



Stadt Zürich
Amt für Städtebau



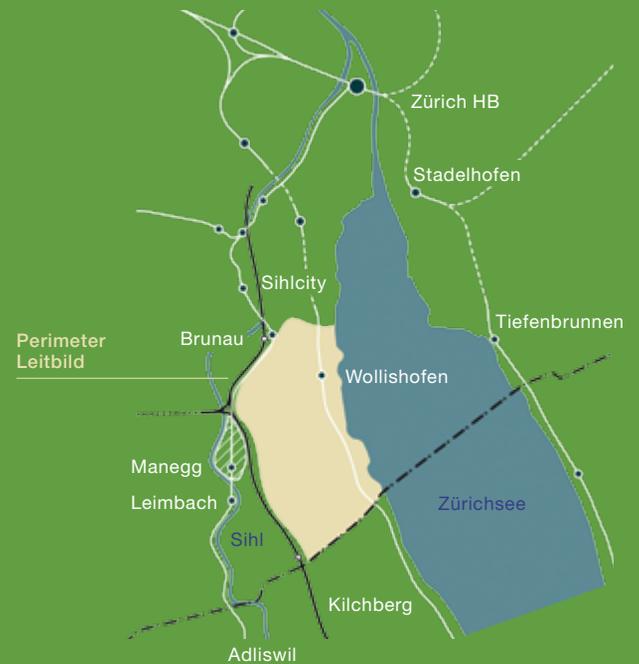
STADT ZÜRICH
WOLLISHOFEN

Städtebauliches Quartierentwicklungsleitbild September 2013



AUSGANGSLAGE

Mit seinen rund 16 000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Wollishofen ein mittelgrosses Quartier der Stadt Zürich. Es liegt im Süden der Stadt zwischen Sihltal und Zürichsee. Seine Topografie wird von Seitenmoränenhügeln aus der letzten Eiszeit geprägt; diese Hügel beeinflussen die Siedlungs- und Freiraumstruktur. Viele der markanten Kuppen der Moränenhügel sind identitätsstiftende Orte – ein Beispiel dafür ist die Kirche auf der Egg ①.



Vom ursprünglichen Bauern- und Arbeiterdorf Wollishofen und seiner Aufteilung in mehrere Siedlungskerne ist nur wenig übrig geblieben. Aus der Zeit vor 1893, als Wollishofen eingemeindet wurde, stehen noch einzelne Gebäude, meist freistehende Häuser aus dem 19. Jahrhundert. Ab Ende des 19. Jahrhunderts wurden an Hanglagen herrschaftliche Wohnsitze errichtet und die verkehrsreichen Strassen in den Talmulden dichter bebaut. Nach 1918 legte das Stadtplanungsamt die Grundlage für eine einheitliche Wohnbebauung mit viel Grünraum. Mit der Abgabe von Bauland förderte die Stadt zudem den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Heute besteht in Wollishofen eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Grund dafür sind unter anderem die starke Durchgrünung und die grossen Freiräume im locker bebauten Quartier. Diese befinden sich am See, auf den Moränenhügeln und der Allmend ② sowie im Friedhof Manegg ③. Eine besondere Qualität des Quartiers ist die Nähe zum See; sie wird jedoch dadurch geschmälert, dass es nur wenige und unattraktive Zugänge vom Quartier zum See gibt. Vor allem das Gebiet um den Bahnhof ④ birgt grosses Potenzial, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Verbindung zum See attraktiver zu gestalten.

