

Herzlich willkommen im Volkshaus Zürich

Strategische Bauplanung 2025 - 2065

Mittwoch, 22. Januar 2025



Programm

1. Warum braucht es eine strategische Bauplanung?
2. Umsetzung der strategischen Bauplanung von 2021
3. Stand: Siedlungen Neunbrunnen, Klee, Manegg
4. Stand: Siedlung Zurlinden
5. Stand: Vorhaben Grünwald
6. Machbarkeitsstudie Siedlung Engel: ARGE BM+OBV Schlatter
7. Nachhaltigkeit: durable Planung und Beratung GmbH
8. Machbarkeitsstudie Siedlung Erna: planzeit GmbH
9. Zeitschiene und weiteres Vorgehen
10. Fragen und Antworten

A photograph of a modern architectural courtyard. In the foreground, several tall, dark grey concrete pillars stand vertically, supporting a white overhanging roof. A black wire with a large, white, dome-shaped pendant light hangs from the roof. The courtyard floor is paved with light-colored stones. In the background, there are several young trees with green leaves, and a modern white building with large windows and balconies is visible. The sky is blue with some clouds.

01

Warum braucht es eine strategische Bauplanung?

Strategische Bauplanung

In der strategischen Bauplanung prüfen wir alle unsere Siedlungen und Gebäude und entscheiden, wie wir sie in den kommenden Jahren und Jahrzehnten **erhalten**, **weiterentwickeln** oder **ersetzen**.

Wichtige Schwerpunkte:

- **Gebäudeerhalt:** Langfristige Sicherung unserer Siedlungen durch Sanierungen, Teilersatz oder Neubauten.
- **Wohnungsmix:** Bezahlbarer Wohnraum für verschiedene Bedürfnisse mit Fokus auf Grösse, Barrierefreiheit und faire Mietpreise.
- **Nachhaltigkeit:** Förderung von Biodiversität, Energieeffizienz und Ressourcenschonung, wobei die Kosten im Einklang mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraums stehen.

Unsere Bauplanung wird **regelmässig** überprüft und angepasst, um den sich wandelnden Anforderungen gerecht zu werden.

Strategische Bauplanung

Strategischer Fokus der nächsten Jahre

Die drei unsanierten Stammsiedlungen: Zurlinden, Engel und Erna

- Ziel: Langfristige Sicherung der Wohnqualität und zukunftsfähige Nutzung.

Herausforderungen

Bausubstanz und Wohnungsmix

- Sanierungsbedürftige Gebäude aufgrund des Alters.
- Fehlen von familienfreundlichen, barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen.

Strategische Bauplanung

Abwägung

2021 wurden für die Siedlungen Zurlinden, Engel und Erna Machbarkeitsstudien durchgeführt. Aufgrund der Entscheidung, die weiteren Entwicklungen für die Siedlung Zurlinden abzuwarten, wurden 2024 vertiefte Studien für die Siedlungen Engel und Erna in Auftrag gegeben.

- **Ersatzneubauten:** Sie bieten moderne, nachhaltige Lösungen, erfordern jedoch hohe Investitionen und werden zu höheren Mietzinsen führen.
- **Sanierungen:** Ressourcenschonend und kosteneffizient, aber teilweise bestehende Einschränkungen wie fehlende alters- und behindertengerechte Wohnungen sowie schlechte Energieeffizienz.

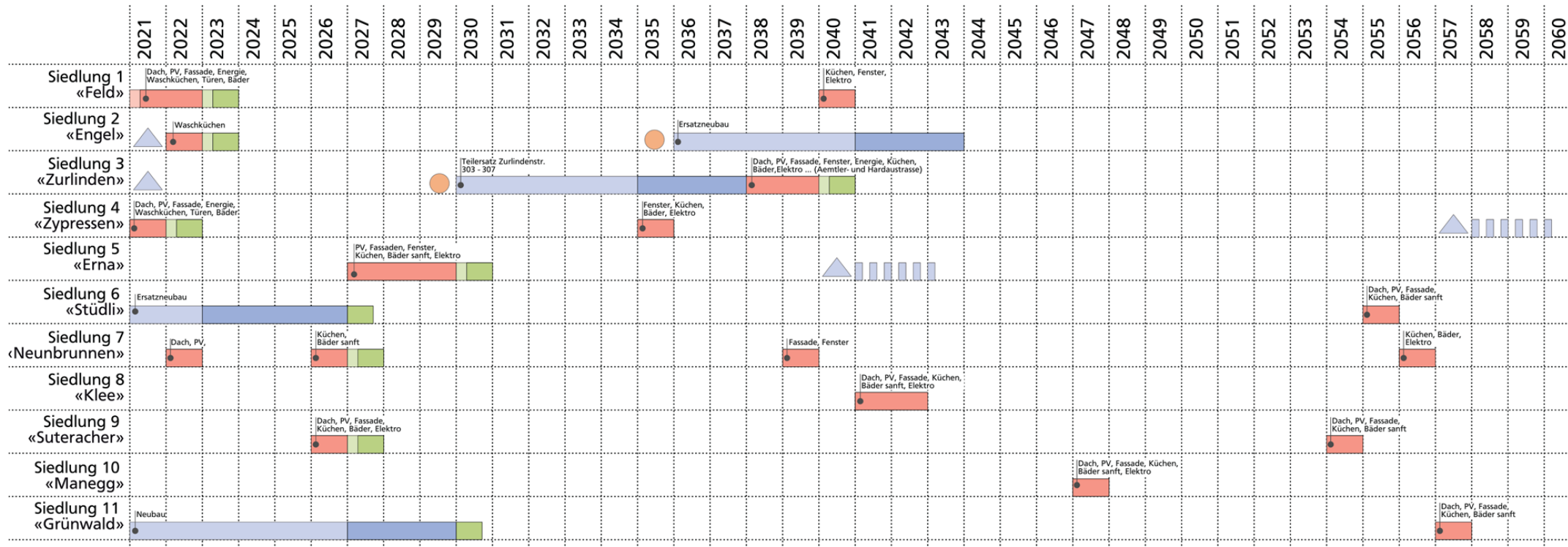
Eine sorgfältige Balance zwischen sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten ist entscheidend, um den Anforderungen der heutigen und zukünftigen Generationen gerecht zu werden.

The background image shows a modern urban courtyard. In the foreground, several tall, grey concrete pillars are spaced out, supporting a white overhead structure with large, dark, bowl-shaped pendant lights. The ground is paved with light-colored tiles. In the middle ground, there is a green lawn with several young trees planted in rows. In the background, a modern multi-story building with white walls and dark window frames is visible. The overall atmosphere is bright and airy, suggesting a well-planned urban environment.

02

Umsetzung der strategischen Bauplanung von 2021

Zeitschiene Stand August 2021



Legende:

Innen- / Aussensanierung

Planung Ausführung

Umbau Gartenanlage, Biodiversität

Planung Ausführung

Neubau- / Ersatzneubau

Machbarkeit Wettbewerb
Planung Ausführung

Erneuerungsplanung
Stand August 2021

Bilder Siedlungen 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10: Lukas Walpen, GBMZ
Visualisierung Siedlung 6: op-arch, maaars Architektur Visu.
Bild Siedlung 4: planzeit

Umsetzung von 2021 bis heute

Erfolgreiche Umsetzung: Umfassende Sanierungen der Siedlungen Zypressen, Feld, Suteracher (2020-2024). Langfristiger Erhalt günstigen Wohnraums und Förderung der Biodiversität durch neue Innenhofgestaltungen.

Siedlung Stüdli: Ersatzneubau (Bauzeit 2025-2028) mit 157 Wohnungen, Fokus auf familienfreundliche, alters- und behindertengerechte Wohnungen sowie Verbesserung der Wohnqualität.

Ziele: Seit August 2024 liegt die rechtskräftige Baubewilligung für den Ersatzneubau der Siedlung Stüdli vor. Dies stellt einen wichtigen Schritt in der Umsetzung der strategischen Ziele dar: die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsmix, angepasst an die heutigen Bedürfnisse. Gleichzeitig wurde durch die Sanierungen der langfristige Gebäudeerhalt in den Siedlungen Zypressen und Feld sichergestellt.

The background image shows a modern residential courtyard. In the foreground, several thick, grey concrete pillars are spaced out, supporting a white overhead structure with large, dark, bowl-shaped pendant lights. Beyond the pillars, there is a paved area, a row of young trees with green foliage, and a modern white building with large windows and balconies in the background. The overall atmosphere is bright and airy.

03

Stand: Siedlungen Neunbrunnen, Klee, Manegg

Stand: Siedlungen Neunbrunnen, Klee, Manegg



Siedlung Neunbrunnen, Baujahr 2002



Siedlung Klee, Baujahr 2011



Siedlung Manegg, Baujahr 2017

Sanierungen:

Für die Siedlungen Neunbrunnen, Klee und Manegg sind im Rahmen der langfristigen Planungen Sanierungen vorgesehen, die auf den gesamten Lebenszyklus der Gebäude abgestimmt sind.

The background image shows a modern residential courtyard. In the foreground, several tall, grey concrete pillars are spaced out, supporting a white overhead structure with large, dark, bowl-shaped pendant lights. The ground is paved with light-colored tiles. In the middle ground, there is a green lawn with several young trees planted in rows. In the background, a multi-story white residential building with balconies is visible under a clear sky.

04

Stand: Siedlung Zurlinden

Stand Siedlung Zurlinden

Eine Machbarkeitsstudie von 2021 zeigte, dass die Siedlung Zurlinden wegen hoher Lärmbelastung entlang der Aemtler- und Hardastrasse nicht für einen Ersatzneubau geeignet ist.

Ausnahmen wären erforderlich, aber rechtlich unsicher. Das Parlament hat im September 2024 eine Revision von Art. 22 und 24 im Umweltschutzgesetz (USG) beschlossen. Die Referendumsfrist läuft bis 16. Januar 2025.

Das Datum der Inkraftsetzung ist derzeit unbekannt. Der gesamte Prozess kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - 2 bis 3 Jahre dauern, inkl. Anpassung der Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Der Vorstand hat beschlossen, die weiteren Entwicklungen abzuwarten und vertiefte Studien zu den Siedlungen Engel und Erna in Auftrag zu geben.



The background image shows a modern architectural courtyard. In the foreground, several tall, grey concrete pillars are visible, some with large, dark, dome-shaped light fixtures hanging from them. The courtyard is paved with light-colored tiles. In the middle ground, there is a row of young trees with green foliage. In the background, a multi-story white building with balconies is visible. The overall scene is bright and modern.

05

Stand: Vorhaben Grünwald

Stand Vorhaben Grünwald

Offene Punkte – zu klären vor Projektwettbewerb

Übersicht - Verantwortlichkeiten

AfS	LSZ	ERZ	TAZ	AHB	HBD	LSZ
Planungsinstrumente	Grundstück	Offenlegen Steinwiesbach	Verkehr	Erschliessung Grundstück	Kommunikation	Bauträgerschaften
BZO	Mitwirkungsverfahren	Vorabklärungen mit AWEL / ERZ	Strassenprojekt TAZ	Verkehrsstudie	Ergebnis Mitwirkungsverfahren	Vereinbarung 2017
Quartierplan BGF-Begrenzung gelöscht (STRB 10/2018)	Potentialanalyse Erdgeschossnutzungen	Erarbeitung Wasserbauprojekt / Vorgabe Gewässerraum für WW	Verlegung Bushaltestelle	materielle Argumentation	Quartier / Quartierverein	Antrag BT zu Neubeurteilung Risikotragung
Entscheid Gestaltungsplan nach WW	Lärmschutzgutachten	Bewilligung Wasserbauprojekt / Festsetzung Gewässerraum	Veloroute (Richtplan) Trottoir im oberen Boden	baurechtlicher Vorentscheid?		
	Ämtervernehmlassung aktualisieren		Abklärungen Temporegime Kantonsstrassen			

	vor WW - gestoppt
	vor WW - erledigt
	vor WW - läuft
	vor WW - offen
	nach WW

The background image shows a modern residential courtyard. In the foreground, several tall, grey concrete pillars are spaced out, supporting a white overhead structure with large, dark, bowl-shaped pendant lights. Beyond the pillars, there is a paved area with young trees planted in rows. In the background, a multi-story white building with balconies is visible under a clear sky.

