Atelier
Waschküche
im EG
Wohnen mit
Überhöhe
Gebweg
Kantonsschule
Zürich Nord
Leichtathletik
Strecke
Grenze

Erschliessung und Parkierung

Einbindung ins Quartier

Ein dichtes, situativ ausdifferenziertes Fusswegnetz sowie verschiedene Velowege verbinden die BBZ-Stammsiedlung mit ihrer Umgebung – lokal mit dem umgebenden Quartier und weiträumig mit dem gesamten Stadtteil. Das Herz der Siedlung soll vom motorisierten Verkehr weitgehend entlastet werden. Die bereits bestehenden Tiefgarageneinfahrten sind möglichst nah an die Ankunftspunkte für den motorisierten Individualverkehr gerückt.

Die Quartierstrassen werden umgestaltet oder mindestens vom Durchgangsverkehr befreit, während die Zufahrt für Anlieferung und Blaulichtorganisationen auf allen Erschliessungswegen gewährleistet bleibt. Öffentliche Parkplätze und Besucher:innenparkplätze werden in Anzahl und Position kritisch geprüft. Grundsätzlich sind sie oberirdisch und entlang den Erschliessungsstrassen anzuordnen.

Abb. 14 - Hohe Durchlässigkeit: Ein dichtes Wegenetz schafft gute Anbindungen an die umliegenden Quartierstrassen.

Tiefgaragenparkplätze

Mithilfe eines Mobilitätskonzept für die Gesamtsiedlung soll der Bedarf der Autoparkplätze im Aussenraum sowie in den Einstellhallen optimiert werden. Ziel ist die Reduktion von Tiefgaragen, um eine Minimierung der unterbauten Umgebung samt Schonung des Baumbestands zu erreichen. Zudem sind unterirdische Einstellplätze aufwändig in der Erstellung und Untergeschosse in Stahlbeton verbrauchen besonders viele CO2-intensive Rohstoffe.

In der ersten Etappe sind dem Bedarf entsprechende moderate Ergänzungen der bestehenden Tiefgaragen vorzusehen. Die Baumassnahmen sollen möglichst aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Beispielsweise könnte die bestehende Einstellhalle mit Zufahrt ab Hoffeld erweitert werden. Die bestehenden Parkplätze im grossen Schutzraum weiterhin zu nutzen, ist ebenfalls eine Option.

Für die Etappe 2 ist eine Beobachtung der Bedarfsentwicklung für die Gesamtsiedlung vorgesehen. Folgt die Entwicklung der aktuellen Prognose, kann auf einen weiteren Ausbau der Tiefgarage verzichtet werden.

Veloabstellplätze

Der grosse Bedarf an Veloparkplätzen erfordert eine feinmaschige, dezentrale Anordnung der Abstellmöglichkeiten. Den Hauseingängen der neuen Wohnhäuser werden jeweils Veloräume sowie ungedeckte Kurzzeitparkplätze zugeordnet. Im Bereich des bestehenden Schutzraums besteht die Möglichkeit für eine zusätzliche, grossflächige Velogarage.

Abb. 15 - Strassen als Begegnungsräume: Bestehende Strassen werden zu verkehrsberuhigten Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsräumen.

Freiraum

Weiterentwicklung des Bestands

Das Freiraumkonzept basiert auf dem Erhalt, dem Weiterschreiben und der Anreicherung der vorhandenen freiräumlichen Strukturen und Qualitäten. Die ortsprägende und identitätstragende Durchgrünung des gartenstädtischen Siedlungskörpers wird in Form von weitläufigen, zusammenhängenden Vegetationsflächen mit üppigem Baumbestand weitergeführt und mit neuen Freiräumen und Nutzungen ergänzt. Die präzise gesetzten Neu- und Ergänzungsbauten fügen sich in die fliessende, parkartige Landschaft ein und bewahren ihren grosszügigen und offenen Charakter.

Vorhandene Raumtiefen und weite Sichtbezüge bleiben erhalten, um eine hohe Durchlässigkeit und gute Verwebung mit dem Kontext zu erzeugen. Im Zusammenspiel mit dem wertvollen Baumbestand, der weitgehend erhalten und gezielt ergänzt wird, soll eine räumlich und atmosphärisch reiche Siedlungslandschaft entstehen, die sich durch einen hohen ökologischen und stadtklimatischen Wert auszeichnet. Gesamtheitlich entsteht eine ausdifferenzierte und vernetzte Freiraumstruktur mit hohem Nutzwert, die einen nachhaltigen Lebensraum für die lokale Flora und Fauna darstellt.

Abb. 16- Strassen- und Wegräume sowie Spielplätze als aktive und belebte Orte der Gemeinschaft

Erschliessungsachsen als Begegnungsräume

Die bauliche Entwicklung der beiden Erschliessungsachsen bedeutet eine Neuinterpretation der freiräumlichen Grundlogik: Die bestehenden Strassen- und Wegräume werden zu aktiven und belebten Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsräumen umgewidmet und bilden neu das freiräumliche Grundgerüst der Siedlung. Sie fungieren als zentrale Räume, Treffpunkte, Adressen sowie als quartierübergreifende Fuss- und Veloverbindungen mit reduziertem Versiegelungsgrad. Sie zeichnen sich durch eine hohe Öffentlichkeit und einen vielfältigen Nutzwert aus:

— Der Kiefernweg wird zum autoverkehrsbefreiten Quartierweg. Bei den Kopfbauten weitet er sich situativ zu kleinen Platznischen aus, die Sitz- und individuelle Aneignungsmöglichkeiten bieten.

