

Testplanung Bruderwies, Zürich Leimbach

## PROGRAMM

### Präqualifikation

Vorabzug vom Beurteilungsgremium am 8. April 2024 freigegeben



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ORGANISATION</b>	<b>7</b>
	2.1 Verfahren	7
	2.2 Beurteilungsgremium	8
	2.3 Teilnehmende	9
	2.4 Weitere Bestimmungen	9
	2.5 Präqualifikation	11
<b>3</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>13</b>
	3.1 Übersicht Termine	13
	3.2 Start Testplanung	13
	3.3 Fragen und Beratung	14
	3.4 Zwischenbesprechungen	14
	3.5 Schlussabgabe	16
	3.6 Vorprüfung	16
	3.7 Beurteilung	16
<b>4</b>	<b>AUFGABE</b>	<b>17</b>
	4.1 Ziele und Perimeter	17
	4.2 Städtebau	18
	4.3 Freiraum	22
	4.4 Mobilität	23
	4.5 Nachhaltigkeit	23
	4.6 Etappierung und Kosten	24
<b>5</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>26</b>
	5.1 Planerische Grundlagen	26
	5.2 Baurecht	28
	5.3 Ortsbildschutz	33
	5.4 Aussenraum	35
	5.5 Mobilität	39
	5.6 Umwelt	42
	5.7 Ver-/Entsorgung	45
	5.8 Energie	46
<b>6</b>	<b>POTENZIALSTUDIE</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>UNTERLAGEN</b>	<b>49</b>
	7.1 Arbeitsunterlagen	49
	7.2 Abzugebende Unterlagen	50
<b>8</b>	<b>GENEHMIGUNG</b>	<b>51</b>

**Auftraggeber**

Baugenossenschaft Linth-Escher, Zürich

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Tabea Marfurt, Kilian Müller

**Titelbild**

Planungssperimeter auf dem Orthofoto (Quelle: maps.zh.ch)

# 1 EINLEITUNG

## Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Linth-Escher (BGLE) besitzt in Leimbach Liegenschaften in der Bruderwies und Zwirnerhalde, welche teilweise Erneuerungsbedarf aufweisen und in denen mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. In den übergeordneten Planungen von Stadt (kommunaler Richtplan) und Kanton ist das Gebiet für eine bauliche Verdichtung vorgesehen. Mit einer Potenzialstudie und anschliessenden Workshops wurden verschiedene Entwicklungsvarianten erarbeitet sowie verschiedene Dichten und Typologien evaluiert, jedoch noch nicht alle Aspekte einbezogen und überprüft. Für das Gebiet Bruderwies ist eine gesamthafte vertiefte Betrachtung gewünscht, welche sich in mehreren Etappen umsetzen lässt.

## Gebiet

Die Siedlung Bruderwies liegt zwischen Albiskette und Entlisberg im Sihltal, direkt am Bahnhof Leimbach. Sie ist eine der ältesten Wohnsiedlungen der Genossenschaft. Am Hang bestehen Reiheneinfamilienhäuser mit grosszügigen Grünräumen. An der Leimbachstrasse setzt sich der Bestand aus verschiedenen Mehrfamilienhäusern zusammen. Durch die Strasse Bruderwies und den Bruderwiesweg ist das Gebiet in einen homogenen Gebietsteil sowie zwei Teile entlang der Leimbachstrasse mit stärkerer Topografie aufgeteilt.

Im Teil oberhalb der Strasse ist der Handlungsbedarf aufgrund der Bausubstanz am dringendsten. Die Teilgebiete unterhalb der Strasse Bruderwies sollen voraussichtlich erst anschliessend entwickelt werden. Mittels einer Testplanung sollen verschiedene Fragestellungen zu den Rahmenbedingungen (Vertiefung Dichte, Umgang ISOS und Bestand, Verkehrsanbindung Leimbachstrasse) sowie eine übergeordnete Leitidee mit Fokus auf Städtebau und die Konzeption der Freiräume gefunden werden.

Im Anschluss an die Testplanung für den gesamten Perimeter soll mit einem Konkurrenzverfahren für die erste Etappe ein Projekt zur Realisierung gefunden werden.

Perimeter Testplanung (rot)

(Quelle: Google Maps)



## Werte der Baugenossenschaft Linth-Escher

Die Bauherrschaft trägt als Baugenossenschaft eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung und betrachtet ihre Rolle als Bauherrin im Kontext einer Kultur des Wandels mit einer langfristigen Werterhaltung. Die Schaffung von qualitativem und bezahlbarem Wohnraum ist ein grundlegender Wert, der die BGLE antreibt. Sie verfolgt das Ziel, Wohnraum für diverse Bevölkerungsgruppen zugänglich zu machen. Die Förderung des Miteinanders und der Gemeinschaftsbildung zwischen den Mitgliedern ist von zentraler Bedeutung. Die Baugenossenschaft strebt danach, lebendige nachbarschaftliche Beziehungen zu pflegen. In Bezug auf Architektur, Nutzungsmöglichkeiten und soziale Strukturen wird auf Vielfalt gesetzt. Das Planen und Bauen für Menschen stehen im Mittelpunkt aller Überlegungen.

Die gelebte Partizipationskultur schliesst die Bedürfnisse ihrer Mitglieder und der Gemeinschaft auch in den Planungsprozess ein. Die BGLE strebt eine angemessene Verdichtung und eine nachhaltige Entwicklung ihrer Siedlungen an. Dabei muss die Kosten-Nutzen-Relation in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

## Liegenschaftenstrategie 2040<sup>++</sup>

Die langfristig angelegte Erneuerung der Siedlungen und Einzelliegenschaften der Baugenossenschaft Linth-Escher ist Gegenstand der in der Endbearbeitung stehenden BGLE-Liegenschaftenstrategie 2040<sup>++</sup>. Diese orientiert sich an folgenden Leitlinien:

- Das Gesamtportefeuille soll kontinuierlich erneuert werden und eine ausgewogene Altersstruktur aufweisen;
- Die Gesamterneuerung des Liegenschaftenbestandes wird aus betrieblichen, finanziellen, städtebaulichen und sozialpolitischen Gründen sowie zur Vermeidung einer übermässigen Risikoexposition auf einen Zeithorizont bis in die 2040er-Jahre angelegt und etappiert;
- Liegenschaften sollen nach Möglichkeit bis ans Ende ihrer Lebensdauer genutzt werden;
- Der Entscheid über Ersatz oder tiefgreifende Instandsetzung einer Liegenschaft bedarf einer sorgfältigen Beurteilung im Einzelfall. Zu berücksichtigen sind namentlich Bauzustand, Funktionalität, Nutzungsreserven, Baurecht, Kosten und die Gesamtenergiebilanz (einschliesslich grauer Energie).

2023 führte Suter von Känel Wild Architekten und Planer AG für alle Liegenschaften der Baugenossenschaft Linth-Escher in Leimbach in den beiden Teilgebieten «Zwirnerstrasse/Zwirnerhalde» sowie «Bruderwies/Leimbachstrasse» eine Potenzialanalyse durch. Die Baugenossenschaft Linth-Escher erhob 2023 den baulichen Zustand aller Siedlungen und Einzelliegenschaften in Leimbach.

Aufgrund der aus diesen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnissen ergeben sich für die Weiterentwicklung der BGLE-Liegenschaften in Leimbach folgende Vorgaben:

- die Siedlungserneuerung soll in den beiden Teilgebieten in je drei Etappen umgesetzt werden;
- die einzelnen Etappen sollen Baulose von ca. 80 bis 120 neuen Wohneinheiten umfassen;
- der, den 1947 erstellten Reiheneinfamilienhaussiedlungen zugrundeliegenden Gartenstadtidee ist in beiden Teilgebieten Rechnung zu tragen;
- Im Teilgebiet [blau] «Zwirnerstrasse/Zwirnerhalde» werden die REFH aufgrund ihres Bauzustandes in den kommenden Jahren (2024-2028) für einen weiteren Erneuerungszyklus massvoll instandgesetzt;
- im Teilgebiet [rot] «Bruderwies/Leimbachstrasse» sollen im Rahmen einer Testplanung die konzeptionellen Grundlagen für eine umfassende Gebietserneuerung erarbeitet werden. Näheres zum Umgang mit diesen Liegenschaften (vgl. Kap. 4.2 Städtebau – Bestehende Bebauung).

Die Bewohnerschaft bzw. Mitglieder der Baugenossenschaft Linth-Escher in Leimbach sind aufgrund der langjährigen Vorgeschichte über den groben Ablauf der Gebietserneuerung bereits im Bild.

Teilgebiete «Zwirnerstrasse/Zwirnerhalde» (blau) und «Bruderwies/Leimbachstrasse» (rot)



## Zielsetzung Testplanung

Mit der Testplanung sollen städtebaulich und freiräumlich überzeugende Strategien über das gesamte Gebiet gefunden sowie Erkenntnisse über die Rahmenbedingungen für die einzelnen Projektierungen der Etappen gewonnen werden. Die Bauten, Freiräume und Erschliessung sollen die Entwicklungsziele und Werte der Genossenschaft berücksichtigen und widerspiegeln.

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 wird durch das Beurteilungsgremium eine Synthese erarbeitet. Es werden Eckwerte zu den Themenschwerpunkten Bebauungsstruktur, Dichte, Freiraumqualität, Erschliessung, Etappierung, baurechtliche Grundlagen etc. umschrieben. Diese bilden die Grundlage für nachfolgende Planungsverfahren.

Das Testplanungsverfahren soll den offenen Meinungsaustausch zwischen allen Beteiligten und den Erkenntnisgewinn für weiterführende Planungen fördern.

## Gesamtterminprogramm

Durchführung Testplanung	2.–4. Quartal 2024
Vorbereitung Konkurrenzverfahren	ab 1. Quartal 2025
Durchführung Konkurrenzverfahren	2.–3. Quartal 2025
Entscheid Projekt 1. Etappe	4. Quartal 2025
Projektierung 1. Etappe	ca. ab 4. Quartal 2025
Planung weitere Etappen	ca. ab 2028

## Potenzialstudie

Um Möglichkeiten zur Erneuerung und Verdichtung des ganzen Gebietes aufzuzeigen, wurde durch SKW eine Potenzialstudie erarbeitet. Es wurden erste Potenziale mit der Regelbauweise, der Arealüberbauung und einem Gestaltungsplan verglichen. Zudem wurden Aussagen zum Umgang mit der Lärmbelastung, den Arrondierungspotenzialen und zu alternativen Erschliessungsmöglichkeiten gemacht.

Die Potenzialstudie hat sowohl das Gebiet Bruderwies als auch die Zwirnerhalde beinhaltet. Es zeigte sich, dass in der Zwirnerhalde der Handlungsbedarf weniger gross ist und der weitgehende Erhalt des Bestands in einer ersten Phase am sinnvollsten ist. Die Bausubstanz, insbesondere der Reiheneinfamilienhäuser beidseits der Strasse Bruderwies, weist dagegen dringenden Erneuerungsbedarf auf.

Es zeigte sich, dass zur Dichte nochmals verschiedene Spielräume ausgelotet werden sollen. Bereits das Ausschöpfen der gemäss Arealüberbauung möglichen Dichte, lässt eine starke Verdichtung gegenüber dem Bestand zu, deren städtebaulich verträgliche Eingliederung in die Siedlungsstruktur eine Herausforderung darstellt. Im Rahmen der Potenzialstudie wurden für das Gebiet zwei unterschiedliche städtebauliche Setzungen mit und ohne Hochhaus als Grundkonzepte erarbeitet. Die BGLE favorisiert eine Variante ohne Hochhaus.

## 2 ORGANISATION

### 2.1 Verfahren

#### Testplanung

Die Testplanung wird in Form eines einstufigen Dialogverfahrens (nicht anonym) mit Präqualifikation durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium nimmt im Rahmen von einer Start- und zwei Zwischenbesprechungen steuernd Einfluss. Die Besprechungen werden im Dialog mit allen Teams durchgeführt. Die Schlussbesprechung erfolgt mit dem Ziel, eine Synthese aus den Erkenntnissen des Verfahrens zu verfassen.

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

Ordnung SIA 143

Das Verfahren erfolgt in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143/2009. Es ist nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.

#### Auftraggeberin

Auftraggeberin und Veranstalterin der Testplanung ist die Baugenossenschaft Linth-Escher (BGLE):

Baugenossenschaft Linth-Escher  
Norastrasse 5  
8004 Zürich

#### Begleitung

(Kontakt für Teilnehmende)

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Planer und Architekten AG  
Förrlibuckstrasse 30  
8005 Zürich  
T: 044 315 13 90

Kontaktpersonen:

Kilian Müller (kilian.mueller@skw.ch)  
Tabea Marfurt (tabea.marfurt@skw.ch)

## 2.2 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich zusammen aus Vertretern der Baugenossenschaft und Behördenmitgliedern sowie unabhängigen Expert:innen verschiedener Planungsdisziplinen wie Städtebau und Architektur, Freiraum, Nachhaltigkeit und Lärm. Es bereitet die Aufgabenstellung der Testplanung vor, steuert den Bearbeitungsprozess, beurteilt die Testplanungsbeiträge und formuliert die wesentlichen Erkenntnisse im Rahmen der Synthesephase. Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

### **Fachmitglieder** (stimmberechtigt)

- Lisa Ehrensperger, Architektin (Vorsitz)
- Matthias Stücheli, Architekt
- Katja Albiez, Landschaftsarchitektin
- Isabelle Duner, Landschaftsarchitektin
- Rahel Lämmli, Architektin, Amt für Städtebau Stadt Zürich

### **Sachmitglieder** (stimmberechtigt)

- Pia Anttila, Vorstand BGLE
- Enrico Magro, Präsident BGLE
- Christian Portmann, Geschäftsführer BGLE
- Christian Zopfi, Vorstand / Vorsitzender BK Leimbach BGLE
- Markus Leuthard, Vertreter Echoraum

### **Beratende Expert:innen** (ohne Stimmrecht)

Fallweise werden für die Besprechungen und für die Schlussprüfung der Ergebnisse sowie zur Beratung Expert:innen ohne Stimmrecht hinzugezogen:

- Bauherrenberatung: Naef & Partner Immobilien AG, Veronika Oswald und David Naef
- Energie/Nachhaltigkeit: Denkgebäude AG, Ramon Zimmermann und Dieter Breer
- Lärm: Kopitsis AG, Julia Armbruster
- Verkehr: IBV Hüsler AG, Janet Fasciati

Bei Bedarf werden weitere Spezialist:innen/Expert:innen und städtische Fachstellen hinzugezogen.

### **Mitwirkung Bewohner:innen**

Der Einbezug der Bewohner:innen erfolgt einerseits im Rahmen des regelmässig stattfindenden Echoraums mit ausgewählten Vertretern. Andererseits werden die Genossenschafter:innen über die Gesamtenerneuerungen der Siedlungen in Leimbach informiert und ihre Inputs an jährlichen Workshops aufgenommen.



## 2.3 Teilnehmende

### Teilnehmende Teams

Aufgrund der Präqualifikation hat das Beurteilungsgremium für die Testplanung folgende Teams ausgewählt:

- Team 1
- Team 2

### Fachplaner/Spezialisten

Die Teams setzen sich aus mindestens je einem Büro aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur zusammen.

Für die Fachplanungen Verkehr, Energie, Nachhaltigkeit und Lärm können die Expert:innen der Auftraggeberin beratend zugezogen werden.

## 2.4 Weitere Bestimmungen

### Pauschalentschädigung

Jeder vollständig und rechtzeitig abgelieferte Beitrag, der das Programm erfüllt und zur Beurteilung zugelassen wird, erhält eine pauschale Entschädigung von CHF 80'000.-- (inkl. Nebenkosten und MwSt.).

### Weiterbearbeitung

Es ist grundsätzlich kein Folgeauftrag aus dem Verfahren für die teilnehmenden Teams vorgesehen. Die Synthese des Verfahrens dient als Grundlage für die nachgelagerten Konkurrenzverfahren der verschiedenen Etappen. Die Teams aus der Testplanung werden zu einem der nachfolgenden Verfahren eingeladen.

### Vertraulichkeit

Die Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Öffentlichkeitsarbeit ist Sache der Veranstalterin. Veröffentlichungen sind erst nach Freigabe durch die Veranstalterin zulässig. Dies gilt auch für die Aufschaltung von Projektentwürfen auf der Homepage der beteiligten Firmen.

### Ausschluss

Wenn die Mehrheit des stimmberechtigten Beurteilungsgremiums dies beschliesst, kann der Ausschluss eines Teams dann erfolgen, wenn gegen wesentliche formale oder inhaltliche Kriterien des Programms verstossen wird. Bei einem Ausschluss hat das ausgeschlossene Team kein Anrecht auf die Pauschalentschädigung.

### Vertiefung

Falls nach der Schlussbesprechung eine weitere Vertiefung notwendig ist, kann diese mit einem oder mehreren Büros durchgeführt werden. Die Aufgabe und die Entschädigung sind separat festzulegen.

## Urheberrechte

Die Teilnehmenden erklären mit der Abgabe der Unterlagen, über sämtliche Immaterialgüterrechte (insbesondere Urheberrechte) an ihren Inhalten zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urhebernutzungsrechte, verletzt wurden.

