

# Masterplan Areal Dreispitz

ASIG Wohngenossenschaft · August 2017



**Auftraggeberin:**

**ASIG Wohngenossenschaft**

Dreispitz 21  
8050 Zürich

**Auftragnehmerin:**

**Eckhaus AG**

**Städtebau Raumplanung**

Rousseaustrasse 10  
8037 Zürich  
+41 44 545 30 10  
[www.eckhaus.ch](http://www.eckhaus.ch)

**pool Architekten**

Bremgartnerstrasse 7  
8003 Zürich  
+41 44 200 70 70  
[www.poolarch.ch](http://www.poolarch.ch)

**Schmid Landschaftsarchitekten GmbH**

Uetlibergstrasse 137  
8037 Zürich  
+41 43 333 30 40  
[www.s-la.ch](http://www.s-la.ch)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
	ASIG Wohngenossenschaft	4
	Areal Dreispitz	6
	Entwicklungsplanung Areal Dreispitz	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Betrachtung</b>	<b>12</b>
	Entwicklung Schwamendingen	12
	Übergeordnete Planungsthemen Areal Dreispitz	13
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Zielbild</b>	<b>15</b>
	Grünzug Dreispitz	20
	Teilgebiete: Innerer Dreispitz, Am Überlandpark, Wallisellenstrasse	21
	Dreispitz-Strasse	24
<b>4</b>	<b>Masterplan Areal Dreispitz</b>	<b>26</b>
	Ziele Masterplan	26
	Mengengerüst	26
	Thematische Erläuterungen zum Masterplan	30
<b>5</b>	<b>Planungsprozess / Umsetzung</b>	<b>34</b>
	Interessenabwägung im kooperativen Planungsprozess	34
	Planungsrechtliche Umsetzung	38
	Umsetzungsstrategie	42
	Etappierung	44
<b>6</b>	<b>Planungsgeschichte / Grundlagen</b>	<b>46</b>

# 1 Ausgangslage

## ASIG Wohngenossenschaft

Die ASIG Wohngenossenschaft ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft. Sie wurde 1943 gegründet und erstellte ihre erste Siedlung im Dreispitz in Zürich-Schwamendingen. Heute zählt die ASIG insgesamt 2'537 Wohnungen, hauptsächlich in der Stadt Zürich sowie in weiteren sechs Gemeinden im Kanton Zürich.

### Leitbild ASIG Wohngenossenschaft

- zukunftsgerichtet und innovativ
- gemeinnützig und sozial
- mieter- und arbeitnehmerfreundlich
- ökonomisch und partnerschaftlich
- umwelt- und ressourcenschonend
- solidarisch und gleichberechtigt

Eine Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie erstellt und vermietet preisgünstige Wohnungen an ihre Mitglieder, hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch.

Areal Dreispitz – Zürich Schwamendingen, Orthofoto mit Perimeter Masterplan Areal Dreispitz (blau)



## **Als Genossenschaft in der Verantwortung**

Die Stadt Zürich befindet sich in einer Phase des Wachstums und der Stadterneuerung. Gemäss kantonalen Vorgaben muss die Stadt Zürich bis 2040 Wohnraum sowie die dazugehörige Infrastruktur für ca. 80'000-100'000 zusätzliche EinwohnerInnen schaffen. Dabei zählen die gemeinnützigen Bauträger mit ihrem grossen Wohnungsbestand zu den wichtigen Akteuren der Stadtentwicklung und tragen eine gesellschaftliche Verantwortung. Mit 76% Ja-Stimmen haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich im Jahr 2011 der Erhöhung des Anteils der gemeinnützigen Mietwohnungen von zur Zeit 25% auf neu 33% des Gesamtwohnungsbestands bis ins Jahr 2050 zugestimmt. Dieses Ziel ist im wohnpolitischen Grundsatzartikel der Gemeindeordnung festgehalten. Besonders sollen dabei die Bedürfnisse von Familien und älteren Menschen sowie die Anforderungen des ökologischen Wohnungsbaus berücksichtigt werden.

Die Wohnbaugenossenschaften - also auch die ASIG - stehen in der Verantwortung und sind gefordert, ihren Beitrag zum Erreichen dieser Zielvorgaben zu leisten. Das heisst:

- aktiv am Ziel der Erhöhung des Wohnungsbestandes zu arbeiten,
- den Erneuerungsprozess sozialverträglich zu gestalten,
- bei Wohnungsgrössen sowie Energie- und Ressourcenverbrauch Mass zu halten.

## **Zielvorgaben Arealentwicklung Dreispitz**

Für die Transformation des Areals Dreispitz definiert die ASIG daraus abgeleitet und entsprechend ihrem Leitbild folgende Zielvorgaben:

- Entwicklung eines vielfältigen, zukunftsorientierten Wohnquartiers mit einem differenzierten Wohnungsangebot für alle Altersgruppen und Familienkonstellationen mit unterschiedlichen Haushaltsbudgets.
- Sozialverträgliche Entwicklung in Etappen.
- Über den gesamten Entwicklungsperimeter Dreispitz ist eine deutliche Erhöhung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum heutigen Bestand anzustreben (ca. eine Verdoppelung).
- Neue Freiräume, Begegnungsorte und Plätze für die Bewohnerinnen und Bewohner.
- Angebot von möglichst flexiblen, flächeneffizienten Wohnungsgrundrissen, die zu einem reduzierten Wohnflächenverbrauch beitragen.
- Boden- und/oder Freiraumbezug soweit als möglich für alle Wohnungen.
- Ökologische Bauweise, welche die graue Energie berücksichtigt und einen Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft leistet.
- Energieversorgung: Der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Zürich sowie energieeffiziente Bauten leisten ebenfalls einen Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft.
- Die einzelnen Siedlungsteile sind möglichst autofrei zu halten. Eine gute fussläufige Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann einen Beitrag zur Reduktion des siedlungsinternen Autoverkehrs leisten.
- Breites Angebot von siedlungseigener Infrastruktur für die Bewohnerinnen und Bewohner: Spielplätze, Gemeinschaftsräume, Pflengewohnungen, Kindergarten usw. sowie nutzungsflexible Flächen in Gebäuden und Aussenräumen.

## Areal Dreispitz

### Areal Dreispitz heute

Das Areal Dreispitz in Zürich Schwamendingen umfasst das Geviert zwischen der Wallisellenstrasse, Saatlenstrasse und der Überlandstrasse SN 1.4.1 (künftige Autobahneinhausung) mit einer Fläche von rund 9ha. Der Grossteil der Siedlung wurde basierend auf dem Konzept der Gartenstadtsiedlungen von Albert Heinrich Steiner, im Rahmen der Stadterweiterung der Nachkriegszeit (1945-1947), als Genossenschaftssiedlung erbaut und ist seit jeher im Eigentum der ASIG Wohngenossenschaft.

Eingebettet in das ursprüngliche Bebauungsmuster der Gartenstadtsiedlung Dreispitz ergänzen heute 8 Mehrfamilienhäuser privater Eigentümer zwischen Dreispitz-Strasse und Überlandstrasse, die Wohnsiedlung Saatlen 1 mit dem Hochhaus aus den 50er-Jahren, die Siedlung Saatlen 2 an der Saatlenstrasse aus den 60er-Jahren, die Kirche Saatlen (1961-1964) sowie die Ersatzbauten Dreispitz 2 entlang der Wallisellenstrasse aus den 70er-Jahren das heutige Siedlungsbild im Dreispitz.

Die ASIG bietet in den rund 223 Einfamilien- und 23 Mehrfamilienhäuser mit gesamthaft 457 Wohnungen preisgünstigen Wohnraum für ihre Genosschafterinnen und Genosschafter.

Areal Dreispitz – Siedlungseinheiten-ASIG (orange), Anzahl Wohneinheiten (WE) und Gebäudealter



# Entwicklungsplanung Areal Dreispitz

## Planungsgeschichte / Grundlagen

Als Grundlage für die Arealentwicklung Dreispitz führte die ASIG bereits 2009 ein Testplanungsverfahren durch. Die Synthese aus der Testplanung wurde anschliessend ins Leitbild Dreispitz überführt. Im Leitbild wurden die Grundhaltung, Leitsätze und Ziele für den etappierten Ersatz der heutigen Siedlung festgehalten. Mit der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, dem Gestaltungsplan Überlandpark und dem Städtebaulichen Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse haben sich sowohl für das Areal als auch in den angrenzenden Gebieten diverse planungsrechtliche Änderungen ergeben (siehe auch Kap. 6). Aus diesem Grund beschloss die ASIG ihr Leitbild zu überprüfen und dieses durch den vorliegenden Masterplan zu konkretisieren. Der Masterplan ersetzt das Leitbild als strategisches Koordinationsinstrument für die Arealentwicklung der ASIG. Grundlage für den Masterplan bildet das städtebauliche Zielbild von pool Architekten und Schmid Landschaftsarchitekten (Kap. 3).

### Chronologie der Planungsprozesse:

- 2005 Leitbild Schwamendingen
- 2009 Städtebauliches Entwicklungskonzept Einhausung
- 2009 Testplanung Areal Dreispitz (ASIG)
- 2011 Entwicklungsplanung Dreispitz - Leitbild (ASIG)
- 2011 Städtebauliches Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse
- 2014 Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (laufend)
- 2015 Öffentlicher Gestaltungsplan Überlandpark (laufend)

## Masterplan Areal Dreispitz

### Bestandteile und Zweck

Der Masterplan Areal Dreispitz dient der ASIG Wohngenossenschaft als Richtlinie für die Erneuerung des Areals Dreispitz und als strategisches Koordinationsinstrument für die schrittweise, sozialverträgliche Entwicklung. Der Masterplan besteht aus den drei Teilen:

- **Städtebauliches Zielbild** (Kapitel 3)
- **Masterplan** (Kapitel 4)
- **Umsetzung** (Kapitel 5)

Das **Städtebauliche Zielbild** zeigt ein Konzept für die mögliche Bebauung und Gestaltung der Aussenräume auf. Der **Masterplan** hält die Inhalte des Zielbildes, als Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte, in abstrahierter Form fest. Er ist für die ASIG und alle an den nachfolgenden Planungen Beteiligten auf konzeptioneller Ebene verbindlich. Das Kapitel **Umsetzung** zeigt die nach Abschluss des Masterplanprozesses relevanten Vorgehensschritte und Abhängigkeiten für die weitere Umsetzung auf.

## Masterplanprozess

Für die Erarbeitung des Städtebaulichen Zielbildes und den Masterplan führte die ASIG (Arbeitsgruppe Strategieentwicklung Dreispitz) ein Workshopverfahren mit Beteiligung von Vertretenden der städtischen Amtsstellen (Amt für Städtebau, Grün Stadt Zürich, Tiefbauamt) und Planenden aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung und Verkehr durch.

Die Zwischenergebnisse wurden dem Vorstand der ASIG und dem Baukollegium der Stadt Zürich präsentiert. Die Rückmeldungen aus den Gremien sind in die vorliegende Fassung eingeflossen.

## Ablauf Prozess Masterplan

14.04.2015	Startveranstaltung
26.05.2015	Workshop 1
07.07.2015	Workshop 2
18.05.2015	Workshop 3
26.05.2015	Workshop 4
30.10.2015	ASIG Vorstands - Klausur
18.12.2015	Baukollegium Stadt Zürich
08.03.2016	Verabschiedung im ASIG Vorstand für Ämtervernehmlassung
14.03.2016 - 21.04.2016	Ämtervernehmlassung (Afs, GSZ, TAZ, STEZ)
12.07.2016	Verabschiedung Masterplan im ASIG Vorstand
23.06.2017 - 10.08.2017	Ämtervernehmlassung (Afs, GSZ, TAZ)
September 2017	Behandlung im Stadtrat

Foto Areal Dreispitz heute: Im inneren Dreispitz



## Beteiligte Workshopverfahren

### ASIG - Arbeitsgruppe Strategieentwicklung Dreispitz

Walter Oertle	ASIG Wohngenossenschaft, Präsident
Christoph Durban	ASIG Wohngenossenschaft (Vorsitz AG), städtischer Vertreter
Reto Betschart	ASIG, Geschäftsführer
Peter Hurter	ASIG, Leiter Bau und Unterhalt
Frederik Brun	ASIG, Mitglied Vorstand
Christian Bianda	ASIG, Mitglied Vorstand, (Workshop 4)

### Stadt Zürich

Caspar Bresch	Amt für Städtebau Stadt Zürich (AfS), Gebietsverantwortlicher Nord
Andrea Nützi Poller	Grün Stadt Zürich (GSZ), Gebietsverantwortliche Freiraumberatung
Barbara Burger	Tiefbauamt Stadt Zürich (TAZ), Projektleiterin Infrastruktur + Raum, (Workshop 4)

### Städtebauliches Zielbild

André Schmid	Schmid Landschaftsarchitekten GmbH
Irene Diez	Schmid Landschaftsarchitekten GmbH
Dieter Bachmann	pool Architekten
Raphael Frei	pool Architekten
Floris Besserer	pool Architekten
Léonie Zelger	pool Architekten

### Masterplan / Prozessbegleitung

Claudio Grünenfelder	Eckhaus AG Städtebau Raumplanung
Markus Pfyl	Eckhaus AG Städtebau Raumplanung

Foto Areal Dreispitz heute: An der Wallisellenstrasse







## 2 Übergeordnete Betrachtung

### Entwicklung Schwamendingen

#### Schwamendingen um 1950

Der Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner konzipierte das Aussenquartier als eine lockere Gartensiedlung. Schwamendingen war Stadterweiterung und bildete deren Rand. Ausserhalb floss die Glatt durch einen, bewusst als Trenngürtel eingesetzten, landwirtschaftlich genutzten Grünraum. Im Innern waren die mehrheitlich zwei- bis dreigeschossigen, zeilenartigen Bebauungen in grosszügigen Freiflächen eingebettet. Zufussgehende bewegten sich von den vorstädtisch anmutenden Strassenzügen über ein feingliedriges Wegnetz zu ihren Heimen. Es lebten 14'000 Einwohnerinnen und Einwohner in Schwamendingen, halb so viele wie heute.

#### Prägung Dreispitz heute

Abseits der Wallisellenstrasse ist der Dreispitz ein beschauliches, ruhiges, unübersichtliches Wohnquartier. Das Gebiet wird geprägt durch die durchgrüneten Genossenschaftsbauten des Steinerplanes, ein Hochhaus nahe der Autobahn, das Kirchenzentrum Saatlen, die Schutzwand zur Autobahn und die Wallisellenstrasse mit ihrer heterogenen Bebauung. Im Südosten des Dreispitzes, über die Saatlenstrasse hinaus, findet der Steinerplan seine Fortsetzung mit der Schulanlage Saatlen und weiteren Genossenschaftsbauten. Die Durchgrünung ist im positiven Sinne dominant. Es fehlt jedoch an einer differenzierten Nutzungsaufteilung der Aussenräume.

Ausschnitt Bebauungsplan für Schwamendingen, Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner, 1948



## Schwamendingen um 2030

Der Stadtteil Schwamendingen hat sich weiter verdichtet. Im Zuge der fortlaufenden Urbanisierung des Einzugsgebiets um den Flughafen als Motor und Taktgeber, hat sich der Siedlungsrand weit ins Glattal Richtung Greifensee verschoben. Städtische Strassenräume mit hohen begleitenden Bauten und dichterem Verkehr haben das Gepräge des Stadtteils verändert. Die Masse der einzelnen Bauvolumen hat sich unter dem Einfluss ökologischer und ökonomischer Kriterien deutlich erhöht. Schwamendingen ist mit baulicher Verdichtung und Transformation der Gartenstadt zu einem bunten, durchmischten Stadtteil inmitten einer ausgedehnten Stadtlandschaft geworden.

## Übergeordnete Planungsthemen Areal Dreispitz

### Freiraumsystem Schwamendingen

Die Entwicklungsplanung Dreispitz ist im Kontext des übergeordneten Schwamendinger Freiraumsystems zu bewerten. Bei einer baulichen Veränderung und Verdichtung in der vorgesehenen Grössenordnung bietet sich nun die Chance, die Orientierung im Quartier wesentlich zu verbessern, das neue Quartier stärker ins Stadtgefüge einzugliedern und gleichzeitig auf den Qualitäten der Grünräume aus der Zeit der 1940er-Jahre aufzubauen. Als charakteristische Merkmale des Freiraums im Quartier sind die abseits der übergeordneten Verkehrskorridore liegenden öffentlichen Grünzüge und die vielen grosszügigen Gärten der Reihenhäuser hervorzuheben.