— Die Künzlistrasse wird zur verkehrsberuhigten Begegnungszone und feinteilig strukturierten Spielstrasse, die sicheren Raum für diverse Aktivitäten wie Kinderspiele und viel Aufenthaltsqualität bietet.

— Die Quartierstrasse Hoffeld bleibt erhalten und komplementiert die Erschliessung.

Zwei zentrale Plätze

Zwei zentrale Orte an neuralgischen Stellen schaffen attraktive Ankunfts-, Orientierungs- und Begegnungsorte für die Bewohnerschaft:

— An der Kreuzung Künzlistrasse/Goldregenweg/Kiefernweg entsteht ein grosszügiger Quartierplatz, welche die Aussenterrasse des Cafés und des Gemeinschaftsraum sowie weitere öffentliche Adressen (Verwaltung, Kita, etc.) bündelt und die Siedlung von der Oberwiesenstrasse her adressiert.

— Am Auftakt Hoffeld entsteht ein weiterer baumbestandener Gemeinschaftsplatz. Angereichert mit Brunnen und Sitzmöglichkeiten wird er flankiert von einer Pergola und dem angrenzenden Atelierhaus, einer gedeckten Loggia, dem Vorraum der Kindergärten und einem Gemeinschaftsraum.

Diese beiden zentralen Orte ergänzen das bereits bestehende, freiräumliche Herzstück der Siedlung rund um den Spielplatz, die Spielwiese und den Gemeinschaftsgarten. Diese werden als wertvolles Ensemble fürs Quartier langfristig erhalten.

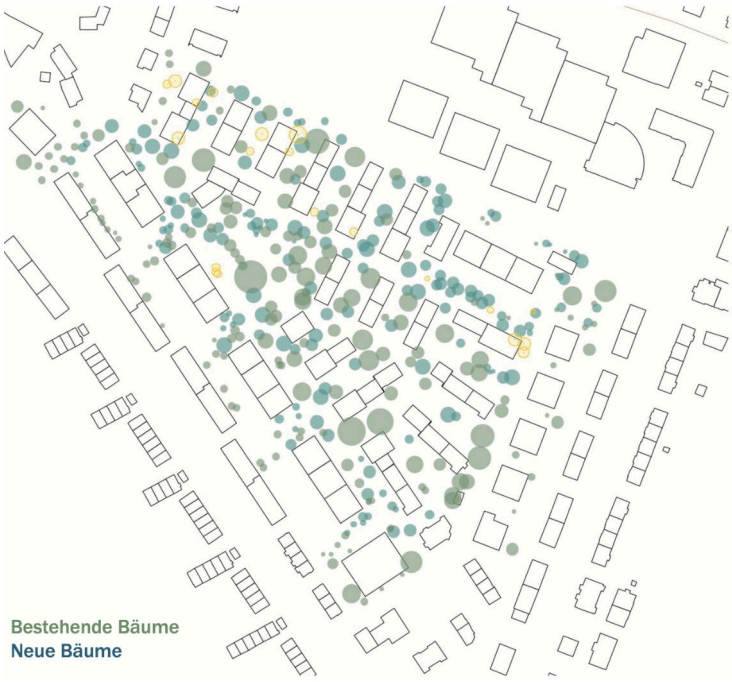


Abb. 17 - Schonender Umgang mit Baumbestand

Sozialraum

Bestand als Sozialraum

Um die Kontinuität von Gemeinschaft mit ihren eingespielten alltäglichen Begegnungen zu gewährleisten, muss auch sozialräumlich ein Anschluss an den Bestand erfolgen. Wer jetzt dort lebt, soll mit der Weiterentwicklung der Siedlung bleiben können. Orte der Begegnung und der gemeinschaftlichen Orientierung sollen erkennbar bleiben und gestärkt werden.

Soziale und bauliche Veränderungen erfolgen Schritt für Schritt und können nach Bedarf justiert werden. Das Ziel des Prozesses ist kein Wunschbild der Zukunft, sondern die Möglichkeit, konkrete Anpassungen vorzunehmen und neuen Wohnraum zu schaffen, ohne die Qualitäten und Möglichkeiten im Alltag vor Ort zu gefährden. Diese Vorgehensweise sorgt für Akzeptanz und ist offen für Anpassungen über die Zeit.

Diverse Atmosphären

An ausgewählten Stellen soll die soziale Intensität steigen. Hier durchdringen sich Nutzungen, Atmosphären und Aktivitäten. Lebendige Orte entstehen. Es werden gemeinschaftsorientierte Räume geschaffen, deren Nutzung wandelbar bleibt.

Schwellenräume markieren Übergänge, die über die Zeit verändert und angepasst werden können. Orte beiläufiger Begegnung ermöglichen Interaktion ohne Gemeinschaftszwang.

An anderen Stellen verringert sich die Porosität. Hier sind ruhige Zonen, die sich an der Wohnnutzung der einzelnen Gebäude ausrichten. Unterschiedliche Atmosphären und Nutzungsmöglichkeiten schaffen Identifikation für Viele.