Mit Abschluss des Verfahrens und Auszahlung der Pauschalentschädigung werden das Nutzungsrecht sowie das Bearbeitungsrecht für die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte, Berechnungen und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger an die Veranstalterin übertragen. Mit eingeschlossen ist das Recht der Veranstalterin, Änderungen und Weiterentwicklungen vorzunehmen.

Das Urheberrecht bleibt beim Verfasser. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG). Für Publikationen (inkl. Aufschaltung auf Homepage) ist die Zustimmung der Veranstalterin einzuholen.

## Verbindlichkeitserklärung

Mit der Beteiligung an der Testplanung erklären sich die Teilnehmenden mit dem beschriebenen Vorgehen und den vorliegenden Bestimmungen dieses Programms, der Fragenbeantwortung, der Zwischen- und Schlussbesprechungen sowie mit den Bedingungen des Verfahrens einverstanden.

Die Teilnehmenden gewährleisten, dass die bezeichnete Schlüsselperson sowie das Büro die Kapazität und das Fachwissen für die Aufgabe entsprechend den inhaltlichen Vorgaben dieses Programms haben und die festgelegten Termine einhalten können.

Im Weiteren bestätigen sie, dass

- gegen sie weder ein Konkurs- noch ein Pfändungsverfahren hängig ist,
- die fälligen Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern bezahlt sind,
- die in den letzten zwei Jahren verrechneten Sozialabgaben bezahlt sind,
- die Gleichbehandlung von Mann und Frau gewährleistet ist.

## 2.5 Präqualifikation

### Vorgehen

- Vorberatung Programm durch Beurteilungsgr. 11. März 2024
- Ausschreibung der Präqualifikation 15. April 2024
- Anmeldeschluss 13. Mai 2024
- Entscheid teilnehmende Teams 22. Mai 2024

### Teamzusammensetzung

Gesucht werden interdisziplinäre Planungsteams, welche mindestens die Fachdisziplinen Städtebau/Architektur sowie Freiraum umfassen. Es können weitere Fachplanende beigezogen werden. Das federführende Büro ist zu bezeichnen. Mehrfachbewerbungen von Fachplanenden mit einem eigenständigen Beitrag zur Gesamtlösung sind ausgeschlossen.

### Nachwuchsbüros

Es können Arbeitsgemeinschaften von Nachwuchsbüros zusammen mit erfahrenen Architekturbüros gebildet werden. In diesem Fall übernimmt das erfahrene Büro die Federführung.

### Auswahlkriterien

- Vollständige und fristgerechte Eingabe
- Teilnahmeberechtigt sind Unternehmen, welche ihren Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz haben
- Nachweis der Eignung über drei Referenzprojekte und die Schlüsselpersonen
- Erfahrung in der Bearbeitung von Aufgabenstellungen mit vergleichbarer Komplexität
- Erfahrung mit der Entwicklung und vorzugsweise Umsetzung gleichartiger Projekte und vergleichbarer Grösse, insbesondere genossenschaftlicher Wohnungsbau, gewerbliche Nutzungen, Quartierzentrum und anspruchsvolle Schnittstellen zu den umliegenden Frei- und Verkehrsräumen in vergleichbarem städtischem Kontext

### Einzureichende Bewerbungsunterlagen Präqualifikation

Die Bewerbungsunterlagen umfassen:

- Bewerbungsformular
- Illustration Referenzobjekte

### Bewerbungsformular

Es ist das Bewerbungsformular mit einer kurzen Motivation, den Angaben zum Büro und den Referenzobjekten auszufüllen.

### Referenzobjekte

- Dem Bewerbungsformular sind Illustrationen zu drei Referenzobjekten beizulegen.
- Die Referenzen müssen die Erfahrung der Schlüsselperson wie auch des bewerbenden Büros in Bezug auf die Auswahlkriterien ausweisen und dürfen nicht älter als 10 Jahre sein.
- Es ist jeweils mind. eine Referenz der Fachdisziplin Städtebau und eine der Fachdisziplin Landschaftsarchitektur einzureichen.
- Pro Referenzobjekt ist ein A3-Dokument (Querformat, einseitig) einzureichen.

Arbeitsgemeinschaften dürfen ebenfalls insgesamt nicht mehr als drei Referenzen einreichen. Die Referenzen müssen jedoch nicht als Arbeitsgemeinschaft erarbeitet worden sein. Weitere Unterlagen werden nicht zur Beurteilung zugelassen.

**Auswahlprozess**

Im Präqualifikationsprozess werden vom Beurteilungsgremium 2 Teams für die Teilnahme an der Testplanung ausgewählt.

**Vertraulichkeit**

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information im Zusammenhang mit diesem Präqualifikationsverfahren, werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Veranstalterin.

**Entschädigung Präqualifikation**

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

**Ausschreibungsunterlagen  
inkl. Bewerbungsformular**

Die Ausschreibungsunterlagen können unter nachfolgendem Link heruntergeladen werden.

<https://www.skw.ch/downloads.de.html>

Zudem wird die Ausschreibung auf folgenden Plattformen publiziert:

- Konkurado
- Espazium

**Abgabe Bewerbung**

Die erforderlichen Unterlagen sind komprimiert bis am 13. Mai 2024, 16:00 Uhr per Mail an kilian.mueller@skw.ch zu senden und gedruckt per Post einzusenden an:

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Planer und Architekten AG  
«Präqualifikation Bruderwies Leimbach»  
Förrlibuckstrasse 30  
8005 Zürich

Der Eingang der Bewerbungsunterlagen wird bestätigt.

## 3 VERFAHRENSABLAUF

### 3.1 Übersicht Termine

<b>Start Testplanung</b>	11. Juni 2024
<b>Startbesprechung und Begehung</b>	18. Juni 2024
<b>1. Zwischenbesprechung</b> Präsentation und Diskussion	26. August 2024 (1 Tag)
<b>2. Zwischenbesprechung</b> Präsentation und Diskussion	22. Oktober 2024 (1 Tag)
<b>Schlussabgabe</b>	
Pläne	5. Dezember 2024, 16:00 Uhr
Physisches Modell	19. Dezember 2024, 16:00 Uhr
<b>Schlussbesprechung</b> ohne Teams	14. Januar 2025

### 3.2 Start Testplanung

<b>Modellabgabe</b>	Die Modellmasse betragen 68 x 60 cm. Die Modellgrundlagen können ab dem <b>Datum</b> beim Modellbauer Thomas Kubli (Tel. 044 870 08 37) abgeholt werden. Die Abholung hat bis <b>Datum</b> zu erfolgen.
<b>Startbesprechung und Begehung</b>	<p>Zweck der Startbesprechung vom 18. Juni 2024 ist das Erlangen eines gemeinsamen Verständnisses für die Ausgangslage und Aufgabenstellung. Die Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen werden durch die Veranstalterin und die Fachpersonen den teilnehmenden Teams erläutert. Anschliessend können Fragen für die erste Bearbeitungsphase geklärt werden.</p> <p>Im Rahmen der Startbesprechung findet eine gemeinsame Begehung vor Ort statt.</p>

### 3.3 Fragen und Beratung

#### Fragenbeantwortung

Fragen zur Testplanung können bis am 21. Juni 2024 per E-Mail an folgende Adresse eingereicht werden:

kilian.mueller@skw.ch

Die Beantwortung der Fragen erfolgt innert 14 Tagen. Sämtliche Antworten werden allen Teilnehmenden per E-Mail zugestellt. Die Beantwortung gilt als verbindliche Ergänzung zum vorliegenden Programm.

Weitere Fragen können im Rahmen des Verfahrens laufend an die Verfahrensbegleitung gestellt werden. Diese werden laufend, respektive im Rahmen der Zwischenbesprechungen beantwortet.

#### Beratung

Für Fragen betreffend Lärmschutz, Verkehr und Nachhaltigkeit stehen Fachpersonen zur Verfügung (pro teilnehmendes Büro für das gesamte Verfahren während zwei Stunden pro Fachdisziplin). Es können Beratungsgespräche oder Berechnungen von Entwürfen beansprucht werden. Die Terminkoordination ist durch das teilnehmende Team zu organisieren.

Die Fachpersonen stehen ausserdem an den Start- und Zwischenbesprechungen zur Verfügung.

#### Lärm

Kontakt: Kopitsis AG, Julia Armbruster, Tel. 056 201 44 59,  
Mail: j.armbruster@kopitsis.com

#### Verkehr

Kontakt: IBV Hüsler AG, Janet Fasciati, Tel. 044 252 13 36,  
Mail: j.fasciati@ibv-zuerich.ch

#### Nachhaltigkeit

Kontakt: Denkgebäude AG, Ramon Zimmermann, Tel. 079 153 25 02  
Mail: ramon.zimmermann@denkgebaeude.ch

### 3.4 Zwischenbesprechungen

#### Inhalt

Zweck der Zwischenbesprechungen ist die Präsentation der Projektideen durch die Verfassenden. Im dialogischen Planungsprozess mit den Teams steht nicht die Konkurrenzsituation zwischen den teilnehmenden Teams im Vordergrund, sondern das Erarbeiten nicht anonymer Entwicklungsstrategien, die im direkten Austausch zwischen Teilnehmenden und dem Beurteilungsgremium entwickelt werden. An den einzelnen Daten liegt der Fokus auf unterschiedlichen Themen, welche von den Teilnehmenden zu erläutern sind.

Im Rahmen der Zwischenbesprechungen kann das Beurteilungsgremium steuernd Einfluss nehmen. Die präsentierten Unterlagen müssen Aussagen zu den nachstehenden Schwerpunkten erlauben.

## 1. Zwischenbesprechung

### Schwerpunkte

Der Fokus liegt auf der übergeordneten städtebaulichen und freiräumlichen Konzeption über den gesamten Bearbeitungsperimeter mit folgenden Themen:

- Analyse und Qualitäten des Gebiets, Entwicklungsstrategien
- Städtebauliche Setzung und Bebauungstypologie
- Prüfung Erhalt und Erweiterung der Bestandesbauten
- Auslotung der Dichte und Qualitäten nach Regelbauweise, Arealüberbauung oder Sondernutzungsplanung (Aufzonierung oder Gestaltungsplan)
- Konzept zum Freiraum, Vernetzung und Topographie (Gartenstadt, Stadtklima)
- Etappierungseinheiten
- Erschliessungsstrategien

### Anforderungen

Es sind die verschiedenen Strategien zu untersuchen und eine Einschätzung zur Möglichkeit des Bestandserhalts abzugeben. Der Entscheid über weiter zu untersuchende Entwicklungsstrategien wird im Rahmen der 1. Zwischenbesprechung für die anschliessenden Bearbeitungsphasen getroffen.

## 2. Zwischenbesprechung

### Schwerpunkte

Aufbauend auf den Themen und Erkenntnissen der 1. Zwischenbesprechung sind insbesondere folgende Themen aufzuzeigen:

- Weiterentwicklung städtebauliche Setzung und Bebauungstypologie sowie Dachformen
- Schnittstellen zu den angrenzenden Räumen, insbesondere die Adressierung und das Zusammenspiel des Erdgeschosses mit der Stadtebene und den angrenzenden Freiräumen
- Weiterentwicklung Freiraumkonzept
- Konzeptidee Nutzungsaufteilung, schematischer Beispielgrundriss und Schnitt
- Umgang mit der Lärmsituation
- Erschliessung und Anlieferung inklusive konzeptioneller Skizzierung des Untergeschosses (Parkierung, Lager, Technikräume, Mieterkeller, Veloräume, etc.)
- Darstellung der Kennzahlen der anrechenbaren Geschossfläche (aGF), Anzahl Wohnungen, Gewerbeflächen
- Separate Realisierbarkeit in Bauphasen

### Anforderungen

Es sind Varianten aufzuzeigen. Volumetrische Darstellungen sind erwünscht. Fotorealistische Visualisierungen sind nicht zulässig.

## Ablauf und Organisation der Zwischenbesprechungen

Die Zwischenbesprechungen finden statt im:

Sitzungszimmer EG  
Pfarreizentrum Maria-Hilf  
Leimbachstrasse 64  
8041 Zürich

Das Präsentationsmedium ist frei wählbar (es stehen ein Beamer sowie Stellwände für 2 A0-Plakate Querformat zur Verfügung). Ein Arbeitsmodell (weiss) als Einsatz in das Modell 1:500 wird verlangt. Alle Unterlagen werden digital zur Verfügung gestellt.

Nach einer Präsentation durch die Teams und Klärung der Fragen findet eine Diskussion im gesamten Gremium (inkl. der teilnehmenden Teams) statt. Diese wird protokolliert und den Teams schriftlich im Nachgang zu Verfügung gestellt.

### **3.5 Schlussabgabe**

#### **Abgabeort**

Die abzugebenden Unterlagen sind bis spätestens am 5. Dezember 2024, 16:00 Uhr beim Planungsbüro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich einzureichen.

Das Modell ist zwei Wochen später, d.h. bis spätestens am 19. Dezember 2024, 16:00 Uhr – ebenfalls beim Planungsbüro Suter • von Känel • Wild – abzugeben.

### **3.6 Vorprüfung**

#### **Technische Vorprüfung**

Die Projekte der Schlussabgabe werden durch die Verfahrensbegeleitung sowie die beigezogenen Experten technisch vorgeprüft.

### **3.7 Beurteilung**

#### **Schlussbesprechung**

Die Schlussbesprechung findet am 14. Januar 2025 im Beurteilungsgremium statt. Es ist keine weitere Präsentation durch die Teilnehmenden vorgesehen.

#### **Beurteilungskriterien**

Die Beurteilung und Diskussion erfolgt gemäss den nachstehenden Kriterien, wobei die Reihenfolge keiner Gewichtung entspricht:

- Städtebau, Freiraum und Identität
- Verkehr und Erschliessung
- Wohnungs- und Nutzungsqualität
- Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Realisierbarkeit, Bewilligungsfähigkeit, Etappierbarkeit
- Nachhaltigkeit in Erstellung und Betrieb
- Beitrag zum Stadt- und Mikroklima

#### **Gesamtbeurteilung**

Das Beurteilungsgremium wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbeurteilung der Konzepte vornehmen. Die Erkenntnisse des Verfahrens werden in Form einer Synthese in einem Bericht festgehalten.



## 4 AUFGABE

### 4.1 Ziele und Perimeter

#### Vision Baugenossenschaft

Das Gebiet bildet durch seine ruhige Lage, die grüne Umgebung und gleichzeitig einer ausgezeichneten Anbindung an die Stadt, ein Gleichgewicht zwischen Urbanität und Natur. Der Gartenstadtcharakter der bestehenden Siedlung soll sorgsam bewahrt werden. Die neue Siedlung möchte "Anders sein" – nicht im Sinne des Experimentellen, sondern als eine einzigartige, beziehungsfördernde Gemeinschaft, die sich subtil vom Mainstream abhebt. Durch innovative und identitätsstiftende Ansätze in der stadträumlichen Konzeption, der Architektur und der Umgebungsgestaltung sowie dem Fokus auf das Gemeinschaftsleben, soll ein Ort entstehen, der Raum für zeitgemässes Wohnen und moderne Lebensstile schafft.

#### Zielsetzung Testplanung

Mit der Testplanung soll eine städtebaulich überzeugende Entwicklungsstrategie für den Bearbeitungsperimeter definiert werden. Diese bildet die Grundlage für die Entwicklung und Umsetzung der einzelnen Etappen über Konkurrenzverfahren in den nächsten rund 10–15 Jahren. Die Genossenschaftssiedlung bietet in Zukunft ein vielfältiges Wohnraumangebot für verschiedene Lebensphasen, -modelle und -ansprüche.

Die Aufgabe umfasst sowohl die Überprüfung vorhandener Planungsgrundlagen wie auch das Erarbeiten und Prüfen von neuen Alternativen.

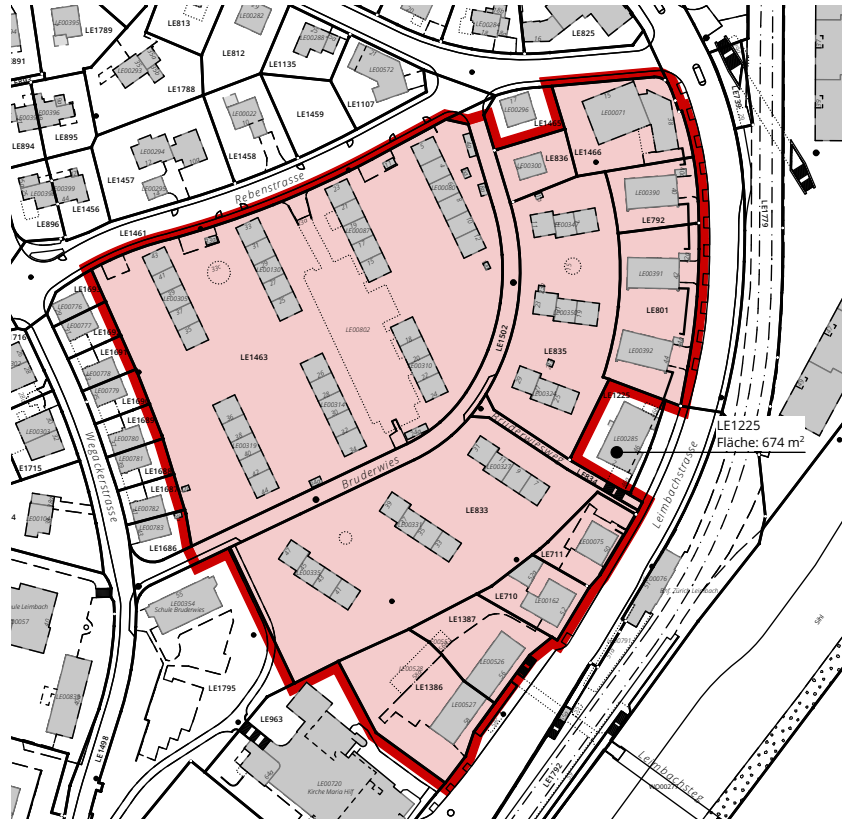
#### Bearbeitungsperimeter

Folgende Grundstücke sind im Eigentum der BGLE:

LE710, LE792, LE801, LE833, LE835, LE1386, LE1387, LE1463, LE1466

Die BGLE wird auf der Grundlage von Kaufrechtsverträgen die Liegenschaft LE711 (Leimbachstrasse 50) im Jahr 2026 und die Liegenschaft LE836 (Bruderwies 3) im Jahr 2029 erwerben. Diese Grundstücke sind in die Konzeption miteinzubeziehen. Das Grundstück LE1225 kann zurzeit nicht erworben werden. Im Sinne eines erweiterten Perimeters ist das Potenzial eines Einbezugs aufzuzeigen. Die Grundkonzeption muss ohne Einbezug des Grundstücks LE1225 funktionieren.

