



Zürich-Seebach, Kreis 11

# SAW Siedlung Felsenrain - Strategieentwicklung Gesamterneuerung

Schlussbericht Testplanung  
mit Berichterstattung Dialogprozess

Zürich, 2. September 2022

## Impressum

### Auftraggeberinnen

[Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW](#) (federführend)

Feldstrasse 110, 8036 Zürich

nachfolgend SAW genannt

[Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien](#) – Stadt Zürich

nachfolgend SFW genannt

### Projektleitung SAW

Nikolas Lill, Projektleiter, Bereich Bau und Entwicklung

### In Kooperation mit

[Gesundheitszentren für das Alter](#) – Stadt Zürich

nachfolgend GFA genannt

### Fachgruppen

BHSF Architekten, Zürich

Salewski Nater Kretz AG, Zürich

LINEA landscape architecture, Zürich

Barbara Emmenegger, Soziologie & Raum, Zürich

### Organisation

[Planwerkstadt AG](#)

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Telefon +41 44 456 20 10

### Fotos / Abbildungen

Fotos Areal: Juliet Haller, Jason Klimatsas

Fotos Veranstaltungen: Sandro Livio Straube

Modellfotos: Fachgruppen

Skizzen Eckwerte: Fachgruppen

### Entwurf CI/Logo Dialogprozess

EIDENBENZ / ZÜRCHER AG, Agentur für klassische und digitale Kommunikation

### Ablage

10388\_20\_220902\_Schlussbericht\_web.indd

# Felsenrain Neu gewohnt

Welch ein Wortspiel für ein gemeinsames Projekt der beiden Zürcher Wohnbaustiftungen SAW und SFW. Die Stiftung Alterswohnungen und Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien planen auf dem Areal Felsenrain ihr erstes Generationenwohnprojekt. Mit dabei sind auch die GFA, Gesundheitszentren für das Alter, welche sicherstellen, dass Menschen mit grossem Pflegebedarf in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können. Dass Generationen zusammenleben ist gewohnt, dass im zukünftigen Felsenrain Familien der SFW mit älteren Menschen der SAW zusammenleben werden, ist Neu. Beide Stiftungen, gegründet durch die Stadt Zürich, stellen seit vielen Jahren Wohnraum für ihr spezielles Klientel zur Verfügung. Ältere Menschen leben, seit der Gründung der SAW in eigenen Siedlungen, zusammen mit anderen Menschen in derselben Lebensphase. In den Wohnsiedlungen der SFW leben nur Familien mit drei und mehr Kindern, was zu grossen Kinderzahlen in den Siedlungen führt und Schulen, in Bezug auf Schulraumversorgung und Betrieb, belastet.

Im Felsenrain soll das Neu werden. Familien und ältere Menschen werden wieder, wie gewohnt, zusammenleben. Wer im Felsenrain wohnen wird, soll anderen Menschen begegnen, sich aber auch zurückziehen können. Wer im Felsenrain leben wird, soll sich innerhalb der Siedlung bewegen, beweglich bleiben und Netzwerke pflegen.

Um diese Visionen zu überprüfen, zu schärfen und auch zu hinterfragen, wurde ein Zukunftsbild entwickelt und dieses im Dialogprozess mit Auftaktforum, Spurgruppe und Ergebnisforum überprüft und präzisiert. Dieser Prozess war breit abgestützt mit Bewohnenden, Nachbarinnen und Nachbarn, Begleitgremien und Fachgruppen.

Parallel dazu gestaltete sich der Testplanungsprozess mit drei Workshops zu den Themen Quartier, Nachbarschaft, Lebenswelten, Architektur, Städtebau, Frei- und Grünraum sowie Soziologie. Dieser Prozess war abgestützt durch das Begleitgremium, Fachexpertinnen, Vertretungen der beiden Stiftungen, GFA, Stadt Zürich, Delegationen und Fachgruppen. Die Resultate der Testplanung wurden anschliessend im Ergebnisforum überprüft und geschärft.

Wir danken allen Beteiligten für das grosse Engagement, die aktive Teilnahme und die kooperative Zusammenarbeit in allen Teilschritten dieser Planung. Der Schlussbericht liegt vor. Der Schluss dieser Phase ist der Anfang für die Nächste! Es wird noch ein langer Weg sein, begleitet von zahlreichen Entscheiden, bis die ersten Bewohnenden in die Siedlung Felsenrain einziehen. Dann aber beginnt die kooperative Bewirtschaftung, wie werden die verschiedenen Bewohnenden zusammenleben, wie stellen wir sicher, dass unsere Visionen Flügel bekommen, Neu gewohnt!

Nicht alle Hürden, die ein solcher Planungsprozess für uns bereithält, kennen wir. Sicher sind wir, dass wir diese gemeinsam meistern werden, und wir freuen uns darauf, diese Schritte mit allen Beteiligten zu gehen.

Andrea Martin-Fischer, Direktorin SAW  
Sonja Anders, Geschäftsführerin SFW



# Zusammenfassung

Die SAW (Stiftung Alterswohnungen - Stadt Zürich) Siedlung mit heute total 119 Wohnung entstand 1958 nach den Plänen des Architekten Edy Rudolf Knupfer und liegt in einem ruhigen Wohnquartier von Seebach. Die meisten Gebäude sind rund 70 Jahre alt und bedürfen einer Sanierung. Die Nachfrage nach SAW Wohnungen übersteigt das Angebot bei weitem und auch die Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich postuliert die Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher Alterswohnungen der SAW. Vor dem Hintergrund, dass das Geviert (inkl. benachbarte Parzellen) ein grosses Ausnutzungspotenzial aufweist, wurde von der SAW in Kooperation mit der SWF (Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien - Stadt Zürich) und GFA (Gesundheitszentren für das Alter – Stadt Zürich) ein Prozess zur Strategieentwicklung der Siedlung angestossen. Der Prozess umfasste eine Testplanung, welche gerahmt wurde von zwei Dialogveranstaltungen.

Das vorliegende Dokument ist der Schlussbericht der Testplanung, beinhaltet aber auch eine Berichterstattung des Dialogprozesses. Als wichtiges Ergebnis des ganzen Prozesses wurde das Zukunftsbild erarbeitet, siehe Kapitel 4. Dieses besteht aus Leitsätzen für das Projekt und aus Eckwerten für die Planung. Das Zukunftsbild versteht sich als Arbeitsinstrument für den weiteren Prozess, insbesondere für das geplante Konkurrenzverfahren. Der vorliegende Schlussbericht dient dabei der umfassenden Erläuterung des gesamten Prozesses und der gewonnenen Erkenntnisse, ebenso werden die noch zu prüfenden Punkte und das weitere Vorgehen abgebildet.

Auf der Ebene der Erkenntnisse zeigt die Testplanung, dass sich das Grundstück der SAW im Rahmen einer Arealüberbauung entwickeln lässt. Der Einbezug des städtischen Grundstückes im Nordwesten des Gevierts, wo sich heute ein Pumpwerk befindet, ist für eine Entwicklung anzustreben.

Zur Erreichung der angestrebten Gesamtdichte und deren Qualität sieht das Zukunftsbild zwei Hochpunkte vor, an der Nordwest- und der Südostecke. Diese Projektabsicht ist dem Baukollegium der Stadt Zürich zu präsentieren. Für das sich heute an der Südostecke befindende Hochhaus mit Baujahr 1958 besteht keine Schutzvermutung, die Frage «Erhalt oder nicht» konnte nicht abschliessend geklärt werden und ist weiter zu vertiefen. Die Testplanung zeigte weiter, dass im Einbezug der Felsenrainstrasse in die Freiraumgestaltung Potenzial besteht. Abzustimmen ist die Entwicklung auf die geplante SBB-Unterführung. Die beiden Freiräume ausserhalb des Gevierts (Nordwestecke mit Landschaftsbezug und Südostecke mit Stadtcharakter) sind funktional und gestalterisch in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Ein inneres Rückgrat in Ostwest-Richtung soll die Adressen bündeln, Buhhang und Talebene ermöglichen atmosphärisch unterschiedliche Freiräume. Eine weitere wichtige Erkenntnis der Testplanung auf der Ebene des Prozesses ist, dass eine generationenübergreifende Durchmischung zu fördern ist und die Kooperation zwischen SAW, SFW und GFA weiterzuführen ist. Damit dies gelingt, sind gewisse Voraussetzungen notwendig, zum Beispiel braucht es ruhige Rückzugsorte und aktive Begleitung im Alltag in Form eines Siedlungscoachs.

Zur Überprüfung des Zukunftsbildes wurden von den Fachgruppen zwei Testprojekte (siehe Kapitel 3.3) erarbeitet. Die beiden Testprojekte loten die Eckwerte bewusst aus und zeigen mögliche Spielformen auf. Im nachfolgenden Konkurrenzverfahren werden von den Planungsteams Projektvorschläge erwartet, welche sich innerhalb der Eckwerte des Zukunftsbildes bewegen.



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>8</b>
1.1	Ausgangslage	8
1.2	Auftraggeberinnen	9
1.3	Strategieentwicklung	10
1.4	Dialogprozess und Einbezug Nachbarn	11
1.5	Testplanung	12
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>15</b>
2.1	Perimeter und Eigentumsverhältnisse	15
2.2	Dichte und Entwicklungsszenarien	15
2.3	Nutzungsangebot	16
2.4	Generation und Gemeinschaft	17
2.5	Grün- und Freiräume	17
2.6	Erschliessung und Mobilität	18
<b>3</b>	<b>Veranstaltungen &amp; Testprojekte</b>	<b>19</b>
3.1	Dialogveranstaltungen	20
3.2	Workshops	26
3.3	Testprojekte	30
<b>4</b>	<b>Zukunftsbild</b>	<b>38</b>
4.1	Leitsätze	38
4.2	Eckwerte für die Planung - Situationsplan und Legende	40
4.3	Eckwerte für die Planung - Übergeordnete Aspekte	42
4.4	Eckwerte für die Planung - Projektbezogene Aspekte	50
4.5	Eckwerte für die Planung - Prozessbezogene Aspekte	57
<b>5</b>	<b>Weitere Erkenntnisse &amp; weiteres Vorgehen</b>	<b>60</b>
5.1	Weitere Erkenntnisse	60
5.2	Weiteres Vorgehen	61
<b>6</b>	<b>Anhang</b>	<b>65</b>

**Beilage: Zukunftsbild**

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Siedlung Felsenrain der SAW (Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich) mit heute total 119 Wohnungen entstand 1958 (Landerwerb SAW 1957) nach den Plänen des Architekten Edy Rudolf Knupfer. Die Siedlung liegt in einem ruhigen Wohnquartier von Seebach. Auf einem Areal von 11'524 m<sup>2</sup> stehen sechs kleinere Wohnhäuser und ein neungeschossiges Hochhaus. Das Hochhaus Neunbrunnenstrasse 6 mit seinen 33 Wohnungen und der Pflegewohngruppe der Gesundheitszentren der Stadt Zürich (Zusammenschluss der Alterszentren und der Pflegezentren der Stadt Zürich im Rahmen der Altersstrategie 2035 zu den Gesundheitszentren für das Alter, GFA) im Sockelbau markiert den Eingang der Siedlung und ist zur städtischen Grünanlage «Emil-Oberhänsl» orientiert. Die letzte grössere Sanierung hat 1986 bis 1989 stattgefunden, seither wurden Erneuerungsmassnahmen an einzelnen Bauteilen durchgeführt.

Die SAW Siedlung Felsenrain ist in der Bau- und Zonenordnung (nachfolgend BZO 2016) der Stadt Zürich einer fünfgeschossigen Wohnzone W5 zugeteilt. Gemäss Hochhausplan der Stadt Zürich sind Hochhäuser bis 80 m Gesamthöhe zulässig. Der Kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich (KRP SLÖBA) vom 10. April 2021 sieht für die Siedlung und das angrenzende Gebiet in nordöstlicher Richtung eine bauliche Verdichtung über die BZO 2016 hinaus vor.

Die Nachfrage nach SAW Wohnungen übersteigt das Angebot bei weitem und auch die Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich postuliert als Punkt 1.1 des Massnahmenkatalogs die Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher Alterswohnungen der SAW. In diesem Sinne kommt der Verdichtung der Siedlung Felsenrain zur Schaffung einer spürbar höheren Anzahl an SAW Wohnungen eine grosse Bedeutung zu.

Abb. 1  
Lage des Perimeters

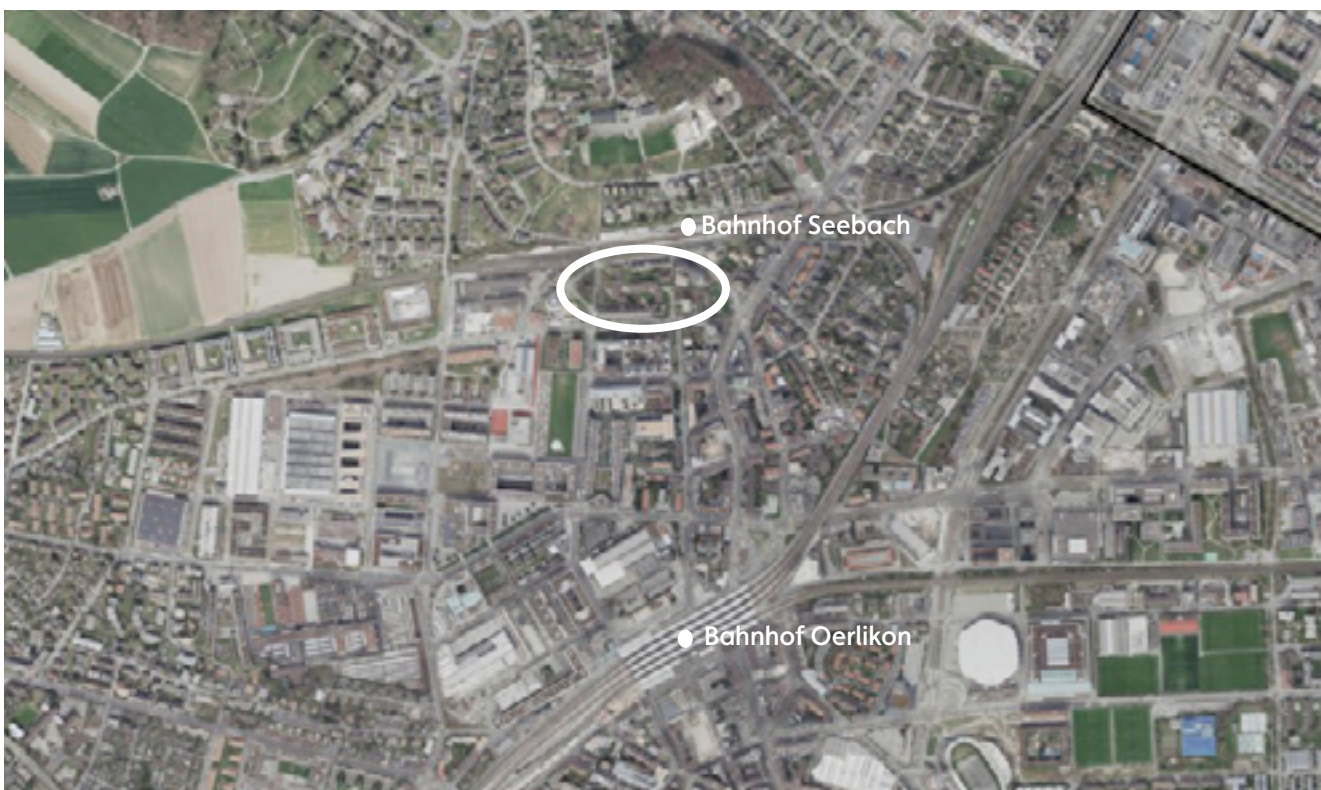






Abb. 2  
Blick auf die  
Neunbrunnen-  
strasse und das  
bestehende  
SAW-Hochhaus

Gleichzeitig sind in der SAW Liegenschaftenstrategie 2030, der Vision und Strategie der SAW von 2018 und u.a. in der Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich folgende Zielsetzungen (Aufzählung nicht abschliessend) festgehalten.

- Kooperation mit städtischen und weiteren Partnern
- Innovative Wohnformen
- Generationengemischtes Wohnen.

## 1.2 Auftraggeberinnen

Im Felsenrain besteht die Absicht der SAW, mit Kooperationspartnern SFW und GFA zusammen, ein diversifiziertes und vernetzendes Wohnungs- und Nutzungsangebot zu realisieren. Für die Durchführung der Testplanung, die Auswahl der Fachgruppen und der FachexpertInnen im Begleitgremium waren die Auftraggeberinnen SAW, SFW und GFA verantwortlich.

### Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) wurde 1950 gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Rechnung. Organisatorisch ist sie dem Gesundheits- und Umweltsdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Oberstes Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat, bestehend aus dem Vorsteher des städtischen Gesundheits- und Umweltsdepartements als Präsidenten sowie zehn wei-

teren, vom Stadtrat gewählten Mitgliedern. Drei Stiftungsratsmitglieder sind Teil des Entwicklungsausschuss, der die Projektentwicklung in den Phasen Dialog und Testplanung SAW Siedlung Felsenrain begleitet hat. Selbständig in den eigenen vier Wänden alt werden und wo nötig auf professionelle Unterstützung und auf technische Hilfsmittel zurückgreifen können, ist das Angebot der SAW an ihre Mieter und Mieterinnen. Die SAW bietet mehr als 2'000 altersgerechte Wohnungen in über 30 Siedlungen an, verknüpft mit sozialen und pflegerischen Dienstleistungen.

### **Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SFW)**

Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien wurde 1924 mit einem Gemeinderatsbeschluss gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Rechnung. Organisatorisch ist sie dem Finanzdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Das oberste Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat, bestehend aus maximal elf vom Stadtrat gewählten Mitgliedern. Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien richtet sich an Familien, mit mindestens drei Kindern und bescheidenem Einkommen und Vermögen. Zudem müssen die Familien seit mindestens zwei Jahren in der Stadt Zürich leben, bevor sich diese für eine Wohnung bewerben können. Die Stiftung SFW verfügt über 531 Wohnungen. Es wird eine Interessentenliste mit 3 bis 400 Familien geführt.

### **Gesundheitszentren für das Alter (GFA)**

Als Dienstabteilung des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich (GUD) sind die GFA Betreiberin der Pflegewohngruppen Felsenrain: Mit dem Zusammenschluss der Alterszentren und der Pflegezentren der Stadt Zürich im Rahmen der Altersstrategie 2035 zu den Gesundheitszentren für das Alter (GFA) wird gut 3'500 alten Menschen der Stadt Zürich ein breites Spektrum an Dienst- und Pflegeleistungen angeboten. Das Angebot an Pflegewohngruppen in fast allen Quartieren ist beliebt und bietet ein Leben in kleineren Gemeinschaften. Die kleinen und familiären Wohneinheiten sind mehrheitlich ausgerichtet auf die Pflege und Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen.

## **1.3 Strategieentwicklung**

Das Ziel des Prozesses Strategienentwicklung war es, im Hinblick auf die gemäss SAW Liegenschaftenstrategie 2030 für die Jahre 2027 bis 2029 vorgesehene bauliche Erneuerung der Siedlung Felsenrain, in einem ersten Schritt die strategischen Ziele in der Entwicklung dieses wichtigen SAW Standorts zu klären. Grundlage für diesen Prozess bildeten aktuelle strategische Zielsetzungen der Stadt Zürich (u.a. Wohnbaupolitik, 2000-Watt-Gesellschaft, Netto-Null, Altersstrategie 2035) und die übergeordneten Zielsetzungen der SAW.

Die Erarbeitung der strategischen Ziele für die Erneuerung der Siedlung Felsenrain erfolgte in einem Dialogprozess (breit angelegte Beteiligung, siehe Kapitel 1.4) und einer Testplanung (engeres Begleitgremium mit Delegation Anspruchsgruppen, siehe Kapitel 1.5) unter Beizug von Vertreterinnen und Vertreter des Stiftungsrates, der verschiedenen Bereiche der SAW, Vertreterinnen und Vertreter der Kooperationspartner, der Bewohnerschaft der SAW und der SFW und des Quartiers sowie Vertreterinnen und Vertreter städtischer Dienstabteilungen sowie externen Fachleuten (im Begleitgremium bzw. interdisziplinäre Fachgruppen). Vorgängig fand als Start in den gemeinsamen Strategiefindungsprozess

ein interner Workshop zwischen der SAW und der SFW statt, wo erste strategische Überlegungen für die Entwicklung der Siedlung Felsenrain sowie Leitplanken für den Prozess definiert wurden. Der Ablauf des Strategieprozesses und das Zusammenspiel von Dialogprozess und Testplanung sind in der untenstehenden Abbildung ersichtlich.



## 1.4 Dialogprozess und Einbezug Nachbarn

Der Dialogprozess wurde als Auftakt- und im Sinne einer Klammerbildung als Ergebnisforum (kritische Würdigung und dadurch Stärkung des Ergebnisses) geführt. Eine Delegation aus der Spurgruppe war im Begleitgremium der Testplanung Trägerin der Kontinuität. Der Dialogprozess war kein Entscheidungsprozess, sondern diente in erster Linie dazu, Anliegen und Ideen für die Zukunft der Siedlung Felsenrain im Kontext des Quartiers zu identifizieren. Zudem konnten die Erkenntnisse der Testplanung aus den verschiedenen Blickwinkeln breit reflektiert werden. Für den Dialogprozess wurde eine Website aufgeschaltet, wo die wichtigsten Infos für Interessierte aufbereitet wurden ([www.felsenrain-neu-gewohnt.ch](http://www.felsenrain-neu-gewohnt.ch)). Der Ablauf und die Ergebnisse der beiden Dialogveranstaltungen sind in Kapitel 3 aufgeführt.

Die direkten Nachbarn innerhalb des Gevierts wurden an Gesprächen vor und während der Testplanung über den Prozess und die Erkenntnisse informiert sowie die Interessen/Bereitschaft für eine Entwicklung abgefragt. Weitere Gespräche über die nun vorliegenden Ergebnisse der Testplanung sind geplant.

## 1.5 Testplanung

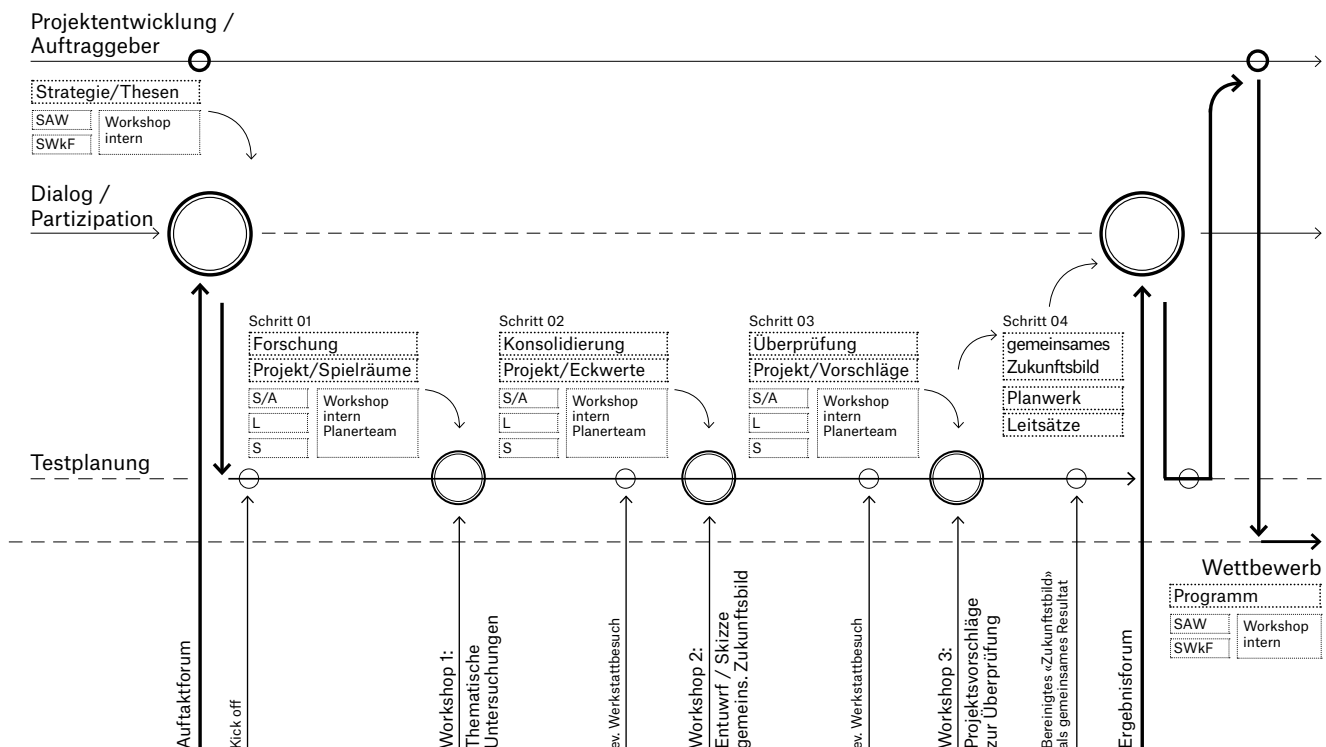
### Ziel

Inhaltlich und organisatorisch eingebunden in den übergeordneten Dialogprozess, wurde die Testplanung als offenes Diskussionsformat durchgeführt. Als Resultat liegt ein gemeinsames Zukunftsbild aus inhaltlichen Leitsätzen und planerischen Eckwerten vor, siehe Kapitel 4. Dank der intensiven Auseinandersetzung der Auftraggeberinnen, von Begleitgremium, Expertinnen und Experten und den Fachgruppen mit der Materie ist das nun am Ende des Prozesses vorliegende Zukunftsbild über alle Anspruchsgruppen hinweg breit abgestützt.

### Vorgehen

Basierend auf den Erkenntnissen des Auftaktforums, der eigenen Forschung sowie den jeweiligen Erkenntnissen aus den Workshops erarbeiteten die Fachgruppen planerische Grundlagen zur schrittweisen Entwicklung eines gemeinsamen Zukunftsbildes und von letztlich zwei Testprojekten als mögliche Illustrationen desselben. Der jeweilige Arbeitsstand wurde an drei Workshops von den Fachgruppen präsentiert und mit dem Begleitgremium aktiv diskutiert. Der Ablauf und die Ergebnisse der Workshops sind im Kapitel 3 aufgeführt.

Abb. 3  
Projektskizze Phasen  
und Termine (Grafik:  
Kornelia Gysel,  
FuturaFrosch)



## Beteiligte Testplanung

### *Begleitgremium*

Für die Diskussion und Beurteilung der Bearbeitungsergebnisse an den Workshops der Testplanung und für das Festhalten der Erkenntnisse im Schlussbericht wurde ein Begleitgremium, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Veranstalterinnen sowie aus externen Fachleuten, eingesetzt.

- Fachexpertinnen und Fachexperten
  - Andreas Galli, Architekt
  - Carola Antón, Landschaftsarchitektin
  - Simone Gatti, Gerontologin – Organisationsentwicklerin
  - Eveline Althaus, Sozial- und Kulturanthropologin
- SAW und SFW
  - Liv Mahrer, Mitglied Stiftungsrat SAW, Pflegefachfrau
  - Peter Noser, Mitglied Stiftungsrat SAW, Architekt
  - Hans Rudolf Schelling, Mitglied Stiftungsrat SAW, Gerontologe und Sozialpsychologe
  - Sonja Anders, Geschäftsführerin SFW
  - Andrea Martin-Fischer Direktorin SAW
  - Caspar Hoesch, Bereichsleiter Bau und Entwicklung, SAW
- Stadt Zürich
  - Rahel Lämmli, Amt für Städtebau, Architektur & Stadtraum
  - Martin Valencak, Amt für Städtebau, Arealentwicklung & Planung
  - Stefan Ege, Gesundheits- und Umweltdepartement
  - Melanie Brändle, Büro Sozialraum/Stadtleben
  - Beatrice Sommer, Fachstelle Zürich im Alter
  - Stefan Ott, Fachstelle Zürich im Alter
- Delegation Spurgruppe
  - Albert Frölich, Präsident Quartierverein Seebach
  - Ilona Nagel, Teamleiterin Nord, Spitex Nord
  - Madeleine Brunner, Bewohnende SAW
  - Peter Metzler, Bewohnender SAW

Die Delegation Spurgruppe repräsentiert die Spurgruppe in der Testplanung (doppeltes Delegationsprinzip). Damit wurde die Mitwirkung gestärkt.

