

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 88 (2013)

**Heft:** 9: Badezimmer

**Artikel:** Der Gestaltungsplan für das Gebiet Überlandpark Schwamendingen liegt vor : "Stadtreparatur" als grosse Chance

**Autor:** Hartmann, Stefan

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-390625>

#### **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:** 19.01.2026

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

Der Gestaltungsplan für das Gebiet Überlandpark Schwamendingen liegt vor

# «STADTREPARATUR» ALS GROSSE CHANCE



2017 soll es endlich losgehen. Dann wird die Autobahn, die durch Zürich Schwamendingen führt, mit einer Einhausung versehen. Anstelle der lärmigen Strasse kommt ein 900 Meter langer Park zu liegen. Dies bedeutet nicht nur eine Aufwertung des Quartiers, sondern bietet den angrenzenden Genossenschaftssiedlungen ungeahnte Entwicklungsmöglichkeiten.

Von Stefan Hartmann

**Der Gestaltungsplan zeigt auf, wie sich die Baustruktur rechts und links des neuen Überlandparks, unter dem sich die Autobahn verbirgt, entwickeln könnte. Er legt unter anderem fest, dass Neubauten quer zum Hochpark stehen müssen. Schwarz = geplante Bebauungsstruktur, Grau = bestehende Bebauungsstruktur.**

Bei der Planung der Autobahnen in den 1960er- und 1970er-Jahren massen die Planer dem Wirtschaftsfaktor Verkehr höchste Priorität zu. Andere Kriterien wie die Wohnqualität waren ihm untergeordnet. Damals war man bereit, diesen Preis für den Fortschritt zu zahlen. Die Verkehrslawine schwoll rasch an. Heute rauschen jeden Tag über 110 000 Fahrzeuge über die Autobahn A1 im Zürcher Quartier Schwamendingen, die den Anwohnern Feinstaub, Lärm und Abgase bescheren. Rund 2500 Menschen wohnen an der Verkehrsader. Eine unhaltbare Situation, die seit Jahrzehnten zu reden gibt. Vor 15 Jahren kam die Volksinitiative «Einhäusung der Autobahn in Schwamendingen» zustande. Sie bestimmt, dass der 900 Meter lange Autobahnabschnitt zwischen Aubrugg und Schöneichtunnel eingedeckelt wird.

### Grosse Chance für Quartier

Nach vielen Verzögerungen sieht es jetzt so aus, dass 2017 mit dem ambitionierten Bauwerk begonnen werden kann. Die Bauzeit wird auf fünf Jahre veranschlagt. Dabei sind die Kosten von Jahr zu Jahr gewachsen. Heute liegen sie bei 298 Millionen Franken, wobei der Bund den Löwenanteil übernehmen wird. Das Projekt braucht Platz; unter anderem müssen 22 Wohn- und Gewerbeobjekte abgebrochen werden. Enteignungen und Landerwerb machen allein 34 Millionen Franken an den Kosten des Überlandparks aus. Es sei eines der komplexesten Bauvorhaben der jüngeren Baugeschichte Zürichs, betonte Patrick Gmür, Direktor des Amts für Städtebau, an einer grossen Quartiersveranstaltung. Während des Baus muss die A1 vierspurig befahrbar bleiben, was die Arbeiten enorm erschwert.

Doch die Einhausung, die inzwischen den schönen Beinamen Überlandpark erhalten hat, bedeutet eine grosse Chance für das geplagte Quartier. Der Deckel über der A1 bietet die Möglichkeit, das Konzept der 1948 vom damaligen Stadtbaumeister Albert H. Steiner entworfenen Gartenstadt in die Neuzeit zu übersetzen. Diese sah eine Zeilenbauweise mit «bodennahem» Wohnen vor, fliessenden Grün-

räumen zwischen den Häuserzeilen und Grünzügen mit Schul- und Sportanlagen. Viele genossenschaftliche Siedlungen wurden nach dem Zweiten Weltkrieg nach diesem Muster gebaut. Ein Grossteil dieser Häuser muss heute aus Altersgründen und wegen veränderten Wohnbedürfnissen ersetzt werden. Diese Erneuerung kann nun im betroffenen Gebiet zeitgleich mit der massiven Bautätigkeit für die Einhausung an die Hand genommen werden.