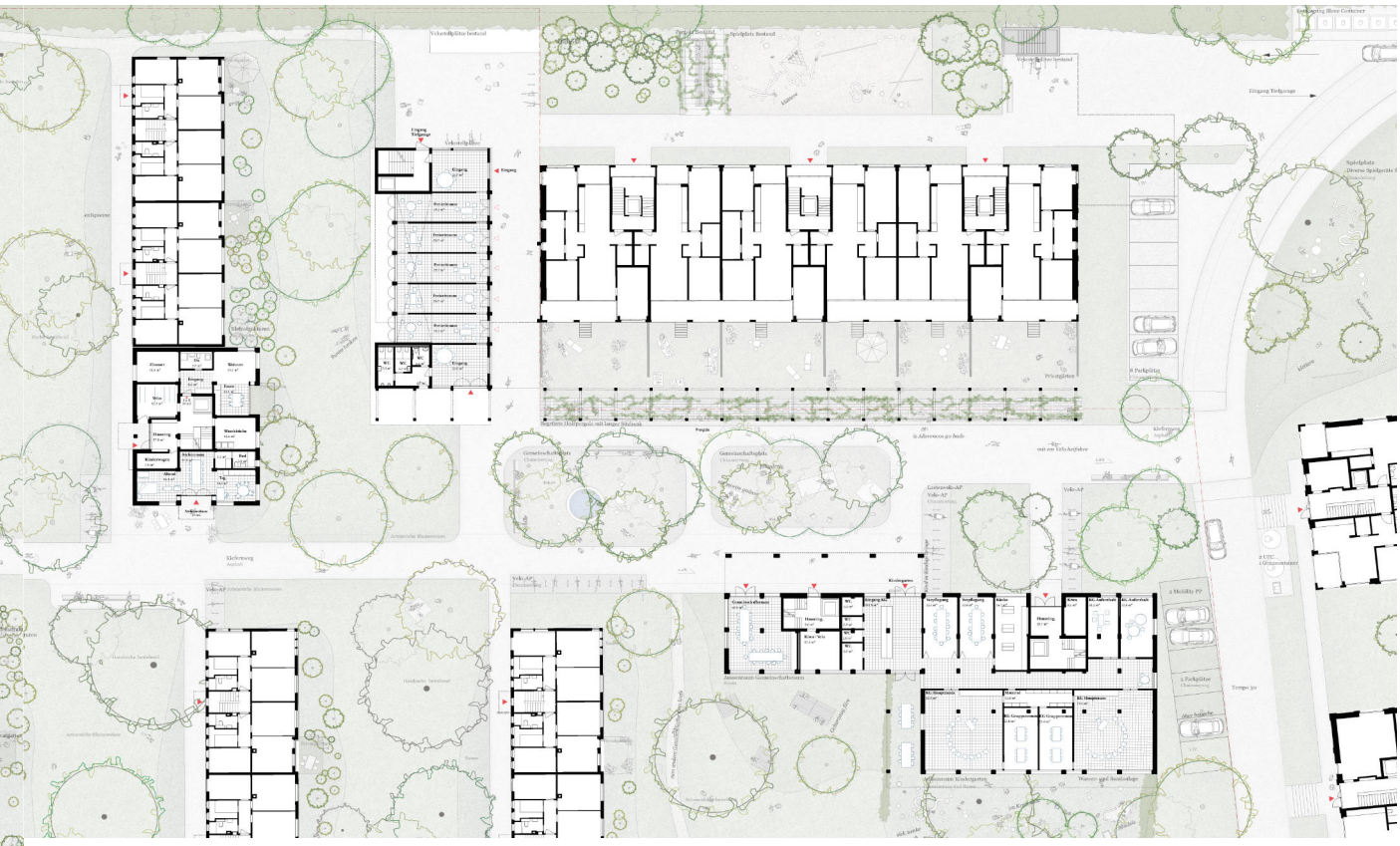


Abb. 18- Erdgeschoss Etappe 1 mit den beiden Quartierplätzen

Etappierung

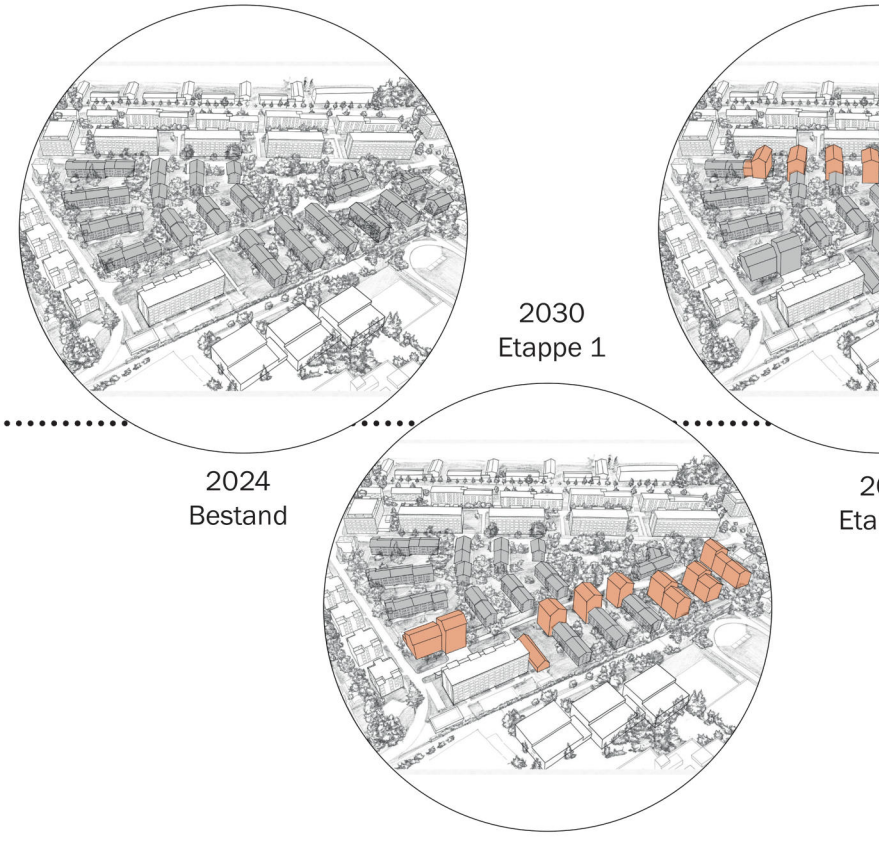
Erneuerungsstrategie

Ziel ist es, den Bestand so sanft wie möglich in die Zukunft führen, indem zur gewünschten Verdichtung so wenig und so ökologisch wie möglich gebaut wird. Die heutige städtebauliche Situation wird weitgehend weitergeschrieben. Erkannte Schwächen sollen behoben und das Ganze zum lebendigen Organismus ausgebaut werden. Für die ersten beiden Etappen sind als Neubauten vier Häuserzeilen, sechs Kopfbauten, ein Punkthaus und ein Pavillon vorgesehen. Dazu kommen Ergänzungen in Infrastruktur und Umgebung, nebst kleineren Eingriffen, die unter Instandhaltung, Ertüchtigung, energetische Sanierung oder sanfte Erneuerung laufen.

Verdichten als Prozess

Das Projekt, das dem städtebaulichen Leitbild zugrunde liegt, stellt in Einklang mit der gewählten Strategie nicht einen idealen Endzustand dar, sondern es versteht sich eher als sinnfälligen Etappenhalt.

Bestand, Abbruch und Neubau können als organischer Zyklus des Wachstums und der Erneuerung verstanden werden. Damit wird der Geist aus der Gründungszeit der BBZ aufgegriffen, als der Umgang mit der Bausubstanz pragmatisch und von den ökonomischen Möglichkeiten getrieben war.

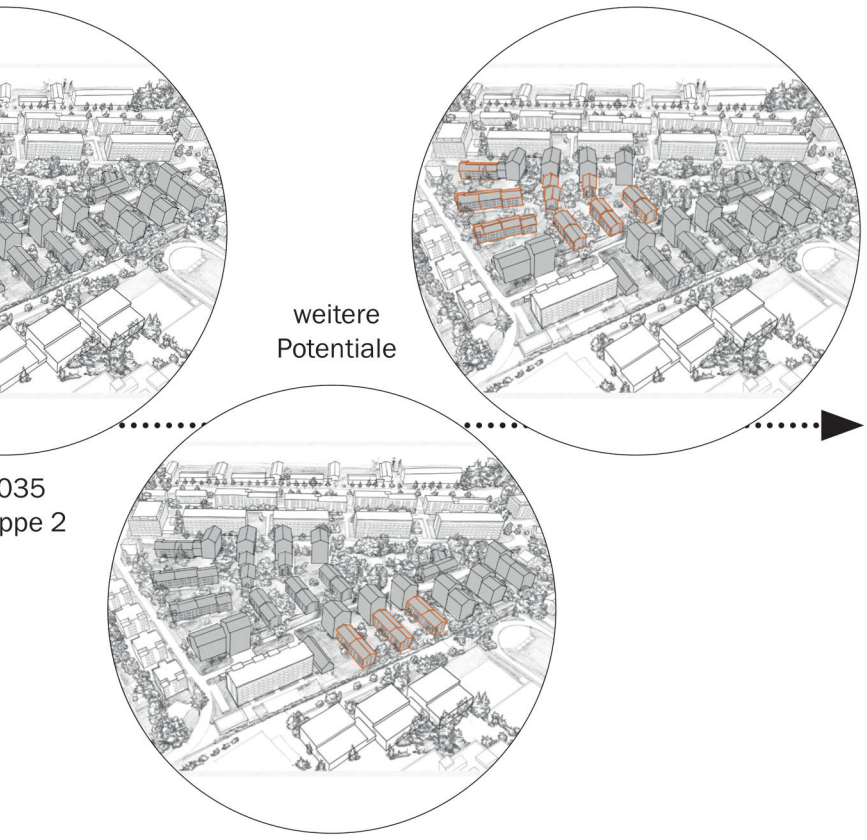