### *Erweitertes Begleitgremium*

Folgende Vertreterinnen von verschiedenen Dienstabteilungen der Stadt Zürich begleiteten den Prozess als erweitertes Begleitgremium:

- Andrea Nützi Poller, Grün Stadt Zürich, Freiraumberatung
- Cynthia Müller, Tiefbauamt der Stadt Zürich, Verkehr + Stadtraum
- Larissa Plüss, Stadtentwicklung Stadt Zürich, Gesellschaft und Raum

### *Fachgruppen*

Im freihändigen Verfahren wurden vier Fachgruppen (2 x Städtebau & Architektur, Freiraum, Sozialraum) evaluiert und mit der Bearbeitung der Aufgabenstellung beauftragt:

- Städtebau & Architektur
  - BHSF Architekten, Zürich, Benedikt Boucsein, Anna List
  - Salewski Nater Kretz AG, Zürich, Simon Kretz, Amalia Bonsack
- Freiraum: LINEA landscape architecture, Zürich, Kobe Macco, Lisa Troiano
- Sozialraum: Barbara Emmenegger, Soziologie & Raum, Zürich

### *Kompetenzteam*

- Prozessbegleitung: Die Vorbereitung, Organisation und Begleitung der Testplanung erfolgte durch Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich.
- Moderation und Beratung: Beratung Dialogprozess und Moderation sämtlicher Veranstaltungen durch Britta von Wurstemberger, frischer wind, Zürich.
- Koordinatorin der strategischen Inhalte: Kornelia Gysel, Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH, hat das Prozessdesign und das methodische Vorgehen entwickelt. Sie hatte die Hauptverantwortung für die Beratung und Koordination der Baurägerinnen in der schrittweisen Erarbeitung und Definition der strategischen Meilensteine und in der Sicherung der gemeinsamen Resultate. Zudem stand sie den Fachgruppen im Rahmen der Testplanung als Unterstützung und Beratung zur Verfügung und koordinierte die wichtigsten Arbeitsschritte.

### *Projektteam*

- Nikolas Lill, Bau und Entwicklung SAW
- Maggie Ammann, SAW (Soziokultur)
- Helen Koch, Sozialarbeiterin SFW
- Nina Schneider, SAW (Angebotsentwicklung)

# 2 Aufgabenstellung

## 2.1 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

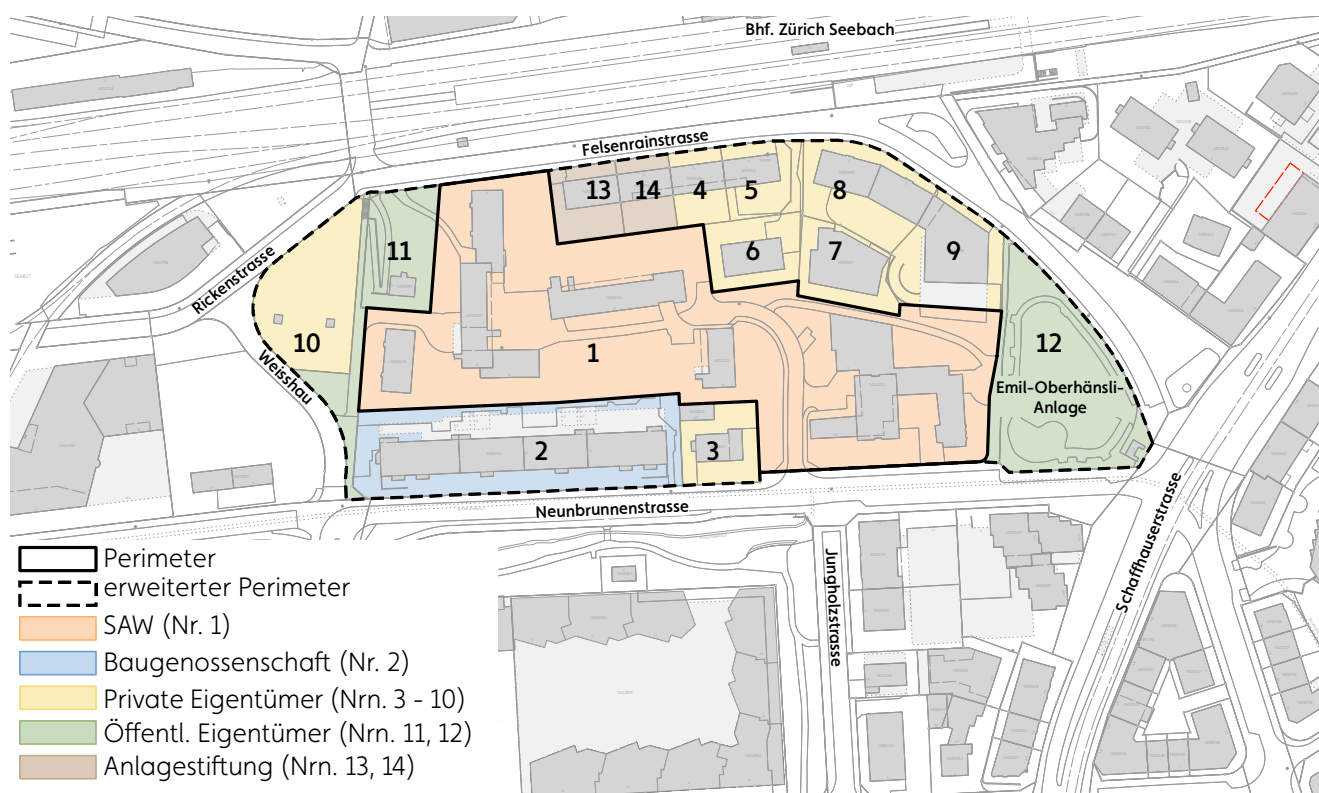
Für die Testplanung wurden ein Perimeter «SAW Siedlung Felsenrain» und ein erweiterter Perimeter definiert. Die Parzelle Kat.-Nr. SE4763 (Nr. 1 siehe Abb. 4) ist im Eigentum der SAW und bildete den eigentlichen Perimeter. Der erweiterte Perimeter umfasste die benachbarten Parzellen und die Freiräume «Emil-Oberhänkli-Anlage» und «Weisschau». Die Eigentümer im erweiterten Perimeter sind private und institutionelle Vermieter von Wohnungen und teilweise Gewerbe, private Selbstnutzer, eine Wohnbaugenossenschaft sowie die Stadt Zürich.

Für den engeren Perimeter galt es die Zielerfüllung der SAW, SFW und der GFA zu prüfen und strategische Eckpunkte vorzuschlagen. Für den erweiterten Perimeter galt es zu prüfen, welche Auswirkungen und Chancen die Entwicklung der Parzelle SAW für die Nachbarn hat und welche Qualitäten und welches Mass an zusätzlicher Verdichtung unter Einbezug der Nachbarparzellen in ein gemeinsames Vorgehen erreicht werden kann. Zudem galt es herauszufinden, welche Planungsmittel, Umsetzungsschritte sowie gegenseitige Abhängigkeiten und Risiken in einer gesamthaften Entwicklung des Gevierts zu beachten wären.

## 2.2 Dichte und Entwicklungsszenarien

Der Perimeter liegt gemäss Kommunalem Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) in einem Gebiet, in welchem eine Verdichtung über die BZO 2016

Abb. 4  
Perimeter und  
Eigentumsverhältnisse



hinaus geprüft werden soll. Es galt vor diesem Hintergrund, die an diesem Standort verträgliche Dichte auszuloten und folgende Entwicklungsoptionen zu prüfen:

- Entwicklungsoptionen mit Fremdbeteiligung mit baulicher Dichte über BZO hinaus
- Entwicklungsoptionen mit Fremdbeteiligung im Rahmen der BZO (inkl. Arealüberbauung)
- Entwicklungsoptionen ohne Fremdbeteiligung mit baulicher Dichte über BZO hinaus
- Entwicklungsoptionen ohne Fremdbeteiligung im Rahmen der BZO (inkl. Arealüberbauung)

Der östliche Teil des Perimeters liegt gemäss ISOS Seebach im Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel C (erhalten des Charakters). Das neugeschossige Hochhaus ist als Hinweis eingetragen. Es bildet mit den eingeschossigen Anbauten den Hauptkomplex der Siedlung Felsenrain. Im Rahmen der Testplanung wurde vom Amt für Städtebau, Inventarisierung Denkmalpflege ein Kurzbericht erstellt. Gemäss diesem besteht für die bestehende Siedlung im Eigentum der SAW keine Schutzvermutung.

## 2.3 Nutzungsangebot

Der Stiftungszweck der SAW umfasst «die Bereitstellung und Vermietung preisgünstiger Wohnungen an betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich, in erster Linie an wenig bemittelte Personen» sowie pflegerische und soziale Dienstleistungen. Mit der Kooperation der SAW mit der SFW und der GFA soll im Felsenrain ein innovatives, generationengemischtes Wohnen mit städtischem Pioniercharakter entstehen. Das Ziel ist es, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der SAW kostengünstig und eigenständig bis zum Lebensende im Felsenrain wohnen können und es den unterschiedlichen Bedürfnissen entsprechende Raumangebote zum Wohnen gibt. Etwas anders sieht es bei den Familien aus. Sind die Kinder erwachsen und stehen auf eigenen Füßen, muss der Familienwohnraum erneut für Familien mit kleinen Kindern frei gegeben werden. Langfristig gesehen, bleibt die Kinderzahl konstant, die Familien aber wechseln. Neben dem Wohnungsgebot waren weitere Nutzungen mitzudenken (gewerbliche Nutzungen, gemeinschaftliche Infrastrukturen, öffentliche Nutzungen wie ein Quartiertreff, KITA oder Kindergarten).

### Raumprogramm

Bezüglich Programmierung diente die Testplanung dazu, folgende Themenbereiche zu erarbeiten und zu überprüfen:

- Ideen für Synergien aus Programmen / Nutzungen durch Dritte
- alternative Wohnformen für das Leben im Alter
- Entwicklung von Konzeptideen zum Generationenwohnen (Nähe / Distanz) und zu den gemeinschaftlich genutzten Innen- und Aussenräumen (zentral / dezentral)

Als Grundlage und als Spiegel für die Diskussion der Arbeitsergebnisse wurden bislang erprobte Raumprogramme und angewandte Wohnungsspiegel zur Verfügung gestellt. Die Anzahl Wohnungen für die SAW und die SFW galt es abhängig von der verträglichen Dichte auf dem Areal festzulegen. Vorbehaltlich der Gesamtanzahl von Wohnungen in der neuen Siedlung Felsenrain gingen die Kooperationspartnerinnen von 30 bis 40 Wohnungen für



die SFW aus. Für die Pflegewohngruppen GFA galt es zwei Gruppen mit je 12 Plätzen vorzusehen. Die Grösse der Wohnung ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Bezüglich Wohnungsgrösse galt: die untere Limite der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) ist anzustreben.

## 2.4 Generation und Gemeinschaft

Im Felsenrain soll ein Generationen übergreifender Wohnort sowohl für kinderreiche Familien als auch für ältere Menschen geschaffen werden, in welchem soziale Beziehungen entstehen und bewahrt werden können. Die Kombination von Wohnen im Alter (SAW) und von Familienwohnen (SFW) sowie der Pflegewohngruppen (GFA) soll eine generationenverbindende Vernetzung bieten, welche sowohl die Nutzung gemeinsamer Raumbereiche erfasst wie auch Synergien und Durchlässigkeit im täglichen Leben ermöglicht. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen sowohl neben- wie auch miteinander leben können.

Generationenkontakte sollen durch informelle Treffpunkte sowie durch spezifische Räumlichkeiten wie Gemeinschaftsräume, ggf. KITA, Kindergarten und ggf. gewerbliche Angebote mit Begegnungscharakter ermöglicht werden. Ebenso wird die Nachbarschaft als tragfähiges Netzwerk betrachtet und der Quartiervernetzung entsprechend eine hohe Bedeutung beigemessen. Im Rahmen der Testplanung sollte die vertiefte Auseinandersetzung mit diesen Themen des Generationen übergreifenden Wohnens stattfinden.

## 2.5 Grün- und Freiräume

Der Aussenraumgestaltung kommt in diesem Kooperationsprojekt eine grosse Bedeutung zu. Neben flexibel nutzbaren Aussenräumen für Ältere und Jüngere mit hoher Aufenthaltsqualität sollen attraktive Treffpunkte die privaten Aussenräume der Bewohnerinnen und Bewohner qualitativ ergänzen und stellen somit eine wichtige Basis für gemeinschaftliches generationenübergreifendes Wohnen dar. Die Frage nach der richtigen Balance zwischen Rückzugsorten und gemeinschaftlich genutzten Bereichen ist von zentraler Bedeutung. Begegnungen zwischen Kindern, Eltern und Nachbarn sollen ermöglicht und gefördert werden. Es soll ein lebhafter und lebendiger Ort sein. Das Sicherheitsbedürfnis vieler älterer Menschen bedingt aber auch geschützte Orte, die für Aussenstehende wenig zugänglich sind.

Der Grün- und Freiraum soll nicht nur die Wohnqualität erhöhen, sondern auch für die Nachbarschaft einen Mehrwert bilden. Angrenzend an die Siedlung Felsenrain befindet sich östlich die Emil-Oberhänsl-Anlage und westlich der Weisschau. Es ist auf eine geschickte Verknüpfung der siedlungsinternen Freiräume und auf eine gute Vernetzung mit den ausserordentlich vielfältigen öffentlichen umliegenden Freiräumen im Quartier zu achten und eine gute Durchwegung sicherzustellen.

Der innere Erschliessungsraum für den Fuss- und Veloverkehr ist bezüglich Freiraumvernetzung und -nutzung zu untersuchen und in die Planung konzeptionell zu integrieren. Übergänge und Anbindungen zu benachbarten Parzellen und den öffentlichen Strassenräumen sind sorgfältig zu lösen.

Im Rahmen der Testplanung sollte eine Grün- und Freiraumstruktur entwickelt werden, die differenziert auf den Ort und seine räumlichen Qualitäten reagiert und gleichzeitig eine neue Identität schafft. Viel Wert wird auf klimaökologisch und biodivers gestaltete Freiflächen gelegt. Gestaltung und Bepflanzung sollen für einheimische Tiere und Pflanzen ökologisch wertvoll sein. Die Handlungsansätze aus der Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich waren im Rahmen der Testplanung nachweisbar und gezielt anzuwenden.

## 2.6 Erschliessung und Mobilität

In der Testplanung wurden Aussagen über die MIV-Erschliessung (Adressierung) erwartet, möglich war es auch neue Zufahrtsstrassen (z.B. auch zwecks gebündelter Erschliessung) über das Grundstück der SAW (Parzelle Kat.-Nr. SE4763) vorzuschlagen. Die bestehende arealinterne Zufahrtsstrasse mit Wendemöglichkeit auf dem Grundstück der SAW konnte überarbeitet werden. Es wurde verlangt, dass Entsorgung und Anlieferung mit den nötigen Lieferanlagen auf privatem Grund mitgedacht und entsprechend angeordnet werden.

Auch für den Fuss- und Veloverkehr galt es aufzuzeigen, wie die Erschliessung und Durchwegung funktioniert und auch wie die Anbindung an das bestehende übergeordnete Netz erfolgt. Die Dimensionierung und Gestaltung von neuen Erschliessungs- und Parkieranlagen (Besucherinnen und Besucher, Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher) mussten aufgezeigt werden.

# 3 Veranstaltungen & Testprojekte

In diesem Kapitel werden der Ablauf und die Erkenntnisse der Veranstaltungen sowohl des Dialogprozesses wie auch der Testplanung erläutert. In der untenstehenden Grafik sind die Arbeitsschritte deren Ergebnisse aufgeführt. Zudem werden die Testprojekte A und B beschrieben und abgebildet.

Die ganze Dokumentation des Dialogprozesses und der Testplanung wird auf der Projektwebseite [www.felsenrain-neu-gewohnt.ch](http://www.felsenrain-neu-gewohnt.ch) verfügbar sein.

**Schritt 0a:**  
Thesen  
Strategische Absichten  
seitens Auftraggeberinnen.

**Schritt 0b:**  
Themenkreise  
Ideen und Stimmen  
aus der Mitwirkung.

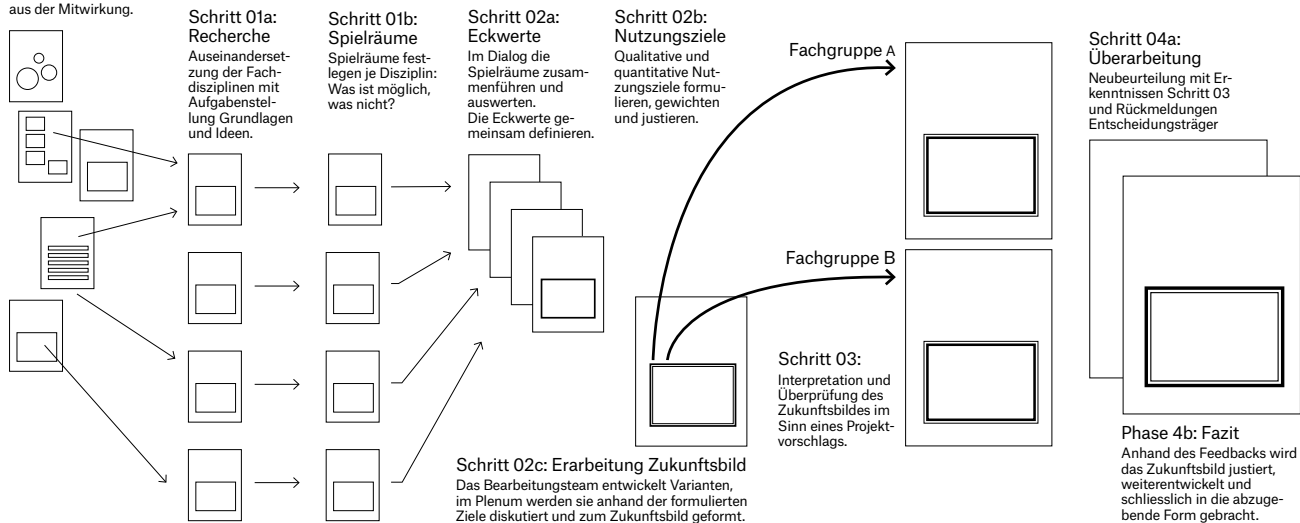


Abb. 5  
Methoden / Vorgehensweise und Arbeitsschritte (Grafik: Kornelia Gysel, Futurafrosch)

## 3.1 Dialogveranstaltungen

### Auftaktforum

Im Vorfeld der Testplanung am 25. September 2021 fand die erste Dialogveranstaltung, das Auftaktforum, statt. Vertreterinnen und Vertreter der SAW und der SFW informierten die eingeladenen Personen über den aktuellen Projektstand und die ersten Gedanken zur Zukunft der Siedlung. Die im Strategieworkshop erarbeiteten Thesen wurden am Auftaktforum präsentiert. Die Thesen haben den ganzen Prozess begleitet und konnten am Ergebnisforum als Leitsätze als Bestandteil des Zukunftsbildes präsentiert und verifiziert werden. Anschliessend diskutierten die Anwesenden in Kleingruppen zur Leitfrage «Felsenrain 2030: Welche Zukunftsbilder und -ideen haben wir für den zukünftigen Felsenrain». Als Resümee des Forums wurden die wichtigsten Themen festgehalten, die in die Aufgabenstellung der Testplanung aufgenommen wurden:

- Sozialraum und Prozess: Welche Arten von Dienstleistungen, Infrastrukturen braucht es für das Zusammenleben? Wie kann dieser Aspekt im Planungsprozess gesichert werden?
- Grün- und Freiraum: Der Grün- und Freiraum ist zu planen wie die Architektur. Das Zusammenleben hat stark zu tun mit dem Grün- und Freiraum (Verdichtungsdruck).
- Konfliktpotenzial im Alltag vermeiden: Ruhige Orte trotz erwünschter Lebendigkeit, Lärmmanagement, Sicherheit, Sterben.
- Lebensentwurf und Wohnbiografie: Verschiedene Wohnformen, clevere Wohnungsgrundrisse, Grosszügigkeit, Wandelbarkeit
- Treffpunkte und Austausch: Wie und wo, Organisation notwendig, Freizeitangebot
- Quartiervernetzung: Quartierbezug, Quartier mit Zusatznutzungen)

Abb. 6  
Impression Auftaktforum



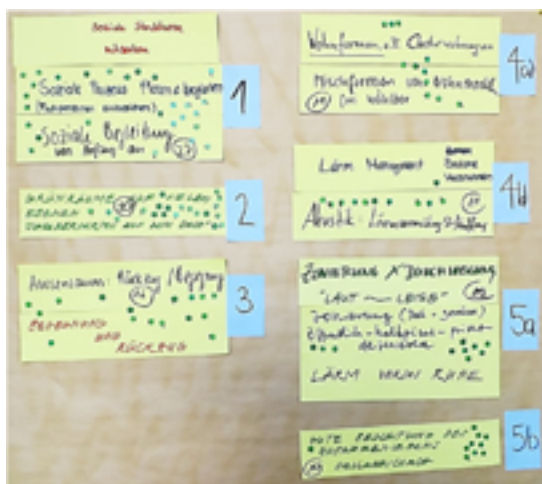
Abb. 7  
Eines von vielen  
möglichen Zu-  
kunftsbilder, Aus-  
zug Fotoprotokoll  
Auftaktforum, Fri-  
scher Wind



Abb. 8  
Eines von vielen  
möglichen Zu-  
kunftsbilder, Aus-  
zug Fotoprotokoll  
Auftaktforum, Fri-  
scher Wind



Abb. 9  
Wichtigste Themen  
für die Test-  
planung, Aus-  
zug Fotoprotokoll  
Auftaktforum, Fri-  
scher Wind

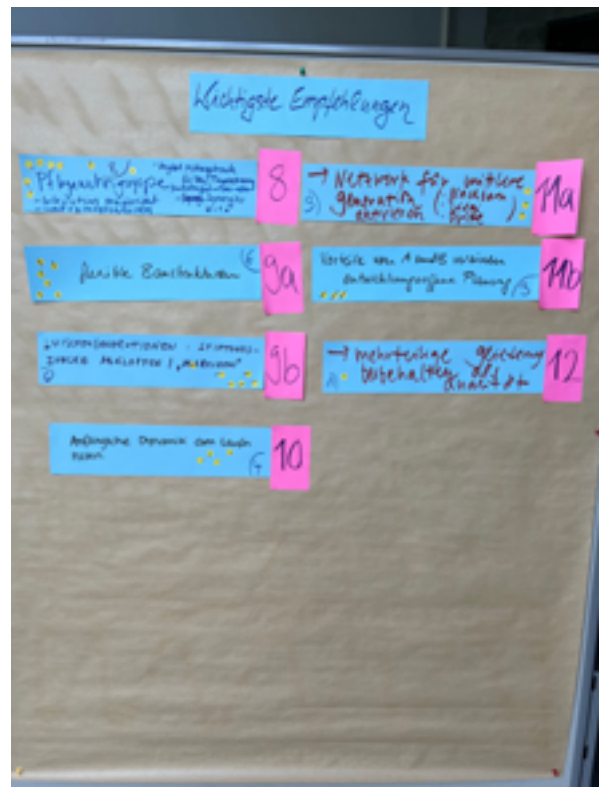
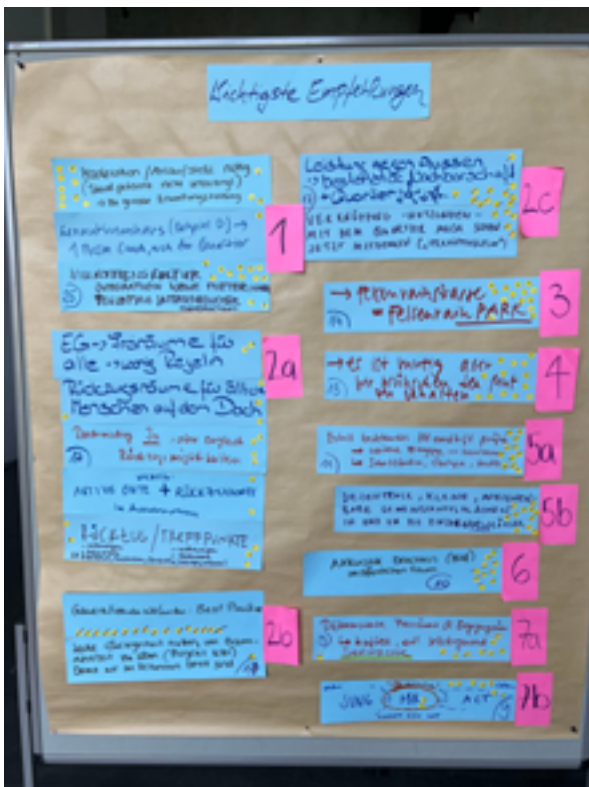


## Ergebnisforum

Die zweite Dialogveranstaltung, das Ergebnisforum, fand nach Abschluss der Testplanung am 18. Juni 2022 statt. Die eingeladenen Personen wurden über den aktuellen Stand der Planung informiert, konnten sich einbringen und Fragen stellen. Dabei wurden sowohl die Erkenntnisse aus der Testplanung (Testprojekte und Zukunftsbild) als auch die anstehenden Herausforderungen (insbesondere das weitere Verfahren und erste Überlegungen zum sozialen Prozess von SAW und SFW) präsentiert, kommentiert und diskutiert. Die wichtigsten Empfehlungen für den Abschluss der Testplanung waren:

- Anlaufstelle / Siedlungscoach ist zwingend vorzusehen.
- Willkommenskultur (Integration neuer Mieterinnen und Mieter).
- Durchmischung ja aber es braucht Rückzugsmöglichkeiten für die älteren Menschen.
- Jede Gelegenheit ist zu nutzen, um die Zusammenarbeit zu üben sowie aus bestehenden generationengemischten Projekten zu lernen.
- Vernetzung mit dem umliegenden Quartier bereits jetzt mitdenken («Verknüpfungsplan»).
- Felsenrainstrasse - Felsenrainpark.
- Vorhaben ist mutig - Mut ist zu behalten.
- Erhalt bestehendes Hochhaus prüfen.
- Integration der Pflegewohngruppen ist erwünscht.
- Flexible Baustrukturen.
- Zwischengenerationen - Stiftungszwecke ausreizen.
- Anfängliche Dynamik am Laufen behalten.
- Netzwerk für mittlere Generation aktivieren (Nachbarschaft, Dritte).

Abb. 10  
Wichtigste Empfehlungen für das Zukunftsbild, Auszug Fotoprotokoll Ergebnisforum Frischer Wind



Das Zukunftsbild wurde im Anschluss an das Ergebnisforum auf Grund der formulierten Empfehlungen überarbeitet. Die Anliegen wurden auf ihre Umsetzungsfähigkeit und phasengerechtigkeit geprüft und soweit möglich integriert oder in anderer Weise für den Fortschritt des Projekts gesichert. Der bereinigte Stand wird im Kapitel 4 detailliert erläutert.