Bebauungsstruktur	zugehörige Aussenräume
 Ein- und Zweifamilienhäuser	Privatgärten
 Reiheneinfamilienhäuser	Privatgärten und halbprivate Grünräume
 Mehrfamilienhäuser	Halbprivate Grünräume
 Grössere Einzelbauten (vor allem öffentliche Gebäude)	Anlagebezogene Grünräume
 Grossformen (vor allem Infrastruktur- und Dienstleistungsbauten)	Urbane Aussenräume
 Geschlossene Bauweise (inkl. unvollendete Blockränder)	Halböffentliche Vorzonen wie Vorgärten und Parkplätze, halbprivate rückwärtige Grünräume
 Wohnsiedlungen (gleichartige oder zusammengehörige Wohnhäuser)	



Wollishofen ist ein familienfreundliches Wohnquartier. Es ist vorwiegend mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und vereinzelt mit Reiheneinfamilienhäusern bebaut. Höhere Gebäude und unvollendete Blockränder findet man zwischen Morgental ⑤ und Bahnhof. Viele Wohngebäude wurden von Genossenschaften oder der Stadt erstellt und bilden einheitliche Ensembles; zahlreiche dieser Siedlungen sind in die Jahre gekommen und müssen saniert oder erneuert werden.

Die Erneuerung der Siedlungen wird zu einem leichten Bevölkerungswachstum führen, denn in den bestehenden Siedlungen ist das Verdichtungspotenzial oft noch nicht ausgeschöpft. Wichtig ist, dass die Verdichtung massvoll erfolgt und die bestehenden Qualitäten berücksichtigt werden. Mit der Erneuerung der Siedlungen wird sich die Bevölkerung verjüngen. Heute ist der Anteil der Quartierbewohnerinnen und -bewohner über 65 Jahre im städtischen Vergleich sehr hoch. Die erneuerten Siedlungen, vor allem jene der Genossenschaften, werden mehr Familien und Kinder ins Quartier bringen.

Die Zentrumsfunktionen und publikumsorientierte Nutzungen sind in Wollishofen entlang der stark genutzten Hauptverkehrsachse konzentriert; diese zieht sich vom Bahnhof Wollishofen über das Morgental bis zur Tramendhaltestelle ⑥. Die Aufenthaltsqualität an dieser Achse ist durch das hohe Verkehrsaufkommen stark eingeschränkt; hier besteht Verbesserungspotenzial.

Das vorliegende Leitbild für Wollishofen zeigt, wie sich das Quartier räumlich entwickeln soll. Ausgeklammert bleibt dabei das Gebiet Manegg ⑦. Zu diesem Entwicklungsgebiet gibt es ein eigenes Leitbild.

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

- Mass- und qualitätsvolle Verdichtung, um mehr Wohnraum zu schaffen.
- Erhalt der Charakteristik und Qualität der Wohngebiete.
- Ausbau der Versorgungsfunktionen und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Zentrum und entlang der Hauptverkehrsachsen.
- Bessere Verbindung der Zentrumsbereiche Bahnhof/Post, Morgental und Tramendhaltestelle.
- Erschliessung und Ausbau der bestehenden Begegnungs- und Aufenthaltsorte; Erhalt der Räume für Erholung, Freizeit und Kultur.
- Erhalt der Durchgrünung des Quartiers mit seinem wertvollen Baumbestand; Vernetzung der attraktiven Landschafts- und Freiräume.
- Schaffung von Querverbindungen vom Sihltal zum See; Verbesserung der Zugänglichkeit zum See.
- Bessere Verbindung von Wollishofen mit Adliswil, Kilchberg und dem Sihltal.

STADT UND QUARTIER GEMEINSAM GESTALTEN

Die Stadt Zürich lädt Einwohnerinnen und Einwohner zur Mitwirkung in Stadtentwicklungsprozessen ein. Dazu hat sie den Legislatorschwerpunkt «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten» gesetzt. Mitwirkung hilft, Erfahrungen, Wissen und Bedürfnisse der Bevölkerung in städtebauliche Quartierentwicklungsleitbilder einfließen zu lassen.

