

# Stadt Zürich; Leitbild Seebahn-/Hohlstrasse

BEP • ABZ • GBMZ • Amt für Städtebau • Stadtentwicklung

## Stadt Zürich Quartier Seebahn-/Hohlstrasse

---

Leitbild (Zusammenfassung)  
Fassung vom 6. Oktober 2010



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
1.1. Auslöser der Planung.....	3
1.2. Quartiererneuerung Bullinger .....	4
1.3. Perimeter Leitbild .....	6
1.4. Beteiligte Leitbild .....	6
1.5. Leitbildinhalte.....	7
<b>2. Sozioökonomische Aspekte .....</b>	<b>8</b>
2.1. Das Bullingerquartier heute.....	8
2.2. Auswirkungen der neuen Siedlungen .....	8
2.2.1. Bevölkerungsstruktur .....	9
2.2.2. Mietpreise.....	9
2.2.3. Etappierung / Sozialverträglichkeit .....	10
2.2.4. Kindergärten / Schulen / Betreuungsangebote .....	10
<b>3. Städtebauliche Aspekte .....</b>	<b>11</b>
3.1. Städtebauliche Ausgangslage .....	11
3.2. Machbarkeitsstudie.....	12
<b>4. Umweltspezifische Aspekte .....</b>	<b>13</b>
4.1. 2000-Watt-Gesellschaft.....	13
4.2. Lärmschutz.....	14
<b>A1 Leitbildplan .....</b>	<b>15</b>

Auftraggeber: **ABZ**, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich  
**BEP**, Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals  
**GBMZ**, Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich  
**AfS**, Amt für Städtebau Zürich  
**STEZ**, Stadtentwicklung Zürich

Auftragnehmer: **Planpartner AG**  
Hofstrasse 1, Postfach, CH-8032 Zürich  
Bearbeitung:  
– Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH, Planer FSU REG A  
– Evelyne Pfeifer, dipl. Ing. Raumplanerin FH  
– Barbara Evangelisti, Mag. Raumordnung und Raumforschung

# 1. Ausgangslage

---

## 1.1. Auslöser der Planung

**Auslöser** Im Städtzürcher Quartier Bullinger<sup>1</sup> (Kreis 4) besitzen gemeinnützige Wohnbauträger rund 50% aller Wohnungen. Rund 400 Wohnungen entlang der Seebahn- und der Hohlstrasse sollen in den nächsten 3 bis 15 Jahren erneuert werden.<sup>2</sup>

**Erneuerungsbedarf** Die Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (BEP) möchte möglichst rasch einen Ersatzneubau ihrer Siedlung „Seebahnstrasse“ realisieren. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) möchte ihre Siedlung „Kanzleistrasse“ ab 2015 ebenfalls durch Neubauten ersetzen. Die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) macht sich derzeit Gedanken auf strategischer Ebene; für ihre Siedlung „Stüdeliweg“ an der Hohlstrasse wird ein Ersatzneubau geprüft (ab 2020).

Die Gebäude der Genossenschaften entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen. Eine Sanierung stellt für die Genossenschaften keine nachhaltige Lösung dar, weil

- eine wirkungsvolle Verbesserung des Schallschutzes (extern und intern) an den extrem lärmbelasteten Achsen nicht zu erzielen ist.
- die Wohnungsgrössen und der Wohnungsmix nicht zukunftsfähig verbessert werden können, was zu einer einseitigen, ungünstigen Bewohnerstruktur führt.
- der Energieverbrauch nicht im heute möglichen Mass reduziert werden kann und darum nicht mit heutigen ökologischen Zielsetzungen vereinbar ist.
- der Verbesserung der Alters- und Behindertenfreundlichkeit nicht in gebührendem Mass Rechnung getragen werden kann.
- Bauten aus dieser Zeit auch bei günstiger Beurteilung grössere statische Defizite bezüglich Erdbebensicherheit aufweisen.
- aufwändige Sanierungen teurer sind als Ersatzneubauten.

---

<sup>1</sup> Teil des Quartieres Hard zwischen Hohlstrasse, Seebahnstrasse, Badenerstrasse und Hardstrasse, siehe Plan Seite 6.

