

## Baugenossenschaft Hagenbrünneli: Neue Siedlung Hirschwiese

### Leitbild

---

#### Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Wohnen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Zusammenleben</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Nachhaltigkeit</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Bauen</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Grün- &amp; Freiräume</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Mobilität</b> .....	<b>8</b>

## **Vorwort**

### Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Hagenbrünneli plant, ihre bestehende Siedlung Hirschwiese abzubauen und eine neue Siedlung zu bauen. Für diese Aufgabe wird die Baugenossenschaft ein qualitätssicherndes Wettbewerbsverfahren durchführen. Als Grundlage für das Wettbewerbsprogramm und um innerhalb des Vorstandes und der Genossenschaft eine gemeinsame Vorstellung der neuen Siedlung zu erhalten, hat der Vorstand der Baugenossenschaft Hagenbrünneli ein Leitbild für die neue Siedlung Hirschwiese erstellt. Im Sinne einer Richtschnur zeigt das Leitbild auf, was es bei der Erarbeitung der neuen Siedlung zu beachten gilt.

### Leitbildprozess

Der Vorstand der Baugenossenschaft Hagenbrünneli erarbeitete das Leitbild für die neue Siedlung Hirschwiese von Herbst 2020 bis Frühjahr 2021 im Rahmen von zwei Vorbereitungstreffen und fünf digital durchgeführten Workshops. Für das Leitbild wurden in einem ersten Schritt Ideen gesammelt und Visionen für die neue Siedlung Hirschwiese formuliert. Der Fächer wurde dabei bewusst weit geöffnet, um unterschiedliche Möglichkeiten zu erkennen. Im Anschluss wurden die Themen des Leitbilds eruiert. Zu jedem Thema fand eine vertiefte Diskussion statt. Zusätzliche inhaltliche und fachliche Anregungen boten Inputreferate von Expert\*innen. Im Anschluss wurden die Diskussionsergebnisse zu Textvorschlägen verdichtet und diese mit dem Vorstand bereinigt. Dabei wurde konsensorientiert gearbeitet.

### Weiteres Vorgehen

An der GV im 2021 wird über den Projektierungskredit für die erste Phase bis 2023 befunden. Der Vorstand möchte die Vorbereitungen und Planung für einen Architekturwettbewerb im 2021 starten. Der Architekturwettbewerb soll im 2022 durchgeführt und mit allfälliger Überarbeitung abgeschlossen werden. Das Siegerprojekt soll dann voraussichtlich 2023 an der GV vorgestellt werden, damit über den weiteren Planungs- und Ausführungskredit abgestimmt werden kann. Mit dem Baustart kann frühestens 2025 gerechnet werden. Es ist eine Realisierung in Etappen vorgesehen.

### Kommunikation

Über das Bauvorhaben werden die Bewohner\*innen der Siedlung Hirschwiese, die übrigen Genossenschafter\*innen der Baugenossenschaft und die Eigentümerschaften der benachbarten Grundstücke regelmässig informiert und wo sinnvoll in die Entwicklungsarbeit einbezogen. Eine engere Zusammenarbeit soll insbesondere mit der Familie Geering (Eigentümer Hirschgartnerweg 22) erfolgen.

## 1. Wohnen

*Die neue Siedlung Hirschwiese zeichnet sich durch einen guten Mix von verschiedenen Wohnungstypen aus. Sie bietet zudem Wohnungen für eine Vielzahl von Menschen und deren vielfältigen Wohnbedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssituationen. Ein Nebeneinander von unterschiedlichen Wohnungsstandards ist denkbar. Dies ermöglicht eine Wohnmobilität innerhalb der Siedlung. Das ist eine wichtige Voraussetzung für den nachhaltigen, sozialen Zusammenhalt und stärkt das langfristige Engagement der Bewohner\*innen in dieser Siedlung der Baugenossenschaft Hagenbrünneli.*

Die neue Siedlung Hirschwiese zeichnet sich durch einen guten Mix von verschiedenen Wohnungstypen aus. Es entstehen klassische Kleinwohnungen, Familienwohnungen und Wohnungen, in denen sich Arbeiten und Wohnen vereinen lässt. Zusätzlich soll Raum für neue Wohnformen entstehen. Die Siedlung bietet damit Wohnraum für eine gut durchmischte Bewohnerschaft, wobei die heutigen Genossenschafter\*innen der Siedlung Hirschwiese den Grundstock bilden.