06

Machbarkeitsstudie Siedlung Engel

ARGE BMS-OBV Blatter Müller Schlatter – Oliv Brunner Volk Architekten

Machbarkeitsstudie
Variante C2
GBMZ Siedlung 2 - Engel

ARGE Blatter Müller Schlatter - Oliv Brunner Volk



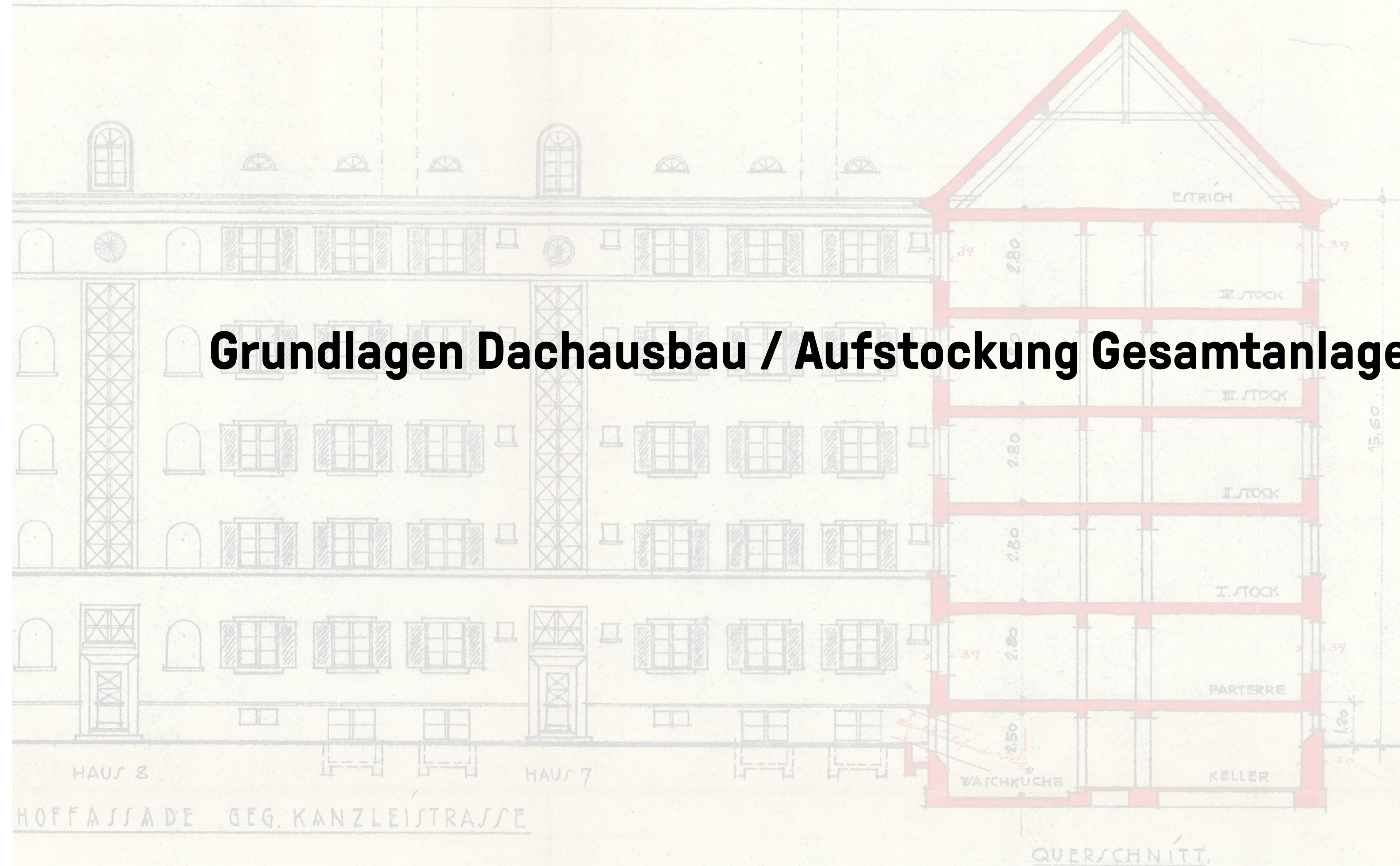
TSCHER
RENMODE

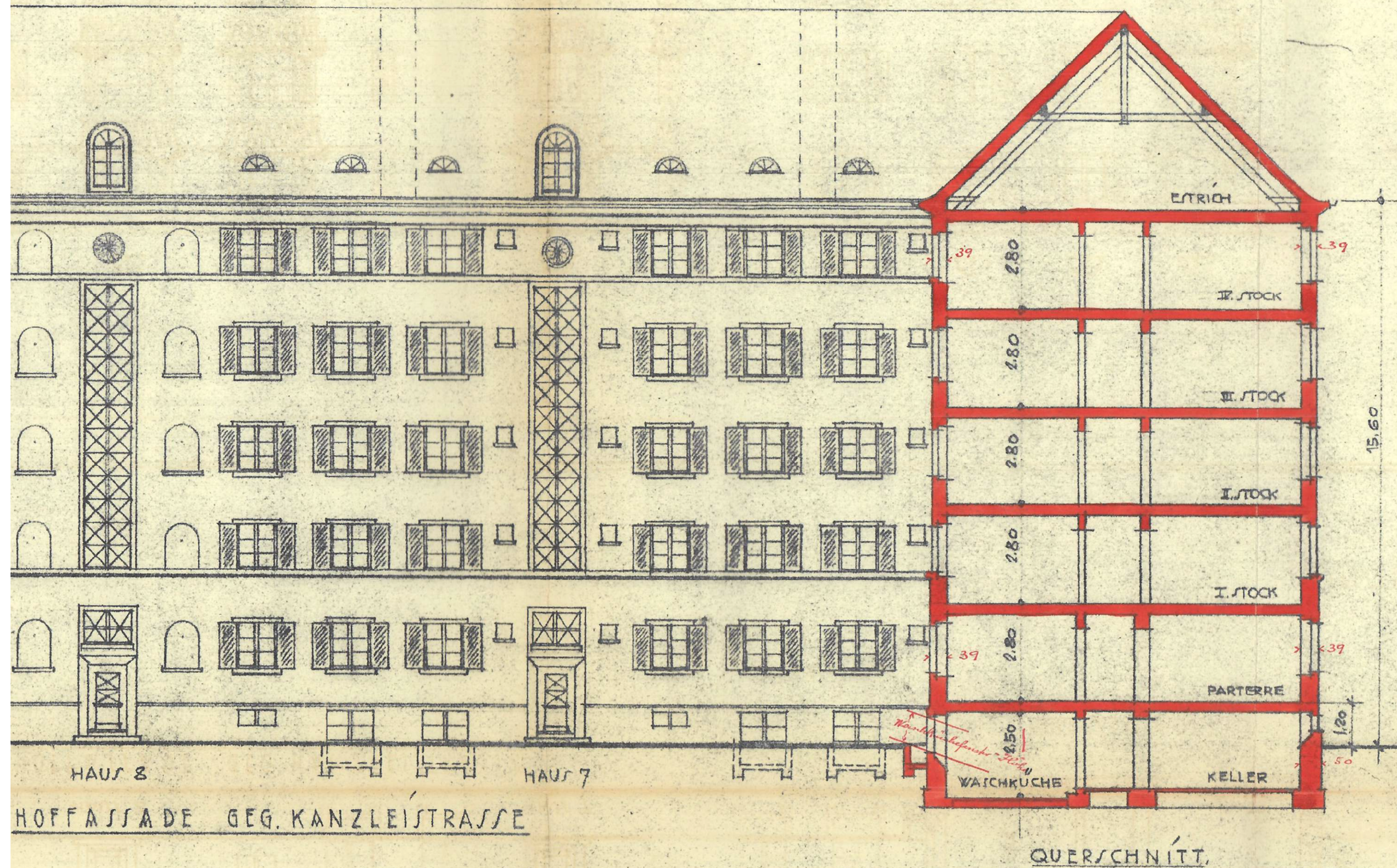


BESTAND HEUTE

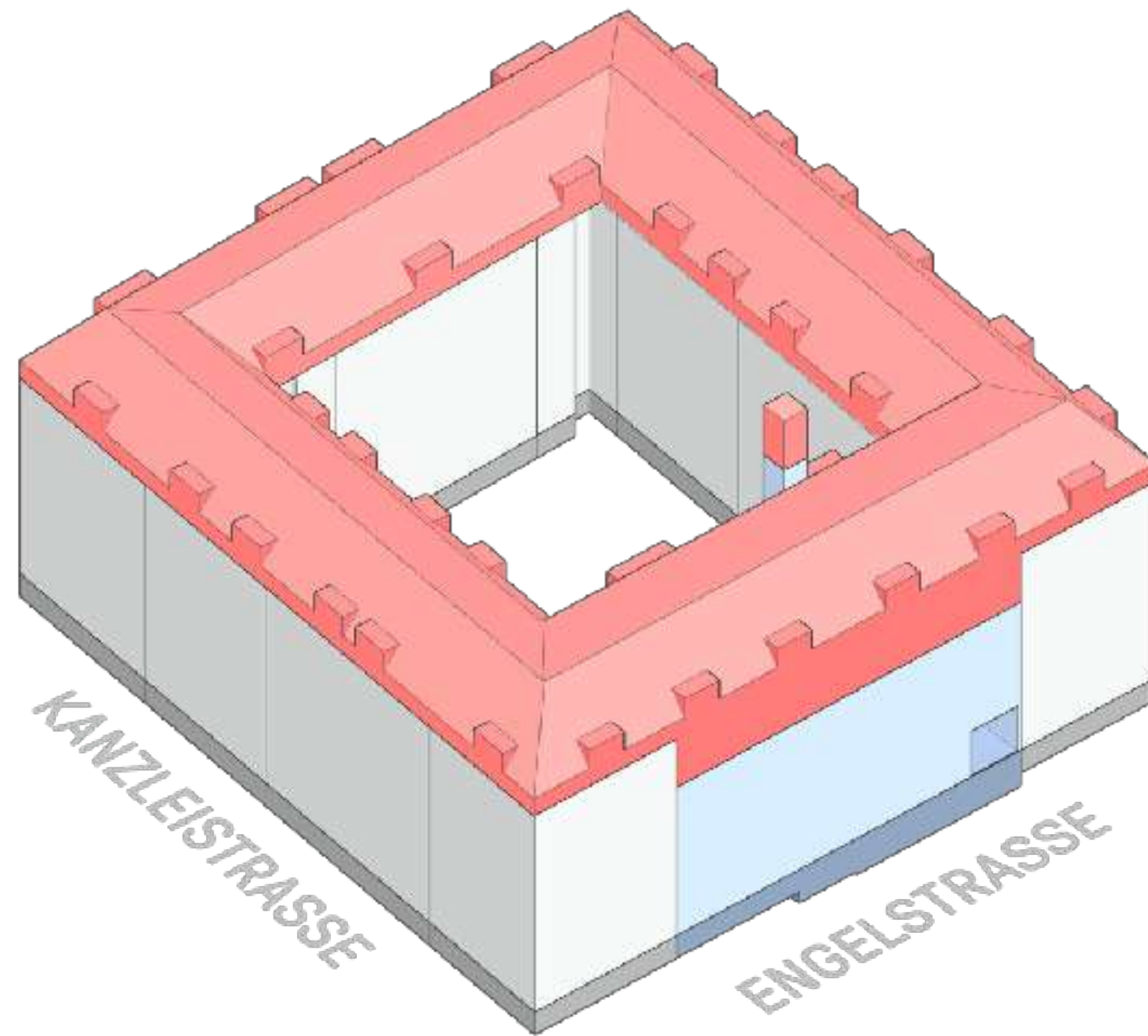


Grundlagen Dachhausbau / Aufstockung Gesamtanlage



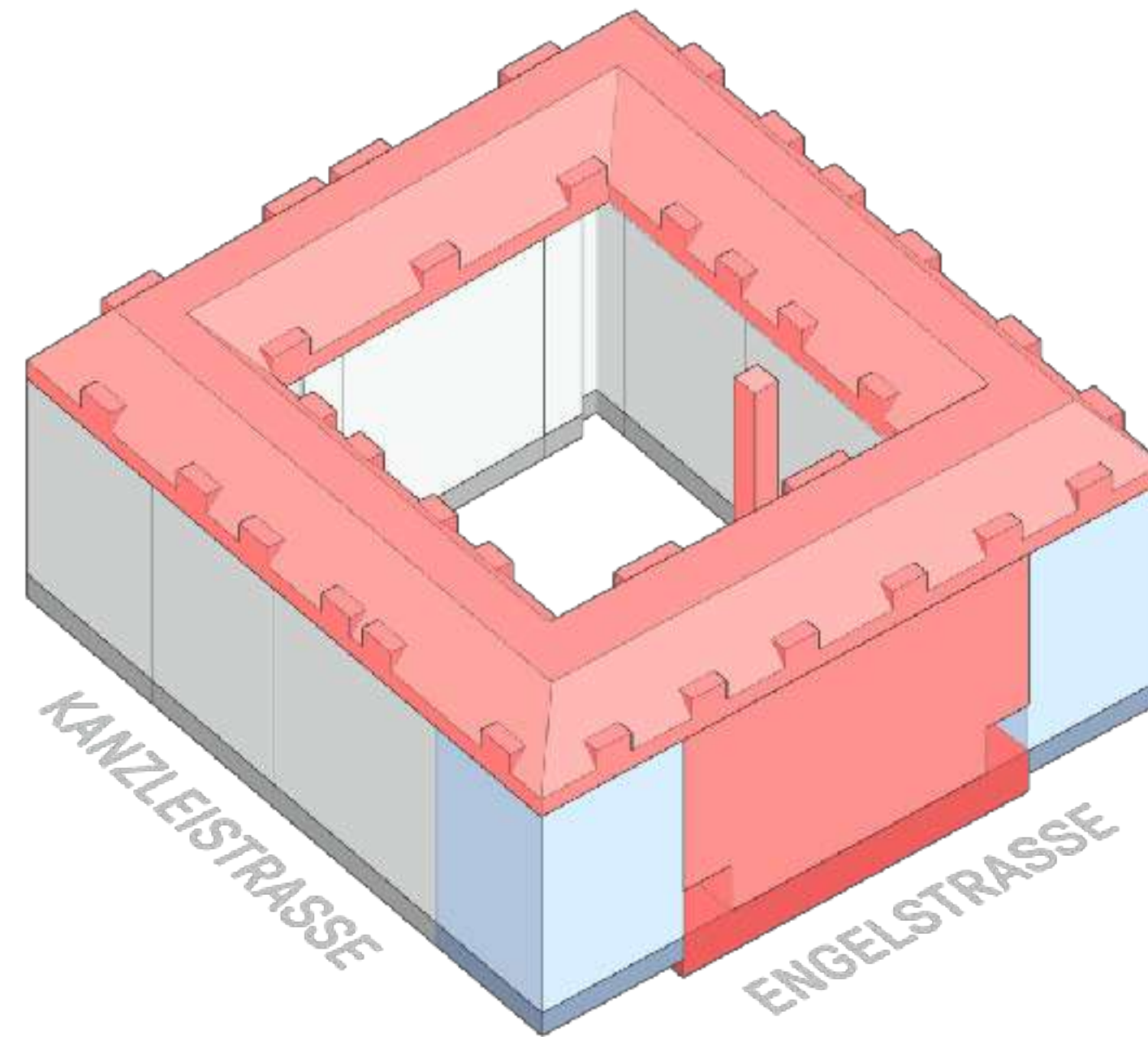