Bearbeitungsperimeter Testplanung



Entwicklungsstrategien

Noch offen: Zu prüfende Optionen werden in der Schlussfassung des Programms ausführlich beschrieben.

## 4.2 Städtebau

Städtebaulicher Kontext

Leimbach liegt am südlichen Rand von Zürich im Sihltal. Es zeichnet sich durch eine spezifische, topografische Lage aus: Zwischen den Moränen des Albis und des Zimmerberges gelegen, ist Leimbach vom See und zusätzlich durch die Allmend von der Stadt Zürich getrennt. Am westlichen Rand erstrecken sich die Ausläufer des Uetlibergs, im Osten jenseits der Sihl wirkt der Entlisberg räumlich und optisch eingrenzend. Scharf eingeschnittene Bachtobel, die vom Uetliberg bis zur Sihl führen, durchschneiden das Gelände. Dadurch entsteht eine charakteristische Kammerung des Gebiets. Die Bebauung Leimbachs erstreckt sich entlang des Flusslufs und der leicht geneigten Hänge bis zu den steileren Wiesenflächen. Durch seine Lage am Hang ergeben sich eine Vielzahl visueller Beziehungen. Während die gegenüberliegenden Höhenzüge das Sichtfeld begrenzen, öffnet sich das Blickfeld dem Flusslauf folgend bis nach Zürich.

Im Siedlungsgebiet Leimbachs ist die durchlässige Bauungsstruktur mit der Gartenlandschaft vorherrschend. Kennzeichnend dafür sind die zahlreichen privaten und gemeinschaftlichen Freiräume sowie vielseitig genutzte Strassenräume mit Treffpunkten, Aufenthalts- und Spielplätzen. Ziel ist es, diesen wertvollen Siedlungstyp zu erhalten, deshalb sollen blockrandartige Siedlungsmuster vermieden, eine hohe Durchlässigkeit nachgewiesen, Baukörper sensibel in die

anspruchsvolle Topografie integriert und Blickbeziehungen und Zugänge zur Landschaft bestehen bleiben oder aufgewertet werden.

Auch die Siedlung der Baugenossenschaft Linth-Escher liegt zwischen Sihl und Waldrand am Fuss des Uetlibergs in Leimbach. Der Bahnhof Leimbach der Sihltalbahn ist in kurzer Gehdistanz erreichbar. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit in Siedlungsnähe ist im Sihlbogen. Ein Kindergarten befindet sich unmittelbar angrenzend oberhalb der Kirche Maria-Hilf. Die Schulhäuser Sihlweid, Leimbach und Falletsche sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

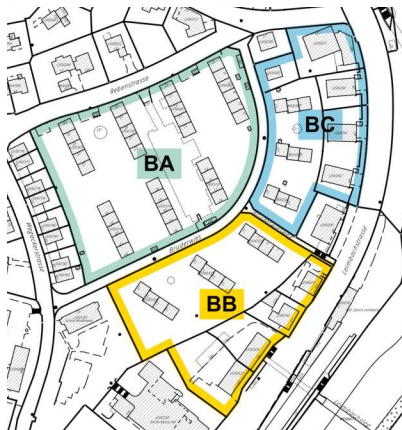
Mit der kooperativen Testplanung sollen hochwertige städtebauliche Ansätze mit attraktiven Aussenräumen und einer optimalen Dichte für den Ersatz der bestehenden Siedlung untersucht werden. Insbesondere ist die Grundsatzfrage zu klären, ob die Neubauten im Rahmen der geltenden BZO realisiert werden sollen oder ob in Abweichung von der geltenden BZO mehr Spielraum z. B. bezüglich der Gebäudehöhe zu einer höheren Qualität führen könnte. Dementsprechend ist in Varianten die optimale Setzung, Geschossigkeit, Höhe und Dichte einer zukünftigen Überbauung zu prüfen. Dabei ist im Hinblick auf die soziale Verträglichkeit auch eine etappierte Realisierbarkeit zu berücksichtigen und aufzuzeigen. Für die BGLE steht primär das Ausloten von Spielräumen bezüglich Gebäudehöhe und Geschoszahl im Zentrum. Im Rahmen der Testplanung soll eine Haltung entwickelt werden, womit diese Qualitäten in eine neue Überbauung übertragen oder neu gedeutet werden können.

Eine Herausforderung bildet die Hangsituation. Die Anforderungen des Lärmschutzes sind mit denen des Lokalklimas (Kaltluftstrom) bestmöglich in Einklang zu bringen bzw. allfällige Zielkonflikte sind offenzulegen. Es soll eine neue Bebauung entstehen, welche die Hanglage respektiert und als Potential erkennt. Speziell unter Berücksichtigung der Hindernisfreiheit bildet dies eine Herausforderung, aber gleichzeitig auch eine Chance zur Ausarbeitung eines ortsgebundenen Konzepts. Weiter bildet die unterschiedliche Zonierung des Bebauungsperimeters und die unterschiedliche Orientierung des Gevierts im Grüngürtel bzw. an der Leimbachstrasse eine Rahmenbedingung, die spezifische Haltungen erfordert und gleichzeitig den Zusammenhalt der Siedlung bedingt. Innerhalb des Quartiers sind gut verständliche Anknüpfungspunkte zu schaffen, die interne wie umliegende Quartierteile verbinden.

### **Städtebauliches Konzept**

Es werden identitätsstiftende Orte für die beiden Teilgebiete ober- und unterhalb der Strasse Bruderwies angestrebt. Diese sollen im Freiraum durch eine oder mehrere grosse gemeinsame Freiflächen komplettiert werden. Die Anbindung an den Bahnhof ist eine wesentliche Qualität und soll gestärkt werden. Das Gegenüber zum Bahnhof soll zu einem Ankunftsort werden. Es ist denkbar, dort einen Treffpunkt für das Quartier zu schaffen.

#### Bestehende Bebauung



#### Ortsbildschutz

Vorgaben aus der Liegenschaftenstrategie 2040<sup>++</sup> der Baugenossenschaft Linth-Escher (vgl. die Ausführungen unter Ziff. 1 – Einleitung):

- Gebiet BA: Die bald 80-jährigen Reiheneinfamilienhäuser sind aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes ab ca. 2028 durch Neubauten zu ersetzen.
- Baubereiche BB und BC: Die bald 80-jährigen Reiheneinfamilienhäuser sind, je nach Etappierung, ab ca. 2031 oder allenfalls zusammen mit der Etappe BA durch Neubauten zu ersetzen. Demgegenüber sind die Weiternutzungsmöglichkeiten oder der Ersatz der Bestandesbauten entlang der Leimbachstrasse vertieft zu prüfen und als Varianten einander gegenüberzustellen.

Die Stadt Zürich hat im Grundlagenbericht Ortsbildschutz vom 5. September 2018 bereits eine erste Interessenabwägung zwischen dem Denkmalschutz und den Verdichtungszielen vollzogen. So haben städtebauliche Studien gezeigt, dass die Transformation der Teilgebiete so gestaltet werden kann, dass ihre struktur- und charakterprägende Durchgrünung, die Einbettung in die Hanglagen, aber auch die Erschliessungsstruktur erhalten oder angepasst im Sinne des Gebietscharakters interpretiert werden können. Dies ist im Rahmen der Testplanung zu überprüfen und nachzuweisen. Ausserdem sind die prägenden Qualitäten des Gebiets zu analysieren und in die weitere Entwicklung zu integrieren. Der Umgang mit den in Kap. 5.3 erläuterten Erhaltungszielen des ISOS ist aufzuzeigen.

Zur Verhinderung einer direkten Anwendbarkeit des ISOS ist auf den Einbau von Untergeschossen in das Grundwasser zu verzichten.

#### Hochhaus

Aufgrund der Ergebnisse der Potenzialstudie wird von der BGLE eine Bebauung ohne Hochhaus priorisiert.

#### Dichte

Für die erste Bearbeitungsphase der Testplanung ist zu eruieren, ob die Ausschöpfung der Dichte nach geltender BZO inkl. Arealbonus verträglich umsetzbar ist. Insbesondere für spätere Etappen kann die Prüfung eines Planungsinstruments (Aufzonierung oder Gestaltungsplan) als mögliche Option einbezogen werden.

An der ersten Zwischenbesprechung können auch Varianten mit einem Gestaltungsplan an der Leimbachstrasse (Etappen BB und/ oder BC) diskutiert werden, falls dadurch wesentliche Vorteile entstehen.

#### Dachform

Es ist eine Auseinandersetzung mit dem Thema der Dachform notwendig. Themen sind unter anderem Einordnung und ISOS, Unterhalt, Lebensdauer sowie Kombination mit PV. Aufgrund der Erfahrungen der BGLE sind insbesondere Varianten ohne Flachdächer aufzuzeigen.

#### Nutzungsverteilung

Wohnen für Familien

Das Quartier mit seiner naturnahen Umgebung, der Ruhe, der Nähe zur Stadt und seiner hervorragenden Anbindung bietet sich besonders für Familien an, soll gleichzeitig jedoch Raum für Vielfalt und

unterschiedlichste Haushaltsformen bieten. Die BGLE wünscht sich, dass die Siedlung zu einem lebendigen Ort mit einem facettenreichen Wohnungsmix wird, der viel Varianz bietet, um ein breites Angebot für unterschiedlichste Ansprüche und Nutzerschaften zu schaffen.

Über das gesamte Gebiet sollen Gemeinschaftsräume in sinnvoller Anzahl und unterschiedlicher Grösse (ca. 30–80 m<sup>2</sup>) angeordnet werden. Hierbei ist die Vorgabe von 1 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsraum je 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu beachten. Wasch- und Trockenräume, sowie Kinderwagenräume und Veloabstellmöglichkeiten sollen in genügender Anzahl eingeplant werden.

Oberes Niveau



Es sind zwei Wohnungsgrößen je Wohnungstyp vorgesehen, um eine maximale Flexibilität und Auswahl zu gewährleisten. Beispielsweise sind 2.5-Zimmerwohnungen zwischen ca. 40 und 60 m<sup>2</sup> und 3.5-Zimmerwohnungen mit ca. 65 bis 85 m<sup>2</sup> angedacht, wobei der Schwerpunkt jeweils auf den kompakteren Wohnungen liegt.

Der Bereich der heutigen Reiheneinfamilienhäuser ist besonders auf das Familienwohnen ausgerichtet. Daher sind vor allem grössere Wohnungen mit 3.5 bis 6.5 Zimmern vorgesehen (75–80 %). Hier soll bodennahes Wohnen für möglichst viele ermöglicht werden. Der Einfamilienhauscharakter der bestehenden Siedlung soll soweit möglich in eine zeitgemässe Ausformulierung transferiert werden, um auf den immer noch weit verbreiteten Traum vom eigenen Haus mit einem daran angelehnten Angebot zu reagieren. Wünschenswert wären z. B. zweigeschossige Wohnformen sowie die Ermöglichung eines bodennahen Wohnens für möglichst viele. Dabei sind innovative Konzepte sehr willkommen. Die Möglichkeit, flexibel nutzbare zusätzliche Räume zu mieten, bietet Raum für individuelle Bedürfnisse.

Der Schwerpunkt im Bereich der bestehenden Zone W3 wird auf die Wohnnutzung gelegt. Der Gewerbeanteil beträgt 0–2 %. Die Bedürfnisse der Bewohner:innen liegen im Mittelpunkt. Es sollen flexible Räume für z. B. Kita, Spielgruppen und Gemeinschaftsräume vorgesehen werden. Zum Teil könnten zumietbare Zimmer für Kleinstgewerbe durch Mieter:innen genutzt werden.

Wohnen auf dem unteren Niveau



In den Bereichen entlang der Leimbachstrasse liegt der Fokus auf einer breiten Palette von Haushaltformen. Insbesondere Ein- und Zwei-Personenhaushalte, aber auch Familien und Wohngemeinschaften sollen hier ihren Platz finden. Die Konzentration liegt daher auf kleineren bis mittleren Wohnungen (ca. 85 % 2.5–3.5 Zimmerwohnungen). Zusätzlich werden einige grosszügige Wohnungen angeboten (15 % 6.5 Zimmer oder mehr).

Die Fläche für das Gewerbe erstreckt sich an der Leimbachstrasse über das gesamte Sockelgeschoss und etwa 50 % des 1. Obergeschosses. Die Räume sollen genügend Höhe aufweisen und flexibel nutzbar sein, so dass der wechselnde Flächenbedarf der Mietenden

berücksichtigt werden kann. Es sind auch teilweise doppelt hohe Räume mit Galerien angedacht.

Im südlichen Bereich in Bahnhofsnähe liegt der Fokus auf stillen publikumsorientierten Gewerbearten, welche von der Nähe zum Bahnhof und der damit verbundenen hohen Passantenfrequenz profitieren können. Insbesondere werden Mietende im Bereich des Lebensmittelverkaufs/Detailhandels (ca. 400 m<sup>2</sup>), Kleingewerbe, Gesundheitsdienstleistungen, wie z. B. Hebammenpraxis, Arztpraxen, Physiotherapie, Coiffeur, Kosmetik, Kiosk, Bäckerei und Gastronomie erwartet.

Im nördlichen Teil zur Frymannstrasse hin gibt es auch Platz für lautes, produzierendes Gewerbe, z. B. Handwerksbetriebe, Autogarage, Velomechaniker. Ausserdem könnten sich spezialisierte Fachmärkte für den Standort interessieren. Auch (Wohn)Ateliers sind denkbar.

Gewerbeanteil

Das Gewerbe ist ein wichtiger Teil der Siedlung, ein Zusammenspiel von Wohn- und gewerblichen Nutzungen wird angestrebt. Die Gestaltung des Gewerbeanteils soll darauf ausgerichtet sein, eine innovative und lebendige Mischung von flexibel nutzbaren Flächen zu schaffen. Der Gewerbeanteil wird als bedeutender Akzent innerhalb der Siedlung konzipiert und nicht lediglich als Randnutzung betrachtet.

### 4.3 Freiraum

Freiraumgestaltung

Die Qualitäten des städtebaulichen Kontextes (vgl. Kap. 4.2) bestehen massgeblich aus den Freiräumen im und angrenzend zum Siedlungsgebiet. Die Umgebungs- und Freiraumgestaltung nimmt im Gesamtkonzept der Siedlung eine zentrale Rolle ein. Ein grosszügiger öffentlicher Freiraum ist als verbindendes Element für das gesamte Quartier vorzusehen. Ein übergeordnetes Ziel besteht darin, einen identitätsstiftenden Quartiercharakter zu entwickeln. Besonderes Augenmerk wird zudem auf reichlich Grün gelegt, dessen Gestaltung nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch förderlich für die Biodiversität und Hitzeminderung sein soll (vgl. Leitfaden Gartenstadt, Kap. 5.4).

Umgang mit Regenwasser

Ein durchdachtes Regenwassermanagement mit Integration von Versickerungs- und Retentionsflächen, im Einklang mit dem Schwammstadtprinzip, soll eine wesentliche Rolle im Gesamtkonzept spielen. Im Fokus liegt zudem eine fundierte Auseinandersetzung mit dem Thema Hitzeminderung (vgl. Fachplanung Hitzeminderung, Kap. 5.4).

Raum für Begegnung

Besondere Bedeutung wird einer bewussten Wegführung, die belebte Wege und Plätze schafft, zugemessen. Von durchdachten und gut ausgestatteten Kinderspielflächen bis zu Begegnungs- und Treffpunkten für ältere Bewohner:innen ist ein vielfältiges Angebot für Menschen jeden Alters zu schaffen. Es sollen Orte zum Sitzen, Verweilen und sich begegnen entstehen. Mobiles Mobiliar könnte möglicherweise zusätzliche Flexibilität bieten.