Die Zusammensetzung der Bewohner\*innen orientiert sich an der durchschnittlichen Bevölkerung der Stadt Zürich. Sowohl Alt und Jung, alle Geschlechter, Schweizer\*innen und Migrant\*innen, klassischer Mittelstand als auch Menschen mit wenig finanziellen Mittel, Grossfamilien und Einpersonenhaushalte – sie alle sollen in der neuen Siedlung Hirschwiese Platz finden.

Den Bewohner\*innen sollen in der Siedlung Wohnungen für unterschiedliche Lebenssituationen und für alle Generationen angeboten werden. Dies ermöglicht Wohnmobilität: Genossenschafter\*innen sollen so leichter innerhalb der Siedlung ihre Wohnung wechseln können, wenn sich ihre Lebenssituation verändert. Ziehen beispielsweise die Kinder aus, gibt es für die Eltern eine kleinere Wohnung, damit die bisherige Wohnung für eine neue Familien frei wird. Um die Wohnmobilität zu fördern, sollen Mindestbelegungsvorschriften festgelegt werden. Damit wird zusätzlich erreicht, dass der Flächenverbrauch pro Person in der neuen Siedlung Hirschwiese tief ist.

In der neuen Siedlung kann es Wohnungen mit unterschiedlichem Ausbaustandard geben. Dies macht es verschiedenen gesellschaftlichen Schichten möglich, in der Siedlung eine Wohnung zu finden und es trägt zu einer heterogenen Bewohnerschaft bei.

Eine gut durchmischte Bewohnerschaft, ein breiter Mix an Wohnungstypen, unterschiedliche Ausbaustandards und die Möglichkeit, die eigene „Wohnkarriere“ in derselben Siedlung zu durchlaufen, sind gute Voraussetzungen, um lange in der Siedlung wohnen zu bleiben. Das ist wichtig für den sozialen Zusammenhalt und ein aktives Siedlungsleben. Es stärkt die Bindung mit der neuen Siedlung Hirschwiese und fördert ein langfristiges Engagement der Bewohner\*innen für die Baugenossenschaft Hagenbrünneli.

## 2. Zusammenleben

*Die neue Siedlung Hirschwiese ist in erster Linie eine Wohnsiedlung. Das Zusammenleben nimmt einen hohen Stellenwert ein. Die Gemeinschaftsräume befinden sich dort, wo ein Zusammenspiel mit gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraumflächen sinnvoll und möglich ist. An geeigneten Lagen hat es in den Erdgeschossen auch Gewerbeflächen. Die Räume im Erdgeschoss sollen eine gewisse Flexibilität aufweisen. Die Kombination von Wohnen und Arbeiten soll ermöglicht werden.*

Die neue Siedlung Hirschwiese ist eine Wohnsiedlung, in der das Zusammenleben einen hohen Stellenwert einnimmt und in der auch gearbeitet werden kann. Die Gemeinschaftsräume sowie die Arbeits- und Gewerbeflächen befinden sich im Erdgeschoss. Sie kommen dort zu liegen, wo sich das Erdgeschoss nicht oder nur bedingt zum Wohnen eignet\*.

Die Infrastruktur für das Siedlungsleben und weitere von der Bewohnerschaft nutzbare Innenräume (z.B. Gemeinschaftsräume, Siedlungslokal, allenfalls ein öffentliches Café) befinden sich an geeigneter Lage in der Siedlung und dort, wo ein Zusammenspiel mit gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraumflächen sinnvoll und möglich ist. «Waschsalons» gibt es in den einzelnen Häusern der Siedlung. Diese Flächen sollen Begegnung und Austausch innerhalb der Siedlung erleichtern und zu einer gemeinschaftlichen Identität der neuen Siedlung Hirschwiese beitragen. Kleinere Gemeinschaftsbereiche können zudem auf dem Dach einzelner Häuser entstehen.

