



# Informationsveranstaltung «Areal Thurgauerstrasse»

Zürich, 8. September 2022

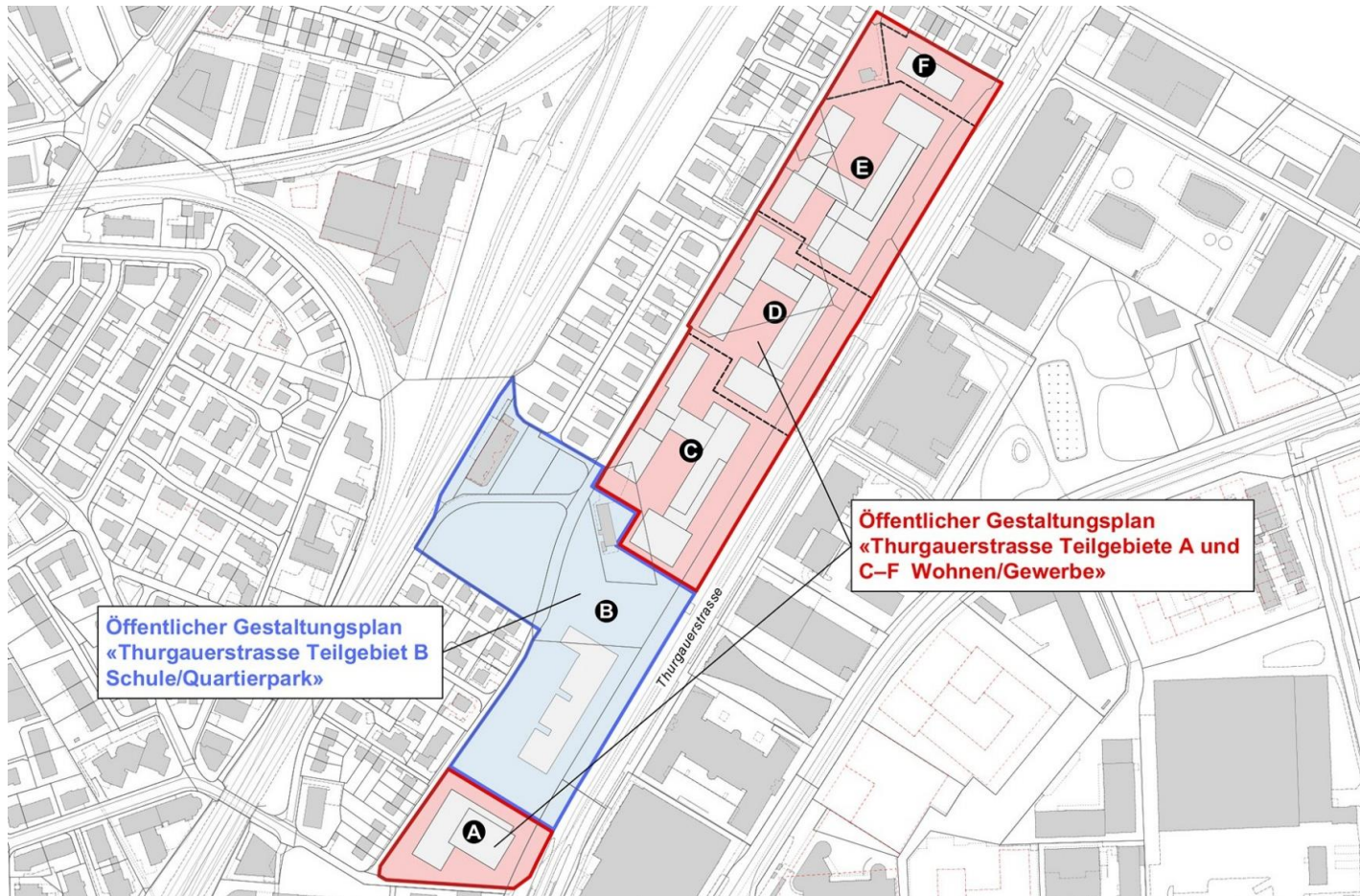
Stadtrat Daniel Leupi, Vorsteher Finanzdepartement

Stadtrat André Odermatt, Vorsteher Hochbaudepartement

# Stand Gesamtplanung und Projekte der Stadt

# Areal Thurgauerstrasse

## Aktueller Stand Teilgebiete



### Gestaltungsplan Teilgebiete A und C-F (Wohnen/Gewerbe)

- Kantonale Genehmigungsverfügung rechtskräftig
- Inkraftsetzung durch Stadtrat per 1. Oktober 2022