Siedlung als Zuhause

Den auf den Bestand angewandten Wertebegriff gilt es aber breiter als lediglich ökonomisch zu denken: Das Bestehende als Zuhause und vertraute Nachbarschaft, als Ort der Begegnung und des sozialen Austauschs, als Freiraum mit wertvoller Vegetation, als Kulturgut.

Unterteilung von Bauetappen

Die einzelnen Bauetappen sind so zu gestalten, dass die Bauprozesse optimiert und die Immissionen für die Bewohnerschaft auf ein Minimum reduziert werden. Um Leerkündigungen vor Bauphasen zu minimieren, können die Etappen weiter unterteilt werden. So können gestaffelte Bezüge von neuen Teiletappen ermöglicht werden.



Leitlinien zur baulichen Umsetzung

Umfassende Nachhaltigkeit

Die Siedlungsentwicklung setzt sich das Ziel einer umfassenden Nachhaltigkeit. Zentral sind der weitgehende Erhalt und die Weiterentwicklung des Bestandes. Der Grossteil der Bestandesbauten, der Grünräume und des Baumbestandes bleiben bestehen. Versickerung und Retention sowie die bestehende Flora und Fauna sollen weitgehend erhalten bzw. mittels gezielten Massnahmen zur Förderung des Mikroklimas aufgewertet werden. Ein periodisch adaptierbares Mobilitätskonzept minimiert den Parkplatzbedarf. Dank der Einbindung ins bestehende Fernwärmenetz kann die bestehende Wärmeverteilung samt Verteilzentralen beibehalten werden.

