

Siedlungsentwicklung Kleeweid

Programm Testplanung

Baugenossenschaft Kleeweid

07. April 2022



metron

Veranstalterin

Baugenossenschaft Kleeweid
Maneggpromenade 155
8042 Zürich

Bearbeitung

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
5201 Brugg
www.metron.ch

Rebekka Huber, dipl. Architektin ETH

Adeline Grass, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung FH/BSLA, MAS / ZFH in
Public Management

Titelbild: Ausschnitt Stadtmodell Zürich, Stand 22.09.2020 (Foto: metron)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Fragestellung	7
1.1	Baugenossenschaft Kleeweid	7
1.2	Handlungsbedarf Bauetappen 1, 2 und 5	8
1.3	Anliegen und Sichtweisen	8
1.4	Perimeter	9
2	Zielsetzungen und Aufgabenstellung	10
2.1	Übergeordnete Ziele	10
2.2	Identität und Genossenschaftsleben	12
2.3	Haushälterischer Umgang mit dem Boden	12
2.4	Unterschiedliche Wohnformen	13
2.5	Ergänzende Nutzungsarten	14
2.6	Aussenraum	14
2.7	Erschliessung und Parkierung	15
2.8	Ökologische Fokusthemen	15
2.9	Beitrag zum Stadtklima	16
2.10	Transformationsprozess	16
2.11	Wirtschaftlichkeit	17
3	Diskussionskriterien	18
4	Mitwirkungsprozess	19
5	Rahmenbedingungen	20
5.1	Bestehende Siedlung	20
5.2	Planungsrechtliche Grundlagen	24
5.3	Ausnützung Bestand	26
5.4	Landschaftliches Umfeld und Freiraum	27
5.5	Verkehr und Strassenraum	28
5.6	Gewässer	31
5.7	Wald	33
5.8	Beitrag zum Stadtklima	34
5.9	ISOS	36
5.10	Siedlungsentwicklungen im näheren Umfeld	37
6	Allgemeine Bestimmungen	38
6.1	Auftraggeberin	38
6.2	Verfahrensbegleitung, Organisation und Moderation	38
6.3	Verfahren Testplanung	38
6.4	Begleitgremium	39
6.5	Planerteams	40
6.6	Entschädigung	40
6.7	Leistungsumfang und Weiterbearbeitung	40
6.8	Urheberrecht / Verwertungsrecht	40
7	Ablauf und Termine	41
7.1	Termine Gesamtverfahren	41
7.2	Bezug der Unterlagen	41
7.3	Fragenstellung und Beantwortung	41
7.4	Abgegebene Planungsgrundlagen	41
7.5	Dialogischer Prozess	42
7.6	Synthese und Bericht	45

7.7	Mitwirkung	46
7.8	Kommunikation	46

1 Ausgangslage und Fragestellung

1.1 Baugenossenschaft Kleeweid

Die Baugenossenschaft Kleeweid wurde 1945 gegründet und zwischen 1948 und 1980 in 5 Etappen erstellt. Der Kauf der Grundstücke in Leimbach und die Erstellung der beiden ersten Bauetappen nach Plänen der Architekten Friedrich Hermann und Ernst Schaar erfolgte 1946 - 48. Die 1. Bauetappe (54 Reiheneinfamilienhäuser) konnte 1948 bezogen werden, die 2. Etappe (38 Reiheneinfamilienhäuser) 1949. Die 3. Etappe wurde in den Jahren 2007 bis 2011 durch die neue Siedlung "Kleeweidhof" ersetzt. Die weiteren Bauetappen 4-5 wurden in der Zwischenzeit bereits ersetzt oder saniert.

Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral und finanziell unabhängig (freitragender Wohnungsbau). Das Wohnungsangebot der 92 Reiheneinfamilienhäuser und 90 Wohnungen richtet sich v.a. an Familien mit Kindern und ältere Personen.

Die Siedlung der Baugenossenschaft Kleeweid liegt zwischen Sihl und Waldrand am Fuss des Uetlibergs in Leimbach. Der Bahnhof Leimbach der Sihltalbahn ist wenige Hundert Meter entfernt, die Buslinie 70 ab Bahnhof Leimbach führt unmittelbar an der Siedlung vorbei (Haltestellen Marbachweg und Im Hüsli). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist nur 100 m von der Siedlung entfernt; einen Supermarkt und weitere Läden gibt es im Sihlbogen beim Bahnhof Leimbach. Ein Kindergarten befindet sich unmittelbar an der Maneggpromenade, die Schulhäuser Sihlweid, Leimbach und Falletsche sind in max. 10 Gehminuten erreichbar.



Abbildung 1: Übersicht Bauetappen der Siedlung Kleeweid

1.2 Handlungsbedarf Bauetappen 1, 2 und 5

Bei den Bauetappen 1 und 2 wird seit 20 Jahren bei Mieterwechseln jeweils eine Innensanierung (Küche, Bad, Haustechnik, Oberflächen) durchgeführt – daher ist der Zustand der Reihenhäuser sehr unterschiedlich. Die Gebäudehüllen befinden sich noch im ursprünglichen Zustand und weisen einen deutlichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsbedarf auf.

Die fehlende Dämmung führt zu einem hohen Energieverbrauch. Gewisse Feuchtigkeitsprobleme und in die Jahre gekommene Infrastrukturen und Versorgungsleitungen führen zu steigenden Instandsetzungskosten.

Die Bauetappe 5 wurde 2014 saniert, soll jedoch zugunsten einer ganzheitlichen Sicht in die Erarbeitung einer Vision für die nördliche Siedlungshälfte einbezogen werden.

Im Rahmen einer langfristigen Investitionsplanung wurde vom Vorstand ein frühzeitiger Richtungsentscheid für die Entwicklung der 1. und 2. Etappe angestrebt. Dieser Ansatz wurde jedoch an der GV 2018 von den Genossenschaftern nicht unterstützt. Stattdessen wurde als Planungsstart ein Workshopverfahren gefordert, welches die Anliegen der Genossenschafter mitberücksichtigt. Der Vorstand setzt diese Forderung nun mit der Durchführung eines Testplanungsverfahrens um, was von den Genossenschafter:innen an der GV im Sommer 2021 ohne Gegenstimmen gutgeheissen wurde.

In einem breit abgestützten Mitwirkungsprozess wurden bereits im Vorfeld des Testplanungsprozesses die Erwartungen und Bedürfnisse der Genossenschafter an ihre Siedlung zusammengetragen. Eine massvolle Verdichtung mit Erhalt des feinkörnigen Siedlungscharakters, soweit möglich und sinnvoll kombiniert mit einem Erhalt beziehungsweise einer Aufwertung eines Teils der bestehenden Gebäudestruktur, ist aus Sicht vieler Bewohner anzustreben.

Begleitend zum Testplanungsverfahren wird der Mitwirkungsprozess fortgeführt, mit dem Ziel den Genossenschafter:innen laufend Einblicke in den Prozess und den fortschreitenden Erkenntnisgewinn zu geben wie auch die Möglichkeit zu bieten, Kommentare und Hinweise aus der Nutzerperspektive einzubringen.

1.3 Anliegen und Sichtweisen

Die Diskussionen drehen sich um das Spannungsfeld von Erhalt und Erneuerung: Mit einer Neubebauung können die vorhandenen Reserven der Parzellen besser genutzt, die energetischen Ziele erreicht und Wohnraum für eine grössere Anzahl Genossenschafter realisiert werden. Durch die Erstellung verschiedener Wohnungstypen kann ausserdem eine breitere Nutzerschaft angesprochen werden.

Auf der anderen Seite schätzen die Bewohner den Charme der Siedlung, die Bewegungsfreiheit mit privatem Umschwung und die Nähe zum Wald bei gleichzeitig grosser Privatheit im Reihnhaus mit eigenem Garten.

Innerhalb der Bewohnerschaft und dem Vorstand der Genossenschaft besteht Einigkeit über den Handlungsbedarf und die Notwendigkeit von Veränderungen zugunsten einer auch auf künftige Bedürfnisse ausgerichteten Entwicklung, beispielsweise die Verbesserung des Wohnungsmixes – so fehlen hindernisfrei zugängliche Kleinwohnungen. Die bestehenden Häuser haben ein Alter erreicht, welches eine Erneuerungsstrategie einfordert. Gefragt sind Antworten auf zahlreiche Fragen: Inwiefern lassen die Bestandsbauten eine Neuinterpretation zu? Wie sehen zukunftsorientierte, nachhaltige und entwicklungsfähige Strukturen aus, die Anpassungen und Veränderungen der Bedürfnisse zulassen?

Die Erkenntnisse aus der Testplanung sollen auch dazu dienen, nachgängig eine umfassende Immobilienstrategie aufzubauen, die eine solide Entscheidungsgrundlage für verschiedene, in nächster Zeit anstehende Weichenstellungen darstellen soll:

- Energiekonzept (wie heizen wir in Zukunft)
- Erneuerung siedlungsinterner Medienleitungen (z.B. Wasser / Abwasser)
- wirtschaftlichere Alternative zu den bisherigen Einzelsanierungen

1.4 Perimeter

Die Baugenossenschaft Kleeweid besitzt am Osthang über der Sihl fünf Parzellen, auf denen sich ihre Siedlung befindet. Zu bearbeiten sind die Bauetappen 1, 2 und 5 (Parzellen-Nummern LE1265, LE942, LE1125 und LE944). Der engere Bearbeitungsperimeter umfasst die vier Parzellen innerhalb des Strassengevierts. Im Norden grenzt der Perimeter an den Rüttschlibach, im Westen an die Maneggpromenade, im Süden an die Kleeweidstrasse und im Osten an private Liegenschaften. Die innere Erschliessung der Parzellen erfolgt heute über den Stotzweg und den Tuschgenweg.

Die bereits erneuerten Etappen 3 und 4 (Parzellen-Nummer LE1769) wie auch die umliegenden Strassen- und Freiräume sind konzeptionell und bzgl. stadträumlicher Verflechtungen im Sinne eines Betrachtungsperimeters einzubeziehen.

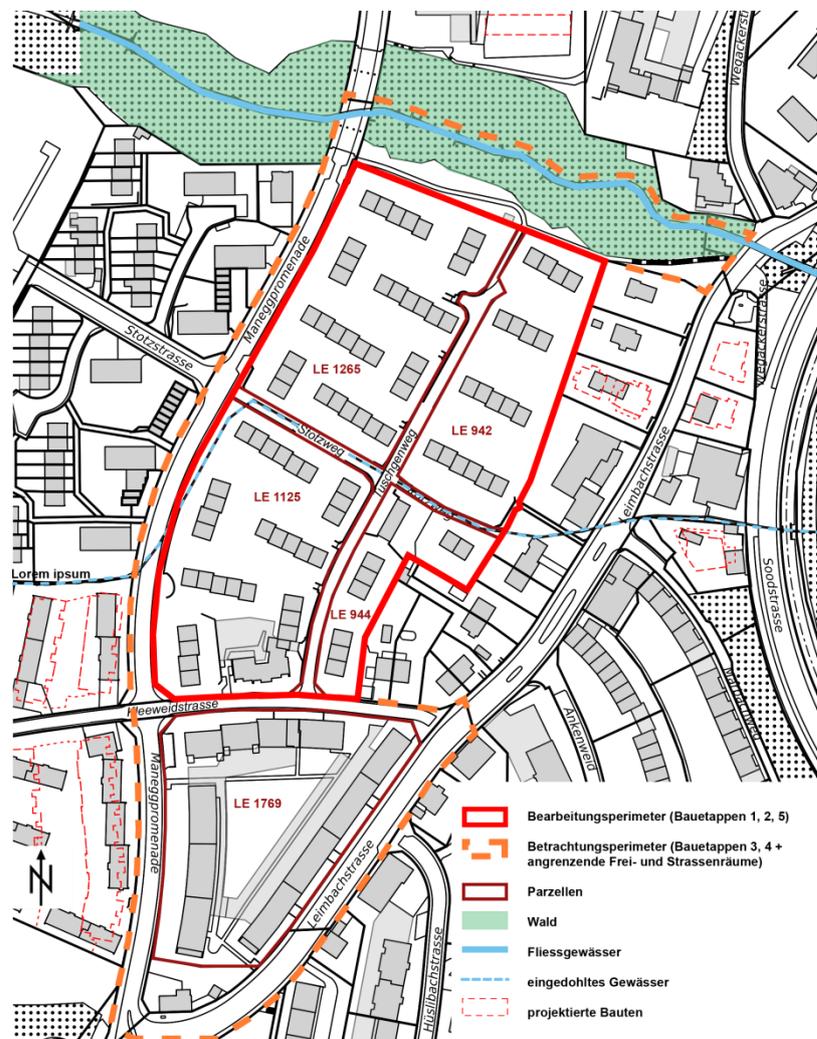


Abbildung 2: Perimeterplan (Basis: AV-Daten aus WebGis, Stand Juni 2020)

2 Zielsetzungen und Aufgabenstellung

2.1 Übergeordnete Ziele

Die Siedlung Kleeweid wird nachhaltig weiterentwickelt. Im Rahmen der Testplanung wird eine LANGFRISTIGE VISION für die Kleeweid erarbeitet. Die Vision ermöglicht eine in Etappen ausgeführte nachhaltige Gebäudeerneuerung und gemeinschaftsfördernde Architektur. Die Vision orientiert sich am Leitbild der Kleeweid: Gemeinsam setzen wir uns für nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum in Leimbach ein.

Im Rahmen der Testplanung sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Genossenschaft Kleeweid ausgelotet werden. Die unterschiedlichen Konzeptansätze werden nach definierten Kriterien bewertet, welche sich an den drei Nachhaltigkeitsdimensionen orientieren. Die Transformation der Siedlung soll in der Planung, im Bau und im Betrieb nachhaltig sein.

Die Genossenschaft hat folgende übergeordnete Ziele für die Entwicklung definiert¹:

- Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden aussenräumlichen Qualitäten
- Ergänzung zu einem breit gefächerten Wohnungsangebot für Familien und Senioren mit angemessenen Mietzinsen
- Gewährleistung einer (langfristigen) Etappierbarkeit (Rochade-Möglichkeit für Bewohner:innen)
- Einbezug des Bestandes - Überprüfung eines Teilerhalts mit entsprechenden Aufwertungsmassnahmen der bestehenden Gebäude (Ertüchtigung / Teilerneuerung)
- Förderung der bestehenden familiären Genossenschaftskultur

Die nachfolgenden Zielsetzungen zeigen die Absichten und Erwartungen der Genossenschaft Kleeweid an die Entwicklung ihres Wohnraumes und bilden gemeinsam ein auf die Nachhaltigkeit abgestimmtes Zielbild (vgl. Abbildung 3). Die Ziele wurden im Rahmen der vier Mitwirkungsveranstaltungen 2019 gesammelt und im Rahmen des Testplanungsprogramms auf die drei Nachhaltigkeitsdimensionen angewandt.