### Gestaltungsplan Teilgebiet B

- Rechtskräftig seit Februar 2021

# Teilgebiet B: Schulanlage Thurgauerstrasse

## Aktueller Stand

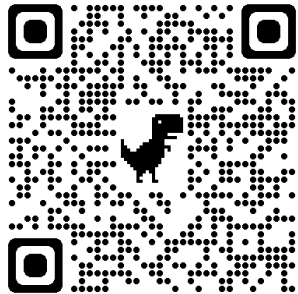
### Stand Baustelle

- Arbeiten Baumeister im Mai 2022 gestartet

### Nächste Schritte / Meilensteine

- Fertigstellung 4. Quartal 2024

### Webcam





# Teilgebiet B: Quartierpark

## Aktueller Stand

### Stand Bewilligung

- Baubewilligung hängig (Rekurs Strassenprojekt)
- Baustart auf unbestimmten Zeitpunkt verschoben
- Alternative zu Rasenspielfeld für Schule gesucht

### Stand Einbezug der Bevölkerung

- Mitwirkungsprozess zu Ausbau Quartierpark wird fortgesetzt, sobald Baustart bekannt



# Teilgebiet B: Quartierpark

## Nächste Schritte

### Nächste Schritte

- Ende Oktober 2022: Räumung und Übergabe betroffener Teil Gartenareal und Schützenhaus
- Einrichten von Provisorien für Weiterbetrieb des verbleibenden Gartenareals (Teilgebiet C-D)
- Erarbeitung Betriebskonzept Schützenhaus mit künftiger Trägerschaft
- Neue Terminplanung, sobald Rekurs behandelt wurde und Bauentscheid vorliegt



# Teilgebiet A: Temporäre Tragluftsporthalle

## Aktueller Stand

### Ausgangslage

- Sekundarschule Campus Glattal per Schuljahr 2022/23 in Betrieb genommen (erste Etappe)
- Messehalle 9 als Sporthalle für Campus vorgesehen
- Umbau Messehalle aufgrund späterer Auszug Parlamente verzögert

### Provisorium

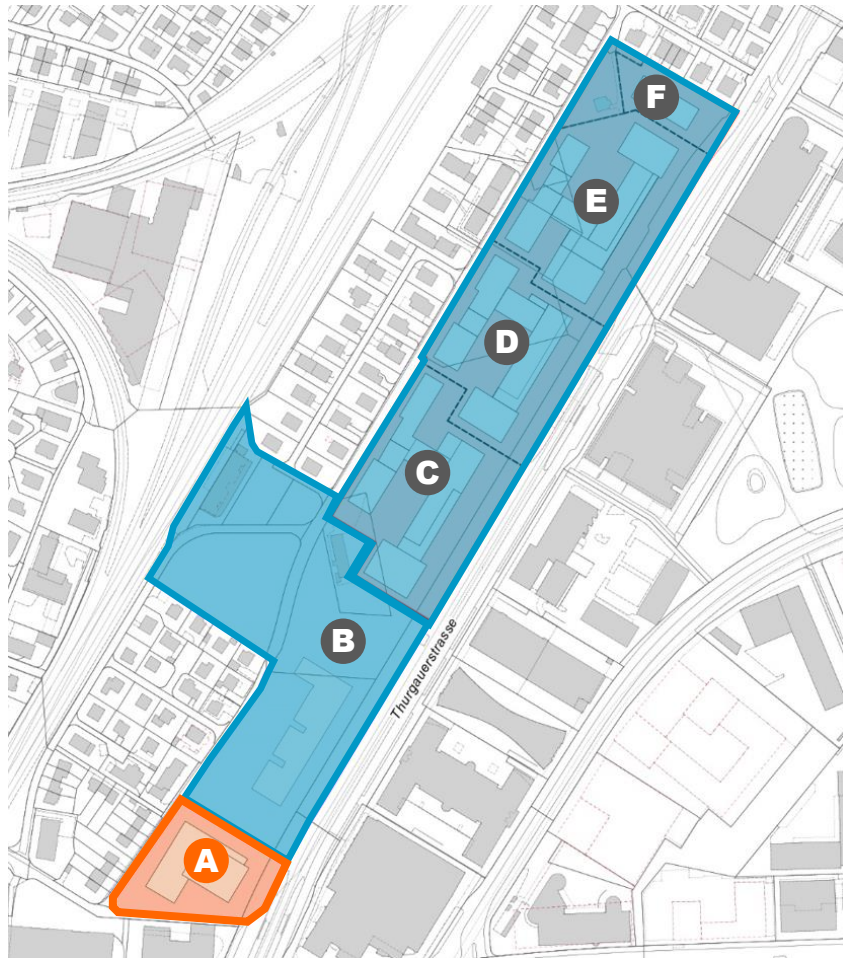
- Tragluftsporthalle der Kantonsschule Enge auf Teilgebiet A verschoben
- Betrieb bis voraussichtlich 2024





# Teilgebiet A: Gesundheitszentrum und Alterswohnungen

## Überblick



Kombiniertes Gebäude gemäss neuer Altersstrategie 2035:

