

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 141 (2015)  
**Heft:** 23: Eine Einhausung für Schwamendingen

**Artikel:** Transformation der Gartenstadt  
**Autor:** Sulzer, Julia  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-595508>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

das neue Bauwerk städtebaulich sinnvoll ins Quartier eingebunden werden kann (vgl. «Transformation der Gartenstadt»).

### Innen Tunnel, oben Park

Die Einhausung und ihre Sicherheitsinfrastruktur werden vom Astra unterhalten. Sie wird innen behandelt wie ein Tunnel, d.h., die Anforderungen an Lüftung, Entrauchung oder Signalisation unterscheiden sich nicht von anderen Nationalstrassentunnels. Da sich der Baugrund als setzungsempfindlich herausgestellt hat, wurde als Fundament eine aufgelöste Pfahlwand gewählt. Im Bereich des unter der Autobahn verlaufenden Tramtunnels bis zur Station Schörlistrasse wird die Decke des Tagbautunnels mit Fertigteilträgern ausgebildet, der Bereich von der Tramstation Schörlistrasse bis zum Portal Aubrugg mit einer Ortbetondecke. Grösse und Komplexität des Projekts bedingen eine aufwendige Logistik. Der Bedarf an Installations-, Bewegungs-, Logistik- und Rettungsflächen mitten im Wohnquartier ist zeitlich und örtlich gross. Zahlreiche freie Flächen im Quartier werden temporär genutzt. Die Bauarbeiten sind so projektiert, dass die Autobahn unter Wahrung

der Verkehrs- und Arbeitssicherheit vierspurig befahrbar bleibt. Auch der Tramtunnel mit seinen Stationen und Zugängen bleibt immer in Betrieb. Umleitungen über die Quartierstrassen sind nicht vorgesehen. Für bestimmte Arbeiten wird die Autobahn nachts gesperrt. Hierfür wurden im Zusammenarbeit mit der Dienstabteilung Verkehr der Polizei grossräumige Umleitungs-konzepte entwickelt. Zudem orientiert das Astra die Autofahrer mit einer begleitenden Informationskam-pagne frühzeitig über Alternativen. •

*Daniela Dietsche, Redaktorin Bauingenieurwesen/Verkehr*

#### Anmerkungen

**1** Vor der Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA) waren für die Nationalstrassen noch die Kantone verantwortlich.

**2** Das Gebiet entlang der Autobahn ist punkto Lärmempfindlichkeit vor allem in die Empfindlichkeitsstufen ES II und vereinzelt ES III klassiert. In diesen gelten tagsüber ein Immissionsgrenzwert (IGW) von 60 bzw. 65 dB(A) und ein Alarmwert (AW) von 70 dB(A).

STÄDTEBAU

# Transformation der Gartenstadt

Die Einhausung bringt eine neue Dimension nach Zürich Schwamendingen.

Das Amt für Städtebau hat verbindliche Spielregeln definiert,  
damit entlang des Ueberlandparks ein belebtes Wohnquartier entsteht.  
Eine Verantwortliche erzählt von ihrer Arbeit.

Text: Julia Sulzer

**S**ein mehr als 30 Jahren belastet der Autobahnabschnitt der A1 die angrenzenden Wohngebiete von Schwamendingen-Mitte und Saatlen mit Lärm und Feinstaub (vgl. «Ein Tagbautunnel gegen den Lärm», S. 22). Um diesen Emissionen baulich entgegenzuwirken, haben Bund, Kanton und Stadt entschieden, diesen Abschnitt der Autobahn zu überdecken. Das Amt für Städtebau (AfS) hat sich zum Ziel gesetzt, das Infrastrukturbauwerk in eine gesamtheitliche Planung einzubinden, den Bau von zu-

sätzlichen Wohnungen auf den angrenzenden Parzellen zu ermöglichen und qualitativ hochwertige Aussenräume zu schaffen, ohne dabei die charakteristische Bebauungsstruktur des Quartiers zu verlieren.