### *Soziale Planung*

Als grosses Anliegen aus dem Auftaktforum sind zahlreiche Fragen rund um das Zusammenleben, die Siedlungsgemeinschaft, dafür tauglichen Räumen und deren Bewirtschaftung hervorgegangen. Darauf aufbauend stellt sich die Frage, welche Arten von Dienstleistungen und Infrastrukturen bereitgestellt werden können, sowohl baulich als auch im späteren Betrieb und wie dieser Aspekt im Planungsprozess gesichert werden kann. Bereits parallel zur Testplanung wurde deshalb seitens SAW / SFW ein eigenständiges Projekt gestartet als Gefäss für sozialräumliche Aufgaben. Gleichzeitig wurden während dem Testplanungsverfahren diese Themen aufgenommen und durch die Fachgruppen aktiv bearbeitet. Folge dessen sind sie als prozessbezogene Aspekte zudem als Eckwerte in das Zukunftsbild eingeflossen und werden damit für die weiteren Schritte im Prozess und in der Planung gesichert.

Die Ergebnisforum wurde ein erster Einblick in den während der Testplanung gestarteten sozialen Prozess von SAW und SFW und erste Thesen präsentiert. Die Thesen sind auf die Innen- und Aussenperspektive aufgeteilt. Nachfolgend die wichtigsten Rückmeldungen von den Teilnehmenden des Ergebnisforums zu den präsentierten Inhalten:

- Innen (Siedlung)
  - Mischung der Generationen auf einem Stockwerk ist anspruchsvoll.
  - Durchmischung ja, aber mit enger Begleitung. Der Mix beginnt mit der Vermietung.
  - Flexibilität bei Änderung der Lebensverhältnisse (Wohnungswechsel ermöglichen).
  - Kleinere, dezentrale Gemeinschaftsräume. Schaffung von niederschweligen Begegnungsmöglichkeiten (Eingangszone, Waschküchen...). Kochen als zentrale Gemeinschaftstätigkeit.
  - Konflikte gehören dazu.
  - Aufgabe Coach: Förderung Eigeninitiative, Befähigung, Aneignung.
  
- Aussen (Quartier)
  - Einbindung Quartier in die Siedlung erwünscht, Vorhandenes nutzen. Verdoppelung der Angebote vermeiden.
  - Café als Identifikations- und Anziehungspunkt (denkbar in Kombination mit einem Spielplatz).
  - Synergien nutzen hilft vernetzen.
  - Für Zwischengeneration Kooperation mit Genossenschaften in Nachbarschaft prüfen.

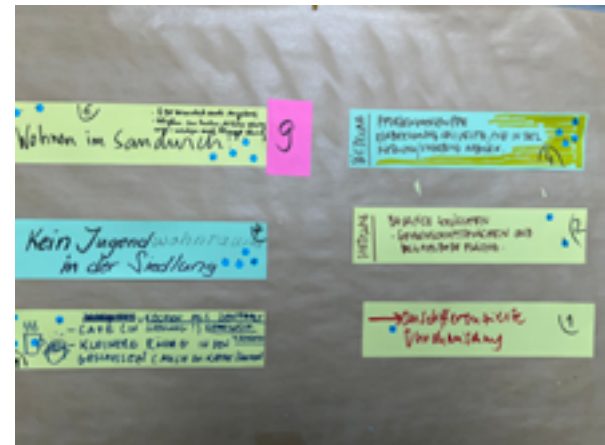
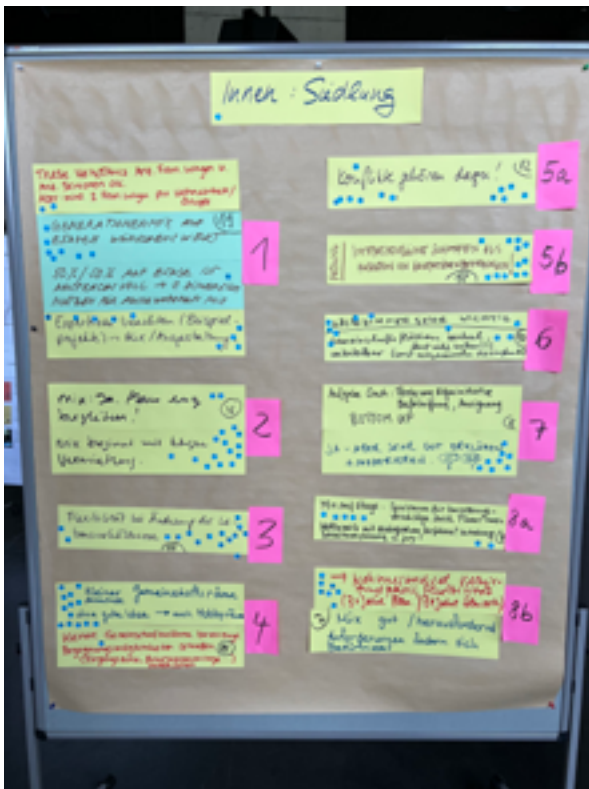


Abb. 11 Rückmeldungen zur sozialen Planung, Auszug Fotoprotokoll Ergebnisforum, Frischer Wind

Abb. 12 Rückmeldungen zur sozialen Planung, Auszug Fotoprotokoll Ergebnisforum, Frischer Wind

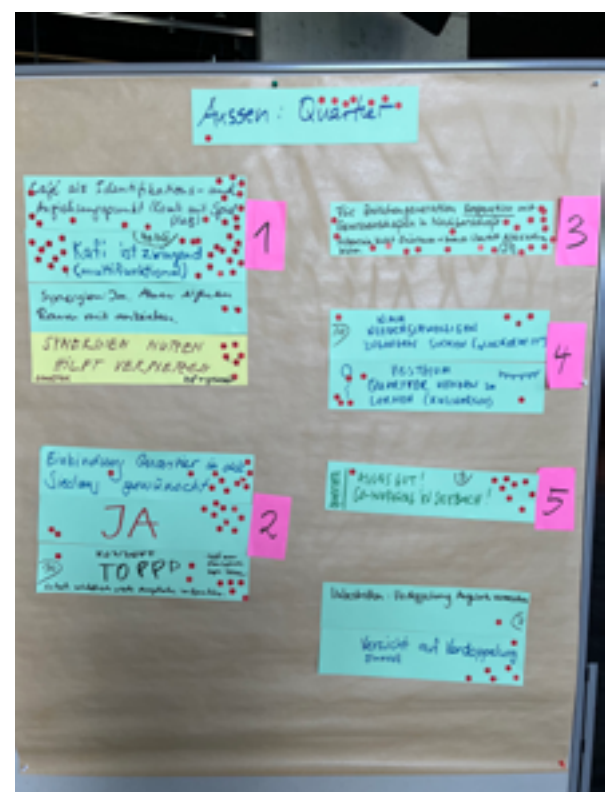






Abb. 13  
Impression  
Ergebnisforum



Abb. 14  
Impression  
Ergebnisforum



Abb. 15  
Impression  
Ergebnisforum

## 3.2 Workshops

### Workshop 1

Am Workshop 1 am 17. November 2021 wurden die gemeinsam mit den Fachgruppen aus dem Auftaktforum entwickelten Themenfelder präsentiert und die Themenschwerpunkte mit den Anwesenden an Tischgruppen diskutiert. Am Ende des Workshops konnten Erkenntnisse und ein Fazit je Themenfeld formuliert werden (*kursiv*):

- Quartier oder Siedlung? Nachbarschaften in der Stadt: *Drei Lesearten des Ortes als Entwurfsansatz (als Kreuz, als Bänder entlang der Topographie, als Feld von Gegensätzen).*
- Quartier oder Siedlung? Nachbarschaften im Areal: *Die Reservoirparzelle als Schlüsselstück für eine intelligente Verdichtung, Dichte abhängig von Erhalt Hochhaus, Fremdparzellen sind mitzudenken für Dichteüberlegungen. Daraus Bildung von 5 Hypothesen für die Bebauung des Gevierts:*
  - *Hohe Punkte an den Extremen*
  - *Bebauung der Ränder des Areals mit leerer Mitte*
  - *Bebauung der Ränder des Areals mit hoher Mitte*
  - *Bebauung der Ränder des Areals mit «Schlumpfdorf»*
  - *Zwei Teilareale/unfertige Jungholzachse/«Reformblock»?*
- Orte und Aktivitäten: *Lebenswelten für viele. Konzentrierte Öffentlichkeit ist erwünscht zu Gunsten ruhiger Orte, gemischte wie auch separate Nutzungen vorsehen, passive Gemeinschaftsräume (grössere, neutrale Räume für Veranstaltungen) und aktive, niederschwellig nutzbare Gemeinschaftsräume (Nähatelier, Werkstatt etc) notwendig.*

Abb. 16  
Begehung Work-  
shop 1



- Strukturen und Wege, Begegnung und Zusammenleben: *Mögliche Szenarien für das Zusammenleben:*
  - «aneinander», «nebeneinander» oder/und «übereinander» im Sinn einer festen Zuordnung als Themenhäuser mit gemeinschaftlichem Freiraum,
  - «miteinander» oder/und «übereinander» im Sinn einer flexiblen Zuordnung im Nutzungszyklus,
  - «Cluster», «universelles Wohnen» und/oder «flexibles Wohnen» im Sinne eines Experimenthauses und Leuchtturmes als Überlagerung eines der vorhergehenden Konzepte.
- Gestalten und Moderieren, Aneignung als Prozess: *Partizipativer Prozess, Strategien und Erkenntnisse dieses Bereichs brauchen ein separates Gefäß, verschiedene Modelle des Zusammenlebens müssen geübt sein.*
- Spuren und Zeichen – Ortsbiografie einer Stadtlandschaft: *Drei Szenarien für den Entwurfsansatz:*
  - Ein zusammenhängender Raum (zB. «Park», «Wald») mit eingeschriebenen Bauten
  - Zonen mit verschiedenen Raumqualitäten und -atmosphären (zB. «Topographie», «Hof und Rand»)
  - Collage oder «Cluster» verschiedener Einzelthemen

Abb. 17  
Impression  
Workshop 1



## Workshop 2



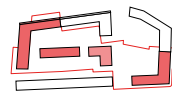


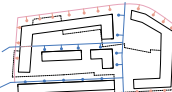


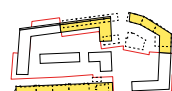


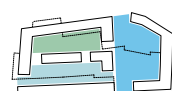


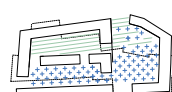


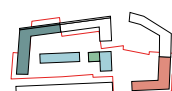
Der Workshop 2 fand digital am 7. Februar 2022 statt. Die Fachgruppen entwickelten basierend auf den wesentlichen Erkenntnissen und Themenschwerpunkten des Workshops 1 (siehe vorgängiger Abschnitt) drei Szenarien für den Felsenrain:

- Szenario 1: Ein Dorf im Block
- Szenario 2: Zwei Pole
- Szenario 3: Drei Höfe

Alle Szenarien basieren auf 10 Beobachtungen:

1. Räumliche Vielfalt: Der Felsenrain hat sehr unterschiedliche Kontexte und Qualitäten.
2. Quartiernutzung im Osten: Eine publikumswirksame Nutzung schmiegt sich an die Oberhänsl-Anlage.
3. Grüne Enfilade im Westen: Der westliche Pol ist ins Netzwerk aus Sport- und Erholungsfreiräume eingebunden.
4. Innere Ost-West Verbindung: Eine Ost-West-Binnenverbindung schafft Wohnadressen und verbindet die wichtigsten Bezugsräume.
5. Nord-Süd Verbindung: Die (insbesondere visuell relevante) Nord-Süd Verbindung zwischen beiden Bahnhöfen schafft Orientierung im Quartier.
6. Topografie: Die Topografie lässt sich in 3 Schichten lesen: Damm, Hang, Ebene.
7. Rückzug und Nischen: Orte des Rückzugs eignen sich am Hang.
8. Treffpunkt und Begegnung: Begegnungsorte im Inneren des Gevierts verbinden die unterschiedlichen Nutzer\*innen.

Abb. 18  
Variabelmatrix Szenarien Workshop 2,  
Fachgruppen

	S1/ EIN DORF IM BLOCK	S2/ ZWEI POLE	S3/ DREI HÖFE
<b>DICHTE</b> (mit Best./ o. Best./ HH>30m)	160 % / 175 % / -	150 % / 180 % / + 205 %*	150 % / 180 % / -
<b>MÖGLICHKEIT ERHALT BESTAND</b>	JA	JA	NEIN
<b>HÖHENENTWICKLUNG</b>			
<b>ADRESSIERUNG</b>			
<b>SPIELRÄUME DRITTPARZELLEN</b>			
<b>LANDSCHAFTSRÄUME</b>			
<b>TOPOGRAFIE</b>			
<b>NUTZUNGSVERTEILUNG</b>			

9. Standorte für Hochpunkte: Höhere Häuser (30 bis ca. 55m) sind an zwei Polen denkbar (SO und NW).
10. Kulturwandel: Die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure (SAW/SWF/GFA) verlangt neue Kooperationsmodelle.

Drei nach Fachgebiet zugeteilte Gruppen (Architektur & Städtebau, Freiraum und Sozialraum) diskutierten die drei Szenarien eingehend und haben eine erste Zusammenfassung von Potenzialen und Synthesevorschlägen aus jeweiliger Fachsicht formuliert. Aus dem Zusammenschluss der Erkenntnisse im Plenum wurde eine erste Planskizze und Eckwerte für das Zukunftsbild erstellt. Ein erster Entwurf des Zukunftsbilds wurde im Nachgang an den Workshop 2 entwickelt. Das Zukunftsbild in Kapitel 4 baut auf diesem Entwurf auf, weshalb hier auf eine Aufführung des ersten Entwurfs vom Workshop 2 verzichtet wird.

### Workshop 3

Für den Workshop 3 erarbeiteten die Fachgruppen zwei Testprojekte basierend auf dem ersten Entwurf des Zukunftsbilds mit dem Ziel, die Eckwerte und Thesen zu überprüfen, zu hinterfragen, zu bestätigen oder zu widerlegen. Anlässlich des Workshops wurden die Testprojekte innerhalb von drei Dialogrunden diskutiert und das Zukunftsbild anschließend gemeinsam präzisiert. Die zwei Testprojekte A und B werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

Abb. 19  
Impression  
Workshop 3



### 3.3 Testprojekte

Die beiden Testprojekte A und B wurden von den Beteiligten an den Workshops bzw. den Fachgruppen zwischen den Workshop erarbeiten. Die Testprojekte basieren auf jeweils gegensätzlichen Annahmen und bilden somit zwei «Extremvarianten» ab, um die Spielräume des Zukunftsbildes auszuloten zu Gunsten eines möglichst hohen Erkenntnisgewinnes. Beispielsweise geht Testprojekt A von einem Erhalt der Felsenrainstrasse aus, Testprojekt B dagegen von einer totalen landschaftlichen Integration der Strasse in die Freiraumgestaltung. Die Testprojekte sind das Ergebnis des gesamten Prozesses, deswegen erfolgt keine separate Würdigung.

*Die Abgabepлакate befinden sich im Anhang.*

#### Testprojekt A

##### *Bebauung*

Die Variante A ist die ruhigere und weniger dichte Spielart des Zukunftsbildes mit 5.5-geschossigen Punktgebäuden im Innern, welche einen Bezug zu den Solitärbauten in der Umgebung herstellen. Die nordwestliche Ecke wird mit einem 7-geschossigen L-förmigen Bau besetzt. Das Hochhaus in der südöstlichen Ecke bleibt bestehen, kann aber zu einem späteren Zeitpunkt ersetzt werden. Diese Variante geht von einer minimalen Beteiligung der Drittparzellen aus und sieht entsprechend für das Grundstück der SAW (plus das städtische Eckgrundstück) eine Entwicklung der Bebauung vor. Eine Entwicklung der Drittparzellen wird aber nicht verunmöglicht.

Abb. 20  
Situationsplan  
Testprojekt A

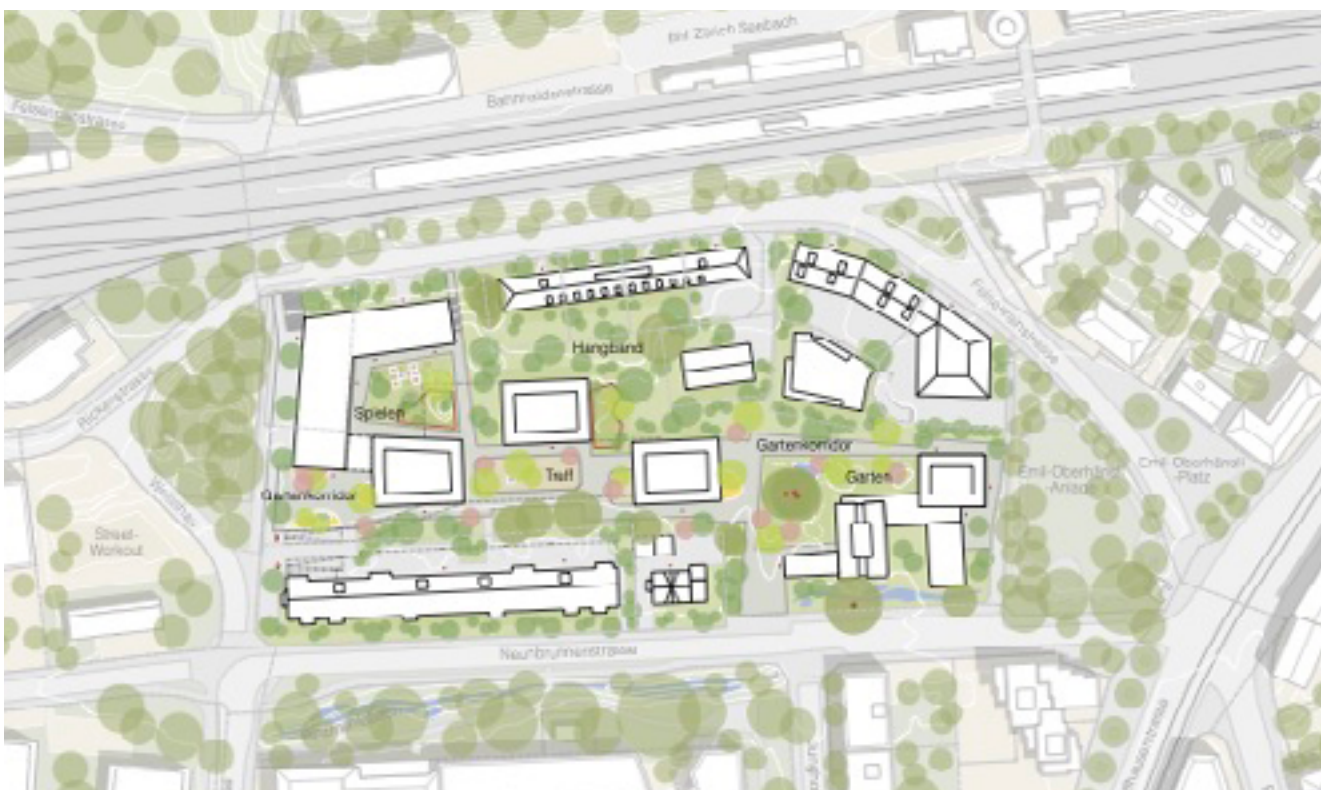




Abb. 21  
Querschnitt

Abb. 22  
Konzept und  
Zonierung



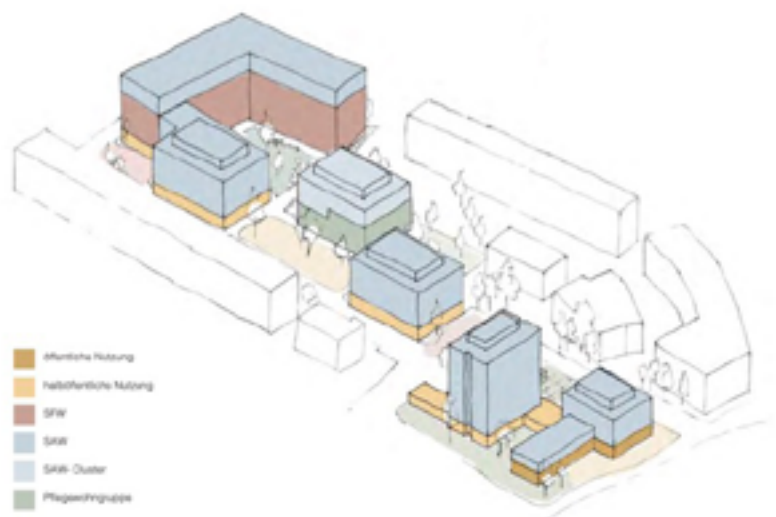
Abb. 24  
Erschließung



Abb. 23  
Beispielung  
Freiraum



Abb. 25  
Nutzungsverteilung



### *Freiraum und Erschliessung*

Der Freiraum wird durch die Gebäudesetzung definiert, es entstehen ein Gartenkorridor in der Ebene in Ost-West-Richtung und ein parallel dazu verlaufendes Hangband. Dazwischen befinden sich differenzierte Höfe für die unterschiedlichen Nutzergruppen, welche entsprechend den Nutzungen in den angrenzenden Gebäuden unterschiedlich bespielt werden. Die gemeinsame zentrale Erschliessungsachse verläuft entlang des Gartenkorridors. Zusätzlich werden die bestehenden Randbebauungen von aussen erschlossen. Der Bach an der Neunbrunnenstrasse wird ausgedolt und damit, als weitere Massnahme neben der Dachbegründung, ein Mehrwert für das Lokalklima und die Ökologie gebildet. Die Nord-Süd Verbindung zum Bahnhof Seebach wird zurückhaltend nicht als Fussweg sondern als Blickachse ausgebildet. Die Felsenrainstrasse wird in dieser Variante nicht umgestaltet und das heutige Strassenprofil bleibt entsprechend erhalten. Das Terrain wird allerdings zu stark verändert, verläuft relativ lange flach und steigt dann steil an zur Felsenrainstrasse.

### *Öffentlich-Privat*

Der Öffentlichkeitsgrad im Freiraum nimmt entlang vom Gartenkorridor in Richtung Emil-Oberhänsli Anlage zu. Der Treffpunkt im Westen sowie der Gemeinschaftsplatz in der Mitte sind gemeinschaftlich nutzbar. Neben dem öffentlichen Aussenbereich um den Quartiertreff bei der Emil-Oberhänsli Anlage gibt es halböffentliche Nutzungen im Westen des bestehenden Hochhauses (beruhigter Garten).

### *Nutzungsverteilung*

Die Nutzungsverteilung in den Gebäuden ist grundsätzlich getrennt, nur das Gebäude in der nordwestlichen Ecke (SAW und SFW) und das westliche Punktgebäude (SAW und Pflegewohngruppe) sind gemischt. Im Erdgeschoss befinden sich Wohnungen sowie gemeinschaftliche Nutzungen wie Jugendraum, multifunktionaler Siedlungsraum, Waschküche und halb- (Kita, Coiffeur, Physio) und öffentliche (Quartierzentrum) Nutzungen.

### *Kennzahlen*

- Ausnützung SAW-Areal (Kat.-Nr. SE4763/Nr. 1 Abb. 4) und städtisches Grundstück «Pumpwerk» (Kat.-Nr. SE4444/Nr. 11 Abb. 4): ca. 145 % (mit Ersatzhochhaus 30 m ca. 185 %)
- Ausnützung Gesamtareal: ca. 140 % (mit Ersatzhochhaus 30 m ca. 160 %)
- Wohnungen: SAW ca. 108, SFW ca. 36, 2 Pflegewohngruppen GFA à 12 Plätze
- Parkplätze: minimal ca. 57 (ca. 33 Bewohnende und Beschäftigte, ca. 24 Besucher und Kunden, Berechnung ohne Mobilitätskonzept)





Abb. 26  
Modellfoto  
Testprojekt A,  
Blick von Osten,

Abb. 27  
Modellfoto  
Testprojekt A,  
Blick von Süden



## Testprojekt B

### *Bebauung*

Diese dichtere Variante weist drei Hochpunkte mit jeweils 10 Geschossen (= 30 m) auf: im Nord-Westen beim Weisschau, im Nord-Osten beim Bahnhof Seebach und als Ersatz des bestehenden Hochhauses im Süd-Osten. Die Typologien im Innern befinden sich auf den Grundstücken der SAW und der Stadt Zürich (SE4444, Nr. 11 Abb. 4) und können ohne Kooperation mit den weiteren Nachbarn erstellt werden. Die bestehenden Randbebauungen werden durch 6- bis 7-geschossige Zeilenbauten bzw. einen Hochpunkt im Nord-Osten ersetzt.

### *Freiraum und Erschliessung*

Der Freiraum wird geprägt von zwei Freiraumbändern: Ein Wohnband in der Ebene und ein Hangband. Wie auch bei Variante A läuft die gemeinsame innere Erschliessung entlang des Wohnbands und die Aussenerschliessung von der Felsenrainstrasse her. Unterschiedliche Freiraumnutzungen bespielen das Wohnband als Inseln, so zum Beispiel eine Spielinsel im Westen oder ein Treffpunkt vor dem Hochpunkt im Süd-Osten. Das Terrain steigt gleichmässig in Richtung Felsenrainstrasse an. Die offene Gebäudestellung lässt den bestehenden Kaltluftstrom durchfliessen. Die Nord-Süd Verbindung zum Bahnhof Seebach ist hier betont als öffentlicher Fusswegverbindung ausgebildet. Die Felsenrainstrasse wird in der heutigen Form aufgehoben und zu einem Weg/Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet.