Grünraum Dreispitz als Teil des übergeordneten Freiraumsystems von Schwamendingen (Konzeptplan zum Städtebaulichen Zielbild)



Die in anderen Teilen von Schwamendingen dominierenden frei fliessenden Grünflächen mit Grossbäumen spielen hingegen im Dreispitz eine eher untergeordnete Rolle.

Durch die bauliche Verdichtung erfährt das Gebiet eine Transformation des Freiraums. Die heute dominierenden Gärten der Reihenhäuser der Genossenschaft und die teils offenen, etwas unbestimmten Grünflächen zwischen den Häusern mit grösseren Laubbäumen werden in Zukunft durch differenziertere Grünräume abgelöst. Die verdichteten Freiräume erfordern eine stärkere Hierarchisierung der Nutzungszuordnung: Von den öffentlichen Strassen mit angegliederten Trottoirs und Vorplätzen, über die gemeinschaftlich genutzten, übergeordneten Grünräume der ASIG, zu den ausschliesslich den Haus- oder Hofgemeinschaften zugeordneten Freiflächen und schliesslich zu den privat genutzten Flächen in Erdgeschossnähe.

Aufbauend auf der bestehenden Freiraumqualität und zur Komplettierung des Freiraumsystems wird hinter den Strassengebäuden der Wallisellenstrasse als Weiterführung des bereits bestehenden Grünzugs ein neuer, mit kräftigen Bäumen durchsetzter Arm etabliert. Damit entsteht eine wichtige, mitten durchs Quartier führende, öffentlich zugängliche Freiraumverbindung von der Saatlenstrasse zum Endpunkt des Überlandparks und Richtung Glatt. Im Unterschied zu den bestehenden bleibt dieser Grünzug im Besitz der Genossenschaft und wird aktiv durch viele gemeinschaftliche Nutzungen belegt.

Im Gebiet Dreispitz grenzt der projektierte, über der Autobahn liegende Überlandpark unmittelbar an. Kleine Quartierplätze schaffen den Übergang vom Wohngebiet zum Park. Der dazwischen liegende Otto-Nauer-Weg dient als Fussweg- und Veloverbindung auf Niveau des gewachsenen Terrains.

### **Verdichtung im denkmalpflegerischen Schongebiet**

Die grosse Leistung des Steinerplans liegt in der Gliederung des Stadtteils Schwamendingen durch öffentliche Grünräume und dem daraus entstehenden Charakter, als Kontrast zur Kernstadt. Um das Gepräge des Quartiers im Sinne einer Kontinuität der Entwicklung zu bewahren, gilt es einzelne Elemente wie geringe Geschossigkeit, Bodenbezug, starke Durchgrünung und das feingliedrige Wegnetz weiter zu entwickeln.

Hinsichtlich der angestrebten Verdichtungstendenzen an den Rändern des Dreispitzareals liefert der Steinerplan mit seinen unternutzten Grünräumen, den schmalen, schräggestellten und regelmässigen Zeilenbauten jedoch keine adäquate Grundlage. Folglich sind neue städtebauliche Typologien gefragt, die den Charakter Schwamendingens jedoch nicht gänzlich verwischen, sondern wieder einen durchgrünten Stadtteil mit hoher Wohnqualität, guter sozialer Durchmischung und unterschiedlichen, sich ergänzenden Nutzungen generieren. Ein grosses Potential liegt in der Erschaffung von differenzierten Siedlungszellen und Siedlungsräumen, welche Identität stiften und dadurch die dem Stadtteil, schon zur Entstehungszeit attestierte, anhaftende Monotonie wohltuend durchbrechen.

### **Bodennahes Wohnen**

Im gesamtstädtischen Vergleich weist das Saatlenquartier heute einen hohen Anteil an Wohnungen und Häusern mit Bezug zum Garten und Boden auf. Auch in der zukünftigen Entwicklung des Dreispitzes soll ein grosser Teil der Bewohnerschaft direkten Bezug zu Aussenräumen haben, die zur individuellen oder gemeinschaftlichen Aneignung einladen. Im Zuge einer baulichen Verdichtung und Verknappung des Bodens ist der Sicherstellung von qualitätsvollen Freiflächen besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

### 3 Städtebauliches Zielbild

#### Städtebauliche Strategie Areal Dreispitz

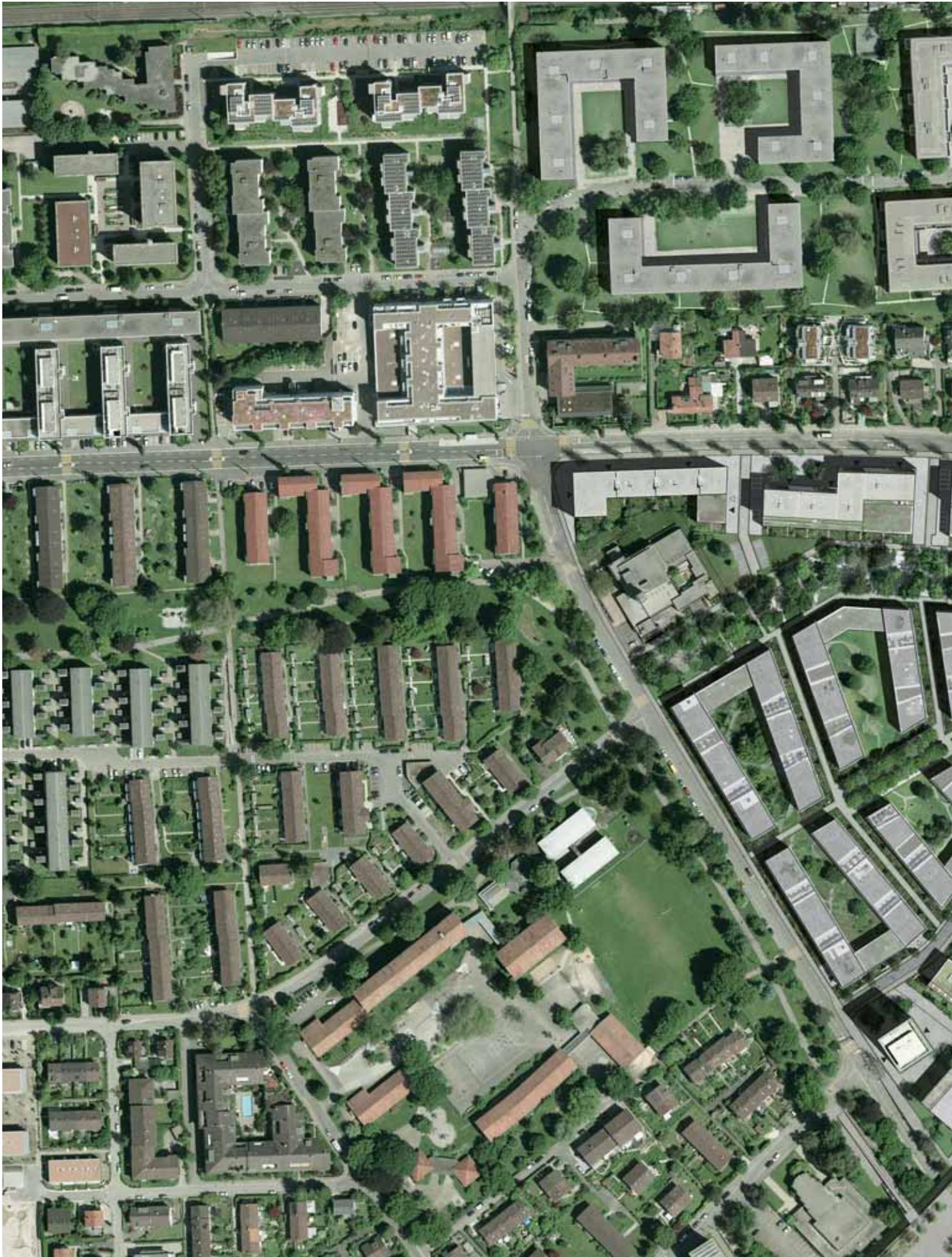
Die ASIG hat in intensiver Zusammenarbeit mit Fachplanerinnen und Fachplanern und begleitet durch die Stadt Zürich ein städtebauliches Zielbild erarbeitet. Dabei wurden das ASIG-Leitbild und die eigenen Zielvorgaben für die Transformation des Areals Dreispitz in Kombination zu den vielfältigen Randbedingungen (historische, rechtliche, soziale, bauliche usw.) gesetzt. Folgende städtebauliche Strategiepunkte stehen im Fokus:

1. Schaffung eines neuen zusammenhängenden Quartiers Dreispitz mit drei identitätsbildenden Siedlungszellen: «Innerer Dreispitz», «Am Überlandpark», «Wallisellenstrasse».
2. Stärkung der Wallisellenstrasse als urbane Achse.
3. Schaffung eines Grünzugs zur Verwebung übergeordneter Grünräume.
4. Schaffung von Wohnformen mit starkem Bezug zum Aussenraum: "Bodennahes Wohnen".
5. Vernetzung und Verwebung der drei Siedlungszellen mit den angrenzenden Quartieren.
6. Drei (bestehende und neue) Hochpunkte als städtebauliche Akzente etablieren.
7. Pflege und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumqualitäten.

# Städtebauliches Zielbild







Visualisierung: Zielbild Areal Dreispitz eingebettet in den stadträumlichen Kontext



## Grünzug Dreispitz

Der Grünzug vernetzt als Teil der städtebaulichen Idee, im übergeordneten Sinn, den Dreispitz mit dem bestehenden Freiraumsystem. Von der Saatlenstrasse bis zum Überlandpark führend, prägt er massgeblich das neue Quartier. Über den Grünzug kann eine attraktive Verbindung von der Ebene der Gartenstadt auf die höhergelegene Ebene des Überlandparks geschaffen werden. Dieser grosse, vielfältig nutzbare Aussenraum bildet auch den Übergang von der urbanen Bebauung entlang der Wallisellenstrasse zu der gartenstadtähnlichen Siedlung im «Inneren Dreispitz». Im Eigentum der ASIG bietet er in erster Linie für die Bewohnerschaft des Quartiers Dreispitz grosszügig nutzbare Grünflächen. Spielfelder und Spielplätze wechseln sich ab mit Gemeinschaftsgärten, Parkwiesen und kleinen Quartierplätzen. Je nach den Bedürfnissen und Wünschen der Genossenschaft werden die Felder bespielt und gestaltet. Neben der starken und dauerhaften Struktur des Grünzugs mit seinen gross gewachsenen Bäumen und den öffentlich zugänglichen Wegen sind die einzelnen Nutzungsfelder über die Jahre einer Veränderung unterworfen. Dem Übergang vom Grünzug zum Überlandpark wird spezielle Beachtung geschenkt.

Querschnitt Grünzug Dreispitz



Grünzug Dreispitz (Visualisierung: Marcel Schauffelberger)

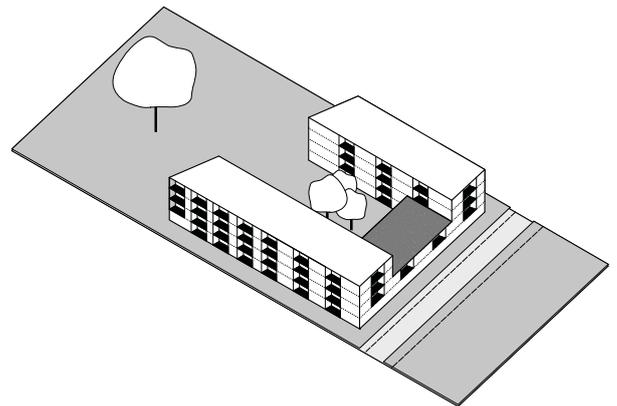


## Teilgebiete: Innerer Dreispitz, Am Überlandpark, Wallisellenstrasse

### Teilgebiet Innerer Dreispitz

#### Bodennahes Wohnen im Inneren Dreispitz

Maximal 4-geschossige Bauten ermöglichen ein gartenstadtähnliches, beschauliches und bodennahes Wohnen. Ein einfaches Nebeneinander von Wohnungen und vielfältige Raumdispositionen, unter Einbezug der Aussenräume, bereichern die Wohnqualität. Die fein verzweigten Erschliessungswege sind schmal gehalten. Links und rechts etablieren sich Vorgärten und Eingangszonen zu den Häusern. Die Wege sind nur für Umzüge und Rettungseinsätze befahrbar. Im Alltag sind die Wege wichtiger Teil des Aufenthaltsraums im Freien für die Bewohnenden. Im Zentrum des Inneren Dreispitz öffnet sich ein kleiner, mit Bäumen bestandener Quartierplatz. Neben seiner Funktion als Ruheinsel dient er insbesondere der Orientierung im Gefüge des Quartiers. Die gute Vernetzung über Grünräume und ein differenziertes Wegnetz ermöglichen starke Bezüge zum Überlandpark und zum Grünzug.



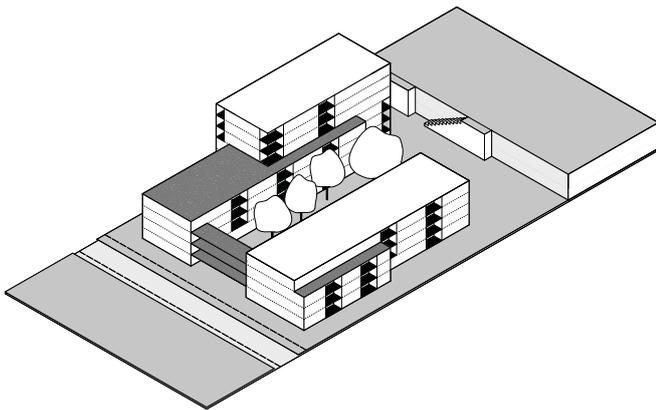
Modellfoto: Blick aus Richtung Saatlenstrasse



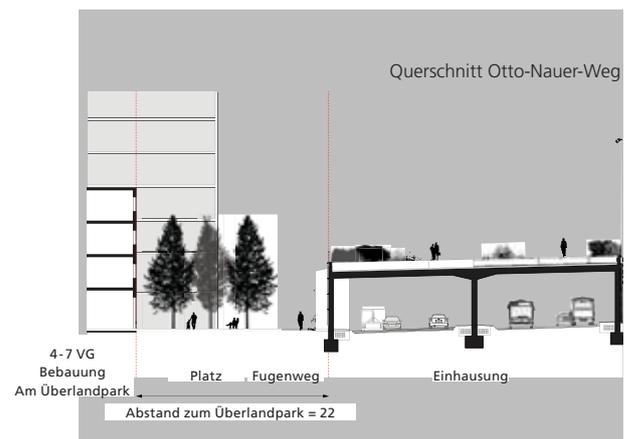
## Teilgebiet Am Überlandpark

### Wohnen am Überlandpark

Das städtebauliche Bebauungsmuster orientiert sich am öffentlichen Gestaltungsplan Überlandpark. Sämtliche Bewohner profitieren von der unmittelbaren Nähe des neu angelegten Freiraumes. In den unteren Etagen der siebengeschossigen Bauten wird das bodennahe Wohnen propagiert. In den oberen Etagen öffnet sich die Bebauung zum Park. An der Dreispitz-Strasse wird mit einem subtilen Übergang von sieben auf vier Geschosse die Verbindung zum inneren Dreispitz hergestellt, der für Kontinuität im Strassen- und Siedlungsraum sorgt. Das bestehende Hochhaus markiert bei der Strassenunterführung des Überlandparkes den südlichen Abschluss des Dreispitzes. Ein weit verzweigtes, durchgängiges Fuss- und Velowegnetz übernimmt die Feinverteilung zu den Hauseingängen zum Freiraum hin. Der autofreie Otto-Nauer-Weg entlang des Überlandparks schafft den Übergang zwischen Quartier und höher gelegenen Park.