Das Testplanungsprogramms wird nachgängig zur Programmsitzung mit den Genossenschaftler:innen reflektiert und um Aspekte der «Sicht von Innen» ergänzt. Die Dokumentation dieser Kommentare wird den Teams mit der Startveranstaltung als ergänzende Information zur Verfügung gestellt.

¹ Quelle: «Bauliche Entwicklung der Kleeweid. Fazit der ersten Workshops und Ausblick.»

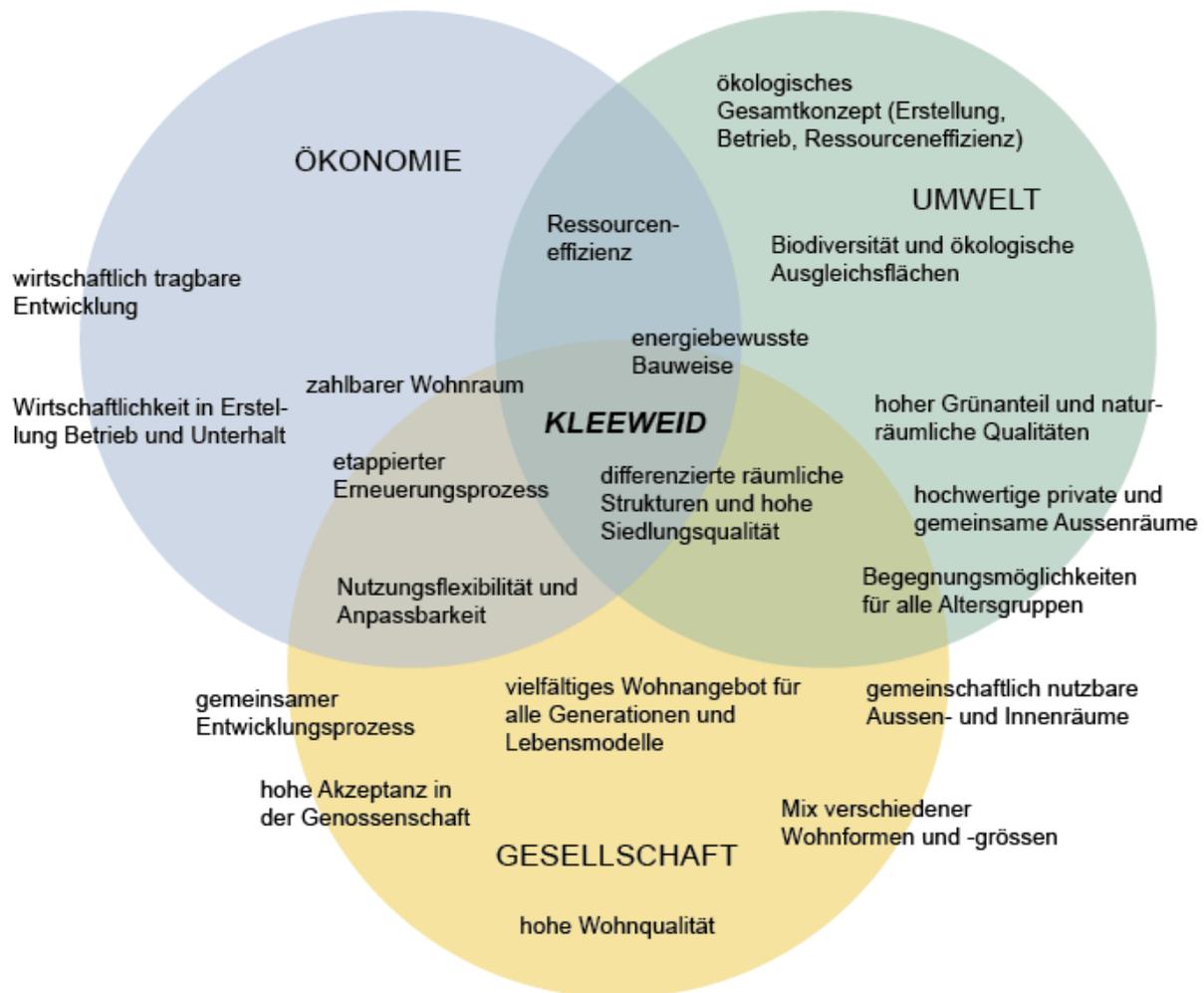


Abbildung 3: Zielbild für die Entwicklung Kleeweid (Inputs aus Mitwirkungsveranstaltungen und Kondensat)

Gesamträumliche Vision: Die Teams sind aufgefordert, die Siedlungsetappen 1, 2 und 5 mit einer städtebaulichen Gesamtlösung auf integrale Art (Siedlungstypologie, Nutzungsmass und -art, Freiräume, Bezüge zu Strassenräumen / angrenzender Landschaft) unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Anforderungen und Rahmenbedingungen neu zu beplanen.

Etappierung und Zwischenzustände: Aufzuzeigen ist ein schrittweises Vorgehen (Etappierung) zur Erlangung des langfristigen Zielzustands. Zu beantworten ist damit auch die Frage, welche Teile der Siedlung sich am besten in eine Neubebauung integrieren liessen, insofern sie erst in einer späteren Etappe entwickelt oder als Teil einer neuen städtebaulichen Gesamtlösung dauerhaft integriert werden würden. Letzteres würde eine umfassende Sanierung und strukturelle Aufwertung der bestehenden Reiheneinfamilienhäuser bedingen.

Für diejenigen Siedlungsbereiche, die späteren Entwicklungsetappen zugeordnet werden, sind konzeptionelle Aussagen über mögliche kurz- bis mittelfristige Aufwertungs- und Ertüchtigungsmassnahmen an den bestehenden Bauten zu treffen.

Jeder Zwischenzustand soll auch für sich stehen können und eigene Qualitäten aufweisen. Die unterschiedlichen Siedlungsbereiche weisen damit über den Betrachtungszeitraum unterschiedliche Zustände auf.

2.2 Identität und Genossenschaftsleben

Die Siedlung Kleeweid erfüllt den Anspruch einer offenen und gemeinschaftlich orientierten Wohnsiedlung, die sich an den Bedürfnissen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner orientiert.

Eine hohe Identifikation mit dem eigenen Lebensraum soll den sozialen Zusammenhalt positiv beeinflussen. Mit differenzierten und kommunikativ ausgerichteten Angeboten und Strukturen sollen Orte geschaffen werden, in denen sich die Bewohner begegnen und gleichzeitig zu Hause fühlen.

Aufgabe

Im Rahmen der Testplanung sollen Situationen in Innen- und Aussenräumen geschaffen werden, die Möglichkeiten zur Begegnung bieten und in denen das genossenschaftliche Leben gepflegt werden kann.

Dies beinhaltet Freiräume und Bebauungsstrukturen für den informellen Austausch wie auch eine minimale Infrastruktur wie einen Gemeinschaftsraum oder Atelierraum.

2.3 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Die Siedlungsfläche soll effizienter genutzt werden, um künftig mehr Genossenschaftsmitgliedern attraktiven Wohnraum zu günstigen Mietzinsen anbieten zu können.

Das Evaluieren der angemessenen, standortgerechten Dichte und der entsprechenden hochwertigen städtebaulichen Situation ist eine Hauptaufgabe der Testplanung. Die langfristige Vision für die Siedlung der Baugenossenschaft soll auch in Hinblick auf das Nutzungsmass in Varianten und Etappen ausgelotet und unter Einbezug qualitativer Argumente abgewogen werden.

Die spezifischen vorhandenen Wohn- und Siedlungsqualitäten sollen neuinterpretiert und in zukunftsfähige und ressourceneffiziente Konzepte überführt werden.

Aufgabe

Im Rahmen der Testplanung ist aufzuzeigen, wo und in welchem Mass unter Wahrung der spezifischen vorhandenen Wohn- und Siedlungsqualitäten eine Verdichtung stattfinden kann.

Für die zu testende Bandbreite bezüglich Dichte wird von einer AZ 0.5 bis 0.9 ausgegangen, d.h. die maximal mögliche Ausnützung gemäss BZO soll als Richtlinie gelten. Die bestehende Ausnützung des Perimeters liegt bei ca. AZ 0.35. Die Potenziale des Arealbonus (zusätzliche Geschosse / höhere Dichte in Abweichung von der Regelbauweise) sind auszuloten. Die Teams sind aufgefordert eine Grundvariante der künftigen Siedlungsstruktur im genannten Dichtebereich aufzuzeigen, wobei die Dichten der einzelnen Etappen unterschiedlich sein können. Insgesamt wird zusammen mit dem Bestand eine schrittweise Erhöhung der Dichte gewünscht. Ergänzend dazu sind in der ersten Bearbeitungsphase zur Strategiefindung auch Varianten über die gesetzten Grenzen hinaus auszuloten (deutlich höhere Dichte gemäss kommunalem Richtplan) und wertend zu vergleichen.

Aktuell leben in den Siedlungsetappen 1,2 und 5 ca. 270 Genossenschaftler:innen (Erwachsene und Kinder). Die Einwohnerdichte liegt damit bei 101 EW/ha (siehe auch Übersicht Kapitel 5.3).

2.4 Unterschiedliche Wohnformen

Die Genossenschaftssiedlung bietet ein diverses Wohnraumangebot für verschiedene Lebensphasen, -modelle und -ansprüche.

Das heutige Wohnungsangebot ist mit einem hohen Anteil an kleinen Familienwohnungen sehr einseitig. Die nicht barrierefreie Ausbildung der Wohnungen wie auch die fehlenden Kleinwohnungen schliessen eine bestimmte Bewohnergruppe aus. Mit der Entwicklung soll ein breiteres Mietersegment angesprochen werden. Durch einen differenzierteren Wohnungsspiegel soll Lebensraum für Personen in unterschiedlichen Lebensabschnitten und mit unterschiedlichen Bedürfnissen bzgl. Wohnformen geschaffen werden. Die angestrebte Entwicklung soll zu einem lebendigen Neben- und Miteinander führen.

In den Entwicklungsvarianten sind unterschiedliche Wohnungsgrössen und -typologien aufzuzeigen, welche unterschiedliche Lebenssituationen berücksichtigen (Paare, Familienwohnungen, Alterswohnungen, Wohnung für Einpersonenhaushalte, Patchworkfamilien, Kombination Wohnen - Arbeiten, «Von der Wiege bis zur Bahre»).

Generell werden flexible Grundrisse mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten der Zimmer und insgesamt kompakte Wohnungsgrössen angestrebt. Insbesondere bei Familienwohnungen sollen Möglichkeiten eines eigenen Hauszugangs und eines direkten Bezugs zum Aussenraum aufgezeigt werden. Die bestehenden 4-Zi-REFH mit Aufwertungsmassnahmen sind als Familienwohnungen zu betrachten.

Als Orientierungsrahmen für die angestrebten untenstehenden Wohnungstypen werden grobe Wohnflächen und Zielkosten in Anlehnung an Richtgrössen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich angegeben:

Wohnungstyp	Wohnungsfläche m2	*Zielerstellungskosten CHF	*Zielerstellungskosten CHF/m2 HNF
Studio, 1.5-Zimmer	40-45m2	238'000	5'300
2-2.5 Zimmer	50-60m2	281'000	5'100
3-3.5 Zimmer	70-80m2	346'000	4'600
4-4.5 Zimmer	90-100m2	411'000	4'300
5-5.5 Zimmer	105-115m2	498'000	4'500

* Wohnbauförderung Kanton Zürich: max. pauschalierte Erstellungskosten

Aufgabe

Im Rahmen der Testplanung sind Bebauungskonzepte aufzuzeigen, die ein diversifiziertes Wohnraumangebot aufnehmen können.

Als Orientierungsrahmen für die Anzahl der Wohnungen gilt die nachfolgende Zielvorstellung:

- 4/8 Kleinwohnungen, mehrheitlich mit barrierefreiem Zugang (2-3 Zi)
- 3/8 Familienwohnungen (4-6 Zi)
- 1/8 neuartige Wohnformen , z.B. Wohnen und Arbeiten (Atelierwohnungen), Wohncluster für Patchworkfamilien, Zusatzzimmer (für Jugendliche o.ä.), Gästezimmer

2.5 Ergänzende Nutzungsarten

Grundsätzlich ist die Belegung der Siedlung durch geeignete ergänzende Nutzungsarten erwünscht. Die Auswirkungen auf den Flächenmix sind entsprechend aufzuzeigen.

Aufgabe

Als Bestandteil der Entwicklungsvarianten sind nach Ermessen der Teams folgende ergänzende Nutzungen denkbar:

- gemeinschaftlich nutzbare Werkstatt- und Arbeitsflächen
- nutzungsneutrale Flächen für flexibel mietbare Arbeitsplätze oder Ateliergemeinschaften

2.6 Aussenraum

Die zukünftige Siedlung der Genossenschaft Kleeweid weist herausragende aussenräumliche Qualitäten im privaten und gemeinschaftlichen Sinn mit einer guten Alltagstauglichkeit und hohem Sozialraum- und Begegnungspotential auf.

Die heutigen privaten Aussenräume werden sehr geschätzt. Auch der benachbarte Rütshlibach mit seinem hohen Baumbestand wie auch der bewaldete Uetliberghang bieten Freiraumqualitäten in nächster Nähe.

Durch eine naturnahe Gestaltung und den Fokus auf Biodiversität und ökologischen Ausgleich wie auch die Vernetzung mit dem umliegenden Naturraum soll der Aussenraum das Rückgrat der nachhaltigen Siedlungsentwicklung bilden und gleichzeitig ein starker Identitätsgeber sein.

Die Qualität des privaten Aussenraums soll aufgegriffen und mit kreativen Ideen in die Zukunftsvision überführt werden. Zusätzliche Angebote sollen durch gemeinschaftsfördernde Aussenräume und Begegnungsorte für alle Altersgruppen sowie besser eingebundene und nutzbare öffentliche Räume (u.a. Strassenräume) geschaffen werden.

Aufgabe

Die Konzepte sollen bezüglich Freiraum Aussagen zu Nutzungsqualitäten, ökologischen Werten, räumlicher Struktur und Gestaltungsansätzen machen. Es ist aufzuzeigen, wo die bestehenden Aussenraumqualitäten mittelfristig erhalten bleiben und wo eine Entwicklung dieser neue Perspektiven bietet.

Die folgenden Anforderungen werden definiert:

- Alle Wohneinheiten sind mit hochwertigen privaten Gärten bzw. grosszügigen Balkonen / Terrassen o.ä. auszustatten («Sommerzimmer»).
- Ausserdem sind gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume mit hohem Wert für das genossenschaftliche Miteinander aufzuzeigen, z.B. Gemeinschaftsgärten für Kleinwohnungen.
- Das Potenzial einer Freilegung und Integration in die Aussenraumgestaltung des eingedolten Tuschgenbachs soll überprüft werden (siehe dazu Kap. 5.6).
- Erwünscht ist ein überdachter Gemeinschaftsbereich.
- Der Siedlungsfreiraum inkl. der innenliegenden Strassenzüge soll als durchlässiger und barrierefreier Zirkulations- und Bewegungsraum ausgestaltet sein.
- Der Übergangsbereich zwischen Siedlung und Maneggpromenade ist hinsichtlich Gestaltung und Nutzungsqualitäten in Wert zu setzen.