#### Leitbild für Park und Quartier

Um diesen vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden, erarbeitete das AfS zusammen mit den Partnerämtern der Stadt Zürich und in Abstimmung mit den Grundeigentümern und der Quartierbevölkerung ein



Der Tagbautunnel über der A1 wird sich dereinst durch Schwamendingen schlängeln. Den Massstabssprung zwischen dem neuen Bauwerk und der historisch gewachsenen Struktur im Quartier nahm das Amt für Städtebau als Herausforderung. Städtebaulich überzeugt das erarbeitete Konzept. Wie sich das Quartier tatsächlich in den nächsten 20 Jahren verändern wird, liegt nun in der Hand der Grundeigentümer und der Bevölkerung.

städtbauliches Leitbild, das die Grundlage für das Planungsinstrument, den öffentlichen Gestaltungsplan, bildet.<sup>1</sup> Die im Leitbild formulierte räumliche Vision berücksichtigt den städtebaulichen und den architektonischen Massstab. Sie gibt vor, wie sich der neue Stadtpark ins Quartier einbindet, beschreibt eine angemessene bauliche Verdichtung mit einem vielfältigen Wohnangebot und fordert eine hohe Qualität der Freiräume. Dieses Ziel hat das AfS vor dem Hintergrund formuliert, dass die Akzeptanz einer baulichen Verdichtung unter anderem dann gegeben ist, wenn im Gegenzug qualitativ hochwertige öffentliche Räume für die Bevölkerung entstehen.<sup>2</sup>

Für den Entwurf des städtebaulichen Leitbilds haben sich die Planenden intensiv mit den bestehenden Qualitäten und Defiziten der historischen und aktuellen Bebauungsstruktur auseinandergesetzt: Bis heute ist Schwamendingen geprägt durch meist drei- bis viergeschossige Zeilenbauten, die auf die Planung von Stadtbaurat Albert Heinrich Steiner im Jahr 1948 zurückgehen. Inspiriert durch das Modell der «Gartenstadt» von Ebenezer Howard<sup>3</sup> und die Planungskonzepte der frühen Nachkriegsmoderne entwarf Steiner für Schwamendingen eine offene Bebauungsstruktur mit fliessenden Grünräumen.<sup>4</sup> Dass besonders die Außenräume solcher Planungen Defizite aufweisen, beschrieb die Städtebaukritikerin Jane Jacobs bereits in den 1960er-Jahren.<sup>5</sup> Zeitgenössische Experten wie Jan Gehl schliessen sich der Kritik an den räumlichen und funktionalen Paradigmen dieser Zeit an. Besonders problematisch sind Gehl zufolge die weitläufigen Außenräume und die grosse Entfernung zwischen den Gebäuden. Aufgrund dieser Distanzen können unper-

sönliche Zwischenräume entstehen.<sup>6</sup> Diese Typologie von ausgedehnten, oft unbelebten öffentlichen Flächen ist in Schwamendingen an den Hauptachsen und in den dahinter liegenden Siedlungen zu beobachten.

Da das Quartier auch künftig ein Wohnquartier bleiben soll, war es wichtig, Ideen zur Belebung des Stadtparks und zur Gliederung der Freiräume zu entwickeln. Daher zielt das städtebauliche Leitbild auf die räumliche und programmatiche Verknüpfung von Park und Gebäuden. Um vielfältige Weg- und Sichtbezüge zum Park zu ermöglichen, schreibt das Leitbild eine Querstellung der Bauten vor. Diese soll eine quasi «private» Vereinnahmung des Ueberlandparks – etwa durch Bauten parallel zur Einhausung – verhindern. Zudem wird eine Kontinuität der für Schwamendingen typischen Zeilenbauweise gewahrt (vgl. Abb. rechts).

### Brücken bauen

Gestalterische Aussagen auf städtebaulichem Massstab reichen jedoch nicht aus, um die angestrebte bauliche Verknüpfung und die Ziele für eine qualitätsvolle Verdichtung aufzuzeigen. Daher hat das AfS in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Jakob Steib Architekten drei Prototypen für eine mögliche Bebauung entlang des Ueberlandparks entworfen. Diese liefern Ideen für eine bauliche Vielfalt, geben Anregungen für eine Neuinterpretation der Zeilenbauweise, machen Vorschläge zur Gliederung der Freiräume und beschreiben die räumliche Verbindung zwischen Park und Gebäuden.