Siedlungsbegleitende Nutzungen wie Atelierräume, Übungsräume oder eine Werkstatt befinden sich an geeigneten, eher von Lärm beeinträchtigten Lagen, z.B. entlang der Hirschwiesenstrasse. Dort könnte Platz für eine neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Hagenbrünneli und Raum für Arbeits- und Gewerbeflächen (z.B. Büro, ruhige Werkstatt, Wohn-Ateliers, Co-Working Flächen) entstehen.

Die Erdgeschossflächen entlang der Schaffhauserstrasse eignen sich für Ladenlokale. Sie sollen das Leben in der Siedlung und die Angebote im Quartier bereichern (z.B. Apotheke, Arzt, Coiffeur).

Die Räume für das Zusammenleben, zum Arbeiten und für das Gewerbe sollen möglichst nutzungsflexibel geplant werden, um diese dem Bedarf entsprechend unterschiedlich bespielen zu können. Grundsätzlich soll die Nutzung von Erdgeschossflächen, in denen nicht gewohnt wird, so gewählt und aufgeteilt werden, dass sie ruhige Wohnlagen und die dazugehörigen Aussenräume nicht stören. «Belebte» Erdgeschossnutzungen sollen entsprechend an geeigneten Orten in der Siedlung und an den entsprechenden Wegverbindungen konzentriert werden.

Raumangebote, die Wohnen und Arbeiten kombinieren, sollen ermöglicht werden (z.B. Wohn-Ateliers). Bei Bedarf können ein Kindergarten oder eine Kindertagesstätte Platz in der Siedlung Hirschwiese finden oder eine soziale Institution, die Wohnen und Arbeiten am Ort verbindet\*\*.

### **Hinweise**

*\*Im Rahmen der Vorbereitung zum Architekturwettbewerb ist der Bedarf an Flächen festzulegen, der für siedlungsbezogene Nutzungen und für gewerbliche Nutzungen oder als Arbeitsräume zur Verfügung stehen soll.*

*\*\* Ebenso ist der Bedarf für einen Kindergarten mit der Stadt Zürich (Immobilien Zürich) zu klären. Möglichkeiten für eine sozial und/oder integrativ orientierte Nutzung sind mit entsprechenden Anbietenden zu klären.*

### 3. Nachhaltigkeit

*Die neue Siedlung Hirschwiese zeichnet sich durch Nachhaltigkeit in allen Dimensionen – Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft – aus. Bezüglich Umwelt bedeutet das ressourcenarm und klimaschonend, bezüglich Gesellschaft eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft und bezüglich Wirtschaft eine möglichst lange Lebensdauer. Die neue Siedlung setzt auf erneuerbare Energie. Der Einsatz von Gebäudetechnik wird auf das Notwendige beschränkt. Die Gebäude und die Aussenraumgestaltung berücksichtigen die Herausforderungen des Klimawandels.*

Die neue Siedlung Hirschwiese ist nachhaltig in allen drei Dimensionen. Bezüglich Umwelt bedeutet es ressourcenarm und klimaschonend, bezüglich Gesellschaft eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft für ein aktives Zusammenleben und bezüglich Wirtschaft beinhaltet das eine lange Lebensdauer und die Kostenmiete. Um das Ziel einer nachhaltigen Siedlung zu erreichen, werden zudem die Genossenschafter\*innen einbezogen. Einerseits wird auf eine ökologische Mobilität (siehe Kapitel «Mobilität») geachtet, andererseits werden die Genossenschafter\*innen für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisiert.

Die neue Siedlung Hirschwiese soll für mehrere Generationen gebaut und betrieben werden können. Um eine lange Lebensdauer zu erreichen, wird bereits bei der Planung darauf geachtet, dass die Grundrisse der Wohnungen sowie die einzelnen Zimmer möglichst nutzungsflexibel sind.

