Habitat südlich der Gleise

Richtprojekt Gebietsentwicklung Bahnhof Süd in Bassersdorf
Lisa Euler, Weyell Zipse, Westpol, Kontextplan

Dokumentation, 24. Juni 2026



Auftraggeberin:

Gemeinde Bassersdorf
Patrik Baumgartner

Begleitgremium:
Regula Lüscher, Dominik Bueckers

Verfahrensbegleitung:
EBP Schweiz AG
Debora Heitz, Iva Caluori

Verfasser:

ARGE Weyell Zipse Architekten GmbH + Lisa Euler
Lisa Euler, Christian Weyell, Momoko Yasaka, Cosima Dohnanyi, Jeremy Walker

Westpol Landschaftsarchitektur GmbH
Andy Schönholzer, Aster Sittoni, Sibylla Windisch, Filippo Marconi

Kontextplan AG
Benjamin Stadler (Mobilität), Serena Rickenbacher (Sozialraum)

Grundlagen:

- Aufgabenbeschrieb Richtprojekt, Stand 17.11.2025
- Rückmeldungen Öffentlichkeitsveranstaltung, 09.02.2026
- Rückmeldungen Ausstellung Studienauftrag, 09.02.2026
- Rückmeldungen Grundeigentümerschaften, 09.02.2026
- Rückmeldung Zwischenbesprechung, 02.03.2026
- Rückmeldung Zwischenbesprechung, 30.04.2026

24.06.2026

Inhalt

1. Einbettung in die Landschaft

Übersicht 05
Robustes Freiraumgerüst 06
Anknüpfen an die Ortsgeschichte 07
Naturräume ergänzen Allmendflächen 08
Regenwasser und Klimaresillienz 09
Freiräume mit unterschiedlichen Charakteren 10
Qualitäten & Funktionen - Nutzungen der Freiräume 11
Spielfäche 12
Bewirtschaftung der Freiräume 13
Materialisierung - Grünflächen und unversiegelte Flächen 14
Materialisierung - versiegelte Flächen 15
Gehölzkonzept 16
Ausschlussgebiete Untergeschosse 17
Entwässerungskonzept 18
Kaltluftzirkulation 19

2. Neue Nachbarschaften

Neue Nachbarschaften 21
Programmierung 22
Auftakt Bahnhof Süd 23
Carré und Gmeindwiese 24
Pöschen und Landschaftsband Riet 25
Bauliches Potential „Schiff“ 26
Vorgaben Dichte 27
Vorgaben Städtebau 28
Beispieltypologien für Gebäude mit besonderen Anforderungen 29
Transformation erlaubt unterschiedliche Geschwindigkeiten 30
Zielbild 32
Mögliche Transformationsschritte 33

3. Mobilität für ein nachhaltiges Quarttier

Mobilität für ein nachhaltiges Quartier 35
Erschliessungskonzept MIV / Anlieferung / ÖV Phase 1 36
Erschliessungskonzept MIV / Anlieferung / ÖV Phase 2 37
Erschliessungskonzept LV Phase 1 38
Erschliessungskonzept LV Phase 2 39
Parkierungskonzept oberirdisch 40
Parkierungskonzept unterirdisch 41
Abstellflächen Feuerwehr 42

4. Plansatz

Schwarzplan 44
Situationsplan 45
Erdgeschoss und Stadtraum Phase I 46
Erdgeschoss und Stadtraum Phase II 47
Regelgeschoss 48
Schnitte 49
Landschaftliche Typologien 50
Strassentypologien 51

5. Kenndaten

Tabelle Kennwerte 61
Nutzungsverteilung 62
öffentliche und private Flächen 63
Schema Freiflächen 64

6. Anhänge

Präsentation 1. Zwischenbesprechung
Empfehlung zur Weiterbearbeitung und Dokumentation Zwischenbesprechung 1, 02.03.2026
Präsentation 2. Zwischenbesprechung
Empfehlung zur Weiterbearbeitung und Dokumentation Zwischenbesprechung 2, 30.03.2026
Aktennotiz Austausch Störfall, 12.03.2026
Aktennotiz Austausch Lärm/NIS Erschütterung, 19.03.2026