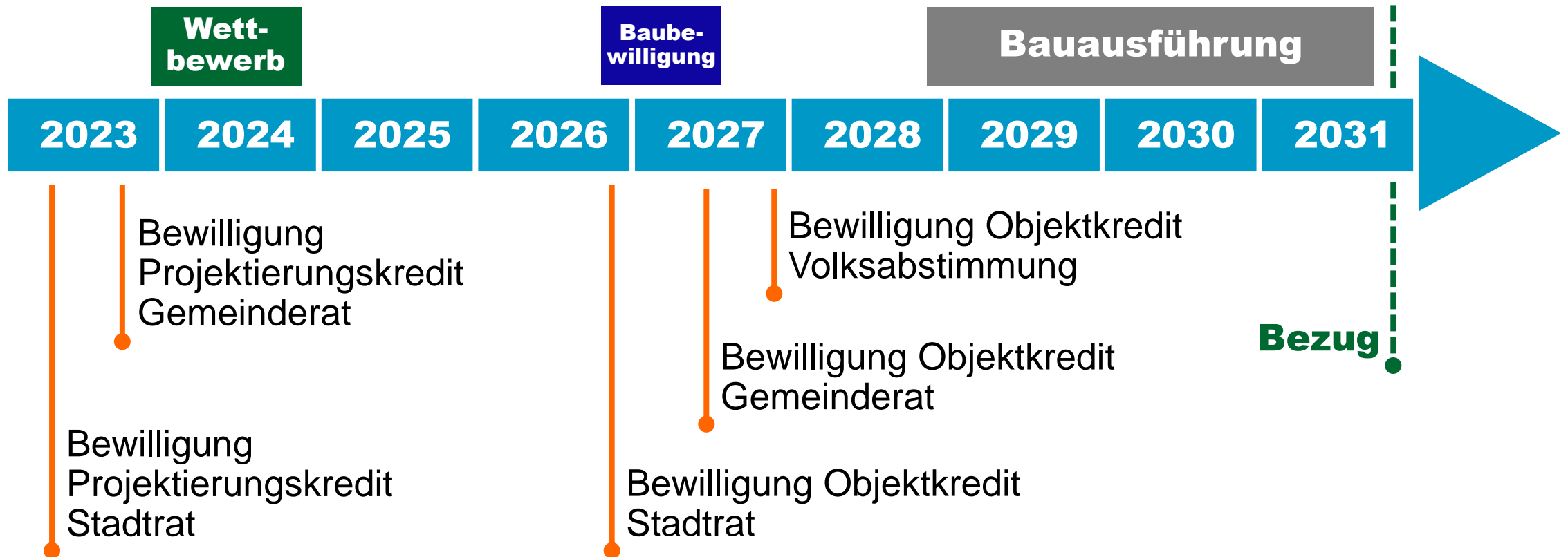
- 130 Alterswohnungen (SAW)
- 90 Plätze für spezialisierte Pflege & öffentliches Restaurant (GFA)

Umsetzung gemäss Gestaltungsplan:  
Ca. 20-geschossiger Hochbau, ca. 70 Meter



# Teilgebiet A: Gesundheitszentrum und Alterswohnungen

## Termine



# Teilgebiet A: Gesundheitszentrum und Alterswohnungen

Information und Mitwirkung

## **Geeignete Themengebiete:**

- Nutzung Erdgeschoss
- Gestaltung Aussenraum
- sozialräumliche Vernetzung

## **Denkbare Formate:**

- Vorbereitung mit Echogruppe anlässlich Workshop
- Präsentation und Spiegelung anlässlich Quartierveranstaltung