<sup>2</sup> Genau sind es 411 Wohnungen, was rund 11% des Wohnungsbestandes im Bullingerquartier entspricht.

Veränderungen im Quartier

Aus diesen Gründen sollen die bestehenden Siedlungen durch Ersatzneubauten ersetzt werden. Die daraus resultierenden Veränderungen sollen frühzeitig gesteuert und dadurch eine erfolgsversprechende Quartiererneuerung und -aufwertung eingeleitet werden. Wichtig ist, dass die Veränderungen sich auf die nächsten 15 Jahre verteilen und pro Jahr durchschnittlich nur eine von 150 Wohnungen im Quartier ersetzt wird. Die Veränderungen werden daher moderat verlaufen.

## 1.2. Quartiererneuerung Bullinger

Quartiererneuerung Bullinger

Der Schweizerische Wohnungsverband (SVW) Zürich und die Stadt Zürich (STEZ, Afs, TAZ, UGZ, Schulamt, Gemeinwesenarbeit) haben in einem gemeinsamen Pilotprozess mit den betroffenen gemeinnützigen Wohnbauträgern und Quartierorganisationen Zielsetzungen für die Quartiererneuerung Bullinger erarbeitet. Dazu wurden im Jahr 2008 zwei Workshops veranstaltet. Ergebnis sind die nachfolgenden Leitsätze zur Erneuerung des Quartiers, zur Identitätsbildung und zur Steigerung der Wohnqualität:

Leitsätze

### Leitsatz 1: Infrastrukturen für Begegnungen schaffen

- Bullingerplatz als Zentrum (z.B. Quartier-Cafè, Spitex-Stützpunkt, Mehrzwecksaal)
- Erdgeschosse für Bedürfnisse der Siedlungen (z.B. Gemeinschaftsräume, Waschsalon, Ateliers) und des Quartiers (z.B. Coiffeur, Schuhmacher, Werkstätten, Krippen und Horte)
- Fusswegnetz durch das ganze Quartier, Parkplätze an den Rand

### Leitsatz 2: Begegnungen fördern

- Förderung von Quartieraktivitäten
- Vernetzung von Quartiervereinen und -gruppen, Kirchengemeinden, Gemeinwesenarbeit

### Leitsatz 3: Soziale Durchmischung verbessern

- Bei Ersatz und Sanierung von Wohnungen zeitgemässe Angebote für mittelständische Familien und ältere Menschen
- Auch günstige Wohnungen erhalten

### Leitsatz 4: Aussenräume auf drei Ebenen gestalten

- Bullingerstrasse/Bullingerplatz/Sihlfeldstrasse als Hauptachse
- Hofräume und Nebenstrassen als zugängliche Freiräume in den Siedlungen
- Vorgärten und Eingangsbereiche als „Visitenkarten“ der Siedlungen

**Leitsatz 5: Vor (Verkehrs)-Emissionen schützen**

- Bei Ersatzneubauten und Sanierungen Reaktion auf Lärm- und Luftemissionen
- Durchlässigkeit optisch und für Langsam-Verkehr

**Leitsatz 6: Verkehrsarmes (in Teilen verkehrsfreies) Quartier schaffen**

- Langsam-Verkehr (Fussgänger und Velos)
- Autoarmes Wohnen
- Auto-Parkplätze möglichst in bestehenden Sammelgaragen am Rande konzentriert

**Leitsatz 7: Kooperationen fördern**

- Gemeinnützige Wohnbauträger untereinander und mit der Stadt
- Städtische Ämter untereinander
- Quartierorganisationen und private Liegenschaftensbesitzer einbinden, Bevölkerung mitnehmen