Die Quartierveranstaltungen in Wollishofen brachten vielfältige Diskussionen und Beiträge hervor. Die Resultate dieser Anhörungen bildeten eine von mehreren Grundlagen, auf denen das vorliegende Quartierentwicklungsleitbild erarbeitet wurde. An den zwei Workshops vom 21. November 2011 und 17. März 2012 wirkten rund 40 Interessenvertretende mit. Aufgenommen wurden Hinweise, Ideen und Rückmeldungen zu Entwicklungsszenarien für Wollishofen, welche von externen Planungsbüros entworfen wurden. Daraus formulierten städtische Ämter unter der Leitung des Amtes für Städtebau und mit Beteiligung einer Echogruppe aus dem Quartier das Leitbild. Die Informationsveranstaltung vom 24. September 2013 bildet den Abschluss des Leitbildprozesses. Auch für künftige Planungen und Projekte in Wollishofen wird eine Mitwirkung angestrebt.

Das vorliegende Leitbild richtet sich an alle, die sich für das Quartier Wollishofen interessieren. Es unterstützt insbesondere Planende und Projektierende bei ihrer Arbeit, indem es die heutigen Merkmale und Qualitäten benennt oder auf die räumliche Entwicklung und Entwicklungspotenziale von Wollishofen hinweist. Das Leitbild ist begleitend für die Arbeit der Verwaltung und bildet eine von mehreren Grundlagen für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Als Basis für konkrete Folgeprojekte der öffentlichen Hand sowie privater Areal- und Siedlungsplanungen braucht es aber zwingend weitere planerische und planungsrechtliche Schritte.

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Inhalt / Redaktion:
Amt für Städtebau (AfS)
Grün Stadt Zürich (GSZ)
Soziale Dienste (SOD)
Stadtentwicklung Zürich (STEZ)
Tiefbauamt (TAZ)

Bezugsquelle:
Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon: 044 412 11 11
afs@zuerich.ch

www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Zürich, September 2013

Für das engagierte Mitwirken danke ich allen Beteiligten herzlich.

Stadtrat Dr. André Odermatt
Vorsteher Hochbaudepartement der Stadt Zürich



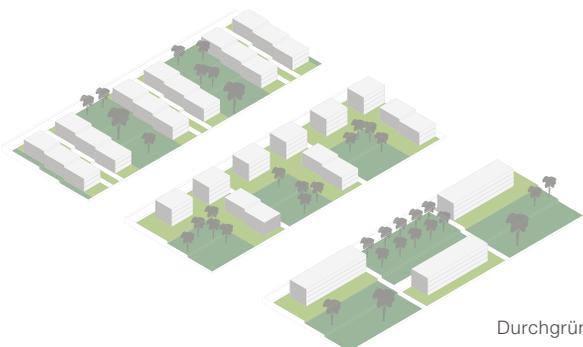


- Zentrum**
vier- bis fünfgeschossige Bebauung
- Erdgeschossnutzungen publikumsorientiert;**
Vorzone ergänzen den öffentlichen Raum
- Hauptstrassen**
dreigeschossige Bebauung
- Wohnen im Hochparterre;**
Vorzone begrünt
- Durchgrüntes Wohngebiet**
dreigeschossige Bebauung
- Durchgrüntes Wohngebiet**
zweigeschossige Bebauung
- Historische Ortskerne**
- Öffentliche Bauten**



Zentrum (A)

Hauptstrassen (B)



Durchgrünte Wohngebiete (C)

BEBAUUNGSSTRUKTUR

Zentrum dichter bebauen und beleben

Entlang des langegezogenen Zentrums von Wollishofen ist eine Verdichtung mit vier- bis fünfgeschossigen Bauten möglich. Der Strassenraum wird urbaner, vor allem um die Zentrumsbereiche Bahnhof/Post, Morgental und Tramendhaltestelle. Zum einen werden in den Erdgeschossen der Gebäude publikumsorientierte Nutzungen gefördert, zum anderen sollen Gebäudevorzonen den öffentlichen Raum ergänzen. Wo möglich, sollen Alleeen oder einseitige Baumreihen gepflanzt werden. Trotz strassenzugewandter und dichter Bauweise müssen Zwischenräume und Durchblicke in die durchgrünten Gebiete vorhanden bleiben. (A)

Entlang der Hauptstrassen im Hochparterre wohnen

Auch die Bebauung entlang der Hauptstrassen Albis-, Mutschellen- und Seestrasse lässt sich angemessen verdichten – mit dreigeschossigen strassenzugewandten Bauten. Alleeen ergänzen die begrünt und baumbewachsenen privaten Vorbereiche. (B) Erdgeschosswohnungen sind nur im Hochparterre sinnvoll. Die räumliche Zäsur zwischen den Siedlungsgebieten von Wollishofen und Adliswil ist zu erhalten. Sie ist städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvoll.