### Wohnen neu organisieren

Die Stadt hat diese Chance erkannt und ein städtebauliches Leitbild für das zwanzig Hektar grosse Gebiet ausgearbeitet. Ende Januar 2013 stellten die Behörden den öffentlichen Gestaltungsplan dem Quartier vor. Er schafft die Voraussetzungen für eine zeitgemässen Gebietsentwicklung und biete Entwürfe und Ideen für



## WAS PLANEN DIE BAUGENOSSENSCHAFTEN AM ÜBERLANDPARK?

### Baugenossenschaft Luegisland (BGL)

Luegisland-/Überlandstrasse,  
60 Wohnungen (1947/48), Teilgebiet B12  
**Strategie:** Wir sind momentan an der Ausarbeitung einer Gesamtstrategie. Wie diese im Einzelnen aussehen wird, wissen wir zurzeit noch nicht.

*Theo Huonder, Präsident*

### ASIG Wohngenossenschaft

Dreispitz (1945-52), Saatlen (1955),  
Herbstweg (1967), total 181 Wohneinheiten  
in 18 Reiheneinfamilienhäusern und 13  
Mehrfamilienhäusern, Teilgebiete B 4, 6, 8

**Strategie/Reaktionen auf den Gestaltungsplan:** Das von der ASIG gemeinsam mit der Stadt Zürich frühzeitig erarbeitete Entwicklungsleitbild Dreispitz wird mit den Absichten des Gestaltungsplans abgestimmt und koordiniert. Die Entwicklungsziele der ASIG gelten weiterhin und werden geschärft. Im Dreispitz wird weiterhin vorwiegend gewohnt, insbesondere wird zahlbarer Wohnraum auf städtischem Gebiet realisiert. Bei der Siedlungsverdichtung gilt der Grundsatz «Optimum vor Maximum». Damit wird eine Dichte mit hoher Wohn- und Lebensqualität sowie attraktiver Aussenraumgestaltung angestrebt. Die Quartiererneuerung wird nach Abschluss der Einhausung sozialverträglich in Etappen umgesetzt.

*Peter Hurter, Leiter Bau und Unterhalt*

### Baugenossenschaft Süd-Ost

Luegisland, 54 Wohnungen (1949, 1995-2004 saniert), Teilgebiet B15, Überlandstrasse, 12 Wohnungen (1946), Teilgebiet B15, 18 Wohnungen (1981), Teilgebiet B18

**Strategie:** Es ist geplant, die beiden Häuser mit Jahrgang 1946 zu ersetzen und die drei Häuser aus dem Jahre 1981 zu sanieren, um auf die neue Situation des Überlandparks zu reagieren. Der Zeitplan ist noch offen, weil wir nicht wissen, ob wir vor und während der Bauzeit der Einhausung im Teilgebiet B18 aktiv werden dürfen.

*Tulpenweg, 83 Wohnungen (1944 und 1947), Teilgebiet B 15*

**Strategie:** Ein Teil der Häuser muss abgebrochen werden, damit das Bauwerk Einhausung erstellt werden kann. Nach Fertigstellung der Einhausung und des Überlandparks werden auch die restlichen Häuser abgebrochen und auf dem ganzen Teilgebiet B15 ist eine neue Gesamtüberbauung geplant.