Modellfoto: Blick aus Richtung Überlandpark

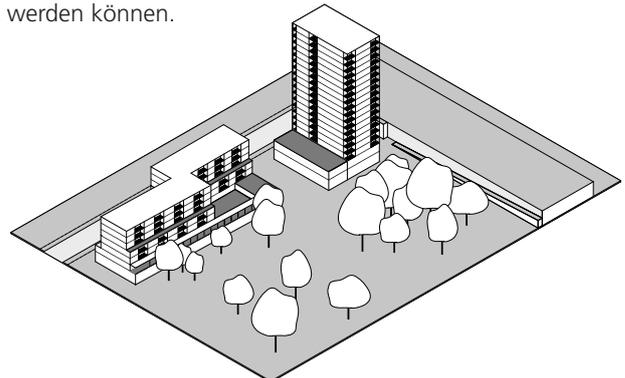
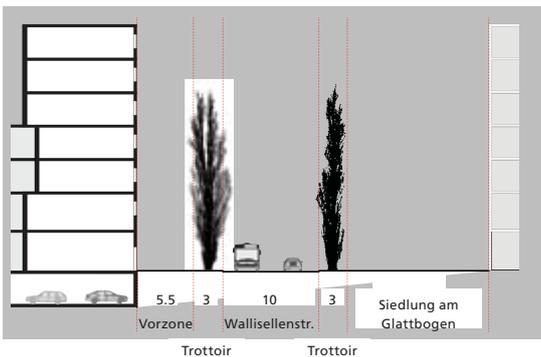


## Teilgebiet Wallisellenstrasse

### Urbanes Wohnen an der Wallisellenstrasse

An der Nahtstelle zwischen dem grosszügigen Grünzug und der Wallisellenstrasse entstehen, wie im Leitbild Wallisellenstrasse vorgesehen, siebengeschossige Bauten mit zwei sehr unterschiedlichen Ausrichtungen: Gegen Norden die städtische, lebendige Seite und im Süden die grosszügige, grüne Ader des Quartiers. Die Gebäude werden als Wohnhäuser konzipiert und bieten lediglich im Erdgeschoss strassenseitig Gewerbe oder Dienstleistung an. Im Osten des Dreispitzes, nahe dem Verkehrsknoten Aubrücke und dem Ausgang zum Überlandpark entsteht das „Tor“ zum Quartier Saatlen/Oerlikon, das mit einem Hochhaus akzentuiert wird. Dieses neue Hochhaus spannt zusammen mit der Kirche Saatlen und dem bestehenden Hochhaus im Süden das Dreieck des Dreispitzareals auf. Den Verbindungen von der Wallisellenstrasse über den Grünzug zum inneren Dreispitz und zum Überlandpark wird grösste Bedeutung beigemessen. Der Strassenraum der urbanen Achse ist mit Säulenpappeln gesäumt. Übersichtliche Vorbereiche der Strassen begleitenden Gebäude spielen kleine, repräsentative Plätze frei, die primär den Fussgängern vorbehalten sind. Zur Erschliessung der Gebäude entlang der Wallisellenstrasse zweigen Stichstrassen von der übergeordneten Strasse ab. Diese sind so dimensioniert, dass neben den Tiefgarageneinfahrten auch Besucherparkplätze und Anlieferungszoneen situiert werden können.

Querschnitt Wallisellenstrasse



Modellfoto: Blick aus Richtung Wallisellenstrasse



## Dreispietz-Strasse

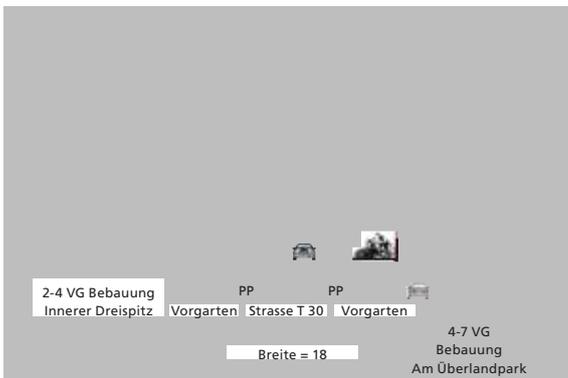
Die bestehenden Wohneinheiten auf dem Areal werden heute je rund zur Hälfte, direkt ab den übergeordneten Strassen (Wallisellen- und Saatlenstrasse) und ab der Quartierstrasse Dreispitz erschlossen.

Ist-Zustand: Als arealinterner Erschliessungsbügel ist die alte Dreispitz-Strasse im Bereich der Kirche Saatlen, bis zur Tiefgarageneinfahrt im Bereich der Liegenschaft Dreispitz 17, im Gegenverkehr befahrbar. Danach erschliesst sie im Einbahnverkehr Teile des Inneren Dreispitzes und die Liegenschaften zwischen Dreispitz-Strasse und Otto-Nauer-Weg / Überlandstrasse.

Zielzustand: Im Zuge der Arealentwicklung soll die Dreispitz-Strasse zur durchgehenden Quartierstrasse (Tempo 30) zwischen Saatlenstrasse und Wallisellenstrasse umgebaut werden und im Gegenverkehr befahrbar sein.

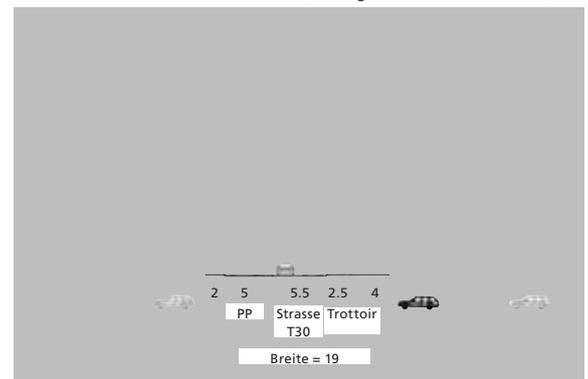
Als zentrale Quartierstrasse soll sie das alltägliche Leben aufnehmen. Eine einseitige Reihe mittelgrosser Bäume stärkt die Quartierachse. Hinter dem einseitig geführten Trottoir auf der einen Seite und den längs angeordneten Parkplätzen auf der anderen Seite schaffen belebte Vorzonen oder Vorgärten Distanz zu den Strassenfassaden. Der Strassenraum von Fassade zu Fassade beträgt 18m resp. 19m.

Querschnitte Dreispitz-Strasse



Dreispietz-Strasse (Visualisierung: Marcel Schauffelberger)

Querschnitte Dreispitz-Strasse  
(im Teilgebiet Wallisellenstrasse)



## Erschliessung Wohneinheiten über neue Dreispitz-Strasse

Die Sammelgaragen für Motorfahrzeugabstellplätze werden sowohl über die Saatlenstrasse und Wallisellenstrasse wie auch über die Dreispitz-Strasse erschlossen.

Mit der geplanten baulichen Verdichtung kann die Anzahl Wohneinheiten von heute 496 auf mindestens 900 erhöht werden. Unter der Annahme, dass die Abstellplätze des Teilgebietes „Am Überlandpark“ zu 100%, jene aus dem Teilgebiet „Wallisellenstrasse“ zu 2/3 und jene des „Inneren Dreispitz“ zu 50% ab der Dreispitz-Strasse erschlossen werden, wären dies rund 700 Wohneinheiten (ca.75%). Diese verteilen sich je zur Hälfte auf die Anschlüsse ab der Saatlen- respektive Wallisellenstrasse, wonach je rund 350 Wohneinheiten über die jeweiligen Knotenpunkte der übergeordneten Strassen erschlossen werden.

## Dimensionierung Dreispitz-Strasse

Als Quartierstrasse im Zweirichtungsverkehr ist der Normquerschnitt nach der Norm SN 640 201 mit Tempo 30 und dem Begegnungsfall Personenwagen / Lastwagen (PW/LW) massgebend. Daraus resultiert eine minimale Fahrbahnbreite von 5.20m. Nach den kantonalen Zugangsnormen können mit einer Fahrbahnbreite von 5.0m bis zu 1'000 Wohneinheiten erschlossen werden.

Die bestehende Dreispitz-Strasse weist auf dem Abschnitt, welcher erhalten werden soll, einen Fahrbahnquerschnitt zwischen 5.2-5.3m auf. Der bestehende Querschnitt genügt demnach den Anforderungen für die Erschliessung der künftigen Nutzungen. Im Rahmen der Arealentwicklung wird das bestehende Defizit eines fehlenden durchgehenden Trottoirs auf öffentlichem Grund behoben (siehe auch Kap. 5, Grundeigentum).



## 4 Masterplan Areal Dreispitz

### Ziele Masterplan

Der Masterplan:

- bildet die strategische Grundlage für eine qualitativ hochwertige Siedlungserneuerung.
- schreibt qualitätssichernde Massnahmen zum weiteren Vorgehen fest.
- definiert die stukturbildenden Elemente aus dem Zielbild als Grundlage für die nachfolgenden Planungsphasen.
- ist Koordinationsinstrument für die Entwicklung einzelner Arealteile und deren Abstimmung untereinander.
- ist für die ASIG und für alle an den nachfolgenden Planungen Beteiligten auf konzeptioneller Stufe verbindlich.

### Siedlungserneuerung

Im Rahmen des Masterplanprozesses aber auch bereits in den vorangegangenen Planungsprozessen zum Areal Dreispitz und den übergeordneten Verfahren (siehe Kap. 5) wurde der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sorgsam geprüft. Dem Erhalt und der Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsqualitäten wurde besondere Beachtung geschenkt.

Die Siedlung Dreispitz befindet sich gemäss städtischem Leitbild Schwamendingen im denkmalpflegerischen Schongebiet. Direkte Schutzinteressen der heutigen Bausubstanz wurden in keiner der Planungsprozesse geltend gemacht. Als anspruchsvolle Aufgabe wird vielmehr formuliert, die bestehenden Qualitäten der heutigen Siedlungsstruktur zu erhalten und diese in einer zeitgemässen Form für die nächsten Generationen weiter zu entwickeln.

Basierend auf den Ergebnissen der Planungsprozesse und der umfassenden Auseinandersetzung mit dem heutigen Siedlungsbestand, beabsichtigt die ASIG ihre Siedlungen im Areal Dreispitz in den kommenden Jahren in Etappen bis 2035 einer Gesamterneuerung mittels Ersatzneubauten zu unterziehen. Im Sinne der übergeordneten öffentlichen Interessen zum haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Erhöhung der Menge gemeinnütziger Wohnungen steht dabei die verantwortungsvolle Verdichtung und Transformation des Gebiets sowie die Schaffung neuer und die Sicherung bestehender Freiraumqualitäten im Fokus.

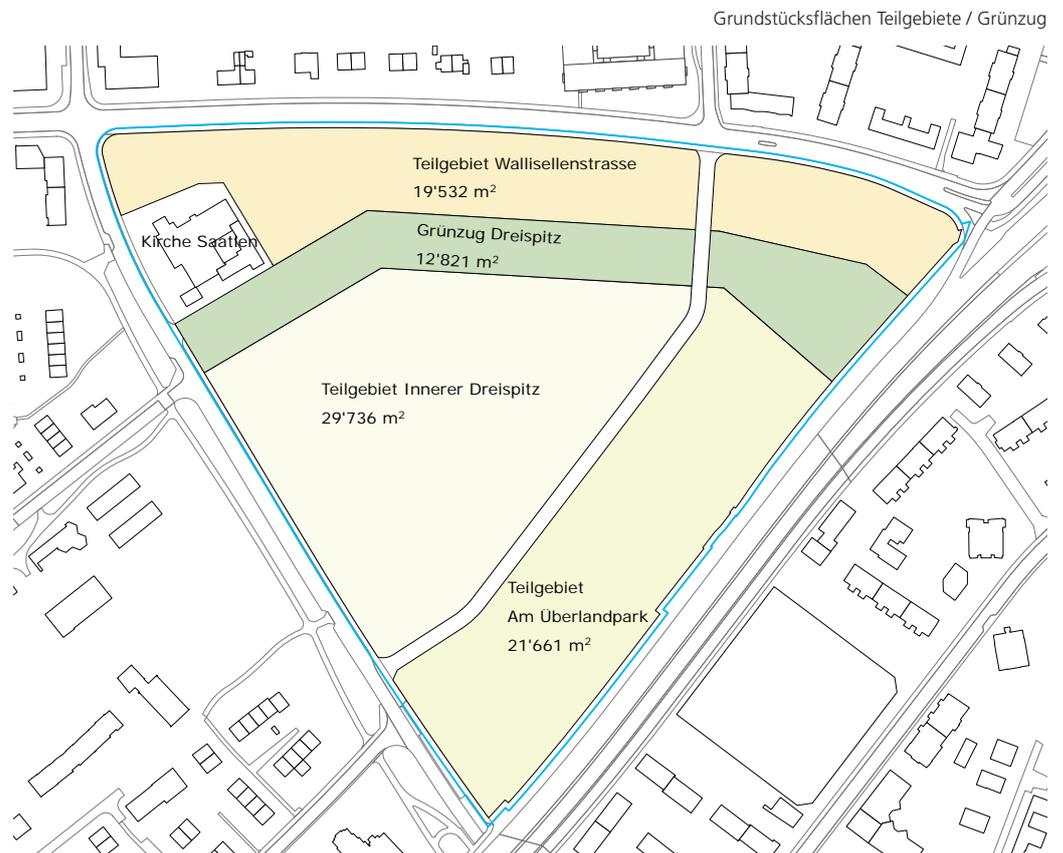
### Mengengerüst

Anhand der aktuellen planungsrechtlichen Grundlagen wurde mit dem Zielbild die städtebaulich verträgliche Dichte für das Areal eruiert.

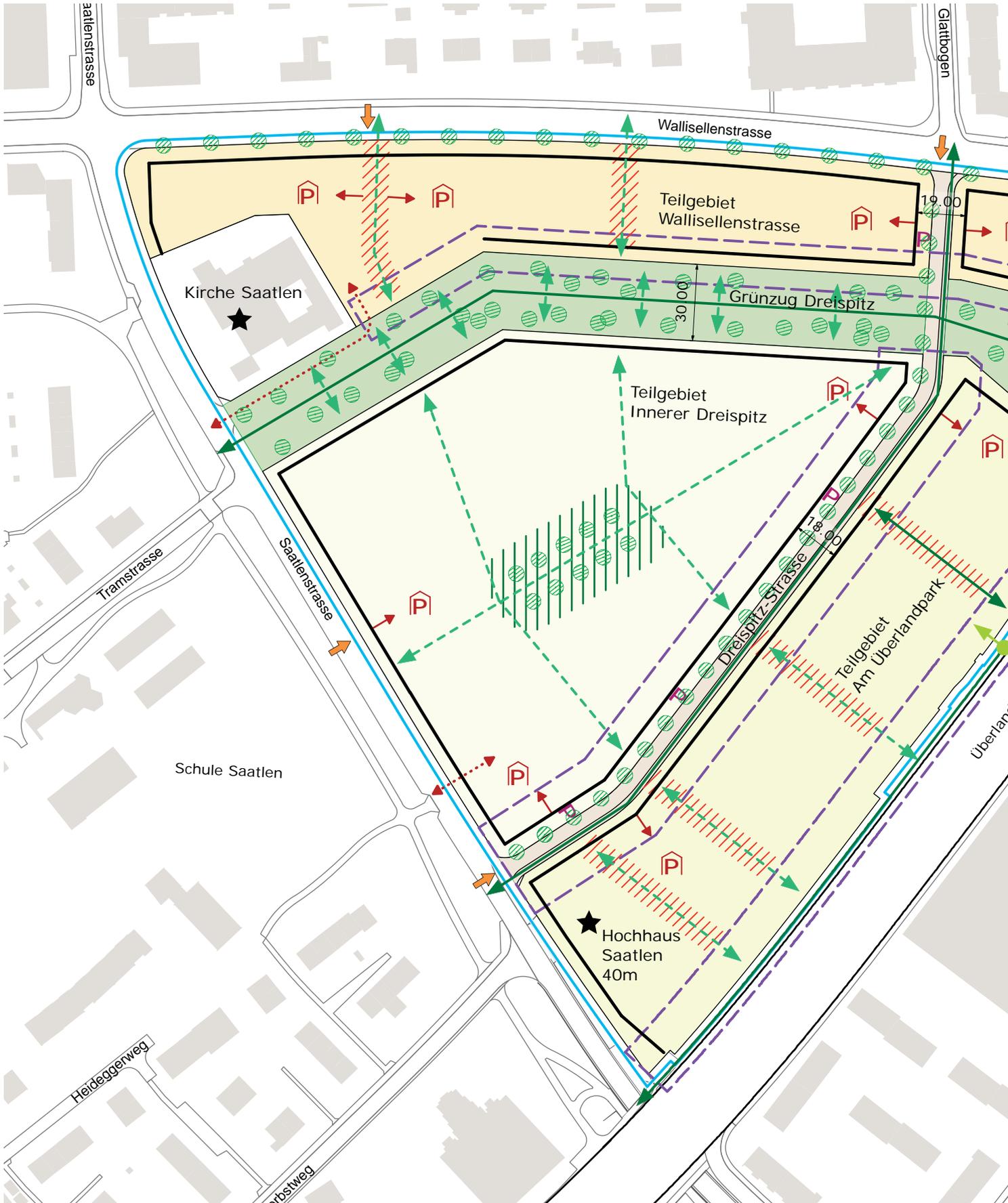
Im Inneren Dreispitz wird die mit der Zone W3 und Arealüberbauung (gem. BZO 2014) mögliche Dichte ausgeschöpft. Am Überlandpark soll die mit einer Gesamtüberbauung mögliche Dichte (Art. 10 GP Überlandpark) zuzüglich der Ausnützungsbonus (Art. 11 GP Überlandpark) erreicht werden. Für das Teilgebiet Wallisellenstrasse kann gemäss Zielbild eine Ausnützungsziffer von ca. 2.2 (ohne Grünzug) erreicht werden.