Mit Erhalt und sanfter Sanierung ("Pinselsanierung") der Bestandesbauten kann langfristig günstiger Wohnraum angeboten werden. Mit minimalen Eingriffen können die Grundrisse zweckmässig verbessert werden. In der Detailplanung kann die Eingriffstiefe wohnungsweise differenziert werden.

Die Ersatzneubauten verdichten das Areal mit Rücksicht auf die Qualität der Freiräume. Sie verbinden suffiziente Grundrisse mit einer stringenten Systemtrennung. Mit kompakten Gebäudekörpern, weitgehender Holzbauweise und optimierten Gebäudehüllen werden die Treibhausgasemissionen in der Erstellung und im Betrieb gesenkt. Vorfertigung und Trockenbauweise minimieren die Immissionen während der Bauzeit. Die geneigten Dachflächen, die sämtliche Neubauten auszeichnen, werden als PV-Flächen aktiviert.

Konstruktion der Neubauten

Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit sollen durch ressourcen- und CO2-optimierte Tragwerke, dauerhafte Bauweisen sowie hohe Umnutzungspotentiale ermöglicht werden. Die Wiederverwendung der benötigten Bauteile wird von Anfang an mitgedacht, mit einer durchgehenden Konzeption als Design for Disassembly (Design for disassembly). Das bedeutet, die Verbindungen des Holz- und Betonbaus so zu konzipieren, dass sie im Falle des Rückbaus getrennt und möglichst wiederverwendet werden können.

Auf diesen Grundsätzen basiert die Konzeption für die Konstruktion der Neubauten:

— Einfache Tragstruktur als flexibler Skelettbau mit direktem Lastabtrag

— Reduktion des Betonanteils auf ein technisch sinnvolles Minimum

— Hoher Anteil an unverleimtem Holz

— Ab dem EG Trockenbauweise, bei der möglichste viele Bauteile wieder voneinander getrennt werden können (Design for disassembly)

— Konsequente Systemtrennung von Bauteilen unterschiedlicher Lebensdauer

— Vorfertigung, Typisierung und Standardisierung

Ein Haus für alle Wohnungstypen

Haustyp und Gebäudestruktur entsprechen und durchdringen sich gegenseitig. Angestrebt wird eine Vielzahl von Wohnungstypen sowie Speziallösungen für Gewerberäume und Atelierwohnen, Gästezimmer, Kleinwohnungen etc. Besonders geachtet wird auf mehrseitig ausgerichtete Wohnungen, gleichmässig grosse und möglichst nutzungsneutrale Zimmer, Hallen statt Korridore, geräumige Wohnküchen, möglichst natürlich belichtete Bäder, einfache und robuste Materialien mit viel sichtbarem Konstruktionsholz. Ausdruck und Materialisierung der Fassaden oder die Dachlandschaft suchen die Verwandtschaft mit den ursprünglichen Bauten der Stammsiedlung, um ein harmonisches neues Ganzes zu erzeugen. In den Details zeigen sich die Neubauten zeitgemäss, beispielsweise mit der durchgehenden Fotovoltaik-Eindeckung auf den Dächern.

Umgang mit Bestandesbauten

Wohnbauten: Um die Mietkosten tief zu halten, wird eine Strategie der «Pinselsanierung» vorgeschlagen, bei welcher die Eingriffstiefe generell minimal gehalten wird. Die Erneuerungskonzepte sind fallweise am konkreten Bauwerk zu definieren. Mit gezielten Einzelmassnahmen soll der Wohnkomfort mit minimalen Mitteln gesteigert werden.

Schutzraum / bestehende Einstellhalle

Die Abmessungen des bestehenden Schutzbaus , die als Autoeinstellhalle genutzt wird, erfüllen die heutigen Anforderungen an ein Einstellhalle. Aus ökonomischen und ökologischen Gründen soll der Schutzruam erhalten werden. Wo nötig ist die Substanz zu sanieren und zu ertüchtigen. Der zweigschossige Schutzraum kann die Siedlung mit zahlreichen Auto- oder Veloparkplätzen sowie einem grossen Spektrum an zumietbaren Lagerflächen zu versorgen.