2.7 Erschliessung und Parkierung

Die innere Gebietserschliessung ist funktional, flächeneffizient und in die Gestaltung der Aussenräume integriert. Die Parkierung ist auf nutzerfreundliche Art eingebunden.

Die bestehenden Erschliessungsstrassen Tuschgenweg und Stotzweg sind im Bestand funktional tauglich. Im Zuge der Entwicklung einer Vision dürfen diese im Rahmen zu beachtender Vorgaben (siehe Kap. 5) jedoch hinterfragt werden.

Die Baugenossenschaft möchte ihren Mitgliedern auch künftig ausreichend Parkierungsflächen zur Verfügung stellen, ohne den nutzbaren Freiraum damit zu belasten. Grundsätzlich wird vor dem Hintergrund der guten ÖV-Anbindung ein reduzierter Autobestand angestrebt.

Erwünscht ist eine möglichst grosse autofreie Zone im Inneren der Siedlung.

Aufgabe

Die Testplanungsbeiträge sollen bezüglich Erschliessung und Parkierung die folgenden Aspekte behandeln:

- Überprüfung der inneren Gebietserschliessung (unter Beachtung der gegebenen Rahmenbedingungen)
- unterirdische Parkierung an geeigneter Lage, Berechnung auf Basis Normalbedarf, d.h. 1 PP / 120 m² Geschossfläche (Wohnen), davon 70% (minimale Parkplatzzahl gemäss Parkplatzverordnung Art. 5)
- als Variante ist eine teilweise oberirdische Parkierung aufzuzeigen (Frage: Wieviele PP können oberirdisch untergebracht werden bei gleichzeitiger Wahrung der Freiraumqualität?)
- oberirdische Besucherparkplätze, Berechnung gemäss Parkplatzverordnung Stadt Zürich, d.h. 10% des errechneten Minimalbedarfs der Bewohnerparkplätze, davon ein angemessener Anteil behindertengerechte Abstellplätze
- Dezentrale Veloparkierung in grosszügiger Dimensionierung, mindestens teilweise gedeckt

2.8 Ökologische Fokusthemen

Die Baugenossenschaft Kleeweid entwickelt sich ökologisch nachhaltig, indem sie ihren Energieverbrauch reduziert, die zur Verfügung stehende Bodenressource effizienter nutzt sowie zugleich ihre naturräumlichen Qualitäten bewahrt bzw. verbessert.

Die angestrebte hohe ökologische Qualität bezieht sich auf den reduzierten bzw. effizienten Verbrauch von nicht erneuerbaren Ressourcen (Boden, Energie, Wasser, Biodiversität), angemessene Strategien aus dem Bereich der bioklimatischen Architektur und effizienter technologischer Installationen. Der Ausstieg aus der fossilen Wärmeerzeugung und der Umstieg auf erneuerbare Energieträger ist vordringlich.

Die Gebäude werden aktuell mit fossilen Energieträgern versorgt (Öl und Gas). Es sind keine neuen Gasanschlüsse mehr möglich, es ist kein Fernwärmeanschluss geplant und auf einem grossen Teil der Fläche sind keine Erdsonden möglich. Die Baugenossenschaft sucht damit vordringlich nach übergeordneten Energiekonzepten, um die Neubauten und den Bestand (soweit er erhalten bleibt) aus der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu befreien und auf eine zu 100% erneuerbare Wärmeversorgung umzustellen.

Aufgabe

Im Rahmen der Testplanung sind Entwicklungsvarianten aufzuzeigen, die einen angemessenen und wirkungsvollen Umgang mit den genannten Aspekten der ökologischen Nachhaltigkeit beinhalten.

Auf dem Genossenschaftsareal ist vor dem Hintergrund der Umstellung auf erneuerbare Energieträger (auch für einen möglichen Teilerhalt der Bestandsbauten) ein Standort für eine Heizzentrale vorzusehen. Denkbar sind Konzepte mit Holzschnitzel/Pellets, Luft-Wasser-Wärmepumpen und Solarwärme/Photovoltaik. Für andere Ideen besteht ebenfalls Offenheit.

2.9 Beitrag zum Stadtklima

Die Entwicklungsstrategie der Kleeweid beinhaltet geeignete Strategien zur Entlastung des Stadtklimas. Besondere Beachtung gilt dabei dem Vermeiden einer Überwärmung sowie dem Erhalt des bestehenden Kaltluftsystems.

Die klimatische Situation der Genossenschaftssiedlung wird im Kapitel 5 Rahmenbedingungen aufgezeigt. Auf Basis der Ausgangslage und den deklarierten Klimazielen ist eine wirkungsvolle städtebauliche Reaktion im Zuge der Konzeptentwicklung aufzuzeigen.

Aufgabe

In der Testplanung werden zukunftsweisende Lösungsvorschläge zum Thema Stadtklima erwartet. Ziele der Anpassung an den Klimawandel sind in die Vision zu integrieren. Die Vermeidung eines Hitzeeffekts und optimale Voraussetzungen für ein günstiges Mikroklima im Bearbeitungssperimeter sind von hoher Bedeutung. Die Projektvorschläge sollen Möglichkeiten für einen sensiblen und wirkungsvollen Umgang mit den folgenden Themen aufzeigen:

- Baukörperanordnung und Materialien
- Beschattungswirkung
- Grüne und Blaue Infrastrukturmassnahmen (Baukörper und Freiraum)

2.10 Transformationsprozess

Die Entwicklungsstrategie der Genossenschaft beinhaltet eine langfristige Etappierbarkeit sowie die Überprüfung von (Teil-) Erhalt und Aufwertung der bestehenden Gebäude.

Die Baugenossenschaft strebt eine gestaffelte Kombination aus Ersatzneubau und Bestandsaufwertung an, um eine schrittweise Erneuerung der Siedlung und eine umsichtige und für die Bewohner tragbare Transformation sicherzustellen.

Die Etappierung steht vor dem Hintergrund einer langfristigen zyklischen Investitionsplanung wie auch sozialer Verträglichkeit.

Aufgabe

Es ist ein etappierter Transformationsprozess aufzuzeigen, der die langfristige Vision wie auch Zwischenzustände abbildet - unter Berücksichtigung der Potentiale des Bestandes. Weiterhin soll eine hohe Flexibilität für künftige Entscheide sichergestellt werden.

2.11 Wirtschaftlichkeit

Die Kleeweid strebt eine Entwicklung an, die langfristig nachhaltiges Wirtschaften ermöglicht und das Beibehalten erschwinglicher Mietzinse gewährt. Die jetzige gute finanzielle Basis soll langfristig gesichert werden.

Die Wirtschaftlichkeit wird über die Investitionskosten wie auch über die Unterhalts- und Betriebskosten betrachtet. Gefordert ist eine gute Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Durch eine hohe Flächeneffizienz, einfache Tragstrukturen und durchgehende vertikale Medienerschliessungen werden tiefe Erstellungskosten erwartet. Durch langlebige und der Nutzung angemessene Materialisierung sollen die Lebenszykluskosten in einem wirtschaftlich effizienten Rahmen gehalten werden.

Aufgabe

In Hinblick auf eine wirtschaftliche Entwicklung bestehen die folgenden Erwartungen:

- Zyklische Investitionen in Neubau / Ertüchtigung / Sanierung durch angemessene Etappierungsplanung
- Einfache solide und qualitativ hochwertige Bauweise zugunsten angemessener Erstellungskosten und langfristig effizientem Unterhalt

3 Diskussionskriterien

Die Testplanungsbeiträge werden auf ihren Umgang mit den in Kapitel 2 definierten Zielen überprüft. Die Beurteilung der Testplanungsbeiträge erfolgt im gegenseitigen Dialog und integral innerhalb des gesamten Begleitgremiums. Die folgenden Kriterien sind darum nicht abschliessend und können im Prozessverlauf ergänzt oder verändert werden. Die Gewichtung kann individuell erfolgen.

Ziel	Kriterien
<i>Vielfältiges Wohnangebot und hohe Wohn- und Siedlungsqualität</i>	<ul style="list-style-type: none"> Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Kontext der baulichen Umgebung Ortsspezifischer / ortsverträglicher Lösungsansatz Überbauungskonzept mit sinnvollen, effizienten Gebäudetypologien Wohnungsangebote für alle Altersgruppen und Lebenslagen, differenzierte Wohntypologien Sozialräumliche Mehrwerte (Quartierfunktion, Nachbarschaft, Genossenschaftsleben, Heimat für alle Generationen)
<i>Attraktive ökologische Freiraumgestaltung und Begegnungsräume für alle Altersgruppen</i>	<ul style="list-style-type: none"> Räumliche und funktionale Qualität der Freiraumkonzeption Begegnungsmöglichkeiten, Gemeinschaft und Individualität Öffentlichkeitsgrade: öffentliche, private und halbprivate Freiräume Beschränkung der Versiegelung und Ökologische Vernetzung Verbesserung des Stadtklimas und Lebensumfelds
<i>Flexible Etappierbarkeit, sozialverträgliche Transformation und angemessene Verdichtung</i>	<ul style="list-style-type: none"> Umsetzbarkeit und Etappierbarkeit von Bauten, Wohnnutzungen und Infrastrukturen Volumensetzungen, Dichten und Höhen Zusammenspiel von Gebäude und Umfeld Überlegungen zu nachhaltigen Energiekonzepten Wirtschaftlichkeit des Wohnungs- und Entwicklungskonzepts Haushälterischer Umgang mit dem Boden
<i>gute Vernetzung und Erschliessung</i>	<ul style="list-style-type: none"> Zweckmässige Erschliessung und Parkierung Durchwegung für Fussgänger- und Radverkehr Orientierung und Adressbildung
<i>Ressourceneffizienz Kostenbewusste Umsetzung Langfriststrategie</i>	<ul style="list-style-type: none"> hohe Effizienz in Bodenverbrauch und Materialeinsatz (Minimierung Graue Energie und Treibhausgasemissionen) hohe Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus tiefe Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten
<i>Angenehmes Mikroklima und Beitrag zu einem verträglichen Stadtklima</i>	<ul style="list-style-type: none"> Baukörperanordnung und Materialien Beschattungswirkung Grüne und Blaue Infrastrukturmassnahmen (Baukörper und Freiraum)

4 Mitwirkungsprozess

Im Jahr 2019 lud die Baugenossenschaft Kleeweid alle interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu vier Workshops und einer Besichtigung zum Thema der baulichen Entwicklung der 1. und 2. Etappe ein. Knapp 20% der Genossenschafter/-innen nahmen an einem oder mehreren Workshops teil. Die Rückmeldungen aus den ersten drei Workshops wurden im vierten Workshop gemeinsam zusammengefasst und priorisiert. Dabei befassten sich die Bewohnenden nicht nur mit dem idealen Wohnraum für die Zukunft, sondern auch mit den demografischen Veränderungen, Fragen der Nachhaltigkeit und den finanziellen Ressourcen der Genossenschaft. Ausserdem entstand durch die kontinuierliche Auseinandersetzung eine hohe Bereitschaft, gemeinschaftlich etwas beizutragen und eine Aufbruchstimmung, die weitere Entwicklung gemeinsam voranzutreiben.

Aus den unterschiedlichen Inputs wurde durch die Baukommission ein Kondensat erarbeitet, das die wichtigsten Anliegen zusammenfasst und in den Kontext des grösseren Prozesses stellt (vgl. Grundlage 7.4 / [h]).

Die wichtigsten Erkenntnisse in zusammengefasster Form:

[a] Gemeinschaft und Individuum

- Pflege und Stärkung der genossenschaftlichen Kultur
- Lebensraum bieten für verschiedene Lebensphasen und -modelle und dabei die heutige Qualität erhalten
- Ausbau und Verbesserung des Angebots an gemeinschaftlich nutzbaren Aussen- und Innenräumen
- Die Perspektive der Gesamtgenossenschaft bzw. strategische Überlegungen für die Zukunft der Genossenschaft sind wichtig, auch wenn Genossenschafter/-innen von Änderungen betroffen sein werden.

[b] Vielfalt

- Schaffung eines lebendigen Neben- und Miteinanders unterschiedlicher Gebäude- und Wohnformen
- Schaffung vielfältiger Wohnungsangebote
- Entwicklung differenzierter räumlicher Strukturen
- Dienstleistungsangebote

[c] Nachhaltigkeit

- Reduktion von Energieverbrauch, Ausstoss von Treibhausgasen und Flächenkonsum pro Kopf
- Bewahrung und Verbesserung der naturräumlichen Qualitäten
- Anpassungsfähigkeit an Veränderungen der demografischen Struktur und künftige Wohnbedürfnisse
- Gewährleistung eines langfristig nachhaltigen Wirtschaftens und erschwinglicher Mietzinse
- Langfristig zyklische Investitionsplanung bzgl. Erstellung / Neubau / Umbau wie auch Unterhalt / Bewirtschaftung der gesamten Genossenschaft

5 Rahmenbedingungen

Im vorliegenden Kapitel werden die zu beachtenden Rahmenbedingungen aufgeführt. Im Rahmen der Testplanung sollen die Möglichkeiten und Chancen der Entwicklung der Genossenschaftssiedlung aufgezeigt werden. In diesem Sinne sind die Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und wo Abweichungen als zielführend erachtet werden, diese aufzuzeigen und zu begründen.

5.1 Bestehende Siedlung

Siedlung

Insgesamt 92 Reiheneinfamilienhäuser gehören zum Planungssperimeter 1. & 2. Etappe aus den Jahren 1948/49. Davon sind 60 4-Zimmer-Häuser mit ca. 70 m² Wohnfläche und 32 5-Zimmer-Häuser mit ca. 80 m² Wohnfläche. Die Gebäude dienen ausschliesslich der Wohnnutzung. Im Garagengebäude Tuschgenweg 36 gibt es 12 Einzelgaragen.

Im Mehrfamilienhaus der Bauetappe 5 (Baujahr 1980) bestehen auf 3 Geschossen insgesamt 10 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 50 und 115 qm (4 Wohneinheiten im EG à 50-60 qm Wohnfläche, 4 Wohneinheiten im 1. OG à 50-60 qm Wohnfläche, 2 Wohneinheiten im 2. OG à ca. 115 qm Wohnfläche).

Wohnungsspiegel

Strasse	4 Zi.-Haus	5 Zi.-Haus	Total
Kleeweidstrasse	0	1	1
Maneggpromenade	0	7	7
Tuschgenweg	52	18	70
Stotzweg	8	6	14
Total	60	32	92 Häuser



Abbildung 4: Situation Bauetappen 1, 2 und 5 (senkrecht zum Hang stets 4-Zimmer-Häuser; hangparallel stets 5-Zimmer-Häuser)

Grundrisse

In den Erdgeschossen befinden sich die Küchen und 2 Zimmer, im Obergeschoss die Schlafzimmer und das Bad. In den Untergeschossen befinden sich die Keller- und Hauswirtschaftsräume (teilweise als Werkstatt oder Arbeitsraum genutzt) sowie die Heizungen.