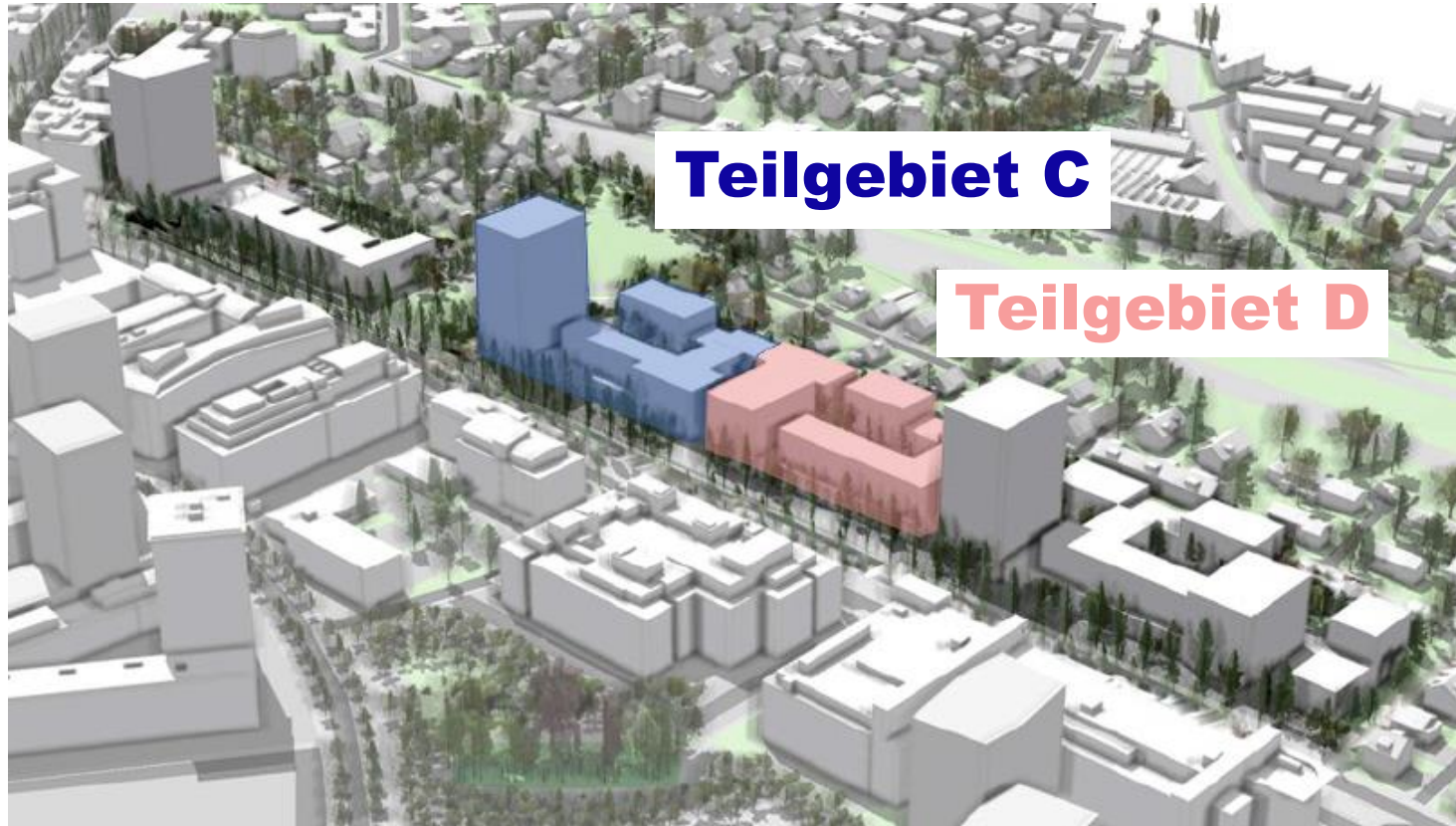
➔ Konsolidierter Input für das Wettbewerbsprogramm

# Arealentwicklung und Baurechtsvergabe



# Areal Thurgauerstrasse

## Teilgebiete C und D



### **Teilgebiet C**

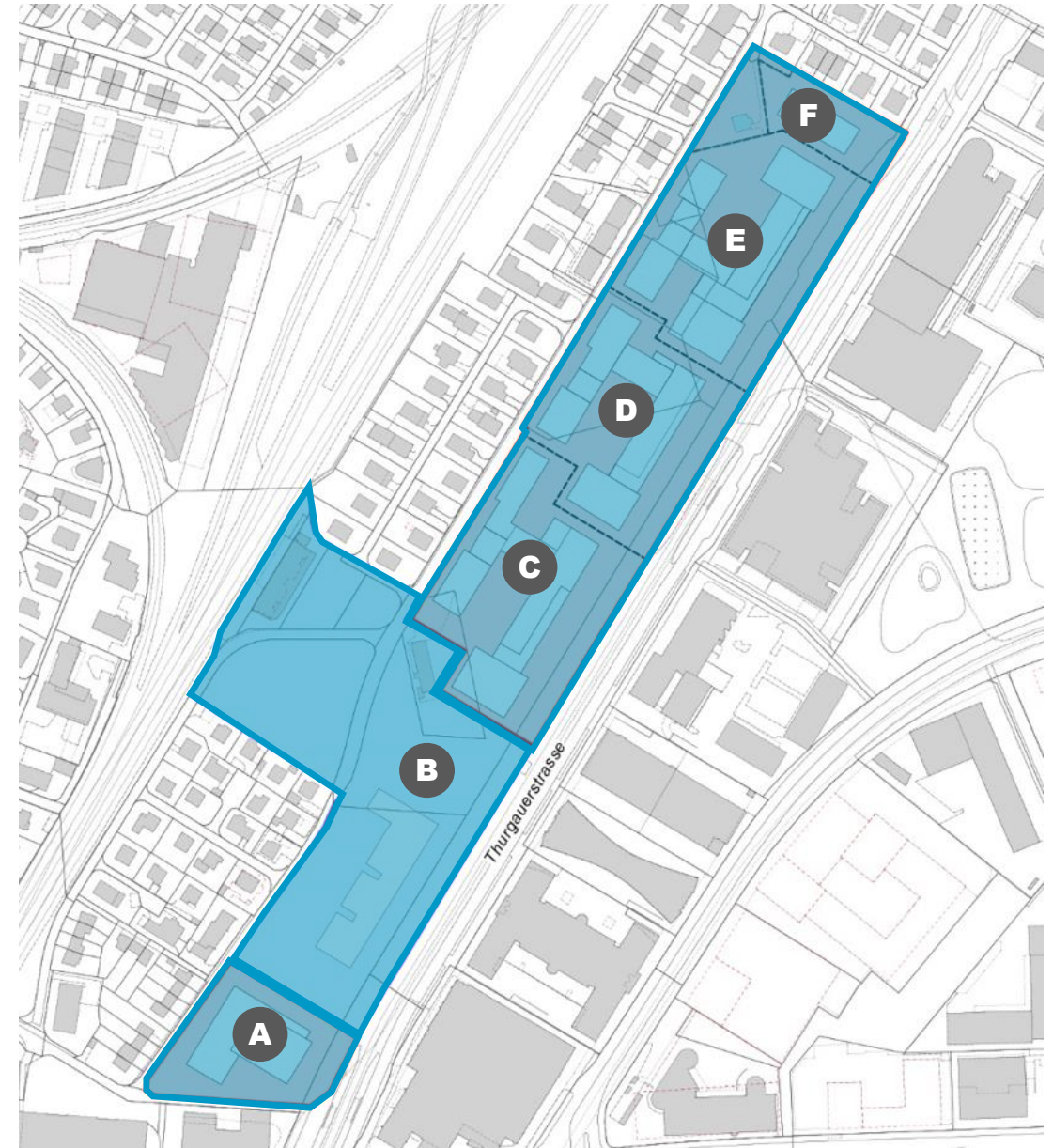
- Zirka 220 Wohnungen möglich
- 4000 Quadratmeter Nicht-Wohnflächen