Bewusst gestaltete Übergänge

Die Bauherrschaft wünscht sich grosszügige private Aussenräume, sowie gut gestaltete Übergänge von innen nach aussen, die Spielraum für die Bewohner:innen schaffen. Private Pflanzmöglichkeiten sollen, insbesondere für die Erdgeschosswohnungen, jedoch auch mittels flexibel nach Bedarf anpassbarer Pflanzbeete für alle Bewohnenden zugänglich gemacht werden. Besondere Aufmerksamkeit gilt auch der Gestaltung der halbprivaten Aussenräume als Übergang.

Infrastruktur

Die Schaffung eines gedeckten Aussenraums, abseits der Gebäude, der von allen Bewohner:innen zum Grillen und als Treffpunkt genutzt werden kann, könnte ein wichtiges Element der Aussenraumgestaltung darstellen. Die Integration von gedeckten Veloabstellplätzen und eine sinnvolle Ver- und Entsorgungsplanung werden explizit gewünscht. Die Untergeschosse sind mit der Freiraumkonzeption abzustimmen.

## 4.4 Mobilität

Mobilität

Es sind Lösungen aufzuzeigen, wie die Gebietsteile an der Leimbachstrasse erschlossen und angeliefert werden können mit den restriktiven Vorgaben bezüglich Zufahrten und dem Alleenkonzzept. Dabei wird eine möglichst hohe Unabhängigkeit der einzelnen Etappen angestrebt.

Die Baugenossenschaft strebt eine zukunftstaugliche Konzeption der Mobilitätsorganisation an.

Parkierung

Die Parkierung für Personenwagen soll örtlich konzentriert erfolgen, Wege zur Anlage werden in Kauf genommen. Ein gut organisierter und zugänglicher Pool für Carsharing ist wünschenswert. Insbesondere im unteren Niveau entlang der Leimbachstrasse ist eine weitergehende Reduktion im Rahmen der konkreten Projektentwicklung denkbar. Im Rahmen der Testplanung ist über den gesamten Bearbeitungssperimeter vom Minimalbedarf gemäss PPV auszugehen (vgl. Mobilität, Kap. 5.5).

Es sollen Konzepte vorgeschlagen werden, die eine künftige Reduktion der Personenwagen sinnvoll auffangen können (oberirdisch rückbaubar oder unterirdisch umnutzbar).

Die Vorschläge zur verkehrlichen Erschliessung werden nach der 1. Zwischenbesprechung mit den Bewilligungsbehörden (Dienstabteilung Verkehr und Tiefbauamt) abgestimmt und eine entsprechende Rückmeldung den Teams für die weitere Bearbeitung mitgegeben.

## 4.5 Nachhaltigkeit

Gesamtheitliche Betrachtung

Über den gesamten Entwicklungs- und Bauprozess ist das Thema Nachhaltigkeit mit den Teilbereichen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Baugenossenschaft orientiert sich am

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), welcher auch im Verfahren Bruderwies phasengerecht zu Anwendung kommt. Die Nachhaltigkeitsanforderungen sind an mehreren Stellen des Programms zu finden. Ob die Gebäude oder das Areal mit einem Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden, wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Ökologische Nachhaltigkeit

Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit werden die Treibhausgasemissionen sowie die «Primärenergie nicht erneuerbar» zur Erstellung, des Betriebs und der Mobilität mit dem SIA 2040 Tool des Effizienzpfad Energie durch den Experte Energie/Nachhaltigkeit bestimmt und die Zielerreichung als quantifizierbares Kriterium zur Beurteilung der Testplanungsbeiträge verwendet.

Suffizienz

Die Methode der Suffizienz soll angewendet werden, um Potenziale zur Reduktion von Treibhausgas-Emissionen möglichst maximal auszuschöpfen.

## 4.6 Etappierung und Kosten

Etappierung

Es sind unabhängig umsetzbare Etappen angestrebt. Diese sollen die Grösse für eine Arealüberbauung von 6'000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erreichen (öffentliche Weg- und Strassenparzellen nicht eingerechnet). Die erste Etappe muss ohne Planungsinstrument (z. B. Gestaltungsplan) realisiert werden können. Die Etappierung ist baurechtlich, baulich, freiräumlich und verkehrstechnisch zweckmässig aufzuzeigen. Abhängigkeiten sind transparent zu machen. Die jeweiligen Zwischenstände sollen bereits eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität aufweisen.

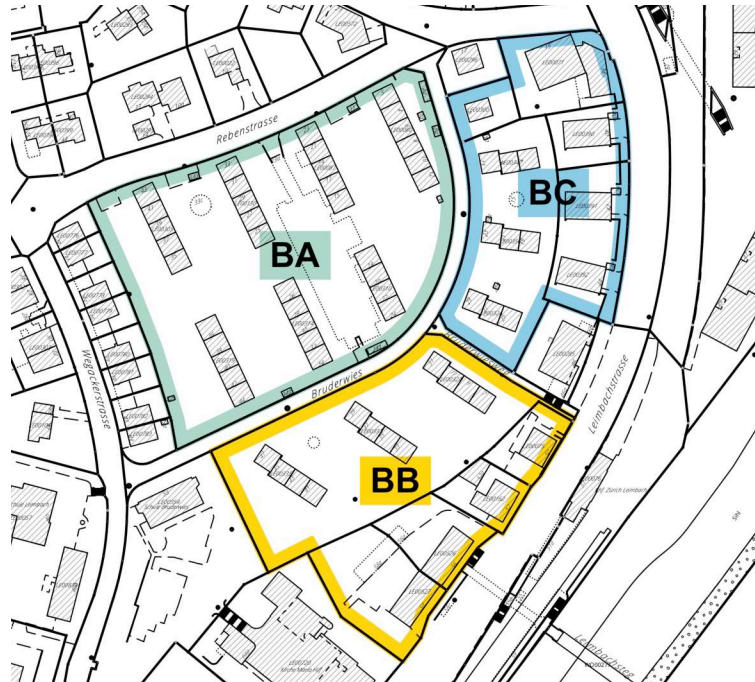
Die Etappeneinheiten aus der Potenzialstudie dürfen hinterfragt werden. Deren Bezeichnung wird zur einfacheren Lesbarkeit im Programm verwendet.

An der ersten Zwischenbesprechung ist aufzuzeigen, ob die Strasse Bruderwies oder der ISOS-Perimeter eine geeignete Etappengrenze für eine erste Etappe ist. Falls durch eine Verschiebung oder Aufhebung der Strasse Bruderwies (inkl. Werkleitungen) ein Mehrwert geschaffen werden kann, ist dies vertieft zu prüfen.



Mögliche Gebietsaufteilung

- Projektperimeter BA
- Projektperimeter BB
- Projektperimeter BC



**Kosten**

Als Baugenossenschaft ist das Ziel des bezahlbaren Wohn- und Gewerberaums wesentlich. Es wird eine Orientierung an der Erstellungskostenlimite der Wohnbauförderung des Kanton Zürich angestrebt.

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Planerische Grundlagen

#### Kantonale Richtplanung

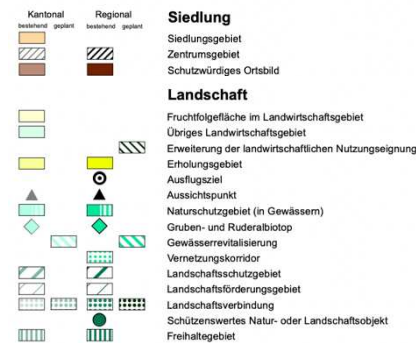
Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Es profitiert von der Nähe zum Bahnhof Zürich Leimbach. Langfristig ist ein Ausbau der östlich liegenden Bahnlinie geplant.

#### Regionale Richtplanung

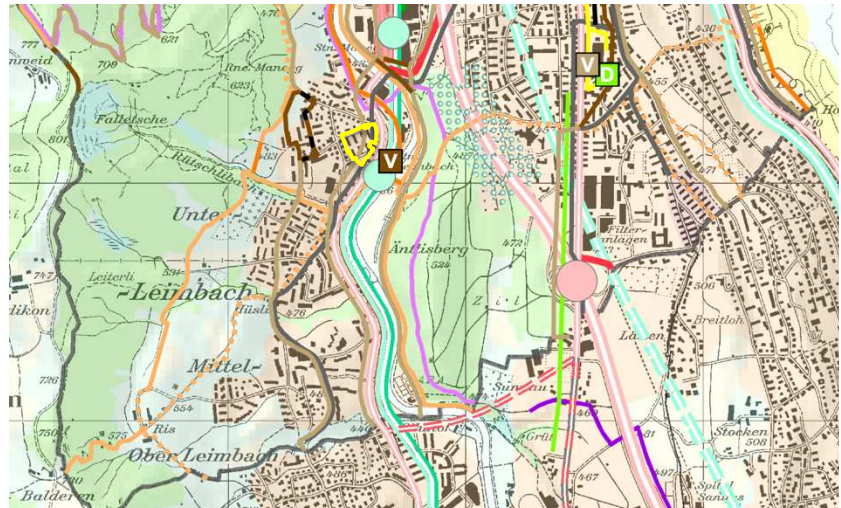
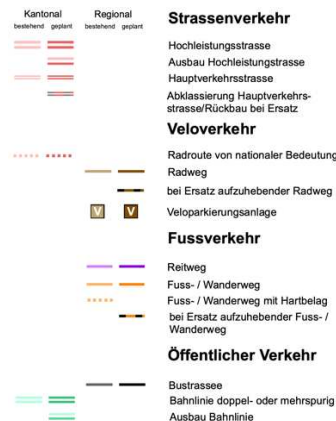
Im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft werden die Parzellen entlang der Leimbachstrasse als Teil des Quartierzentrums Zürich Leimbach/Manegg bezeichnet. In der Gebietsplanung ist deshalb darauf zu achten, wie Faktoren wie beispielsweise bauliche Dichte und Nutzungsstruktur insbesondere der Erdgeschoss (vgl. auch Leitfaden Bauen an Achsen und Plätzen) zu dieser Quartierzentrumsfunktion beitragen können.

Weitere Massnahmen aus dem regionalen Richtplan Verkehr umfassen die kurz- bis mittelfristige Errichtung einer neuen Veloparkierungsanlage am Bahnhof Leimbach. Die Leimbachstrasse ist sowohl als bestehender Radweg wie auch Bustrasse bezeichnet.

Ausschnitt regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft  
 (Bearbeitungsperimeter gelb eingekreist)



Ausschnitt regionaler Richtplan Verkehr  
 (Bearbeitungsperimeter gelb eingekreist)



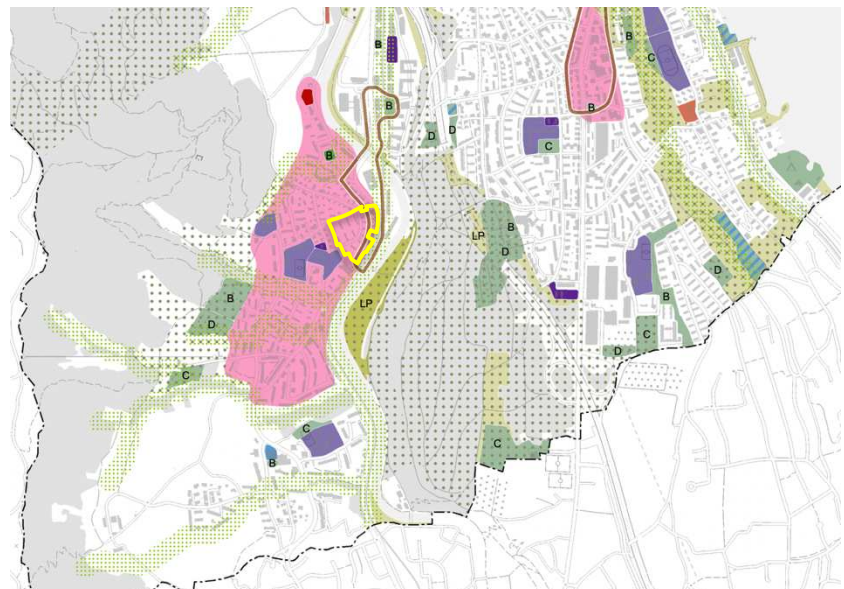
## Kommunale Richtplanung

Im kommunalen Richtplan wird der Bearbeitungsperimeter als Gebiet mit baulicher Verdichtung kategorisiert. Diese Bezeichnung ermöglicht das Nutzen eines Planungsinstrumentes (Aufzonung oder Gestaltungsplan), um die in der BZO 2016 theoretisch definierten, nutzungsplanerischen Kapazitäten zu überschreiten und somit eine erhöhte bauliche Dichte zu realisieren.

Wie der Konzeptkarte Stadtstruktur zu entnehmen ist, befindet sich der Bearbeitungsperimeter im Übergangsbereich von der Kategorie "heterogenes Gebiet" zur "grünen Wohnstadt". Die beiden Kategorien stellen unterschiedliche Anforderungen an die Gebietsentwicklung. Während im heterogenen Gebiet eine starke Nutzungsdurchmischung, eine hohe bauliche Dichte und Erdgeschosse, die im Bezug zum Stadtraum stehen, angestrebt werden, soll sich die grüne Wohnstadt vornehmlich durch Wohnnutzungen, eine differenzierte Freiraumstruktur aus öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen und eine mittlere Dichte auszeichnen.

Der kommunale Richtplan übernimmt die übergeordnete Vorgabe der Errichtung eines Fuss-/Wanderwegs parallel zur Leimbachstrasse. Die Leimbachstrasse selbst soll als Fussgängerbereich attraktiv und mit Aufenthaltsbereichen gestaltet werden. Neu soll auf dem Streckenabschnitt entlang des Planungsgebiets ein Fussgängerbereich entstehen. Zusätzlich ist ein Fussweg direkt am linken Sihlufer vorgesehen. Die Leimbachstrasse ist als Velovorzugsroute bezeichnet. Am Bahnhof Leimbach ist eine neue Veloparkierungsanlage geplant.

Ausschnitt kommunaler Richtplan  
Siedlung und Landschaft  
(Bearbeitungsperimeter gelb eingekreist)



Ausschnitt kommunaler Verkehrsplan  
 Fussverkehr  
 (Bearbeitungsperimeter gelb eingekreist)

**Kommunale Festlegungen**

Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität

- bestehend
- geplant

Fussverbindung

- bestehend
- geplant

Fussgängerbereich

- geplant

**Übergeordnete Festlegungen**

Fuss- & Wanderweg

- bestehend
- geplant



## 5.2 Baurecht

### Nutzungsplanung

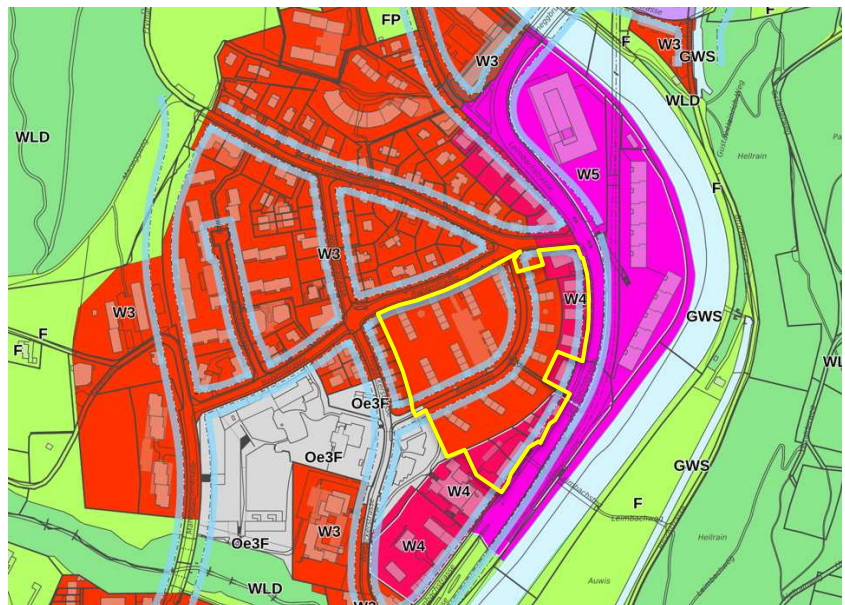
Das Planungsgebiet liegt laut aktuell gültiger BZO ab der zweiten Bau- tiefe von der Leimbachstrasse in der Wohnzone W3. Die Parzellen, welche direkt an die Leimbachstrasse grenzen, befinden sich in der Wohnzone W4. Auf dem Areal gibt es keine bestehenden Quartier-, Gestaltungs- oder Sondernutzungspläne.

Im Rahmen der Potenzialstudie wurde durch die BGLE entschieden, gegenüber der gemäss BZO möglichen Dichte keine weitere Verdich- tung (z. B. über einen Gestaltungsplan) anzustreben. Die erste Etappe ist daher zwingend ohne Planungsinstrument (Sondernutzungspla- nung oder Aufzoning) vorzusehen. In der zweiten und nachfolgen- den Etappen kann eine Erhöhung der Dichte gegenüber der BZO mit der Testplanung nochmals geprüft werden.