In mehreren Häusern sind Dachgeschosse ausgebaut (vorwiegend als Spiel- oder Atelierräume genutzt; 18 5-Zimmer-Häuser, 2 4-Zimmer-Häuser) oder Anpassungen in der Raumaufteilung vorgenommen worden zugunsten grösserer Wohnräume oder offener Wohn-/Essbereiche (entfernte Wände, z.T. ersetzt durch Stahlträger).

In etwa der Hälfte der 4 Zimmer-Häuser ist im Erdgeschoss die Wand zwischen dem Wohnzimmer und dem (gefangenen) Schlafzimmer entfernt worden (nichttragende Wand).



Abbildung 5: Grundriss Haustyp 4-Zimmer

In mehreren 5-Zimmer-Häusern wurde im Erdgeschoss die tragende Wand zwischen Wohnraum und Zimmer (abgefangen mit Stahlträger) oder die nichttragende Wand zwischen Küche und Wohnraum entfernt.



Abbildung 6: Grundriss Haustyp 5-Zimmer

Konstruktion und Gebäudezustand²

Alle Gebäude sind in derselben Massivbauweise mit Betondecken über EG von 13 cm, gemauerten Aussenwänden und einem Kellergeschoss erstellt. Die Kellerdecken sind als Betonbalkendecken mit dazwischenliegenden Tonhohlplatten (Hourdis) konstruiert (statische Höhe 17 cm). Die oberste Decke ist eine Holzbalkendecke. Die Kellerdecken sind nicht gedämmt. Die Aussenwände in tragendem Backsteinmauerwerk (ca. 30 cm) sind verputzt und nicht gedämmt. Im Bereich von Radiatorennischen sind die Aussenwände nur ca. 12 cm stark mit ca. 1.5 cm Korkdämmung auf der Innenseite. Die Dächer besitzen einen Dachstuhl in Holzkonstruktion und Ziegeldeckung ohne Kniestockwand. Die Fenster der Wohnräume wurden im Jahr 1998 ersetzt; die Holz-Metallfenster sind noch in gutem Zustand. Die Haustrennwände sind zweischalig ausgeführt (12/4/12 cm). Balkone sind nicht vorhanden. Die meisten Häuser (85 Stk.) sind mit einer eigenen Gasheizung mit Gaszähler ausgestattet; in einigen Häusern (7 Stk.) ist noch eine Ölheizung mit Tank vorhanden.



Abbildung 7: Etappe 1 aus südlicher Richtung (Ausschnitt aus Film « Kleeweid, wohin?»; <http://www.kleeweid.ch>)

Der Bauzustand und mögliche Instandsetzungsvarianten wurden vom Büro Meier+Steinauer 2015 in einer ausführlichen Gebäudeanalyse untersucht und mit den entsprechenden Kosten hinterlegt (vgl. Grundlage 7.4 / [i]).

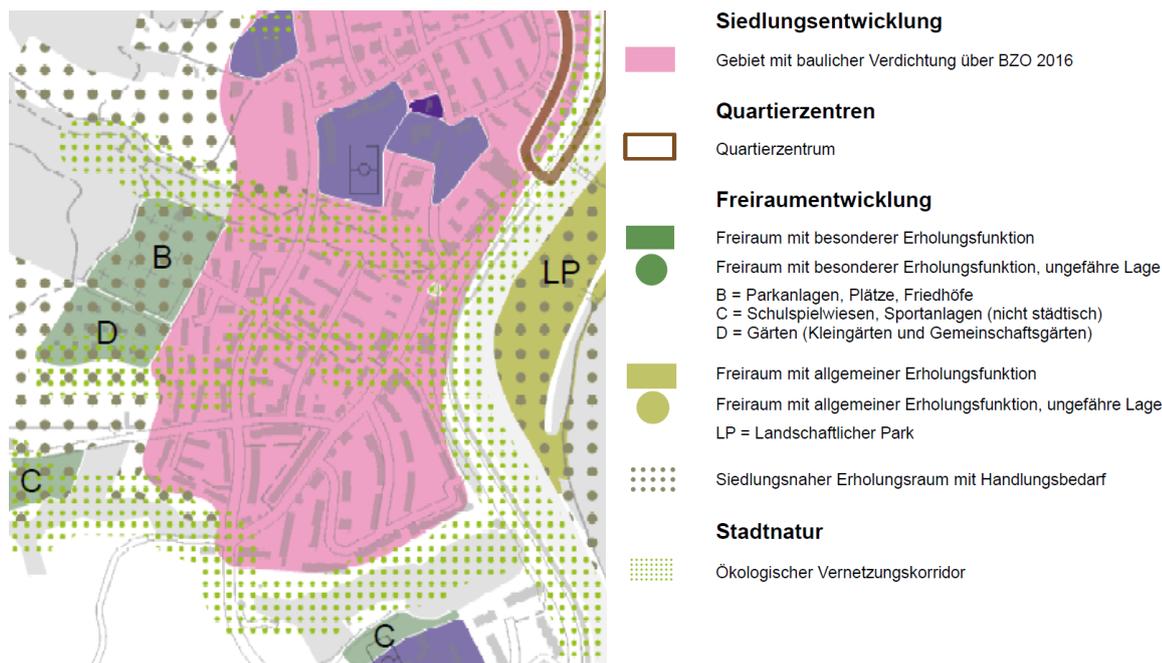
² Quelle: Grundlage [i] Gebäudeanalyse und Erneuerungsbudget, Meier+ Steinauer, Nov 2015

5.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Nach der geltenden Zonenordnung der Stadt Zürich befindet sich das Areal in der Wohnzone 3 (W3) mit einer maximalen Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.9. Das Areal ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt.

Im kommunalen Richtplan ist das Areal als «Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016» bezeichnet, was eine theoretische Mehrausnutzung von 100-170% erlaubt.

5.2.1 Kommunalen Richtplan



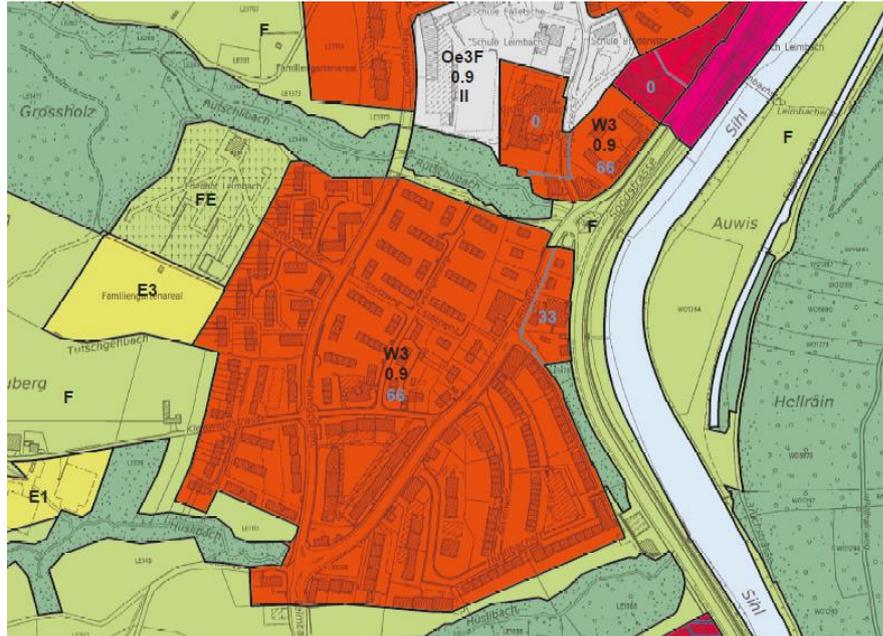
Kategorie	Mittlere Dichte
AZ	100-170%
E+A/ha	150-300
Ref BZO 2016	W3
Hauptfunktion	Wohnen

Der «Kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen» (Stand 10. April 2021) regelt behördenverbindliche Ziele und Festlegungen der räumlichen Entwicklung auf dem Gebiet der Stadt Zürich.

Der kommunale Richtplan ist nicht parzellenscharf und entfaltet keine direkte Rechtswirkung für Private. Die Richtplanung schafft die planerischen Voraussetzungen für eine spätere Realisierung (z. B. Zonierung, Landsicherung). Die Umsetzung der Festlegungen ist dabei den nachgelagerten Planungen und Verfahren vorbehalten.

Eine Siedlungsentwicklung Kleeweid, die bezüglich Ausnutzung über die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung hinausginge («Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016» gemäss Kommunalem Richtplan), würde in der planungsrechtlichen Umsetzung die Anpassung der Nutzungsplanung und allenfalls eine Sondernutzungsplanung erfordern. Dieses Szenario steht aus Sicht der Baugenossenschaft aufgrund der angestrebten Tragfähigkeit der Entwicklungsstrategie innerhalb der Genossenschaft wie auch im Sinne einer hohen Prozess-Effizienz nicht im Vordergrund.

5.2.2 BZO



dreigeschossige Wohnzone

Vollgeschosse max.	3
anrechenbares UG max.	0
anrechenbares DG max.	1
Gebäudehöhe max .	9.5m
Grundgrenzabstand min.	5m
AZ max.	90%
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II, sofern Wohntanteil < 66% ES III
Baulinien	entlang Maneggpromenade / Tuschgenweg / Leimbachstrasse
Wohnanteilgrenze	66%
Option Arealbonus ³	4 Vollgeschosse bzw. max. Gebäudehöhe von 12.5m (statt 9.5m) / + 10% Ausnützung

Die Baugenossenschaft Kleeweid geht aufgrund der Vorstellung über Wohn- und Freiraumqualitäten wie auch die angestrebte Atmosphäre der Siedlung zum heutigen Zeitpunkt davon aus, dass eine Entwicklung der Siedlung innerhalb der Regelbauweise angemessen ist. Der Bonus der Arealüberbauung kann für den Standort zugunsten von grosszügigen Freiflächen eine attraktive Ergänzung bieten: Mit dem Arealbonus werden bei einer Sicherung höherer Qualitäten eine höhere Dichte zugestanden und gewisse Vorgaben der Regelbauweise wie Vollgeschosshöhe, Gebäudehöhe und Gebäudelänge erhöht.

³ Der Arealbonus kann angewendet werden auf Areale mit einer Mindestgrösse von 6000 qm und einem Nachweis besonders hoher Qualität. Unter Einhaltung der gegebenen Voraussetzungen darf in der W3 auf 4 Vollgeschosse bzw. auf eine maximale Gebäudehöhe von 12.5m (statt 9.5) erweitert werden. Die zusätzliche Ausnützung (bis +10%) ist abhängig von zu erreichenden Energiewerten (mindestens Minergie-P-Eco-Standard). Die formelle Prüfung der "besonderen Qualität" erfolgt im Rahmen des Baugeverfahrens, es können jedoch bereits vorgängig mit der laufenden Projektentwicklung informelle Abklärungen über das Erreichen der Qualitätsstandards getroffen werden.

5.3 Ausnützung Bestand

Die nachfolgende Hochrechnung gibt eine grobe Vorstellung von der momentan realisierten Dichte. Der Zusammenzug von Nutz-, Geschoss- und Grundstücksflächen basiert jedoch auf gemittelten Angaben und überschlägigen Rechnungen und ist im Detail zu überprüfen.

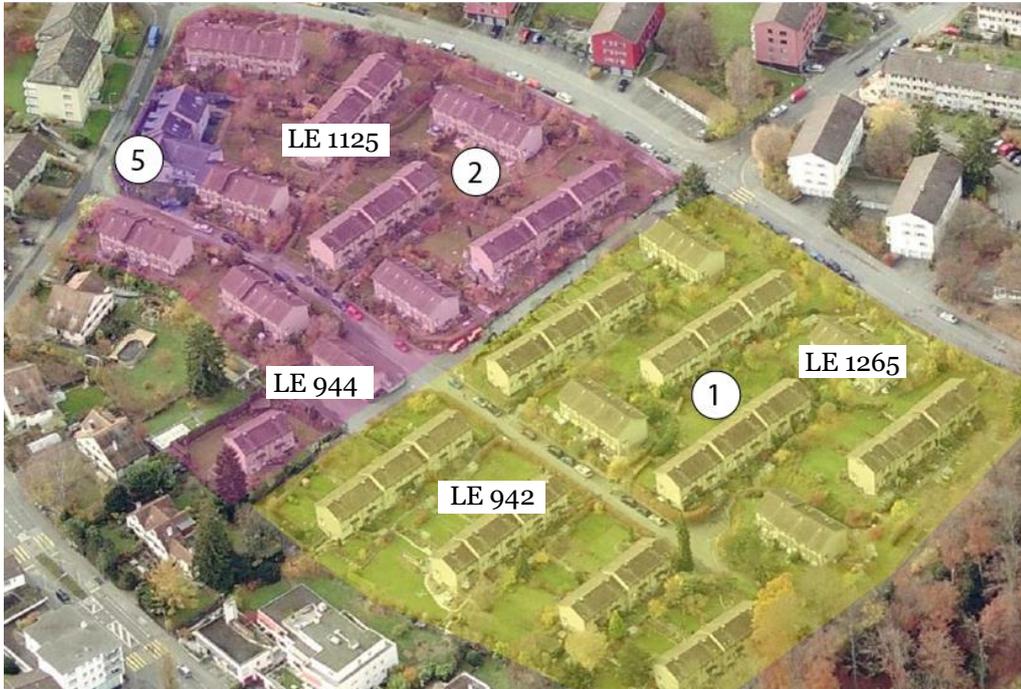


Abbildung 8: Perimeter Bauetappen 1, 2 und 5

Reihenhäuser (Etappen 1 + 2)	Anzahl	HNF/Haus (m ²)	HNF gesamt (m ²)	aGF (m ²) ⁴ gerundet
4 Zi	60	70	4'200	5'500
5 Zi	32	80	2'600	3'500
Total	92		6'800	9'000
Wohnungen (Etappe 5)				aGF (m ²)
EG	4			255
1.OG	4			255
2.OG	2			240
Total	10			750

anrechenb. Grundstücksfläche Etappen 1+2	m ²
LE 1265	8'993
LE 1125 (ohne Etappe 5)	8'013
LE 942	6'046
LE 944	2'885
aGrFI (Etappen 1+2)	25'937
Dichte (Etappen 1+2)	0.35

anrechenb. Grundstücksfläche Etappen 1+2+5	m ²
LE 1265	8'993
LE 1125 (inkl Etappe 5)	8'833
LE 942	6'046
LE 944	2'885
aGrFI (Etappen 1+2+5)	26'757
Dichte (Etappen 1+2+5)	0.36

⁴ (zugrundeliegender Formquotient: anrechenbare Geschossfläche / Hauptnutzfläche = 1.3; ausgebauta Dachgeschosse sind nicht berücksichtigt)