### **Teilgebiet D**

- Zirka 160 Wohnungen möglich
- 2500 Quadratmeter Nicht-Wohnflächen

# Areal Thurgauerstrasse

Alle Teilgebiete auf einen Blick



# Städtische Vision (1/2)

## Areal Thurgauerstrasse

Mit dem partnerschaftlich von gemeinnützigen Trägerschaften und Stadt erstellten Areal wollen die Akteur\*innen unter Einbezug der künftigen Nutzenden und der Nachbarschaft einen Quartierbaustein schaffen, der bauliche Dichte und klimagerechtes Bauen mit hoher Lebensqualität und günstigen Mietzinsen vereint.

Die Erbauer\*innen des Areals denken über Perimetergrenzen und das «Heute» hinaus.



## **Städtische Vision (2/2)**

### Areal Thurgauerstrasse

Durch Innovationswille und Kooperationsbereitschaft entsteht ein durchgrünter und vitaler Lebensraum für Bewohnende und Stadtnatur.

Dank richtig gesetzter Rahmenbedingungen und zukunftsweisender Angebote wird ein suffizienter Lebensstil zur Selbstverständlichkeit und Netto Null im Konkreten umgesetzt.

Durch das gemeinsame Engagement von Betriebsgesellschaften und Nutzenden wird sich das Areal bedarfsgerecht weiterentwickeln und mit dem Quartier verwachsen.