Aufgrund der Höhe der Einhausung ist eine Aussicht der angrenzenden Wohnungen auf den Park erst ab dem dritten Obergeschoss möglich. Die Masse für

die zukünftige Bebauung orientieren sich an den Vorgaben für Arealüberbauungen, wie sie in der geltenden Bau- und Zonenordnung geregelt sind. Entlang des Ueberlandparks soll dies jedoch auch auf Arealen möglich sein, die kleiner sind als 6000 m<sup>2</sup>. Denkbar sind sowohl gestapelte Maisonette- als auch Geschosswohnungen oder eine Kombination verschiedener Wohnungstypen.

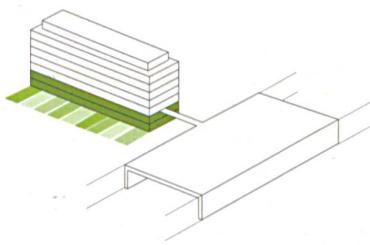
Auch die Aussenräume der Wohnungsbauten sollen qualitativ hochwertig sein. Daher haben die Architekten bei der Ausarbeitung der Prototypen die Gliederung der Freiräume mitgedacht. Typisch für die ursprüngliche Planung Steiners sind nicht klar zugeordnete, fliessende Grünräume. Bei der angestrebten baulichen Verdichtung hingegen sollen die Freiräume präzise hierarchisiert werden. Unmittelbar vor der Fassade werden private Vorzonen definiert, von denen die Wohnungen im Erdgeschoss profitieren. Zusätzlich zu diesen Vorzonen sollen vielfältig nutzbare Aussenräume entstehen.

Um die Verbindung der beiden städtischen Ebenen Gartenstadt und Ueberlandpark zu ermöglichen, sehen alle drei Prototypen eine bauliche Anbindung an den Park vor: Über Brücken werden gemeinschaftlich genutzte Bereiche des Hauses mit dem Park verbunden. Durch die räumliche Verknüpfung erhält das Haus

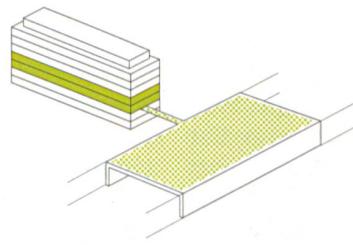
eine zusätzliche Adresse am Ueberlandpark. Zugleich soll so erreicht werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner den Park mit verschiedenen Aktivitäten beleben, was die Qualität dieses Freiraums erhöht (vgl. Abbildung unten).

### Zusammenarbeit trotz Individualinteressen

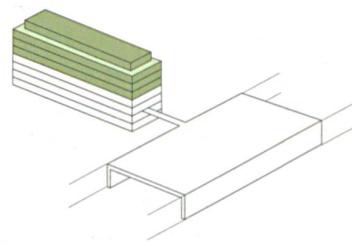
Um die räumlichen Qualitäten umzusetzen, die im städtebaulichen Leitbild und in den Prototypen beschrieben sind, hat das AfS zusätzlich einen öffentlichen Gestaltungsplan erarbeitet. Die darin festgeschriebenen Regeln bieten den Grundeigentümern verschiedene Anreize, nach den Vorgaben des Leitbilds zu bauen: Realisieren Bauherrschaften beispielsweise eine Verbindung zwischen Park und Gebäuden, werden sie mit dem «Brügglibonus» belohnt, der eine Mehrausnutzung von zehn Prozentpunkten erlaubt. Den Grundeigentümern wird außerdem die Möglichkeit eingeräumt, sich zusammenzuschliessen und innerhalb der von der Stadt festgelegten Baufelder nach der sogenannten «Antrittsregelung» zu bauen. In diesem Fall orientieren sich die baulichen Masse an den Vorschriften für die Arealüberbauung. Im Gegenzug wird eine «besonders gute» Gestaltung der Gebäude und Freiräume verlangt. Um diese Qualität sicherzustellen, schreibt das AfS