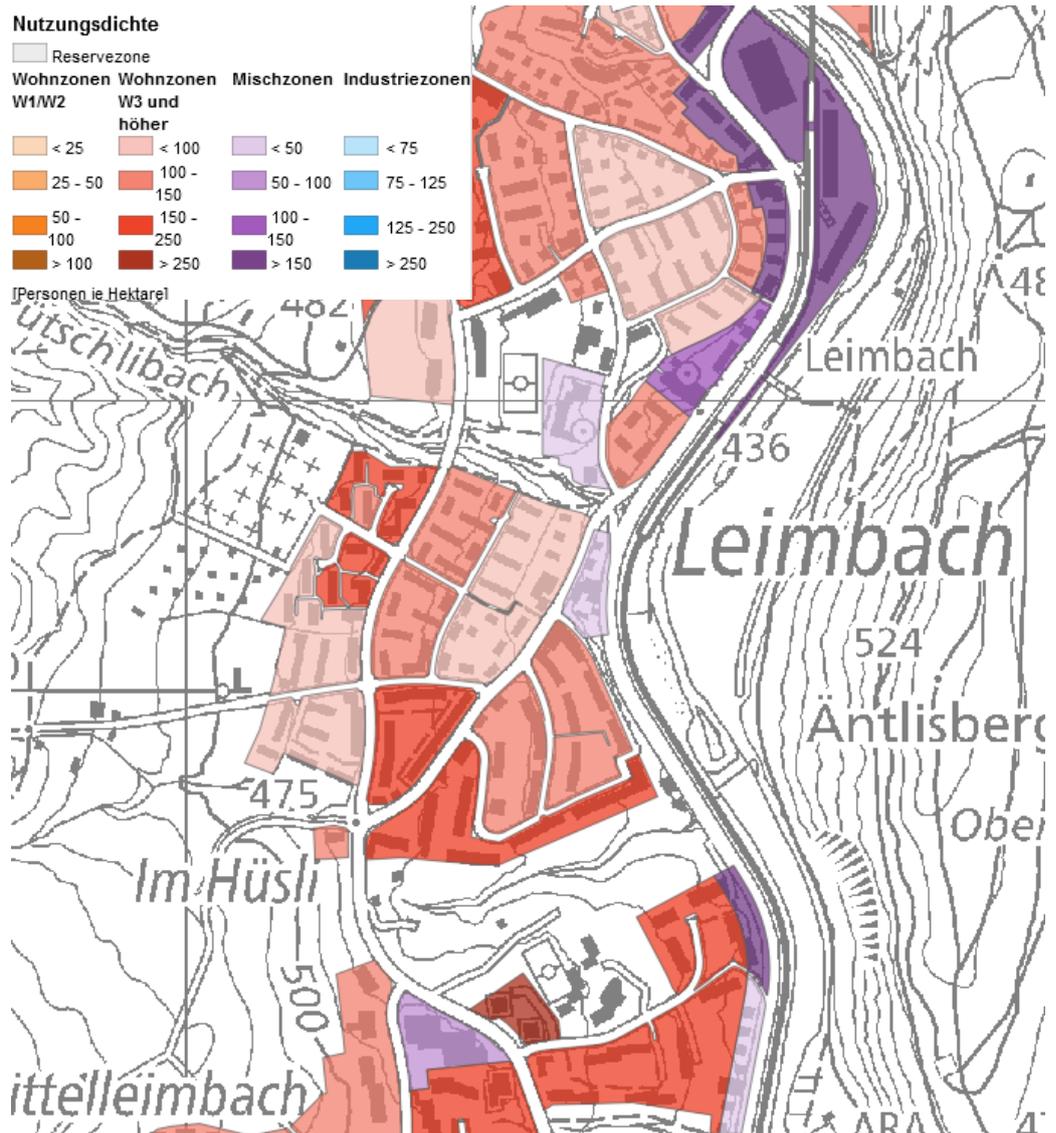


Abbildung 9: Ausschnitt «Quartieranalyse», GIS-Browser Kanton Zürich, Auszug vom 7.4.2022

5.4 Landschaftliches Umfeld und Freiraum

Im Sinne einer abgestimmten und integralen Stadtentwicklung sind bezüglich landschaftlicher Einbettung und Freiraumzielen die folgenden Punkte zu prüfen, abzuwägen und auf angemessene Weise in den Konzeptvorschlägen zu berücksichtigen. Dabei ist dem besonderen Stellenwert der Siedlung als Teil des Gartenstadtgebiets Rechnung zu tragen.

- Bewusster Umgang mit dem landschaftlichen Kontext im Sinne eines gestalterischen Einbezugs der prägenden Hangsituation zwischen Uetliberg und Sihl (fliessende Topografie, durchlaufende Grünstrukturen, Blickbeziehungen/Durchblicke sowie quartiertypische Begrünung und gute Einbindung in den umgebenden Kontext)
- öffentliche Durchwegung (insbesondere in Ost-West-Richtung)

- strassenbegleitende Grünstrukturen / Freiraumgestaltung (Umsetzung Alleenkonzept Stadt Zürich)
- Inwertsetzung des «Vorgartengebiets» zwischen öffentlichem Strassenraum und erster Bautiefe
- Schaffung von vielfältig nutzbaren Freiraumangeboten für die Bewohner der Genossenschaftssiedlung
- Vielfältige und ökologisch wertvolle Begrünung / Baumpflanzungen, Erhalt von Baumbestand prüfen
- ökologische Vernetzungsfunktion zwischen Uetliberg und Sihlraum
- Umgang mit dem eingedolten Tuschgenbach prüfen (siehe dazu Kap. 5.6)
- Beitrag zum Stadtklima (siehe dazu Kapitel 5.8)



Abbildung 10: Ökologische Vernetzung und Grünstrukturen

5.5 Verkehr und Strassenraum

Entlang der Maneggpromenade, der Kleeweidstrasse und des Tuschgenwegs sind Verkehrsbaulinien festgelegt, die einen von Bebauung freizuhaltenden Abstandstreifen entlang der Strassenräume bezeichnen.

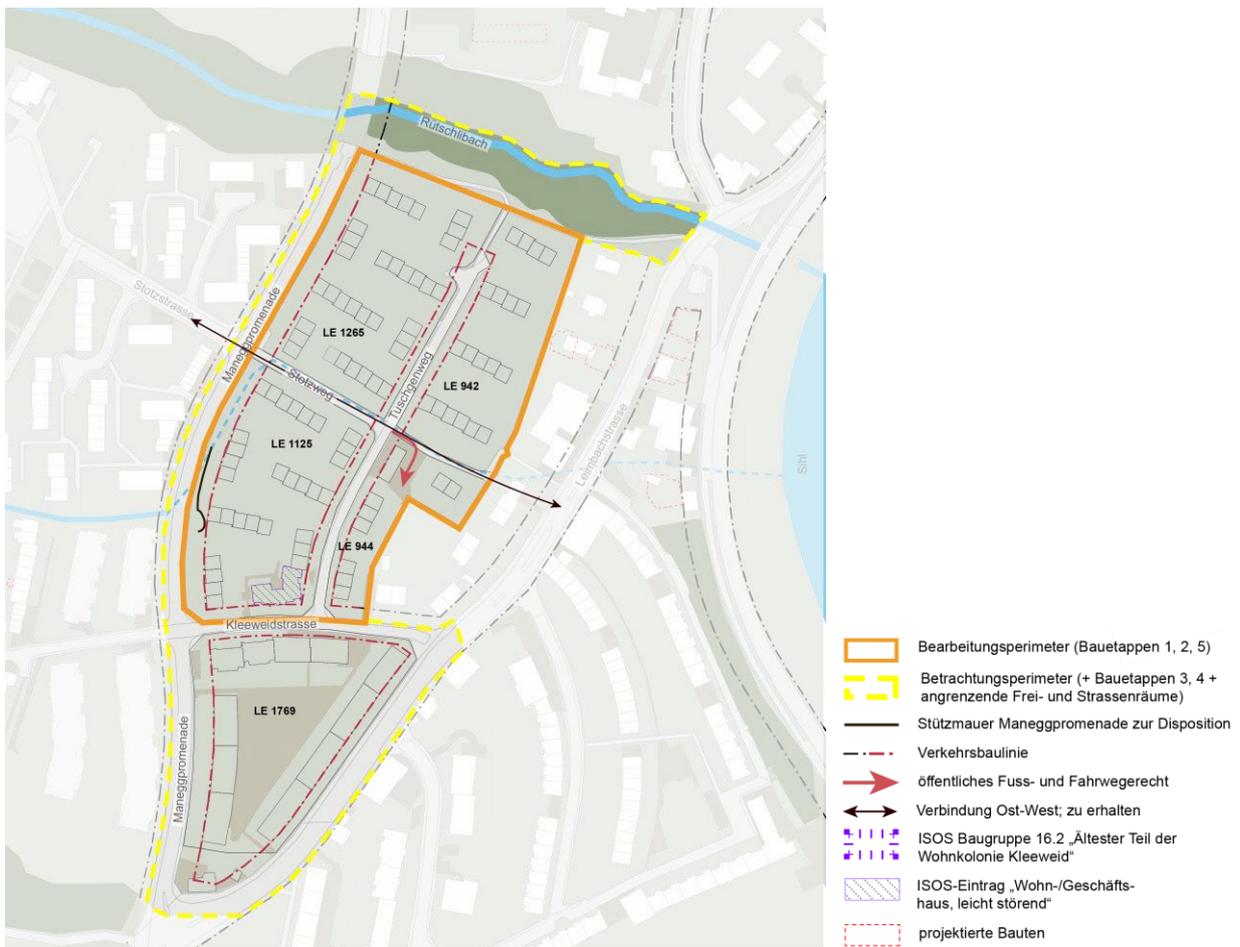


Abbildung 11: Verkehrliche und bauliche Rahmenbedingungen

Maneggpromenade:

Die bestehende Verkehrsbaulinie entlang der Maneggpromenade (gebietsseitig ca. 10m ab Parzellengrenze) sichert einen auf der gesamten Länge des Strassenabschnitts durchlaufenden Freihaltebereich und dient der Freiraum-/Grünraumsicherung. Bauliche Veränderungen am Strassenquerschnitt sind seitens Stadt Zürich aktuell nicht geplant, angestrebt wird jedoch eine Verbesserung des Übergangs zwischen Strassenraum und Genossenschaftssiedlung in Zusammenhang mit dem Alleenkonzzept. Eine Verbreiterung des Trottoirs ist möglich. Die bestehende Stützmauer im Bereich Maneggpromenade 133/135 bis 23 steht zur Disposition.

Die Verkehrsbaulinie ist eine verbindliche Vorgabe und ist dementsprechend auch bei einer künftigen Gebietsentwicklung einzuhalten.

Tuschgenweg:

Der Tuschgenweg dient im nördlichen Abschnitt ausschliesslich der Erschliessung der Genossenschaftssiedlung. Im südlichen Abschnitt lastet auf Parzelle LE944 ausserdem ein unentgeltliches öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht über den Vorplatz zwischen dem Garagengebäude Vers.-Nr. 423 und dem Tuschgenweg zugunsten der Stadt Zürich.

Insofern die Erschliessungsfunktion auch künftig in vollem Umfang gewährleistet werden kann, ist eine Neuorganisation der gebietsinternen Strassenführung denkbar.

Bei einer veränderten Strassenführung (ohne festgelegte Verkehrsbaulinien) wäre der generelle Strassenabstand von beidseits 6m von Bebauung freizuhalten.

Stotzweg:

Der Stotzweg gewährleistet die Ost-West-Verbindung zwischen dem Anschluss Stotzstrasse und der Leimbachstrasse. Diese Verbindung ist auch künftig sicherzustellen, die exakte Führung innerhalb des Gebiets kann jedoch aufgrund städtebaulicher Überlegungen im Zuge der Gebietsentwicklung anders gelöst werden.

Parkierung:

Im Zentrum der Siedlung 1./2. Etappe befindet sich das Garagengebäude Tuschgenweg 36 mit 12 Garagen. Im zweistöckigen Gebäude sind je Stock 6 Garagen untergebracht, die von Nordwesten und von Südosten erschlossen sind. Weitere Abstellmöglichkeiten für PW bestehen in der blauen Zone des Tuschgenweges und des Stotzweges sowie entlang der Maneggpromenade.

5.6 Gewässer

Im Bereich des Areals befindet sich der eingedolte Tuschgenbach. Der Tuschgenbach gilt als kleiner Bach, verläuft auf einer Länge von 355m zwischen Uetliberg / Neuberg und Sihl und befindet sich im Unterhalt der Stadt Zürich. Er zeichnet sich aus durch ein steiles Gefälle, verläuft heute im Abschnitt der Genossenschaftssiedlung vollständig eingedolt. Oberhalb der Genossenschaftssiedlung (westlich der Maneggpromenade) verläuft der Tuschgenbach offen und wurde im Zuge der jüngst fertiggestellten Neubebauung «klee allee» hochwassersicher ausgebaut.

Die Verklauung am Durchlass Maneggpromenade (km 400) stellt eine Schwachstelle dar und führt bereits im Hochwasserfall HQ30 zu einer Überflutung des Siedlungsgebiets (aus: Technischer Bericht zur Gefahrenkartierung Hochwasser, Nov 2008).

Gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung ist der generelle Revitalisierungsnutzen wie auch das ökologische Potenzial gegeben.

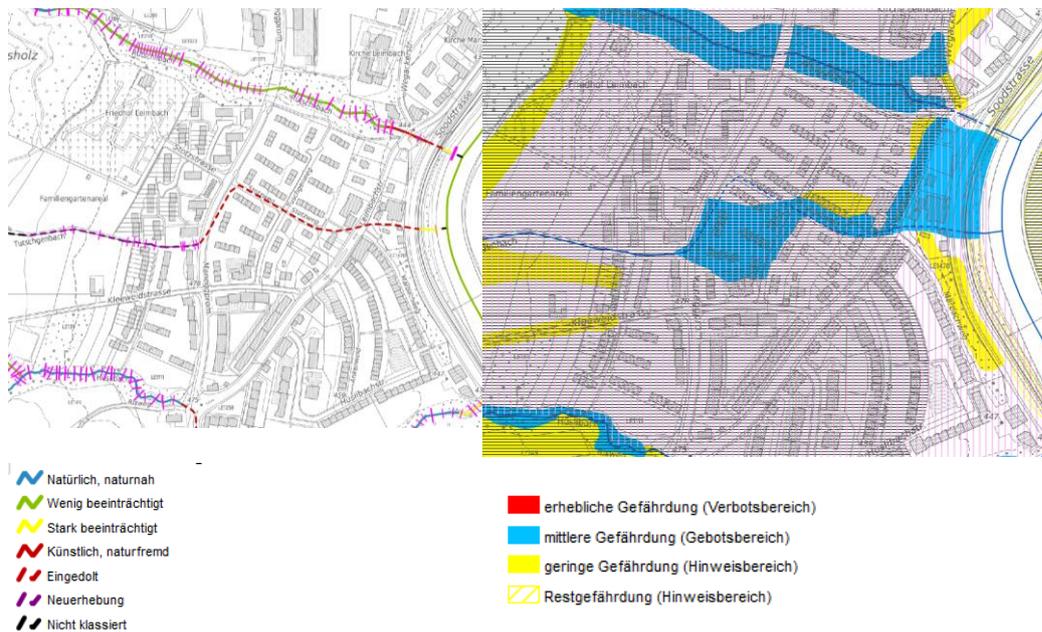


Abbildung 12: Gewässer-Ökomorphologie (GIS-Browser Kanton Zürich, Okt 20)

Abbildung 13: Naturgefahrenkarte (GIS-Browser Kanton Zürich, Okt 20)

Gemäss Naturgefahrenkarte liegen die Parzellen LE1125 und LE942 in einer Zone mittlerer (und geringer) Gefährdung durch Hochwasser des Tuschgenbaches, der von den Familiengärten beim Friedhof Leimbach entlang der Maneggpromenade (eingedolt), den Stotzweg hinab (eingedolt), weiter unten in die Sihl mündet. Gemäss neuem Artikel 4a der BZO sind für Bereiche mit mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung bei einem Baubewilligungsverfahren Schutzmassnahmen aufzuzeigen. Eine zukünftige Renaturierung des Tuschgenbaches könnte eine Massnahme in diesem Sinne sein.