# Städtische Vision

## Leitsätze

Begegnungsräume für  
Mensch und Natur  
wachsen lassen

**Frei- und Grünräume  
vernetzen das Areal  
Thurgauerstrasse  
mit dem Quartier.**

klimaneutral und suffizient  
aus Überzeugung

**Auf dem Areal  
Thurgauerstrasse ist  
«weniger» mehr und  
«morgen» schon heute.**

soziale und räumliche  
Diversität fördern

**Auf dem Areal  
Thurgauerstrasse ist  
die Vielfalt zuhause.**

gemeinsam denken,  
planen, wirtschaften

**Auf dem Areal  
Thurgauerstrasse ist  
«Miteinander» das  
Fundament für  
Identität.**



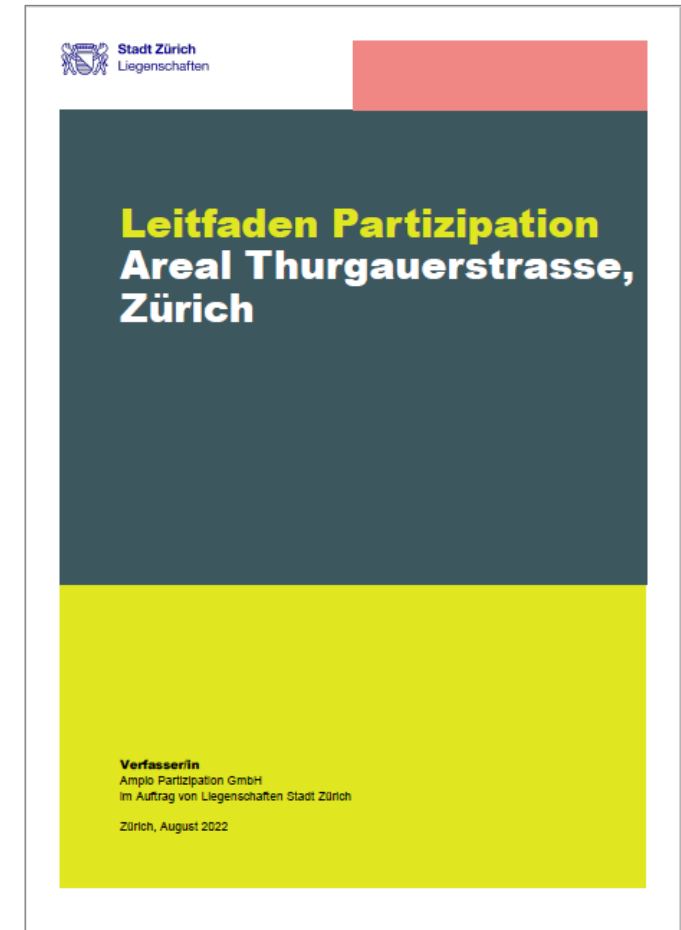
# Einbezug der Bevölkerung



# Baurechtsabgabe an Gemeinnützige

## Partizipation

- Partizipation integraler Bestandteil der Arealentwicklung
- Bauträgerschaften erstellen ein Partizipationskonzept für ihr(e) Teilgebiet(e)
- Partizipation findet frühzeitig, kontinuierlich und koordiniert statt
- Partizipation seitens Stadt: Mitwirkung Quartierpark bereits angelaufen
- Teilgebiet A (Gesundheitszentrum für das Alter und Stiftung Alterwohnungen): Konzept in Vorbereitung
- Partizipation als ein Kriterium für die Baurechtsvergabe



# Verfahren Baurechtsvergabe Teilgebiete C und D

# Verfahren Baurechtsvergabe, nächste Termine

## Unterlagen und Informationsveranstaltung

- Unterlagen zum Baurechtsvergabe-Verfahren ab **Montag, 3. Oktober 2022** auf [konkurado.ch](https://konkurado.ch)
- Informationsveranstaltung zur Baurechtsvergabe für Bauträgerschaften am **Dienstag, 4. Oktober 2022**, 19 Uhr (Volkshaus)



# Ausschreibung Baurechte Etappe 1

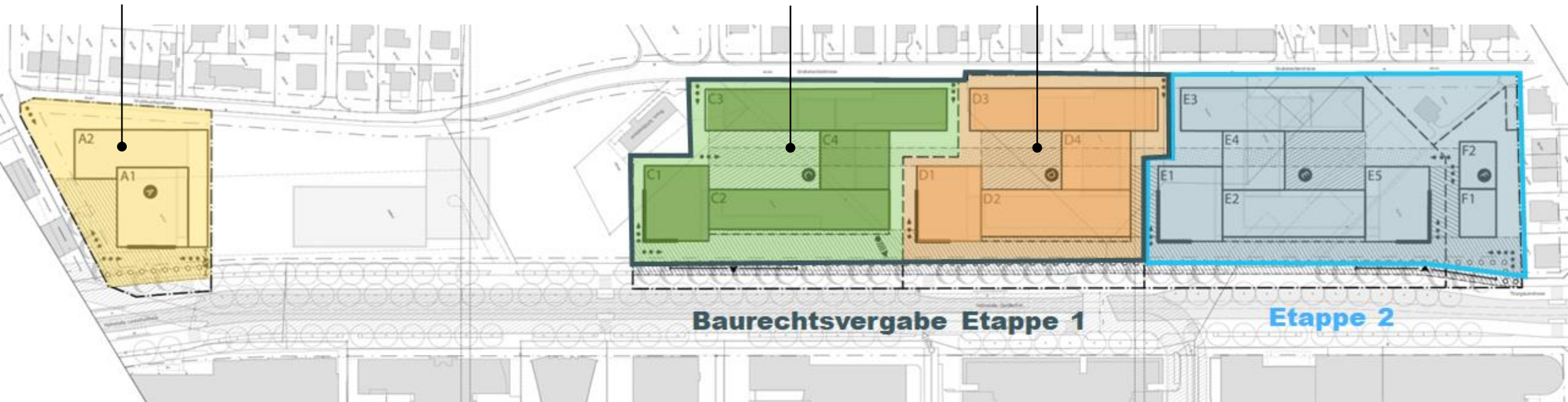
## Teilgebiete C und D

Projektperimeter  
GZA / SAW

Baurechtsperimeter,  
Teilgebiet C  
«**Team 1**»  
(2-3 Bauträgerschaften)

Baurechtsperimeter,  
Teilgebiet D  
«**Team 2**»  
(2-3 Bauträgerschaften)

Teilgebiete E und F  
(Etappe 2, ab 2033)