## Mengengerüst Areal Dreispitz

	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ausnutzung (AZ) exkl. Grünzug	anrechenbare Geschossfläche (aGF) [m <sup>2</sup> ]
<b>Teilgebiet Wallisellenstrasse</b>	32'353		
Baufelder ASIG	<b>19'532</b>	<b>2.2</b>	<b>42'970</b>
Grünzug Dreispitz	12'821	-	-
<b>Teilgebiet Überlandpark</b>	<b>21'661</b>	<b>1.6</b>	<b>34'658</b>
Baufelder ASIG	15'762		
Baufelder Dritte	5'899		
<b>Teilgebiet Innerer Dreispitz</b>	<b>29'736</b>	<b>1.3</b>	<b>38'657</b>
<b>Total Teilgebiete</b>	<b>83'750</b>		<b>116'285</b>
Kirche Saatten	3'507		
<b>Total Areal Dreispitz</b>	<b>87'257</b>		<b>116'285</b>



# Masterplan Areal Dreispitz





### Inhalte Masterplan

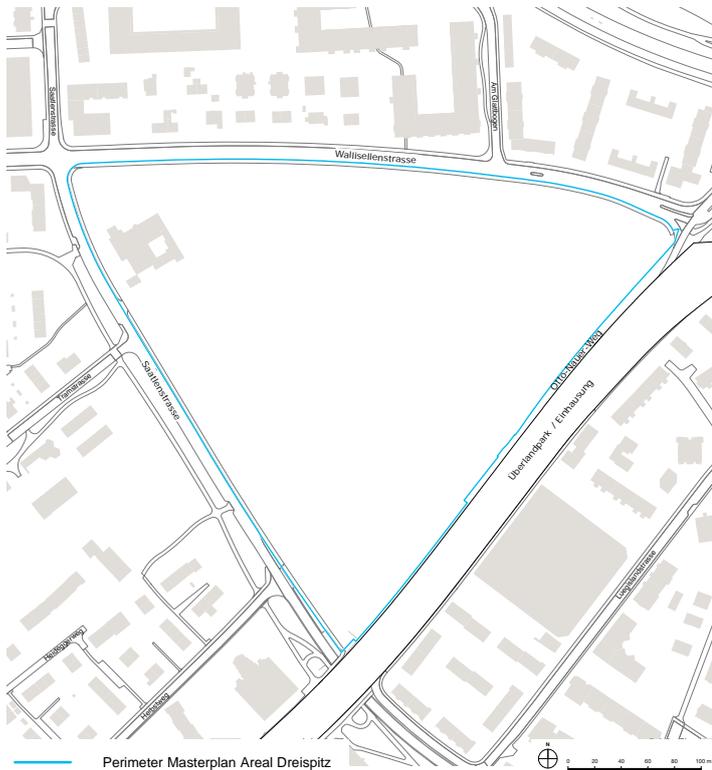
-  Perimeter Areal Dreispitz
-  baulicher Akzent (Hochhaus)
-  Raumkante
-  Teilgebiet Wallisellenstrasse "Urbanes Wohnen"
-  Teilgebiet Am Überlandpark "Wohnen am Park"
-  Teilgebiet Innerer Dreispitz "Bodennahes Wohnen"
-  Grünzug Dreispitz
-  Baum (Lage und Anzahl schematisch)
-  Quartierplatz
-  Quartierserschliessung (Dreispitz-Strasse)
-  öffentlicher Fuss- und Veloverkehr / Notzufahrt
-  arealinterner Fuss- und Veloverkehr / Notzufahrt
-  Auf- und Abgang Überlandpark
-  Erschliessungsgasse (schematisch)
-  Hauptanschluss Arealerschliessung
-  Besucherparkplätze Dreispitz-Strasse
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
-  Tiefgarage
-  temporäre Erschliessung bestehende Tiefgarage
-  Übergangsbereich Teilgebiet
-  Übergangsbereich Grünzug / Überlandpark



1:2'000

0 20 40 60 80 100 m

## Thematische Erläuterungen zum Masterplan



### Perimeter

Der Perimeter des Masterplans Areal Dreispitz umfasst das Gebiet zwischen Wallisellenstrasse, Saatlenstrasse und dem künftigen Überlandpark (Einhausung), respektive dem künftigen Otto-Nauer-Weg.

Der Masterplan behandelt das Areal Dreispitz gesamtheitlich, daher werden auch Parzellen von Dritteigentümern involviert. Im Rahmen der Umsetzung sind die Schnittstellen des Grundeigentums unter Wahrung der jeweiligen Interessen zu koordinieren.

(Parzellierung und Grundeigentum siehe Kapitel 5)

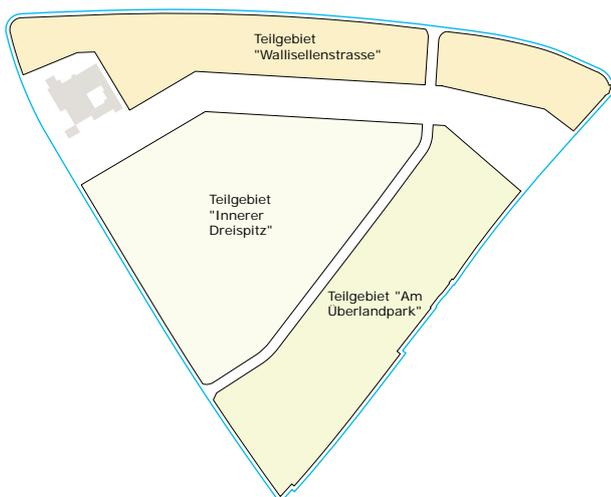
### Teilgebiete

Das Areal Dreispitz wird in die drei Teilgebiete „Wallisellenstrasse“, „Am Überlandpark“ und „Innerer Dreispitz“ gegliedert. Diese werden unter Beachtung der bestehenden übergeordneten städtebaulichen Qualitäten und Anforderungen zu zeitgemässen Wohngebieten transformiert.

Die Teilgebiete zeichnen sich mit gartenstadtähnlichem bodennahem Wohnen im Inneren Dreispitz, urbanem Wohnen an der Wallisellenstrasse und Wohnen Am Überlandpark durch eigenständige Identitäten und Charakteristiken aus.

Den Übergängen zwischen den Teilgebieten und zu den benachbarten Stadträumen kommt eine besondere Bedeutung zu.

Im Dreispitz wird vorwiegend gewohnt. Gewerbenutzungen sollen in sinnvoller Menge an geeigneten Orten vorgesehen werden. Insbesondere entlang von Strassenräumen sind nutzungsflexible Erdgeschosse vorzusehen. Die Stärkung des Nahversorgungsstandorts Wallisellen- / Saatlenstrasse durch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen soll aktiv geprüft werden. Der Bedarf nach konkreten Quartierinfrastrukturen und Kindergärten ist zu klären und nach Möglichkeit anzubieten.



- Perimeter Masterplan Areal Dreispitz
- Teilgebiet Wallisellenstrasse "Urbanes Wohnen"
- Teilgebiet Am Überlandpark "Wohnen am Park"
- Teilgebiet Innerer Dreispitz "Bodennahes Wohnen"

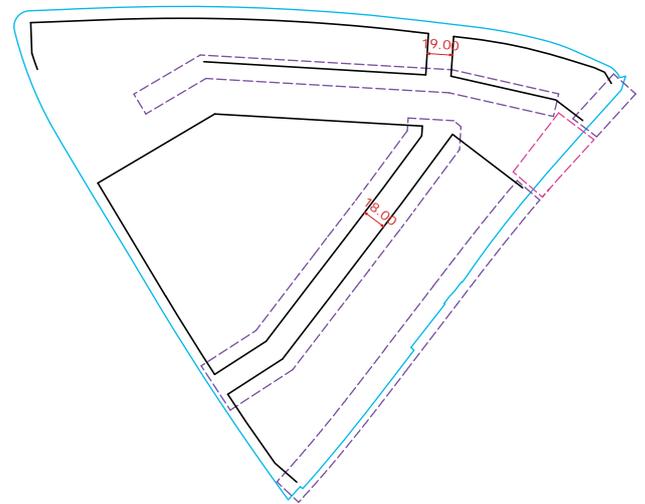
## Raumkanten / Übergangsbereiche

Durch die präzise Setzung der Bauvolumen werden klare räumliche Abschlüsse, im Sinne von kontinuierlichen Raumkanten, zum angrenzenden öffentlichen Raum ausgebildet. Die Raumkanten sind mit hoher Sensibilität für die angrenzenden und dazwischenliegenden Räume zu gestalten.

Im Übergangsbereich zwischen den Teilgebieten „Innerer Dreispitz“ und „Am Überlandpark“ soll durch den Umgang mit den Gebäudehöhen ein städtebaulich einheitlich wahrnehmbarer Siedlungsbereich und Strassenraum entstehen.

In den Übergangsbereichen zum öffentlichen Freiraum Überlandpark soll der Beziehung zwischen Bauvolumen und dem Park sowie den Verbindungen und Zugängen im Aussenraum besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Im Übergang zwischen der hohen baulichen Dichte entlang der Wallisellenstrasse und dem rückwärtigen Grünzug ist ein präziser Umgang mit der Gebäudevolumetrie / Geschossigkeit und den raumbildenden Kanten zu formulieren.



- Perimeter Masterplan Areal Dreispitz
- Raumkante
- Übergangsbereich Teilgebiet
- Übergangsbereich Grünzug / Überlandpark

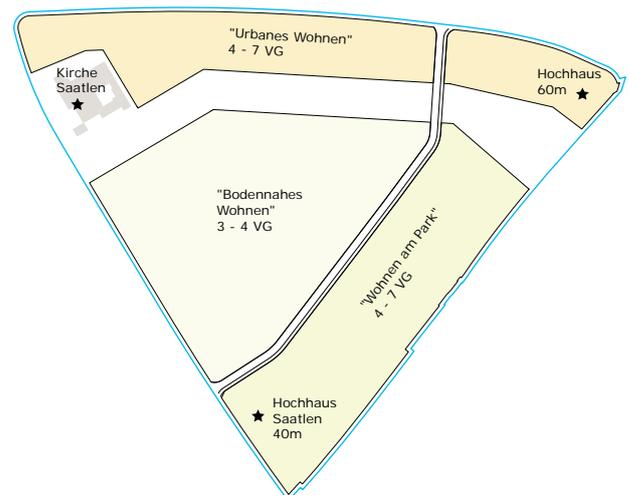
## Gebäudehöhen / Dichte

Beim bestehenden ASIG-Hochhaus Saatlen sowie im Nordost-Eck entlang der Wallisellenstrasse sind bauliche Akzentuierungen in Form von Hochhäusern erwünscht. Zusammen mit dem Kirchturm Saatlen spannen sie ein Dreieck aus Orientierungspunkten an den Rändern des Dreispitzareals auf.

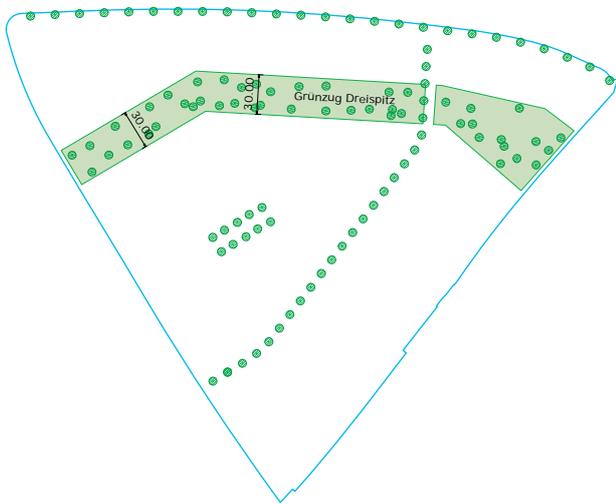
Im Teilgebiet "Wallisellenstrasse" werden mit einer hohen baulichen Dichte und Bauten mit bis zu sieben Vollgeschossen urbaner Wohnraum sowie optional auch Gewerbeflächen geschaffen.

Im Teilgebiet "Am Überlandpark" entstehen in Zeilenbauten mit vier bis sieben Vollgeschossen ein differenziertes Wohnraumangebot sowie optional auch Gewerbeflächen. Die bauliche Dichte richtet sich nach den Vorgaben des Gestaltungsplans Überlandpark.

Im Teilgebiet "Innerer Dreispitz" ist bodennahes Wohnen mit drei bis maximal vier Geschossen und einer baulichen Dichte von rund 1.3 Ausnützungsziffer geplant.



- Perimeter Masterplan Areal Dreispitz
- ★ baulicher Akzent (Hochhaus)
- "Urbanes Wohnen": 4 - 7 Vollgeschosse
- "Wohnen Am Park": 4 - 7 Vollgeschosse
- "Bodennahes Wohnen": 3 - 4 Vollgeschosse



- Perimeter Masterplan Areal Dreispitz
- Grünzug Dreispitz
- Baum (Lage und Anzahl schematisch)

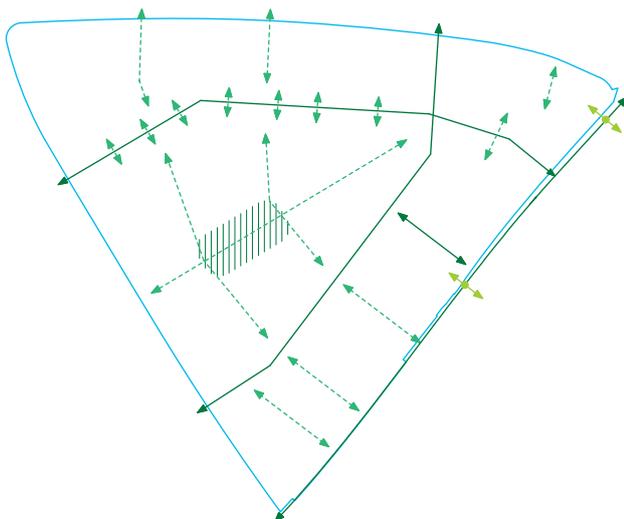
## Grünzug Dreispitz

Eingebettet in das übergeordnete Freiraumsystem von Schwamendingen ist der Grünzug Dreispitz ein grosszügiger, vielseitig nutzbarer, öffentlich zugänglicher Raum. Er bietet, neben einem differenzierten und flexibel gestaltbaren Freiraumangebot für die Bewohnerschaft der Siedlung Dreispitz, auch öffentlich nutzbare Flächen für die Bevölkerung der angrenzenden Quartiere.

Durch eine feinmaschige Durchwegung des Grünzugs in nord-südlicher Richtung entsteht eine charakteristische Kammerung des Raums, welcher mit unterschiedlichen Nutzungen bespielt werden kann.

Im Anschlussbereich an den Überlandpark wird eine optimale Anbindung zur höher gelegenen Ebene des Überlandparks gewährleistet.

Der für Schwamendingen charakterisierende "Grossbaum"-Bestand entlang der Verkehrsträger und Platzräume wird in der Transformation der Siedlung als zentrales Element mit neuen Bäumen fortgeführt.



- Perimeter Masterplan Areal Dreispitz
- |||| Quartierplatz
- ↔ öffentlicher Fuss- und Veloverkehr / Notzufahrt
- ↔ arealinterner Fuss- und Veloverkehr / Notzufahrt
- ↔ Auf-, Abgänge Überlandpark

## Aussenräume / Vernetzung

Abgestimmt auf die Bebauung der einzelnen Teilgebiete wird ein engmaschiges, durchlässiges Netz an öffentlichen und arealinternen Fuss- und Velowegen geschaffen. Die öffentlichen Wege übernehmen die übergeordneten Verbindungsfunktionen. Die arealinternen Wege dienen in erster Linie dem Quartier, sollen aber im Grundsatz öffentlich zugänglich sein.

Neben dem Grünzug Dreispitz und dem Quartierplatz im Inneren Dreispitz ergänzt ein differenziertes Angebot an privaten und gemeinschaftlichen Aussenräumen das Freiraumangebot der Siedlung. Für einen Grossteil der Bewohnerschaft soll ein direkter Bezug zum Aussenraum möglich sein.

Entlang der Wallisellenstrasse ist der Gestaltung der Vorzonen und den Raumabfolgen, im Zusammenhang mit den Erschliessungsgassen und der hohen baulichen Dichte, besondere Aufmerksamkeit zu schenken.