*Rita Feurer, Geschäftsleiterin*

### Bahoge Wohnbaugenossenschaft

208 Wohnungen (1964/65),  
Teilgebiete B9, 10

**Strategie:** Da die Gebäude in den letzten Jahren totalsaniert wurden, besteht für die Bahoge zurzeit kein Handlungsbedarf. Wir sind in intensiven Verhandlungen mit den

involvierten Stellen bei Bund, Kanton und Stadt Zürich, um unsere Einwendungen mit für alle Seiten vernünftigen Lösungen erledigen zu können. Wir sind sehr interessiert, dass es in dieser Sache zügig vorwärtsgeht und keine weiteren Verzögerungen eintreten.

*Erich Rimmli, Geschäftsleiter*

### Baugenossenschaft Glattal

Zürich (BGZ)

38 Wohnungen (1949), 60 Wohnungen (1957), 27 Wohnungen (1985) im Teilgebiet B13, 24 Wohnungen (1949) im Teilgebiet B12

**Strategie:** Im Baufeld B12 wird die BGZ die Erneuerung mit der BG Luegisland koordinieren. Im Baufeld B13 müssen Gebäude schon für den Bau der Einhausung abgebrochen werden, und einige andere Häuser stehen derart nahe an der Einhausung, dass sie kaum mehr bewohnbar sind. Der Vorstand der BGZ hat beschlossen, das Teilgebiet B13 gesamthaft neu zu bebauen. Sobald Rechtssicherheit für das Planungsgebiet besteht, wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt, um ein Ersatzneubauprojekt zu erhalten. Das Projekt wird dann der Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegt. Ziel ist es, die erste Etappe bei Fertigstellung der Einhausung bezugsbereit zu haben.

*Kurt Williner, Leiter Bau und Unterhalt*

das Weiterführen der für Schwamendingen charakteristischen Zeilenbauweise, erklärte Patrick Gmür am Infoabend. Die weiteren Eckpunkte des Gestaltungsplans: Die neuen Häuser müssen quer zum Hochpark stehen; die Gesamtüberbauung ermöglicht unter Berücksichtigung erhöhter Anforderungen an Gebäude und Freiraum eine höhere Dichte und eine Bauhöhe bis zu sieben Geschossen. Verdichtetes Bauen auf einem qualitativ hohen Niveau, welches das Einhausungsbauwerk sorgfältig in das Quartier einbindet, ist die städtebauliche Leitidee.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan schafft die Stadt Zürich die Grundlage, um auf den an den Überlandpark angrenzenden Grundstücken städtebaulich und architektonisch überzeugende Wohnbauten und Aussenräume zu entwickeln. Fünf Baugenossenschaften besitzen Siedlungen direkt am Überlandpark: ASIG, Bahoge, Glattal (BGZ), Luegisland und Süd-Ost. Sie wurden in die Planung mit einbezogen. Die ASIG etwa hat sich schon früh mit einer Testplanung zu ihrer Stammsiedlung Dreispitz (Baujahr 1945-47) eingehend Gedan-

ken über die Zukunft dieses Areals gemacht. Für ASIG-Präsident Walter Oertle ist klar: Der Überlandpark bringe nicht nur Ruhe und Erholungsmöglichkeiten für das ganze Quartier, sondern stelle für die angrenzenden Gebiete eine Chance für Veränderungen dar, um genossenschaftlichen und privaten Wohnraum zu schaffen und weiterzuentwickeln. «Der Überlandpark ermöglicht uns eine zukunftsgerichtete Planung, mit der wir uns hinsichtlich der rasch wachsenden Glatttalstadt positionieren können.»

### Gartenstadt wächst in die Höhe

Der riesige Betonkasten, der über die A1 in Schwamendingen gestülpt wird, ist mit 7,5 Metern über dem gewachsenen Terrain relativ hoch. Trotz Bepflanzung fürchten Anwohner, dass sie dereinst an eine Betonwand schauen müssen. Diesem Umstand will der Gestaltungsplan Rechnung tragen: Schwamendingen kann links und rechts der Einhausung in die Höhe wachsen. Eine neue, vertikale Stadt Ebene solle entstehen, die für Zürich einzigartig sei und dem Quartier eine andere Identität verlei-



Bilder: Zvg.