Durchgrünung trotz Verdichtung erhalten

Wollishofen wird dichter werden, das Wohnen in grüner Umgebung und die grüne Hangansicht mit wertvollem Baumbestand sollen aber gewahrt bleiben. Da die Entwicklung in die Höhe begrenzt ist, werden Bauten künftig mehr Bodenfläche beanspruchen. Damit der Charakter und die Qualität der Siedlungen mit ihren Aussenräumen erhalten bleiben, muss sich die Entwicklung an den vorhandenen Strukturen mit Einzelbauten unterschiedlicher Art orientieren. Gebäude müssen so platziert werden, dass zusammenhängende Grünräume entstehen und diese vielfältig nutzbar sind. Eine offene Bebauungsstruktur sorgt dafür, dass die Aussicht gewahrt bleibt; sie beeinflusst zudem das Stadtklima positiv.

Je nach Hanglage unterstützen unterschiedliche Platzierungen der Gebäude zueinander und zur Strasse die bessere Nutzbarkeit der Freiräume und eine klare Adressierung. Die Topografie muss ablesbar bleiben. Indem die Erschliessungsflächen von je zwei Bauten zusammengelegt werden, entstehen Vorzonen und grössere Grünräume zwischen den Gebäudepaaren. Unterkellerungen direkt unter den Gebäuden erlauben, dass in den Zwischenräumen Grossbäume gepflanzt werden. In den durchgrünten Wohngebieten ist eine zwei- oder dreigeschossige Bebauung möglich. (C)



Grüne Räume erhalten



LANDSCHAFT & FREIRÄUME

Stadtlandschaft stärken

Die Freiräume des Quartiers spiegeln dessen besondere Lage und Topografie wider. Am See gibt es Freizeit- und Kulturnutzungen von lokaler und regionaler Bedeutung. Die Wiesen und Weiden sowie die Wälder auf den Hügeln und im Sihltal werden von der Bevölkerung gern genutzt. Die Vorzüge müssen künftig noch stärker betont werden – zum Beispiel durch das Sichern von Aussichtslagen. Auch im Zuge baulicher Verdichtung müssen die Freiräume erhalten bleiben.

Freiraumverbindungen ergänzen

Die Freiräume am See, am Entlisberg und an der Sihl sollen attraktiver miteinander vernetzt werden. Ein Moränenweg führt über die Hügelkuppen von Wollishofen und bringt Spaziergängerinnen und -gänger die geologischen und landschaftlichen Besonderheiten des Quartiers näher. Der Weg schliesst ans übergeordnete Wanderwegnetz an. Am See wird der Seeuferweg vervollständigt. Zudem fördern Freiraumverbindungen die ökologische Vernetzung und Vielfalt.

Vielfältige Freiraumnutzung weiterentwickeln

Die grossflächigen Grünräume auf den Hügelzügen sollen erhalten, jedoch auf zurückhaltende Weise besser genutzt werden. Die quartiernahe Landwirtschaft des Schipferhofes mit hohem Erlebnis- und Erholungswert, die Schulsportanlagen, das Quartiermuseum und die Kirche auf der Egg bilden Synergien; sie sollen gemeinsam entwickelt werden. Möglichkeiten, Fläche gemeinschaftlich zu bewirtschaften, sollen wahrgenommen werden. Der Friedhof Manegg als Ruheort wird heute auch von Spaziergängerinnen und -gänger genutzt; künftig könnte er der Quartierbevölkerung zusätzlich für stille Nutzungen wie z.B. als Lese- oder Skulpturengarten oder als Themenweg zur Verfügung stehen.