**Leitsatz 8: Energieeffizienz steigern**

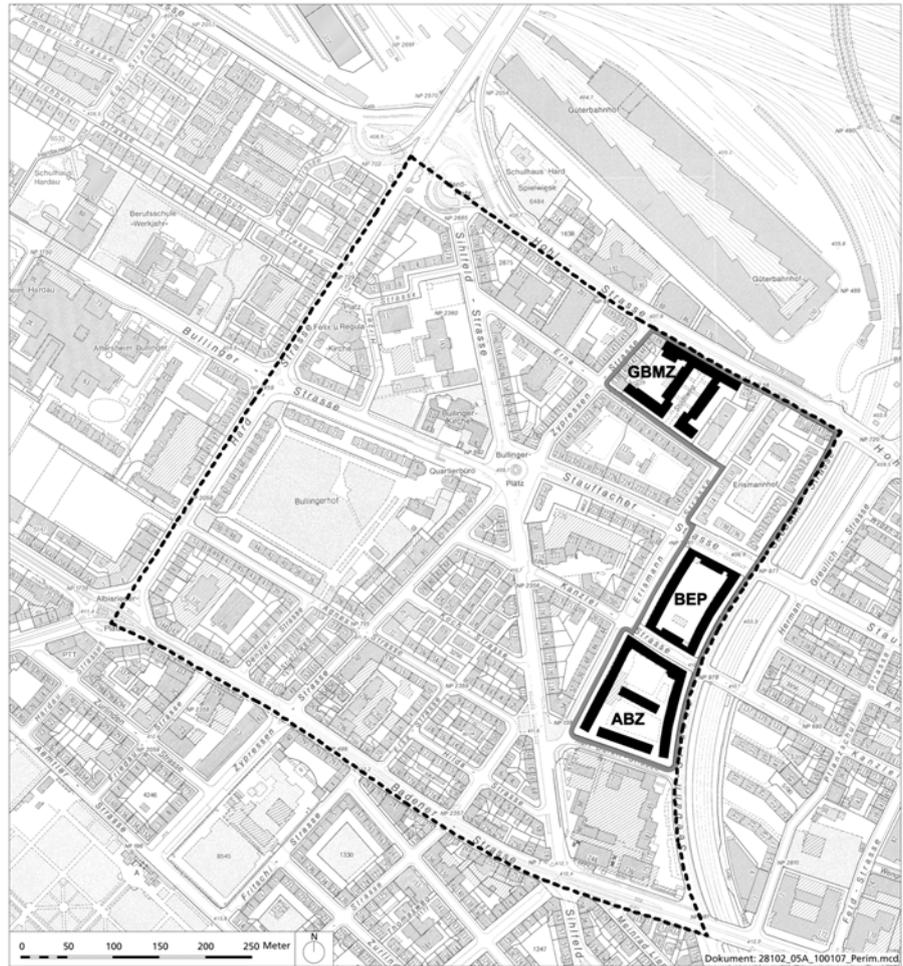
- Möglichst CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung / Hohe Energieeffizienz
- 2000-Watt-Gesellschaft als Zielvorgabe

**Massnahmen**

Im Weiteren wurden erste Massnahmen für die Einleitung der Quartiererneuerung beschlossen. Eine dieser Massnahmen war die Erarbeitung des vorliegenden Leitbildes über das Gebiet Seebahn-/Hohlstrasse.

### 1.3. Perimeter Leitbild

Perimeter  
Leitbild



-  Perimeter für Leitbild „Seebahn-/Hohlstrasse“
-  Bullingerquartier

### 1.4. Beteiligte Leitbild

Beteiligte

An der Erarbeitung des Leitbildes „Seebahn-/Hohlstrasse“ beteiligten sich einerseits die Wohnbauträger. Es sind dies die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ).

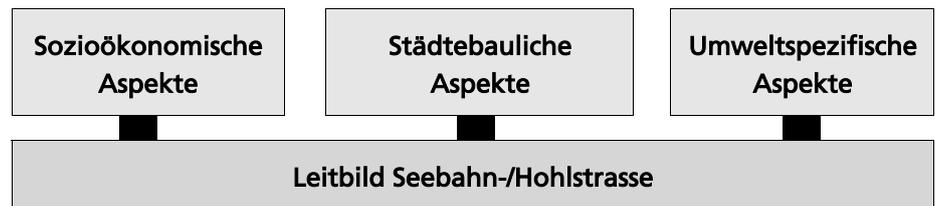
Andererseits wirkte die Stadt Zürich mit dem Amt für Städtebau (Afs) und der Stadtentwicklung (STEZ) mit. Grün Stadt Zürich (GSZ) wurde für die Beurteilung der Aussenraumgestaltung beigezogen.