## 5 Planungsprozess / Umsetzung

### Interessenabwägung im kooperativen Planungsprozess

Ausgehend von den Vorgaben des städtischen Leitbilds zum Stadtteil Schwamendingen hat die ASIG Wohngenossenschaft den kooperativen Planungsprozess zum Areal Dreispitz im 2008 mit der städtebaulichen Testplanung lanciert. Im Rahmen der Testplanung, mit dem Leitbild Areal Dreispitz sowie dem hier vorliegenden Masterplan wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals unter Einbezug der unterschiedlichen Interessen (Denkmalpflege, bauliche Verdichtung, preisgünstiger Wohnraum etc.) eingehend untersucht und gegeneinander abgewogen.

Im Laufe der Erarbeitung des Masterplans ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zur Stadt Zürich in Kraft getreten. Das ISOS ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen, wobei diese Pflicht zur Berücksichtigung sich einerseits in einer die Schutzanliegen umsetzenden Nutzungsplanung niederschlägt; andererseits ist die im Einzelfall erforderliche Interessenabwägung (auch) im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen. Dabei können etwa die Interessen an der inneren Verdichtung die Schutzinteressen des ISOS auch überwiegen, wenn dies nachvollziehbar begründet werden kann.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen Überblick geben, wie die Interessenabwägung, im Rahmen des bisherigen kooperativen Verfahrens zur Arealentwicklung Dreispitz, vorgenommen wurde und wie die Qualitätssicherung in den folgenden Prozessen erfolgen wird.

### Denkmalpflegerisch wertvolle Strukturen

Bei der ersten Festsetzung des Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung durch den Stadtrat im Jahr 1986 wurden in Zürich-Schwamendingen vier Wohnsiedlungen berücksichtigt: die Siedlung Au (1937-51), die Siedlung Auzelg (1952-54), die Siedlung Burriweg (1948) sowie die Siedlung Sunnige Hof (1942). Die Siedlung Dreispitz, in unmittelbarer Nachbarschaft zur ungefähr zeitgleich erbauten Siedlung Burriweg gelegen, wurde hingegen nicht für inventarwürdig befunden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Leitbildes Schwamendingen (S. 49) erstellte die städtische Denkmalpflege im Jahr 2003 eine Studie zu schützenswerten Wohnsiedlungen und Freiräumen in Schwamendingen. Diese Studie identifizierte die ortsbildprägenden Elemente des Quartiers, welche für die Identität des Quartiers wichtig sind. Dabei wurden auch Wohnsiedlungen wie die Siedlung Dreispitz bewertet, die nicht im Inventar enthalten waren.

Im Zuge dieser Untersuchung wurde die Siedlung Dreispitz als schützenswert bezeichnet, allerdings nicht in ihrer Substanz, sondern lediglich hinsichtlich ihrer Bebauungsstruktur mit den Freiräumen, weshalb auch weiterhin keine Schutzmassnahmen gestützt auf das Denkmalschutzrecht in Betracht gezogen wurden. Berücksichtigt wurde dabei auch, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Siedlung Dreispitz, die praktisch zeitgleich erstellte, sehr gut erhaltene Genossenschaftssiedlung Burriweg befindet, welche bereits ins Inventar aufgenommen worden ist.

Aufgrund dieser denkmalpflegerischen Beurteilung wurde die Siedlung Dreispitz im Rahmen des Leitbildes Schwamendingen dem denkmalpflegerischen Schongebiet zugewiesen, welches den Substanz- oder den Strukturerthalt zum Ziel hat. In diesem Gebiet sollen Erneuerungen, Verdichtungen, Teilabbrüche sowie Ersatzbauten möglich sein. Sie müssen aber erhöhte Anforderungen bezüglich Volumen, Materialisierung, Durchlässigkeit und Freiraum erfüllen. Zur Sicherung dieser Vorgaben sollen kooperative Verfahren zwischen der Stadt und den Bauträgerschaften sowie Konkurrenzverfahren zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität durchgeführt werden.

Für die Entwicklung des Gebiets Dreispitz ist in der Folge ein umfassender, kooperativer Planungsprozess zwischen der ASIG und der Stadt Zürich unter Einbezug der Denkmalpflege durchgeführt worden (vgl. u.a. nachfolgend Kapitel 6). Dieser Planungsprozess führt zum Ergebnis, dass die für die Siedlungsqualität und das Ortsbild wichtigen Strukturelemente der Siedlung Dreispitz in die Zukunft überführt werden sollen, die Siedlung selber aber nicht erhalten wird. So soll im «inneren Dreispitz» die Idee des «bodennahen Wohnens» mit einem Quartierplatz als Zentrum weitergeführt werden. Die bauliche Dichte soll hier im Rahmen der geltenden BZO bleiben. Das Gebiet soll auch weiterhin stark durchgrünt sein. Durch einen neuen grosszügigen Grünraum wird das Freiraumgefüge gegenüber heute weiterentwickelt und gestärkt. Schliesslich soll auch weiterhin ein feingliedriges Wegnetz die Durchlässigkeit des Quartiers sichern. Die Sicherung dieser städtebaulichen und architektonischen Qualitäten soll einerseits über die Festsetzung eines privaten Gestaltungsplans und andererseits über Konkurrenzverfahren für die Entwicklung der Bauvorhaben in den einzelnen Teilgebieten erfolgen. Dies entspricht den Vorgaben des Leitbilds Schwamendingen.

In das Ergebnis dieses Planungsprozesses ist, wie nachfolgend aufgezeigt, auch die aufgrund des ISOS erforderliche Interessenabwägung eingeflossen.

### **Schutzinteressen des ISOS**

Die Siedlung Dreispitz ist im ISOS enthalten und dort dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) zugewiesen. Hervorgehoben wird in der Beschreibung die Erschliessung über die Dreispitzstrasse, welche die Dreiecksform der grossen Verkehrsachsen übernimmt, die fast durchwegs niedere Bebauungsstruktur entlang dieser Erschliessungsstrasse, die baulichen Akzente durch ein Hochhaus und die reformierte Kirche Saatlen sowie die innerhalb des Gevierts enthaltenen Grün- und Freiräume.

### **Innere Verdichtung im dynamischen baulichen Umfeld**

Das revidierte Raumplanungsgesetz wie auch der kantonale Richtplan erteilen, insbesondere der Stadt Zürich, einen klaren Auftrag zur inneren Verdichtung. Diese Verdichtungsziele, welche im regionalen Richtplan präzisiert wurden, können mangels Baulandreserven in der Stadt Zürich nur durch Aktivierung der inneren Reserven und Erneuerung des baulichen Bestandes erreicht werden.

Das Gebiet der heutigen Siedlung Dreispitz umfasst rund 9ha. Es lag ursprünglich am durchgrünten Stadtrand von Zürich. Heute liegt es inmitten eines sich stark entwickelnden Quartiers in der Nähe von grossen Infrastruktur- und Verkehrsanlagen, welche das Gebiet prägen. Das Gebiet ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und soll mittelfristig mit dem Tram erschlossen werden. Die geplante Autobahnüberdeckung am Rande des Areals wird zudem einen weiteren Entwicklungsschritt für das Quartier anstossen und eine bauliche Neuentwicklung im Umfeld auslösen. Dieser Entwicklung trägt auch das Planungsrecht Rechnung, indem es mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Überlandpark und dem Gebiet mit erhöhter Ausnützung entlang der Wallisellenstrasse gemäss der BZO 2014 eine wesentlich höhere Dichte und damit einen eigentlichen Massstabswechsel ermöglicht.

Gegenüber der gemäss BZO zulässigen Ausnützung ist das Areal heute stark unternutzt. Die Ausnützungsziffer über das gesamte Areal liegt heute bei rund 0.4 und für den Teil der ASIG bei rund 0.5. In den 457 Wohnungen der ASIG wohnen heute rund 800 Personen. Mit der geplanten Erneuerung der Siedlung Dreispitz können rund 900 Wohnungen und damit Wohnraum für rund 2'300 Personen realisiert werden.

Die angestrebte bauliche Dichte der Arealentwicklung Dreispitz schöpft die Möglichkeiten der BZO 2014 und des öffentlichen Gestaltungsplans Überlandpark aus.

Im Teilgebiet "Wallisellenstrasse" wird die bauliche Dichte entlang der städtischen Achse konzentriert (BZO 2014, Gebiet mit erhöhter Ausnützung). Im Teilgebiet "Innerer Dreispitz" soll die bauliche Dichte der Grundordnung mit Arealüberbauung entsprechen und im Teilgebiet "Am Überlandpark" den Vorgaben zur Gesamtüberbauung gemäss Gestaltungsplan "Überlandpark". Insgesamt leistet das Vorhaben damit einen wichtigen Beitrag zu den Zielen der inneren Verdichtung.

### **Erhöhung Anteil preisgünstiger, attraktiver Wohnraum / Umsetzung Energieziele**

Die Zürcher Stimmbevölkerung hat im Jahr 2011 der Stadt mit einer Mehrheit von 76% den Auftrag erteilt, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum stetig zu erhöhen. Insbesondere die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, soll auf einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen erhöht werden (Art. 2quater GO). Ferner hat sich die Stadt Zürich für die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einzusetzen (Art. 2ter GO).

Die ASIG als Wohngenossenschaft sieht sich im Rahmen ihrer Zielvorgaben zur Arealentwicklung (Kp.1) in der Verantwortung, diesen Zielen nachzukommen. Durch die geplante Verdichtung kann der Wohnungsbestand mindest verdoppelt und damit dreimal mehr Bewohnenden preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Das Vorhaben leistet damit wird ein substantieller Beitrag zur Erhöhung des Anteils an preisgünstigem Wohnraum im Eigentum einer gemeinnützigen Wohnbauträgerin. Mit der Erneuerung wird auch die Vielfalt an unterschiedlichen Wohnformen erhöht. So sollen neben zeitgemässen Familienwohnungen auch Kleinwohnungen für Singles und Paare sowie hindernisfreie Alterswohnungen geschaffen werden.

Die zu ersetzenden Bauten stammen mehrheitlich aus der Mitte des letzten Jahrhunderts und sind in energetischer Hinsicht wie auch bezüglich der Schallisolation und der Wohnungsgrundrisse unbefriedigend. Durch die Ersatzneubauten kann für heutige Ansprüche attraktiver und diversifizierter Wohnraum geschaffen werden, der zugleich sehr hohen Energiestandards gerecht wird.

### **Schlussfolgerung**

Durch die bauliche Verdichtung kann die Anzahl der Wohneinheiten mindestens verdoppelt und so ein wichtiger Beitrag zur inneren Verdichtung wie auch zur Erhöhung des preisgünstigen Wohnraums in der Stadt Zürich geschaffen werden. Durch eine Entwicklung in Etappen wird ein möglichst wird ein möglichst sozialverträglicher Erneuerungsprozess angestrebt.

Neben der quantitativen Erhöhung der Anzahl Wohnungen wird auch der qualitative und energetische Standard des Wohnraums deutlich verbessert. Zudem kann durch die Erhöhung der Vielfalt an Wohnformen, auch auf die aktuellen Wohnbedürfnisse und den anstehenden gesellschaftlichen Wandel (Überalterung) reagiert werden.

All diese Überlegungen haben zusammen mit der Tatsache, dass die Siedlung aus Sicht der Denkmalpflege nicht inventarwürdig ist, letztlich dazu geführt, die Interessen an der Realisierung von mehr preisgünstigem Wohnraum für mehr Bewohnende höher zu gewichten, als die im ISOS formulierten Schutzziele. Dies entspricht auch der bereits im Rahmen der BZO 2014 erfolgten Interessenabwägung. Die BZO 2014 weist das Gebiet Dreispitz den Wohnzonen W3 und W4 (entlang der Wallisellenstrasse zudem als Gebiet mit erhöhter Ausnützung) zu und hat damit an diesem Ort dem Interesse an der Siedlungsentwicklung / Verdichtung bzw. der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum den Vorrang gegenüber den Zielsetzungen des ISOS eingeräumt. Die Schutzanliegen sollen aber keinesfalls unberücksichtigt bleiben. Vielmehr soll der sorgfältige Planungsprozess und die planungsrechtliche Umsetzung des Ergebnisses dazu beitragen, dass die auch im ISOS als wichtig

erkannten Struktur- und Qualitätselemente der Siedlung im neuen baulichen Umfeld weitergeführt und gestärkt werden können.

Die nachfolgend formulierte planungsrechtliche Umsetzung und die Umsetzungsstrategie stellen sicher, dass die Qualitäten und Anforderungen in eigentümerverbindlichen Instrumenten gesichert werden und dass die relevanten Behördenvertreter und -vertreterinnen auch in die nachfolgenden Prozesse einbezogen werden.

## Planungsrechtliche Umsetzung

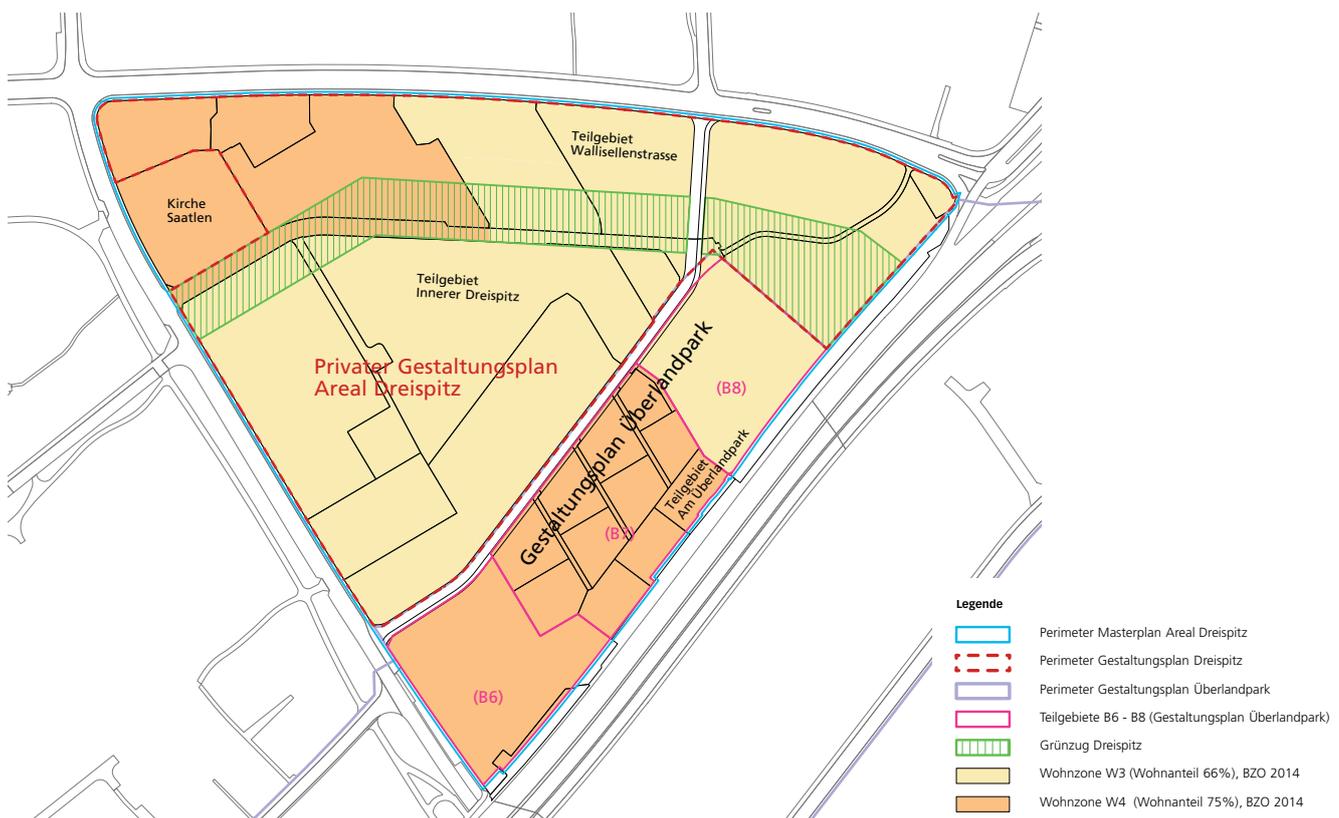
Im Teilgebiet "Am Überlandpark" wird der öffentliche Gestaltungsplan Überlandpark, als planungsrechtliche Grundlage, massgebend sein. Dieser befindet sich zurzeit im Festsetzungsverfahren im Gemeinderat. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2014 (BZO 2104) wird das Areal von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 und von der W3 in die W4 überführt. Zudem wird entlang der Walisellenstrasse ein Gebiet mit erhöhter Ausnützung gem. Art. 13 BZO festgesetzt (siehe auch Kp. 6). Der Gemeinderat hat der BZO 2014 am 30. November 2016 zugestimmt. Die kantonale Baudirektion hat die Revisionsvorlage am 5. Juli 2017 genehmigt. Der Zeitpunkt der definitiven Inkraftsetzung hängt vom Verlauf der Rechtsverfahren ab.