- Grün-/Freiraum
- Landschaftlich geprägter Erholungsraum
- Landwirtschaft/Wiesland
- Wald
- Aussichtspunkt
- Freiraumverbindung/ökologische Vernetzung
- Kommunales Landschaftsschutzobjekt
- Moränen- und Seeuferweg (bestehend/geplant)



Zentrum beleben



Seezugänge aufwerten



Moränenweg über Hügelkuppen vervollständigen



BEGEGNUNGSRORTE & WEGNETZ

Soziales Quartierleben dank Begegnungsorten

Ein lebendiges Quartier braucht Begegnungs- und Aufenthaltsorte. Permanente Begegnungszonen sind vor allem für Gruppen mit starkem Quartierbezug wie Familien, Kinder oder ältere Menschen von Bedeutung; Jugendliche schaffen sich oft temporäre Treffpunkte. Wichtige Begegnungsorte in Wollishofen sind die Zentrumsbereiche Bahnhof/Post, Morgental und Tramendhaltestelle/Albisstrasse mit ihren breiten kommerziellen Angeboten sowie die Schulanlagen mit ihren Innen- und Aussenräumen. Die grösseren Freiräume am Rand des Siedlungsgebiets sowie die Seeanlagen dienen ebenfalls der Begegnung. Im Hinblick auf das absehbare Bevölkerungswachstum und die zunehmende bauliche Dichte gewinnen die Begegnungs- und Aufenthaltsorte noch stärker an Bedeutung. Sie müssen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, nutzerinnen- und nutzerfreundlich gestaltet und gut erreichbar sein.

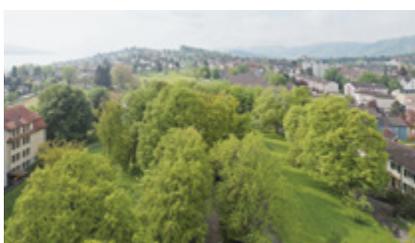
Schulanlagen als Begegnungsorte stärken

Wollishofen ist aufgrund seiner Topografie und Erschliessung stark in Teilgebiete gegliedert. In den einzelnen Quartierteilen bilden die Schulhäuser mit ihren Aussenanlagen und benachbarten Einrichtungen wichtige Begegnungsorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu verschiedenen Tageszeiten. Sie sollen in ihrer Hauptfunktion als Schul- und Betreuungsstätten ebenso gestärkt werden, wie als Begegnungsorte mit Innen- und Aussenräumen.

Fuss- und Velowegnetz ausbauen

Die Attraktivität von Fuss- und Velowegverbindungen wird erhöht, die Verbindungen mit der Manegg, mit Kilchberg und Adliswil werden verbessert – etwa durch Querverbindungen mit Baumreihen, durch eine grosszügige Dimensionierung der Wege und deren Anpassung an topografische Eigenheiten. Besonders wichtig sind sichtbare und hindernisfreie Verbindungen zum Bahnhof und zum See. Zudem müssen für den Fuss- und Veloverkehr die Verbindungen zwischen den Begegnungsorten und Subzentren des Quartiers verbessert werden.

-  **Zentrum Wollishofen**
-  **Subzentren als Begegnungsorte**
 - 1 Bahnhof/Post Wollishofen
 - 2 Morgental
 - 3 Tramendhaltestelle/Albisstrasse
-  **Begegnungsorte am See**
 - 4 Landiwiese
 - 5 Gemeinschaftszentrum Wollishofen
 - 6 Kulturzentrum Rote Fabrik
 - 7 Strandbad Wollishofen
-  **Schulanlagen als Begegnungsorte**
 - 8 Schulhaus Entlisberg und ref. Kirchenzentrum Hauriweg
 - 9 Schulhaus Neubühl sowie Gemeinschaftszentrum und Alterswohnungen
 - 10 Schulhäuser Im Lee, Wollishofen und Hans Asper sowie Erholungsraums «Auf der Egg» und ref. Kirche
 - 11 Schulhaus Manegg und Schule für Körper- und Mehrfachbehinderte (SKB)
-  **Fuss- und Velowegnetz Querverbindungen**
(bestehend/geplant)
-  **Aufwertung Seezugang**
-  **Moränen- und Seeuferweg**
(bestehend/geplant)