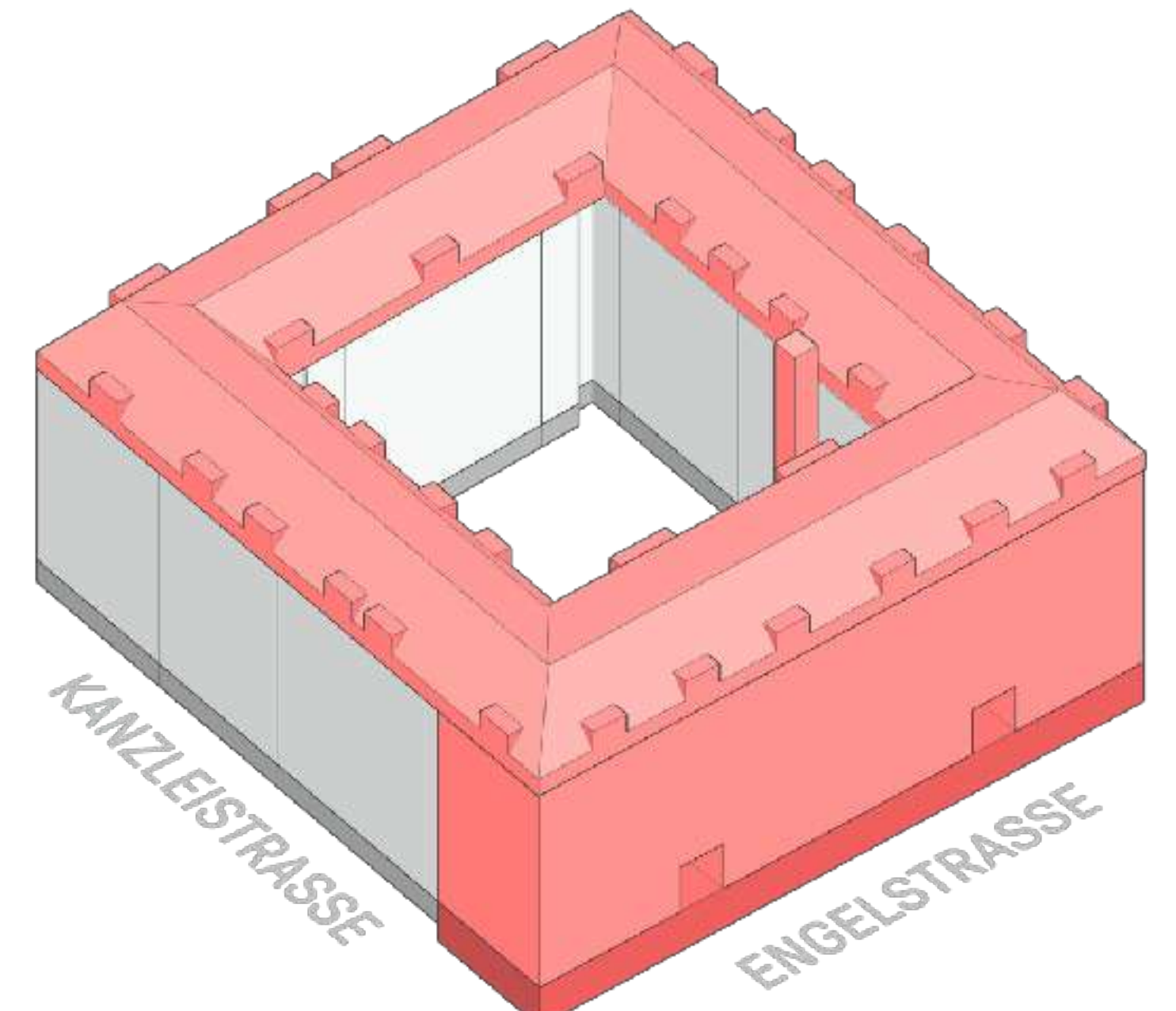
Variante A: Umbau

Erhalt / Umbau Engelstrasse 49
Dachausbau/Aufstockung
Gesamtanlage



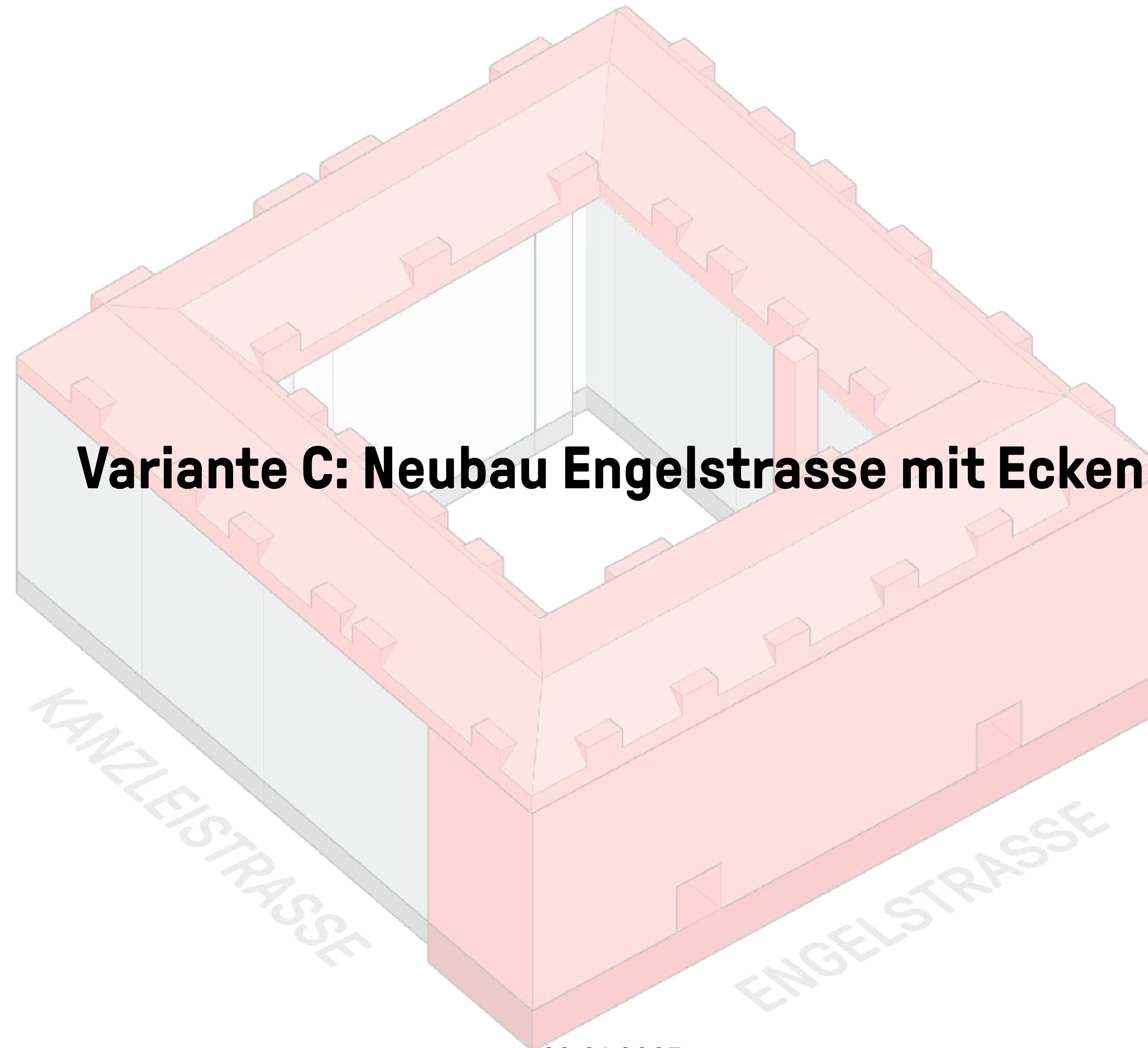
Variante B: Teilersatz

Neubau Engelstrasse 49
Dachausbau/Aufstockung
Gesamtanlage

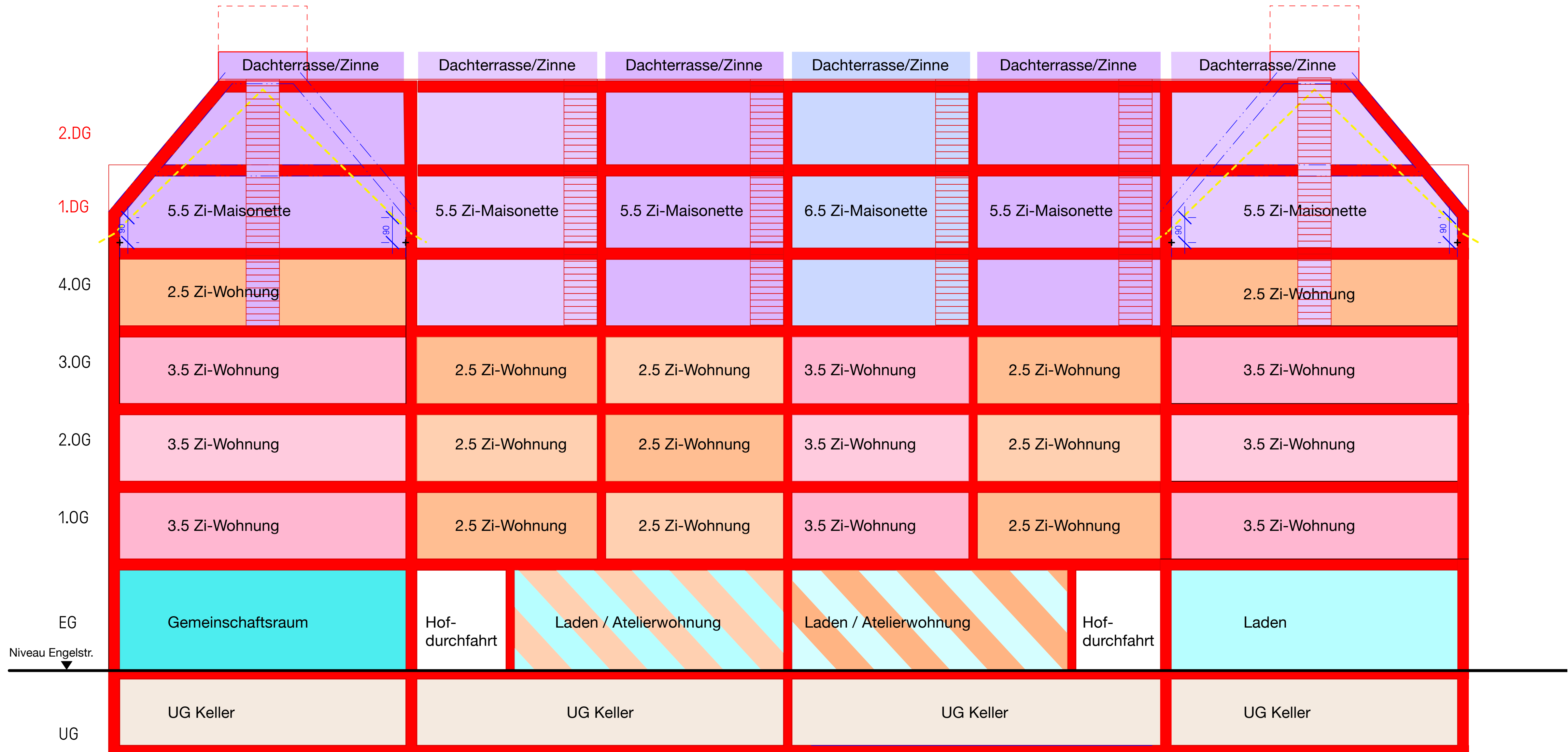


Variante C: Neubau mit Ecken

Erhalt Engelstrasse mit Ecken
Dachausbau/Aufstockung
Gesamtanlage



Variante C: Neubau Engelstrasse mit Ecken



Längsschnitt

Engelstrasse 49



Variante C

Erdgeschoss