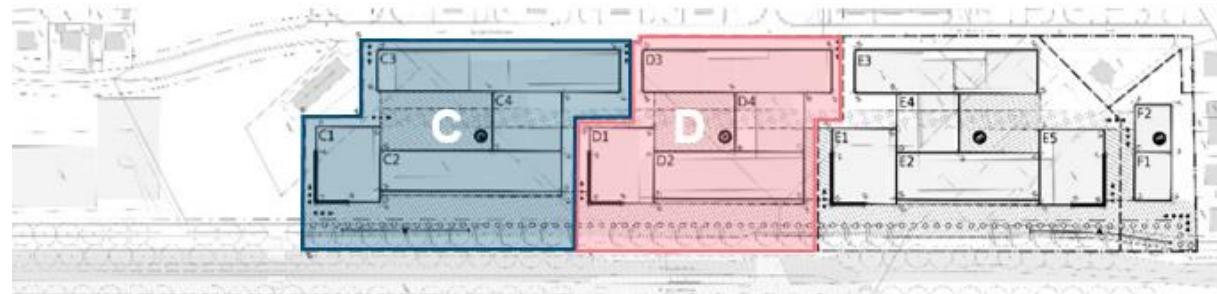


# Ausschreibung der Baurechte

## Mengengerüste Teilgebiete C

### Teilgebiet C

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>9380 m<sup>2</sup></b>
<b>Anrechenbare Geschossfläche max.</b>	28 500 m <sup>2</sup>
<b>Anrechenbare Geschossfläche Wohnen</b> (Städtebauliches Richtkonzept)	ca. 23 500 m <sup>2</sup>
<b>Anrechenbare Geschossfläche Nicht-Wohnen</b> (Städtebauliches Richtkonzept)	ca. 4 000 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächenziffer min.</b>	30 %
<b>Überschlägige Berechnung Wohnungen</b>	ca. 220 Whg.