Abb. 28  
Situationsplan  
Testprojekt B

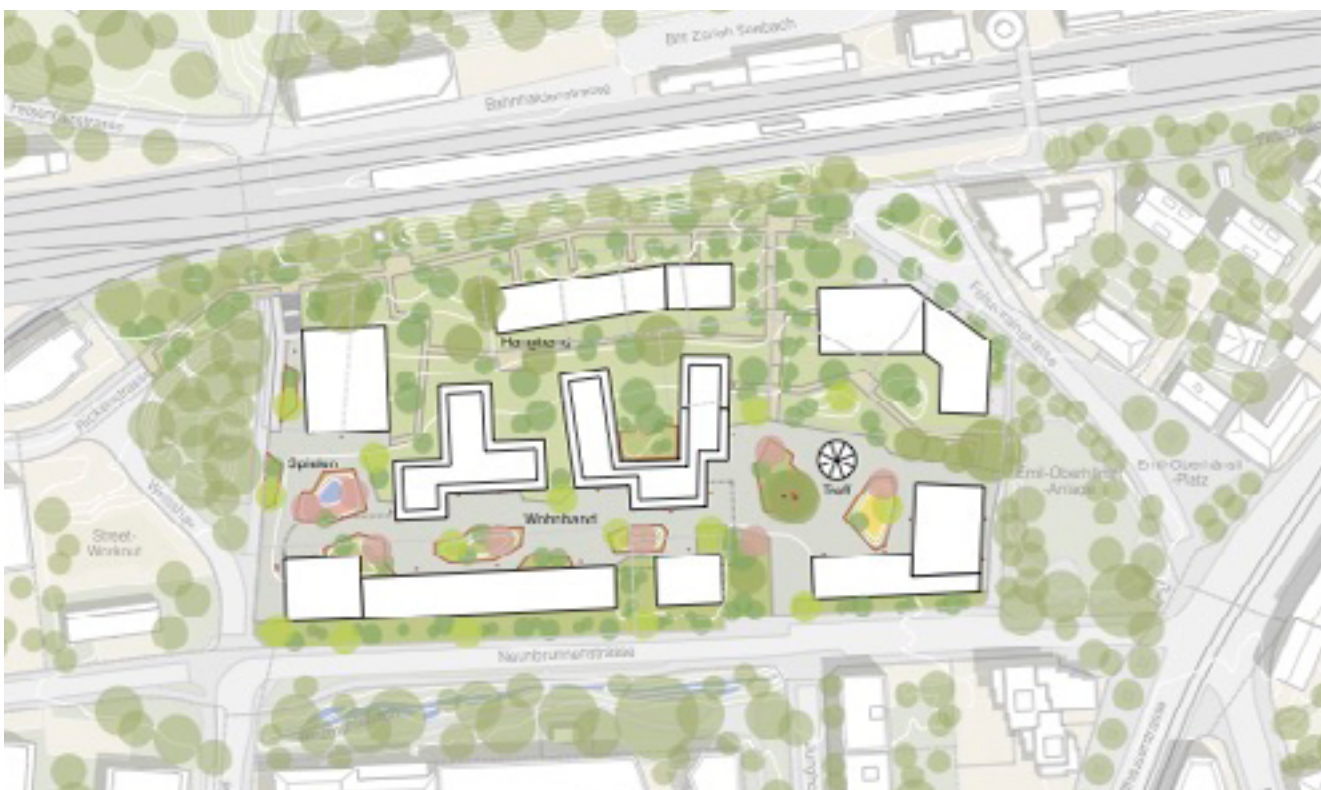




Abb. 29  
Querschnitt

Abb. 30  
Konzept und  
Zonierung



Abb. 32  
Erschließung



Abb. 31  
Beispielung  
Freiraum

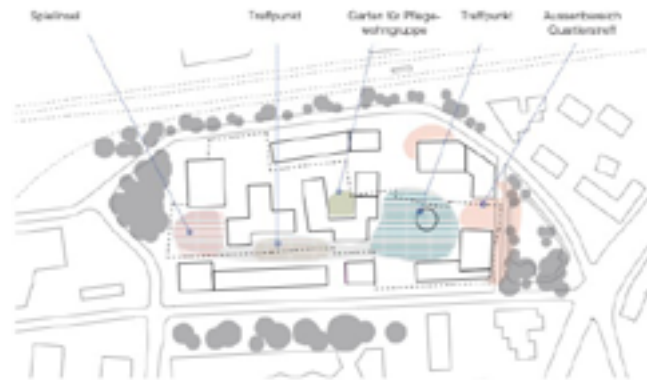
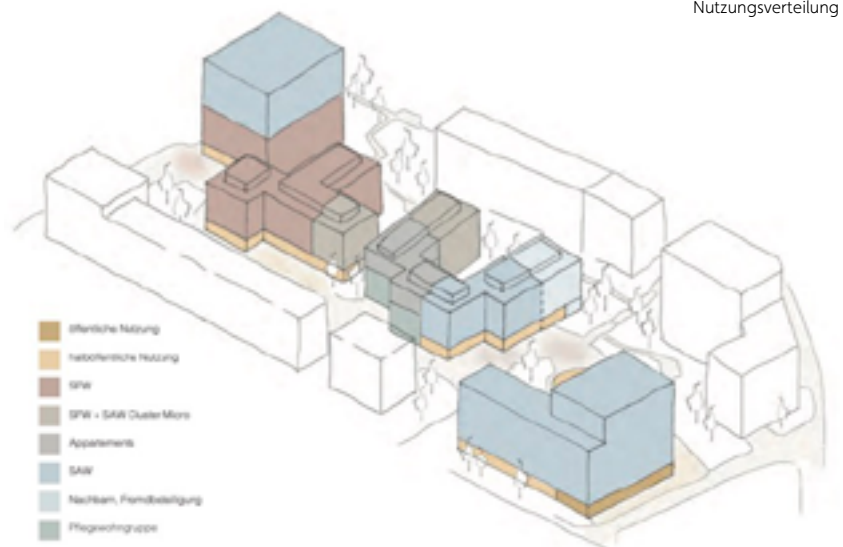


Abb. 33  
Nutzungsverteilung



### *Öffentlich-Privat*

Der Öffentlichkeitsgrad im Freiraum nimmt wie in der Variante A entlang vom in West-Ost-Richtung verlaufenden Wohnband zu. Die Spielinsel und der Treffpunkt im Westen sind gemeinschaftlich nutzbar. Neben dem öffentlichen Aussenbereich um den Quartiertreff bei der Emil-Oberhänsli Anlage im Erdgeschoss des Hochhauses gibt es halböffentliche Nutzungen im Westen des bestehenden Hochhauses (Treffpunkt).

### *Nutzungsverteilung*

Die Nutzungsverteilung in den Gebäuden ist gemischt. Schwerpunktmässig sind die Wohnungen der SFW im Westen angeordnet die Pflegewohngruppen in der Mitte des Areals, die Alterswohnungen im Osten. Zudem befinden sich die Familienwohnungen und die Pflegewohnungen möglichst in den unteren und die Wohnungen der SAW in den oberen Stockwerken. Im Erdgeschoss befinden sich Wohnungen sowie gemeinschaftliche Nutzungen wie Jugendraum, multifunktionaler Siedlungsraum, Waschküche und halb- (Kita, Coiffeur, Physio) und öffentliche (Quartierzentrum) Nutzungen.

### *Kennzahlen*

- Ausnützung SAW-Areal (Kat.-Nr. SE4763/Nr. 1 Abb. 4) und städtisches Grundstück «Pumpwerk» (Kat.-Nr. SE4444/Nr. 11 Abb. 4): ca. 190 % mit Hochhäuser 30 m
- Ausnützung Gesamtareal: ca. 200 % mit Hochhäuser 30 m
- Wohnungen: SAW ca. 142, SFW ca. 36, SAW + SFW ca. 34, 2 Pflegewohngruppen GFA à 12 Plätze
- Parkplätze nur SAW: minimal ca. 78 (ca. 49 Bewohnende und Beschäftigte, ca. 29 Besucher und Kunden, Berechnung ohne Mobilitätskonzept)



Abb. 34  
Modellfoto  
Testprojekt B,  
Blick von Osten



Abb. 35  
Modellfoto  
Testprojekt B,  
Blick von Süden

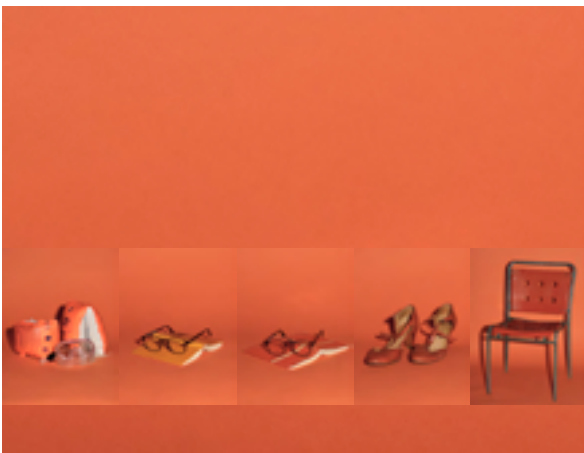
# 4 Zukunftsbild

Das Zukunftsbild wurde gemeinsam während des Prozesses erarbeitet und die Leitsätze und Eckwerte sind breit abgestützt. Es erfolgten deswegen keine separate Würdigung des Zukunftsbildes durch das Begleitgremium. Das Zukunftsbild besteht aus sechs Leitsätzen für das Projekt und Eckwerten für die Planung. Die Eckwerte teilen sich auf in übergeordnete, projektbezogene und prozessbezogene Aspekte. Die übergeordneten und projektbezogenen Aspekte sind in einem Situationsplan verortet.

*Das Zukunftsbild befindet sich im Anhang und ist im Weiteren erläutert.*

## 4.1 Leitsätze

Die Kooperationspartnerinnen SAW und SFW haben anlässlich eines Strategieworkshops im Sommer 2021 fünf Thesen zur Zukunft der Siedlung Felsenrain formuliert. Diese fünf Thesen wurden gemeinsam mit den Anspruchsgruppen anlässlich des Auftaktforums breit diskutiert, reflektiert und weiterentwickelt. Für die Testplanung waren die Thesen begleitend wichtig und konnten am Ende des Prozesses zu sechs Leitsätzen konkretisiert werden, siehe nebenstehende Abbildung.



### **01 Der Felsenrain schafft günstigen und guten Wohnraum für viele.**

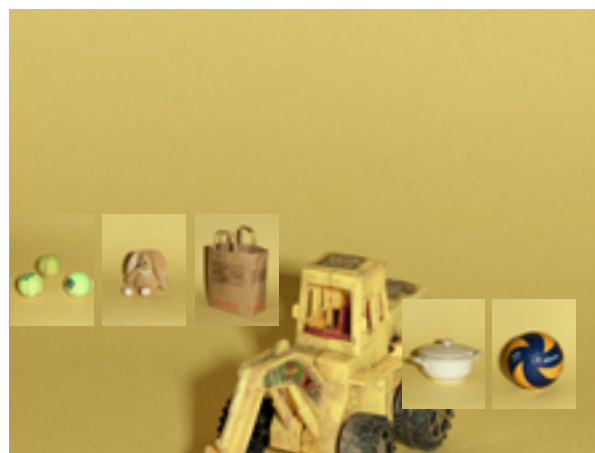
Der Felsenrain ist eine dicht bebaute, städtische Siedlung mit guten Wohnungen.

Die Kooperation stärkt die Erfüllung der Aufgaben aller drei Partnerorganisationen und schafft generationenverbindenden Lebensraum im Innen- und Aussenbereich.

### **02 Im Felsenrain entsteht eine tragfähige, generationenübergreifende Nachbarschaft.**

Im Sinn einer nachhaltigen Entwicklung und Erneuerung des Stadtkörpers öffnet sich das Areal für eine diverse Gesellschaft.

Die Mischung der Generationen und Altersgruppen, der Interessen und Lebensphasen bereichert das Zusammenleben, schafft lange Wohnbiografien und eine kontinuierliche Identifikation mit dem Ort. Dazu zählen – im Sinn der Stiftungszwecke – insbesondere ältere Menschen und Kinder, aber auch deren Eltern und dem Nest entwachsene, junge Menschen.





### **03 Der Felsenrain ermöglicht ein umsichtiges und zukunftsfähiges Zusammenleben.**

Die neue Siedlung Felsenrain leistet einen Beitrag an das Stadtklima der Zukunft im wörtlichen Sinn und im übertragenen Sinn.

Die Kooperation der Auftraggeberinnen ermöglicht Synergieeffekte in der baulichen und betrieblichen Umsetzung der Siedlung Felsenrain und fördert die Zukunftsfähigkeit des Quartiers insgesamt.

### **04 Der Felsenrain schafft die Voraussetzungen für Offenheit und Respekt.**

Unterschiedliche Wohnbedürfnisse, nachbarschaftliches Zusammenleben und vielschichtige Nutzung des Raums lassen Platz sowohl für Gemeinschaft als auch für Rückzug und Privatheit.

Die innere und äussere Vielfalt wird als Bereicherung in den Alltag des Felsenrains integriert.



### **05 Der Felsenrain ist Wohnort und Lebensmittelpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner.**

Der Felsenrain bietet eine individuelle Nachbarschaft und integriert sich in die umliegenden Quartiere. Nah an der Stadt und nah an der Natur, soll eine eigenständige Siedlungsidentität entstehen, wo sich Menschen nahestehen. Der Felsenrain ist ein Wohnort und Lebensmittelpunkt, mit dem man sich identifiziert und sich wohlfühlt. Rückzugsorte und gemeinschaftliche Orte ergänzen sich. Freundschaften, gegenseitige Unterstützung sowie selbstbestimmtes Engagement und Individualität tragen gleichermaßen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

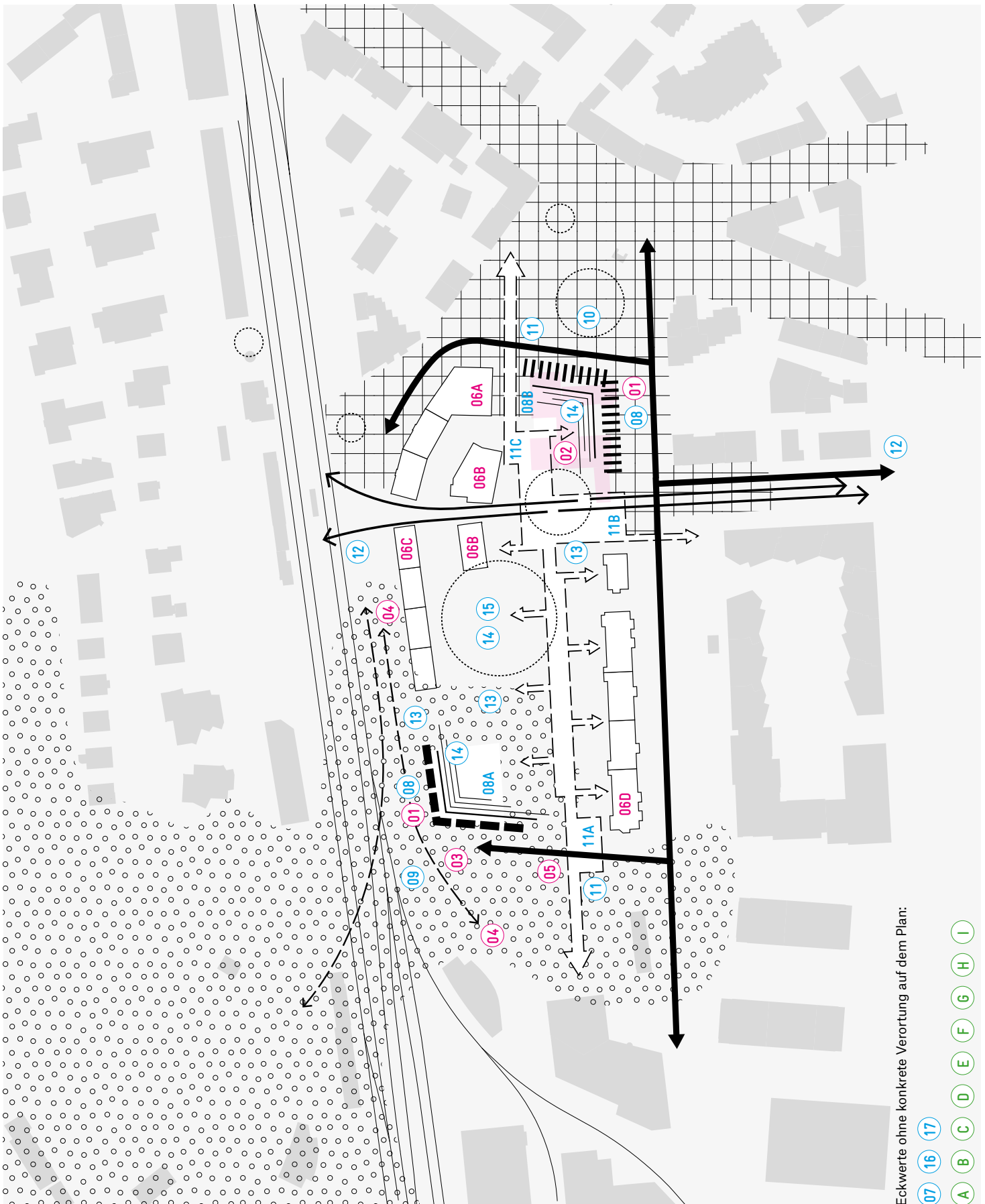


### **06 Der Felsenrain wächst zu einem Mehrwert für das Quartier.**

Der Felsenrain ist als lebendiger, sichtbarer Ort in der Stadt verankert und öffnet sich auch für Menschen, die nicht da wohnen. Er bereichert das Quartier sowohl direkt (über Nutzungen, Raumangebote, Wege) als auch indirekt (über eine lebendige Gemeinschaft, Durchmischung der Bewohner:innen in Alter, Status und Kultureller Identität sowie einer starken Identifikation mit dem Standort). Das lebenswerte, attraktive Wohnumfeld ist ein Mehrwert für die unmittelbare Nachbarschaft und ein verbindender Ort zwischen Seebach und Neu-Oerlikon.



## 4.2 Eckwerte für die Planung - Situationsplan und Legende





## Übergeordnete Aspekte:

- 01** **Lebendige, dichte Stadt und hohe Häuser:**  
Die angestrebte Gesamtdichte und deren Qualität bedingt bauliche Hochpunkte zur Reduktion des Fussabdrucks und zur Sicherung von attraktiven Freiräumen.
- 02** **Bestandshochhaus:**  
Zwischenzeitlicher Erhalt des Hochhauses denkbar als Wertesicherung und Identitätsfaktor für das Areal und das sich wandelnde, umgebende Quartier. Längerfristiges Potenzial für die weitere Erneuerung und Verdichtung. Bauliche Erweiterungen im Sockelbereich ermöglichen eine neue Ausrichtung, Adressbildung und Verbesserung der stadträumlichen Anbindung.
- 03** **Reservoirparzelle als Schlüsselstelle:**  
Integration des Grundstückes für gute Lösungen anzustreben.
- 04** **Felsenrainstrasse als grüne Idee:**  
Eine mögliche Neubewertung oder/und Neugestaltung des ans Areal angrenzenden Abschnitts der Felsenrainstrasse mit ausgeprägtem Grünraumbezug erlaubt Aneignung, Mitnutzung und Wahrnehmung des Strassenraums über die seitlichen Ränder und Übergänge hinweg zu einem «Felsenrainpark». Die ökologischen Habitate der nahen Umgebung werden bis auf das Areal fortgeführt.
- 05** **Unterführung SBB:**  
Ein Austausch über die Planungsabsichten und die frühzeitige Mitwirkung bezüglich der neuen Unterführung der Bahn drängt sich auf und könnte die Projektüberlegungen zum Areal deutlich stärken.
- 06** **Einbezug Nachbarparzellen:**  
Eine parallele oder gemeinsame bauliche Entwicklung über das Gesamtareal bleibt attraktiv, ist aber nicht zwingend. Bezüglich Freiraum, Adressbildung und Parkierung besteht grosses Potenzial auch bei heutigem Gebäudebestand.
- 06A:** Nordost:  
Potenzial für neue Bebauung mit starker Verdichtung, ein weiterer Hochpunkt als Möglichkeit.
- 06B:** Mitte:  
Nachbarschaftlichen Bezug herstellen durch direkte Zusammenarbeit. Allenfalls könnte die Integration der Baumasse in eine mögliche Neubebauung an der Nordostecke (06A) Spielräume schaffen.
- 06C:** Nordwest:  
Nachbarschaftlicher Bezug im Freiraum, gemeinsames Gesicht Felsenrainstrasse.
- 06D:** Südwest:  
Nachbarschaftlicher Bezug im Freiraum, gemeinsame Adressbildung, koordinierte Parkierung.

## Projektbezogene Aspekte:

- 07** **Vielteilige Bebauung:**  
Das Ensemble der Gebäude(-teile) und die Gliederung im Innern sichern eine angemessene Körnung und Massstäblichkeit im Kontext.
- 08** **Zwei Pole:**  
Inhaltlich, räumlich und baulich (Massenverteilung) bilden die Nordwest- und die Südostecke zwei Schwerpunkte mit unterschiedlichem Charakter.
- 08A:** Landschaftsseite, Rücken, Anker, ...  
Bahnfassade (Sichtbarkeit, Lärmschutz, Vermittlung)
- 08B:** Stadtseite, Gelenk, Scharnier, ...  
Oberhänslifassade (Sichtbarkeit, Ausstrahlung und Aktivität)
- 09** **Nordwestecke mit Landschaftsbezug:**  
Aktivierung der topografischen Möglichkeiten, gestalterische Integration des «Wäldchens» und funktionale Einbindung des angrenzenden Freiraumangebots. Einbezug der neuen Unterführung.
- 10** **Südostecke mit Stadtcharakter:**  
Ein grösserer Öffentlichkeitsgrad, der die Urbane Kraft der Schaffhauserstrasse an den Felsenrain heranhöhrt und die Oberhänslifassade angemessen integriert.
- 11** **Innere Rückgrat:**  
Eine gemeinsame Erschliessung, die die Adressen aller Neubauten und mgl. vieler Bestandsbauten bündelt und die Freiräume verbindet. Gemeinschaftlicher Charakter mit gemässiger Öffentlichkeit.
- 11A:** Entree, Adressbildung und sanfte Abstufung der Öffentlichkeit
- 11B:** Hauptzugang, Adressbildung und Ankunftsart auf dem Areal
- 11C:** Filter, Adressbildung und sanfte Abstufung der Öffentlichkeit
- 12** **Jungholzachse:**  
Eine starke Nord-Süd Verbindung in der Verlängerung der Jungholzstrasse. Als Blickbezug und allenfalls fussläufig durchlässig bis zum Bühnhügel. Als Erschliessungsfigur bis in die Tiefe des Areals, um das Areal herum und via Oberhänslifassade zum Bahnhof.
- 13** **Bühnhang und Ebene:**  
Lesbare Freiräume mit stadtklimatischer Wirksamkeit und unterschiedlicher atmosphärischer Qualität.
- 14** **Programmatische Schwerpunkte:**  
Aufteilung des Raumangebots innerhalb der Bauten in Bereiche mit gemischtem Zusammenleben (Familien und ältere Menschen) und in Bereiche ausschliesslich für ältere Menschen (bevorzugt an der Oberhänslifassade) und durchlässiger Zuteilung in der Mitte.
- 15** **Siedlungsaktivität und Treffpunkt:**  
Lebendige Überlagerungen von Nutzungen, Zielgruppen und Bedürfnissen im Inneren des Areals.
- 16** **Rückzugsorte:**  
Gegliederte Freiräume und geschützte Aufenthaltsorte in Innenräumen. Nischen, Lücken und Gärten für spezifische Bedürfnisse verschiedener Nutzer:innengruppen und individuelle Wünsche.
- 17** **Mikrolagen für Zielgruppen:**  
Dezentrale Anordnung von niederschweligen Programmen und kleinteiligen Raumangeboten für das Zusammenleben im Alltag.

## Prozessbezogene Aspekte:

- A** **Soziale Planung als eigenständiges Projekt:**  
Vor, während und nach dem Planungs- und Bauprozess finden die Fragen des Zusammenlebens in einem parallelen Projekt ein eigenes Gefäss. Der kontinuierliche Austausch und die Interaktion mit dem Bauprojekt wird aktiv gepflegt.
- B** **Aneignung und Zusammenleben:**  
Vielfältige und längerfristige Siedlungs-, Haus- und Wohnbio- grafien werden mit geeigneten Prozessen eingeführt, gefördert und gepflegt. Eine gegenseitige Willkommenskultur integriert die Bewohnenden auf dem Areal und das Areal im Quartier.
- C** **Netzwerk stärken:**  
Die aktive Zusammenarbeit in der Vermietung mit Anbieter:innen von Wohnraum in der Nachbarschaft ermöglicht eine bessere Integration der mittleren Generation am Standort und eine gezieltere Nutzung der zur Verfügung stehenden Angebote.
- D** **Generationenübergreifende Durchmischung fördern:**  
Spezifische räumliche und programmatische Angebote im Innen- und Aussenraum schaffen die Voraussetzung für Sicherheit und Koexistenz, auch für vulnerable Personen.
- E** **Beweglich bleiben:**  
Ein wandelbarer Prozentsatz in der Nutzungsverteilung zwischen den Bauträger:innen ist zu prüfen. So könnte ein flexibles Modell für die Zeit getragen werden durch wandelbare (Bau-)strukturen und dadurch auch längerfristige Anpassbarkeit ermöglichen.
- F** **Wissenstransfer sichern:**  
Qualitäten sichern durch geschicktes Vorgehen, personelle Kontinuität fördern und Erkenntnisse aus der Testplanung übersetzen in Arbeitsmittel für die nächste Phase.
- G** **Offener Planungsprozess:**  
Dialog weiterführen, Formate für Wettbewerbe prüfen, Vermittlung und Lernprozess integrieren. Offene Kommunikation, Integration von Werten und Wünschen, nachvollziehbare Transformation
- H** **Konkrete Vorstellung der Zukunft für eine klarere Sicht der Gegenwart:**  
Betriebskonzepte und Raumprogramme frühzeitig entwerfen als Struktur und Rückgrat für planerische Arbeiten und Projektierung.
- I** **Aktive Begleitung im Alltag:**  
Das Zusammenleben und die Aktivitäten vor Ort werden kontinuierlich und professionell begleitet durch ein Siedlungscoaching. Ein entsprechendes Raumangebot wird in der Planung berücksichtigt.

### 4.3 Eckwerte für die Planung - Übergeordnete Aspekte

Nachfolgend werden die auf den vorangehenden Seiten auf dem Situationsplan und dargestellten und in der Legende kurz umschriebenen Eckwerte ausführlich erläutert. Das erste nachfolgende Kapitel behandelt die übergeordneten Aspekte. Diese umfassen die Abhängigkeiten zu Nachbarschaft und Quartier, die allgemeinen Rahmenbedingungen und die zu klärenden Fragen für die weitere Projektierung.

#### 01: LEBENDIGE, DICHTE STADT UND HOHE HAUSER

Der kommunale Richtplan SLÖBA vom 10. April 2021 strebt für das Gebiet eine Dichte über die BZO 2016 hinaus an (Zieldichte: Ausnutzungsziffer > 250 %, Hauptfunktion: Wohnen und Arbeiten, Referenz BZO: Z5, Z6, Z7). Gemäss gültiger BZO 2016 liegt das Gebiet in der fünfgeschossigen Wohnzone W5, mit einer Arealüberbauung ist eine Dichte von max. 208 % zulässig. Das Zukunftsbild sieht zwei Hochpunkte vor, im Nordwesten und im Südosten. Die Testprojekte weisen nach, dass sich damit die angestrebte Gesamtdichte qualitativ voll realisieren lässt. Insbesondere wird der Gebäudefussabdruck minimiert und der Raum für attraktive Freiräume so maximiert. Im Rahmen von Workshop 02 wurden als Vergleich auch Projektszenarien ohne Hochhäuser dargestellt, dabei resultierte jedoch eine geringere Ausnutzung, (siehe Kapitel 3.2).

Abb. 36  
Skizze zu Eckwert 01



Eine verträgliche Dichte muss bezüglich des Umgangs mit dem Bestand der Hochpunkte, der Eigentumsstrukturen und der aussenräumlichen Qualitäten gut funktionieren. Die Testplanung zeigt, dass gegenüber heute ein Verdichtung möglich ist (Ausnutzung Bestand ca. 70 %). Als städtebaulich verträglich und damit als anzustrebendes Mass wird eine Dichte von max. 190 % (Grundstück SAW- Nr. 1 Abb. 4 und städtisch Grundstück - Nr. 11 Abb. 4 betrachtet. Diese beiden Grundstücke lassen sich innerhalb der Regelbauweise (Arealüberbauung) entwickeln.

### Zu prüfende Aspekte / weiteres Vorgehen

- Es ist zu prüfen, ob Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe bis 45 m möglich sind (insbesondere bezüglich Einhaltung der Limiten der Wohnbauförderung/günstiger Wohnraum). Städtebaulich wäre dies gemäss Testplanung im Nordwesten denkbar.
- Die Projektabsicht und die Standortwahl der Hochpunkte sind dem Baukollegium der Stadt Zürich zu präsentieren.

Abb. 37  
Skizze Variante B mit  
den Hochpunkten im  
Südosten, Nordwesten  
und Nordosten



## 02: BESTANDESHOCHHAUS

Im ISOS wird das Hochhaus mit einem wertneutralen Hinweis erwähnt, demzufolge es den «Hauptkomplex der Siedlung Felsenrain» bildet und als «städtebaulich bedeutender Hintergrund der Felsenrainanlage» bewertet wird. Die Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Inventarisierung Denkmalpflege hat die bestehende Siedlung im Eigentum der SAW geprüft und keine Schutzvermutung festgestellt. Gemäss Kurzbericht vom 3. Mai 2022 sind die zum Vergleich herbeigezogenen Inventar- und Schutzobjekte (z.B. Alterssiedlung Espenhof I/II, Siedlung In der Zelg) sowohl in baukünstlerischer als auch in städtebaulicher Hinsicht in ihrer Bedeutung weit höher einzustufen als das Hochhaus mit dem Sockelbau. Auch wenn aus denkmalpflegerischer Sicht kein Grund besteht, das Hochhaus zu erhalten, weist es nichtsdestotrotz Qualitäten auf und hat Potenzial für einen (zwischenzeitlichen) Erhalt als Wertsicherung und längerfristig für eine weitere Erneuerung und Verdichtungsmöglichkeit. Das bestehende Hochhaus ist zudem ein wichtiger Identitätsfaktor für das Areal und das sich wandelnde, umgebende Quartier. Mit Erhalt des Hochhauses reduziert sich die Gesamtdichte deutlich. Das bestehende Hochhaus hat Mängel insbesondere im Erdgeschoss. Bauliche Erweiterungen im Sockelbereich würden die Möglichkeit für eine neue Ausrichtung, Adressbildung und Verbesserungen der stadträumlichen Anbindung bieten.