GBMZ Siedlung 2 - Engel



24.09.2024

ARGE BMS-OBV

Variante C

1.-3. Obergeschoss

GBMZ Siedlung 2 - Engel

Anwandstrasse

Engelstrasse

Schreinerstrasse

24.09.2024

Kanzleistrasse

ARGE BMS-OBV

Variante C



4. Obergeschoss

GBMZ Siedlung 2 - Engel

24.09.2024

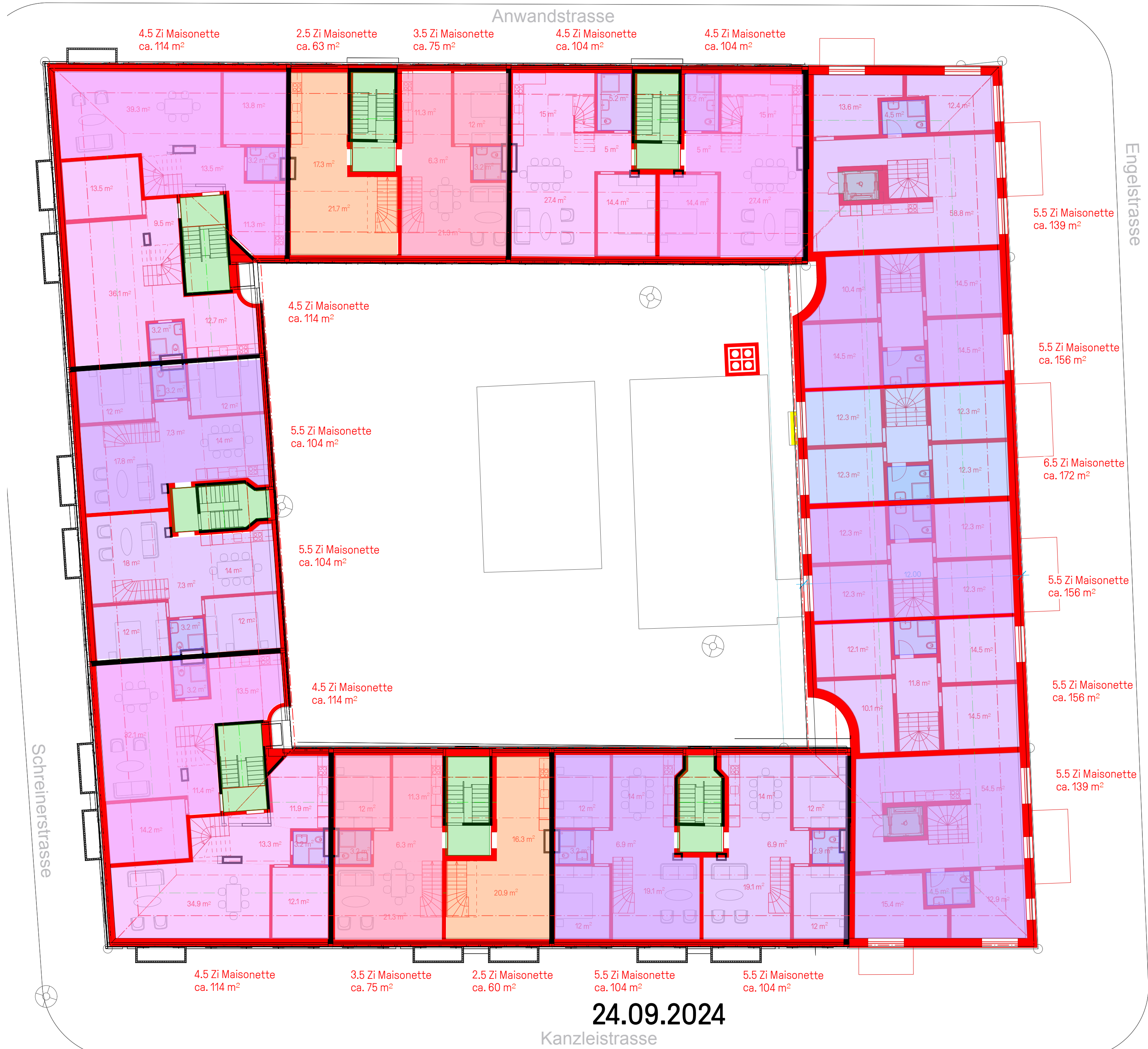
Kanzleistrasse

ARGE BMS-OBV

Variante C

1. Dachgeschoss

GBMZ Siedlung 2 - Engel



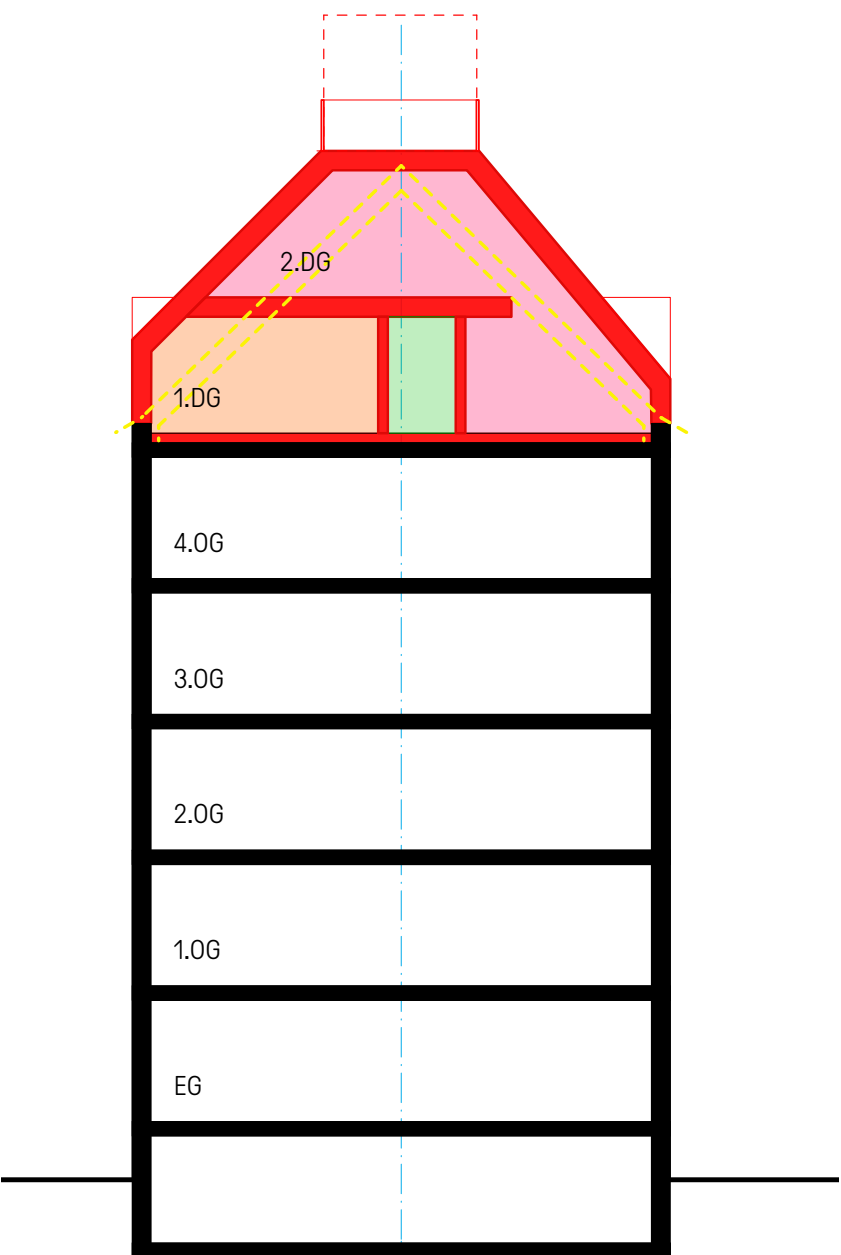
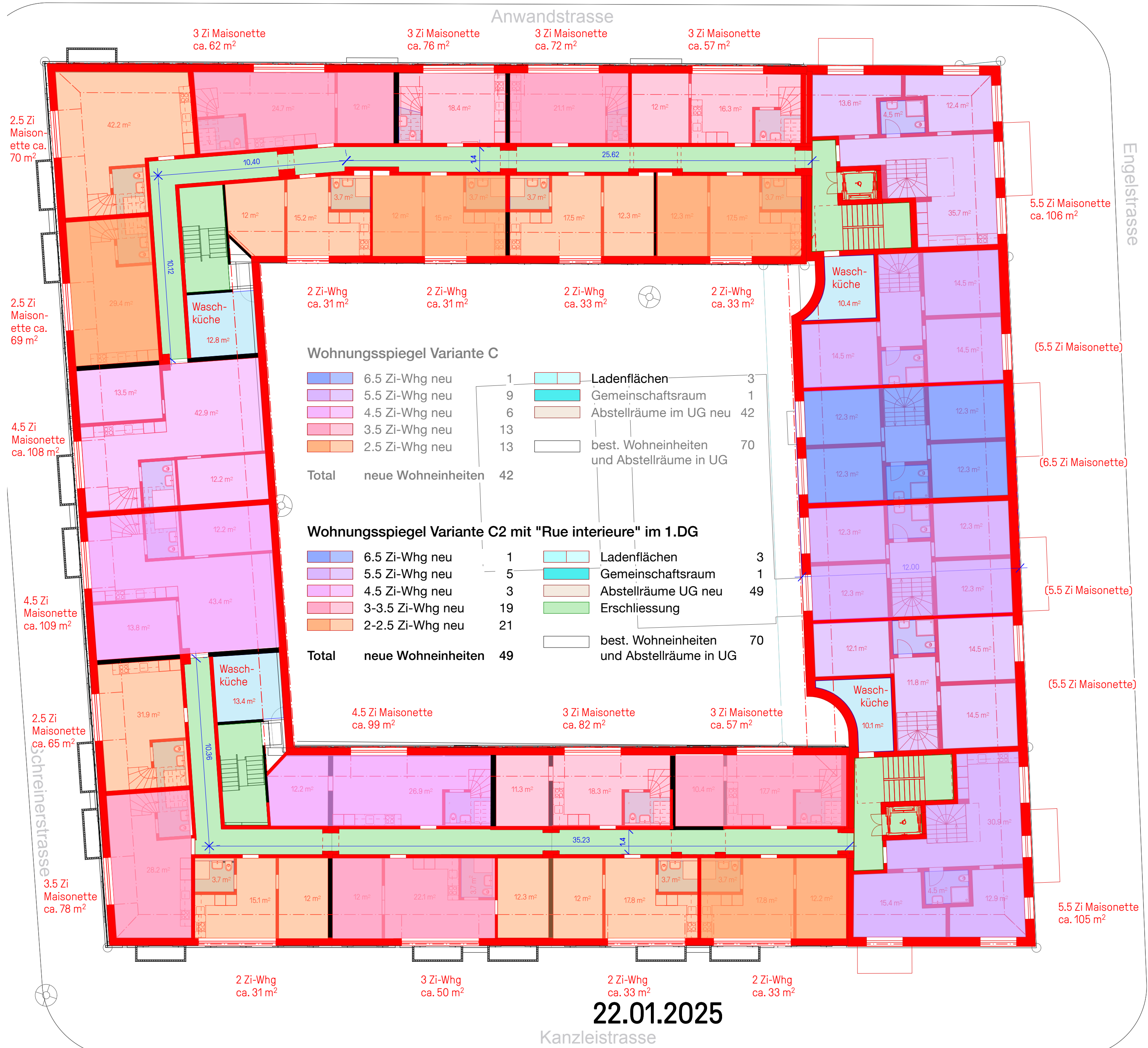
24.09.2024