## 1.5. Leitbildinhalte

### Leitbildinhalte

Das vorliegende Leitbild soll die Möglichkeiten der Erneuerung der genossenschaftlichen Wohnsiedlungen, deren Auswirkungen auf das Quartier sowie den dadurch resultierenden Handlungsbedarf aufzeigen.

Dabei geht es sowohl um städtebauliche Aspekte, welche im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht wurden, als auch um soziologische und ökonomische Gesichtspunkte sowie um umweltspezifische Anliegen.



## 2. Sozioökonomische Aspekte

---

### 2.1. Das Bullingerquartier heute

Defizite

Heute weist das Bullingerquartier einige Defizite auf. Es sind dies:

- Das tiefste Durchschnittseinkommen aller Quartiere.
- Eine im Vergleich mit anderen Quartieren relativ hohe Sozialhilfequote von 8% (Jahr 2009).
- Einer der höchsten Anteile an ausländischer Bevölkerung. Das Mischverhältnis ist unvorteilhaft für ein Quartier.
- Ein sehr hoher Anteil fremdsprachiger Kinder in den Schulen.
- Wegzug vieler ansässiger und integrierter Familien, bevor die Kinder in den Kindergarten bzw. die Schule kommen.
- Wenig Angebote für Familien, Treffpunktmöglichkeiten fehlen.
- Wenig Eigeninitiative der Bewohner/innen, wenig Quartieridentität.
- Graben zwischen alteingesessenen, vielfach alleine wohnenden Schweizer/innen und jungen Ausländerfamilien.
- Hohe Fluktuationen, was die Entwicklung einer Quartieridentität erschwert.

Ungünstige Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt lässt sich heute eine tendenziell ungünstige Bevölkerungsentwicklung feststellen.

### 2.2. Auswirkungen der neuen Siedlungen

Auswirkungen und Chancen

Im folgenden wird aufgezeigt, wie sich die Erstellung der neuen Siedlungen mit rund 450 bis 500 Wohnungen aus sozioökonomischer Sicht auf das Bullingerquartier auswirken wird bzw. welche Chancen sich für das Quartier eröffnen könnten.

## 2.2.1. Bevölkerungsstruktur

### Bevölkerungsstruktur

Die neuen Siedlungen werden einen positiven Einfluss auf die Quartierentwicklung haben, da

- mehr Familien mit Kindern, auch mittelständische, ins Quartier ziehen und dort sesshaft werden und sich stärker beheimatet fühlen.
- ein kleinerer Anteil fremdsprachiger und bildungsferner Kinder in Schulen und Kindergärten den Ängsten und Vorurteilen deutschsprachiger Eltern entgegen wirkt.
- ältere Menschen länger in ihren Wohnungen und im Quartier leben und dort ihre Beziehungsnetze weiter pflegen können.
- auch jüngeren Bewohner/innen in Ausbildung oder in Kreativberufen geeigneter Wohn- oder Arbeitsraum angeboten werden kann.
- die neuen Siedlungen ein Angebot bieten, welches für verschiedene Lebensphasen und -situationen geeignet ist, so dass man längerfristig innerhalb der Siedlung und im Quartier bleiben kann.
- sich die Sesshaftigkeit positiv auf die Förderung von Beziehungsnetzen, Nachbarschaftshilfen und Engagement im Quartier auswirken.
- sich so eine stärkere Quartieridentität entwickeln kann.

## 2.2.2. Mietpreise

### Mietpreise

Es werden zwar 411 sehr preiswerte Wohnungen im Quartier ersetzt. Dies entspricht jedoch nur knapp 11% des Wohnungsbestandes im Quartier.