**1/2** Der neue Grünraum ist durch Rampen, Treppen und Lifte erschlossen. Brücken verbinden ihn direkt mit den oberen Geschossen der Siedlungen.

**3** Querschnitt des geplanten Bauwerks.



he, schreibt das Amt für Städtebau. Entlang des Überlandparks könne sich das bestehende Quartier weiterentwickeln, so dass attraktiver Wohnraum für die unterschiedlichsten Lebensformen und Einkommensschichten zur Verfügung gestellt werden könne.

Laut städtebaulichem Leitbild sind drei Wohnebenen vorgesehen. Jede reagiert spezifisch auf das neue Umfeld und bietet unterschiedliche Wohnqualitäten: Die Ebene «Gartenstadt» (1. und 2. Geschoss) knüpft an die steinersche Gartenstadt von 1948 an und ermöglicht das für Schwamendingen typische bodennahe Wohnen in Reiheneinfamilienhäusern. Auf der Ebene «Überlandpark» im 3. und 4. Geschoss verbinden Brücken die Wohngebäude direkt mit dem Hochpark, um diesen zu beleben. Die Ebene «Luegisland» (5. bis 7. Geschoss) bietet höherpreisliches Wohnen mit Aussicht auf den Hochpark und die weitere Umgebung. Die Querstellung der Bauten in Ost-West-Richtung ermöglicht eine optimale Belichtung der Wohnungen. An verschiedenen Orten sind Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Quartiernutzungen möglich.

### Prototypen als Anregung

Die Querstellung der Bauten schafft Durchlässigkeit, gute Sichtbezüge und optimale Wegeverbindungen aus dem Quartier. Die Gebäude sollen zu neunzig Prozent Wohnraum enthalten; der Rest sind Gewerbe- und Atelierflächen. Die angestrebte Wechselwirkung zwischen Park und Wohngebäuden kann über verschiedene Gebäudetypen umgesetzt werden. Denkbar sind gemäss städtebaulichem Leitbild verschiedene Prototypen. Sie sollen den Planenden als Anregung dienen, wie die zukünftige Bebauung auf die neue Lage am Hochpark reagieren könnte.

Zu nennen wäre etwa der Prototyp «Schichtung»; eine Mischung aus Reiheneinfamilienhäusern im unteren und Geschosswohnungen im oberen Teil. Ein Zwischenteil enthält verschiedene Nutzungen und ist mit der Parkebene verbunden. Im Prototyp «Maisondette» sind übereinander gestapelte Reiheneinfamilienhäuser mit grosszügigen privaten Außenräumen denkbar. Der Prototyp «Kopf» schliesslich zeichnet sich durch eine stark zum Park und den Fugenwegen hin orientierte Kopfsituation

aus. Er beherbergt öffentliche Nutzungen wie Kindergarten, Vereinsräume oder Quartierläden. Der Wohnteil ist eine Mischung von Geschosswohnungen und Maisonetten.

### Auflagen für verdichtetes Bauen

Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst insgesamt 18 Teilgebiete, die sich jeweils hundert Meter links und rechts der Einhausung erstrecken. Die meisten befinden sich im Besitz von Baugenossenschaften oder Institutionen. Für das Bauen mit erhöhter Ausnutzung, welche sich an den Massen einer Arealüberbauung in der dreigeschossigen Wohnzone orientiert, fordert der Gestaltungsplan ein besonders gutes Gesamtkonzept für die Architektur und die Freiräume.