Voraussetzung für eine Verdichtung ist zudem der Ersatz der Zeilenbauten. Die Orts- und städtebauliche Relevanz der Zeilenbauten ist geringer als diejenige des Hochhauses. Die Chancen eines Ersatzneubaus überwiegen klar die Nachteile eines Ersatzneubaus der Zeilenbauten hinsichtlich Netto-Null und zwar aus folgenden Gründen: Deutlich höhere Anzahl Wohnungen von bestehend rund 120 kleinen Alterswohnungen auf neu über 200 Wohnungen inkl. der Familienwohnungen der SFW (wichtiger Beitrag zur Erreichung der Ziele der Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich), städtebauliche Setzung von Hochpunkten, Vernetzung von Freiraumqualitäten, zeitgemässer Wohn- und Lebensraum, Kooperationsmöglichkeit Generationenwohnen mit der SFW, vergrösserte Neuerstellung der Pflegewohngruppen der GFA, Schaffung von Synergieräumen mit dem Quartier, etc.). Ein Erhalt der Zeilenbauten ist deshalb nicht zweckmässig.

### **Zu prüfende Aspekte / weiteres Vorgehen**

- Es gilt zu prüfen, ob das bestehende Hochhaus (allenfalls auch nur in einer ersten Etappe) erhalten und ergänzt werden kann (Nachhaltigkeit, aktuelle Debatte um Ersatzneubauten). Einen Abbruch gälte es auch hinsichtlich des Eintrags im ISOS zu begründen.
- Bei einem Erhalt sollte die Eingriffstiefe minimal bleiben, damit der Erhalt möglichst ressourcenschonend erreicht werden kann.
- Die EG-Nutzungen sind auch bei einem Erhalt entsprechend der Lage an der Emil-Oberhänli-Anlage neu zu denken.

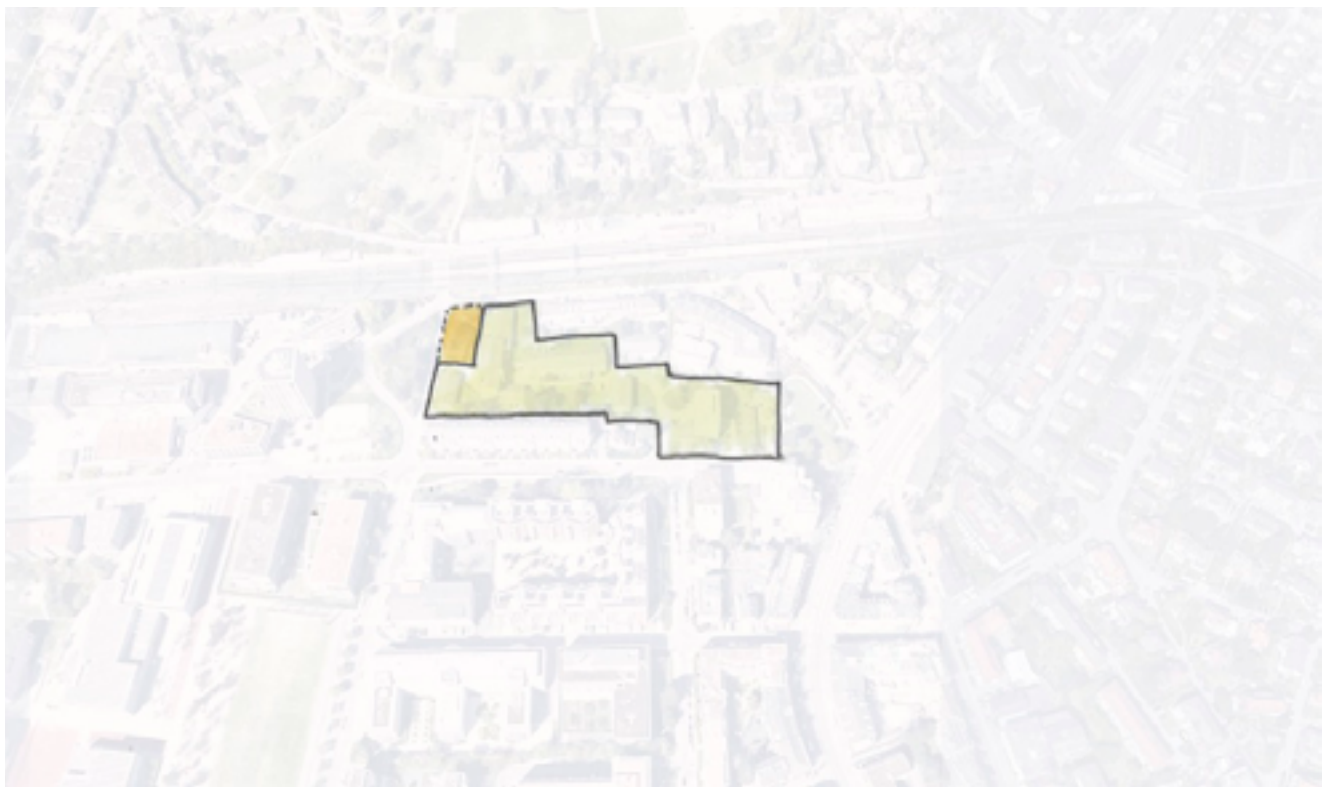
### 03: RESERVOIRPARZELLE ALS SCHLÜSSELSTELLE

Die Integration der städtische Parzelle Kat.-Nr. SE4444 («Pumpwerk», Nr. 11 Abb. 4) bringt einen deutlichen Mehrwert für die Bautypologie, den Freiraumbezug und die Dichte. Ein Landerwerb ist für gute Lösungen anzustreben. Das Grundstück im Eigentum der Stadt Zürich vertreten durch das Tiefbauamt wird von der Wasserversorgung Zürich genutzt (Grundwasser-Pumpwerk Seebach). Erste Gespräche mit den Beteiligten haben bereits stattgefunden. Ob die Parzelle erworben werden kann, ist auch von finanziellen Aspekten abhängig.

#### Zu prüfende Aspekte / weiteres Vorgehen

- Die Verhandlungen mit der Stadt Zürich für einen Erwerb des Grundstücks Kat.-Nr. SE4444 (Nr. 11 Abb. 4) sind weiter zu verfolgen bzw. das schriftliche Gesuch für einen Erwerb beim Tiefbauamt der Stadt Zürich einzureichen.
- Die technischen Anforderungen für eine Verlegung des Pumpwerks der Wasserversorgung Stadt Zürich sind abzuklären.
- Zudem hat mit der SBB der Abgleich mit dem Projekt für den Bau der Unterführung zu erfolgen, siehe Eckwert 05.

Abb. 38  
Skizze Eckwert 03, Dunkelgelb: Parzelle mit Pumpwerk



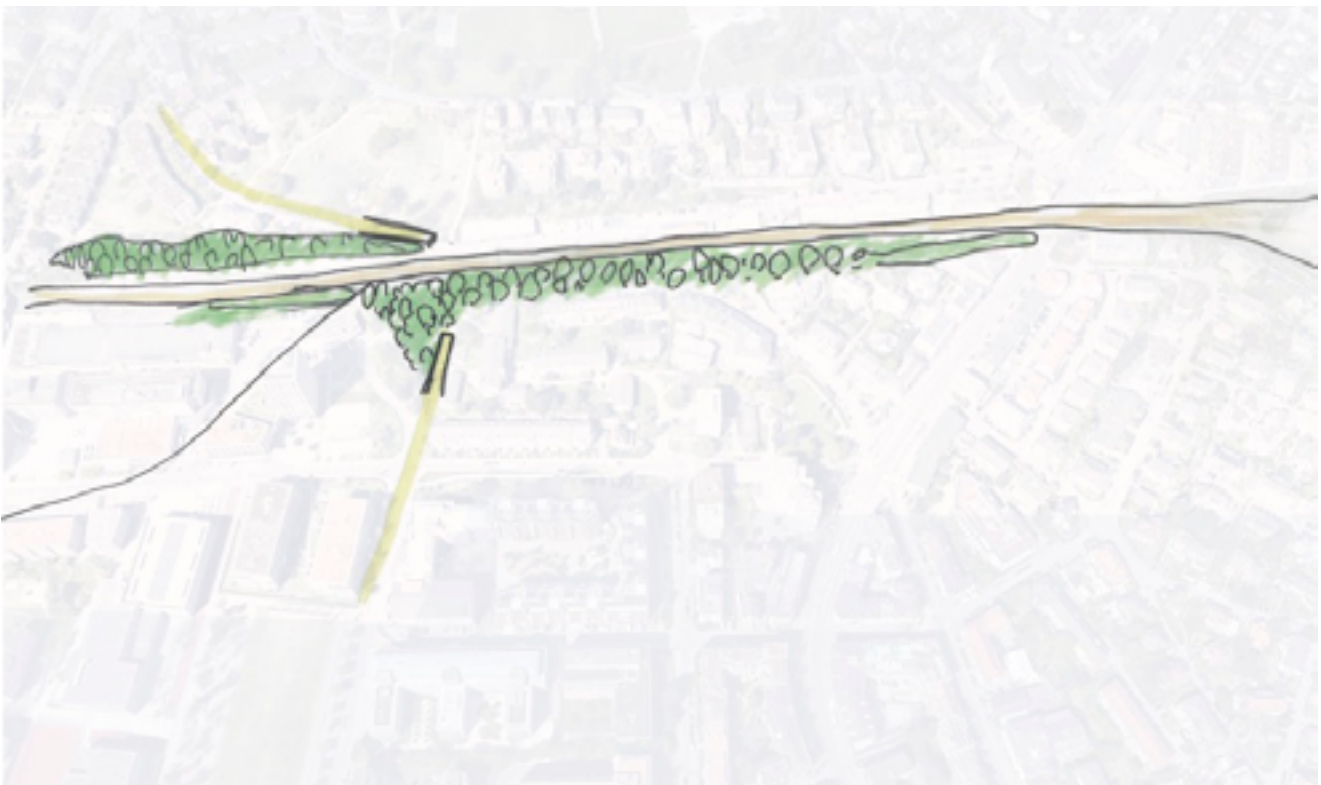
#### 04: FELSENRAINSTRASSE ALS GRÜNE IDEE

Die Felsenrainstrasse dient der Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften, von der Felsenrainstrasse zweigt heute der Bahnübergang ab. Öffentliche Parkplätze sind abschnittsweise angeordnet. Die totale landschaftliche Integration der Felsenrainstrasse hin zu einem «Felsenrainpark» ist eine Wunschformulierung und ist als nicht realistisch einzuschätzen. Die Testplanung zeigt aber, dass die Strasse nicht im heutigen Zustand belassen werden soll. Als umsetzbar wird eine «Mittellösung» zwischen der heutigen Situation und einer landschaftlichen Integration eingeschätzt, allenfalls durch eine Abklassierung auf Tempo 20, den Rückbau von öffentlichen Parkplätzen oder/und einer grossflächigen Entsiegelung und Pflanzung von Bäumen. Es soll ein Raum entstehen zum Nutzen, Spielen und Bewegen. Zu beachten ist, dass die Böschungen südlich der Bahngleise als Eintrag KSO-7.05 «Ruderalflächen und Magerwiesen Bahnhof Seebach» mit dem Ziel des Erhalts der Ruderalflächen und Magerwiesen erfasst sind und im kommunalen Richtplan SLÖBA ein ökologischer Vernetzungskorridor eingetragen ist. Das Ziel sind durchgehende Vernetzungskorridore als lineare Strukturen als Teil des Netzwerks ökologisch wertvoller Lebensräume durch das Siedlungsgebiet. Eine Neugestaltung der Strasse kann diesen übergeordneten Zielen zugute kommen. Die Felsenrainstrasse ist gemäss kommunalem Richtplan Verkehr eine bestehende Fusswegverbindung sowie bestehende kommunale Veloroute.

#### Zu prüfende Aspekte / weiteres Vorgehen

- Die Anforderungen, die künftige verkehrliche Funktion, die Vorgaben für die Umsetzung des Vernetzungskorridors und das weitere Vorgehen bezüglich Umgestaltung der Felsenrainstrasse sind mit den Beteiligten Ämtern der Stadt Zürich zu definieren.
- Der Einbezug privater Anrainer ist zu klären.

Abb. 39  
Skizze Eckwert 04



## 05: UNTERFUHRUNG SBB

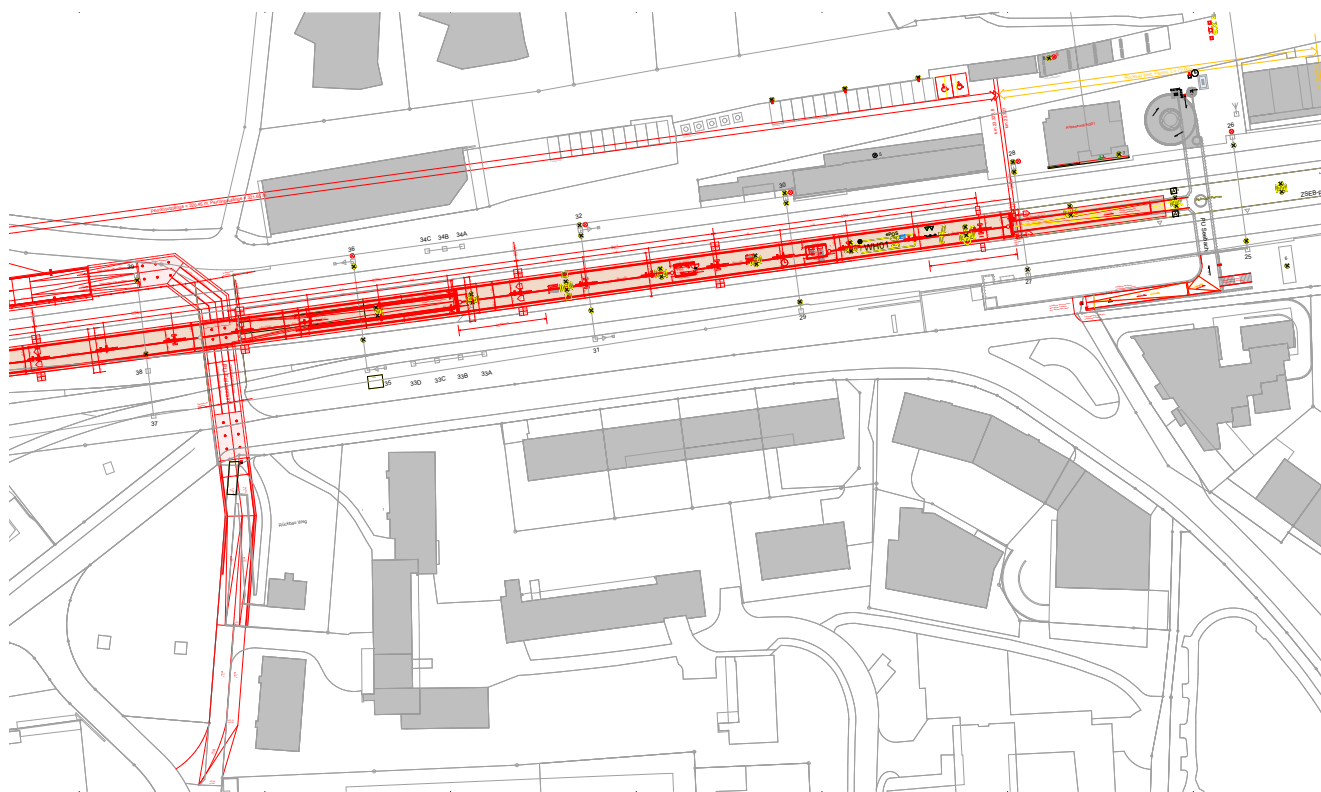
Eine Abstimmung auf das Projekt der SBB zum Bau der Unterführung bietet Potential für die Entwicklung auf dem Areal. Heute existieren ein Bahnübergang in der Verlängerung Rickenstrasse sowie eine Personenunterführung beim Bahnhof Seebach weiter östlich. Längere Züge (ab 2035) auf dieser Strecke sowie eine Verdoppelung des S-Bahntakts führen dazu, dass der Perron über den bestehenden Bahnübergang hinweg verlängert wird. Eine neue Personenunterführung ersetzt den bestehenden Bahnübergang und wird nur für Fussgänger und Velo nutzbar sein. Die Aufhebung des Bahnübergangs ist für Anfang 2025 geplant. Im Kontext Personenunterführung ergibt sich eine Neuordnung der Verkehrsströme/Zentralitäten.

Gemäss regionalem Richtplan dienen der Fussweg Weisschau und die Rickenstrasse als regionale Veloverbindungen zwischen Oerlikon und Seebach. Mit dem Neubau der Personenunterführung beim Bahnhof Seebach wird geprüft, den regionalen Richtplan im Bereich des heutigen Fussweges Weisschau umzusetzen. Zudem sieht die Fachplanung Hitzeminderung vor, dass die Fusswegverbindung am Weisschau mit erhöhter Aufenthaltsqualität klimarelevant gestaltet werden soll.

### Zu prüfende Aspekte / weiteres Vorgehen

- Eine erste Sitzung zwischen den Beteiligten hat bereits Ende 2021 stattgefunden. Nach Abschluss der Testplanung ist das Gespräch mit den Projektbeteiligten erneut aufzunehmen und der aktuelle Projektstand in Erfahrung zu bringen um zu evaluieren, ob Synergien genutzt werden können.
- Ebenfalls Bedarf es einer Abstimmung mit einer allfälligen Verlegung des Pumpwerks (Kat.-Nr. SE4444).

Abb. 40  
Ausschnitt Vor-  
projekt Zürich  
Seebach, Vorab-  
zug 15.2.22, SBB



### **06: EINBEZUG NACHBARPARZELLEN**

Die Testplanung macht deutlich, dass eine von den Drittparzellen (ausser städtisches Grundstück Kat.-Nr. SE4444/Nr. 11 Abb. 4) unabhängige bauliche Entwicklung möglich ist. Die neue Entwicklung kann trotz höherer Dicht auf die bestehenden Bauten Bezug nehmen und diese in ein Gesamtes integrieren. Auf eine Gesamtplanung über die BZO hinaus wird verzichtet, da der Bedarf der Eigentümer zur Zeit nicht gegeben ist und der Einbezug der weiteren Parzellen städtebaulich nicht signifikant ist sowie städtebaulich keine höhere Dichte als verträglich erscheint, zur Folge hat. Gleichwohl bietet eine abgestimmte Entwicklung bezüglich Erschliessung und Freiraum Potenzial. Die Entwicklung auf dem SAW-Grundstück muss folglich aufwärtskompatibel sein, um längerfristig eine Entwicklung der Drittgrundstücke zu ermöglichen.

#### **06A: Nordost**

Die benachbarten Parzellen im Nordosten (SE5558/Nr. 8 Abb. 4, SE5559/Nr. 9 Abb. 4 - privater Eigentümer) bieten das Potential für eine unabhängige Weiterentwicklung als Teil der Neugestaltung des Areals. Entlang der Felsenrainstrasse könnte eine neue, dichtere Bebauung das Ensemble ergänzen und das Gesicht des Areals zum Bahnhof stärken. Auch ein zusätzlicher Hochpunkt ist hier denkbar.

#### **06B: Mitte**

Die tiefer im Areal liegenden Parzellen (SE5557/Nr. 7 Abb. 4, SE4254/Nr. 6 Abb. 4 - privater Eigentümer) stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Neubebauung auf dem Grundstück SAW. Eine Erneuerung bzw. Umlagerung der Ausnützung auf die Randparzelle könnte die Qualität der Freiräume und der stadträumlichen Bezüge deutlich stärken.

Abb. 41  
Blick auf den Bau  
der Genossen-  
schaft, sichtbar  
die Tiefgarage-  
neinfahrt





### 06C: Nordwest

Bei den Parzellen im Nordwesten (SE4249, SE4250, SE4251, SE4252- Nrn. 13, 14, 4, 5 Abb. 4 private und institutionelle Eigentümer) bietet sich die Chance eines Einbezugs vor allem auf der Ebene des Freiraums. Zudem bilden diese Bauten das Gesicht zur Felsenrainstrasse, was bei einer Entwicklung zu beachten wäre.

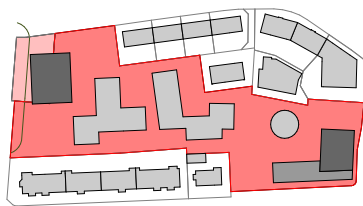
### 06D: Südwest

Die Parzelle im Südosten (SE2327/Nr. 2 Abb. 4 - Wohnbaugenossenschaft) ermöglicht eine Einbindung in das innere Rückgrat. Die Eingänge des bestehenden Baus befinden sich bereits heute rückwärtig und können so in eine zukünftige gemeinsame Erschliessungssachse integriert werden. Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich am «Weisschau» und könnte allenfalls für eine zukünftige gemeinsame Zufahrt genutzt werden.

### Zu prüfende Aspekte / weiteres Vorgehen

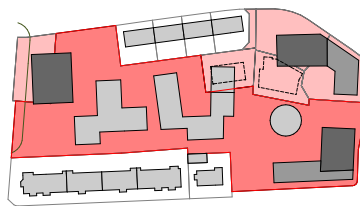
- Die Drittparzellen sind über die Ergebnisse der Testplanung sowie bezüglich möglicher Näherbaurechte, gemeinsamer Wegführung, gemeinsame/übergreifende Freiräume zu informieren.
- Bezüglich der Freiraumentwicklung, Adressbildung und Erschliessung ist im weiteren Prozess das ganze Geviert zu betrachten, damit das Potenzial genutzt und die Abhängigkeiten berücksichtigt werden können.

Abb. 42  
Konsequenzen Integration von Nachbarnparzellen auf die Dichte, mit Ersatzhochhaus und Hochpunkten 30 m



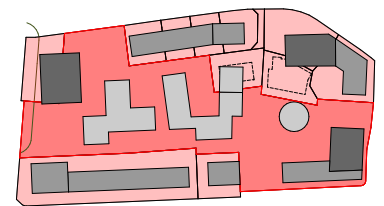
#### SAW (inkl. städt. Grundst. SE4444)

AZ SAW (+ SE4444, hellrot) bis ca. 190 %  
AZ gesamt bis ca. 165 %



#### SAW + SE4254 + SE5558 + SE5559

AZ SAW (+ SE4444) bis ca. 190 %  
AZ gesamt bis ca. 180 %



#### Gesamtareal

AZ SAW (+ SE4444) bis ca. 190 %  
AZ gesamt bis ca. 200 %

## 4.4 Eckwerte für die Planung - Projektbezogene Aspekte

Die projektbezogenen Aspekte beinhalten die inhaltlichen Erkenntnisse über das Areal, die spezifischen Rahmenbedingungen für das Projekt sowie Empfehlungen für die Ziele der weiteren Projektierung.

### 07: VIELTEILIGE BEBAUUNG

Das in den Testprojekten vorgesehene Ensemble von Gebäudeteilen und deren Gliederung sichern eine angemessenen Körnung und Massstäblichkeit. Das Zukunftsbild sichert keine Baufelder - damit wird Spielraum offen gelassen für das nachfolgende Konkurrenzverfahren. Eine Erkenntnis der Testplanung ist, dass sich im Innern des Gevierts mehrere einzelne Bauten, welche sich in der Körnigkeit und Massstäblichkeit an den Bauten im Umfeld orientieren, verträglich sind. Die Eingliederung in und den Anschluss des Areals an die Umgebung werden damit unterstützt und attraktive Freiräume ermöglicht.

### 08: ZWEI POLE

Entsprechend der Lage im Stadtkörper weisen die Nordwest- und die Südostecke unterschiedliche Charakteren auf, siehe Eckwerte 9 und 10 und bilden inhaltlich, räumlich und baulich (Hochpunkte) zwei Schwerpunkte. Die Testplanung zeigt, dass sich beide Pole als Standorte für Hochpunkte eignen. Der Nordwesten am Weisschau und der Bahnlinie gelegen bildet die Verbindung zum und die Einbettung in den Landschaftsraum und ist das Gesicht der neuen Entwicklung von der Bahn aus. Der zweite Pol liegt an der Südostecke des Areals an der Emil-Oberhäsli-Anlage und bildet so die Verbindung zur Stadtseite und ist entsprechend für die Sichtbarkeit des Areals von der Stadtseite zentral (Auftakt zum Areal).

Abb. 43  
Skizze Eckwerte 08,  
09 & 10



### 09: NORDWESTECKE MIT LANDSCHAFTSBEZUG

Grosse Freiräume mit einem guten Nutzungsangebot gibt es in der Umgebung bereits ausreichend. Bezugsräume ausserhalb des Arels sind das Netzwerk von Sport- und Erholungsfreiräumen um den Weisschau und die Ruedi-Walter-Strasse im Westen und der Stadtraum um die Schaffhauserstrasse und die Emil-Oberhänsli-Anlage im Osten. Entsprechend hat die Nordwestecke mit Landschaftsbezug das Potenzial, die topografischen Möglichkeiten zu aktivieren, den Weisschau («Wäldchen») funktional und gestalterisch in den Freiraum zu integrieren und die neue SBB-Unterführung in die Gestaltung einzubeziehen.

### 10: SUDOSTECKE MIT STADTCHARAKTER

Die Südostecke liegt zur Emil-Oberhänsli-Anlage und zur Schaffhauserstrasse gewandt und hat damit einen städtischeren Charakter. Die Südostecke hat das Potenzial, publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss aufzunehmen und eine Verbindung zur Emil-Oberhänsli-Anlage zu etablieren und so die urbane Kraft der Schaffhauserstrasse zum Areal zu führen. Damit wird dem Eintrag im kommunalem Richtplan «Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen» (SLÖBA) entsprochen. Gemäss diesem ist der östliche Bereich des Perimeters Teil des Quartierzentrums (gesamtstädtische Bedeutung) Neu-Oerlikon/Bahnhof Seebach mit den Entwicklungszielen «Nutzungen entsprechend dem gesamtstädtischen Zentrum sowie quartierbezogene Nutzungen erhalten und fördern».