Da die Genossenschaften

- konsequent preiswert bauen,
- mehr und grössere Wohnungen generieren können,
- Wohnungen mit optimierten Nettowohnflächen anbieten,
- nach den Subventionsbestimmungen des Kantons bauen,
- einen Anteil subventionierte Wohnungen vorsehen,
- haushälterisch mit ihren finanziellen Mitteln umgehen,

kann mit Ersatzneubauten aber nach wie vor sehr preiswerter und qualitativ hochstehender Wohnraum für niedrige Einkommen, Mittelstandsfamilien, ältere Personen und jüngere Menschen in Ausbildung oder in Kreativberufen angeboten werden. Zudem können im Vergleich preiswerte Ateliers- oder Gewerberäume oder Flächen für quartierbezogene Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

### 2.2.3. Etappierung / Sozialverträglichkeit

Etappierung/Sozialverträglichkeit

Die Realisierung der Ersatzneubauten erfolgt weitgehend sozialverträglich, da

- die Umwandlung des Quartiers sich über einen Zeitraum von 15 Jahren erstreckt, also nicht alle Wohnungen innerhalb kurzer Zeit rückgebaut werden (verteilt auf 15 Jahre ca. 1% des Wohnungsbestandes pro Jahr).
- alle Mitglieder der Genossenschaften ein Recht auf eine andere Wohnung innerhalb der Genossenschaft haben.
- allen Mitgliedern eine neue Wohnung in den neuen Siedlungen angeboten wird.
- die nötigen temporären oder dauerhaften Umsiedlungen von den Genossenschaften frühzeitig und sorgfältig geplant werden.
- die Genossenschaften sich bei den Umsiedlungen ihrer Mieter/innen gegenseitig helfen können.
- die Genossenschaften Beratungen und weitergehende Unterstützung für die Umsiedlungen anbieten.

### 2.2.4. Kindergärten / Schulen / Betreuungsangebote

Kindergärten/Schulen und Betreuungsangebote

Durch die geplanten Neubausiedlungen ist mit einem markanten Zuwachs an Kindern und Jugendlichen zu rechnen. Diese können im Bullingerquartier gut aufgenommen und betreut werden, da:

- der zusätzlich benötigte Kindergarten im Zusammenhang mit dem Neubau der Siedlungen BEP und ABZ realisiert werden kann.
- das Schulraumangebot ausreichend ist und somit keine grösseren baulichen Investitionen notwendig sind.
- das momentane ausserschulische Betreuungsangebot als ausreichend beurteilt wird.
- die Genossenschaften mit preiswerten Räumlichkeiten Hand bieten können, wenn ein Mehrbedarf des ausserschulischen Betreuungsangebotes resultieren sollte.
- durch die zeitlich gestaffelte Erneuerung der Zuwachs nicht von einem Tag auf den anderen erfolgt und dadurch auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert werden kann.