Der Rüttschlibach im Norden, der die Fallätsche entwässert, liegt in einem Tobel und ist bereits mit Schwellen verbaut, sodass von diesem keine Gefahr für die Parzellen/Liegenschaften ausgeht (aus: Aus Zustandsbericht Fliessgewässer).

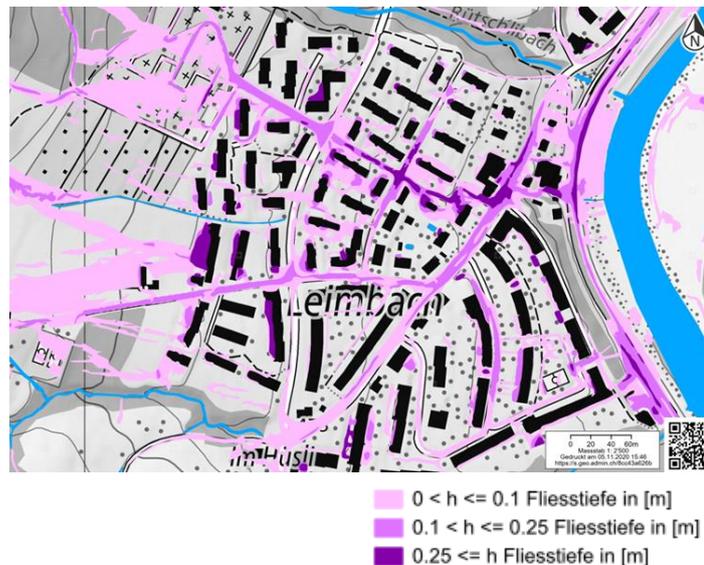


Abbildung 14: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, BAFU (map.geo.admin.ch; Nov 2020)

Die Offenlegung des Tuschgenbachs als «Niederwasserbach» und dessen Einbezug ins Entwässerungskonzept der Siedlung würde seitens Stadt Zürich sehr begrüsst.

Damit der freigelegte Tuschgenbach den 100-jährlichen Hochwasserfall (HQ100) nicht abfangen müsste, wäre eine Entlastung zwischen Maneggpromenade / Tuschgenweg in Richtung Rütschlibach vorstellbar. Im Zuge des Wasserbauprojekts ist ein solcher Notüberlauf zu prüfen.

Bezüglich Gewässerraum gelten derzeit die Übergangsbestimmungen, d.h.:

- Im eingedolten Zustand ist beidseits der Dolung ein Abstand von 8m (+ Doldendurchmesser = 450 / 600 mm) von Bebauung freizuhalten.
- Im offengelegten Zustand kann der Gewässerraum minimiert werden (auf voraussichtlich 11m insgesamt).
- Insofern Spiel- und Aufenthaltsflächen als standortgebunden konzipiert werden, d.h. einen Bezug zum Gewässer haben, können diese innerhalb des Gewässerraums bewilligt werden.

Der exakte Verlauf des Tuschgenbachs im freigelegten Zustand kann – unter Beachtung topografischer und praktischer Erfordernisse – im Zuge der Projektentwicklung hinterfragt werden.

Der Bach führt bei Trockenwetter nur wenig Wasser. Dies ist in die Gestaltung des Bachlaufs miteinzubeziehen (Niederwasserrinne, wechselfeuchte Zonen).

Die Dolung liegt im Bereich der Maneggpromenade ca. 1.30m unter Terrain, im Bereich des Stotzwegs ca. 2m. Wasserbaulich würde im Falle einer Freilegung die Aufnahme des offenliegenden Gewässers im Bereich des bereits freigelegten Abschnitts westlich der Maneggpromenade erfolgen. In Abhängigkeit von den Gesamtkonzepten würde der Tuschgenbach dann als «öffentliches Gewässer» über das Kleeweid-Areal geführt werden. Die Dolung würde im Untergrund voraussichtlich erhalten bleiben, da sie verschiedene Regenwasseranschlüsse aus südlicher und westlicher Richtung aufnimmt. Insofern diese mit Unterterrainbauten (z.B. Tiefgarage) im Konflikt stünde, müsste eine entsprechende Lösung gefunden werden.

5.7 Wald

Nördlich der Siedlung befindet sich das bewaldete Rütschlibach-Tobel. Im Bereich der Siedlung Kleeweid ist die Waldgrenze nicht festgestellt und es ist keine Waldabstandslinie definiert. Es gilt der dynamische Waldbegriff und ein Waldabstand von 30 Metern.

Das planungsrechtliche Verfahren mit Waldfeststellung und Festsetzung der Waldabstandslinie wird nach der Testplanung bei den zuständigen kantonalen und städtischen Ämtern beantragt. Ist die Waldgrenze vom Kanton festgesetzt, kann eine Waldabstandslinie festgelegt werden. Gemäss PBG sind die Gemeinden für die Festsetzung der Waldabstandslinien in der Bau- und Zonenordnung zuständig. Die Waldabstandslinien müssen gemäss § 66 Abs. 2 PBG in einem Abstand von mindestens 30 m zur Waldgrenze festgesetzt werden. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Es muss eine BZO-Teilrevision durchgeführt werden.

Die Waldabstandslinien werden anhand folgender Kriterien festgelegt:

- Berücksichtigung von bestehenden und geplanten Bauten
- Lage im Siedlungsgebiet und in der Landschaft
- Grösse der Bau- oder Erholungszone
- Grösse und Funktion des Waldes
- Strasse entlang des Waldes
- Berücksichtigung der bestehenden Waldabstandslinien in angrenzenden Bauzonen

In der Regel werden diese Waldabstandslinien in der Stadt Zürich in einem Abstand von 15 m zur Waldgrenze festgelegt, soweit möglich und sinnvoll.

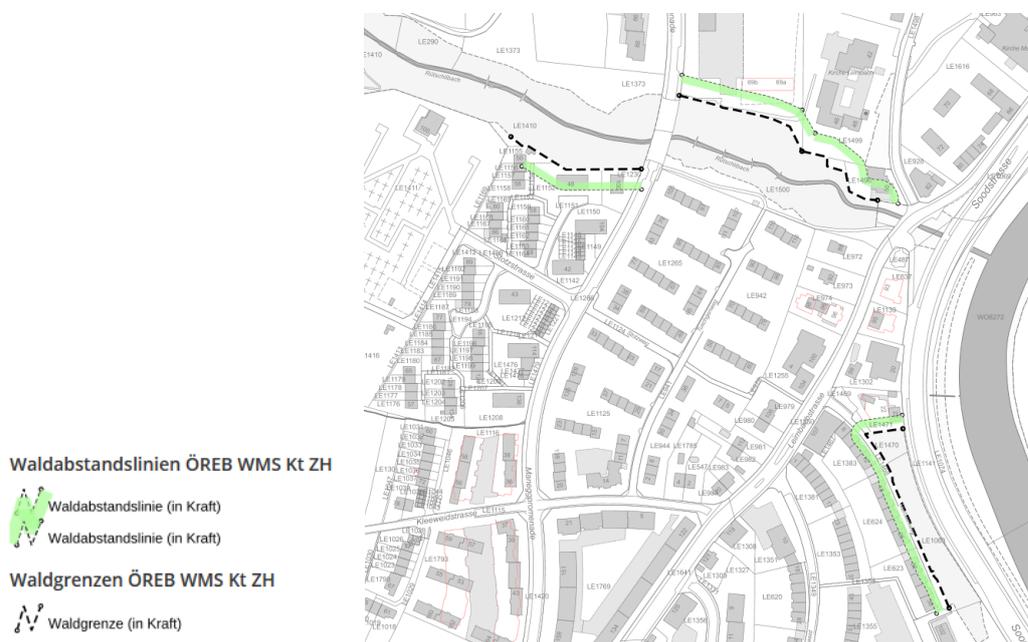


Abbildung 15: ÖREB-Waldabstandslinien
Kanton Zürich

5.8 Beitrag zum Stadtklima

Die Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich verfolgt drei Hauptziele:

- Die Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden
- Vulnerable Stadtgebiete gezielt entlasten
- Das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich erhalten

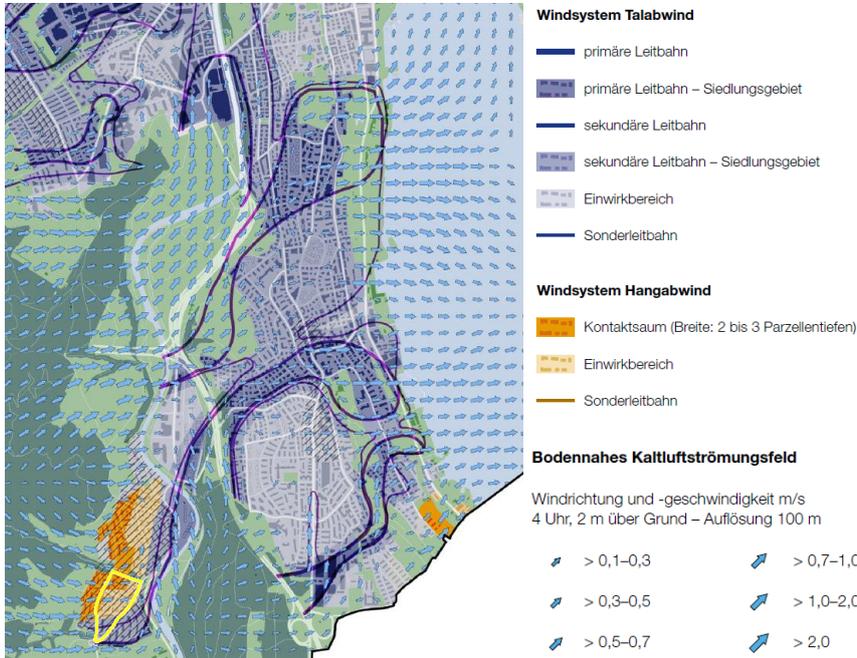


Abbildung 16: Fachplanung Hitzeminderung | Teilplan Kaltluftsystem (Stadt Zürich, Januar 2020)

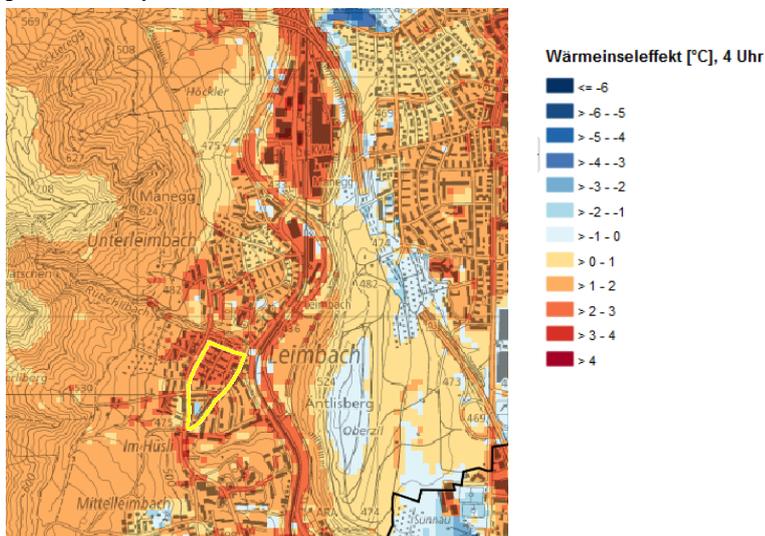


Abbildung 17: Klimanalysekarte | Nachtsituation (Kanton Zürich, Juni 2018)

Die Siedlung der Baugenossenschaft Kleeweid befindet sich im Kaltluftströmungsfeld des Hangabwind-Systems von den Höhen des Uetlibergs in Richtung Sihltal und Wollishofen – Zürichsee.

Der für die Stadt Zürich nachgewiesene Wärmeinseleffekt (überdurchschnittliche Erwärmung tagsüber und unterdurchschnittliche Abkühlung nachts) ist auch in der Siedlung Kleeweid spürbar. Die Abweichung vom nächtlichen Temperaturmittelwert innerhalb des Kantonsgebietes (gemessen 4 Uhr nachts) beträgt +2-3 Grad (s. Klimaanalysekarte).

Auf Basis der «Fachplanung Hitzeminderung» der Stadt Zürich werden die nachfolgenden generellen Erwartungen an die Siedlungsentwicklung formuliert.

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren
- Gebäudestellung auf Luftaustausch ausrichten
- Grünflächen klimaökologisch gestalten
- Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume sowie gebäudenahen Aussenraum beschatten
- Aufenthalts- und Bewegungsoberflächen entsiegeln und begrünen
- Materialien mit hoher Albedo (Reflexionsvermögen) für Strassen- und Platzoberflächen sowie für Fassaden und Dächer verwenden
- Regenwasser zurückhalten und versickern
- Dächer und Fassaden klimaökologisch begrünen
- Energie effizient nutzen

In der Testplanung werden zukunftsweisende Lösungsvorschläge zum Thema Stadtklima erwartet. Die Vermeidung einer starken Überwärmung, die Durchlässigkeit für das bestehende Frischluftsystem wie auch optimale Voraussetzungen für ein günstiges Mikroklima im Bearbeitungsperimeter sind von hoher Bedeutung. Die Beurteilung der Konzeptvarianten erfolgt aufgrund der definierten Kriterien (vgl. Kap.3).