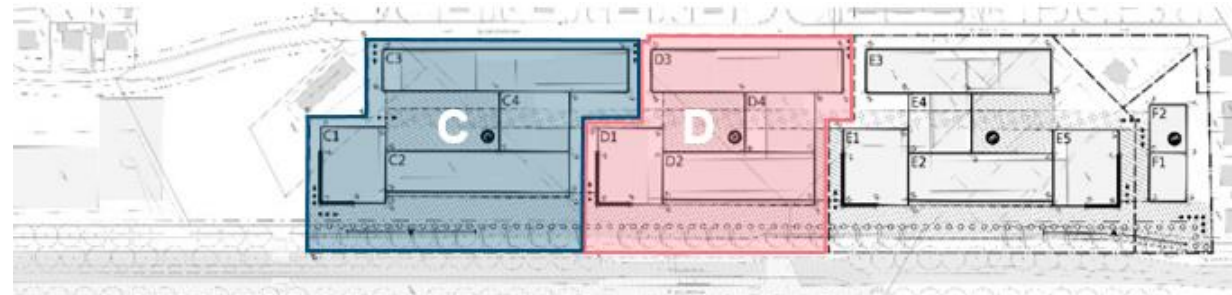


# Ausschreibung der Baurechte

## Mengengerüste Teilgebiete D

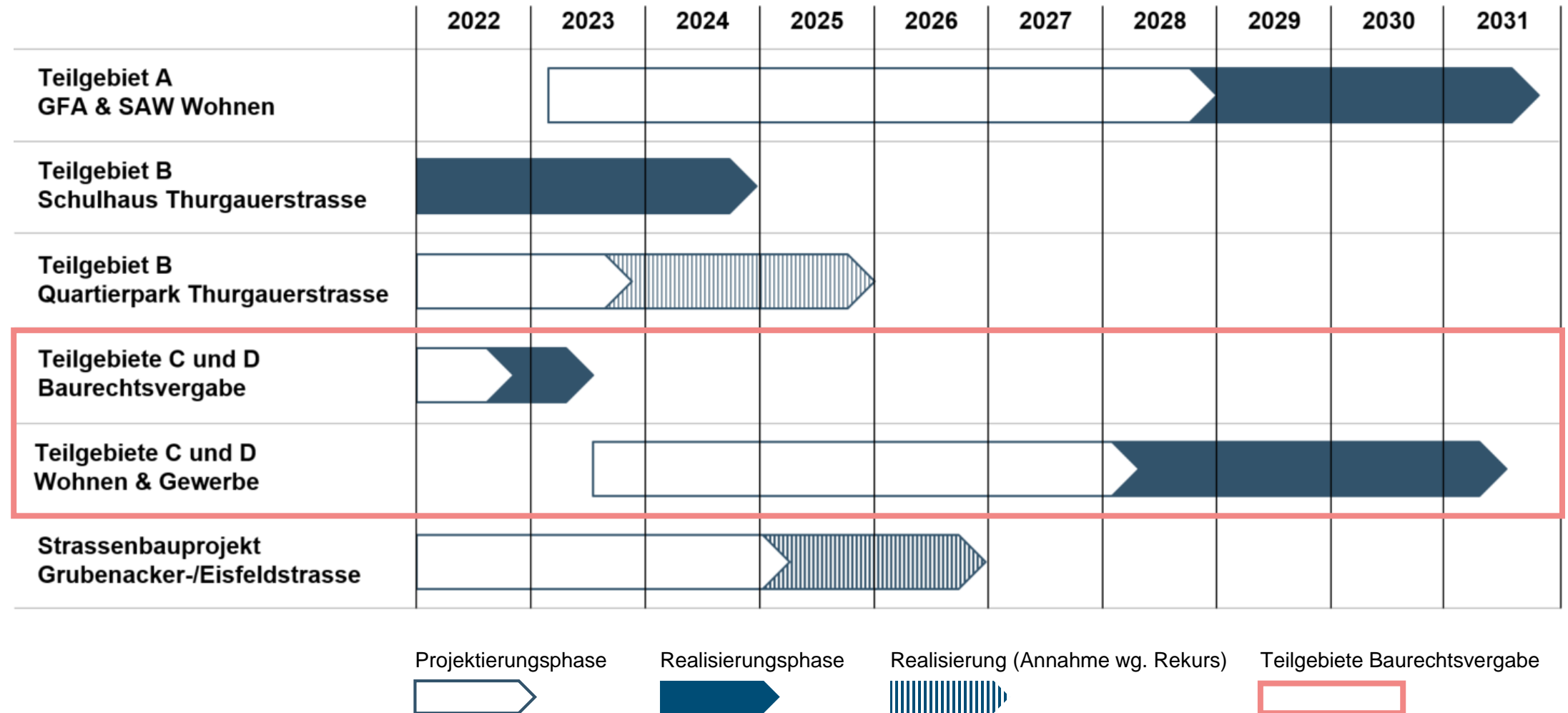
### Teilgebiet D

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>8160 m<sup>2</sup></b>
<b>Anrechenbare Geschossfläche max.</b>	19 000 m <sup>2</sup>
<b>Anrechenbare Geschossfläche Wohnen</b> (Städtebauliches Richtkonzept)	ca. 15 800 m <sup>2</sup>
<b>Anrechenbare Geschossfläche Nicht-Wohnen</b> (Städtebauliches Richtkonzept)	ca. 2 500 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächenziffer min.</b>	25 %
<b>Überschlägige Berechnung Wohnungen</b>	ca. 160 Whg.



# Zeitplan Areal

## Teilgebiete A – D





# Vorgehen Ausschreibung, Phase 1

Präqualifikation ab Oktober 2022

1. Teampartner\*innen finden
2. Fachliche und finanzielle Eignung nachweisen

## **Bewertung / Fragen an Bewerbende**

- Bewertung Fachwissen (je Team)
- Bewertung finanzielle Leistungsfähigkeit Bewerbende (je Team)
- Bewertung Zusammensetzung des Teams
  
- Welches Teammitglied übernimmt welchen Anteil am Teilgebiet (Angabe in Prozent oder Anzahl Wohnungen bzw. Nicht-Wohnflächen)?
- Bewirbt sich das Team ausschliesslich für das Teilgebiet D?

# Vorgehen Ausschreibung, Phase 2

## Hauptausschreibung ab Januar 2023

- Teilgebiet C und Teilgebiet D werden jeweils an ein Team gemeinnütziger Bauträgerschaften (2 bis 3 Bauträgerschaften pro Teilgebiet) vergeben.
- Auswahl basiert auf den eingereichten Konzepten der Teams, die Aussagen zu den in der Ausschreibung definierten Kriterien machen sollen.

# Ablauf Verfahren Baurechtsvergabe

## Teilgebiete C und D

- Oktober/November 2022: Präqualifikation
- Dezember 2022: Vorprüfung durch Stadt
- Januar 2023: Detaillierte Bewerbung
- April 2023: Vorprüfung durch Stadt
- Juli 2023: Auswahl Baurechtsnehmende durch Gremium

	Stadt Zürich	Baurechtsnehmende (BRN)	
Okt 2022	Infoveranstaltung Fragenbeantwortung	Erarbeitung Bewerbung durch Baurechtsnehmende (BRN)	1. Baurechtsausschreibung: Präqualifikation (Stufe 1)
Nov			
Dez	Zulassung BRN für Stufe 2 durch Stadt ZH		2. Vorprüfung
Jan		Erarbeitung detaillierte Bewerbung durch BRN	3. Baurechtsausschreibung: Detail. Bewerbung (Stufe 2)
Feb			
Mär			
Apr	Vorprüfung der Eingaben durch Stadt ZH		4. Vorprüfung
Mai			
Jun		Präsentationen Bewerbungen durch BRN	5. Auswahlklausur
Jul 2023	Auswahl BRN durch Stadt ZH		6. Vergabeentscheid

# Ablauf Projektierung

## Teilgebiete C und D

- Dialogphase: Erarbeitung Partizipationskonzepte und Abstimmung mit weiteren Bauträgerschaften auf Areal
- Projektwettbewerb: Erarbeitung von konkreten Projekten
- Ab 2025 Vorprojekte
- Ab 2027 Bauprojekte
- voraussichtlich 2031 Bezug

# Fragen

## [stadt-zuerich.ch/thurgauerstrasse](http://stadt-zuerich.ch/thurgauerstrasse)