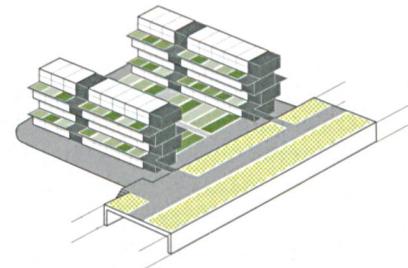
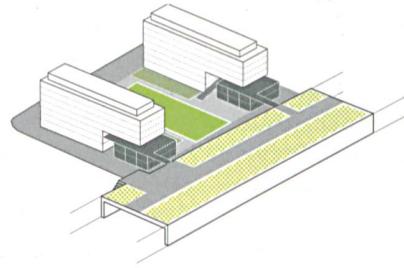
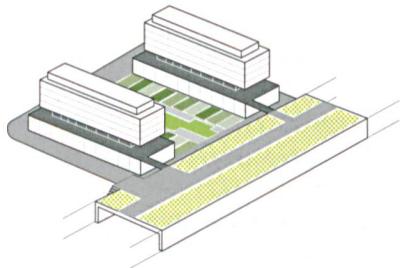
Auf der Ebene der Gartenstadt sollen Wohnungen entstehen, die einen direkten Zugang zum Aussenraum haben und das für Schwamendingen typische bodennahe Wohnen weiterführen.



Einzelne Brückenbauwerke verknüpfen den Park mit den Wohngebäuden auf der Ebene Ueberlandpark und tragen so zur Belebung der Parkanlage bei.



Die Ebene Luegisland bietet die Möglichkeit, das Wohnungsangebot um Attikawohnungen mit Sichtbezügen zum Park und zu den anderen Hochpunkten im Norden Zürichs zu erweitern.



Zur Ergänzung der im städtebaulichen Leitbild beschriebenen räumlichen Qualitäten entwarfen Jakob Steib Architekten drei Prototypen für eine mögliche Bebauung entlang des Ueberlandparks. Diese geben Ideen für eine bauliche Vielfalt und regen dazu an, die für Schwamendingen typische Zeilenbauweise neu zu interpretieren. Zudem liefern sie Aussagen zur Gliederung der Freiräume und beschreiben die räumliche Verbindung zwischen Park und Gebäuden.

## Der Direktor des Amts für Städtebau sagt:

Kürzlich wurde in New York eine nicht mehr genutzte Hochbahnlinie zu einem Park umgebaut. Der High Line Park hat den anliegenden Quartieren neue Impulse gegeben und sich mittlerweile auch zu einer beliebten Touristenattraktion entwickelt. Das Infrastrukturprojekt in Schwamendingen mit seinen für Zürich neuen Dimensionen stellt uns vor ähnliche städtebauliche Herausforderungen. Gleichzeitig öffnet es eine riesige Chance, einen Park entstehen zu lassen. Die im städtebaulichen Leitbild mit den Grundeigentümern und der Quartierbevölkerung ausgearbeiteten Vorgaben bilden die übergeordneten Spielregeln dafür. Sie sind verbindlich. Das ist wichtig, denn für die Integration dieses riesigen Bauwerks in das bestehende Quartier braucht es verbindende Strukturen und funktionierende öffentliche Räume; sonst gelingt es nicht, die Beziehung zwischen Quartier und Einhausung herzustellen. Gerade das «Leitbild Ueberlandpark» zeigt exemplarisch, dass Städtebau und Architektur keine solistische, sondern vielmehr kollektive Disziplinen sind: Es geht mehr um die qualitätsvolle Verdichtung und um die Stärkung des Quartiers und weniger um situative Neuerfindungen unterschiedlicher Architekturen. Das schönste Lob wäre zukünftig, wenn die Leute sagen würden: «Wenn du in Zürich bist, spaziere durch den Ueberlandpark.» New York lässt grüssen!

Patrick Gmür

gemäss seiner Praxis Wettbewerbsverfahren vor oder fordert die Beurteilung der Bauvorhaben durch das Baukollegium ein.

Aufgrund der heterogenen Eigentumsverhältnisse musste die Stadt auch für eine parzellenweise Bebauung Vorschriften definieren. Die Masse für Einzelbauten sind in der sogenannten «Grundordnung» festgeschrieben. Um die Umsetzung der städtebaulichen Grundprinzipien gemäss dem Leitbild sicherzustellen, gilt die Querstellung der Bauten für die «Antrittsregelung» und die «Grundordnung».