## 3. Städtebauliche Aspekte

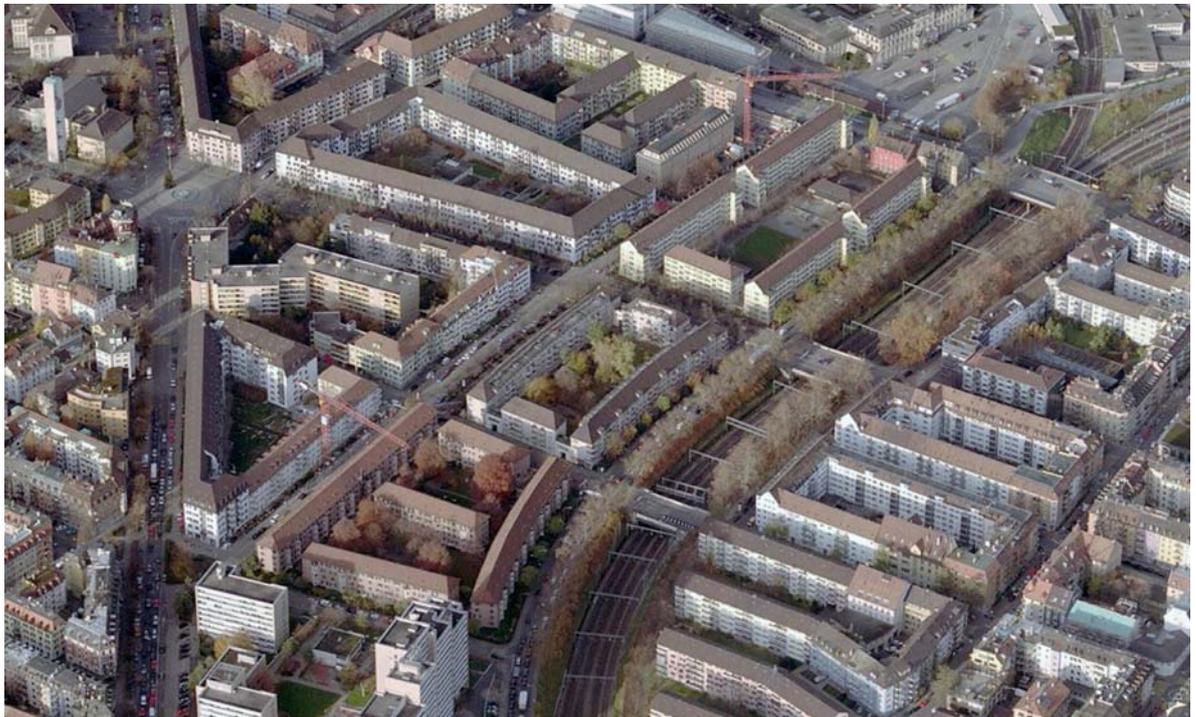
---

### 3.1. Städtebauliche Ausgangslage

Heutiger Quartier-  
charakter

Die Qualität des Quartiers beruht auf seiner gestalterischen Geschlossenheit. Quartiertypisch sind einerseits die offenen oder geschlossenen Blockrandbebauungen mit gemeinsamen Strassenfluchten und meist durchgehendem Horizont mit nur vereinzelt Erhöhungen. Insbesondere die Siedlungen, die auf dem an den Bahneinschnitt angrenzenden Gebiet entstanden sind, fallen durch die übergeordnete städtebauliche Einheitlichkeit auf. Charakteristisch für dieses Quartier sind andererseits auch die Differenzierung in repräsentativere Strassenfassaden und bescheidenere Hoffassaden sowie die Auszeichnung der Erdgeschosse.

Im Gegensatz zu den engmaschigen Strassenrastern des Langstrassenquartiers und den engen Verhältnissen in den Innenhöfen, sind die gemeinnützigen Höfe entlang der Seebahnstrasse grosszügig ausgelegt und weisen durch die Dimension und die Durchgrünung mit altem Baumbestand einen hohen städtebaulichen Wert auf. Die angrenzenden Erismann- und Stauffacher-Strasse sind durch Alleen geprägt.



Vogelperspektive von Süden, Quelle: <http://www.bing.com/maps/>

## 3.2. Machbarkeitsstudie

### Potenziale und Spielräume

Um die Potenziale und Spielräume im Hinblick auf den sozialpolitischen Auftrag der Genossenschaften, nämlich die Erstellung von möglichst vielen preisgünstigen Wohnungen, auszuloten, wurde eine städtebauliche Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Es ging darum aufzuzeigen, wie viele Wohnungen erstellt werden können unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen. Ziel war die Integration der neuen Bauten durch kontextuelle Volumetrie, durch verträgliche Gebäudehöhen und Tiefen sowie durch den Erhalt der Hofformen.

Neben dieser grundsätzlichen städtebaulichen Fragestellung standen die folgenden weiteren Gesichtspunkte im Vordergrund:

- Lärmschutz;
- Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosse;
- Erschliessungstypologien der Gebäude / Adressbildung;
- Aussenräume, Fusswegverbindungen;
- Parkierung.