## Privater Gestaltungsplan Dreispitz

Im Teilgebiet "Walisellenstrasse" entspricht das aktuelle Baurecht und auch jenes der Teilrevision BZO 2014 nicht den angestrebten Entwicklungszielen des Masterplans und den vorangegangenen Studien und Leitbildern (z.B. Leitbild Walisellenstrasse). Mit der Umsetzung des Grünzugs Dreispitz und der Umlegung der Dreispitz-Strasse entstehen zudem verschiedenste planungsrechtliche Abhängigkeiten zwischen den Teilgebieten.

Zur Regelung der nutzungsplanerisch relevanten Anforderungen und der Abhängigkeiten untereinander wird über die Teilgebiete "Walisellenstrasse" und "Innerer Dreispitz" sowie den "Grünzug Dreispitz" ein privater Gestaltungsplan gem. § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erarbeitet. Vom Perimeter ausgenommen wird das Grundstück der Kirche Saatlen sowie das Teilgebiet "Am Überlandpark" und der Teilbereich der Dreispitz-Strasse welcher sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Überlandpark befindet.

Planungsrechtliche Umsetzung



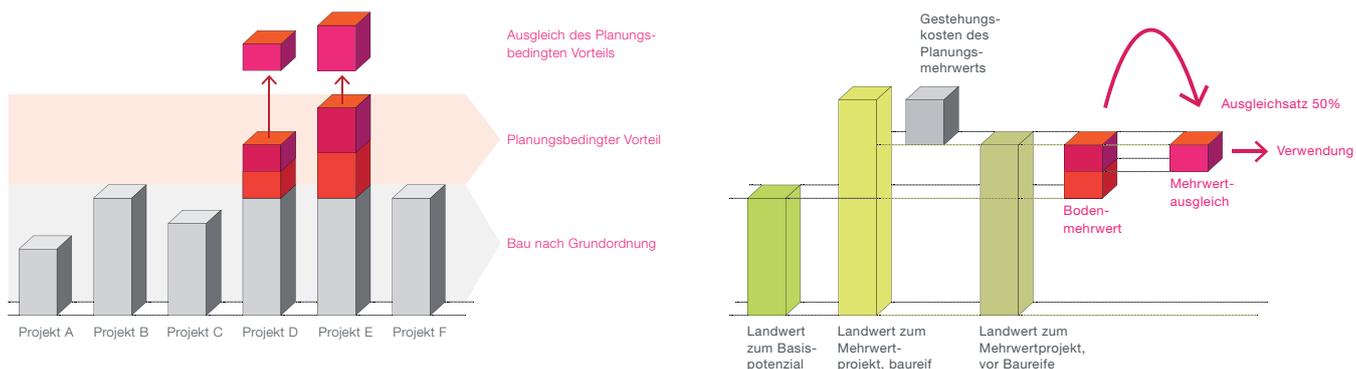
## Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Planerische Massnahmen wie Auf- und Umzonungen oder Sondernutzungsplanungen können zu Vorteilen (Mehrwerten) beim Grundeigentum führen. Deren Ausgleich muss gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) im kantonalen Recht geregelt werden. Die entsprechende Ausführungsgesetzgebung steht im Kanton Zürich noch aus. Die Stadt Zürich hat eine eigene Praxis entwickelt, den planungsbedingten Mehrwert auszugleichen (Merkblatt Ausgleich planungsbedingter Vorteile vom 1. Juni 2016). Dieses Vorgehen hat mindestens solange Gültigkeit bis der Kanton Zürich entsprechende Gesetze und Mechanismen festgesetzt hat (voraussichtlich Frühling 2019).

Unter einem planungsbedingten Vorteil versteht die Stadt Zürich die Steigerung des Verkehrswerts einer oder mehrerer Liegenschaften infolge einer nutzungsplanerischen Massnahme. Bei gemeinnützigen Bauträgerschaften würde die Verwendung des Verkehrswertes oder Marktwertes nicht den Anliegen der Wohnbauförderung entsprechen, weshalb für diese entsprechend andere Landwerte zur Anwendung kommen.

Bis die kantonale Regelung in Kraft tritt, werden die Vorteile (Mehrwert) über vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Zürich und den jeweiligen GrundeigentümerInnen im gegenseitigen Einverständnis ausgeglichen. Sollten im Rahmen der planungsrechtlichen Umsetzung Vorteile im Sinne der erwähnten Praxis entstehen wird die ASIG mit der Stadt die notwendigen vertraglichen Regelungen treffen, um diese auszugleichen.

Grafiken Merkblatt Stadt Zürich (1. Juni 16) : Planungsbedingter Vorteil (Abbildung links), Berechnungsmodell (Abbildung rechts),



## **Erschliessung / Grundeigentum**

### **Abhängigkeiten Erschliessung**

Der Gestaltungsplan Überlandpark sieht vor, dass im Falle einer Gesamtüberbauung in einem der nach Gestaltungsplan definierten Teilgebiete B6-B8 ein Erschliessungskonzept für alle drei Teilgebiete vorgelegt und bewilligt werden muss. Mit der geplanten Umlegung der Dreispitz-Strasse entstehen einerseits Abhängigkeiten zwischen den Teilgebieten B6-B8 (Teilgebiet "Am Überlandpark") und dem übrigen Areal Dreispitz und andererseits auch Klärungsbedarf zur Erschliessung der Teilgebiete "Wallisellenstrasse" und "Innerer Dreispitz" im Rahmen der etappierten Entwicklung des Areals.

### **Grundeigentum ASIG**

Die nebenstehenden Abbildungen zeigen die Eigentumsverhältnisse im Planungsperimeter gemäss heutigem Bestand, mit Parzellenstruktur (oben) und nach Umsetzung des Masterplans (unten). In der Abbildung unten wurde die Parzellenstruktur für das Grundeigentum der ASIG zur besseren Lesbarkeit vereinfacht dargestellt (ohne heutige Parzellenstruktur).

### **Landabtausch Stadt Zürich – ASIG**

Die Dreispitz-Strasse wird vom Erschliessungsbügel zur durchgehenden Quartierstrasse zwischen Saatlenstrasse und Wallisellenstrasse. Der nördliche Bereich der heutigen Dreispitz-Strasse (Ast Nord) wird aufgehoben und dem neuen Grünzug Dreispitz zugeschlagen. Dieser Teil des städtischen Eigentums geht ins Eigentum der ASIG über. Im Gegenzug tritt die ASIG das Land für den Anschluss der Strasse an die Wallisellenstrasse an die Stadt ab. Ziel ist es, dass die gesamte Dreispitz-Strasse (inkl. Trottoir) ins Eigentum der Stadt übergeht. Zu diesem Zweck sind neben dem Landabtausch mit der ASIG auch kleine Landabtretungen der weiteren GrundeigentümerInnen im Perimeter notwendig, da sich das Trottoir heute zwischen den Liegenschaften Dreispitz 227 bis 259 auf Privatgrund befindet. Das öffentliche Wegrecht ist mittels Dienstbarkeitsvertrag gesichert.

### **Regelung Erschliessung / Grundeigentum**

Die Regelung der Erschliessung und des Grundeigentums wird parallel zum privaten Gestaltungsplan im hierfür geeigneten Planungsinstrument geregelt. Dabei müssen neben dem finalen Zielzustand auch sämtliche Zwischenzustände der Etappen in geeigneter Form geregelt und entsprechende Rechte und Pflichten gesichert sein.



## Umsetzungsstrategie

### Gesamtimmobilienstrategie ASIG

Der Zeithorizont für die Umsetzung der Siedlungserneuerung Areal Dreispitz steht in direktem Zusammenhang mit der Gesamtimmobilienstrategie der ASIG. Die Genossenschaft verfügt über 2'537 Wohnungen in 12 Siedlungen innerhalb der Stadt Zürich und weiteren 7 Siedlungen in 6 Gemeinden im Kanton Zürich.

Die ASIG verfolgt eine langfristig ausgerichtete Strategie für den Erhalt und die Erneuerung ihrer Siedlungen. Basierend auf dieser Gesamtimmobilienstrategie ist die ASIG darauf angewiesen, dass mit dem Erneuerungsprozess der Siedlung Dreispitz umgehend begonnen werden kann und dieser bis ins Jahr 2035 abgeschlossen ist. Der Baubeginn für die ersten Ersatzneubauten soll im Jahr 2021 erfolgen.

### Sicherung der Qualitäten

Der Masterplan legt als Richtlinie für die nachfolgenden Prozesse die strukturbildenden und qualitätssichernden Grundsätze für die Siedlungserneuerung fest. Die Inhalte des Masterplans sind für die ASIG und alle an den nachfolgenden Planungen Beteiligten auf konzeptioneller Stufe verbindlich.

Die ASIG beabsichtigt das Areal in drei Teilgebieten und mehreren Etappen sozialverträglich zu entwickeln. Bei der Entwicklung der einzelnen Teilgebiete ist dem Fokus für das gesamte Areal, den Abhängigkeiten der Teilgebiete zueinander und zum angrenzenden Stadtraum besondere Beachtung zu schenken.

### Studienaufträge

Für die einzelnen Teilgebiete werden jeweils eigene Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) durchgeführt. Die Ergebnisse der Studienaufträge sind die Grundlage für die phasenweise Realisierung der Bauprojekte. In den Begleitgremien zu den einzelnen Verfahren werden die relevanten städtischen Ämter sowie die am Masterplan beteiligten Experten in geeigneter Weise beteiligt.

Die einzelnen Etappen werden auf Basis der Gestaltungspläne entwickelt. Damit müssen für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung auch von Gesetzes wegen die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung (§ 71 PBG) sichergestellt werden.

### Mitwirkung

Der neue Grünzug Dreispitz wird als prägender Freiraum wichtigster Begegnungs- und Aufenthaltsort des Dreispitzquartiers. Die Bedürfnisse und Ansprüche der Genossenschafterinnen und Genossenschafter an diesen Freiraum sollen im Rahmen der weiteren Planungen in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

## Abhängigkeiten und Etappierung

### Abhängigkeit Gebäudeerneuerungszyklus

Innerhalb des Areals Dreispitz weisen die bestehenden Bauten sehr unterschiedliche Erstellungsjahre (40er bis 90er Jahre) und einen stark unterschiedlichen baulichen Zustand auf. Diese Umstände und das Ziel innerhalb des Gebäudeerneuerungszyklus keine Investitionen zu tätigen, welche in nicht vertretbar kurzer Zeit abzuschreiben sind, beeinflussen die Etappenbildung wesentlich mit.

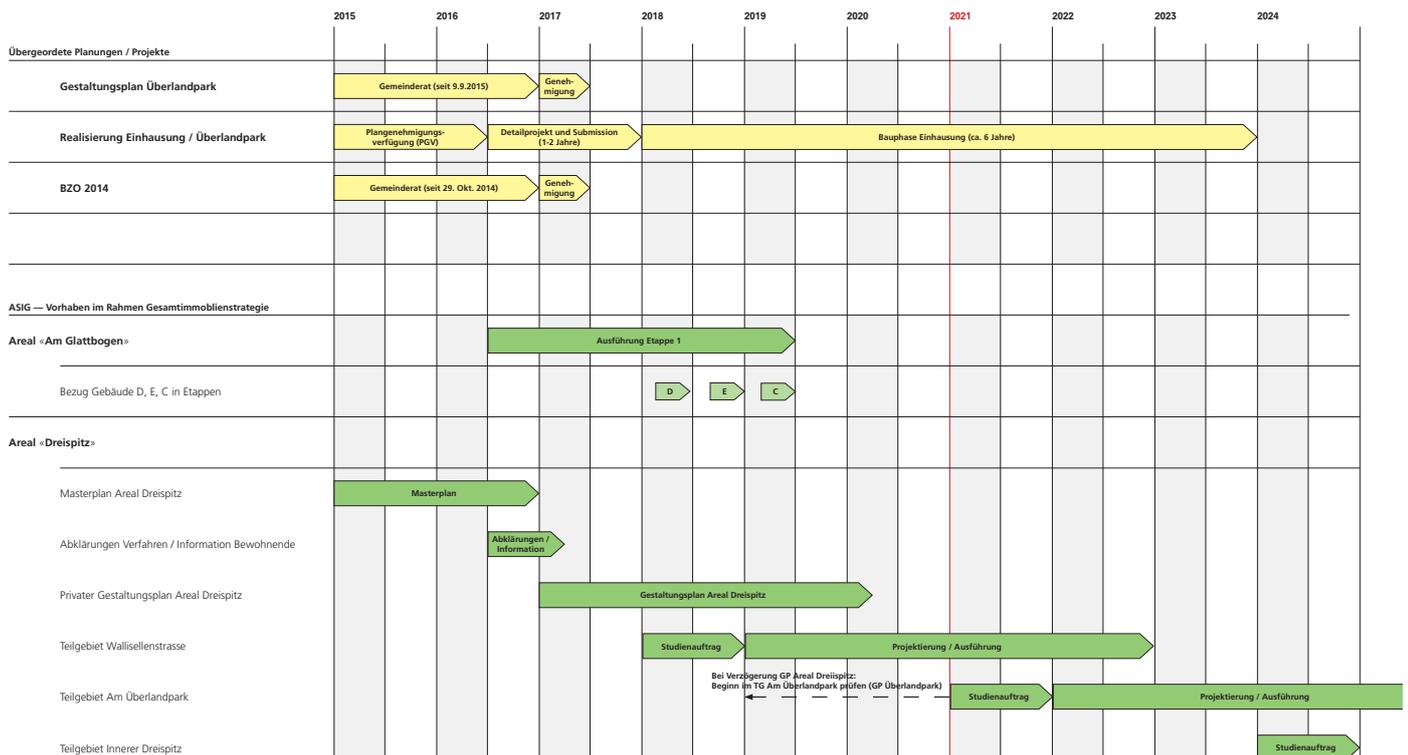
### Abhängigkeiten Planungsrecht und Vorhaben Dritter

Eine relevante zeitliche Abhängigkeit hinsichtlich Baubeginn der ersten Bauetappe ab 2021 liegt im Planungsrecht. Über die Teilgebiete "Wallisellenstrasse" und "Innere Dreispitz" wird zuerst ein Gestaltungsplan erarbeitet. Damit verlängert sich der Prozess bis zur Baueingabe um zwei bis drei Jahre.

Eine weitere zeitliche Abhängigkeit liegt in der Abhängigkeit gegenüber Dritten. Im Teilgebiet "Am Überlandpark" ist die Bebauung mit den Terminen der Einhausung zu koordinieren (siehe nachfolgende Seiten) und es sind weitere Grundeigentümer involviert, mit welchen die Planungsabsichten zu koordinieren sind.

Der Planungsprozess bis zur Baueingabe der ersten Etappe (Wallisellenstrasse) soll parallel zum Nutzungsplanungsverfahren und dem Bau der Einhausung vorangetrieben werden. Damit verbundene Investitionsrisiken in weitere Planungsarbeiten sind im Rahmen der nachfolgenden Schritte stets abzuwägen und sorgfältig zu prüfen.