Damit eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung entlang des Ueberlandparks gelingt, kommt es auf die Zusammenarbeit aller Beteiligten an. Bund, Stadt und Kanton führten regelmässig Gespräche mit den Grundeigentümern. Vor allem diesen Verhandlungen ist es zu verdanken, dass die vorgesehenen Teilgebiete im Gestaltungsplan eigentümerverbindlich festgeschrieben werden konnten. Die verschiedenen Interessen wurden abgewogen und aufeinander abgestimmt, sodass es im Rahmen der öffentlichen Auflage lediglich sechs Stellungnahmen gab. Die Planenden haben jedoch nicht nur die Grundeigentümer in den Prozess einbezogen. Auch der Austausch mit dem Quartier war wichtig. Um die Bevölkerung umfassend über die Entwicklung zu informieren, organisierte das AfS eine Informationsveranstaltung und eine Ausstellung vor Ort. In wöchentlichen Sprechstunden beantworteten Fachleute aus der Verwaltung zudem die Fragen der Anwohner und erläuterten das Planungsvorhaben anhand von Modellen,

Bildern und Zeichnungen. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers bekräftigten in den Gesprächen den Wunsch, dass auf dem Dach der Einhausung ein belebter Park entstehen soll, der vom Quartier aus gut zugänglich ist. Diese Forderungen sind in das städtebauliche Leitbild und den Gestaltungsplan eingeflossen: Die gestalterischen Prinzipien ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit, und eine Vielzahl an Wegeverbindungen sind festgeschrieben.

## Planerisches Neuland betreten

Das städtebauliche Leitbild und der öffentliche Gestaltungsplan sind zum einen das Ergebnis von Verhandlungen mit den Grundeigentümern und der Quartierbevölkerung. Zum anderen hat sich das integrative Vorgehen auf mehreren planerischen Ebenen ausgezahlt: Die gestalterischen Vorgaben beziehen sich auf den städtebaulichen Massstab und auf dessen architektonische Übersetzung; die räumlichen Visionen sind im Leitbild nicht nur empfehlend beschrieben, sondern im Gestaltungsplan auch eigentümerverbindlich als Bauordnung festgeschrieben; die Sicherung spezifischer gestalterischer Themen wird durch planerische Anreize gefördert; und das Planungsinstrument regelt sowohl die Bebauung einzelner Parzellen als auch die Zusammenarbeit der Grundeigentümer in den vorgegebenen Teilgebieten.

Mit diesem integrativen Planungsprozess ermöglicht das AfS eine qualitätsvolle Verdichtung mit hochwertigen öffentlichen Räumen. Durch die Vermittlung zwischen den Partikularinteressen Einzelner, den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung und der Gesamtstrategie der Verwaltung ist somit die Ausgangslage dafür geschaffen worden, dass entlang des Ueberlandparks zukünftig ein lebendiges, durchmisches Stadtquartier entstehen kann. •

*Julia Sulzer, Fachverantwortliche Architektur und Stadtraum, Amt für Städtebau, Zürich; mit grossem Dank und in Erinnerung an Irene Strassmann, die das Projekt viele Jahre geleitet hat.*

### Anmerkungen

**1** Hochbaudepartement der Stadt Zürich: Städtebauliches Leitbild und öffentlicher Gestaltungsplan zum Ueberlandpark Schwamendingen, Zürich, Stand Öffentliche Auflage, 2013. (Der Gestaltungsplan Ueberlandpark Schwamendingen ist noch nicht rechtskräftig.)

**2** Vgl. Johannes Fiedler: Herausforderung Erdgeschoss, Wüstenrot-Stiftung (Hg.), Berlin 2014, S. 256.

**3** Vgl. Ebenezer Howard, Garden Cities of Tomorrow, London 1902 (2nd edition).

**4** Vgl. Daniel Kurz, Baukultur in Zürich, Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen, Seebach, Hochbaudepartement der Stadt Zürich (Hg.), Zürich 2002, S. 81 ff.

**5** Vgl. Jane Jacobs, The Death and Life of Great American Cities, New York 1992 (Erstauflage 1961).

**6** Vgl. Jan Gehl, Leben zwischen Häusern, Berlin 2014, S. 31.