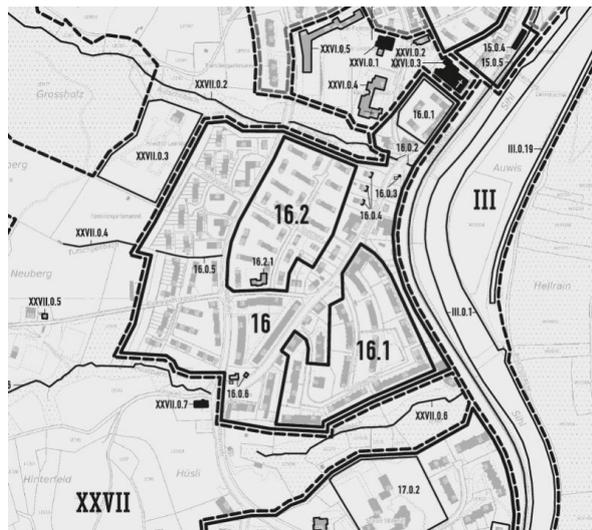
5.9 ISOS

Die Bauetappen 1 + 2 (Baugruppe 16.2; ältester Teil der Siedlung) sind im ISOS-Inventar mit Erhaltungsziel B erfasst:

Unterschiedliche Genossenschaftssiedlungen haben die wichtigsten Wachstumsphasen in Leimbach und Wollishofen während der Vor- und Nachkriegszeit mitgeprägt. Das hauptsächlich zwischen 1925 und 1960 entstandene Wohnquartier mit genossenschaftlichen Siedlungen (Gebiet 16, Erhaltungsziel C – Erhalten des Charakters) liegt zwischen zwei Bachtobeln. Es zeigt eindrücklich gestaffelte, vorwiegend mit Satteldächern gedeckte Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, die weite teils terrassierte Grünhöfe fassen.

Die Bauetappen 1 und 2 der Siedlung Kleeweid (ältester Teil der Wohnkolonie Kleeweid, Baugruppe 16.2, Erhaltungsziel B – Erhalten der Struktur) besteht aus abwechselnd längs und quer zum Hang gerichteten, alternierend langen und kurzen Zeilen von zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern mit durchgehenden oder im Gefälle gestuften flachen Satteldächern. In den grünen Höfen liegen Wohngärten und schmale Erschliessungswege oder -treppen.

Für die Baugruppe 16.2 gilt das Erhaltungsziel B – Erhalten der Struktur. Struktur-erhaltung bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.



G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	16	Leimbachstrasse: Wohnquartier mit genossenschaftlichen Siedlungen an steil ansteigendem Hang zwischen zwei Bachtobeln; eindrücklich gestaffelte, vorwiegend mit Satteldächern gedeckte Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser, grosse, teils terrassierte Grünhöfe definierend; im obersten Hangabschnitt viele Pflanzgärten; entlang der Leimbachstrasse Läden und öffentliche Einrichtungen, v. a. 1925–60; lang gezogene Neubauten 2012/13	C	/	/	/	C			18, 19
B	16.2	Ältester Teil der Wohnkolonie Kleeweid: abwechselnd längs und quer zum Hang gerichtete, alternierend lange und kurze Zeilen von zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern mit durchgehendem oder im Gefälle gestuftem, flachem Satteldach, in den Grünhöfen Pflanzgärten und schmale Erschliessungswege oder -treppen, 1948–50, Eingangsbereiche meist stark verändert	B	X	/	/	B			18
	16.2.1	Unsensibel materialisierter, in Volumen und Dachform an die übrige Bebauung angepasster Ersatzbau, 1980er-Jahre, wegen der wichtigen Tiefgarageneinfahrt in prominenter Eck-situation leicht störend						o		

Abbildung 18: Ausschnitt ISOS Wollishofen / Leimbach

Im Zuge der Testplanung wird der Umgang mit den ISOS-Erhaltungszielen an den einzelnen Konzeptvarianten geprüft und diskutiert werden. Die Teams sind aufgefordert in der Variantenentwicklung Bezug auf die schützenswerten Qualitäten und Elemente des bestehenden Siedlungsbilds zu nehmen und Vorschläge für deren Interpretation und Berücksichtigung zu machen (siehe auch Grundlage [r] ISOS – Inventarblatt Wollishofen – Leimbach).

5.10 Siedlungsentwicklungen im näheren Umfeld

In der näheren Umgebung der Kleeweid sind mehrere Siedlungsentwicklungen in Planung oder bereits umgesetzt. Im Testplanungsprozess wird über allfällige neue Ergebnisse informiert.

- Siedlung «klee allee», realisiert 2021, 129 Wohnungen, 1 ½ bis 5 ½ -Zimmer-Wohnungen; www.kleeallee.ch/
- BG Freiblick: Ersatzneubau Siedlung Sonnhalde I, in Planung; <https://www.freiblick.ch/de/siedlungen/sonnenhalde>
- BG ABZ: Ersatzneubau «Siedlung Leimbach», in Projektierung, 69 Wohnungen, 2 ½ bis 5 ½ -Zimmer-Wohnungen, Bezug ab 2024; <https://www.abz.ch/bauten/bauprojekte/leimbach/>



Abbildung 19: Übersicht Siedlungsentwicklungen im näheren Umfeld

6 Allgemeine Bestimmungen

6.1 Auftraggeberin

Baugenossenschaft Kleeweid
Maneggpromenade 155
8041 Zürich

Ansprechperson:
Patrick Filipaj – unterhalt@kleeweid.ch

6.2 Verfahrensbegleitung, Organisation und Moderation

Bei der fachlichen und organisatorischen Begleitung der Ideenstudie wird die Auftraggeberin unterstützt durch die Metron Raumentwicklung AG.

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach 480, 5201 Brugg
056 460 91 11

Ansprechpersonen:
Rebekka Huber – rebekka.huber@metron.ch
Adeline Grass – adeline.grass@metron.ch

6.3 Verfahren Testplanung

Die Testplanung ist eine Form des Studienauftrags gemäss Ordnung SIA 143. Dabei handelt es sich um eine Ideenstudie ohne Folgeauftrag gemäss Art. 3.2 SIA 143. Die an der Testplanung teilnehmenden Teams werden mit der Ausarbeitung von einzelnen Studien beauftragt, die in zwei Arbeitsphasen bearbeitet werden.

Dialog

Im dialogischen Planungsprozess mit vier eingeladenen interdisziplinären Teams steht nicht die Konkurrenzsituation zwischen den teilnehmenden Teams im Vordergrund steht, sondern das Erarbeiten nicht anonymer Lösungsvorschläge, die im direkten Austausch zwischen Teilnehmenden und Begleitgremium entwickelt werden. Im direkten Dialog nimmt das Begleitgremium (Baugenossenschaft, FachexpertInnen, BehördenvertreterInnen, Experten Spezialthemen) im Rahmen von Workshops auf den Planungsprozess Einfluss. Das Testplanungsverfahren soll den offenen Meinungs austausch zwischen allen Beteiligten und den Erkenntnisgewinn für weiterführende Planungen fördern.

Ziel des Prozesses ist es, Übereinstimmungen und Unterschiede von Strategien zu erkennen und sich schrittweise einer für die Baugenossenschaft verfolgenswerten Richtung anzunähern.

Aus den Erkenntnissen der Projektbeiträge und der Diskussionen wird durch die Verfahrensbegleitung eine Synthese erarbeitet. Im Sinne einer Zukunftsvision sind darin die Leitidee mit klar kommunizierbaren Stossrichtungen und transparent hergeleiteten Entwicklungszielen aufgezeigt. Im Zielbild werden die Erkenntnisse zu Städtebau, Freiraum, Wohnraumangeboten und Etappierungsschritten verortet. Das Zielbild bildet die Grundlage für nachfolgende Planungsverfahren zur Sicherstellung von preisgünstigem und attraktivem Wohnraum für heutige und zukünftige Generationen.

In der Synthese der Testplanung kann möglicherweise eine Kombination von Lösungselementen verschiedener Teams berücksichtigt werden.

Die Erkenntnisse aus der Testplanung werden von der Baugenossenschaft gewichtet und in eine Langzeitstrategie mit Massnahmenplan und allfälligem Konkurrenzverfahren überführt.

Die vier Studien, die Erkenntnisse des Begleitgremiums und eine Synthese der Erkenntnisse, welche durch das begleitende Büro Metron ausgearbeitet wird, bilden die Produkte des Verfahrens.

6.4 Begleitgremium

Das Begleitgremium setzt sich zusammen aus Vertretern der Baugenossenschaft (Baukommission) und Behördenmitgliedern sowie unabhängigen Expertinnen/Experten verschiedener Planungsdisziplinen wie Städtebau und Architektur, Freiraum, Nachhaltigkeit und Bauökonomie. Es bereitet die Aufgabenstellung der Testplanung vor, steuert den Bearbeitungsprozess, beurteilt die Testplanungsbeiträge und formuliert die wesentlichen Erkenntnisse im Rahmen der Synthesephase. Das Begleitgremium ist wie folgt zusammengesetzt:

Fachexpert:innen

Barbara Neff	Architektur / Städtebau
Reto Pfenninger	Architektur / Städtebau
Daniel Baur	Freiraum

Vertretung Baugenossenschaft

Melanie Auerbach	Vorstand, Baukommission Kleeweid
Patrick Filipaj	Vorstand, Baukommission Kleeweid
Philippe Frey	Baukommission Kleeweid
Helene Fuchs	Baukommission Kleeweid
Benjamin Muschg	Baukommission Kleeweid
Monika Sprecher (Mitwirkungsprozess)	Baukommission Kleeweid

Weitere Expert:innen

Katrin Pfäffli	Nachhaltigkeit
Marianne Dutli Derron	Wirtschaftlichkeit / Investitionsplanung
Rahel Lämmli	Amt für Städtebau, Stadt Zürich
Barbara Burger	Tiefbauamt Stadt Zürich

6.5 Planerteams

Folgende vier Teams aus den Bereichen Architektur und Freiraum haben ihre Teilnahme an der Testplanung bestätigt:

Team A

Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH Teammitglied Architektur / Federführung
Kornelia Gysel

Carolin Riede Landschaftsarchitektin BSLA Teammitglied Landschaft

Team B

JOM Architekten GmbH Teammitglied Architektur / Federführung
Philippe Jorisch

MØFA urban landscape studio gmbh Teammitglied Landschaft
Fujan Fahmi, Michael Mosch

Team C

camponovo baumgartner Teammitglied Architektur / Federführung
Marianne Baumgartner, Luca Camponovo

Eder Landschaftsarchitekten BSLA Teammitglied Landschaft
Felix Eder

Team D

Conen Sigl Architekten GmbH Teammitglied Architektur / Federführung
Raoul Sigl

Bernhard Zingler Landschaftsarchitekt SIA Teammitglied Landschaft

6.6 Entschädigung

Für die auftrags- und fristgerechte Ablieferung der vollständigen und beurteilbaren Testplanungsbeiträge wird pro Team eine pauschale Entschädigung (Honorar und Spesen) von CHF 40'000 exkl. MWST entrichtet. Die Zahlung des entsprechenden Honorars erfolgt nach dem Schlussworkshop.

6.7 Leistungsumfang und Weiterbearbeitung

Grundsätzlich ist mit Abschluss der Testplanung der Auftrag an die teilnehmenden Teams abgeschlossen. Es besteht kein Anspruch auf Folgeaufträge. Andererseits stellt die Teilnahme an der Testplanung keinen Ausschlussgrund von weiteren Verfahren im Perimeter dar (Vorbefassung).

Mit der Teilnahme an der Testplanung stellen die Teams Ihre Resultate zur Weiterverwendung in der anschliessenden Synthesephase und der Erarbeitung eines Synthesepans zur Verfügung. Optional kann ein einzelnes Team mit der Mitwirkung in der Synthesephase beauftragt werden (separate Entschädigung).

6.8 Urheberrecht / Verwertungsrecht

Auftraggeberschaft und beauftragte Dritte können die Studienergebnisse für weitere Planungsschritte ohne zusätzliche Entschädigung frei verwenden. Insbesondere können sie die Studienergebnisse vervielfältigen, weiter bearbeiten, abändern oder nach Abschluss des Verfahrens mit anderen Lösungsansätzen kombinieren und gestützt auf die Studienergebnisse einen Synthesepan sowie Raumpläne (Richt-, Rahmen- und Sondernutzungspläne) erstellen. Unter Vorbehalt der vorstehenden Bestimmungen verbleiben die Urheberrechte an den Studienergebnissen bei den Teilnehmern. Sämtliche eingereichte Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Beiträge unter Namensnennung der Auftraggeber und des Projektverfassenden. Das Recht zur Erstveröffentlichung liegt beim Auftraggeber.

7 Ablauf und Termine

7.1 Termine Gesamtverfahren

Der Ablauf der Testplanung stellt sich folgendermassen dar:

Meilensteine	Datum	Uhrzeit
Mitwirkung 1 «Inputs zum Testplanungsprogramm»	Mo, 9. Mai 2022	18:30 Uhr (Baukommission, Genossenschafter:innen)
Workshop «Start» (Teilnehmende) (Teilnehmende und Begleitgremium)	Mi, 1. Juni 2022	8:30-10:30 Inputs (Delegation Gremium + Teams) 10:30-15:00 Stegreif (nur Teams) 15-18:00 Feedbackrunde (Gremium + Teams)
Workshop «Zwischenstand» (Teilnehmende und Begleitgremium)	Mi, 24. August 2022	9:00 – 17:00 Uhr (Gremium + Teams)
Mitwirkung 2 «Marktstände Variantenfächer»	Di, 13. September 2022	18:30 Uhr (Baukommission, Genossenschafter:innen, Vertretung Fachgremium)
Schlussabgabe (Upload digital)	Fr, 11. November 2022	bis 24.00 Uhr
Workshop «Schlusspräsentation» (Teilnehmende und Begleitgremium)	Mi, 30. November 2022	9:00 – 17:00 Uhr (Gremium + Teams)
Mitwirkung 3 «Marktstände Bestvarianten und Erkenntnisse»	Noch offen	(Baukommission, Genossenschafter:innen, Teams, Vertretung Fachgremium)
Workshop «Konsolidierung Synthese oder weiterbearbeiteter Beitrag» (nur Gremium)	Noch offen (ca. Mrz/Apr 23)	(Gremium)

7.2 Bezug der Unterlagen

Das vorliegende Programm sowie die weiteren Planungsgrundlagen (vgl. Kap. 7.4) stehen ab Mittwoch, 25. Mai 2022 zum Download bereit. Die Zugangsdaten zur Datenplattform werden den Teilnehmenden per E-Mail zugestellt.

Die Modellgrundlage (Arbeitsmodell 1:500) wird den Teams an der Startveranstaltung abgegeben.

7.3 Fragenstellung und Beantwortung

Inhaltliche Fragen können jederzeit per E-Mail an die Verfahrensbegleitung gestellt werden (kleeweid@metron.ch). Die Antworten folgen möglichst zeitnah schriftlich an alle Beteiligte. Die Verfahrensbegleitung behält sich eine Bündelung der Antworten vor.