ARGE BMS-OBV

Variante C2

1. Dachgeschoss

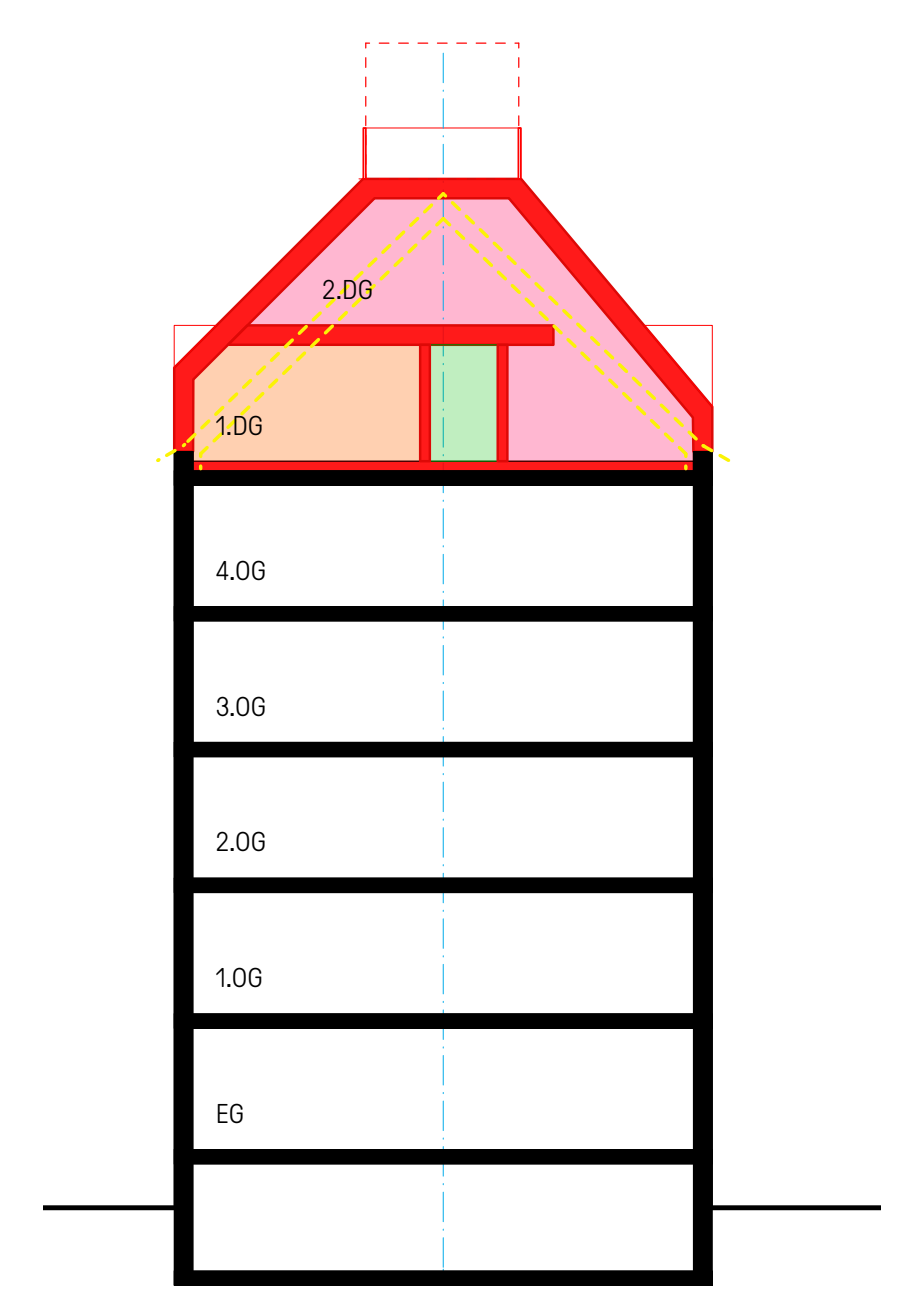
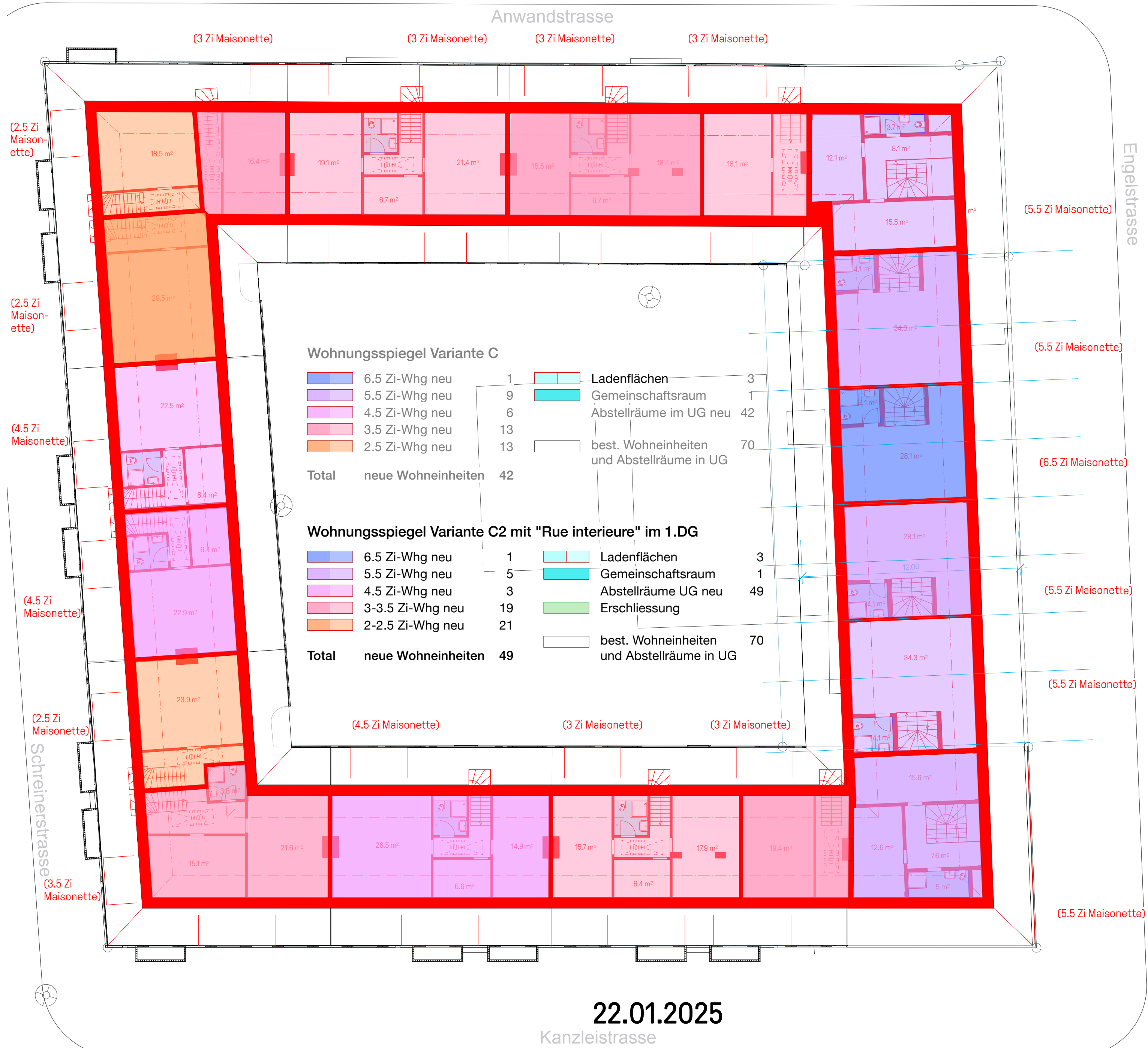
GBMZ Siedlung 2 - Engel



ARGE BM+OBV Schlatter

22.01.2025

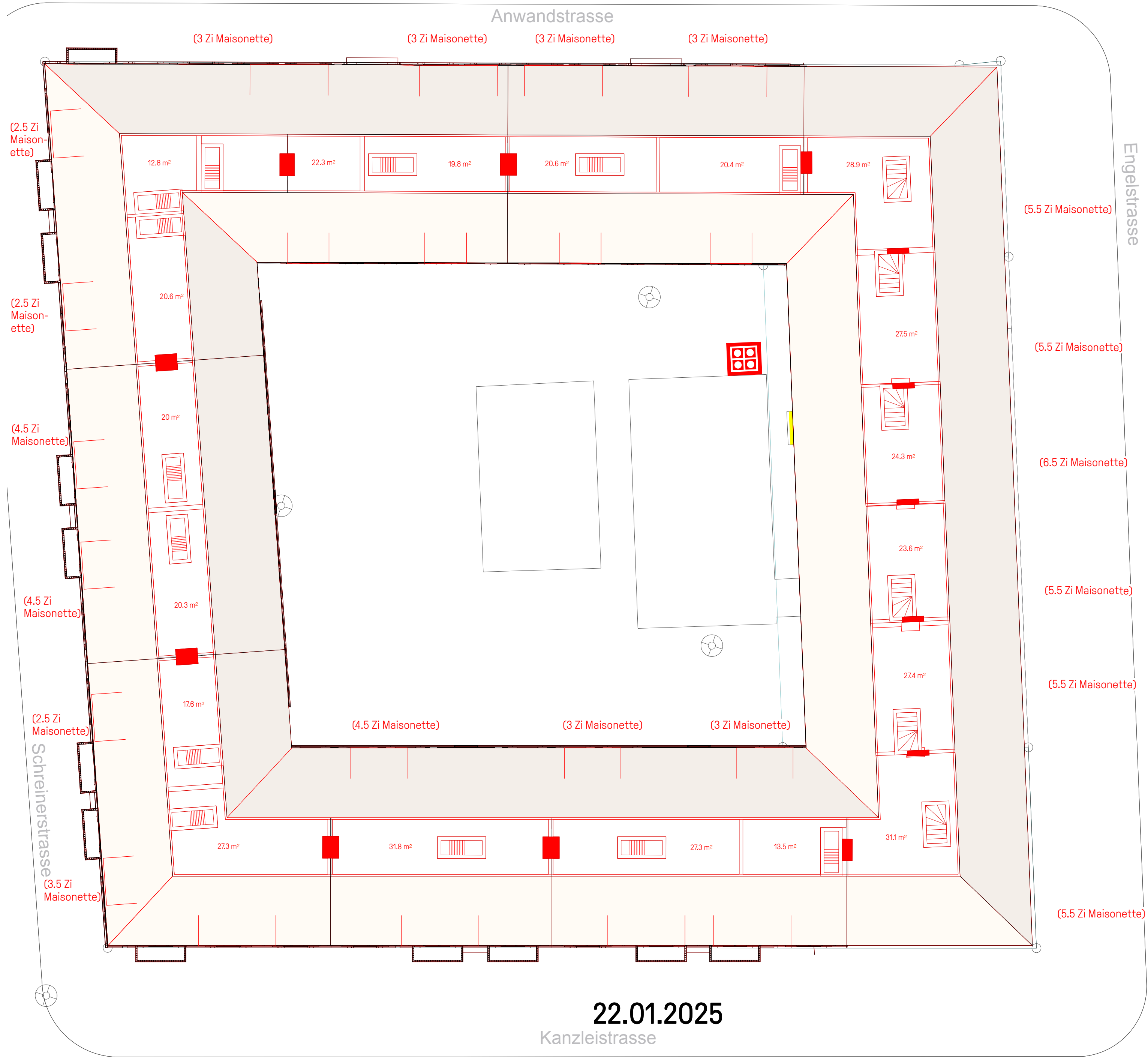
Kanzleistrasse



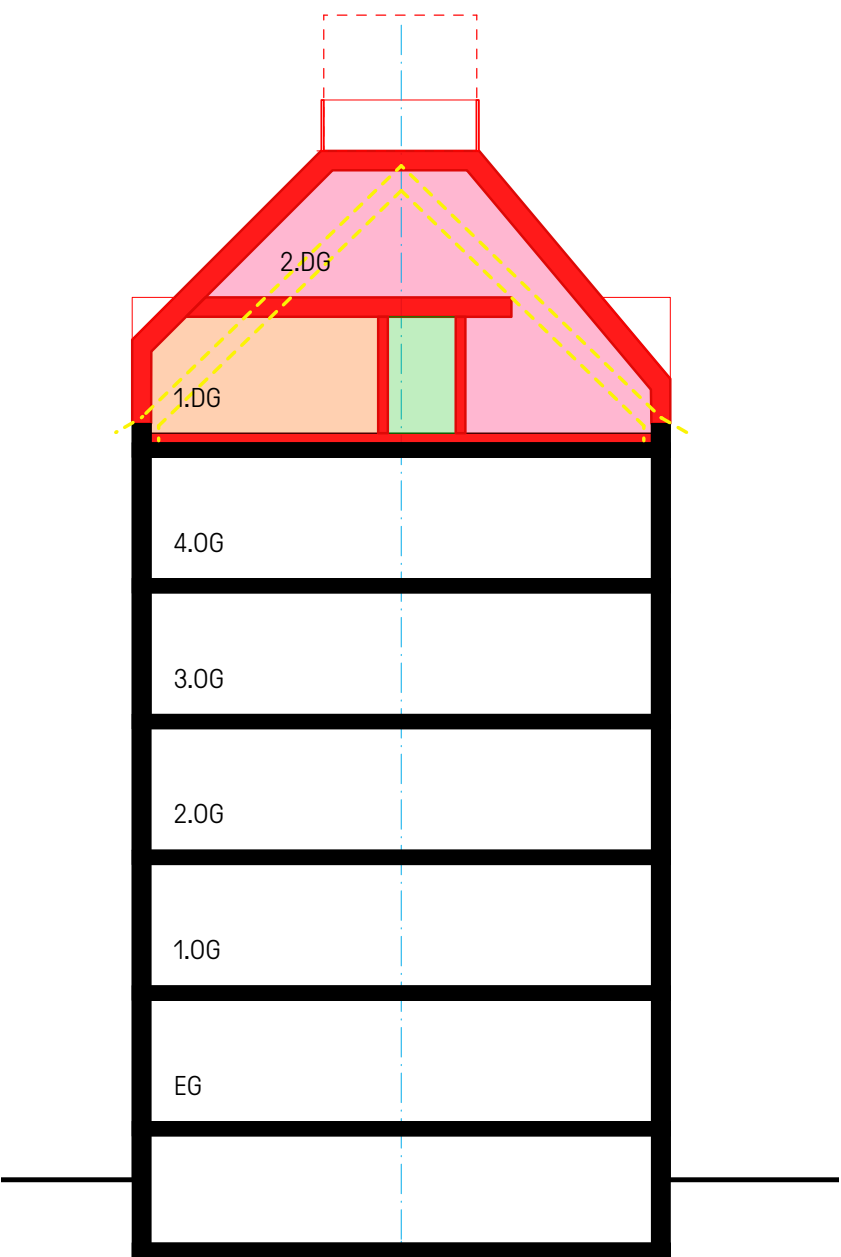
Variante C2

Dachaufsicht

GBMZ Siedlung 2 - Engel



22.01.2025



ARGE BM+OBV Schlatter

Variante C2



Untergeschoss



Erdgeschoss



1. - 3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



1. Dachgeschoss (Aufstockung)



2. Dachgeschoss (Aufstockung)

GBMZ Siedlung 2 - Engel
Anwandstr. / Schreinerstr. / Kanzleistr. / Engelstrasse
Machbarkeitsstudie **VORABZUG 23.09.2024**