Umsetzungsstrategie — nächste Schritte und Abhängigkeiten



# Etappierung

## Etappen und Zeithorizonte Ersatzneubauten / Etappierung Erschliessung

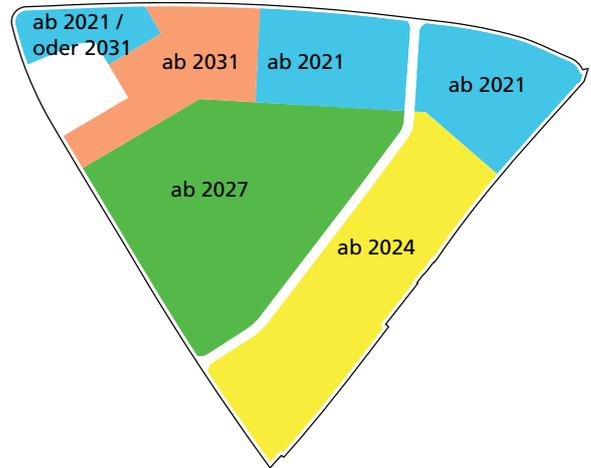
Die Siedlungserneuerung soll in vier Etappen erfolgen:

- Etappe 1 : Ersatzneubauten Wallisellenstrasse Ost (ab 2021)
  - Anschluss Wallisellenstrasse
  - Realisierung Grünzug Teil Ost (ohne Dreispitz-Strasse)
- Etappe 2: Ersatzneubauten Am Überlandpark (ab 2024)
  - Dreispitz-Strasse im Gegenverkehr bis Grünzug\*
- Etappe 3: Ersatzneubauten Innerer Dreispitz (ab 2027)
  - Aufhebung bestehende "Dreispitz-Strasse Nord" / Fertigstellung Grünzug Ost
  - Dreispitz-Strasse durchgehend im Gegenverkehr\*
- Etappe 4: Ersatzneubauten Wallisellenstrasse West (ab 2031)
  - Realisierung Grünzug Teil West

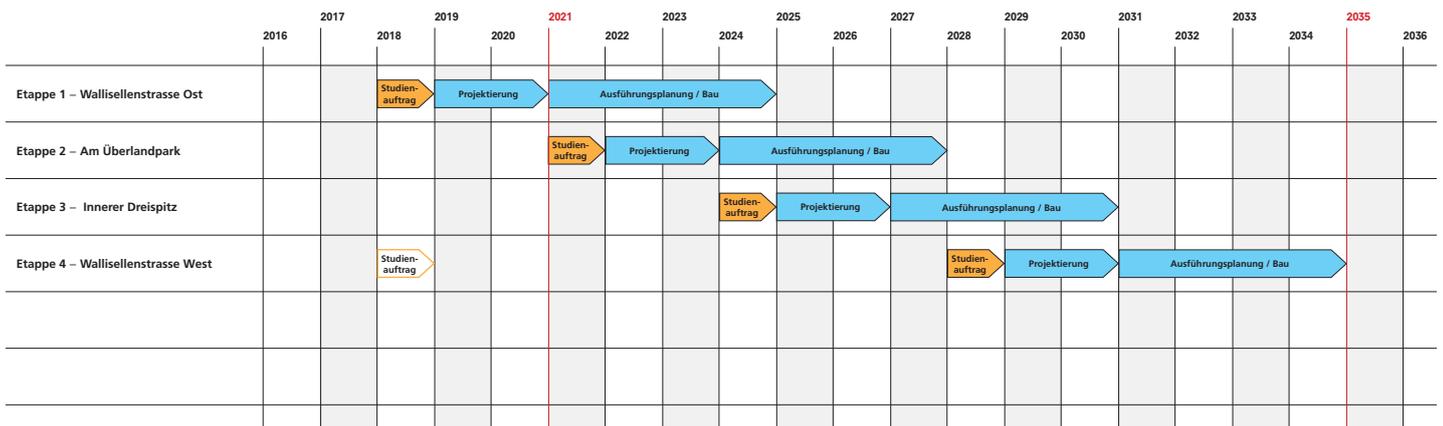
\* Zeitpunkt der Durchgängigkeit Dreispitz-Strasse wird in weiterer Planung vertieft untersucht.

Die Zeithorizonte geben den frühest möglichen Zeitpunkt für die Realisierung der Ersatzneubauten in den Arealinheiten an. Von der Reihenfolge der Etappierung kann wegen Abhängigkeiten abgewichen werden.

Zeithorizonte Ersatzneubauten Areal Dreispitz



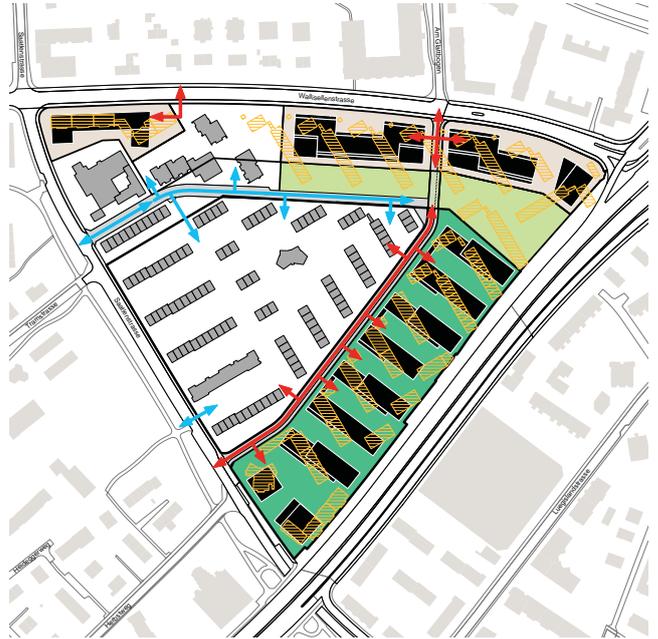
Ablauf Arealentwicklung in vier Etappen



### Etappe 1: Wallisellenstrasse Ost



### Etappe 2: Am Überlandpark



#### Legende

- Arealinheiten
- Realisierung Ersatzneubauten in Etappe
- realisierte Ersatzneubauten
- Grünzug Dreispitz
- Änderung Verkehrsregime (schematisch)
- bestehendes Verkehrsregime (schematisch)

### Etappe 3: Innerer Dreispitz



### Etappe 4: Wallisellenstrasse West



## 6 Planungsgeschichte / Grundlagen

Nachfolgend sind wichtige Grundlagen für die Erarbeitung des Zielbildes und des Masterplans Areal Dreispitz aufgeführt. Auf den Seiten 46 und 47 sind die Planungen der ASIG für das Areal Dreispitz abgebildet und auf den nachfolgenden Seiten die übergeordneten Planungen in chronologischer Reihenfolge.

### Testplanung Areal Dreispitz

Zwischen Juni 2008 und März 2009 führte die ASIG ein Testplanungsverfahren mit drei Städtebau-teams, externen Experten aus den Bereichen Städtebau, Landschaftsarchitektur und Wohnungsbau / Investoren sowie Vertretern der Stadt Zürich (AfS, TAZ, GSZ, STEZ) durch. Das Ergebnis des Verfahrens war, dass sich die formulierten Ziele der ASIG mit dem Konzeptansatz des Teams Schmid / Primas am besten erreichen lassen. Dieser diente als Grundlage für die Erarbeitung der Synthese und des städtebaulichen Leitbildes.

Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden als Synthese in Form von Thesen und Plänen zu den Themen Städtebau, Freiraum / Nutzung, Verkehr, Ortsbild / Etappierung, Umsetzung zusammengefasst (Synthesebericht vom 11. Januar 2010). Die Synthese diente als Grundlage für die weitere Arbeit in der "Entwicklungsplanung Dreispitz" und die Koordination zu den Schnittstellen mit den angrenzenden Planungen "ASIG-Planung Am Glattbogen" sowie den städtischen Planungen "Entwicklungskonzept Einhausung" und "Wallisellenstrasse".

Testplanung Areal Dreispitz - Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Urs Primas (Synthesebericht 11. Januar 2010)



## Entwicklungsplanung Leitbild Areal Dreispitz

Das Leitbild (Schlussbericht vom 1. März 2011) ist aus dem Konsolidierungsprozess der Ideen aus der Testplanung im ASIG Vorstand unter Einbezug der relevanten städtischen Ämter entstanden. Es legt eine Grundhaltung, Leitsätze sowie Ziele mit entsprechenden Leitplänen zu den Themen Städtebau, Freiraum / Nutzung, Verkehr und Ortsbild / Etappierung fest.

Im Rahmen des Masterplanprozesses wurden die Inhalte des Leitbildes nochmals überprüft. Die im Leitbild definierte Grundhaltung und die Leitsätze haben nach wie vor ihre Gültigkeit. Die Leitpläne werden mit der Konkretisierung im Masterplan und der Abstimmung der Inhalte auf die veränderten Rahmenbedingungen durch den Masterplan ersetzt.

### Grundsätze gemäss Leitbild 2011:

Der Dreispitz...

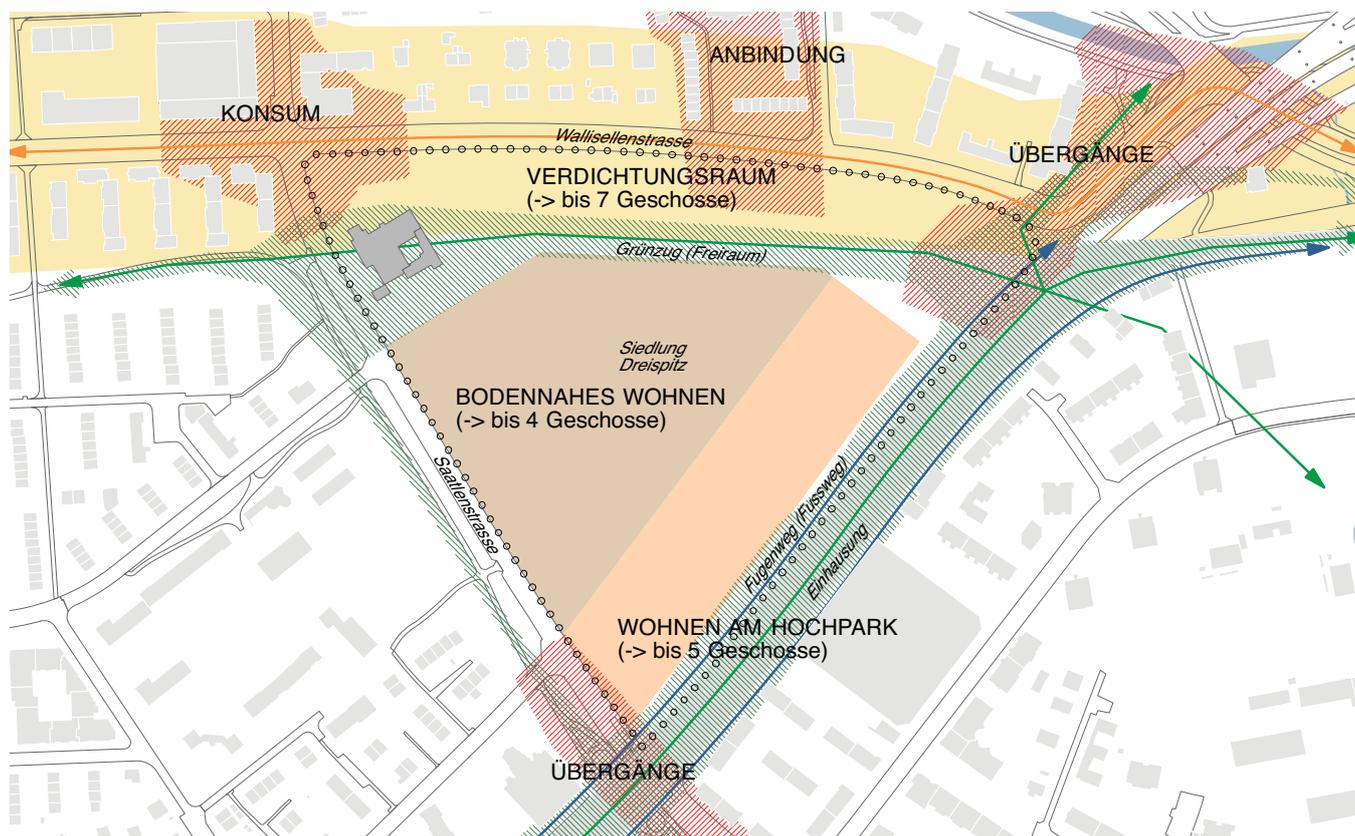
- wird sozialverträglich erneuert.
- wird verdichtet und in der Tradition der Gartenstadt Schwamendingen weiterentwickelt.
- ist ein hochwertiges Wohnquartier mit grosszügigen Freiräumen und attraktiver Erschliessung.
- wird umweltschonend und nachhaltig bebaut und betrieben.

### Leitsätze gemäss Leitbild 2011:

Der Dreispitz...

- wird verdichtet.
- bietet unterschiedliche Freiräume von hoher Qualität.
- dient der Wohnnutzung.
- ist gut erschlossen.
- gliedert sich ins Quartier ein.
- wird in Etappen umgesetzt.
- wird in Zusammenarbeit mit der Stadt entwickelt.

Leitbild Areal Dreispitz - Leitplan Städtebau (1. März 2011)





## Leitbild Schwamendingen

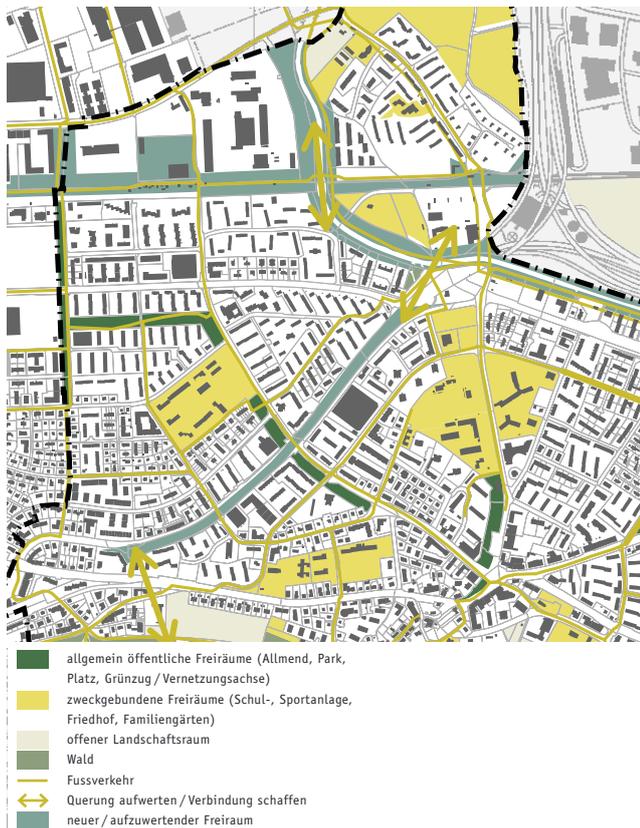
Mit dem Leitbild Schwamendingen (2005) wurde eine Vision für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils umschrieben und Prinzipien und Kriterien für dessen qualitätsvolle Verdichtung und Entwicklung definiert.

Das Leitbild definiert 14 Teilgebiete, welche jeweils für sich eine stadträumliche Einheit bilden. Die Charakteristiken der Teilgebiete dienen bei baulichen Veränderungen der Klärung der Fragen zu den Themen Bebauungsdichte, Freiraum, Erschliessung und Denkmalschutz. Die Teilgebiete ermöglichen eine Betrachtung von Bauprojekten in einem grösseren aber überschaubaren Kontext. Als Monitoring-Instrument ergänzen spezifische Pläne zu den Themen Ortsbild, Ortsbildregeln, Freiraumgerüst das Leitbild.

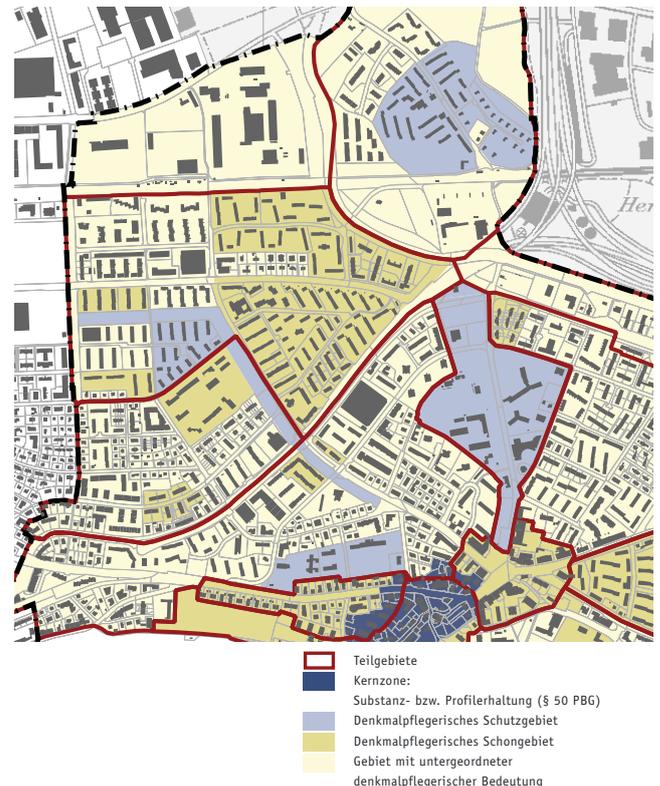
Das Areal Dreispitz befindet sich im Teilgebiet "Wohnquartier Wallisellenstrasse". Dieses umfasst die Siedlungen nördlich und südlich der Wallisellenstrasse, zwischen Bahnlinie im Norden, Überlandstrasse im Osten, Saatlen-/Tramstrasse im Süden und der Riedgrabenstrasse im Westen. Die Kolonie Burriweg befindet sich als für Schwamendingen typische Wohnsiedlung im kommunalen Inventar der Denkmalpflege. Das Areal Dreispitz ist nicht inventarisiert, es wird aber ebenso wie die Siedlung "Am Glattbogen" der ASIG Wohngenossenschaft im Leitbild als denkmalpflegerisches Schongebiet bezeichnet.