7.4 Abgegebene Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen werden an die Teilnehmenden abgegeben:

	Format
[a] Katasterplan, Amtliche Vermessung mit Abstandslinien	dxg
[b] Digitales Höhenmodell, Quelle GIS-Browser ZH	dxg/xyz
[c] Orthofotos, Quelle GIS-Browser ZH	pdf

[d] Übersichtsplan Kleeweid (Bauetappen und Wohnungsspiegel), Baugenossenschaft Kleeweid, August 2020	pdf
[e] Bestandespläne Reiheneinfamilienhäuser Werkpläne GR Mst 1:50, Werkpläne GR/AN/SCH Mst 1:20 Grundrisspläne Haus Typ 4-Zimmer/Typ 5-Zimmer	pdf dxf/pdf
[f] Formular Kennzahlen, Arbeitsphase 1	xls
[g] Formular Kennzahlen, Arbeitsphase 2	xls
[h] Bauliche Entwicklung der Kleeweid. Fazit der ersten Workshops und Ausblick., Baugenossenschaft Kleeweid, Stand-Sommer 2021	pdf
[i] Gebäudeanalyse und Erneuerungsbudget, Meier+ Steinauer, Nov 2015	pdf
[j] Strategische Investitionsplanung Immobilien 2019-2050, Baugenossenschaft Kleeweid, Mai 2019	pdf
[k] BZO 2016, Zonenplan und Bauordnung, Stadt Zürich	pdf
[l] Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Stadt Zürich, 10. April 2021	pdf
[m] Grün- und Freiraumplan, Stadt Zürich, 2019	pdf
[n] Alleekonzept (Ausschnitt), Stadt Zürich, Stand 22.11.2018	pdf
[o] Gewässergrundlagen, GIS Kanton Zürich (Download am 7.3.2022)	pdf
[p] Parkplatzverordnung, Stadt Zürich, Stand 7.7.2010	pdf
[q] Historische Karten (Ausschnitte), GIS Kanton Zürich (Download am 7.3.2022)	pdf
[r] ISOS – Inventarblatt Wollishofen – Leimbach	pdf
[s] Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO) – Inventarblatt 29.00 Üetliberg, nördliche Albiskette, Äntlisberg, Allmend Brunau, Stadt Zürich, 24.1.1990	pdf
[t] Quartieranalyse Leimbach, Amt für Städtebau Stadt Zürich, September 2012	pdf
[u] Grundlagen Wärmeerzeugung (Ausschnitte), ENERGIS Stadt Zürich, 28.2.2022	png
[v] Kurzbericht Statik, F. Schlegel, Bauingenieur HTL/SIA, 10. März 2022	pdf
[w] Rahmenplan Siedlung Kleeweid, Metron, 28.03.2022	pdf
[x] Übersicht Baumbestand, BG Kleeweid	pdf
[y] Fachplanung Hitzeminderung Stadt Zürich: https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung-und-bau/fachplanung-hitzeminderung.html#	

Weitere Geodaten wie z.B. hochaufgelöste Luftbilder können unter <https://maps.zh.ch/> (GIS-Browser Kanton Zürich) heruntergeladen werden.

7.5 Dialogischer Prozess

Der detaillierte Tagesablauf zu den einzelnen Workshops wird jeweils im Voraus allen Beteiligten zugestellt. Über die Workshops wird ein Protokoll verfasst, welches innerhalb von 2 Wochen allen Beteiligten zugestellt wird. An den Veranstaltungen stehen den Teams ein PC mit Beamer sowie Stellwände für das Aufhängen von Plänen zur Verfügung.

7.5.1 Workshop «Input» (1.6. 2022)

Die Startveranstaltung dient als gemeinsamer Einstieg in die Planungsaufgabe. Die Auftraggeberschaft stellt ihre Ziele und Anforderungen vor und das Verfahren der Testplanung und die einzelnen Meilensteine werden durch die Verfahrensbegleitung erläutert. Die Rahmenbedingungen werden kurz vorgestellt. Die Teams sind aufgefordert die vorgängig zugestellten Unterlagen mitzubringen. Während eines geführten Rundgangs durch die Siedlung können das Gebiet besser kennengelernt und erste Fragen gestellt werden.

Anschliessend beginnt die erste Arbeitssequenz. Die Teams ziehen sich an ihre Arbeitsstationen vor Ort zurück und entwickeln erste Analysen und Strategieansätze. Im ersten Bearbeitungsschritt gilt es die Aufgabenstellung in einem grossräumigen Kontext, über den Bearbeitungssperimeter hinaus zu analysieren. Das teamspezifische Verständnis für das räumliche und soziale Umfeld dient als Basis für die Strategieentwicklung. Am Ende des 1. Arbeitstages präsentieren die Teams ihre Analyseergebnisse und diskutieren sie mit dem Begleitgremium.

Die vorgängig versendeten Unterlagen sind von den Teams am Tag des Workshops mitzubringen, alle weiteren Arbeitsunterlagen werden vor Ort zur Verfügung gestellt. Die Teams sind frei, ihre Lösungsvorschläge mittels Bildschirmpräsentation und/oder an Stellwänden vorzustellen. Es steht eine Stellwand pro Team zur Verfügung.

Ablauf Workshop «Input»:

- Begrüssung, Ablauf und Vorstellung Programm
- gemeinsame Arealbegehung
- Arbeitsworkshop «Analyse+Ausrichtung» in den einzelnen Teams
- Vorstellung der Analyseergebnisse und Strategieansätze
- Rückmeldungen aus dem Begleitgremium
- gemeinsamer Abschluss

7.5.2 Workshop «Zwischenstand» (24.8.2022)

In der ersten Bearbeitungsphase entwickeln die Teams unterschiedliche städtebauliche Strategien. Sie sind aufgefordert Visionen zu entwickeln, welche den beschriebenen Anforderungen auf unterschiedliche Weise entsprechen. Auf konzeptioneller Ebene sind die räumlichen und funktionalen Zusammenhänge bezüglich Baustruktur, Freiraum, Erschliessung und Wohnbautypologien zu berücksichtigen.

Jedes Team präsentiert die untersuchten Strategievarianten. Die Teams stellen den priorisierten Lösungsansatz vor und zeigen seine Potenziale auf. In einem ersten Rundgang besteht die Möglichkeit für das Begleitgremium Verständnisfragen zu klären und die Vorschläge kennenzulernen. In der anschliessenden vertieften Diskussion werden der weiter zu verfolgende Lösungsansatz je Team festgelegt und Hinweise für die Weiterbearbeitung gesammelt. Ziel ist eine teamweise strategische Richtungsweisung für die Konzeptentwicklung. Die Empfehlung wird im Nachgang ausformuliert und den Teams innert nützlicher Frist zugestellt.

Die Teilnehmenden bringen ihre Beiträge (Pläne, Modelle, Kennzahlentabelle etc.) direkt zur Präsentation mit. Die Teams sind frei, ihre Lösungsvorschläge mittels Beamerpräsentation und / oder an den Plänen vorzustellen; zwingend ist hingegen die Erläuterung am Modell.

Folgende Hilfsmittel stehen zur Verfügung: Stellwände, Beamer und Leinwand, Laptop, Modellgrundlage.

Ablauf Workshop «Zwischenstand»:

- Teamweise Vorstellung der Strategievarianten im Plenum
- Gruppengespräche
- Werkstattgespräch mit Begleitgremium
- schriftliches Feedback des Begleitgremiums

Abzugebende Unterlagen

Es wird erwartet, dass die Planerteams zu den geforderten Lösungsansätzen mindestens je eine konzeptionelle Grundidee präsentieren. Pro Team stehen drei Pinnwände zur Verfügung (Pinnwand Format: H 180 x B 120 cm).

- Analyse in freier Form (Einbezug der Anforderungen gemäss Kpt. 5)
- Darstellung der räumlichen Strategien Massstab 1:1000 mit Angaben zu städtebaulichem Konzept, Volumenverteilung, freiräumlicher und verkehrlicher Einbindung,
- Ausschnittweise Vertiefung mit Referenztypologien 1:500
- Illustrative Darstellungen/ Skizzen / Referenzbilder des privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aussenraums und der Bebauung, Vermittlung der atmosphärischen Grundidee
- Erläuterungen und weitere dem Verständnis des städtebaulichen Grundkonzeptes dienende Angaben in freier Form
- Kennzahlen: Angaben zur Dichte (AZ) und Nachweis der Geschossflächen (m² GF nach SIA 416), gemäss Kennzahlentabelle
- digitale Daten: sämtlich Pläne als PDF-Datei (Übergabe per USB-Stick)
- Einsatz Arbeitsmodell 1:500: Kubische Darstellung der städtebaulichen Strategien auf der abgegebenen Modellgrundlage, alle Varianten

7.5.3 Workshop «Schlusspräsentation» (30.11.2022)

Unter der Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Workshop «Zwischenstand» soll im letzten Bearbeitungsschritt das ausgewählte Konzept weiterentwickelt und fokussiert werden.

Analog zum Zwischenworkshop präsentieren die Teams ihre resultierenden Konzepte mit den Themen Gesamtkonzept, Bauungsstruktur, Freiraum, Erschliessung und Etappierung. Die Teams präsentieren jeweils ihre Beiträge einzeln und nehmen danach eine erste Würdigung der Arbeiten entgegen. Im Anschluss daran tagt das Beurteilungsgremium unter Ausschluss der Teams. Dabei beurteilt das Gremium anhand der Ergebnisse, der vorgängigen Präsentationen und der Synopse die Beiträge. Es diskutiert die Folgerungen und Empfehlungen für die nächsten Planungsschritte.

In einem synoptischen Vergleich zuhanden des Beurteilungsgremiums werden die Ergebnisse der Ideenstudie vorgängig durch die Verfahrensbegleitung einander gegenübergestellt und anhand der formulierten Zielsetzungen und Anforderungen verglichen.

Die Schlusspräsentation erfolgt anhand von Plänen und dem Arbeitsmodell analog zum Zwischenworkshop. Die Präsentationspläne sind als Ausdruck an die Schlussveranstaltung mitzubringen. Die Teams stellen ihre Lösungsvorschläge mittels Bildschirmpräsentation und/oder an den Plänen vor. Der detaillierte Ablauf wird im Voraus allen Beteiligten zugestellt.

Ablauf Workshop «Schlusspräsentation»:

- Vorstellung der Konzeptvorschläge
 - Würdigung durch das Beurteilungsgremium
 - Endbeurteilung unter Ausschluss der Teams
-

Vorgängige digitale Abgabe

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind gemäss Terminprogramm (siehe Kapitel 7.1) bei Metron AG als Upload digital einzureichen. Der Zugang zur Datenplattform wird rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

Die Beiträge werden vorgeprüft und vergleichend ausgewertet.

Abzugebende Unterlagen

Die abzugebenden Dokumente bestehen aus den Planunterlagen (Situations- und Konzeptpläne) mit der Beschreibung der ursprünglichen Lösungsansätze aus der ersten Phase und dem weiterverfolgten Zielkonzept aus der zweiten Phase, den Kennzahlen und dem Arbeitsmodell. Pro Team stehen drei Pinnwände zur Verfügung (Pinnwand Format: H 180 x B 120 cm).

Die Abgabepläne sind im Format A0 quer mit genordeten Darstellungen zu präsentieren. Angestrebt werden einfach verständliche Darstellungen, die auch den Genossenschafter:innen einen Zugang zu den Konzeptvorschlägen ermöglichen.

- [d] Situationsplan 1:1000 mit Einbettung in Siedlungsstruktur
- [e] Gesamtkonzept mit Umgebung Massstab 1:500 mit Angaben zu:
 - Grundidee Bebauungsstruktur und Freiraum
 - Angabe zur Erschliessung der Gebäude und den Freiräumen
 - Erschliessungssystem für sämtliche Verkehrsteilnehmer und Parkierung
 - Aussagen zu Grundrisstypologien von Wohnungen und weiteren Nutzungen
- [f] Atmosphärische Darstellung der Konzeptidee, Darstellung frei wählbar (bspw. Skizzen, Fotos von Arbeitsmodellen etc.)
- [g] Bezug zu Referenzen (Fotos, Grundrisse, ...)
- [h] Isometrie mit Geschossen und Wohnungstypologien/-grössen
- [i] Flächen- und Volumenkenndaten, vollständig ausgefülltes Formular Kennzahlen, Arbeitsphase 2 mit folgenden Angaben:
 - anrechenbare Geschossflächen aGF, gem. Art. 255, PBG
 - Volumenberechnung nach SIA 416
 - Geschossflächen SIA 416 (GF)
 - Freiflächen
- [j] kurzer Erläuterungstext und weitere Angaben zum Verständnis des städtebaulichen und architektonischen Grundkonzeptes, Wohnungstypologien und Wohnungsmix, Freiraum, Erschliessung/Parkierung und Transformationsprozess
- [k] Verkleinerungen, sämtliche Pläne als kopierfähige, massstäbliche Verkleinerung auf Papier (A3)
- [l] Upload digitale Daten, sämtlich Pläne als PDF-Datei und Formular Flächen- und Volumenkenndaten als Excel-Datei
- [m] Modell: kubische Darstellung des Projektvorschlages auf der abgegebenen Modellgrundlage 1:500 als Einsatzmodell, Strategievarianten aus dem Zwischenworkshop als Einsatzmodell.

7.6 Synthese und Bericht

In der Synthesephase bleiben die durch die Teams erarbeiteten Entwicklungsstrategien unverändert. Die Beiträge stellen einen Variantenfächer dar, aus dem sich Grundsätze für die nachfolgende Planung ableiten lassen. Die räumlich verorteten Erkenntnisse und Grundsätze werden von der Verfahrensbegleitung in einem Synthesepan zusammengefasst und bilden die Diskussionsgrundlage für den Workshop «Synthese». Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Synthese auch durch eines der Teams ausgearbeitet wird.

Am Workshop «Synthese» formuliert das Beurteilungsgremium Empfehlungen für die nächsten Planungsschritte. Im Zielbild sind die wichtigsten Entwicklungsgrundsätze verortet.

Das Testplanungsverfahren, die Team-Beiträge und die Ergebnisse werden in einem Bericht dokumentiert, welcher durch das Begleitgremium verabschiedet wird.

7.7 Mitwirkung

Parallel zur Entwicklung der Konzepte durch die Testplanungsteams werden die Genossenschafter immer wieder informiert und im Prozess mitgenommen, um von Anfang an eine möglichst nachhaltige und tragfähige Planung zu erarbeiten. Der parallel zur Testplanung laufende Prozess der Mitwirkung ermöglicht es den Genossenschaffern, sich über den Ablauf der Testplanung zu informieren und wichtige Anliegen und Ergänzungen zu formulieren. Die Grundlagen und Ergebnisse der Testplanung werden gespiegelt und kommentiert.

7.8 Kommunikation

Die Baugenossenschaft beabsichtigt, das Ergebnis der Testplanung im Frühling 2023 ihren Mitgliedern vorzustellen. Bis dahin sind die Beiträge und weiteren Dokumente des Testplanungsverfahrens von allen Beteiligten vertraulich zu behandeln.

Genehmigung

Dieses Programm wurde durch die Mitglieder des Begleitgremiums im Rahmen der Programmsitzung vom 24. März 2022 ergänzt und anschliessend auf dem Korrespondenzweg verabschiedet:

Fachexpert:innen

Barbara Neff

Reto Pfenninger

Daniel Baur

Vertretung Baugenossenschaft

Benjamin Muschg

Helene Fuchs

Melanie Auerbach

Monika Sprecher

Patrick Filipaj

Philippe Frey

Weitere Expert:innen

Rahel Lämmli

Barbara Burger

<abwesend zum Zeitpunkt der Programmgenehmigung>

Katrin Pfäffli

Marianne Dutli Derron

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**