### Erkenntnisse Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass

- städtebaulich und architektonisch qualitativ hochwertige Neubauten mit entsprechenden Wohnungen realisiert werden können.
- mit den Neubauten optimal auf die unhaltbare Lärmbelastung reagiert und so ruhiger Wohnraum geschaffen werden kann.
- mehr und grössere Wohnungen realisiert werden können als in den heutigen Siedlungen vorhanden sind.
- zusätzliche Erdgeschossflächen geschaffen werden können, welche einerseits für genossenschaftliche Zwecke genutzt werden, aber auch für gewerbliche oder quartierbezogene Nutzungen angeboten werden können.
- durch die Erdgeschossnutzungen eine Belebung des Quartiers erzielt werden kann.
- die Höfe, welche heute hohe Qualitäten aufweisen, weitgehend erhalten oder wieder hergestellt werden können, und das obwohl mehr Wohnungen realisiert werden.

## 4. Umweltspezifische Aspekte

---

### 4.1. 2000-Watt-Gesellschaft

2000-Watt-  
Gesellschaft

Die Bevölkerung der Stadt Zürich hat in der Volksabstimmung vom 30. November 2008 mit 76% Ja-Anteil die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft in ihrer Gemeindeordnung verankert.

Die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft streben eine Reduktion des Primärenergieverbrauches von heute ca. 6000 Watt pro Kopf auf 2000 Watt pro Kopf an (= 17'500 Kilowattstunden pro Person und Jahr).

Durch eine Steigerung der Energieeffizienz und durch die geeignete Wahl der Mittel (Gebäude, Verkehr) soll diese Vision innerhalb mehrerer Generationen Realität werden. Teil dieser Zielsetzung ist eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses auf eine Tonne pro Person und Jahr.

Die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft bilden die Grundlage für die Neubauten der drei Genossenschaften.

Chancen  
der Neubauten

Die Neubauten bieten den Genossenschaften die Möglichkeit, verstärkt umweltspezifische Anliegen zu berücksichtigen und somit einen grossen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers zu leisten.

Dank energiesparender Bauweise, nachhaltigen Energieträgern sowie durch die Sicherstellung eines eingeschränkten Wohnflächenverbrauchs pro Bewohner/in werden die Weichen in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft gestellt.

„Autoarmes Wohnen“ in den neuen Siedlungen entspricht ebenfalls einem Schritt in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft, denn so kann

- der verkehrsbedingte CO<sub>2</sub>-Ausstoss und
- die Lärmbelastung auf die Wohnungen reduziert werden.

Zudem müssen weniger Flächen für Parkieranlagen unterbaut bzw. versiegelt werden. Dies schafft bessere Voraussetzungen für die Vegetation, die Biodiversität und die natürliche Versickerung.

## 4.2. Lärmschutz

Unzumutbare  
Lärmbelastung

Wie bereits erwähnt, sind die Lärmbeeinträchtigungen entlang der Seebahn- und Hohlstrasse und teilweise entlang der Querstrassen nicht mehr zumutbar.

Viele der bestehenden Wohnungen sind so konzipiert, dass die Wohn- und Schlafräume und viele Balkone auf die Strassen und die Tram- und Bahnlinien ausgerichtet sind, was zu unhaltbaren Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität führt.