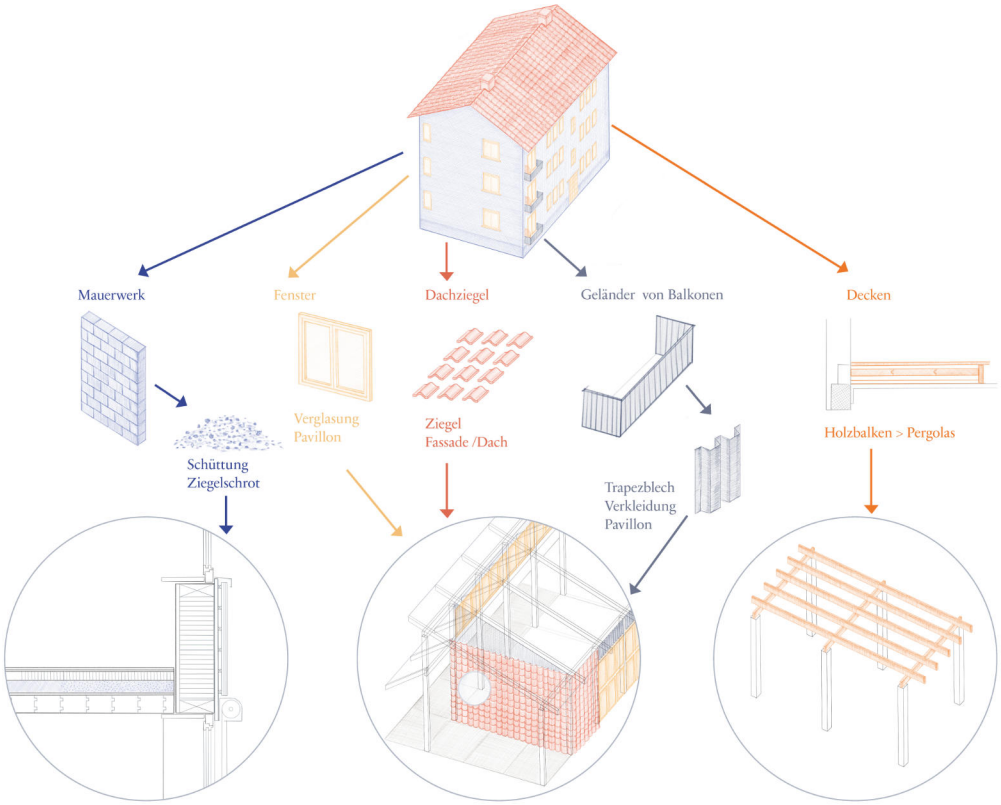


Abb. 20 - Schema Re-Use vom Rückbau: Bei den rückgebauten Bestandesgebäuden kann eine Wiederverwendung der Bauteile vor Ort geprüft werden.

Qualitätssicherung

Bestätigung AfS und BBZ

Koordination mit Ämtern
Das vorliegende städtebauliche Leitbild wurde in Absprache mit dem Amt für Städtebau erarbeitet. Weitere Ämtern der Stadt Zürich, wie etwa Grünstadt Zürich und die Stadtentwicklung Zürich (STEZ) wurden bei der Erarbeitung des Programms des Studienauftrags miteinbezogen. Das Amt für Städtebau war in der Person von Alex Jaeggi am Studienauftrag sowie der Erarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Leitbilds beteiligt.

Bestätigung durch Beteiligte
Das vorliegende städtebauliche Leitbild dient der BBZ als Grundlage für die Weiterentwicklung ihrer Stammsiedlung. Anpassungen aufgrund der Änderungen von übergeordneten Rahmenbedingungen und baurechtlichen Vorgaben bleiben vorbehalten.

Das Amt für Städtebau unterstützt eine Weiterentwicklung der Stammsiedlung BBZ nach diesem Leitbild.

Für die BBZ:

Der Präsident: Matthias Drabe

Zürich, 7. März 2025

Für das Amt für Städtebau der Stadt Zürich:

Die Direktorin: Katrin Gügler

Zürich, 7. März 2025

Anhang

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen mögliche Varianten für die Grundrisse und Konstruktion der Gebäude.
Sie sind nicht verbindlicher Bestandteil des städtebaulichen Leitbilds.