Ausschnitt aus dem Zonenplan  
 (Bearbeitungsperimeter gelb eingekreist)

**Kommunale Zonen**

- Kernzone (K)
- Quartierhaltungszonen (Q)
- Fünfgeschossige Zentrumszone (Z5)
- Sechsgeschossige Zentrumszone (Z6)
- Siebengeschossige Zentrumszone (Z7)
- Zweigeschossige Wohnzone (W2)
- Zweigeschossige Wohnzonen (W2b I, W2b II, W2b III)
- Dreigeschossige Wohnzone (W3)
- Viergeschossige Wohnzone (W4)
- Fünfgeschossige Wohnzone (W5)
- Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben (IHD)
- Industriezone (I)
- Zonen für öffentliche Bauten (Oe2 bis Oe7)
- Erholungszonen (E1, E2, E3)
- Freihaltezone (F)
- Baulinie



### Arealüberbauung

Arealüberbauungen (Art. 8 BZO) sind ab einer Fläche von 6'000 m<sup>2</sup> möglich. Neben einer besonders guten Gestaltung, sind im Rahmen von Arealüberbauungen zusätzliche Anforderungen an Gemeinschaftsräume, Veloabstellplätze und Energiewerte einzuhalten. Im Gegenzug kann die Anzahl Vollgeschosse erhöht und eine höhere Ausnützung realisiert werden. Innerhalb einer Arealüberbauung sind Ausnutzungsverschiebungen auch über Zonengrenzen zulässig, jedoch nicht zwischen verschiedenen Arealüberbauungen.

Es ist denkbar, einen erhöhten Spielraum (z. B. Gebäudehöhen) mittels Arealüberbauung auch zu nutzen ohne den Arealbonus der aGF auszuschöpfen.

### Baumasse gemäss BZO

	Ohne Arealüberbauung		Mit Arealüberbauung	
	W3	W4	W3	W4
Ausnutzungsziffer max.	0.9	1.2	1.3*	1.6*
Vollgeschosse max.	3	4	4	7
Anr. Untergeschoss max.	0	0	0	1
Anr. Dachgeschoss max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	9.5 m	12.5 m	12.5 m	25.0 m

\* bei Minergie-P-Eco inkl. in Dachgeschossen realisierte Ausnutzung (Art. 8 BZO)

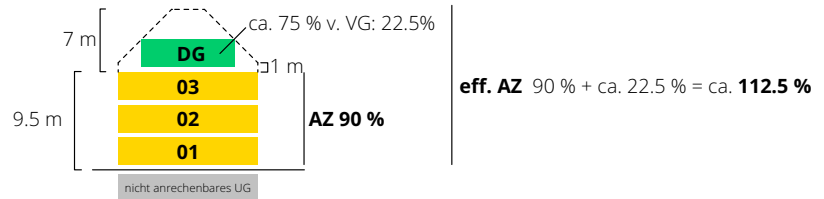
### Ausnützung

In der Regelbauweise müssen anrechenbare Geschossflächen im Dachgeschoss nicht in die AZ eingerechnet werden. Bei einer Arealüberbauung sind diese Flächen jedoch in die AZ einzurechnen. Auch das bei Arealüberbauungen zulässige anrechenbare Untergeschoss in der W4 muss an die AZ angerechnet werden.

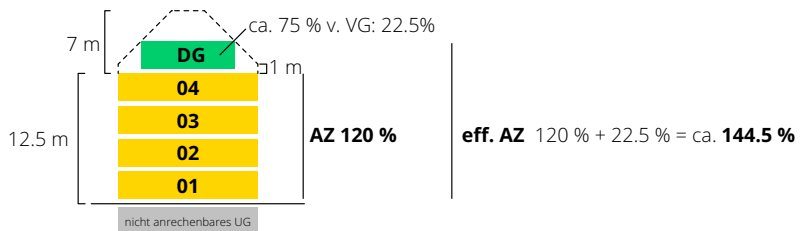
Beispiel Berechnung Ausnützung und  
 Gebäudehöhen

**REGELBAUWEISE**

**W3**

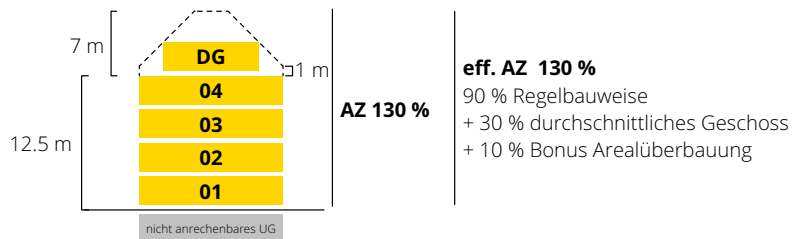


**W4**

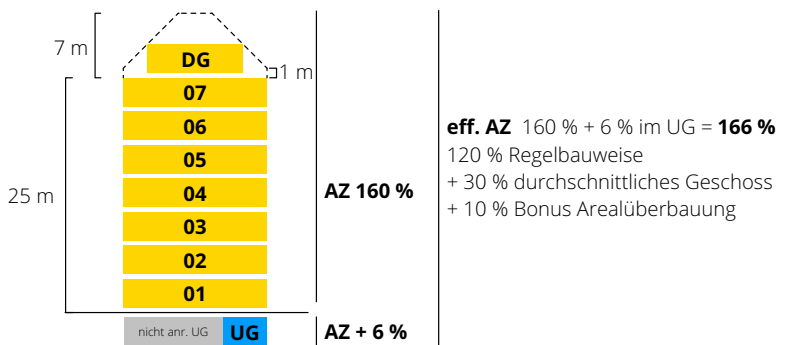


**AREALÜBERBAUUNG**

**W3**



**W4**



**Verkehrsbaulinie**

Entlang der Leimbach-, Frymann-, Bruderwies- und Rebenstrasse be-  
 stehen Verkehrsbaulinien. Einzelne oberirdische Gebäudevorsprün-  
 ge sind bis zu 1.5 m über Verkehrsbaulinie zulässig, es gilt jedoch  
 eine Beseitigungspflicht (§ 100 PBG).

**Grenzabstand**

Bei einer Arealüberbauung sind die Grenzabstände mit dem kom-  
 munalen Grundabstand von 5 m nur gegenüber Grundstücken aus-  
 serhalb des Areals einzuhalten. Gegenüber dem Bruderwiesweg ist  
 ein Abstand von 3.5 m einzuhalten. Intern sind die Grenzabstände

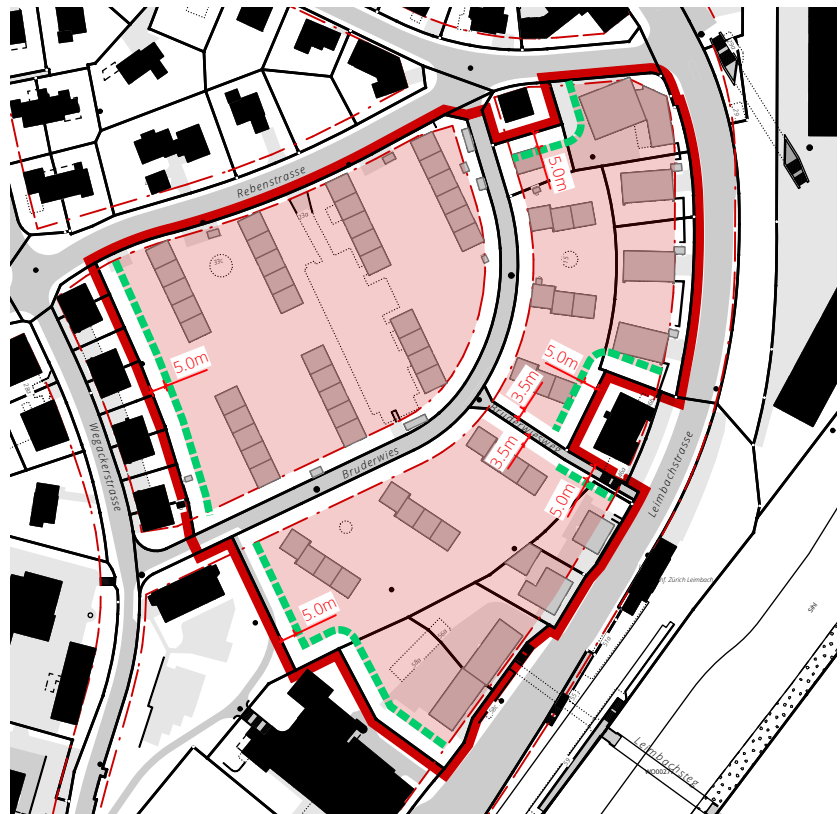
nicht zu beachten, da entsprechende Grenzbaurechte oder Zusammenlegungen der Grundstücke erfolgen werden.

Mehrlängenzuschlag

Der Grenzabstand erhöht sich bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um 1/3 der Mehrlänge, höchstens jedoch auf: 10 m bei W3 und 11 m bei W4. Wenn der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden kleiner als 7 m ist, werden die Fassadenlängen zusammengerechnet.

Bereich für die Anwendung Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlag, die konkreten Höhen und Abstände sind projektabhängig zu konstruieren

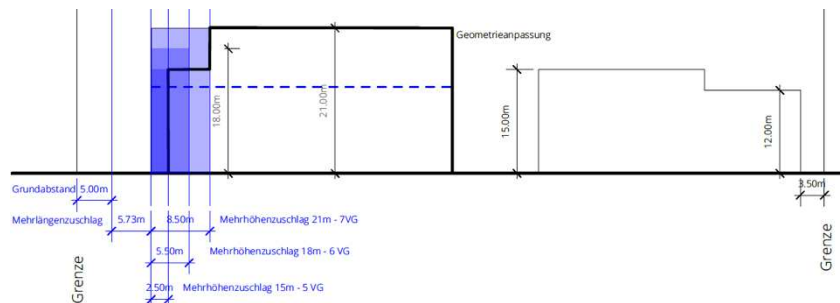
- Perimeter
- bebaubarer Bereich
- - - Anwendung MHZ und MLZ kommunal
- - - Baulinie



Kommunaler Mehrhöhenzuschlag

Für Gebäude, die mit der Arealüberbauung höher sind, als gemäss Regelbauweise, ist der Grundabstand um die entsprechende Mehrhöhe zu vergrössern (Art. 260 PBG).

Beispiel Anwendung Mehrhöhenzuschlag



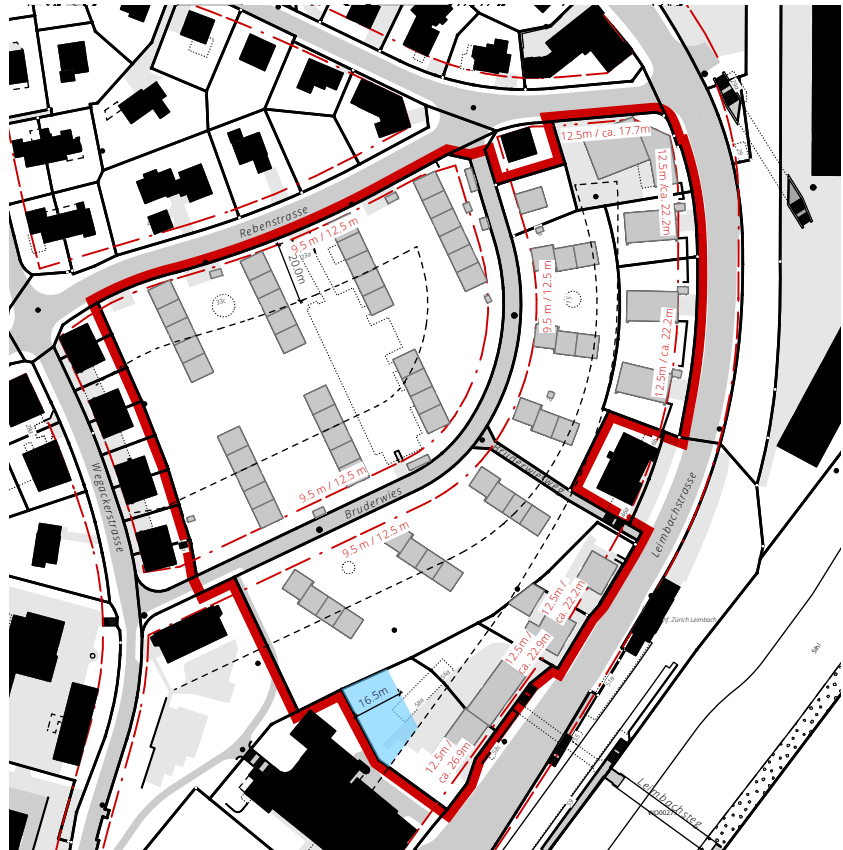
Herabsetzung des Grenzabstands (Art. 15 BZO)

Der Grenzabstand verringert sich für jedes weggelassene Vollgeschoss um 1 m bis höchstens auf das kantonale Mindestmass, sofern die der reduzierten Vollgeschosszahl entsprechenden Gebäudehöhe nicht überschritten wird (in der W3 = 6.5 m).

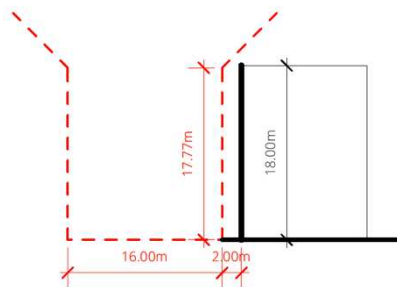
### Kantonaler Mehrhöhenzuschlag

Der kantonale Grenzabstand erhöht sich ab einer Höhe von 12 m seitlich und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe auf max. 16.5 m (§ 270 PBG). Dies gilt jedoch nur in dem Bereich, der mehr als 20 m von der Verkehrsbaulinie zurückversetzt ist (vgl. Abb. unten). Dies ist somit vor allem im Grenzbereich zur Kirche in der Zone W4 ausschlaggebend. In der Zone W3 beträgt der Zuschlag dagegen max. 0.5 m und ist somit nicht relevant.

- █ Perimeter
- 20 m Abstand ab Baulinie
- MHZ kantonal
- Baulinie
- 9.5 m / 12.5 m max. Gebäudehöhe auf Baulinie (ohne/mit Arealüberbauung)



### Gebäudehöhe



Im Bereich der W3 wird aufgrund des grossen Abstands der Verkehrsbaulinien die maximale Gebäudehöhe nach BZO (9.5 m/12.5 m) nicht reduziert, da sie geringer ist als der Wert gemäss § 279 Abs. 2 PBG. Für Gebäude entlang der Verkehrsbaulinie der Frymann- und Leimbachstrasse ist jedoch im Fall einer Arealüberbauung die reduzierte Gebäudehöhe relevant. Die Gebäudehöhe reduziert sich aufgrund der Verkehrsbaulinie auf deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand. Entlang der Leimbachstrasse entspricht dies je nach Abstand der Baulinien einer maximalen Gebäudehöhe von minimal ungefähr  $20.0\text{ m} + 2.22\text{ m} = 22.22\text{ m}$ . Entlang der Frymannstrasse beträgt die maximale Gebäudehöhe auf der Baulinie ca. 17.77 m.

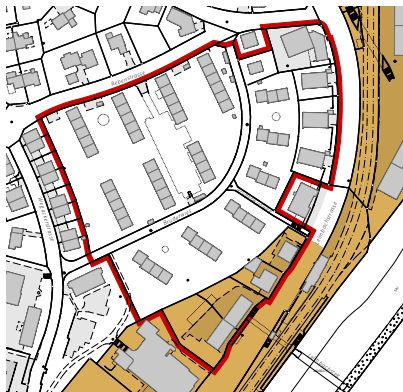
### Begrünte Fläche (Art. 11 BZO)

Der nicht begehbbare Teil der Terrasse muss ökologisch begrünt werden.

Mind. 2/3 der nicht mit Gebäude überstellten Fläche ist zu begrünen, ein Teil ist als Spiel- und Ruheflächen zu gestalten.



### Ergänzungsplan Hochhaus



Hochhausgebiete I (bis 40m)

In einer Teilrevision der BZO sollen die Vorschriften zu Hochhäusern in der Stadt Zürich revidiert werden. Die Richtlinien befinden sich momentan in Überarbeitung. Im neuen Ergänzungsplan sind in Leimbach zusätzliche Gebiete für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe bis 40 m vorgesehen. Für Hochhäuser werden zusätzliche Anforderungen definiert. Dies betrifft im Planungssperimeter die Grundstücke LE710, LE711, LE1386 und LE1387 gegenüber dem Bahnhof. Die BGLE strebt kein Hochhaus an.

### Weitere technische Anforderungen

Im Weiteren sind die gängigen Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit, Belichtung und den Brandschutz einzuhalten.

### Zivilschutz

Die Anzahl der zu erstellenden Schutzplätze bei Neubauten beträgt für Wohnhäuser ab 38 Zimmern zwei Schutzplätze pro drei Zimmer, wobei halbe Zimmer nicht mitgezählt werden (Art. 17 ZSV).

Die Anforderungen und Planungsgrundlagen für private Schutzräume sind in der Technischen Weisung für den Pflicht-Schutzraumbau 1984 (TWP84) definiert.

Die Pflicht zum Bau einer Zivilschutzanlage besteht nach Auskunft von Schutz & Rettung Zürich nicht. Von der BGLE wird jedoch die Realisation der notwendigen Schutzplätze gewünscht.