Für die neue Siedlung Hirschwiese wird die graue Energie von Beginn weg berücksichtigt und gemessen. Um diese gering zu halten, soll die neue Siedlung ressourcenschonend gebaut werden. Für ein nachhaltiges Gebäude gilt, dass bei der Materialisierung der Gebrauch von Glas und Metall minimiert wird, innerhalb der Wohnungen wenig Platz für «Verkehrsflächen» entstehen und nicht mehr Nasszellen pro Wohnung gebaut werden, als nötig sind.

Die neue Siedlung Hirschwiese setzt auf erneuerbare Energie. Auf fossile Energieträger wird verzichtet. Zudem soll eine hohe Energie-Eigenproduktion angestrebt und auf ein effizientes Betriebskonzept geachtet werden. Eine zu hohe Technisierung der Gebäude soll vermieden werden. Die Gebäudetechnik wird auf das Notwendige beschränkt, bauliche Lösungen stehen im Vordergrund.

Der Klimawandel ist eines der dringendsten Probleme der heutigen Zeit. Eine direkte Folge davon sind mehr Hitzetage in Siedlungsgebieten. Die Gebäude und die Aussenraumgestaltung berücksichtigen die Folgen des Klimawandels so, dass sie ein angenehmes Lokalklima und eine Hitzereduktion bewirken und kühlende Windströme ermöglichen.

#### 4. Bauen

*Die neue Siedlung Hirschwiese wird dichter gebaut als die heutige Siedlung. Ziel ist dabei eine optimale Ausnützung gemäss Arealüberbauung. Die neue Siedlung folgt den Prinzipien nachhaltigen Bauens und soll als offener Teil des Quartiers gut an dieses angeschlossen sein. Durch die Setzung der Gebäude und ihre Architektur soll die neue Siedlung eine eigenständige Identität erhalten. Die Architektur fördert das Zusammengehörigkeitsgefühl. Gegen die Hirschwiesenstrasse hin braucht es aufgrund der Lärmsituation eine kreative, architektonische Lösung.*

Die neue Siedlung Hirschwiese wird eine nachhaltig gebaute Siedlung. Sie soll baulich dichter als die bestehende Siedlung werden und es sollen künftig mehr Menschen in der Siedlung Hirschwiese wohnen als heute. Es gibt aber keine Ausnützung «um jeden Preis». Die bauliche Qualität und das zulässige Optimum der Ausnützung gemäss Arealüberbauung stehen im Vordergrund und nicht das Maximum. Es soll kein Gestaltungsplan nötig werden.

Die neue Siedlung Hirschwiese soll nach aussen ein offener Teil des Quartiers werden und sich mit ihrem Erscheinungsbild gut ins Quartier einfügen. Architektur, Freiraum und Angebote sollen das Quartier am Milchbuck und das Quartierleben stärken. Für ihre Bewohner\*innen soll die Siedlung eine „Oase“ sein, mit einer Architektur zum Wohlfühlen und gut nutzbaren Aussenräumen, die mit dem Quartier vernetzt sind. Ziel ist es, dass die neue Siedlung ihren Bewohner\*innen «Geborgenheit» sowie «Zugehörigkeit» vermittelt und das Zusammenleben fördert.

Durch die Setzung der Gebäude und ihre Architektur soll die neue Siedlung eine eigenständige Identität erhalten. Sie soll aus verschiedenen, allenfalls architektonisch unterschiedlich ausgeprägten Gebäuden bestehen, die durch ihre Positionierung das Genossenschaftsareal definieren und zu einer zusammengehörenden Einheit formieren.

Der Lärmschutz zur Hirschwiesenstrasse stellt eine besondere Herausforderung dar. Die neue Siedlung soll sich nach Möglichkeit nicht mit einem grossen Riegel gegen die vielbefahrene Hirschwiesenstrasse abschotten. Für den Lärmschutz sollen kreative Lösungen und alternative, architektonische Ansätze geprüft werden, wie beispielsweise vorgelagerte bauliche Elemente, die zwar Licht durchlassen, aber den Lärm abhalten.