Das Leitbild Schwamendingen diente bereits der Testplanung Dreispitz und dem Leitbild Dreispitz als Grundlage. Im Rahmen dieser Planungen aber auch im Prozess des Masterplans wurde dem Erhalt der gebietsspezifischen Qualitäten und deren Transformation im Rahmen der Siedlungserneuerung höchste Beachtung geschenkt.

Leitbild Schwamendingen - Ausschnitt Plan Freiraumgerüst



Leitbild Schwamendingen - Ausschnitt Plan Ortsbildregeln



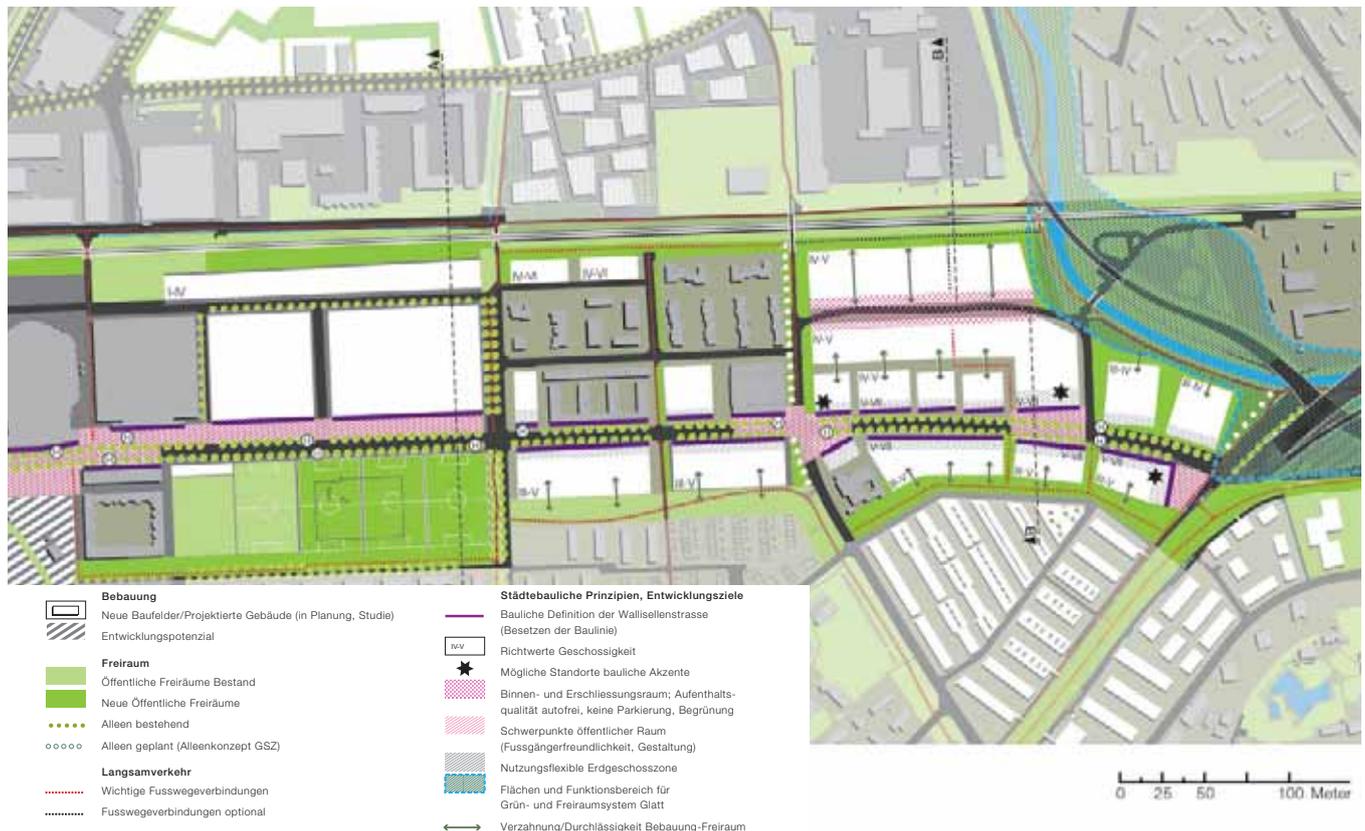
## Städtebauliches Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse

Mit dem Städtebaulichen Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse hat die Stadt Grundsätze für die bauliche Entwicklung entlang der Wallisellenstrasse, zwischen dem Theater 11 in Oerlikon und Aubrugg, definiert. Das Leitbild dient als Grundlage für die künftigen Bauprojekte und planungsrechtlichen Verfahren, wie beispielsweise die Revision der Bau- und Zonenordnung oder Sondernutzungsplanungen.

Das Leitbild teilt die Wallisellenstrasse in die Teile West (Theater 11-Riedgraben) und Ost (Riedgraben-Aubrugg) und legt Entwicklungsziele, Leitlinien und Prinzipien für deren Entwicklung fest. Für den östlichen Teil wird eine Neuinterpretation der Gartenstadt mit einer klaren baulichen Verdichtung entlang der Wallisellenstrasse angestrebt.

Die Erkenntnisse aus der Testplanung Areal Dreispitz und dem Leitbild Dreispitz sind in die Erarbeitung des Leitbildes Wallisellenstrasse eingeflossen. Das Leitbild hat die Idee des Grünzugs Dreispitz wie auch die Bebauungsstruktur aus der Testplanung aufgenommen. Ergänzend zum Vorschlag aus der Testplanung sieht das Leitbild Wallisellenstrasse an der östlichen Ecke des Areals Dreispitz einen Standort für einen möglichen baulichen Akzent vor.

Leitbild Wallisellenstrasse - Planausschnitt städtebauliche Prinzipien und Entwicklungsziele (Stand August 2011)



## Gestaltungsplan Überlandpark

Beim Gestaltungsplan Überlandpark handelt es sich um einen öffentlichen Gestaltungsplan gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG).

Am 9. September 2015 beantragte der Stadtrat beim Gemeinderat den Gestaltungsplan festzusetzen. Nach der Festsetzung wird der Gestaltungsplan bei der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das städtebauliche Leitbild Überlandpark. Dieses legt Entwicklungsziele und Prinzipien für die bauliche Entwicklung entlang des Überlandparks fest.

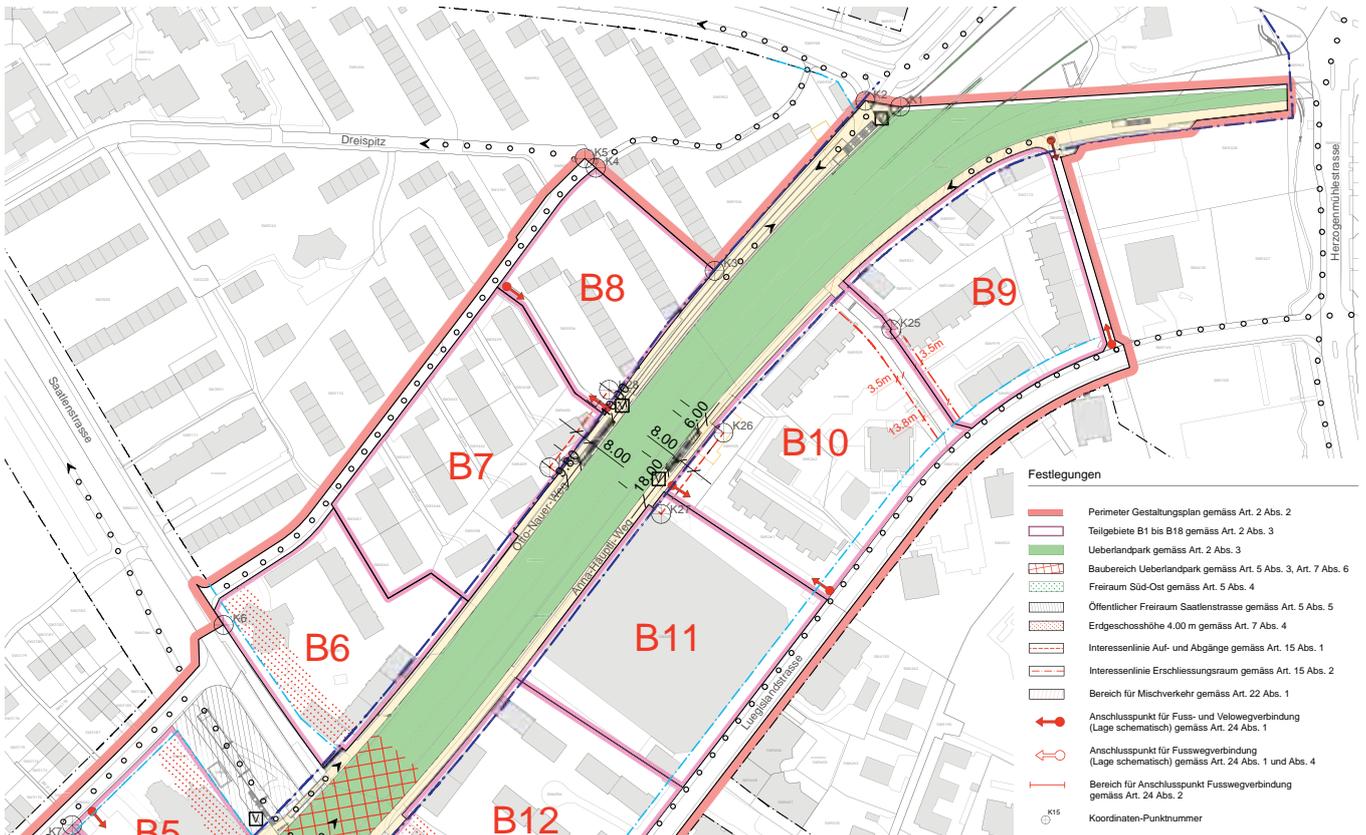
Städtebauliches Leitbild Überlandpark: Zielbild (Mai 2013)



Städtebauliches Leitbild Überlandpark: Entwicklungsziele Wohnquartier



Ausschnitt Gestaltungsplan Überlandpark (Stand 18. August 2015, Verabschiedung Stadtrat)



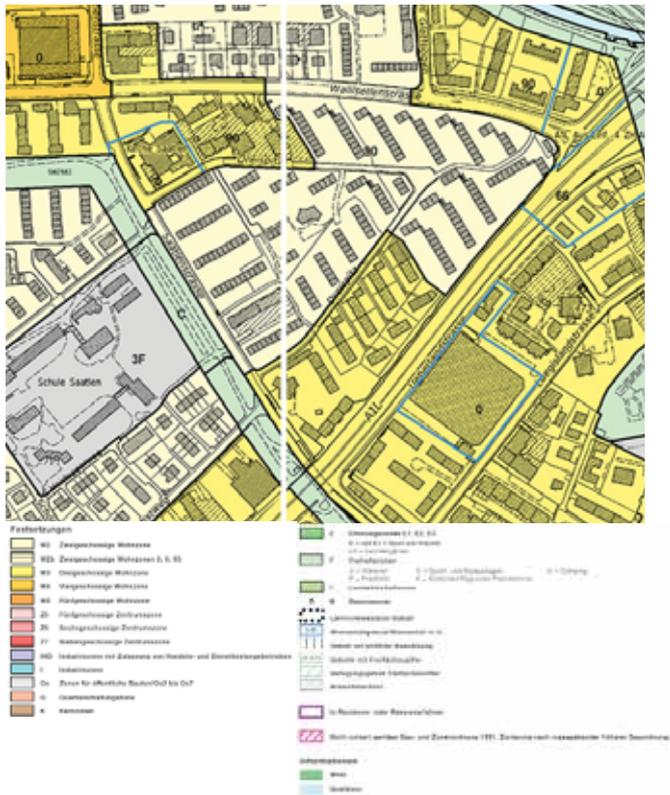
# Bau- und Zonenordnung (BZO) Stadt Zürich 2014

Mit der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2014) wird das heute anrechenbare Untergeschoss durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt und die Zonenbezeichnung entsprechend angepasst. Die nach BZO 99 als Wohnzone W2 bezeichnete Zone wird damit zur Wohnzone W3 und die W3 zur W4.

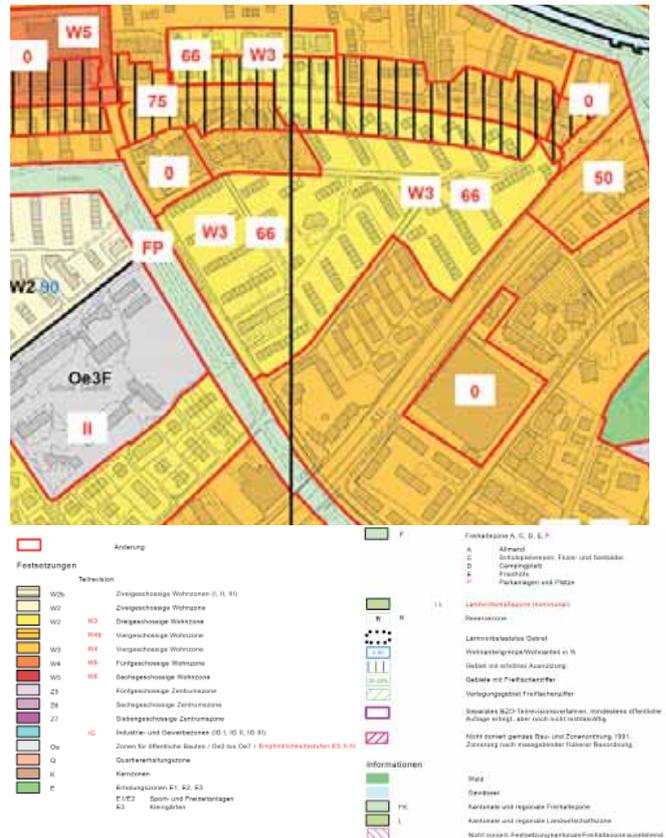
Das Areal Dreispitz liegt damit nach BZO 2014 in den drei-, respektive viergeschossigen Wohnzonen (W3 und W4). Im Rahmen von Arealüberbauungen, welche eine Mindestarealfäche von 6'000m<sup>2</sup> umfassen müssen, kann die Geschosszahl in der W4 auf sieben Geschosse und in der W3 auf vier Geschosse erhöht werden. Als Mass der zulässigen Ausnützung gilt für die W3 eine Ausnützungsziffer (AZ) von 1.3 und in der W4 eine AZ von 1.6 (Ausnützungsziffer mit Arealüberbauung). Entlang der Wallisellenstrasse wird auf einem 12m breiten Streifen, gemessen ab der Strassenbaulinie, zusätzlich ein Gebiet mit erhöhter Ausnützung bezeichnet. Darin gilt die Formel:  $AZ = \text{Anzahl zulässige Vollgeschosse} \times 100\%$ .

Am 30. November 2016 hat der Gemeinderat der überarbeiteten Revisionsvorlage in seiner Schlussabstimmung zugestimmt. Die Genehmigung der Vorlage durch die kantonale Baudirektion erfolgte, bis auf zwei Punkte, am 5. Juli 2017. Der genehmigte Teil der BZO wird am 1. September 2017 publiziert. Damit beginnt auch die 30-tägige Rekursfrist. Der Zeitpunkt der definitiven Inkraftsetzung hängt vom Verlauf der Rechtsverfahren ab.

BZO 99 (rechtskräftig)



BZO 2014 (Stand November 2016)



## Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) 2016

Im Oktober 2016 wurde die Stadt Zürich als letzte Grosstadt der Schweiz ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen.

Das Inventar gliedert aufgrund seiner Methodik die Inhalte in die Kategorien: Gebiete (G), Baugruppen (B), Umgebungszone (UZ), Umgebungsrichtung (U-Ri), Einzelelement (E) und definiert hierfür die unterschiedlichen Erhaltungsziele: Erhalt der Substanz (A), Erhalt der Struktur (B) und Erhalt des Charakters (C).

Die Siedlung Dreispitz ist im Inventar als Baugruppe (B) mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) bezeichnet (Nr. 2.1). Ergänzend sind der Wohnblock Saatlenstrasse 105-152 und der Pavillons (ehem. Doppelkindergarten) als Hinweise (2.1.1 / 2.2.2) aufgeführt.

In der Beschreibung zum Quartier Saatlen werden bezüglich der Siedlung Dreispitz die Erschliessung über die Dreispitz-Strasse, welche die Dreiecksform der grossen Verkehrsachsen übernimmt, die fast durchwegs niedere Bebauungsstruktur entlang dieser Erschliessungsstrasse, die baulichen Akzente durch ein Hochhaus und die reformierte Kirche Saatlen sowie die innerhalb des Gevierts enthaltenen Grün- und Freiräume hervorgehoben.

ISOS Stadt Zürich, Schwamendingen (SW), Aufnahmeplan Übersicht 1: 25'000, Ausschnitt Nordwest