Synergien um Galgenrain nutzen



Schulanlagen als Begegnungsorte stärken



Querverbindungen ergänzen



Buslinien

- Bestehend
- - - - - Ausbau mittelfristig
(regionaler Verkehrsrichtplan, VBZ-Netzstrategie 2030)
- Ausbau langfristig
(kommunaler Verkehrsrichtplan)

Tramlinie

- Bestehend
- Ausbau langfristig
(regionaler Verkehrsrichtplan)

Linien-schiff

- Bestehend
- Ausbau langfristig
(regionaler Verkehrsrichtplan)

- Velo-Haupttrouten (bestehend/geplant)
- Velo-Komforttrouten (bestehend/geplant)
- ☛ Öffentliche Bauten und Anlagen

ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR

Aufenthaltsqualität im Zentrum verbessern

Wird die Zentrumsbildung entlang der Albis- und Seestrasse mit verdichtetem Bauen gefördert, muss auch die Aufenthaltsqualität in den Strassenräumen verbessert werden. Gleichzeitig sollen diese aber den motorisierten Verkehr weiterhin gut aufnehmen können, damit die Quartierstrassen vor Ausweichverkehr geschützt bleiben; das entspricht auch einer Anforderung aus der laufenden betrieblichen Strassenlärmsanierung. Eine Aufwertung ist beim Morgental vorgesehen: Dort soll die Dominanz des motorisierten Verkehrs reduziert, der Verkehrsfluss beruhigt und eine Verkehrskultur gegenseitiger Rücksichtnahme gefördert werden.

Öffentlichen Verkehr ausbauen

Die Verbindung von Adliswil und Manegg/Leimbach zum Bahnhof Wollishofen mit dem öffentlichen Verkehr wird optimiert. Geprüft wird, wie sich der Entlisberg und der Friedhof Manegg innerhalb des Quartiers besser mit dem öffentlichen Verkehr erschliessen und wie sich die Verbindungen mit dem Limmatschiff verbessern lassen.

Erweiterung der öffentlichen Bauten ermöglichen

Wollishofen ist gegenwärtig ausreichend mit öffentlicher Infrastruktur versorgt. Im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum und die Verdichtung, aber auch auf sich verändernde Ansprüche müssen die bestehenden Anlagen ausgebaut werden können – zum Beispiel die Schulen, Kindergärten, Altersheime oder die Anlagen für Ver- und Entsorgung.

Energieversorgung im Verbund planen

In Wollishofen bestehen verschiedene Möglichkeiten, vermehrt erneuerbare Energien zu nutzen. See und Erdreich bieten sich für den Einsatz von Wärmepumpen und Kältemaschinen an; das Seewasser könnte theoretisch ganz Wollishofen beheizen und den Kühlungsbedarf aller Gebäude abdecken. Eine wirtschaftliche Nutzung des Wassers ist allerdings nur im Verbund mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer oder mit Anschluss an Energieverbünde von Energiedienstleistern möglich. Gute Voraussetzungen für die Nutzung des Seewassers bieten dicht besiedelte Quartier-teile in Seenähe. Erdsonden zur Nutzung des Erdreichs als Energiequelle oder -speicher sind im ganzen Siedlungsgebiet erlaubt. Auch für diese Anwendung sollten arealübergreifende Versorgungslösungen gefördert werden. Gebiete mit Potential für Fotovoltaik und Solarwärme sind im Solarkataster der Stadt Zürich dargestellt.



Öffentlichen Verkehr ausbauen



Aufenthaltsqualität im Zentrum verbessern