Die Wohnungen der neuen Siedlung Hirschwiese haben private Aussenräume. Das heisst, sie verfügen über einen Balkon, einen Zugang zur Terrasse oder zum Garten. Alle (Zwischen-)Räume in der Siedlung sind einladend und offen. Zwischen den Häusern sollen keine «Resträume» entstehen, die einzig «Abstand» produzieren.

Der Neubau der Siedlung Hirschwiese soll kostenbewusst erfolgen. Ziel ist es, dass die Baukosten tief bleiben, was sich positiv auf vergleichsweise günstige Anfangsmieten auswirken soll.

Der Ersatzneubau soll in zwei Etappen entstehen. Somit soll abwechslungsweise ein Teil der Siedlung Hirschwiese während der Erstellung der neuen Siedlung bewohnbar sein.

## 5. Grün- & Freiräume

*Die neue Siedlung bildet mit Gebäuden sowie Grün- und Freiräumen eine Einheit. Der heutige grüne Hofcharakter soll erhalten bleiben. Die Grün- und Freiräume sind ökologisch nachhaltig gestaltet. Sie strukturieren und verbinden den Siedlungsraum. Die Wege innerhalb der Siedlung sind von hoher Qualität. Es gibt «ruhige» und «belebte» Zonen. Der Biodiversität und insbesondere den (bestehenden) Bäumen wird ein hoher Stellenwert für die Ökologie in der Siedlung beigemessen.*

Die Gebäude und die nachhaltig gestalteten Grün- und Freiräume der neuen Siedlung bilden eine Einheit. Sie sind von hoher Qualität und prägen im Zusammenspiel den Charakter der Siedlung. Der grüne Hofcharakter der heutigen Gartenstadtsiedlung soll in der neuen Siedlung beibehalten werden.

In der neuen Siedlung Hirschwiese werden deutlich mehr Menschen leben, als dies heute der Fall ist. Umso mehr kommt den Grün- und Freiräumen eine hohe Bedeutung zu. Sie sollen den Siedlungsraum sinnvoll strukturieren und attraktive Verbindungen schaffen und Bewohner\*innen aus allen Altersgruppen einladen zum Verweilen und Geniessen, sich Treffen, Spielen und Festen. Teile der Frei- und Grünräume sollen von den Bewohner\*innen nach ihren Bedürfnissen weiterentwickelt und mit spezifischen Angeboten wie Gemüsegarten, Spielburg oder Grillplatz angeeignet werden können. In anderen Teilen soll mit der Bepflanzung der Grünflächen eine hohe Biodiversität gewährleistet werden. Siedlungsflächen sind wo immer möglich mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen. Das Regenwasser soll sich im Boden sammeln können und vor Ort verdunsten. Zudem sind Bäume sehr wichtig für die Ökologie und das Klima. Grosse, wertvolle Bäume sollen daher, wenn möglich, bestehen bleiben und neue Bäume dort gepflanzt werden, wo sie gut wachsen können. Darüber hinaus können begrünte Fassaden einen Beitrag zur Biodiversität und für ein angenehmes Lokalklima leisten.

In der neuen Siedlung sind beide Ansprüche wichtig, die gute Nutzbarkeit der Grün- und Freiräume mit «ruhigen» und «belebten» Zonen und die ökologischen Aspekte. Ein Konflikt zwischen diesen Ansprüchen wird durch eine gute Anordnung und Gestaltung der Anlageteile vermieden. Der Aussenraum der Siedlung Neuguet kann als Beispiel für ein gutes Miteinander von Nutzung und Ökologie dienen.

Generell wichtig sind gute Erschliessung und hohe Qualität der Wege und Verbindungen. Die Fusswege sollen übersichtlich, genügend beleuchtet und barrierefrei sein und die Siedlung direkt ans Quartier und an den Freiraum Irchelpark anbinden. Der Hirschgartnerweg soll den Charakter einer Quartier-Spiel-Strasse bekommen und in das Aussenraumgefüge der Siedlung eingebettet sein.

Der «Standortvorteil Irchelpark» im Süden des Areals kann im Idealfall beim Neubau besser genutzt werden, als dies heute der Fall ist.