Abb. 44  
Blick von der  
Emil-Oberhänsli-An-  
lage auf die Schaff-  
hauserstrasse



### 11: INNERES RÜCKGRAT

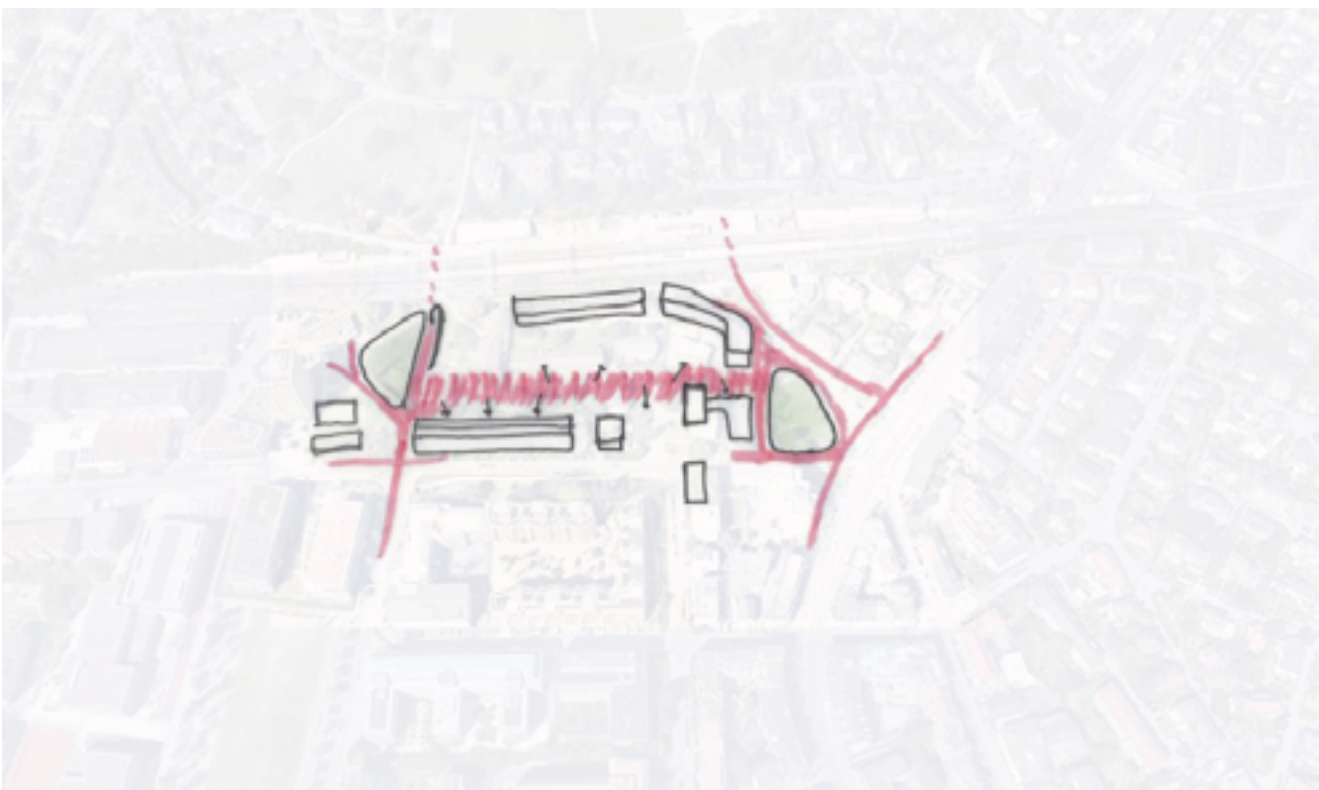
Die Testplanung zeigt, dass ein Erschliessungskonzept mit einer inneren Erschliessung in Ost-West-Richtung und einer äusseren, sekundären Erschliessung der (bestehenden) Randbebauung im Norden des Areals sinnvoll ist. Die Ost-West-Verbindung dient nicht nur als Siedlungsweg durch das Areal, sondern bildet ein gemeinsames, inneres Rückgrat, das die Adressen aller Neubauten und möglichst vieler Bestandsbauten bündelt. Die Achse knüpft im Westen an die zukünftige Unterführung und die direkt und im erweiterten Umfeld angelegten Frei- und Landschaftsräume an.

Die Achse hat einen gemeinschaftlichen Charakter mit einem gemässigten Öffentlichkeitsgrad, welcher in Richtung Emil-Oberhänslis Anlage zu nimmt. Zur Emil-Oberhänslis-Anlage ist ein öffentlicher Bereich denkbar (Entree). Entlang vom Rückgrat sind differenzierte Freiräume für unterschiedliche Nutzergruppen des Areals angeordnet, zum Beispiel ein Familienhof, ein Garten für die Pflegewohngruppen oder ein Gemeinschaftsplatz für alle Nutzergruppen. Das innere Rückgrat verbindet diese wichtigen Bezugsräume. Der Aussenraum des Areals ist sowohl für Kinder als auch für rüstigere Pensionierte und ältere Menschen besonders wichtig.

#### Zu prüfende Aspekte / weiteres Vorgehen

- Die Lage der Tiefgarageneinfahrt ist zu klären. Es ist zu prüfen, ob die bestehende Tiefgarage und Einfahrt der Baugenossenschaft Röntgenhof genutzt und erweitert werden kann.
- Ebenfalls ist mit der Baugenossenschaft Röntgenhof zu klären, ob und wie die bestehende rückwärtige Erschliessung in das innere Rückgrat eingebunden werden kann.

Abb. 45  
Skizze Eckwert 11



## 12: JUNGHOLZACHSE

Die Nord-Süd-Achse vom Bahnhof Oerlikon zum Bahnhof Seebach und weiter über die Gleise bis zum Bunnhang ist als Blickbezug zu erhalten bzw. zu stärken. Die Schärfung der Achse schafft Orientierung im Quartier und bindet das Areal stärker in den Kontext ein. Funktional ist eine arealinterne Anbindung für Zufussgehende über die direkte Achse an den Bahnhof Seebach nicht zwingend. So kann der Grad an Öffentlichkeit sanft dosiert werden. Potenzielle Passanten werden über den publikumsorientierten Nutzungen entlang über den bestehende Fussweg durch die östlich gelegene Emil-Oberhäsli-Anlage geführt.

### Zu prüfende Aspekte / weiteres Vorgehen

- Die Möglichkeit eines Einbezugs der Nachbarparzellen für die Stärkung der Nord-Süd-Verbindung ist zu prüfen.



Abb. 46  
Skizze Eckwert 12

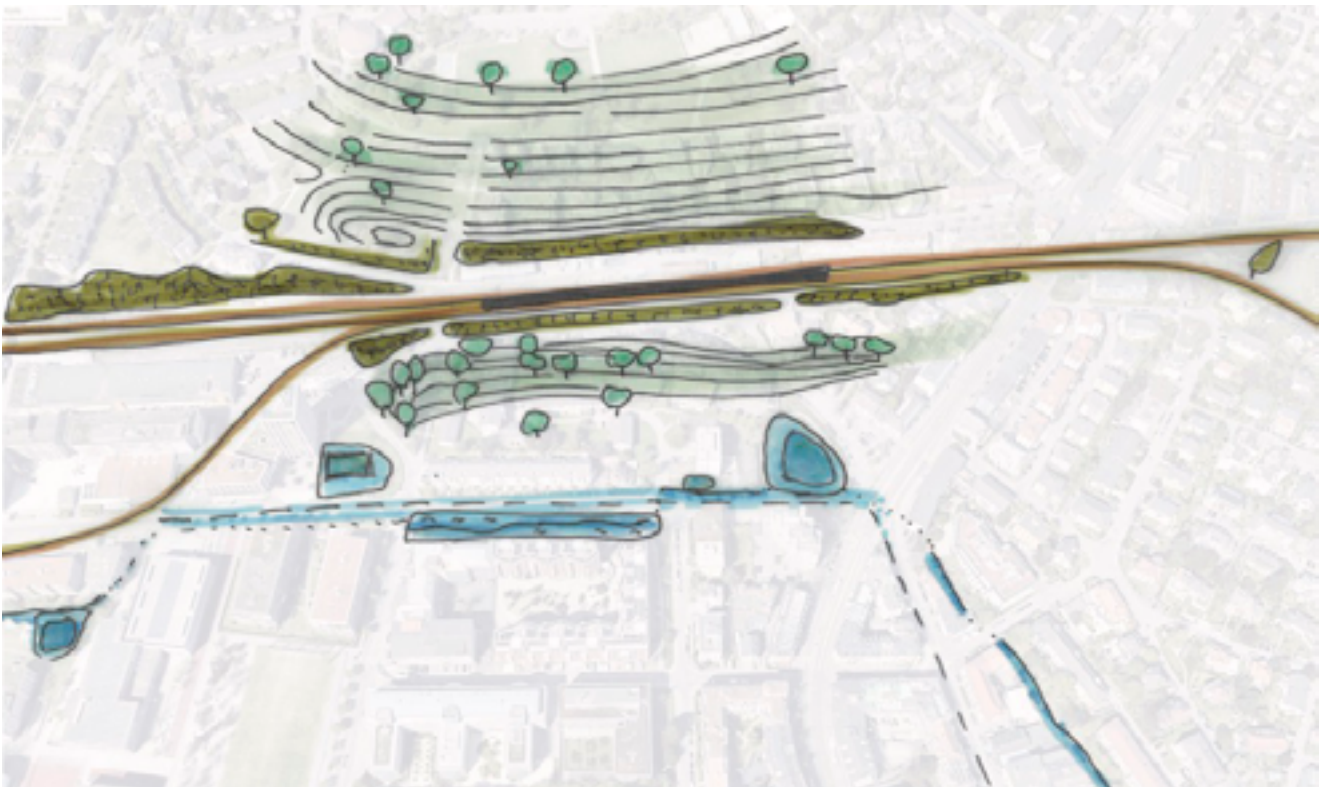
### 13: BUHNHANG UND EBENE

Das Terrain, welches heute rund 4 Meter in Richtung Felsenrainstrasse ansteigt, ist prägend für den Freiraum und ermöglicht die Ausbildung von Freiräumen mit unterschiedlichen Charakteren und Raumqualitäten, dem Buhnhang und dem Tal. Die Freiräume leisten einen Beitrag zur Hitzeminderung, in dem sie klimaökologisch und biodivers gestaltet werden (Handlungsansatz Fachplanung Hitzeminderung Stadt Zürich).



Abb. 47  
Heutiger Terrain-  
verlauf im Nord-  
westen

Abb. 48  
Skizze Eckwert 13



#### 14: PROGRAMMATISCHE SCHWERPUNKTE

Im Felsenrain soll ein Generationen übergreifender Wohnort sowohl für kinderreiche Familien als auch für ältere Menschen geschaffen werden, in welchem soziale Beziehungen entstehen und bewahrt werden können. Die Kombination von Wohnen im Alter (SAW) und von Familienwohnen (SFW) sowie der Pflegewohngruppen (GFA) soll eine generationenverbindende Vernetzung ermöglichen.

Es zeigt sich, dass eine Aufteilung des Raumangebots innerhalb der Bauten in Bereiche mit gemischtem Zusammenleben (Familien und ältere Menschen) und Bereiche nur für ältere Menschen sinnvoll ist. Die Lage an der Emil-Oberhäsli-Anlage eignet sich bevorzugt für ältere Menschen. Die Mitte dient dem gemischten Zusammenleben. Diese «Puffer-schicht» soll durchlässig sein umfasst sowohl die Nutzung gemeinsamer Raumbereiche. Diese sichern Synergien und Durchlässigkeit im täglichen Leben. Den Bewohnerinnen und Bewohnern wird es so ermöglicht, sowohl neben- wie auch miteinander zu leben.

#### Zu prüfende Aspekte / weiteres Vorgehen

- Die Bedürfnisse der Zielgruppen sind zu analysieren und für das nachfolgende Konkurrenzverfahren ist eine entsprechende Bestellung zu formulieren.
- Das Bedürfnis nach öffentlichen Infrastrukturen (KITA, KIGA etc.) ist zu klären.

#### 15: SIEDLUNGSAKTIVITÄT UND TREFFPUNKT

Begegnungsorte im Inneren des Gevierts verbinden die unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzer. Die Mitte des Areals eignet sich aufgrund der Lage für eine Drehscheibe/einen Begegnungsort für die Bewohnerschaft. Diese Mitte ist siedlungsbezogen und unterscheidet

Abb. 49  
Skizze Eckwert 15



sich von der «äusseren» Öffentlichkeit. Ein zentraler Ort kann dabei einfacher belebt werden als mehrere kleinere Plätze. Nutzungen, welche den öffentlichen Raum stimulieren, sind an den Schnittstellen siedlungsintern – öffentlich anzuordnen.

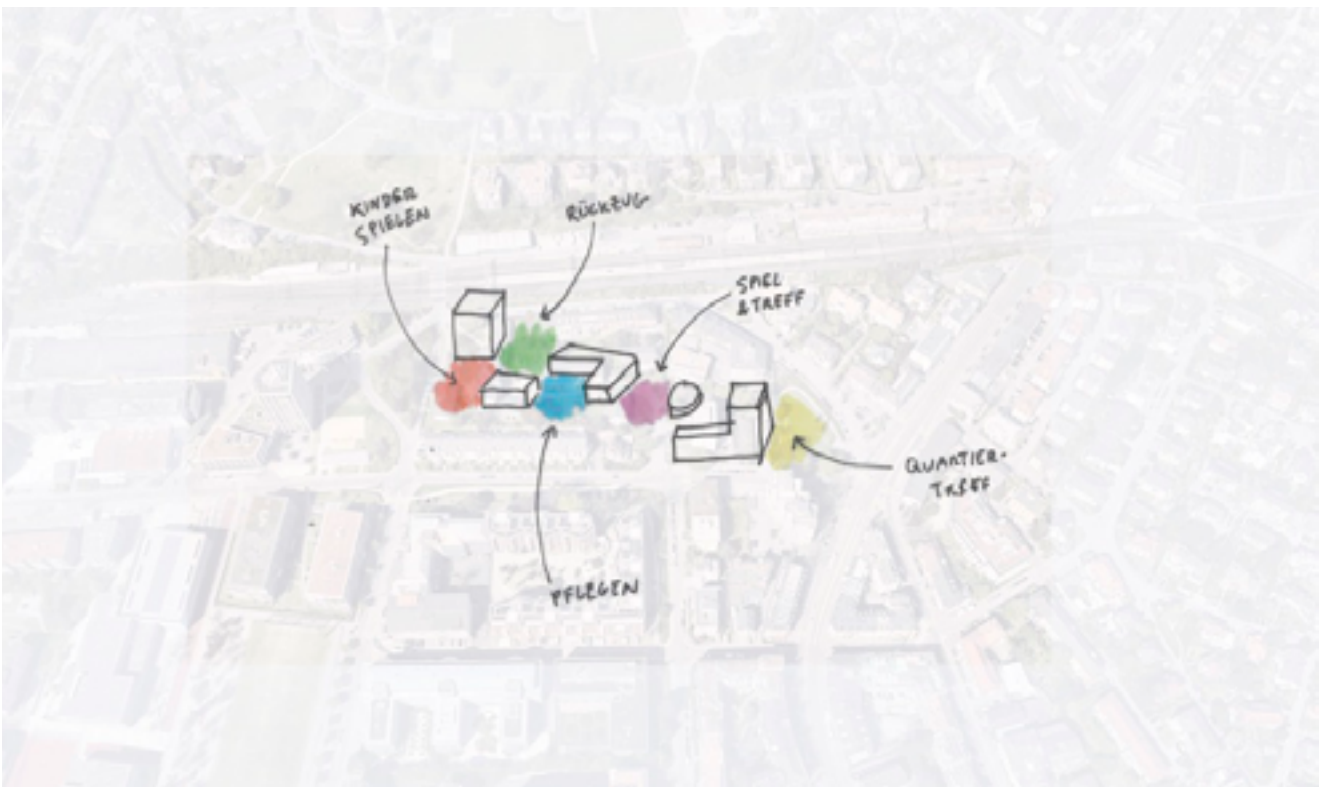
#### 16: RUCKZUGSORTE

Die Frage nach der richtigen Balance zwischen Rückzugsorten und gemeinschaftlich genutzten Bereichen ist von zentraler Bedeutung. Eine konzentrierte Öffentlichkeit ist gewünscht, zu viel Offenheit eher nicht. Dies zu Gunsten abgeschiedener, allenfalls auch privater, individueller Nischen, Lücken für die spezifischen Bedürfnisse der unterschiedlichen Bewohnerinnen und Bewohnern. Im Freiraum bedingt dies gegliederte Räume, im Innenraum geschützte Aufenthaltsorte.

#### 17: MIKROLAGEN FÜR ZIELGRUPPEN

Für die drei Zielgruppen sind passgenaue Programme und kleinteilige Raumangebote an geeigneten, dezentralen Stellen anzuordnen. Die je nach Lebensabschnitt und insbesondere nach Interessen unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen finden ihre Entsprechung in alters- und standortgerechten Angeboten für das alltägliche Zusammenleben.

Abb. 50  
Skizze Eckwert 17





## 4.5 Eckwerte für die Planung - Prozessbezogene Aspekte

Diese prozessbezogenen Aspekte beziehen sich auf das weitere Vorgehen, weshalb eine gesonderte Aufführung von Punkten zum weiteren Vorgehen entfällt. Zudem sind diese prozessbezogenen Aspekte planerisch schwierig darzustellen, weshalb sie im Situationsplan nicht verortet sind. SAW und SFW intern wurde während der Testplanung das Projekt «Soziale Planung» gestartet zur Umsetzung dieser Aspekte.

### A: SOZIALE PLANUNG ALS EIGENSTÄNDIGES PROJEKT

Bereits am Auftaktforum kamen Fragen und Inputs zu den Themen des Zusammenlebens und der Generationendurchmischung. Zur Bearbeitung dieser Punkte wurde SAW und SFW-intern das Projekt «Soziale Planung» ins Leben gerufen. Dieses wird sowohl wichtige Inputs zum geplanten Konkurrenzverfahren geben (ins. Raumprogramm), aber auch darüber hinaus den Bauprozess als wichtiges Gefäß begleiten. Wichtig ist ein kontinuierlicher Austausch zwischen den Beteiligten und die Interaktion mit dem Bauprojekt, was durch dieses Projekt ermöglicht wird.

### B: ANEIGNUNG UND ZUSAMMENLEBEN

Die Entwicklung des Areals Felsenrain ermöglicht eine Kooperation von SAW, SFW und GFA, welche Spielräume für Generationendurchmischung und Integration der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zulässt. Generationenübergreifendes Wohnen auf dem Areal und eine Mischung der verschiedenen Wohntypen sind erwünscht und sollen mit geeigneten Prozessen gefördert werden. Längere Haus- und Wohnbiografien, Generationendurchmischung und Integration unterschiedlicher sozialer Gruppen tragen zum Aufbau tragfähiger Nachbarschaften und zur Identifikation mit dem Areal und dem Quartier bei.

Die Kooperation zwischen SAW, SFW und GFA verlangt neue Kooperationsmodelle und allenfalls eine Anpassung der Stiftungszwecke. Es braucht die Einleitung eines Kulturwandels und eines Wandels der Betriebsstrukturen.

Insbesondere ist ein soziokulturelles Prozessmanagement notwendig, welches die verschiedenen Stränge im Griff hat und später auch im Betrieb einbezogen wird (Siedlungsmanager/in). Für eine angemessene Umsetzung ist dieses von Anfang an mitzudenken und über einen partizipativen Prozess zu verankern. Dies beansprucht Zeit und Ressourcen - der Prozess gibt aber auch Ressourcen (Mehrwert) zurück.

### C: NETZWERK STÄRKEN

Im Quartier sind bereits sehr viele Nutzungen zu finden, eine Verdoppelung des Angebot ist zu vermeiden. Es bedarf einer aktiven Zusammenarbeit in der Vermietung mit Anbieterinnen und Anbietern von Wohnraum oder anderen Nutzungen wie Mehrzweckräumen. Damit ist eine bessere Integration der mittleren Generation und eine gezieltere Nutzung der zur Verfügung stehenden Angebote möglich. Zudem findet eine Vernetzung mit dem Quartier statt.



Abb. 51  
Skizze Eckwert B

#### **D: GENERATIONENÜBERGREIFENDE DURCHMISCHUNG FÖRDERN**

Für ein generationenübergreifendes Wohnen auf dem Areal braucht es eine umsichtige und vorausschauend agierende Vermietungspraxis. Wichtig ist der Einbezug verschiedener sozialer Kräfte (Siedlungscoaching, Soziale Arbeit, Spitex, Siedlungskommission, Hauswartung). Für den Aufbau sozialer Netzwerke und das Engagement der Bewohnenden ist die Pflege der Gemeinschaft durch Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, Siedlungsverein, Siedlungskommission und Siedlungscoaching wichtig. Zudem sind die Voraussetzungen für Sicherheit und Koexistenz räumlich und programmatisch umzusetzen. Rücksicht auf vulnerable Personen und die Vermeidung möglicher Konfliktherde sind die Voraussetzung.

#### **E: BEWEGLICH BLEIBEN**

Es ist zu prüfen, ob zu Beginn auf eine absolute Wohnungsdefinition in Bezug auf die Generationendurchmischung verzichtet und der Anteil der generationendurchmischten Wohnungen sukzessiv erhöht werden kann, respektive der Anteil der Nachfrage angepasst werden könnte. Ein so wandelbarer Prozentsatz in der Nutzungsverteilung zwischen den Baurägerinnen ermöglicht ein flexibles, nachhaltiges Modell für die Zeit.

#### **F: WISSENSTRANSFER SICHERN**

Dem Wissenstransfer kommt im weiteren Prozess eine hohe Bedeutung zu. Es gilt den Lernprozess durch ein auf den Erkenntnissen der Testplanung aufbauendes Vorgehen sowie personelle Kontinuität weiterzuführen und so die Qualitäten in die nächste Phase mitzunehmen.

#### **G: OFFENER PLANUNGSPROZESS**

Ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren bedingt u.a. die Beteiligung von bereits in der Testplanung involvierten Personen (Wissenstransfer) sowie von Delegierten der Auftraggeberinnen. Ansonsten besteht die Gefahr der geringen Iteration zwischen Bauherrschaft, Nutzenden und Planungsteams, welche das Risiko eines Wissensverlust (blackbox) birgt. Dieses kann durch Entwicklung von ausdifferenzierten Wettbewerbsprogrammen mit überzeugenden atmosphärischen Bildern und durch Einplanen von Spielräumen zur weiteren

Aushandlung und Entwicklung verringert werden. Geeignete Wettbewerbsformate sind zu prüfen. Ein parallel zur Qualitätssicherung laufendes und mit ihr verknüpfted sozialräumliches Projekt unterstützt die Wissensvermittlung. Wichtig ist auch im weiteren Prozess eine offene Kommunikation, welche die Werte und Wünsche der Beteiligten aufnimmt und so die Transformation nachvollziehbar begründet. Der Dialog ist weiter zu führen.

#### **H: KONKRETE VORSTELLUNG DER ZUKUNFT FÜR EINE KLARERE SICHT DER GEGENWART**

Das Raumprogramm und die dazu notwendigen Betriebskonzepte sind bereits jetzt zu erarbeiten. Vorausschauend kann bereits jetzt im Fokus stehen, was passiert, wenn die ersten Mieterinnen und Mieter in die neuen Wohnungen einziehen. Damit verbunden ist die Erwartung einer konkreter Bestellung und eines abgestimmten Raumprogramms für die Bestellung bereits im Projektwettbewerb.

#### **I: AKTIVE BEGLEITUNG IM ALLTAG**

Damit das Zusammenleben funktioniert und die für einen Austausch erforderlichen Aktivitäten vor Ort initiiert werden, ist eine kontinuierliche und professionelle Begleitung durch ein Siedlungscoaching vorzusehen. Im Raumprogramm für das folgende Konkurrenzverfahren sind die räumlichen Voraussetzungen einzuplanen.

# 5 Weitere Erkenntnisse & weiteres Vorgehen

Nachfolgend werden weitere Themen aufgeführt, für welche in der Testplanung Erkenntnisse gewonnen wurden, welche aber nicht Teil des Zukunftsbildes sind.

## 5.1 Weitere Erkenntnisse

### Lärm

Für das SAW-Grundstück gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ESII. Werden die Bauten im Norden von der Baulinie zurückversetzt (wie dies bei den beiden Testprojekten der Fall ist), können die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ESII betreffend Bahnlärm auf dem Grundstück SAW eingehalten werden. Rücken die Bauten näher an die Gleisanlage, dann sind bahnseitig in den obersten Geschossen Massnahmen notwendig.

Betreffend Strassenlärm sind die IGW der ESII an der Ecke Felsenrainstrasse / Emil-Oberhänsli-Anlage am Tag um 1 dB(A) und in der Nacht um 2 dB(A) überschritten. Nach der Rechtsprechung des Bundes müssen die Grenzwerte an allen Fenstern eines lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden («grüne Räume»). In Anbetracht der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen und aus städtebaulichen Gründen ist dies oft nicht möglich. Sofern ein Projekt lärmoptimiert ist und ein überwiegendes Interesse an der Wohnnutzung besteht, können Ausnahmen gewährt werden. Im vorliegenden Fall kann mit durchgesteckten Wohnungen an den betroffenen Stellen – durchgesteckte Wohnzimmer und lärmabgewandte Schlafzimmer - das Projekt bewilligungsfähig gemacht werden. Für das nachfolgende Konkurrenzverfahren ist ein ausführliches Lärmgutachten zu erstellen und die genauen qualitativen und quantitativen Anforderungen sind zu definieren.

### Störfallvorsorge

Im Chemie- und Risikokataster (<https://maps.zh.ch>) liegt der nördliche Teil des Perimeters im Konsultationsbereich Eisenbahnen (ZH Oerlikon Nord - Wettingen – Gruemet). Empfindliche Nutzungen, also Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Spitäler, Altersheime, Schulen, Gefängnisse) oder hohen Personenbelegungen (z.B. Sportstadien) sowie Hochhäuser (im Falle einer signifikanten Erhöhung der Nutzerdichte) innerhalb der Konsultationsbereiche sind mit der Störfallvorsorge zu koordinieren. Die Vorgaben für das Konkurrenzverfahren gilt es beim Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft abzuholen.

### Gewässerraum

Im Bereich der Neunbrunnenstrasse verläuft der eingedolte Binzmühlebach. Östlich der Einmündung der Jungholzstrasse in die Neunbrunnenstrasse handelt es sich dabei um ein öffentliches Oberflächengewässer. Für dieses gilt es, den Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) von 9.16 m einzuhalten. Innerhalb des Uferstreifens gelten die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV. Demnach dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden, d.h. insbesondere keine oberirdischen Parkplätze wie auch keine Zufahrt zu einer Tiefgarage.

Im Testprojekt A wurde der Binzmühlebach ausgedolt und weitergeführt, im Testprojekt B ist er weiterhin eingedolt. Der Umgang mit dem Gewässer ist im weiteren Prozess zu klären, auch im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung und der Erschliessung.

### **Erschliessungsstudie**

Im Nachgang an die Testplanung hat IBV Hüsler AG eine Erschliessungsstudie erarbeitet zur Klärung der Erschliessung des Areals. Es wurden verschiedene Anordnungen der Tiefgarageneinfahrt geprüft und diese Varianten an einer Sitzung mit dem Tiefbauamt (TAZ) und der Dienstabteilung Verkehr (DAV) der Stadt Zürich besprochen.

Untersucht wurden zwei Anschlüsse am Weissbau, zwei an der Neunbrunnenstrasse und ein Anschluss an der Felsenrainstrasse. Fazit der Studie und der gemeinsamen Besprechung ist, dass eine Erschliessung an der Neunbrunnenstrasse zu favorisieren ist. Falls eine Zusammenarbeit mit der Genossenschaft (Kat.-Nr. SE2327, Nr. 2 Abb. 4) zustande kommt, ist auch eine Erschliessung über die bestehende Tiefgarageneinfahrt denkbar. Eine Erschliessung über die Felsenrainstrasse macht wenig Sinn, da eine Verkehrsberuhigung der Strasse angedacht ist. Die genaue Lage der Einfahrt an der Neunbrunnenstrasse ist im weiteren Prozess zu klären. Zu beachten ist, dass im Rahmen der Strassenlärmsanierung der Stadtrat entschieden hat, dass auf der Neunbrunnenstrasse zukünftig Tempo 30 signalisiert wird. Es ist allerdings noch unklar, wann die Signalisationsänderung rechtskräftig verfügt und umgesetzt wird.