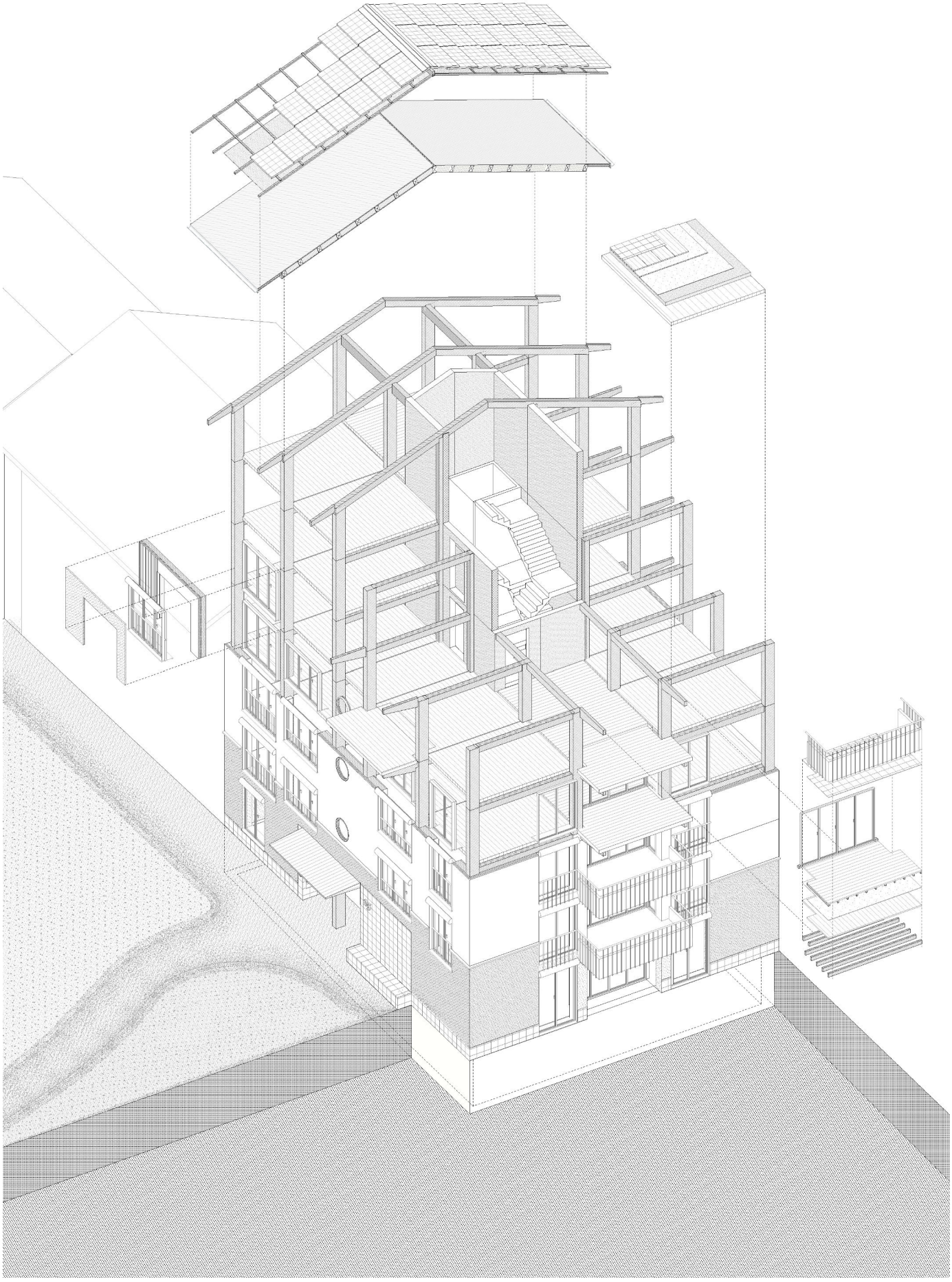
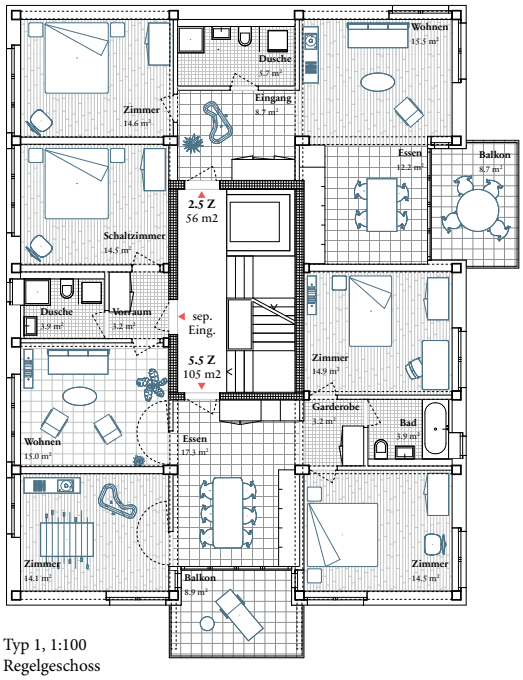
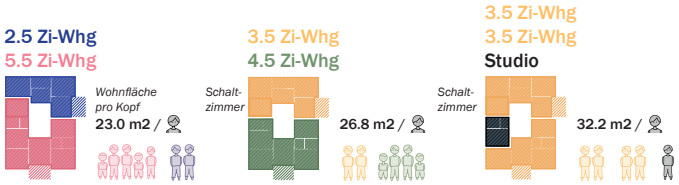
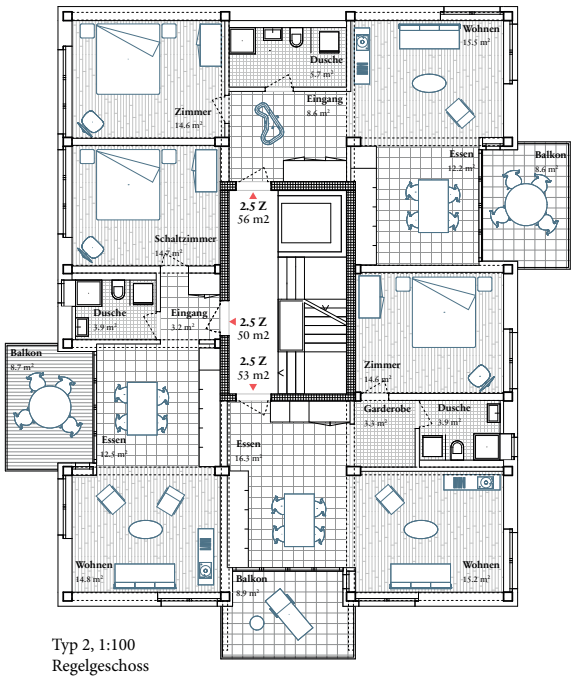