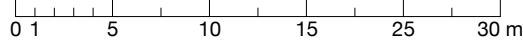
Variante C: Ersatzneubau mit Ecken

Wohnungsspiegel

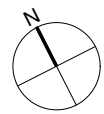
1:500

Wohnungsspiegel Variante C2 mit "Rue interieure" im 1.DG

	6.5 Zi-Whg neu	1		Ladenflächen	3
	5.5 Zi-Whg neu	5		Gemeinschaftsraum	1
	4.5 Zi-Whg neu	3		Abstellräume UG neu	49
	3-3.5 Zi-Whg neu	19		Erschliessung	
	2-2.5 Zi-Whg neu	21			
Total	neue Wohneinheiten	49		best. Wohneinheiten und Abstellräume in UG	70



Plan-Nr.	GBMZ_MBS-000
Format	420 x 297 mm / A3 quer
Verfasser	ARGE Blatter Müller Schlatter Oliv Brunner Volk Architekten
Erstellung	22.04.2024_CB
Status	Machbarkeitsstudie
Dateiname	___pdf / .dwg



GBMZ
GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETERGENOSSENSCHAFT ZÜRICH

Projektverfasser/in

GBMZ
Gemeinnützige Bau- und
Mietergenossenschaft Zürich
Hohlstrasse 195
8004 Zürich
www.gbmz.ch

ARGE BMS-OBV
ARGE Blatter Müller Schlatter Oliv Brunner Volk
Anwandstr. 2, 8004 Zürich
044 450 60 75
brunner@olivbrunnervolk.ch / mueller@blattermueller.ch

GBMZ Siedlung 2 - Engel

ARGE Blatter Müller Schlatter Oliv Brunner Volk



Modellstudien

BESTAND HEUTE





NEUBAU ENGELSTRASSE Variante C - Fassadenskizze 1





Termine

Infoveranstaltung

Anfang 2026

GV mit Kreditgenehmigung

Mai 2026

Baueingabe

ab Juni 2026



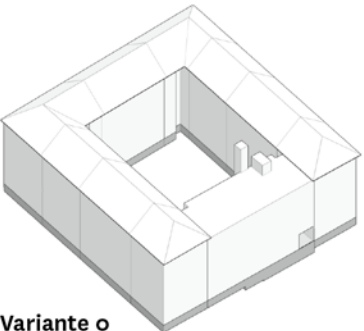
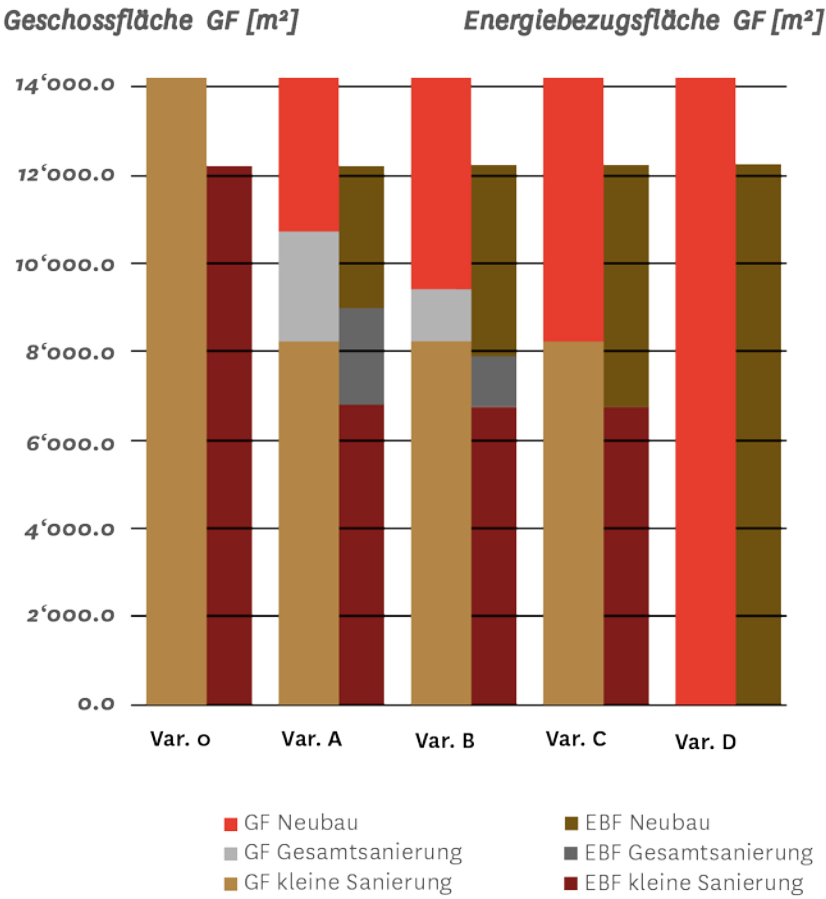
The background image shows a modern urban courtyard. In the foreground, several thick, grey concrete pillars are spaced out, supporting a white overhead structure with large, dark, bowl-shaped pendant lights. Beyond the pillars, there is a paved area with young trees planted in rows. In the background, a multi-story white building with balconies is visible under a clear sky.

07

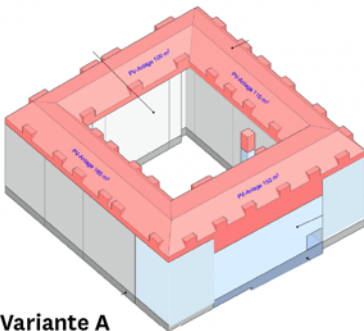
Nachhaltigkeit

durable Planung und Beratung GmbH - Jörg Lamster

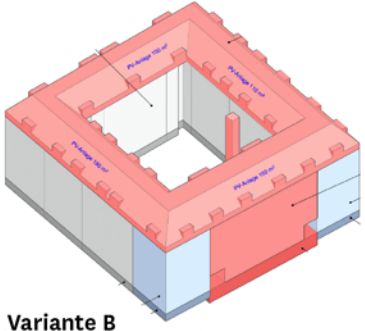
Ökobilanz Siedlung Engel



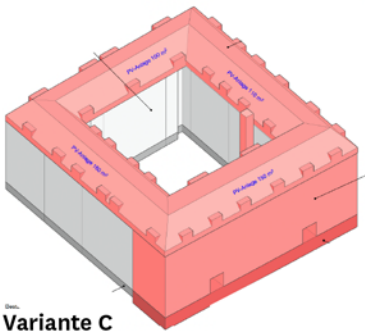
Variante o
Kleine Sanierung gesamter Block



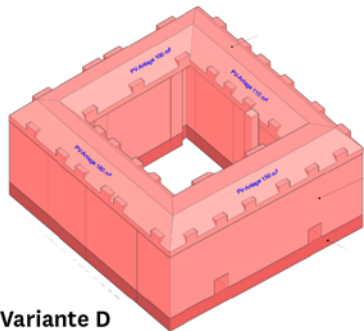
Variante A
Umbau Engelstrasse 49 + Aufstockung



Variante B
Ersatzneubau Engelstrasse 49

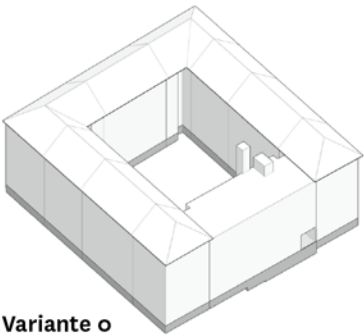
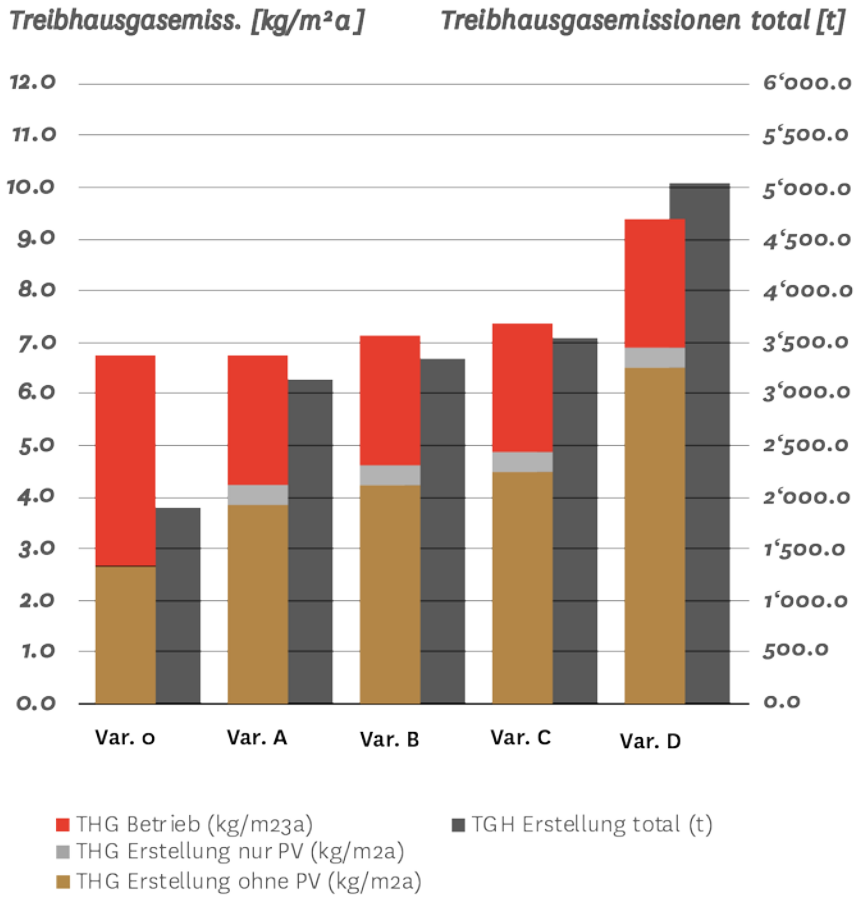


Variante C
Ersatzneubau mit Ecken

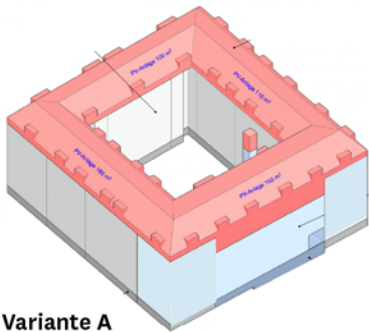


Variante D
Ersatzneubau gesamter Block

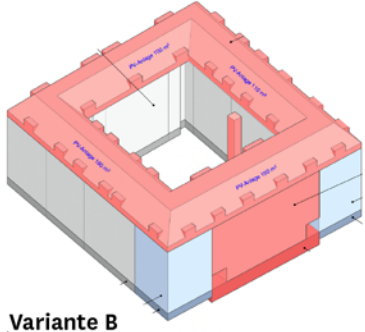
Ökobilanz Siedlung Engel



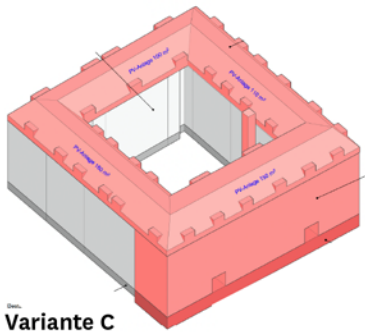
Variante o
Kleine Sanierung gesamter Block



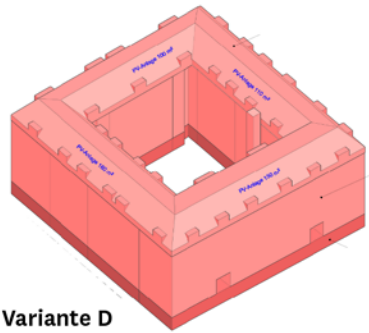
Variante A
Umbau Engelstrasse 49 + Aufstockung



Variante B
Ersatzneubau Engelstrasse 49



Variante C
Ersatzneubau mit Ecken



Variante D
Ersatzneubau gesamter Block

The background image shows a modern residential courtyard. In the foreground, several thick, grey concrete pillars are spaced out, supporting a white overhead structure with large, dark, bowl-shaped pendant lights. Beyond the pillars, there is a paved area, a row of young trees with green foliage, and a modern multi-story apartment building with white walls and dark window frames. The sky is blue with some light clouds.

08

Machbarkeitsstudie Siedlung Erna

planzeit GmbH, Lelia Bollinger

GBMZ Siedlung Erna

Machbarkeitsstudie zur baulichen Erneuerung

Präsentation Studie 22.01.2025



Inhalt

Ausgangslage

Vorgehensweise

Wesentliche Erkenntnisse

Massnahmenkatalog

- A - Anpassung Hindernisfreiheit - Lifteinbau

- B - Dachausbau

- C - Erweiterung / Optimierung

- D - Energetische Sanierung

- C - Bebauung Innenhof

Einschätzung Denkmalpflege

Grobkostenschätzung

Empfehlung

Weiteres Vorgehen

Ausgangslage

Siedlung Erna

- Umsiedlungshilfe während der Bauzeit für die Siedlung Stüdli
- seit 2020 von der Denkmalpflege als schützenswerte Siedlung eingestuft
- Ersatz oder tiefergreifende Eingriffe wie Aufstockungen, Erweiterungen sind vorerst ausgeschlossen
- Erneuerungszyklus steht an

Ziele

- Spielraum für eine Sanierung, ev. Wohnwertsteigerung und Ausbauten

Vorgehensweise

- Abklärung der baurechtlichen und weiterer Rahmenbedingungen
- Definition von einzelnen Massnahmenfeldern mit Bauherrschaft
- verschiedene Grundriss- und Fassadenstudien
- Umsetzbarkeit und Verhältnismässigkeit
- die vielversprechendsten Massnahmen mit Kosten hinterlegt
- Rückmeldung zu geplanten Massnahmen + Eingriffstiefe durch Denkmalpflege

Wesentliche Erkenntnisse

Trotz Einschränkungen aufgrund der Schutzwürdigkeit → deutliches Ausbau- und Anpassungspotential vorhanden:

- kleinere Eingriffe in den bestehenden Wohnungen möglich
- Ausbau der Dächer bietet Möglichkeit für mehr bezahlbaren Wohnraum + Familienwohnungen
- Hindernisfreiheit und energetische Massnahmen werden nach dem Prinzip der Verhältnismässigkeit beurteilt. Anpassungen an gesetzliche Mindestvorgaben sind grundsätzlich umsetzbar.