## **5.2 Weiteres Vorgehen**

### **Planungsinstrument**

Die Testplanung zeigt, dass für eine Entwicklung der SAW der Einbezug des städtischen Grundstücks («Pumpwerk» Kat.-Nr. SE4444, Nr. 11 Abb. 4) anzustreben ist, ansonsten aber der Einbezug der Nachbarn nicht zwingend ist. Eine weitere Erkenntnis ist, dass die maximal verträgliche Dichte bei ca. 190 % liegt (Grundstück SAW und städtisches Grundstück) und folglich eine Entwicklung im Rahmen der Regelbebauung BZO 2016 (Arealüberbauung Wohnzone W5 maximale Ausnützung 208 %) erfolgen kann. Ein Gestaltungsplan ist kein Thema, da die mit den Nachbarn geführten Gespräche zeigten, dass zurzeit keine Bedürfnisse zu einer baulichen Entwicklung bzw. Zusammenarbeit bestehen. Planungsrechtlich wäre der Einbezug der Drittparzellen mittels einer etappierten Arealüberbauung möglich (§ 328 PBG: Arealüberbauung kann bis zu zwei Jahren unterbrochen werden). Dies bedingt die gemeinsame Projektierung und ein gemeinsames Baugesuch mit entsprechend komplexer gegenseitiger Abhängigkeit bezüglich Projektzielen, Finanzierung und Terminierung.

Arealüberbauungen haben gemäss § 71 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) eine besonders gute Qualität aufzuweisen. Die Beurteilung unterliegt in der Stadt Zürich entweder dem Baukollegium oder es wird ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach anerkannten Prinzipien durchgeführt.

### **Zu klärende Punkte**

In den Kapiteln 4.2 bis 4.5 sind zu den jeweiligen Eckwerten die zu prüfenden Aspekte bzw. das weitere Vorgehen aufgeführt. Diese Punkte sind grösstenteils vor dem Konkurrenzverfahren zu klären bzw. haben darüber hinaus Wichtigkeit (z.B. Information Nachbarn). Nachfolgend werden die Punkte für eine bessere Übersicht in der Reihenfolge der Eckwerte aufgeführt:

01. Lebendige, dichte Stadt und hohe Häuser:
  - Es ist zu prüfen, ob Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe bis 45 m möglich sind (insbesondere bezüglich Einhaltung der Limiten der Wohnbauförderung/günstiger Wohnraum). Städtebaulich wäre dies gemäss Testplanung im Nordwesten denkbar.
  - Die Projektabsicht und die Standortwahl der Hochpunkte sind dem Baukollegium der Stadt Zürich zu präsentieren.
02. Hochpunkt bestehend:
  - Es gilt zu prüfen, ob das bestehende Hochhaus (allenfalls auch nur in einer ersten Etappe) erhalten und ergänzt werden kann (Nachhaltigkeit, aktuelle Debatte um Ersatzneubauten). Einen Abbruch gälte es auch hinsichtlich des Eintrags im ISOS zu begründen.
  - Bei einem Erhalt sollte die Eingriffstiefe minimal bleiben, damit der Erhalt möglichst ressourcenschonend erreicht werden kann.
  - Die EG-Nutzungen sind auch bei einem Erhalt entsprechend der Lage an der Emil-Oberhänsli-Anlage neu zu denken.
03. Reservoirparzelle als Schlüsselstelle
  - Die Verhandlungen mit der Stadt Zürich für einen Erwerb des Grundstücks Kat.-Nr. SE4444 (Nr. 11 Abb. 4) sind weiter zu verfolgen bzw. das schriftliche Gesuch für einen Erwerb beim Tiefbauamt der Stadt Zürich einzureichen.
  - Die technischen Anforderungen für eine Verlegung des Pumpwerks der Wasserversorgung Stadt Zürich sind abzuklären.
  - Zudem hat mit der SBB der Abgleich mit dem Projekt für den Bau der Unterführung zu erfolgen, siehe Eckwert 05.
04. Felsenrainstrasse als Grüne Idee
  - Die Anforderungen, die künftige verkehrliche Funktion, die Vorgaben für die Umsetzung des Vernetzungskorridors und das weitere Vorgehen bezüglich Umgestaltung der Felsenrainstrasse sind mit den Beteiligten Ämtern der Stadt Zürich zu definieren.
  - Der Einbezug privater Anrainer ist zu klären.
05. Unterführung SBB
  - Eine erste Sitzung zwischen den Beteiligten hat bereits Ende 2021 stattgefunden. Nach Abschluss der Testplanung ist das Gespräch mit den Projektbeteiligten erneut aufzunehmen und der aktuelle Projektstand in Erfahrung zu bringen um zu evaluieren, ob Synergien genutzt werden können.
  - Ebenfalls Bedarf es einer Abstimmung mit einer allfälligen Verlegung des Pumpwerks (Kat.-Nr. SE4444).
06. Einbezug Nachbarparzellen
  - Die Drittparzellen sind über die Ergebnisse der Testplanung sowie bezüglich möglicher Näherbaurechte, gemeinsamer Wegführung, gemeinsame/übergreifende Freiräume zu informieren.
  - Bezüglich der Freiraumentwicklung, Adressbildung und Erschliessung ist im weiteren

Prozess das ganze Geviert zu betrachten, damit das Potenzial genutzt und die Abhängigkeiten berücksichtigt werden können.

11. Inneres Rückgrat

- Die Lage der Tiefgarageneinfahrt ist zu klären. Es ist zu prüfen, ob die bestehende Tiefgarage und Einfahrt der Baugenossenschaft Röntgenhof genutzt und erweitert werden.
- Ebenfalls ist mit der Baugenossenschaft Röntgenhof zu klären, ob und wie die bestehende rückwärtige Erschliessung in das innere Rückgrat eingebunden werden kann.

12. Jungholzachse

- Die Möglichkeit eines Einbezugs der Nachbarparzellen für die Stärkung der Nord-Süd-Verbindung ist zu prüfen.

14. Programmatische Schwerpunkte

- Die Bedürfnisse der Zielgruppen sind zu analysieren und für das nachfolgende Konkurrenzverfahren ist eine entsprechende Bestellung zu formulieren.
- Das Bedürfnis nach öffentlichen Infrastrukturen (KITA, KIGA etc.) ist zu klären.

### **Konkurrenzverfahren**

Zur Ermittlung eines konkreten Projekts ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass die im vorliegenden Bericht aufgeführten Erkenntnisse in das Verfahren Eingang finden und der Wissenstransfer durch personelle Kontinuität gewährleistet ist. Der bis anhin gewählte Weg des offenen Planungsprozesses ist soweit möglich weiter zu führen.

### **Soziale Planung**

Bereits vor Abschluss der aktuellen Phase haben die Auftraggeberinnen erste Massnahmen eingeleitet und die sozialräumlichen Fragestellungen und Aufgaben in ein separates, parallel zu entwickelndes Projekt «Soziale Planung» überführt. Das SAW und SFW übergreifende Projekt läuft über die Testplanung hinaus und liefert als wichtiges Gefäss für den Wissenstransfer insbesondere auch für das anschliessende Konkurrenzverfahren wichtige Hinweise bezüglich Wohnungsgrössen und -mix, Verteilschlüssel SAW und SFW, Überlegungen zum Zusammenleben in den Häusern wie auch mit im Quartier etc.





# 6 Anhang

Testprojekt A

Testprojekt B

# Testprojekt A

TESTPROJEKT  
Einbettung ins





1:600 QUERSCHNITT



KONZEPT UND ZONIERUNG

- Freiräume durch Gebäudesetzung definiert
- Band mit Gartenkorridor
- Hangband
- Höfe



ERSCHLIESSUNG

- Gemeinsame Erschließung durch das Areal
- Sekundäre Erschließung von Aussen
- Blickbezug Bahnhof Seebach



TOPOGRAPHIE

- Drei unabhängige topografische Elemente
- Bahndamm
- Hang
- Ebene



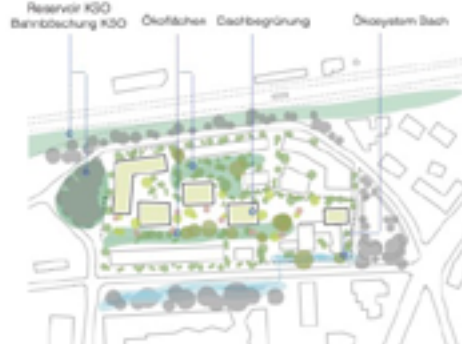
GEBÄUDESETZUNG UND BEST. BÄUME

- Erhalt wertvoller Bäume (3x Gemeine Hainbuche)
- Erhalt wertvoller Baum (1x Gemeine Hainbuche)
- Erhalt Baumkulisse



STADT- UND LOKALKLIMA

- Terrassen + Gartenkorridor klimatisch gestalten
- Bach ausdünnen und weiterführen
- Dächer begrünen
- Wasser zurückhalten und versickern



ÖKOLOGIE

- Terrassen + Gartenkorridor ökologisch gestalten
- Dächer begrünen
- Aquatischer Lebensraum Bach
- Naturhafte Pflege







1:350 GRUNDRISS ERDGESCHOSS



**ÖFFENTLICH - GEMEINSCHAFTLICH**

- Öffentliche Nutzungen zur Emil-Oberhänsli-Anlage
- Habitatöffentliche Nutzungen um das bestehende Hochhaus
- Gemeinschaftliche Nutzungen im Westen



**WOHNEN IM ERDGESCHOSS**

- Pflanzgruppe
- Familienwohnen um ...
- SAW-Wohnung mit privater ...



0. OGESCHOSS



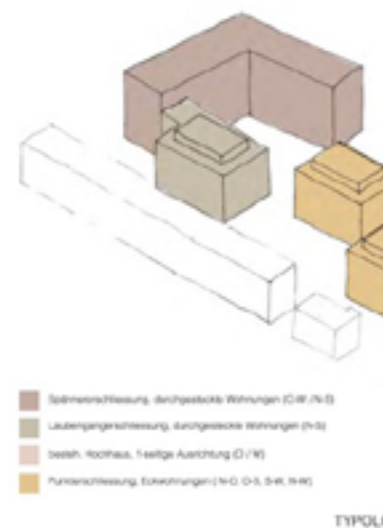
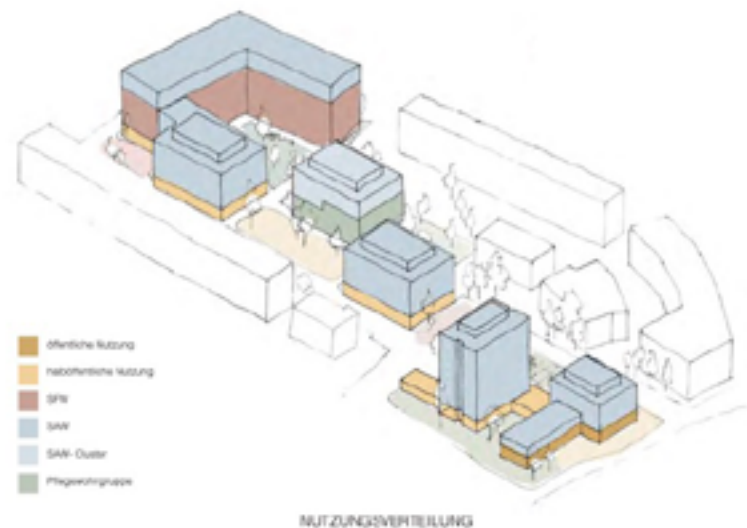
0. OGESCHOSS

mit Außenbereich  
des 'Familienhof'  
im Außenbereich



BESPELUNG FREIRAUM

- Differenzierte Freizeitelemente für unterschiedliche Nutzergruppen des Anbaus
- Gemeinschaftlicher Hof für alle Generationen
- Öffentlicher Bereich für Quartier an Emil-Oberhänsli-Anlage





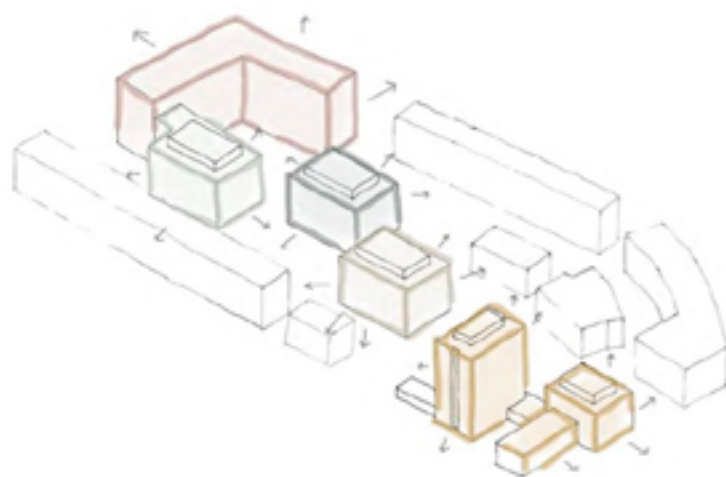
PROJEKT A  
1. Stock



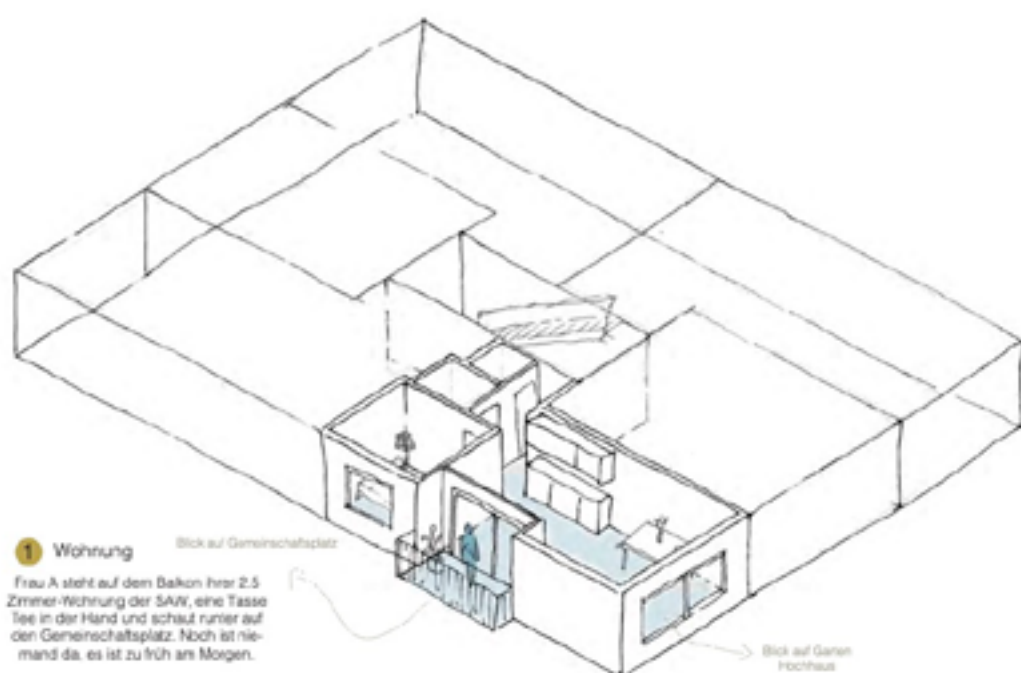
ERGELGESCHOSS



LOGIE



AUSDRUCK



**1 Wohnung**

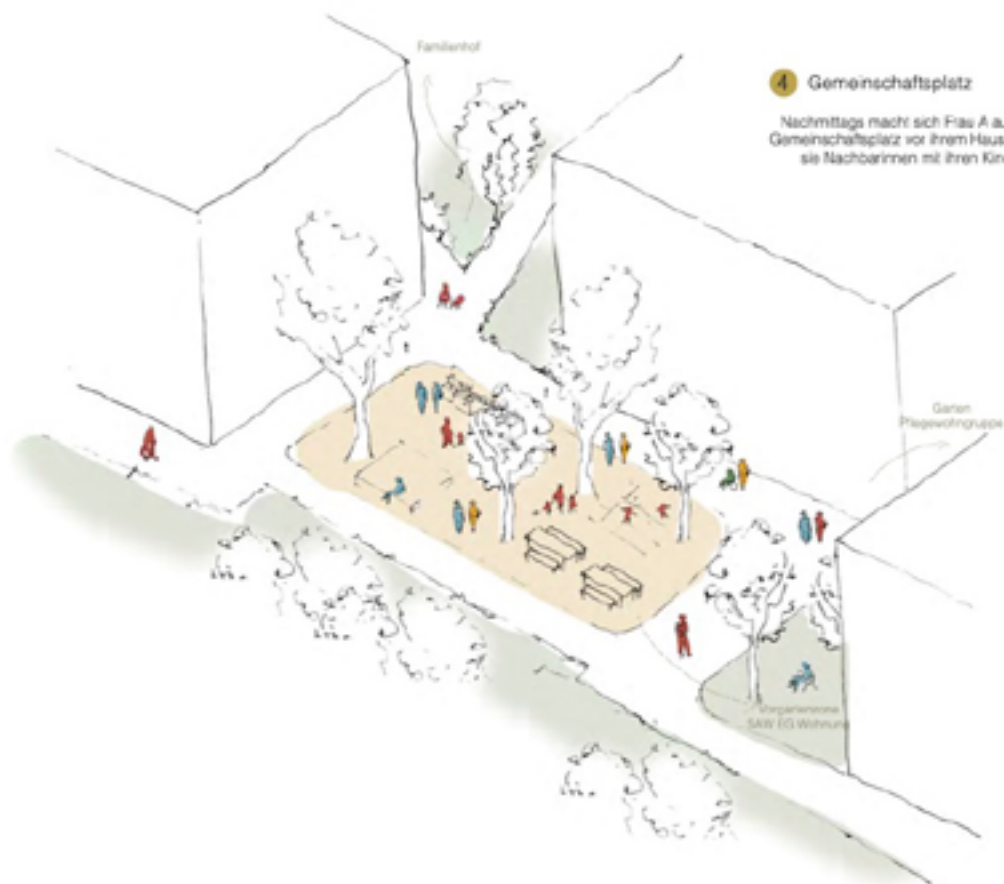
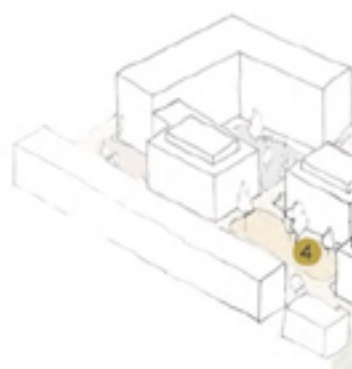
Frau A steht auf dem Balkon ihrer 2,5-Zimmer-Wohnung der SAVV, eine Tasse Tee in der Hand und schaut runter auf den Gemeinschaftsplatz. Noch ist niemand da, es ist zu früh am Morgen.

Blick auf Gemeinschaftsplatz

Blick auf Garten Hochhaus

Die 70-Jährige macht sich auf gegen sie Hans. Er legt mo vor die Tür. Unten im Foyer einer der Böden via-B-vis der zwei Nachbarn.

Die beiden Frauen spazieren. Bleiben sie kurz an einem d und achten auf das Vogelge deg.



**4 Gemeinschaftsplatz**

Nachmittags macht sich Frau A auf in den Gemeinschaftsplatz vor ihrem Haus. Hier trifft sie Nachbarinnen mit ihren Kindern.

Familienhof

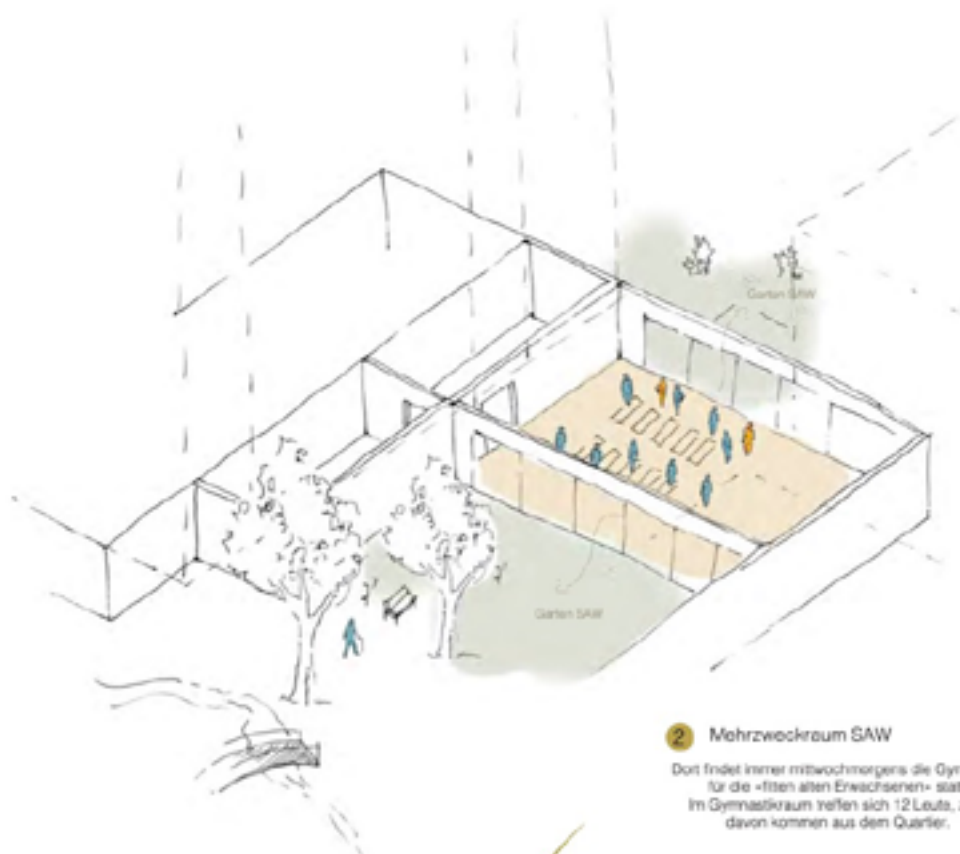
Garten Pflegevolkgruppe

Organisations SAVV EG Wohnen



den Weg ins Tannen. Im Treppenhaus be-  
gegnend allein im Haus die Gratis-Zeitung  
wartet bereits ihre Nachbarn. Sie sitzt auf  
Driefkisten. Bei den Driefkisten schwätzen  
Hier trifft man immer jemanden.

in Richtung Quartierzentrum. Auf dem Weg  
er Tische vor dem alten Hochhaus stehen  
zwischen. Aus der Ferne hören sie die Kin-  
atenkinder lachen.



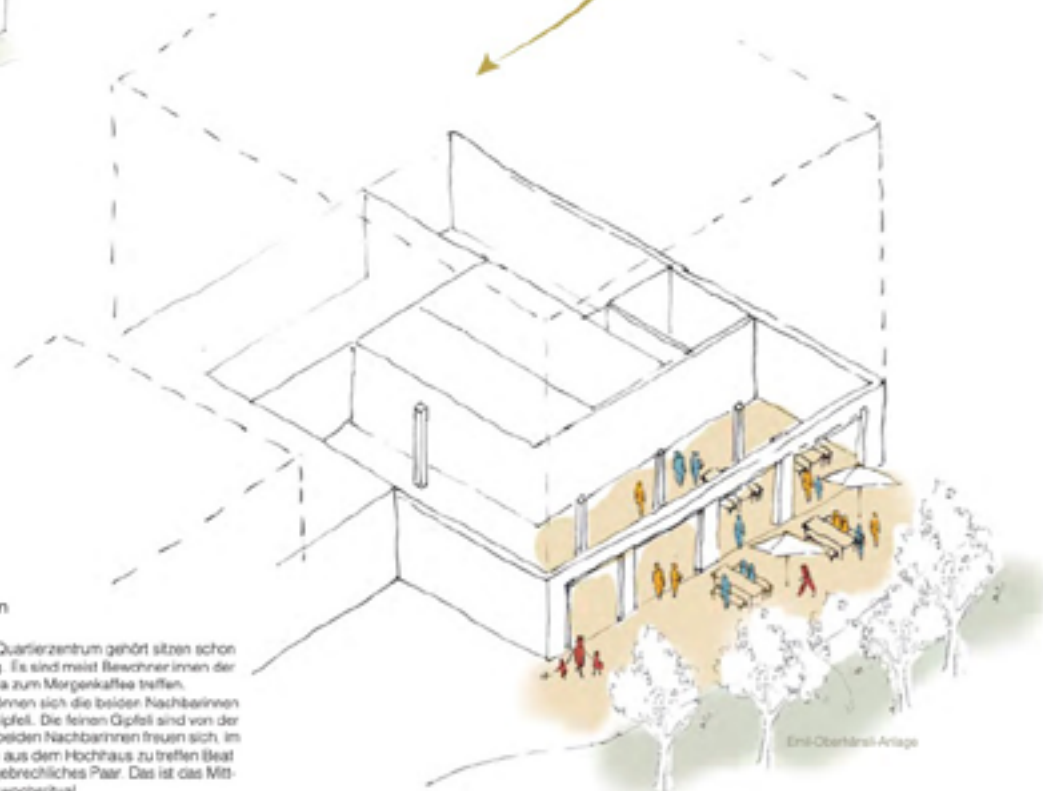
## 2 Mehrzweckraum SAW

Dort findet immer mittwochs die Gymnastik  
für die «fitten alten Erwachsenen» statt.  
Im Gymnastikraum treffen sich 12 Leute, zwei  
davon kommen aus dem Quartier.



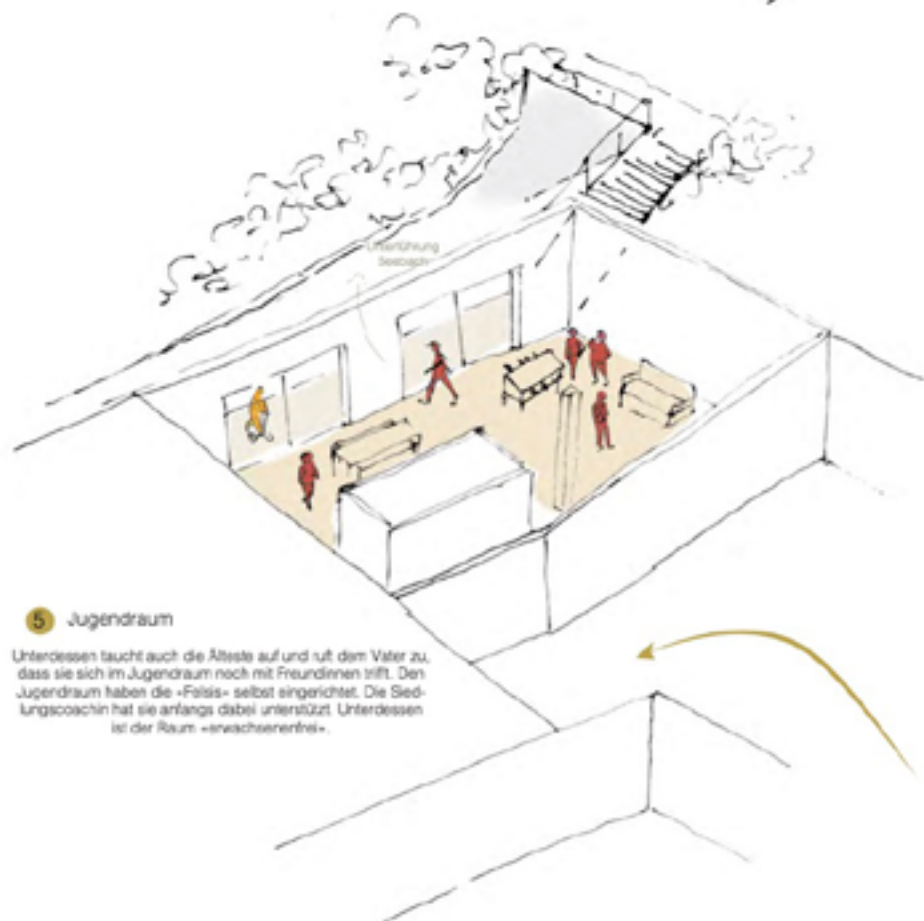
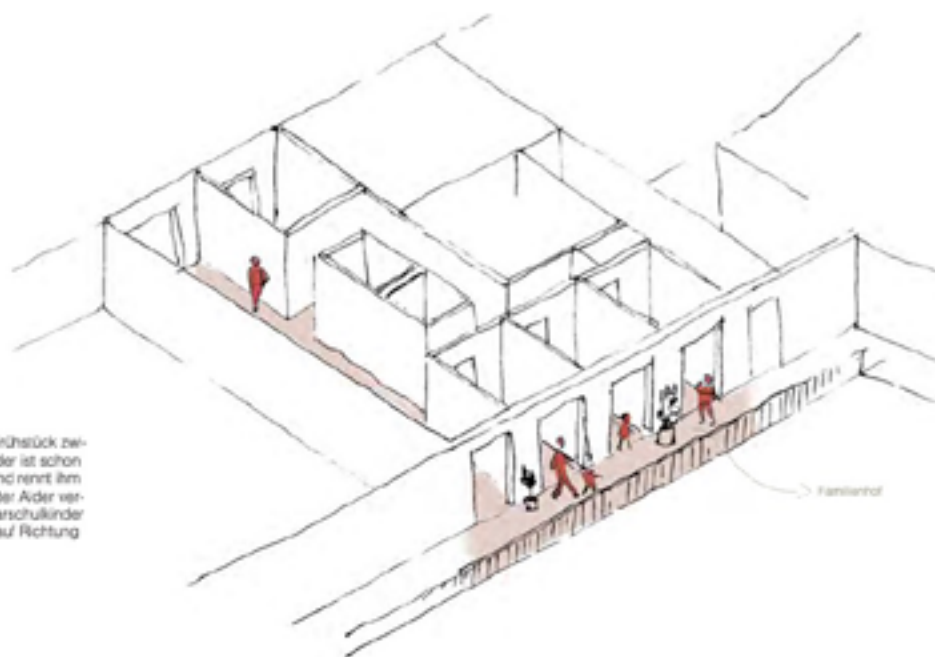
## 3 Quartierzentrum

Im Café, welches zum Quartierzentrum gehört sitzen schon  
einige aus der Siedlung. Es sind meist BewohnerInnen der  
SAW, die sich da zum Morgenkaffee treffen.  
Nach der Terrastunde gönnen sich die beiden Nachbarinnen  
auch einen Kaffee mit Gipfeli. Die feinen Gipfeli sind von der  
Bäckerei nebenan. Die beiden Nachbarinnen freuen sich, im  
Café weitere Nachbarn aus dem Hochhaus zu treffen (Beat  
und Elena, ein älteres gebrechliches Paar. Das ist das Mit-  
wochenritual).