## 5.3 Ortsbildschutz

### ISOS

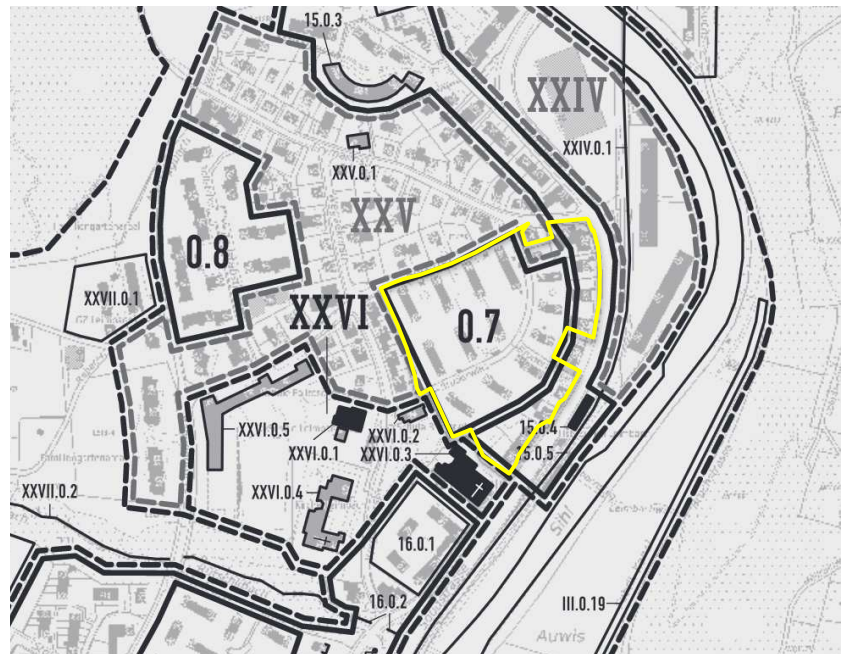
Das Inventar der schützenswerten Orte (ISOS) weist die Wohnsiedlung Bruderwies dem Schutzziel B (Erhalten der Struktur) und die erste Bautiefe an der Leimbachstrasse dem Ziel C (Erhalten des Charakters) zu.

Die Wohnkolonie Bruderwies (0.7) besteht aus hangparallel und in regelmässigen Abständen beidseits einer im weiten Bogen abfallenden Strasse angeordneten, zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern mit durchgehendem, flachem Satteldach, in den untersten Zeilen mit leichtem Versatz sowie grosszügigen, durchfliessenden Gartenräumen.

Entlang der Leimbachstrasse besteht gemäss Inventar das kleine Quartierzentrum Unterleimbach (15) am Hangfuss mit Bahnstation und entlang einer weiten Kurve der alten Landstrasse nach Zürich regelmässig gereihten zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, teils mit Läden im Erdgeschoss.

Das Umgebungsgebiet XXVI mit dem Schutzziel A (Erhalt der Beschaffenheit) besteht aus einem Grünraum am steil abfallenden Hang. Charakteristisch sind die von zahlreichen Fusswegen durchquerten Wiesenflächen mit vielen, teils alten, Bäumen. Öffentliche Bauten sind locker und auf unterschiedlichen Stufen situiert. Das kath. Pfarreizentrum Maria-Hilf und das Schulhaus Leimbach liegen im Grünraum und weisen das Schutzziel A auf.

Ausschnitt aus dem ISOS  
(Bearbeitungsperimeter gelb eingekreist)



### Denkmalschutz

Das Pfarreizentrum Maria-Hilf ist im Inventar der Denkmalpflege als Objekt von kommunaler Bedeutung enthalten. Das Ensemble der Nachkriegsmoderne wurde 1971 nach Plänen von Walter Moser erstellt. Die Nutzungen sind gestapelt angeordnet, der eigentliche Kirchenbereich befindet sich im Obergeschoss und schliesst an einen hangseitigen Kirchenhof an. Die Erschliessung erfolgt über verschiedene Treppen, welche gemäss Inventar eine gegenseitige Durchdringung von Aussenraum und Architektur ergeben.

Das ehemalige Stationsgebäude des Bahnhofs Leimbach ist das einzige Stationsgebäude ländlichen Typs auf Stadtgebiet und deshalb im kommunalen Inventar enthalten. Das schmale, zweigeschossige Gebäude wurde im Schweizer Holzstil errichtet und mehrfach erweitert.

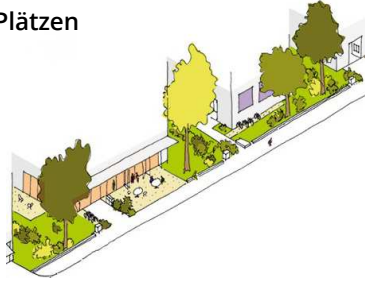
Gegenüber den Schutzobjekten ist die besondere Rücksichtnahme gemäss §238 Abs. 2 PBG nachzuweisen.

### Natur- und Landschaftsschutz

Leimbach liegt innerhalb des Gebiets «Üetliberg, nördliche Albiskette und Äntlisberg» des Inventars der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO). Dieses hat keine weiteren Auswirkungen auf den Perimeter.

## 5.4 Aussenraum

### Bauen an Stadtachsen und Plätzen



Der Leitfaden für "Bauen an Stadtachsen und Plätzen" der Stadt Zürich gibt Gestaltungshinweise für die Bebauung und Vorzonen sowie zur Nutzung der Erdgeschosse an Stadtachsen. Die Leimbachstrasse bildet eine Stadtachse entlang des Bearbeitungsperimeters, welche als durchlässige Bebauungsstruktur beschrieben wird. Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Themen Fassade und Nutzung, Bepflanzung und Einfassung sowie Aneignung und Ausstattung zu legen.

### Zukunft Gartenstadt Zürich

Strategien und Potenziale zur Transformation von Gartenstadtgebieten wurden im Rahmen des Leitfadens «Zukunft Gartenstadt Zürich» untersucht. Der Leitfaden zeigt verschiedene Lösungsansätze und zu schaffende Qualitäten auf. Dazu werden insbesondere Ziele zu drei Thesen aufgestellt:

- Zusammenhängende, vielfältige und vernetzte Nachbarschaften
- Grünes (Strassen-) Netz
- Grüne Areale

### Alleenkonzept

Das Alleenkonzept wird im Sinne eines Richtplans zur Ergänzung bestehender und zur Erstellung neuer Alleen angewendet. Im Bereich der Leimbachstrasse ist ein Teil der Allee bereits bestehend und mit allfälligen Zufahrten abzustimmen. In weiteren Abschnitten ist eine Ergänzung zu prüfen.

- Bestehend
- In Grünanlage
- Geplant



## Ökologie

Das Gebiet grenzt an den Vernetzungskorridor entlang der Sihl. Dieser hat insbesondere zum Ziel, aquatische Lebensräume und angrenzende Uferbiotope für die Vernetzung gewässertypischer Arten zu sichern. Die durchlässige Landschaft soll aber auch für die Erholungsnutzung zur Verfügung stehen. Baumbestände sind im Vernetzungskorridor möglichst zu erhalten oder zu erweitern.

## Stadtklima

Aufbauend auf den Klimakarten des Kantons Zürich und ergänzend durchgeführten Wirkungsanalysen, hat die Stadt Zürich mit dem Fachplan Hitzeminderung, Handlungsfelder und -ansätze zur Vermeidung der Überwärmung im gesamten Stadtgebiet, zur Entlastung vulnerabler Stadtgebiete und zum Erhalt des Kaltluftsystems definiert. Der Teilplan Kaltluftsystem zeigt auf, dass das Gebiet teils über Hangabwind und teils über Talabwind mit Kaltluft versorgt wird.

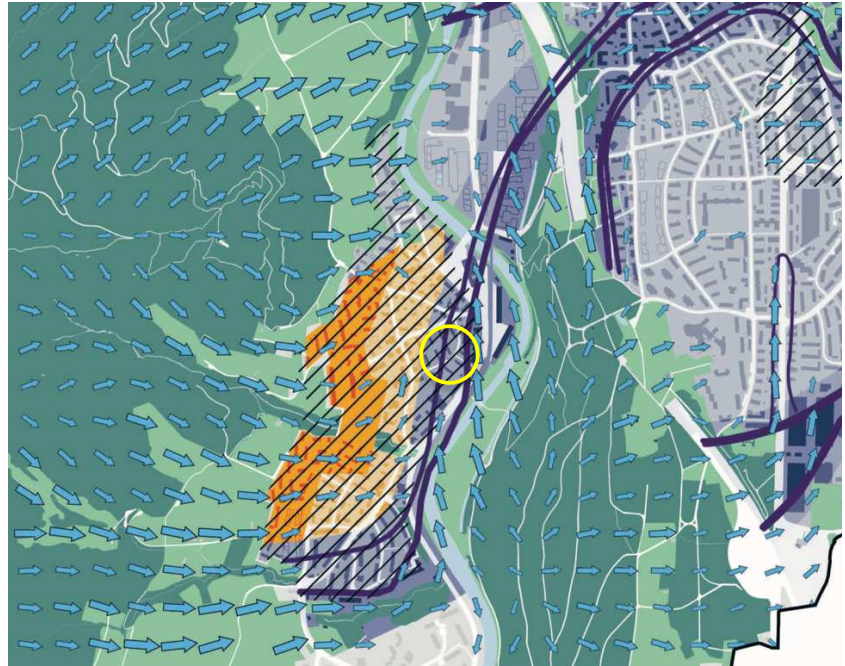
Die Planhinweiskarte gibt Aufschluss über die tägliche und nächtliche Wärmebelastung (PET). In der Nacht ist die Überwärmung schwach bzw. direkt an der Leimbachstrasse mässig. Tagsüber verzeichnet das Gebiet eine starke Überwärmung.

Planhinweiskarte zur Überwärmung im  
Siedlungsgebiet, 14 Uhr  
(Bearbeitungsperimeter gelb eingekreist)

- keine
- schwach
- mässig
- stark
- sehr stark
- extrem



Fachplan Hitzeminderung,  
 Teilplan Kaltluftsystem  
 (Bearbeitungsperimeter gelb eingekreist)



Relevante Handlungsfelder und -ansätze  
 im heterogenen Geschosswohnungsbau  
 gemäss Fachplan Hitzeminderung

- HA 01**



Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren
- HA 02**



Gebäudestellung auf Luftaustausch ausrichten
- HA 03**



Grünflächen klimaökologisch gestalten
- HA 04**



Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräume beschatten
- HA 05**



Aufenthalts- und Bewegungsoberflächen entsiegeln und begrünen
- HA 06**



Materialien mit hoher Albedo für Strassen- und Platzoberflächen verwenden
- HA 07**



Wasser im städtischen Raum etablieren
- HA 08**



Regenwasser zurückhalten und versickern
- HA 09**



Dächer klimaökologisch begrünen
- HA 10**



Fassaden klimaökologisch begrünen
- HA 11**



Fassaden- und Dachmaterialien mit hoher Albedo verwenden
- HA 12**



Gebäudenahen Aussenraum beschatten
- HA 13**



Energie effizient nutzen

**Vorgartenregelung**

An der Vorzone entlang von Strassen und Wegen darf nach der Praxis der Stadt Zürich auf maximal 1/3 der Anstosslänge befestigt werden (für Zugänge, Zufahrten, Parkplätze, Entsorgung). Bei einer Arealüberbauung sind Abweichungen möglich, sofern eine gute Gesamtlösung für das Areal nachgewiesen wird, welche gestalterisch und ökologisch überzeugend ist.

## Baumbestand



Hainbuche im Vorbereich der Kirche



Linde im Bereich des Spielplatzes

Baumbestand gemäss Datensatz  
Bauminventar der Stadt Zürich

Vorgabe für die Testplanung:  
rot: Baum zwingend zu Erhalten  
grau: Erhalt nicht zwingend  
grün: Bäume ausserhalb Perimeter

Die Stadt Zürich beabsichtigt, gemäss der Fachplanung Stadtbäume, den Kronenbedeckungsgrad im Siedlungsgebiet zu erhöhen. Für die «Grüne Wohnstadt», der das Planungsgebiet grösstenteils zuwiesen ist, wird ein Richtwert von 20–25 % Kronenbedeckungsgrad angestrebt. An der Leimbachstrasse, welche als «Urbanes Kerngebiet» bezeichnet ist, liegt der angestrebte Richtwert bei 10–15 %. Auf Privatgrund haben die Richtwerte lediglich den Charakter einer Empfehlung.

Von besonderem Wert sind im Perimeter folgende Bäume, welche zwingend zu erhalten sind:

- Linde im Bereich des Spielplatzes
- Hainbuche im Vorbereich der Kirche Maria-Hilf

Für die weiteren Bäume im Perimeter kann ein Erhalt geprüft werden, ist jedoch nicht zwingend.



## 5.5 Mobilität

### Erschliessung Teilgebiete

Die Gebiete BA, BB und BC können gemäss Erschliessungsschema für den motorisierten Verkehr erschlossen werden. Die Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb der Gebäude anzuordnen (keine offenen Rampen erlaubt). Grundsätzlich hat die Erschliessung «rückwärtig» zu erfolgen. Über die Leimbachstrasse (Kantonsstrasse) dürfen grundsätzlich keine grossen Parkieranlagen erschlossen werden. Eine Erschliessung von der Leimbachstrasse für Anlieferungen zu den Gebieten BB und BC ist jedoch denkbar. Im Gebiet BB ist das Alleenkonzept zu berücksichtigen.

Die Strasse Bruderwies ist heute für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Einbahnverkehr von der Wegacker- zur Rebenstrasse befahrbar. Entlang der Bruderwies sind heute Anwohnerparkplätze (Blaue Zonen Parkplätze) vorhanden. Diese Längsparkplätze können mit der Realisierung der Projekte der Genossenschaft aufgehoben werden. Mit einer geringfügigen Verbreiterung des Strassenquerschnittes kann die Strasse Bruderwies im Gegenverkehr betrieben werden (evtl. nur abschnittsweise bis zu den Zu- und Wegfahrten allfällig neuer Tiefgaragen). Dadurch wird die Zu- und Wegfahrt über die Rebenstrasse ermöglicht, was eine verkehrliche Entlastung des östlichen Bereichs der Bruderwies bzw. der Wegackerstrasse ermöglicht. Werden Parkieranlagen über die Strasse Bruderwies erschlossen, sind die Zu- und Wegfahrten möglichst nahe an der Rebenstrasse anzuordnen, damit der motorisierte Individualverkehr so früh wie möglich in die Anlage gelenkt wird.

Die Anschlüsse an die Strassen sind bezüglich der notwendigen Sichtweiten, Einlenkradien etc. gemäss den Anforderungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) zu dimensionieren.

Gebiet BA

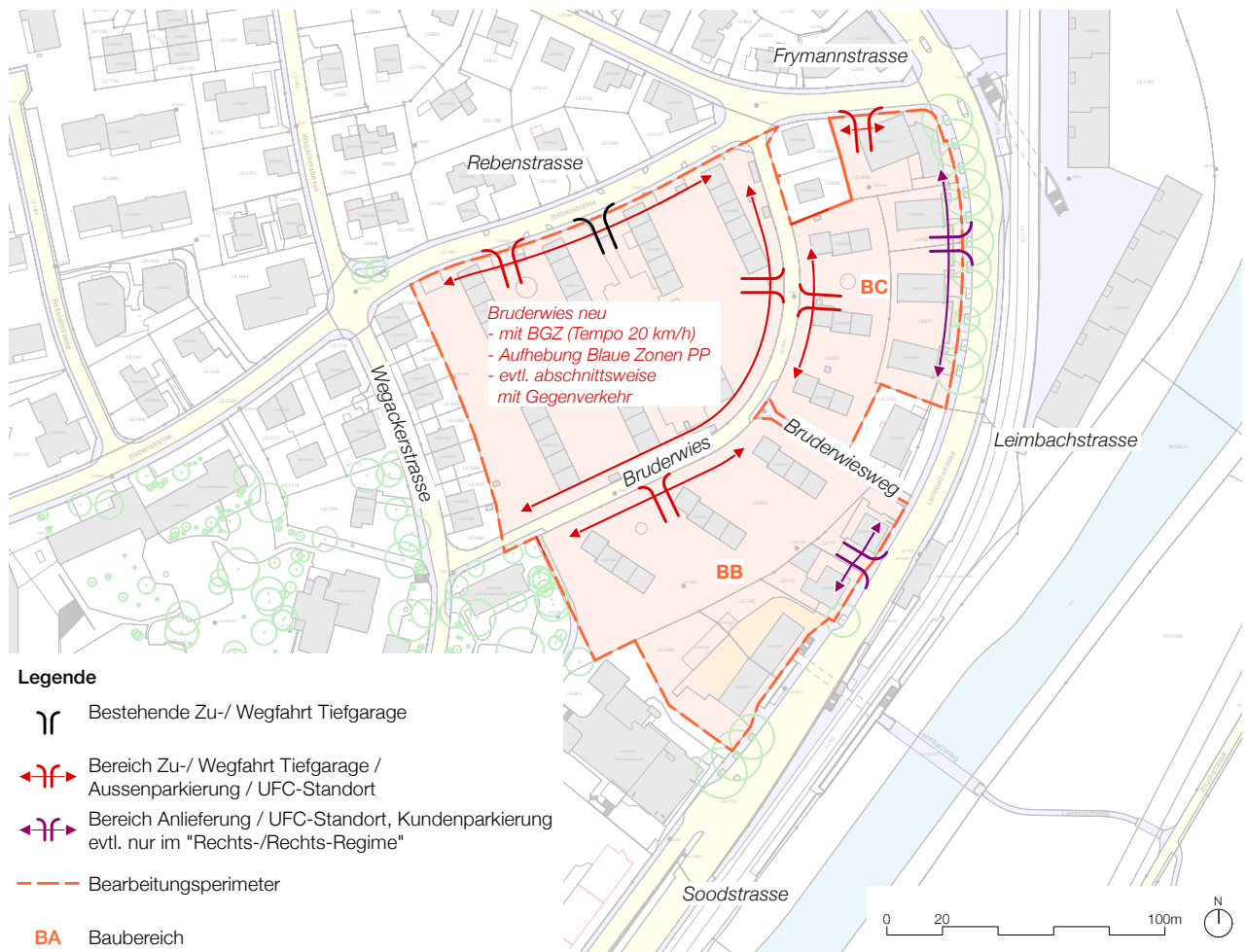
Für das Gebiet BA ist die Erschliessung von einer Parkieranlage, Aussenparkierung und Entsorgung (UFC-Standort) an der Rebenstrasse (wie heute) oder über die Strasse Bruderwies möglich.