Abb. 21- Axonometrie Konstruktion Neubau



Typ 1, 1:100
Regelgeschoss





Typ 2, 1:100
Regelgeschoss

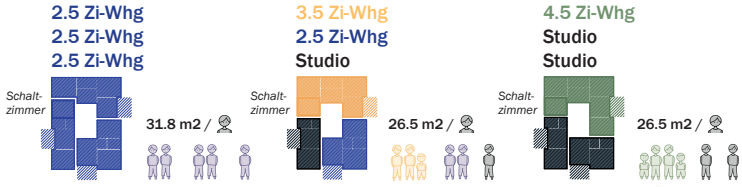


Abb. 22 - Belegungsvarianten Neubau, Regelgeschoss Typ 1 und Typ 2

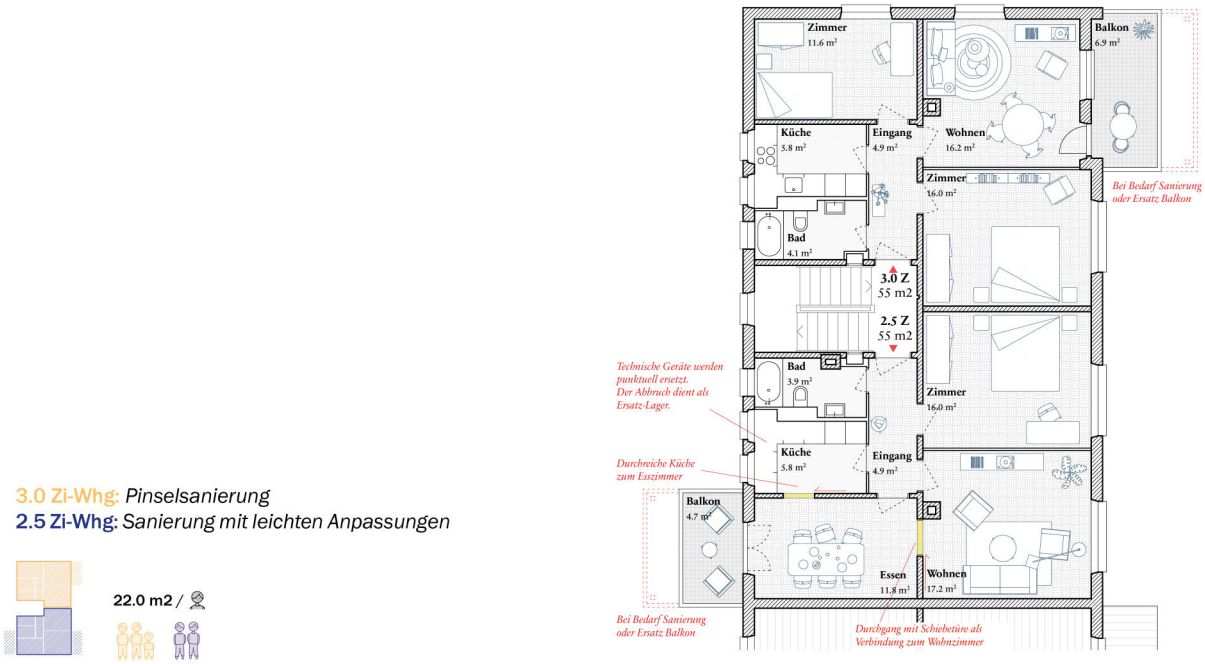


Abb. 23 - Belegungsvaianten Bestand und Regelgeschoss Bestand

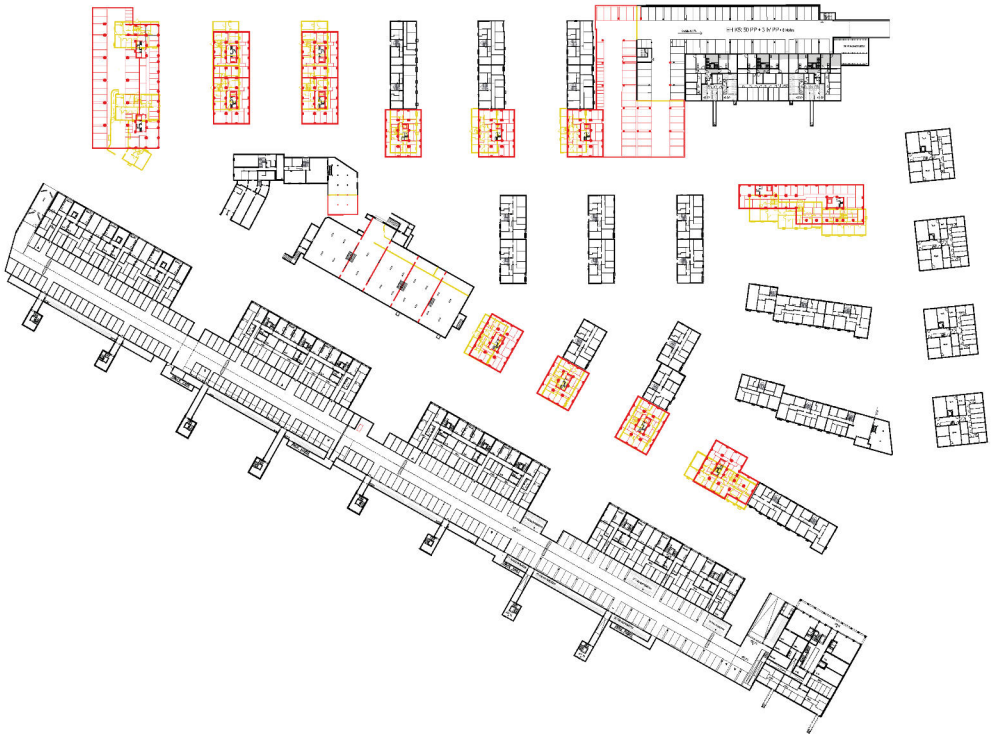


Abb. 24 - Mit einem Mobilitätskonzept kann der Bedarf der Tiefgaragenparkplätze minimiert werden Ziel: Reduktion der unterbauten Umgebung sowie Schonung des Baumbestands.

PLANAR

PLANAR AG FÜR RAUMENTWICKLUNG
Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38
info@planar.ch, www.planar.ch