Die Qualitätssicherung erfolgt über ein Konkurrenzverfahren oder das Vorstellen des Projekts im Baukollegium der Stadt Zürich. Sind die Voraussetzungen dann gegeben, kann die Genossenschaft von den erhöhten Grundmassen Gebrauch machen, die ein verdichtetes Bauen mit 150 Prozent Ausnutzung und bis zu sieben Geschossen erlauben. Auf Teilgebieten mit mehreren Eigentümern, wo kein Gesamtkonzept zustande kommt, ist eine Ausnutzung von 120 Prozent sowie vier Stockwerken zulässig.

### Keine Wohnwüste

Das künstliche Gebilde Einhausung soll durch verschiedene bauliche Massnahmen wie Treppen, Rampen und Lifte gut begehbar und benutzerfreundlich gestaltet werden. Stege und Brücken verbinden die neuen Wohnhäuser mit dem Überlandpark. Visualisierungen zeigen den Hochpark aus verschiedenen Perspektiven – vor allem zeigen sie einen neuen, kostbaren Erholungsraum, der nicht nur die Naherholungsgebiete Zürichberg und Glattalraum verbindet, sondern auch eine flotte Flaniermeile für Velofahrer und Fussgänger, gleichsam über den Dächern von Schwamendingen, in Aussicht stellt.

Entlang der Einhausung werden beidseits vier Meter breite Fugenwege angelegt, die nach dem langjährigen Nationalrat und Asig-Präsidenten Otto Nauer und der populären Schwamendinger Posthalterin Anna Häuptli benannt sind. Ungefähr in der Mitte der 900 Meter langen und 30 Meter breiten Einhausung sind Nutzungen wie Kiosk, Café, Bistro oder Quartiertreff vorgesehen. Bei der Feinplanung werden sich auch die Baugenossenschaften einbringen können: Ihre Interessengemeinschaft «pro zürich 12» wird dabei mitreden. Der Quartierfernsehsender [www.teleschwamendingen.tv](http://www.teleschwamendingen.tv) dokumentiert laufend alle Ereignisse und Debatten rund um Einhausung und Hochpark. ■

## ANRAINERGENOSSENSCHAFTEN SAGEN «JA, ABER»

Die «interessengemeinschaft pro zürich 12», in der sich die Schwamendinger Baugenossenschaften zusammen geschlossen haben, hat in einer Medienmitteilung vom 30. Juli Stellung zum Gestaltungsplan genommen.

«Die fünf genossenschaftlichen Wohnbauträger, die Liegenschaften am künftigen Überlandpark besitzen, begrüssen den öffentlichen Gestaltungsplan als wichtigen Schritt zur städtebaulichen Entwicklung des Perimeters entlang der Überdachung der Autobahn in Zürich Schwamendingen. Insbesondere sehen sie in der Möglichkeit des Brückenbaus von Neubauten zum auf sieben Metern

ab gewachsenem Grund liegenden Überlandpark die Chance, die Einbindung der Überdachung der Autobahn ins Quartier zu verstärken.

Der Regelung der Querstellung und Zeilenbebauung von Neubauten stehen die in der IG pro zürich 12 zusammen geschlossenen Wohnbaugenossenschaften jedoch mit gemischten Gefühlen gegenüber. Einerseits sehen sie den positiven städtebaulichen Effekt der «Durchblicke» auf den Überlandpark vom Quartier aus, den die Regelung bringen wird. Andererseits greift diese Vorschrift stark in die private Gestaltungsfreiheit ein und birgt die Gefahr von gleichförmigen Bauweisen. Die IG wünschte sich hier mehr Raum für die freie Gestaltung.»

ANZEIGE



**BAUR**  
UMBAU + RENOVATION

BAUR & CIE AG  
Seefeldstrasse 162 | Postfach | 8008 Zürich  
Tel. +41 (0) 44 389 60 60  
[www.bereuter-gruppe.ch/umbau](http://www.bereuter-gruppe.ch/umbau)

**UMBAU + RENOVATION**

Wir erhalten und erneuern Bestehendes für die Zukunft.

**WIR FÜHREN DEN BAU – die Bereuter-Gruppe**