Gebiet BB

Für das Gebiet BB ist eine Erschliessung über die Strasse Bruderwies denkbar, aus topografischen Gründen jedoch schwierig. Allenfalls können die Parkplätze vom Gebiet BB im Gebiet BA angeboten werden. Über die Leimbachstrasse dürfen nur eine kleine Anzahl an Parkplätzen (z. B. Kunden- und Beschäftigten-Parkplätze) sowie die Anlieferung und Entsorgung (UFC-Standort) erschlossen werden.

Gebiet BC

Die Erschliessung einer Parkieranlage für das Gebiet BC ist von der Frymannstrasse her sowie über die Strasse Bruderwies möglich. Allenfalls kann auch die Anlieferung/Entsorgung (UFC-Standort) über die Frymannstrasse erschlossen werden (evtl. mit Ausfahrt auf Leimbachstrasse). Über die Leimbachstrasse sind Anlieferungen und Entsorgungen (UFC-Standort) möglich. Die Erschliessung einer Parkieranlage von der Leimbachstrasse in das Gebiet BB ist nicht erlaubt.



### Strasse Bruderwies

Der Querschnitt kann als Begegnungszone ausgestaltet werden. Die bestehenden Blaue Zonen-Parkplätze können aufgehoben werden. Für die Einrichtung eines Gegenverkehrs ist die Strasse auf mind. 5.70 m zu verbreitern (Gewährleistung Begegnungsfall Personenwagen/Lastwagen).

### Notzufahrten

Für den raschen und zweckmässigen Einsatz von Notfahrzeugen sind insbesondere die erforderlichen Zufahrtswegen und Stellflächen sicherzustellen. Die geltenden Anforderungen an die Zugänglichkeit von Gebäuden können der Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS (Richtlinie FKS, 2015) entnommen werden. Die erforderlichen Bewegungs- und Stellflächen für Notfahrzeuge sind in den Plänen schematisch auszuweisen.

### Fussverkehr

Innerhalb der Baubereiche ist eine rollstuhlgerechte, übersichtliche Durchwegung sicherzustellen. Die Fussverbindungen sind zweckmässig in das übergeordnete Fusswegnetz einzubinden.

### Veloverkehr

Die Erschliessung des Veloverkehrs erfolgt je nach Baubereich und Gebäude über die Leimbach, Reben-, Frymannstrasse oder die Bruderwies. Die Erschliessungszonen sind mit in Gebäudenähe



liegenden Veloabstellplätzen für das Kurzzeitparkieren auszustatten. Der Projektperimeter ist zweckmässig in das übergeordnete Velowegnetz einzubinden.

## **Parkierung**

Alle Personenwagen-Abstellplätze sind grundsätzlich in einer Tiefgarage unterzubringen. Besucher- und Kunden-Parkplätze dürfen auch im Aussenraum angeordnet werden. Zusätzlich sind entlang der Bruderwies, der Reben- und der Leimbachstrasse für den Güterumschlag mit Lieferwagen (Paketpost, Lieferdienste etc.) Anlieferungsflächen innerhalb der Parzellen bereitzustellen. Zu den Gewerbeflächen ist die Zu- und Wegfahrt mit Lastwagen zu gewährleisten.

Die Anordnung und Geometrie der Tiefgarage sowie die Abmessungen der Personenwagen-Abstellplätze richten sich nach der VSS-Norm 40 291 «Parkieren» (Ausgabe 2021-12).

Es ist zu prüfen, ob die bestehende Tiefgarage zur Einsparung grauer Energie erhalten bleiben kann und in das neue Parkierungskonzept integriert werden kann.

## **Anzahl Personenwagen-Abstellplätze**

Die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze hat dem Minimalbedarf gemäss Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich zu entsprechen. Es gelten die Vorgaben des Reduktionsgebiets «übriges Gebiet». Der Normalbedarf gemäss Art. 4 PPV erfordert je folgender Geschossfläche einen Personenwagenabstellplatz:

- Wohnen: 120 m<sup>2</sup>
- Dienstleistung:
  - erste 500 m<sup>2</sup> je Betriebseinheit: 120 m<sup>2</sup>
  - über 500 m<sup>2</sup> je Betriebseinheit: 210 m<sup>2</sup>
- Verkauf und Gastronomie:
  - erste 2'000 m<sup>2</sup> je Betriebseinheit: 100 m<sup>2</sup>
  - über 2'000 m<sup>2</sup> je Betriebseinheit: 160 m<sup>2</sup>

Leimbach liegt im «übrigen Gebiet», in welchem minimal 70 % und maximal 115 % des Normalbedarf an Abstellplätzen erforderlich ist.

Gemäss Entscheid der BGLE soll die Realisation von 70 % des Normalbedarfs angestrebt werden. Für Wohnnutzungen entspricht dies einem Autoabstellplatz je ca. 171 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

## **Motorradabstellplätze**

Für Motorräder ist der Minimalbedarf gemäss PPV (10 % des Minimalbedarfs an Personenwagen-Abstellplätzen) anzubieten.

## Veloabstellplätze

Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder gelten gemäss Art. 8<sup>bis</sup> PPV folgende Kennwerte (Bezugsgrösse ist wiederum die Geschossfläche):

- Wohnen: 40 m<sup>2</sup>
- Dienstleistung und Gewerbe: 300 m<sup>2</sup>
- Verkauf: 160 m<sup>2</sup>

Grundsätzlich ist eine möglichst ebenerdige Zugänglichkeit der Veloabstellplätze anzustreben. Bei der Ausgestaltung der Veloabstellplätze ist besonders auf die Wahl eines geeigneten Parkiersystems, eine hohe Benutzerfreundlichkeit sowie ein gutes Sicherheitsgefühl zu achten.

10 % des Gesamtbedarfs der Veloabstellplätze sind im Freien an leicht zugänglicher Lage in der Nähe der Hauseingänge fürs Kurzzeitparkieren für Besuchende zur Verfügung zu stellen. Als Richtwert sollte die Gehdistanz zwischen der Kurzzeit-Parkierungsanlage und dem Gebäudeeingang maximal 30 m betragen (vgl. Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen, Tiefbauamt Stadt Zürich, 2017).

Weitere 20 % des Gesamtbedarfs dürfen als oberirdische, gedeckte Kurzzeitabstellplätze an leicht zugänglicher Lage in der Nähe der Hauseingänge zur Verfügung gestellt werden. Als Richtwert sollte die Gehdistanz zwischen der Kurzzeit-Parkierungsanlage und dem Gebäudeeingang maximal 30 m betragen (vgl. Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen, Tiefbauamt Stadt Zürich, 2017).

70 % aller zu erstellenden Veloabstellplätze sind im Erd- oder Untergeschoss (EG/UG) anzuordnen. Sie müssen fahrend erreichbar sein und sind in der Nähe des Treppenhauses zu platzieren. Ist eine gemeinsame Zufahrt mit Personenwagen nicht zu vermeiden, müssen gute Sicht- und Platzverhältnisse gewährleistet sein. Die Rampenneigung für Velos darf 12 % bei überdachten Rampen nicht überschreiten.

Die Anzahl Veloabstellplätze hat im Minimum dem Minimalbedarf gemäss Parkplatzverordnung (PPV) der Stadt Zürich (Art. 3ff) zu entsprechen. 10-15 % der Flächen der Velo-Abstellplätze sind für Spezialvelos (Cargovelos, Velos mit Kinderanhänger etc.) vorzusehen. Wird eine Reduktion der Personenwagen-Abstellplätze mit einem Mobilitätskonzept in Betracht gezogen, müsste die Anzahl Velo-Abstellplätze gegenüber dem Minimalbedarf gemäss PPV um mind. 10 % erhöht werden.

Die Anordnung von Velo-Abstellplätzen auf öffentlichem Grund ist nicht zulässig.

## 5.6 Umwelt

### Lärmschutz

Der Bearbeitungsperimeter umfasst aufgrund der unterschiedlichen Zonierung Parzellen der Lärmempfindlichkeitsstufen ES II und III. Für die Grundstücke entlang der Leimbachstrasse gelten somit die Im-

missionsgrenzwerte (IGW) der ES III von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Für die restlichen Parzellen gelten die IGW der ES II, was einer Belastung von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht entspricht.

Die Lärmbelastung durch die Leimbachstrasse für die Bauvolumen der Potenzialstudie wurden durch die Kopitsis AG berechnet. Die Belastung in den oberen Geschossen nimmt nur marginal ab, insofern kann daraus nicht eine sinnvolle Grenze von Gewerbe zu Wohnen definiert werden. Die Wohnungsgrundrisse sind auch in den oberen Geschossen auf die Lärmsituation auszurichten. Die Verbesserungen mit Tempo 30 auf der Leimbachstrasse sind marginal und führen nicht zu einer anderen Ausgangslage.

Die Rahmenbedingungen zum Lärmschutz sind dem Lärmgutachten der Firma Kopitsis zu entnehmen.



### Altlasten

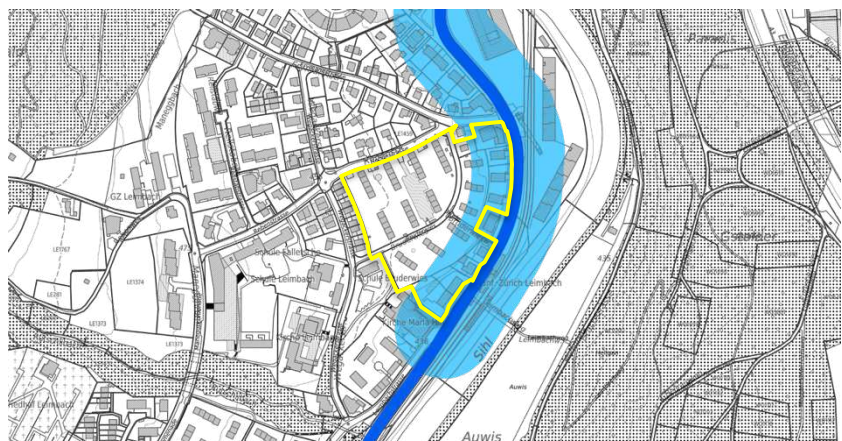
Auf dem Grundstück LE1386 liegt ein belasteter Betriebsstandort. Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Das gesamte Areal liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen.

### Störfallvorsorge

Die Leimbachstrasse ist als Durchgangsstrasse im Risikokataster für chemische und biologische Risiken aufgeführt. Im Konsultationsbereich von 50 m entlang der Strasse ist bei der Überschreitung des Schwellenwerts ein Nachweis der Tragbarkeit der Risiken erforderlich. Aufgrund des hohen materiellen Sachwerts ( $\geq$  ca. 10'000 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen exkl. Tiefgarage) gilt das Projekt voraussichtlich als empfindliche Nutzung, was evtl. ein Fachgutachten bedingt. Im Bearbeitungsperimeter werden für die Gebäude entlang der Leimbachstrasse möglicherweise Massnahmen zur Reduktion des Risikos notwendig (z. B. Fluchtwege nach hinten, nichtbrennbare Fassaden). Auf die Anordnung empfindlicher Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z. B. Kindertagesstätten) im Konsultationsbereich ist, wenn möglich, zu verzichten. Die Koordinationsanforderungen mit dem Störfall sind bei einer Strategie mit Aufzoning oder Gestaltungsplan erhöht.

Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken (Planungsareal gelb eingekreist, Quelle: maps.zh.ch)

-  Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
-  Konsultationsbereich Durchgangsstrassen



## NIS

Von der Bahnlinie der SZU ist von Immissionen nichtionisierender Strahlung (NIS) auszugehen. Da ein Abstand von 20 m ab der Bahnlinie eingehalten wird, ist die Belastung gemäss Auskunft der SZU in der Regel unproblematisch.

## Geologie

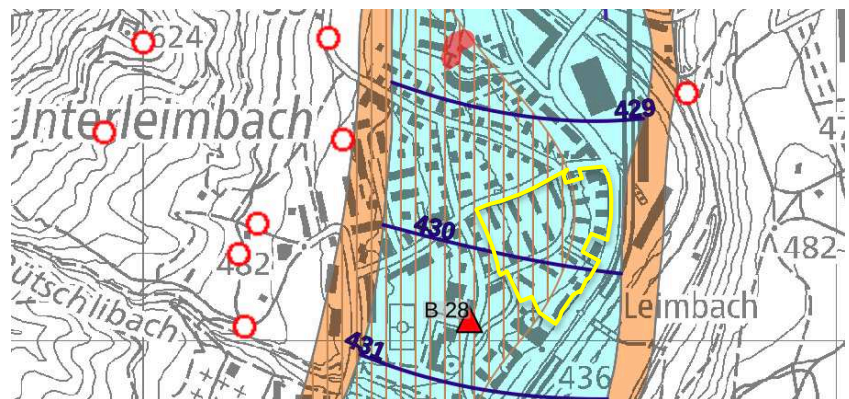
Eine erste Betrachtung der geologischen Verhältnisse ist im Gutachten der Friedli Partner AG dargelegt (vgl. Beilage D). Der Baugrund besteht im Bearbeitungsgebiet aus einer inaktiven Rutschmasse aus Uetliberglehm. Darunter finden sich auf dem Niveau der Leimbachstrasse Sihltalschotter, welche sich zur Aufnahme von Lasten besser eignen.

Aufgrund des Uetliberglehms ist eine konzentrierte Versickerung von Dach- und Platzwasser im Bearbeitungsgebiet voraussichtlich nicht möglich.

## Grundwasser

Der Planungsperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au mit einer mittleren Grundwassermächtigkeit, wobei dieses durch eine schlecht durchlässige Deckschicht von meist mehr als 5 m Mächtigkeit bedeckt wird. Bei Mittelwasserstand liegen die Isohypsen auf einer Höhe von 429 bis 428 m. Bei Hochwasserstand liegen die Isohypsen zwischen 431 und 429 m. Auf Einbauten in das Grundwasser ist aufgrund des ISOS zu verzichten.

Isohypsen bei Hochwasserstand  
(Planungsareal gelb eingekreist)

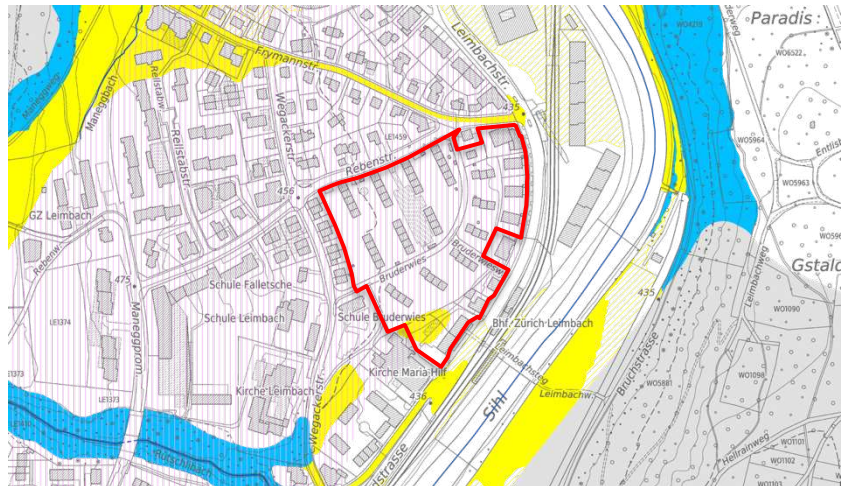


## Naturgefahren

Der Bearbeitungsperimeter ist lediglich im Bereich des rutschgefährdeten Hangs auf Grundstück LE1386 direkt von Naturgefahren betroffen.

Synoptische Gefahrenkarte Natur-  
 gefahren (Planungsareal rot eingekreist)

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- Keine Gefährdung
- inaktive Rutschungen



### Oberflächenabfluss

Rund 50 % der durch Wassergefahren verursachten Schadenfälle werden durch Oberflächenabfluss verursacht. Die Oberflächenabflusskarte zeigt jenen Anteil des Niederschlags auf, welcher unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt und zu Überflutungen führen kann. Hohe Mengen an Oberflächenabfluss treten auf der nördlich an das Gebiet angrenzenden Rebenstrasse auf.

Oberflächenabflusskarte  
 (Planungsareale gelb eingekreist)

- $0 < h \leq 0.1$  Fliesstiefe in [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$  Fliesstiefe in [m]
- $0.25 \leq h$  Fliesstiefe in [m]
- Gletscher
- Gewässer

### Fließrichtungen

- ➔ Sehr gut
- ➔ Gut
- ➔ Genügend



## 5.7 Ver-/Entsorgung

### Entwässerung/GEP

Das Areal Bruderwies ist im Mischsystem entwässert, was im Allgemeinen Entwässerungsplan (GEP) auch in Zukunft so vorgesehen ist.