## 6. Mobilität

Die neue Siedlung Hirschwiese wird autoarm konzipiert. Dafür wird ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet. Der motorisierte Individualverkehr soll in Zukunft das Erscheinungsbild des Hirschgartnerwegs nicht mehr prägen. Da sich die Mobilität in den nächsten Jahrzehnten voraussichtlich stark wandeln wird, soll die Tiefgarage so gebaut werden, dass eine spätere Umnutzung möglich ist.

Die neue Siedlung Hirschwiese wird autoarm konzipiert. Dafür wird ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet. Der motorisierte Individualverkehr soll in Zukunft das Erscheinungsbild des Hirschgartnerwegs nicht mehr prägen. Der Strassenraum wird hier in erster Linie eine Begegnungszone für Jung und Alt.

Die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs wird in eine Tiefgarage verlagert. Die Tiefgarage soll nur so gross sein wie nötig und sich nicht über das ganze Areal erstrecken, damit oberirdisch grosse Bäume bestehen bleiben oder wachsen können. Die Tiefgarage bietet Platz für Car-Sharing (Mobility etc.) und ist mit Ladeinfrastruktur für E-Mobilität ausgestattet. Die Mobilität wird sich in den nächsten Jahrzehnten voraussichtlich stark wandeln. Die Tiefgarage soll daher so gebaut werden, dass eine spätere Umnutzung möglich ist (z.B. natürliche Belichtung, Belüftung und Notausgänge einplanen).

Besucher\*innen-Parkplätze für das Gewerbe und die Bewohnerschaft sowie Parkplätze für die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft sind an geeigneter Lage vorzusehen, ebenso braucht es an zentralen Orten Raum für Angebote der Mikromobilität. Es soll verhindert werden, dass private Sharing-Konzepte die Trottoirs und Eingangsbereiche versperren. Der Logistik-Verkehr auf dem Hirschgartnerweg soll geringgehalten werden. Dafür ist eine Abholstation einzuplanen. Bei den Gebäudeeingängen hat es gedeckte Abstellplätze für Velos.

### **Hinweis**

*Im Rahmen der Vorbereitung zum Architekturwettbewerb ist zu klären, wie viele Parkplätze für die Geschäftsstelle (Angestellte, Hauswarte, Handwerker) benötigt werden und was mit der blauen Zone-Parkierung auf dem Hirschgartnerweg geschieht. (Markus Schmid klärt zudem beim statistischen Amt ab, wie vielen Bewohner\*innen heute ein Auto besitzen in der Siedlung Hirschwiese.)*



## **Impressum**

Folgende Personen waren von Herbst 2020 bis Frühjahr 2021 an der Erarbeitung des Leitbildes beteiligt.

### *Vorstand und Geschäftsstelle*

- Marcus Fauster, Präsident Vorstand
- Brigitte Horrisberger, Co-Vizepräsidentin Vorstand
- Reto Krapf, Co-Vizepräsident Vorstand
- Stefan Businger, Vorstandsmitglied, städtischer Vertreter
- Pedro Cardoso, Vorstandsmitglied
- Thomas Fässler, Vorstandsmitglied
- Stefan Kessler, Vorstandsmitglied
- Sabrina Pöhner, Vorstandsmitglied
- Markus Schmid, Geschäftsführer

### *Inputreferate*

- Claudia Thiesen, Thiesen & Wolf, Vorstandsmitglied Genossenschaft «mehr als wohnen», zu «Erdgeschossnutzungen und Gewerbe»
- Andreas Wirz, Archipel, Vorstandsmitglied wbg, zu «Neue Wohnformen»
- Sabina Uffer, Projektleiterin RZU, zu «Zukunft der Mobilität»
- Katrin Pfäffli, preisig:pfäffli, zu «Ökologische Nachhaltigkeit / Umwelt»
- Christian Leuner, Fischer Architekten, zu «Mögliche Wohnformen und Erdgeschossnutzungen»

### *Konzeption, Moderation und Bericht*

- Michael Emmenegger und Tobias Langenegger, MICHAEL EMMENEGGER Analyse und Management von sozialen Prozessen