Ruhiges Wohnen  
nur mit Neubauten

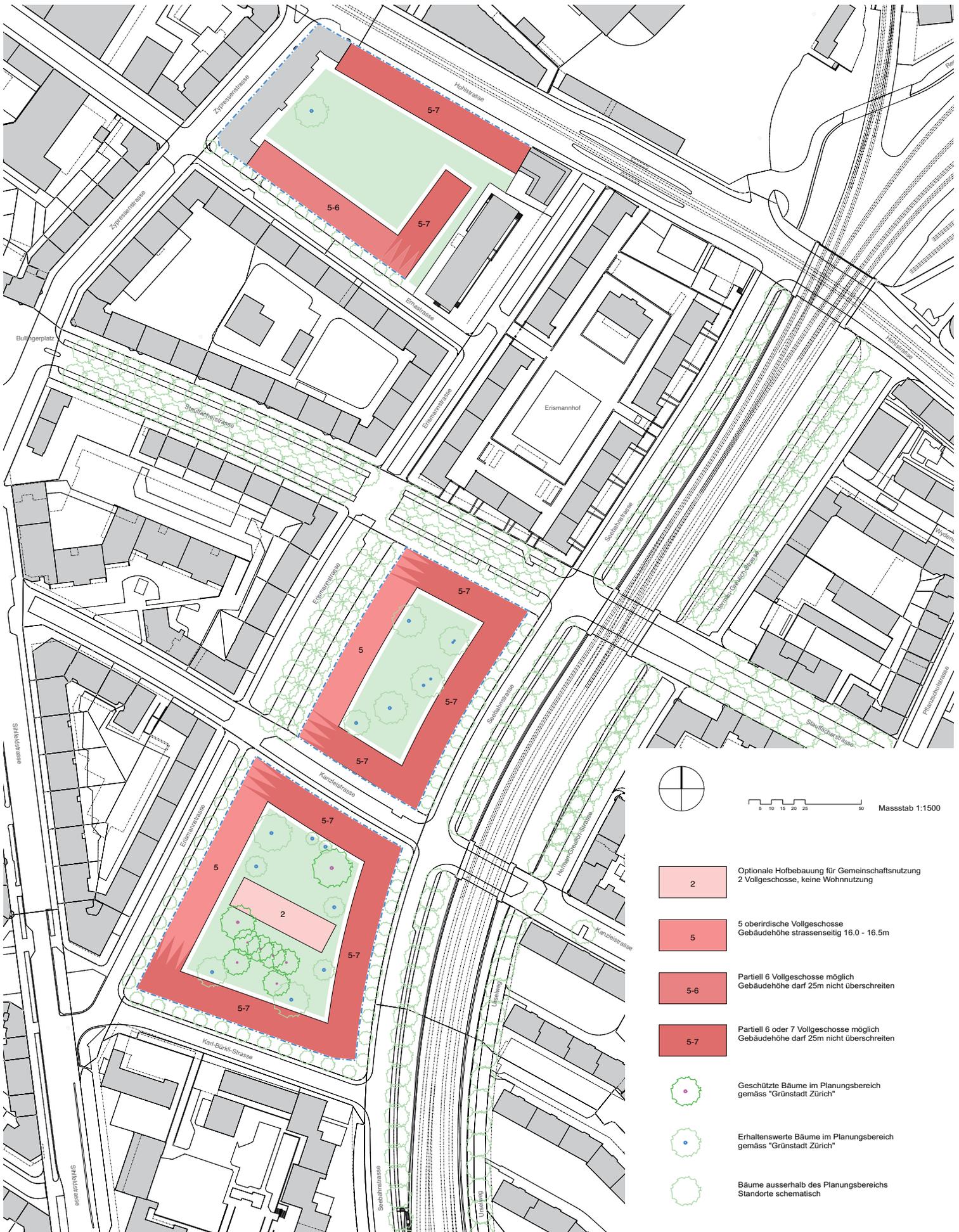
Die unzumutbare Lärmbelastung entlang der Seebahn- und Hohlstrasse und teilweise in den Querstrassen kann durch Sanierungen an den bestehenden Gebäuden nicht behoben werden.

Mit Neubauten kann gezielt auf die Lärmbelastung reagiert werden und es können so ruhige und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

## A1 Leitbildplan

---

Quelle: Bosshard Luchsinger Architekten, Luzern  
Format A4, ohne Massstab  
September 2010



5 10 15 20 25 50 Masstab 1:1500

- 2 Optionale Hofbebauung für Gemeinschaftsnutzung  
2 Vollgeschosse, keine Wohnnutzung
- 5 5 oberirdische Vollgeschosse  
Gebäudehöhe strassenseitig 16.0 - 16.5m
- 5-6 Partiiell 6 Vollgeschosse möglich  
Gebäudehöhe darf 25m nicht überschreiten
- 5-7 Partiiell 6 oder 7 Vollgeschosse möglich  
Gebäudehöhe darf 25m nicht überschreiten
- Geschützte Bäume im Planungsbereich  
gemäss "Grünstadt Zürich"
- Erhaltenswerte Bäume im Planungsbereich  
gemäss "Grünstadt Zürich"
- Bäume ausserhalb des Planungsbereichs  
Standorte schematisch