### Regenwasserbewirtschaftung

Die Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit dem Regenwasser gibt vor, dass nicht mehr als 15 % des Jahresniederschlags aus dem Planungsgebiet abfließen sollten.

Für das Betrachtungsgebiet ist eine Einleitbeschränkung für Regenwasser von ca. 220l/s festgelegt (unabhängig von Ort und Anzahl der Einleitstellen).

#### **Werkleitungen**

Das Areal ist bereits erschlossen. Die Neuüberbauung soll an die bestehenden Werkleitungen angeschlossen werden.

#### **Abfälle**

Für die Abfallentsorgung von Hauskehricht sind ausreichend Unterflurcontainer (UFC) innerhalb des Projektperimeters vorzusehen. Pro 70 Wohneinheiten ist 1 UFC bereitzustellen. Der Standort der UFC muss an Werktagen für einen LKW uneingeschränkt zugänglich sein. Weitere Informationen zum Aufbau sowie zur Zugänglichkeit der UFC sind unter Kapitel 3.2 im Leitfaden zur Planung und Gestaltung von Entsorgungsmöglichkeiten der Stadt Zürich zu finden (Leitfaden Entsorgungsmöglichkeiten, Stadt Zürich, 2020). Für die Entsorgung von Grünabfall sind zudem ausreichend Container bereitzustellen. Pro 150 Wohneinheiten ist 1 Container (770L) notwendig.

Der erforderliche Platzbedarf für die entsprechende Entsorgungsinfrastruktur ist im Projekt aufzuzeigen.

## **5.8 Energie**

#### **Energieplan**

Gemäss dem kantonalen Energieplan liegen die beiden Gebiete in einer Zone, in der sich Teilgebiete mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen. Im kommunalen Energieplan aus dem Jahr 2020 ist festgehalten, dass in Leimbach die Wärmeversorgung durch Biomasse geprüft wird. Erdsonden sind im Gebiet nicht zulässig.

#### **Fernwärme**

Das Leitungskonzept von Energie 360 sieht vor, das Gebiet 2028 mit einer Leitung im Bereich der Strasse Bruderwies an das Fernwärmenetz der Schulanlagen anzuschliessen.

#### **Anforderungen an Arealüberbauungen**

Gemäss BZO müssen Gebäude von Arealüberbauungen (Fläche > 6'000 m<sup>2</sup>) dem Minergie-Standard entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % übertreffen.

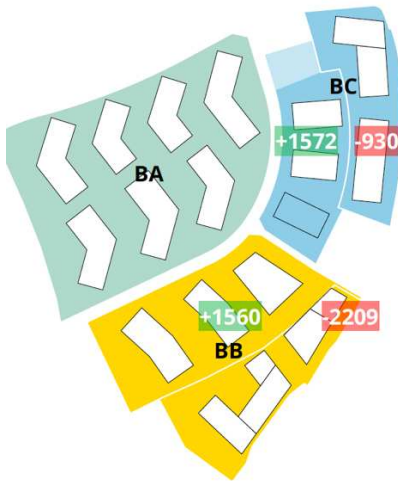
Wird eine Mehrausnützung gem. BZO Art. 8 Abs. 5+6 ganz oder teilweise realisiert, sind die Energiewerte des Standards Minergie-P-Eco zu erreichen.

## 6 POTENZIALSTUDIE

Um mögliche Bebauungsdichten und Etappierungen für die Erneuerung der Siedlung zu evaluieren, wurde eine Potenzialstudie erstellt. In Workshops wurden gemeinsam mit der Genossenschaft mögliche Bebauungsvarianten evaluiert und weiterentwickelt. Die Parkierung wurde auf den Minimalbedarf nach PPVO ausgelegt, entlang der Leimbachstrasse wurde von 1.5 Geschossen Gewerbe ausgegangen. Die restlichen Flächen wurden als reine Wohnnutzung bemessen.

### Konzept 1

Unter dem im ISOS geforderten strukturellem Erhalt wird in der Potenzialstudie im Konzept 1 eine homogene, gleichförmige, hangparallele Gebäudesetzung interpretiert mit grosszügigem, durchfließendem Freiraumanteil. Die Geschossigkeit und die Dachform werden nicht übernommen.



#### BA Regelbauweise W3

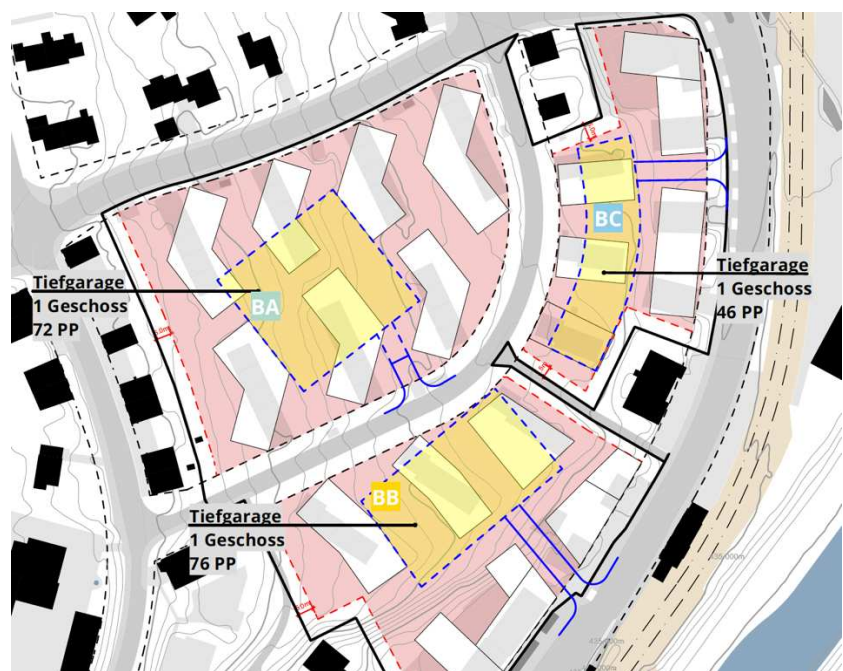
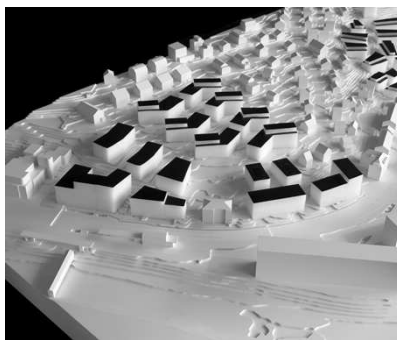
Geschossfläche Wohnen	ca. 13'700 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	139 Wohnungen
Parkplatzbedarf	72 PP

#### BB Arealüberbauung W3/W4

Geschossfläche Wohnen	ca. 11'860 m <sup>2</sup>
Geschossfläche Gewerbe	ca. 1'900 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	120 Wohnungen
Parkplatzbedarf	72 PP

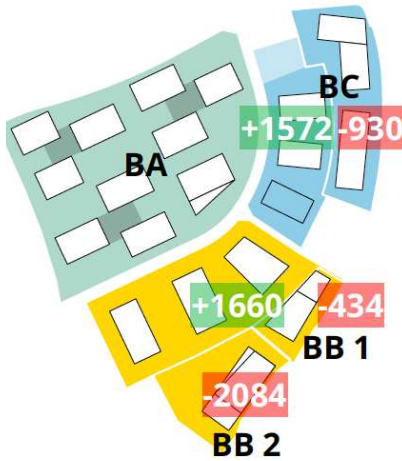
#### BC Arealüberbauung W3/W4

Geschossfläche Wohnen	ca. 7'000 m <sup>2</sup>
Geschossfläche Gewerbe	ca. 1'800 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	71 Wohnungen
Parkplatzbedarf	46 PP



**Konzept 2**

Im Konzept 2 der Potenzialstudie wird unter strukturellem Erhalt eine homogene, gleichförmige Gebäudesetzung interpretiert mit grosszügigem, durchfliessendem Freiraumanteil. Die Parallelität zum Hang, die Geschossigkeit und die Dachform werden nicht übernommen.



**BA Regelbauweise W3**

Geschossfläche Wohnen	ca. 13'500 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	139 Wohnungen
Parkplatzbedarf	77 PP

**BB1 Arealüberbauung W3/W4**

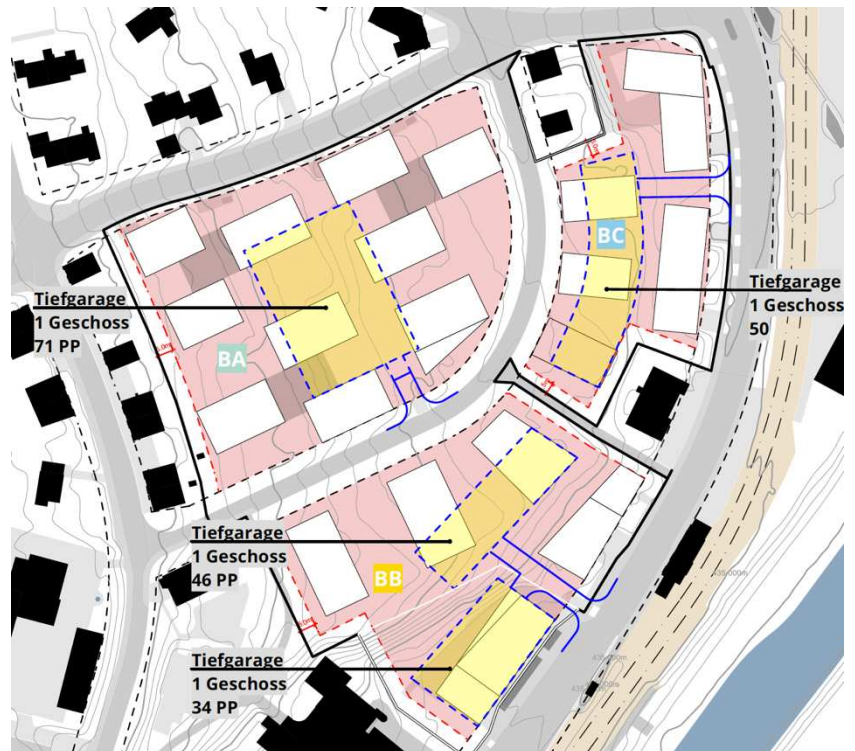
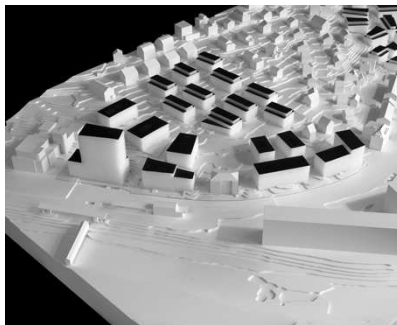
Geschossfläche Wohnen	ca. 7'500 m <sup>2</sup>
Geschossfläche Gewerbe	ca. 550 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	76 Wohnungen
Parkplatzbedarf	46 PP

**BB2 Arealüberbauung W4**

Geschossfläche Wohnen	ca. 5'000 m <sup>2</sup>
Geschossfläche Gewerbe	ca. 1'050 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	50 Wohnungen
Parkplatzbedarf	34 PP

**BC Arealüberbauung W3/W4**

Geschossfläche Wohnen	ca. 7'000 m <sup>2</sup>
Geschossfläche Gewerbe	ca. 1'800 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen	71 Wohnungen
Parkplatzbedarf	50 PP





## 7 UNTERLAGEN

### 7.1 Arbeitsunterlagen

<b>Dokumentation</b>	A	Programm Testplanung (vorliegendes Dokument)	.pdf
	B	Potenzialstudie SKW	.pdf
	C	Lärmgutachten	.pdf
	D	Geologisches Gutachten	.pdf
<b>Arbeitsunterlagen</b>	E	Kenndatenblatt	.xls
	F	Modell 1:500	Gips weiss
	G	Planmaterial	
		• Werkleitungsplan	.dxf
		• Höhenkurvenplan Bestand (GeoZ)	.dxf
	• Plangrundlagen Bestandesbauten	.pdf	

Die Daten dürfen nur im Rahmen der Testplanung genutzt werden.

#### **Allgemeine Unterlagen**

Kantonale und kommunale Vorschriften

Gesetze, Verfügungen und Richtlinien

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, abrufbar unter [www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch) (Amtliche Sammlung)
- AV-Daten, abrufbar unter [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch) (Amtl. Vermessung)
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich PBG, Allgemeine Bauverordnung ABV und alle weiteren kantonalen Gesetze, abrufbar unter [www.zhlex.zh.ch](http://www.zhlex.zh.ch)
- Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich, abrufbar unter: [www.stadt-zuerich.ch](http://www.stadt-zuerich.ch) (Amtliche Sammlung)
- Fachplanung Hitzeminderung der Stadt Zürich, abrufbar unter [www.stadt-zuerich.ch/ted](http://www.stadt-zuerich.ch/ted) (Grün Stadt Zürich/Planung und Bau/ Fachplanung Hitzeminderung)
- Leitfaden Bauen an Stadtachsen und Plätzen
- Leitfaden Zukunft Gartenstadt Zürich
- Leitfaden Mobilitätskonzept autoarme Nutzungen der Stadt Zürich, abrufbar unter [www.stadt-zuerich.ch/ted](http://www.stadt-zuerich.ch/ted) (Tiefbauamt/ Publikationen & Broschüren)
- Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen, abrufbar unter [www.stadt-zuerich.ch/ted](http://www.stadt-zuerich.ch/ted) (Tiefbauamt/ Publikationen & Broschüren)
- Wegleitung "Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren" der kantonalen Gebäudeversicherungen, abrufbar unter: [www.vkg.ch](http://www.vkg.ch)
- Ferner sind alle geltenden kommunalen, kantonalen und nationalen Richtlinien (Baurecht, VSS-Normen, Schutzräume, nachhaltiges Bauen etc.) zu berücksichtigen.

Thematische Karten stehen u.a. unter [maps.zh.ch](http://maps.zh.ch) zur Verfügung.

#### **Weitere technische Unterlagen**

Weitere technische Anforderungen zu fachspezifischen Themen:

- Anforderungen der kantonalen Fachstellen zum Lärmschutz sind unter [www.bauen-im-laerm.ch](http://www.bauen-im-laerm.ch) abrufbar

- Normen und Richtlinien der VKG sind unter [www.vkg.ch](http://www.vkg.ch) abrufbar.
- Richtlinien für Feuerwehrezufahrten sind unter <http://www.feukos.ch/de/unterlagen> abrufbar
- SIA-Norm 261/1 zum Hochwasserschutz
- Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich auf [www.bkz.ch](http://www.bkz.ch), Rubrik Bauberatung
- SIA-Norm 500 (kostenpflichtig zu beziehen unter [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch))

## 7.2 Abzugebende Unterlagen

### Präsentation Zwischenbesprechungen

Es ist den Teams freigestellt, die für die Zwischenbesprechungen relevanten konzeptionellen Fragestellungen (u. a. Städtebau, Lärm, Freiraum) anhand von Plänen oder von Skizzen zu präsentieren. Gewünscht wird hingegen zwingend die Darstellung im Arbeitsmodell 1:500.

### Art der Bearbeitung

Die Bearbeitung erfolgt im Massstab 1:500:

- Skizzen
- Volumenstudien in einem Arbeitsmodell 1:500
- Situationsplan 1:500
- Schematische Schnitte 1:500 und 1:200
- Ergänzende Darstellungen und Vertiefungen ggf. mit abweichendem geeignetem Massstab

Folgende Punkte sind erläuternd darzulegen:

- Erläuterung zu Städtebau, Freiraumkonzeption und Nutzungsverteilung sowie schematische Grundrisse
- Mobilität und Erschliessung
- Erläuterungen, wie die Anforderungen der Nachhaltigkeit (SNBS, Suffizienz, Grenzwert Minergie P-Eco, Effizienzpfad Energie SIA 2040) erreicht werden können
- Nachweise (Nutzflächen, Nutzungsanteile, Freiflächen)

### Formelle Anforderungen an die Unterlagen

Folgende Vorgaben sind für alle Dokumente einzuhalten:

- Namen der Verfassenden
- Vermerk «Testplanung Bruderwies, Zürich Leimbach»
- Digitale Abgabe in guter, aber handhabbarer Auflösung (ca. 300 dpi, Format .pdf, Kenndaten zusätzlich als .xlsx)
- Max. 4 Pläne A0 (Querformat), ungefaltet
- Plangrafiken grundsätzlich genordet
- Modellabgabe in weiss, einfach gehalten auf der abgegebenen Grundlage
- Darstellung von Varianten
- Fotorealistische Visualisierungen nicht zulässig

## **8 GENEHMIGUNG**

Das Programm wurde am 22. Mai 2024 beraten und als Grundlage für die Testplanung verabschiedet.

**Lisa Ehrensperger (Vorsitz)**

**Katja Albiez**

**Isabelle Duner**

**Rahel Lämmli**

**Matthias Stücheli**

**Pia Anttila**

**Markus Leuthard**

**Enrico Magro**

**Christian Portmann**

**Christian Zopfi**