Geprüfte Massnahmen

Es wurden im Wesentlichen 5 verschiedene Massnahmenfelder geprüft:

A - Anpassungen Hindernisfreiheit - Lifteinbau

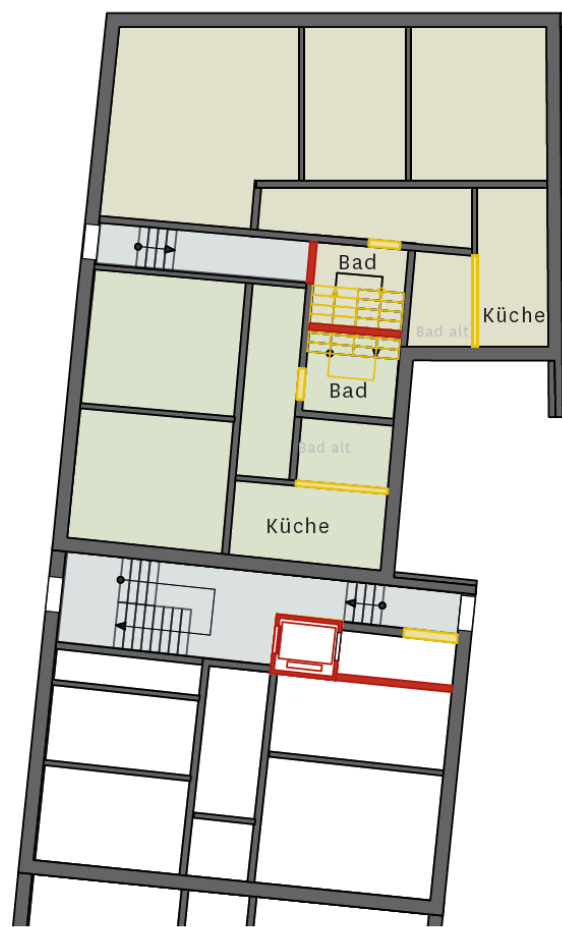
B - Massnahmen Dachausbau

C - Massnahmen Erweiterung / Optimierung Wohnfläche

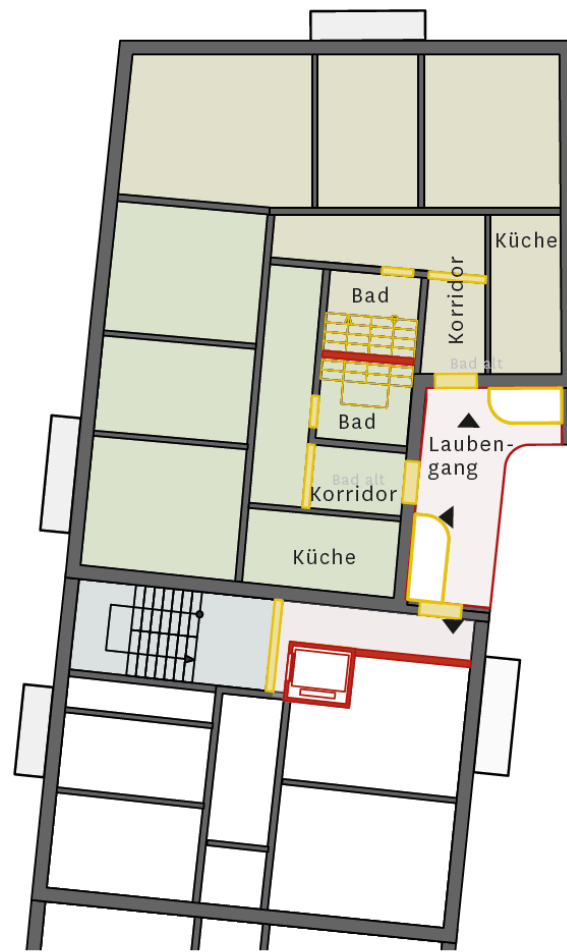
D - Energetische Sanierung

E - Bebauung Hof

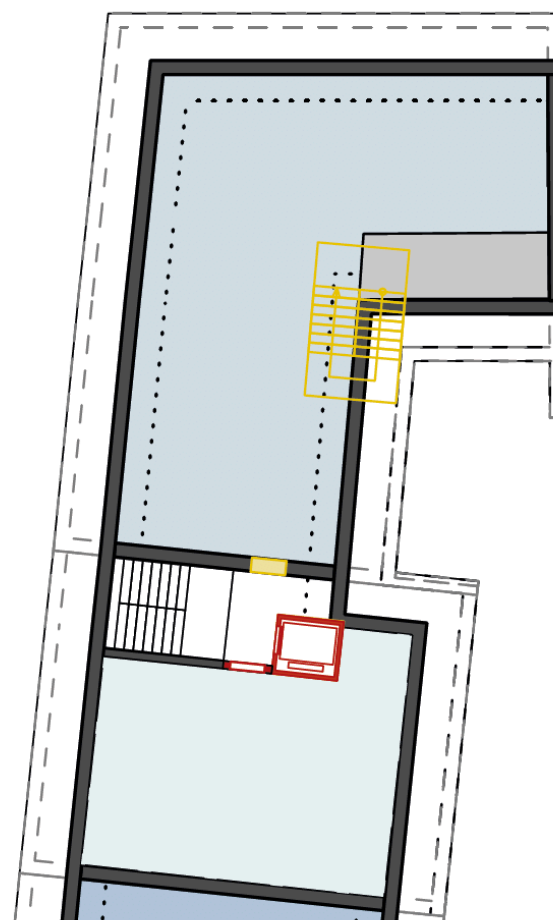
A - Hindernisfreiheit - mögliche Massnahmen



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

MERKMALE:

- 12 Wohnungen + mögl. DG hindernisfrei
- Ersatz Balkone mit Laubengang
- Ersatz Treppenhaus mit neuen Sanitärräumen
- Verlust Wohnfläche für Einbau Lift
- Zugang über Hof
- Anpassung gemäss SIA 500 erforderlich
- Kosten: 2.1 Mio CHF, inkl. MWSt.

BEURTEILUNG DENKMALPFLEGE

- Prüfung auf erhaltenswertes historisches Treppenhaus erforderlich
- Eingriff an der Fassade, aufgrund untergeordneter Ecksituation, vertretbar
- Der Eingriff kann weiterverfolgt werden.

Fazit: A - Anpassung Hindernisfreiheit - Lifteinbau

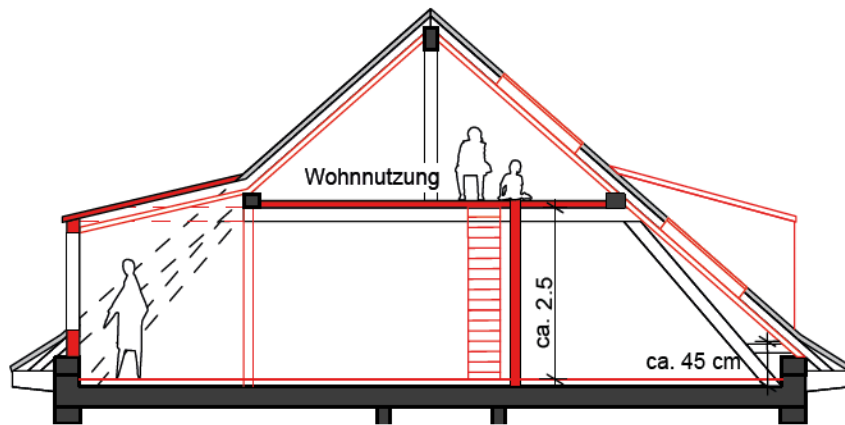
→ Einzig der Umbau einzelner Eckgebäude durch die Zusammenlegung mit dem Nachbaraufgang kann in Betracht gezogen werden, um zumindest in Teilen ein entsprechendes Angebot machen zu können.

Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist aber auch bei dieser Lösung nicht gegeben, zumal mit dem Ersatzneubau der Siedlung Stüdli ein entsprechendes Angebot besteht.

Dachausbau - Übersicht geprüfte Massnahmen

- B. 1 Sanierung Dach ohne Ausbau
- B. 2 Einbau Wohnungen mit Anpassungen Dachgeometrie
- B. 3 Einbau Wohnungen in bestehendes Dachprofil
 - B. 3.1 Dachausbau über Gebäudegrenzen
 - B. 3.2 Dachausbau mit Trockenraum
 - B. 3.3 Dachausbau mit Trocken- und Abstellraum

Dachausbau - möglicher Ausbau im bestehenden Profil

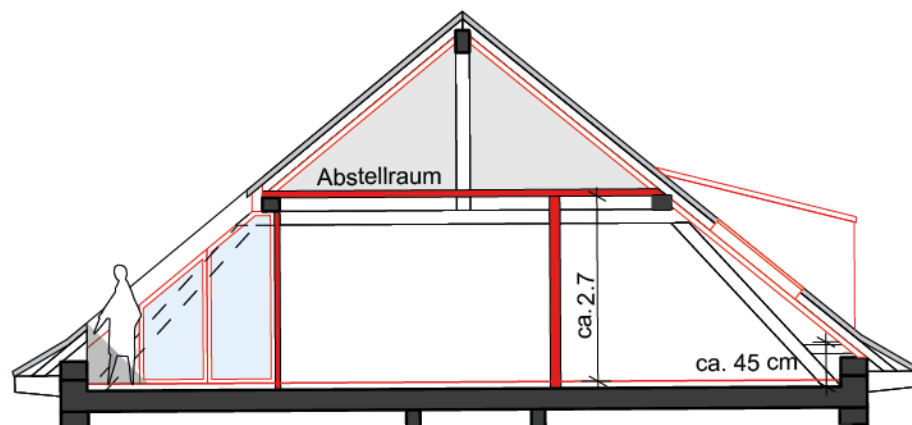
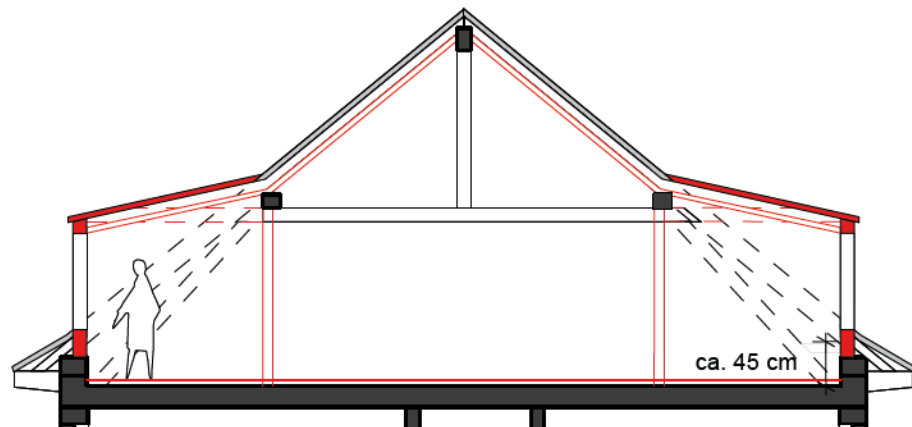


MERKMALE:

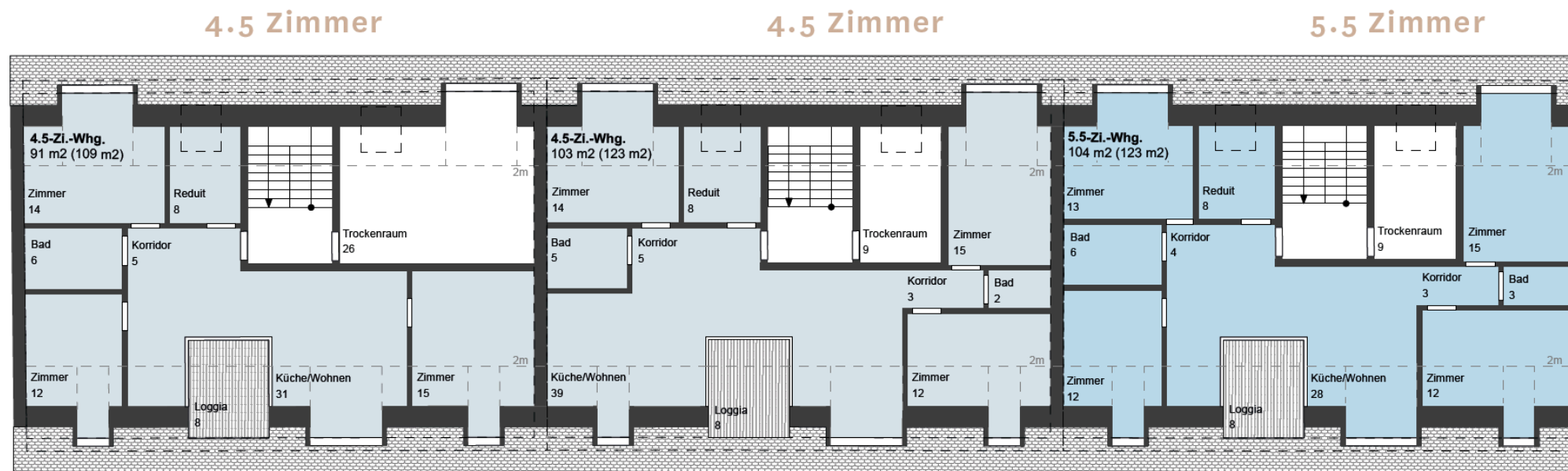
- Komplettersatz Dach inkl. Konstruktion
- Gaubenbreite beachten (1/3 Regel für Vorsprünge)
- Ausbau Wohnungen gemäss SIA 500 erforderlich
- Abstellflächen in Wohnfläche integrieren
- kein Lift erforderlich (unverhältnismässig gemäss UGZ)