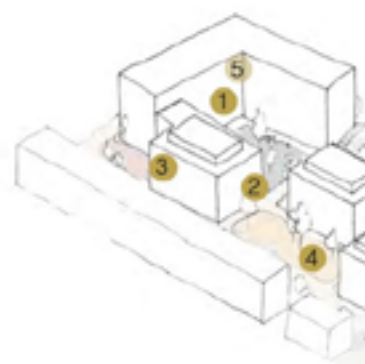
1 Wohnung

Die Familie Aider trifft sich morgens zum Frühstück zwischen Küche und Wohnzimmer. Vater Aider ist schon auf dem Sprung zur Arbeit das älteste Kind rennt ihm nach Richtung Oberstufenschulhaus. Mutter Aider verabschiedet etwas später die beiden Primarschulkinder und macht sich dann mit dem Jüngsten auf Richtung Kindergarten.



5 Jugendraum

Unterdessen taucht auch die Älteste auf und ruft dem Vater zu, dass sie sich im Jugendraum noch mit Freundinnen trifft. Den Jugendraum haben die «Falsis» selbst eingerichtet. Die Siedlungscoachin hat sie anfangs dabei unterstützt. Unterdessen ist der Raum «erwachsenereif».



4 Gemeinschaftsplatz

Vater Aider schaut mit dem Jüngsten, den er im Hort abgeholt hat, im Siedlungsraum vorbei. Gemeinsam gehen alle vier zum Gemeinschaftsplatz. Die Kinder rennen bald auf den Spielplatz, der Vater unterhält sich mit einem älteren Nachbarn, der am Hof wohnt. Feierabends treffen sich hier unter den Bäumen an den Tischen die Nachbarn und Nachbarinnen zu einem Schwarz. Vorbeisgehende machen oft auch kurz Halt.



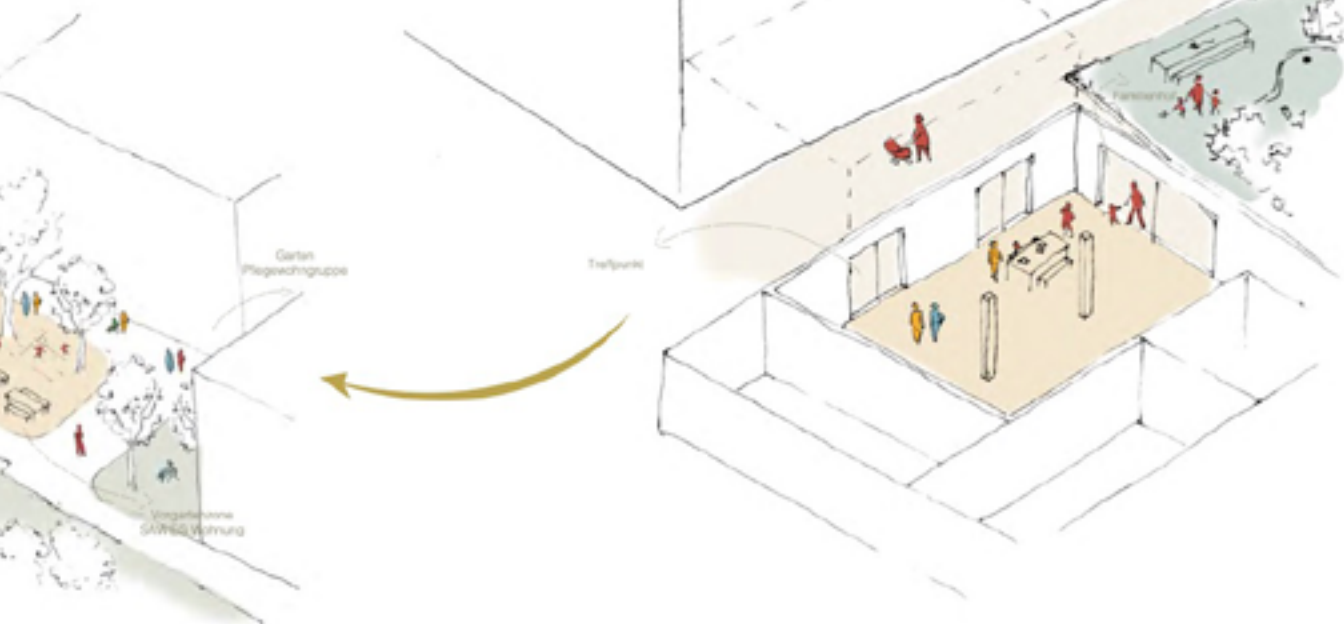
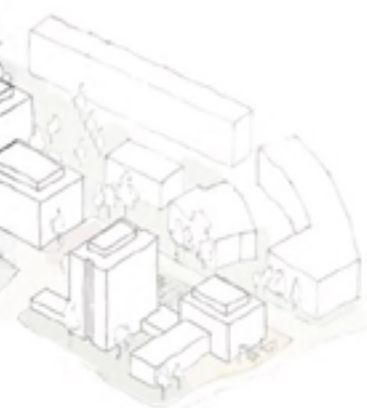
2 Kta

Im Treppenhaus treffen die beiden andere Kinder, die sich ihnen, wie jeden Morgen, anschließen. Der Weg von der Wohnung zum Kindergarten auf dem Areal ist kurz. Die Hektik am Morgen von Kindern und Eltern im Treppenhaus und auf dem Platz gross.



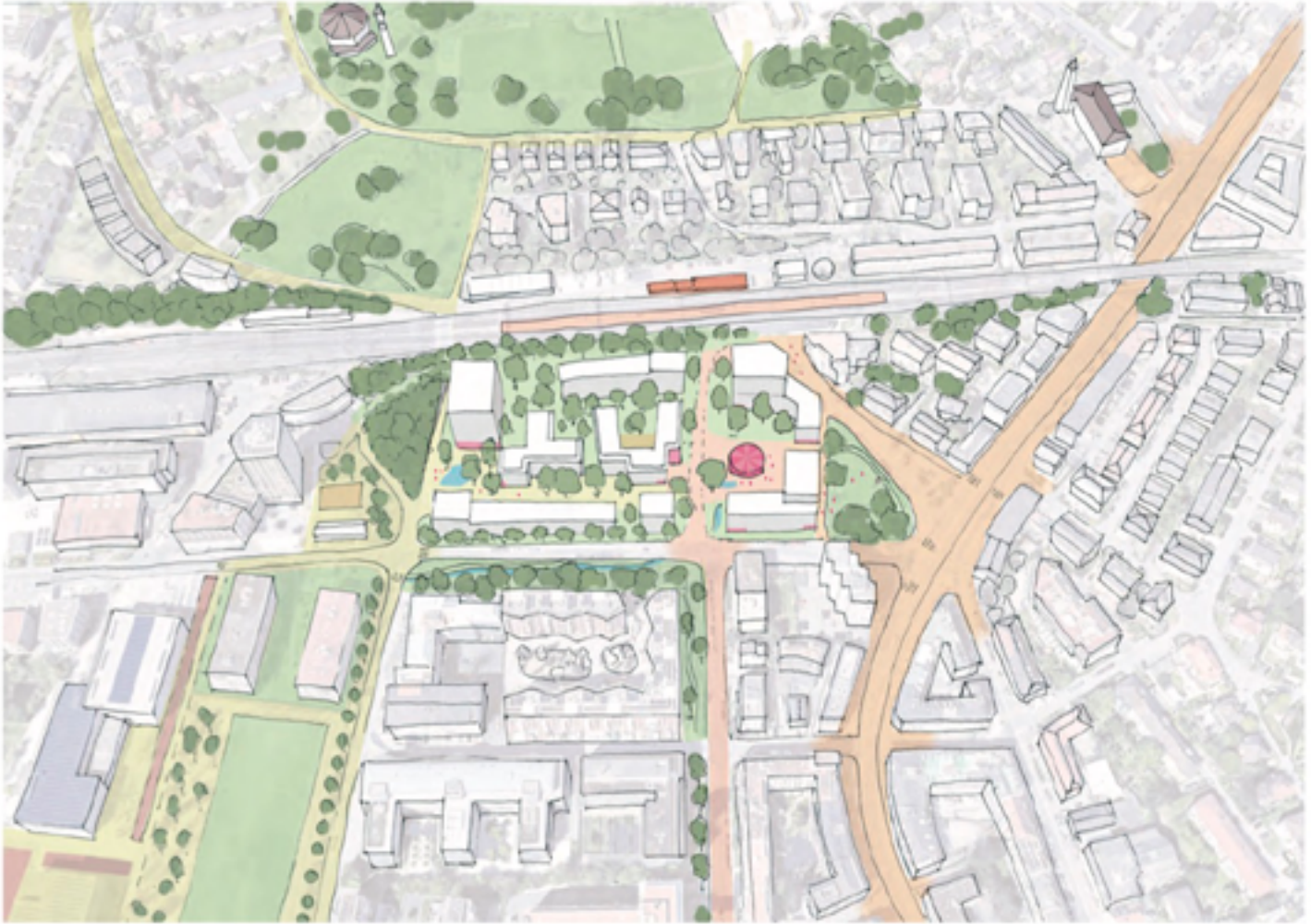
3 Siedlungsraum

Nach der Schule am Nachmittag gehen die beiden Primarschulkinder in den Siedlungsraum. Hier haben sie zusammen mit anderen Kindern Raum und Zeit für ihre Hausaufgaben und werden von einer pensionierten Lehrerin, die auch auf dem Areal wohnt, unterstützt. Viele der Feinschneidkinder nutzen diese Möglichkeit. Heute legen noch Stoffresten vom Nähkurs rum, welcher am Morgen in diesem Raum stattgefunden hat.



# Testprojekt B

TESTPROJ  
Einbettung in





1:500 QUERSCHNITT



**KONZEPT UND ZONIERUNG**

- 2 übergeordnete Freiraumbänder
  - Hangband
- parkiger Raum Bahndamm + Hangband
- Wohnband



**ERSCHLIESSUNG**

- Gemeinsame Erschliessung durch das Areal
- Sekundäre Erschliessung von Aussen
- Starke Nord-Süd Verbindung / Anbindung BfH Seebach



**TOPOGRAPHIE**

- Landschaftlicher Grossmassstab
  - anknüpfen Bühhang
  - Bahnböschung
  - Ebene



**GEBAUDESETZUNG UND BEST. BÄUME**

- Erhalt wertvolle Bäume (3x Gemeine Hainbuche)



**STADT- UND LOKALKLIMA**

- offene Gebäudestellung > Kaltluftkorridor
- Grosser Hang-Wohnband klimatisch gestalten
  - Dächer begrünen
  - Wasser zurückhalten und versickern



**ÖKOLOGIE**

- Wohnband mit Bahndamm + Reservoir verknüpfen
- Hang-Wohnband ökologisch gestalten
  - Dächer begrünen
  - Naturnahe Pflege







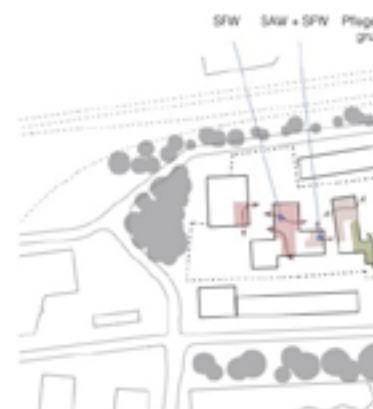


1:300 GRUNDRISS E



**ÖFFENTLICH - GEMEINSCHAFTLICH**

- Öffentliche Nutzungen zur Emil-Oberhänsli-Anlage
- Halböffentliche Nutzungen in der Siedlungsmitte
- Gemeinschaftliche Nutzungen im Westen

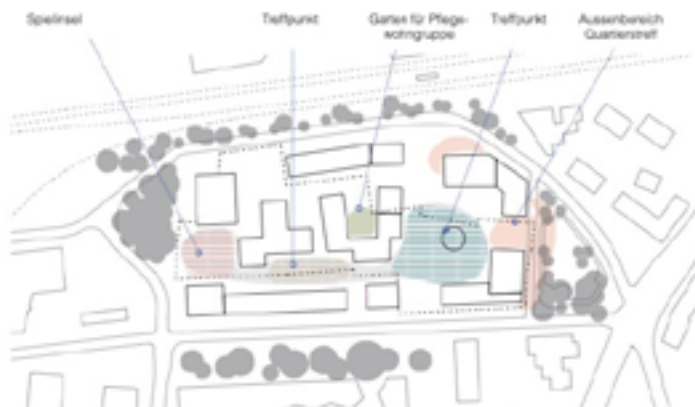


**WOHNEN IM ER**

- Pflegewohngruppe
- Familienwohne
- SAW + SPW Generationen



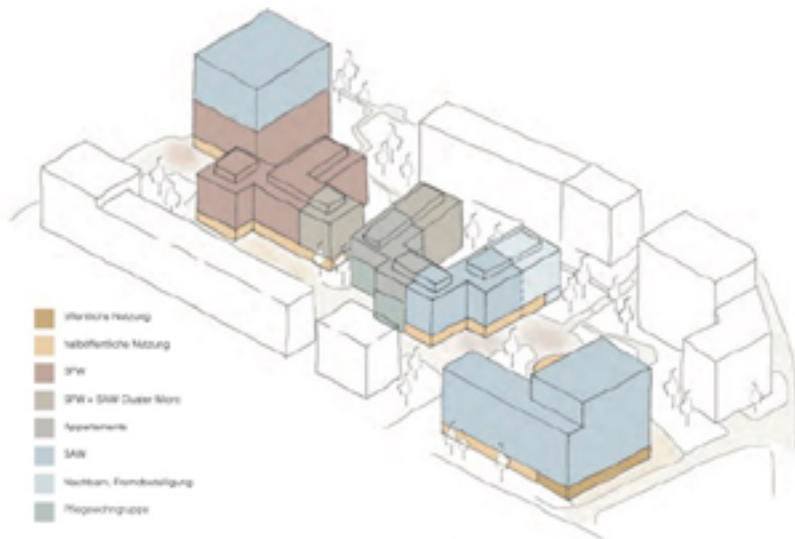
mit Ausserbereich  
im Westen  
Wohnungen in der Mitte



- unterschiedliche Freiraumnutzungen als 'Insein' in Wohnband
- geschützter Bereich für Pflegewohngruppengarten
- Rückzug und bezuhigte Zonen im Norden
- Öffentlicher Bereich für Quartier an Emil-Cberhändel-Anlage

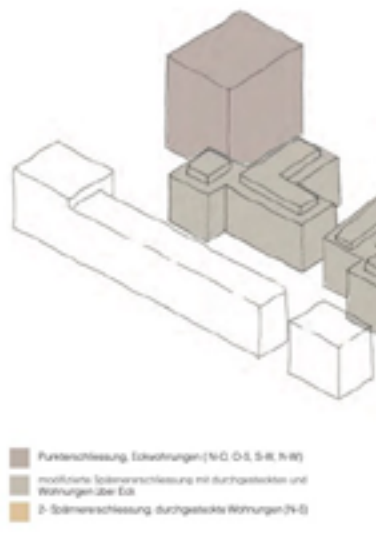


1:500 GRUNDRISS RE



- Mehrfache Nutzung
- halböffentliche Nutzung
- 3Pw
- 3Pw + 3Pw Outer Block
- Apartment
- SHB
- Neubaun, Fremdbeteiligung
- Pflegeeinrichtung

NUTZUNGSVERTEILUNG

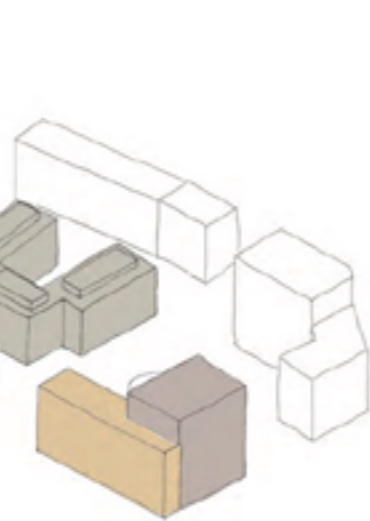


- Punktschleissung, Schwärzungen (N-D, O-S, S-R, N-W)
- modifizierte Spaltenerschleissung mit durchgehender und Wohnungen über Erd
- 2-Spaltenerschleissung durchgehende Wohnungen (N-D)

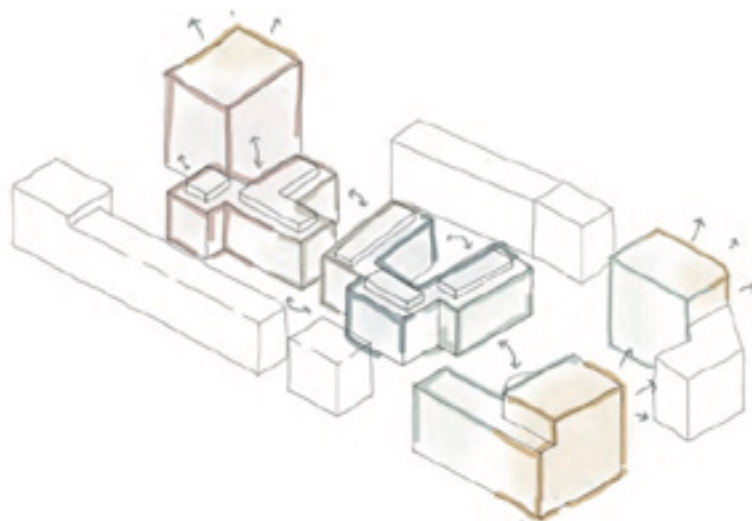
TYPOL



PROJEKT B  
1. Stock



PROJEKT B  
1. Stock



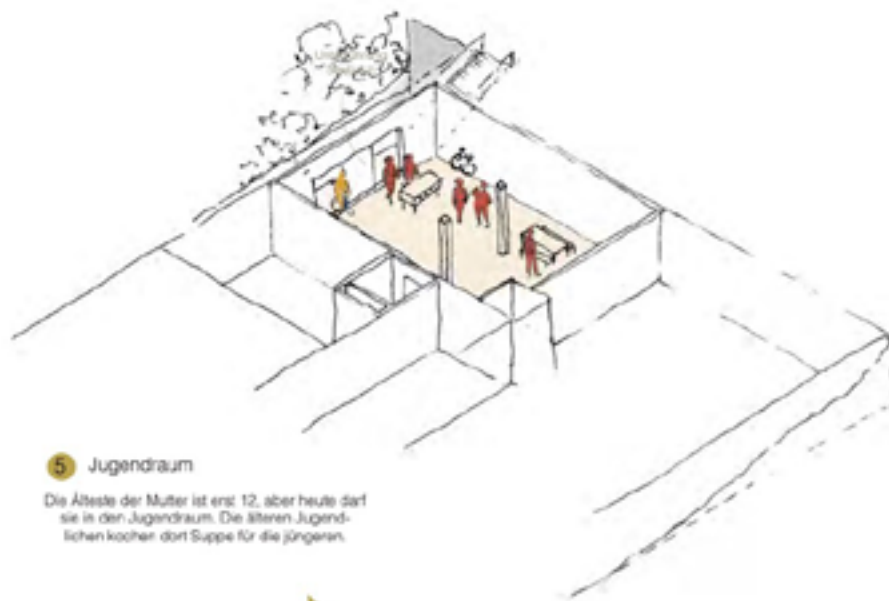
PROJEKT B  
1. Stock

Familienwohnen

### 1 Cluster-Wohnung

Grossmutter und Mutter Ratka frühstücken zusammen mit den beiden Kindern. Klara schläft noch und nimmt morgens meist nur einen Tee in ihrer kleinen Küche im Clusterzimmer. Sie genießt so die Morgenruhe alleine, während die andern schon an der Tagesplanung sind. Mutter und die Grossen gehen aus der Wohnung. Im Foyer des Hauses treffen sie eine Nachbarin, die grad aus der Waschküche kommt. Die Älteste rennt zur Schule, die Mutter hat noch kurz Zeit für einen Schwatz bevor sie zur Arbeit geht. Sie setzen sich auf eines der Sofas im Foyer.

Blick auf Hof mit Garten für Pflegegruppe



### 5 Jugendraum

Die Älteste der Mutter ist erst 12, aber heute darf sie in den Jugendraum. Die älteren Jugendlichen kochen dort Suppe für die jüngeren.

Neu-Orlikon

Grossmutter verabschiedet sich von den Nähfreundinnen und geht mit dem Kleinen zurück in die Clusterwohnung. Die Mutter ist schon da mit dem Zvieri. Nach dem Zvieri trifft sich die Mutter mit ein paar anderen Nachbarinnen im Büro der Siedlungscoach. Sie sind in der Vermietungskommission. In einem Generationen-Cluster werden zwei Räume frei. Die werden nun intern ausgeschrieben. Allenfalls bewirbt sich ein Paar mit einem Kind, deren beiden Ältesten kürzlich ausgezogen sind.

KITA Spielplatz

Wohnstand

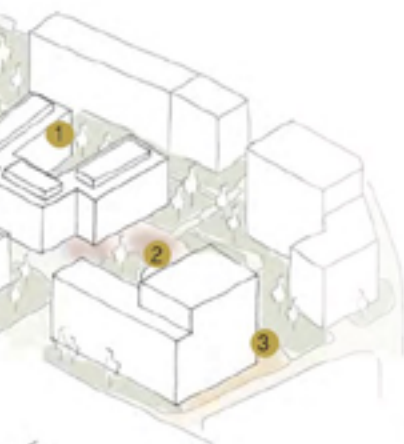


Das später bringt Grossmutter den Kleinen in die Kita auf dem Areal.  
Er trifft sie andere Grosseltern und Eltern. Danach setzt sie sich auf  
eine Bank am grossen Platz und wartet auf Klara. Einige Kinder spielen  
hier. Sie grüsst da und dort die Nachbarinnen.



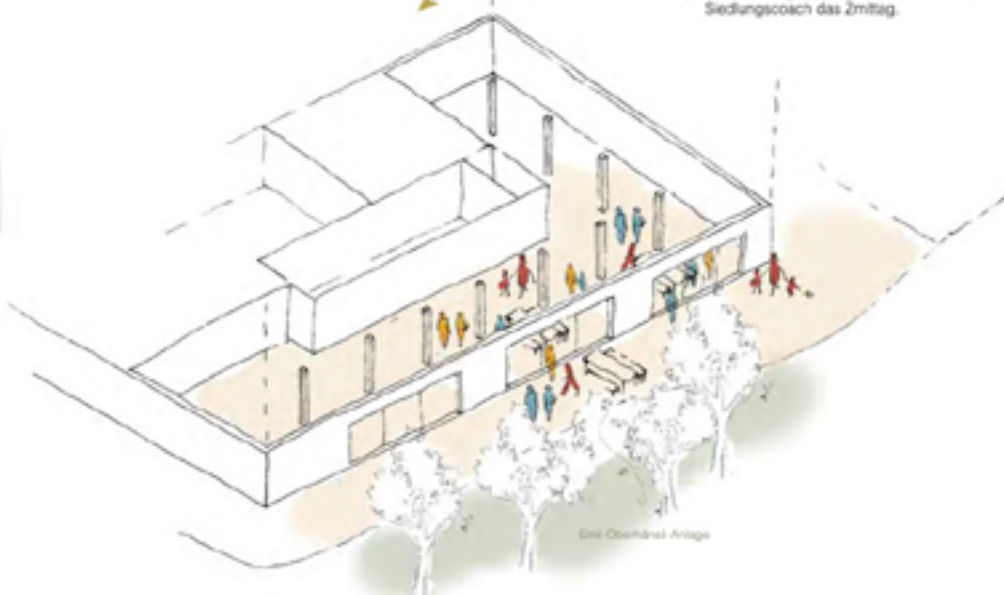
## 2 Pavillon

Klara ruft der Grossmutter zu, gemeinsam spazieren die  
beiden älteren Damen durchs Areal am Colfeur vorbei  
Pflanzung Pavillon zum Senior:innen-Jass. Sommers bei  
schönem Wetter treffen sie sich im Pavillon, ansonsten im  
Gemeinschaftszentrum. Es sind jeweils etwa 12 ältere, alte  
und ganz alte Nachbarinnen, die sich zum Jassen treffen.  
Manchmal schaut noch eine Frau vom Spitzex kurz rein,  
wenn sie Zeit hat.



## 3 Quartierzentrum

Um 12 Uhr kommt der Kleine mit einem Freund zu den Seni-  
or:innen, der letzte Blick landet auf dem Tisch. Gemeinsam  
gehen die beiden Frauen mit den beiden Kindern ins Quar-  
tierzentrum zum Mittagstisch. Einmal die Woche organisiert  
eine Gruppe des Siedlungsvereins zusammen mit dem  
Siedlungscoach das Zmittag.



## 4 Siedlungsraum

Die rüstige Grossmutter bringt den Kleinen  
zurück in die Kita, und geht in den Nähkurs  
im Siedlungsraum. Sie näht mit Leidenschaft  
und unter Anleitung einer Hobbyschnei-  
derin. Vor dem Siedlungsraum spielen die  
Kita-Kinder auf dem Spielplatz.

Für Klara ist Jassen und Mittagstisch und schwatzen mit  
den vielen Nachbar:innen schön, sie fühlt sich wohl, so  
eingebunden zu sein in die Siedlung. Es ist aber auch  
etwas anstrengend. Sie geht zurück in die Wohnung und  
heut sich auf eine Sesta in ihren vier Wänden.