BEURTEILUNG DENKMALPFLEGE

- Dachausbau möglich, Begleitung Denkmalpflege erforderlich
- Gestaltung + Anordnung Lukarnen, Einschnitte + Dachflächenfenster in Varianten untersuchen
- Dacheinschnitte nach Möglichkeit gedeckt und hofseitig
- Kombination mit PV-Anlage möglich



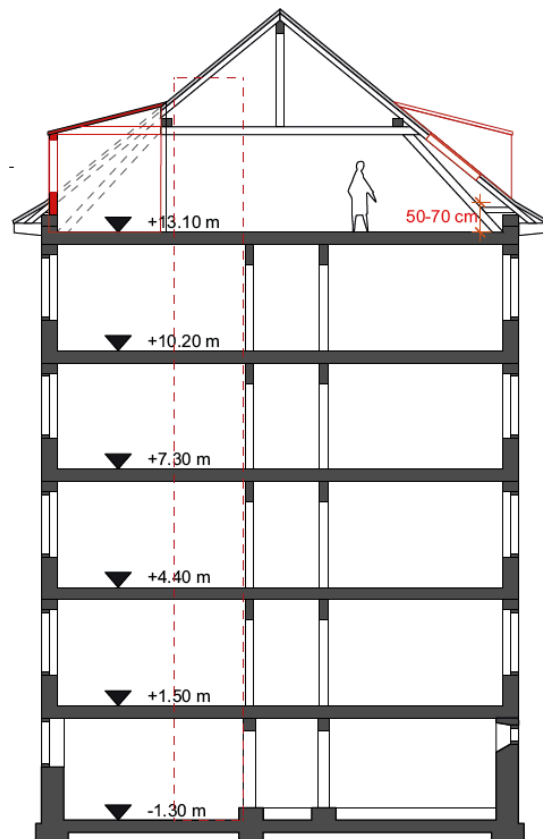
Dachausbau - möglicher Ausbau im bestehenden Profil



Grundrisse Dachgeschoss

MERKMALE:

- separate Trockenräume je Aufgang
- Ausbau in Logik der Gebäudestruktur
- Familienwohnungen mit 4.5 oder 5.5 Zi. möglich
- Reduit pro Wohnung oder Abstellraum im Spitzboden
- alle Wohnungen mit Aussenraum (Dacheinschnitt)



Strassenansicht



Hofansicht

Fazit : B - Massnahmen Dachausbau

- grosses Potential +ca. 23 Wohnungen
- heute als Lager- und Trockenräume genutzt - guter Zustand
- Kellerabteile im UG
- Dachausbau innerhalb Kubatur (inkl.Trocken- / Lagerräumen) sehr gut möglich
- Pro Haus grosszügige Familienwohnungen mit bis zu 5.5 Zimmern möglich
- Einbau von je zwei kleineren Wohneinheiten ist grundsätzlich möglich
- Ein gebäudeübergreifender Ausbau bringt keine Vorteile (Brandschutz)
- Sorgfältige Anordnung und Ausgestaltung der Belichtungssöffnungen
- Platzierung der Gauben, Einschnitte und Dachflächenfenster abstimmen
- überhoher Ausbau von Dachwohnungen mit hoher räumlicher Qualität
- Spitzdächer evtl. als Lagerflächen

Erweiterung/Optimierung Wohnfläche Massnahmenübersicht

- C. 1 Kleinere Grundrissoptimierungen - Wohnküchen
- C. 2 Ersatz / Vergrösserung Balkone
- C. 3 Erweiterung Wohnfläche - Sonnenzimmer
- C. 4 Anpassungen Wohnungsspiegel

Optimierung Wohnfläche mögliche Massnahmen

Strassenseite



Bestand



Variante A



Variante B

Ernastrasse

MERKMALE VAR. A:

- Auflösung Korridor WC zug. Küche

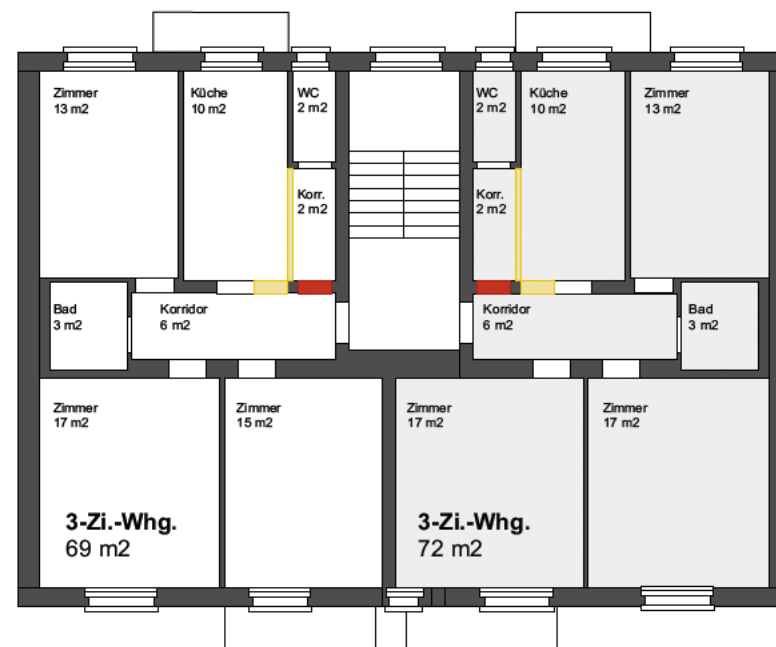
MERKMALE VAR. B:

- Auflösung Gäste - WC zug. Wohnküche
- Erweiterung Bad zu Lasten Zimmer

Strassenseite



Bestand



Variante A



Variante B

Zypressenstrasse

Fazit: C - Massnahmen Erweiterung/Optimierung Wohnfläche

- Anpassung hin zu mehr Familienwohnungen möglich
- Eingriffstiefe stark vom Wohnungstyp und der Lage des Treppenhauses abhängig
- SIA 500 greifen
- Umbau einzelner Gebäude zu 4.5- + 1.5- statt 3.5- Zimmer-Whg möglich
- verhältnismässig geringer Aufwand + grosser Einfluss auf den Wohnungsspiegel
- kleine Anpassungen in der Struktur führt zu hoher räumlicher Qualität
- Sinnhaftigkeit dieser Massnahme in Bezug auf Kosten-Nutzen-Szenarien

D - Energetische Sanierung

Die geplanten Massnahmen sind übertragbar aus anderen Siedlungen und umfassen Folgendes:

- Dämmung Kellerdecken
- Dämmung der Dächer
- Pinselsanierung Fassade ohne Fensterersatz (guter Zustand)
- PV-Anlage oder Solarziegel zur Stromgewinnung (Fernwärme)

Der Einsatz von Dämmputz als energetische Massnahme wurde diskutiert. Aus Erfahrungen mit anderen Projekten wären damit massive Anpassungen im Bereich der Fenstereinfassungen und Fensterläden und sehr hohe Kosten zu erwarten, weshalb diese Option nicht verfolgt wird.

E - Bebauung Innenhof

Eine Bebauung des Hofes mit neuen Gebäuden ist in der Quartiererhaltungszone QI/4d nicht zulässig. Das bestehende zweigeschossige Gebäude kann erhalten bleiben und weiterhin genutzt werden.

Für die Errichtung von überdachten Nebengebäuden, wie z.B. Velounteständen, steht grundsätzlich eine Fläche von 2% der Hoffläche und somit 116 m² zur Verfügung.

Einschätzung Denkmalpflege

- Denkmalpflege unterstützt die bauliche Erneuerung der Siedlung Erna
- geringe Eingriffstiefe im Bereich der Fassaden wird begrüsst
- Potential der Dachgeschosse als zukünftigen Wohnraum wurde erkannt
- kleinere Umbauten im Gebäudeinneren sind möglich
- seitens der Denkmalpflege wird auf eine Unterschutzstellung verzichtet
- parallel zur Planung soll dem Stadtrat lediglich ein Antrag mit Feststellungsbeschluss vorgelegt werden
- Projektänderungen können zu Unterschutzstellung führen
- gesamter Blockrand soll ins Inventar aufgenommen werden

Empfehlungen

- Ausbau der Dächer mit Familienwohnungen
- Mehrwert für das Wohnungsangebot der GBMZ
- kleinere Eingriffe in bestehende Grundrisse und Umbauten zur Anpassung des Wohnungsspiegels sind interessante mögliche Szenarien
- Massnahmen zur Anpassung des Wohnungsspiegels sind im Zusammenhang mit den anderen Siedlungen in einer strategischen Betrachtung abzuwägen
- Auf den Einbau von Liften sollte, aufgrund Verhältnismässigkeit, generell verzichtet werden
- von massgeblichen energetischen Sanierungen der Fassade ist abzusehen

Vielen Dank für Eure Aufmerksamkeit

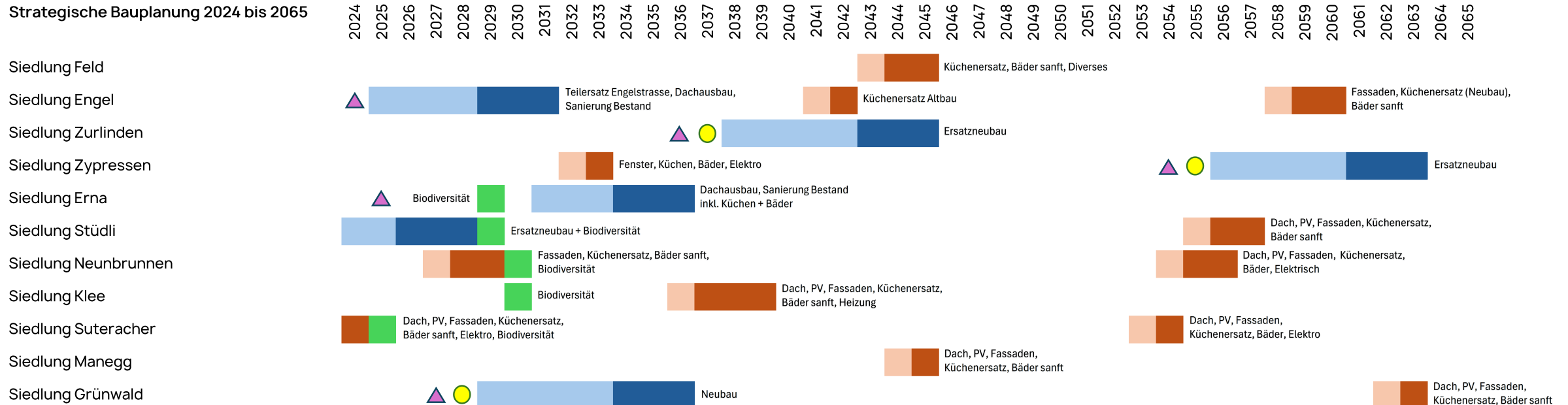


The background image shows a modern architectural courtyard. In the foreground, several tall, dark grey concrete pillars are spaced out, supporting a white overhanging roof. A black wire with a large, white, dome-shaped pendant light hangs from the roof. The courtyard floor is paved with light-colored stones. In the middle ground, there are several young trees with green leaves. In the background, a modern white building with large windows and balconies is visible. The overall atmosphere is bright and modern.

09

Zeitschiene und weiteres Vorgehen

Zeitschiene Stand November 2024



	Machbarkeit
	Wettbewerb
	Planung/Ausführung, Neubau/Ersatzneubau
	Planung/Ausführung, Innen/Aussensanierung
	Planung/Ausführung, Umbau Gartenanlage

Nötige Umsiedlungen für die Umsetzung der Baustrategie

Siedlung Engel

Anz. Zi.	Anz. Whg.	bis wann
1	19	2028
2	9	2028
3	12	2028
4	8	2028
48 von 104 Whg.		

Siedlung Erna

Anz. Zi.	Anz. Whg.	bis wann
2	9	2033
3	40	2033
4	3	2033
52 von 192 Whg.		

Siedlung Zurlinden

Anz. Zi.	Anz. Whg.	bis wann
1	3	2042
2	29	2042
3	46	2042
4	2	2042
80 von 80 Whg.		

The background image shows a modern architectural courtyard. In the foreground, several thick, grey concrete pillars are spaced out, supporting a white overhanging roof. A black wire with a large, white, dome-shaped pendant light hangs from the roof. The courtyard floor is paved with light-colored tiles. In the middle ground, there is a row of young trees with green foliage. In the background, a multi-story white building with balconies is visible under a clear sky.

10

Fragen und Antworten