1. Einbettung in die Landschaft

Übersicht


Kloten
Zentrum Bassersdorf
Homberg
Bahnhof Bassersdorf
Hardwald
Runsberg
Dietlikon
Brüttisellen

Ein robustes Freiraumgerüst -
Von einer vielschichtigen Landschaft zu einem durchlässigen Siedlungsraum



Prägendes Freiraumnetz im Kontext



Vier Nachbarschaften knüpfen an bestehende Quartiersstrukturen an

Das neue Quartier Bassersdorf Süd wird durch ein prägendes Netz an Freiräumen gegliedert. Mit dem Landschaftsband Riet durchzieht das Gebiet von Südosten nach Westen ein grosszügiger Freiraum mit Natur- und Erholungsfunktionen.

Auf seinem Weg durch das Quartier wird das Band von Ost nach West vom Tor zur Landschaft, zur Quartiersveranda, zum zentralen Freiraumgürtel zwischen urbaneren Wohnbauten und schliesslich zum Siedlungsrand, der als offenes Gefüge zwischen dem neuen Vorstadtquartier und dem Umland vermittelt. Die vorbereiteten Unterführungen für die Umfahrungsstrasse verbinden das Landschaftsband weiter nach Bassersdorf und bringen so die beiden Ortsteile zusammen.

Ebenfalls entlang der Talachse bildet, anliegend an die Gleise, der ökologische Gleisgürtel einen Filter zwischen der Bahnlinie und dem neuen Quartier.

Senkrecht zum Saum und zum Landschaftsband Riet verbindet eine Abfolge präzise gesetzter Quartiersfreiräume Bassersdorf, Runsberg und den Hardwald. Vom Bahnhof aus spannt sie über eine Platzsituation mit Brunnen und den Weg entlang der Allmendwiese zur Quartiersveranda, die gemeinsam mit dem umgenutzten Gewerbebau «Schiff» dem Quartiersleben Entwicklungsraum gibt. Von hier geht es durch die Nachbarschaft Pöschen weiter über eine neue Querung der Zürichstrasse in die zu einer Naturbadi umgewidmete Kiesgrube. Entlang dieser als lineare Zentralitäten wirkenden Freiräume siedeln sich die wichtigsten Quartiersfunktionen an.

Südlich der Gleise entsteht so ein Quartier, das das heutige Bassersdorf sehr gut ergänzt. Ein Quartier, in dem sich die aktuellen und zukünftigen Bewohnerinnen und Nutzerinnen wohlfühlen. Bassersdorf zeichnet sich heute durch grüne Wohnquartiere, offene Bäche sowie siedlungsnahe Wald- und Wiesengebiete aus. Diese zentralen Merkmale werden mit den grosszügigen und an vielen Orten naturnahen Grünflächen aufgenommen. Diese Freiräume bilden die Basis für eine eigenständige Quartiersidentität, die fest mit der Orts- und Landschaftsgeschichte verbunden ist.

Anknüpfen an die Ortsgeschichte



Das Gebiet gründet auf den ehemaliegen Feuchtwiesen. Das Landschaftsband lässt verloren gegangene Vielfalt einkehren. (Foto: Referenz nahegelgenes Eigental)



Das modellieren der Landschaft hat südlich der Gleise Tradition auch im neuen Quartier bekommen die Freiräume ein räumliches Relief.



Der Bau an der Zürichstrasse bleibt als „Schiff“ erhalten. Unter seinem Vordach entsteht die Quartiersveranda



Die Nutzgärten und Obstwiesen des historischen Siedlungsrands waren ein Gemeinschaftsprojekt auch im neuen Quartier kann man gemeinsam Anbauen.



Das Viadukte der geplante Umfahrung wird zum Tor in die Landschaft und Verbindet beide Ortsteile



Das Eichenriet südlich der Gleise soll mit dem Eichenrietbach sein eigenes Gewässer erhalten.

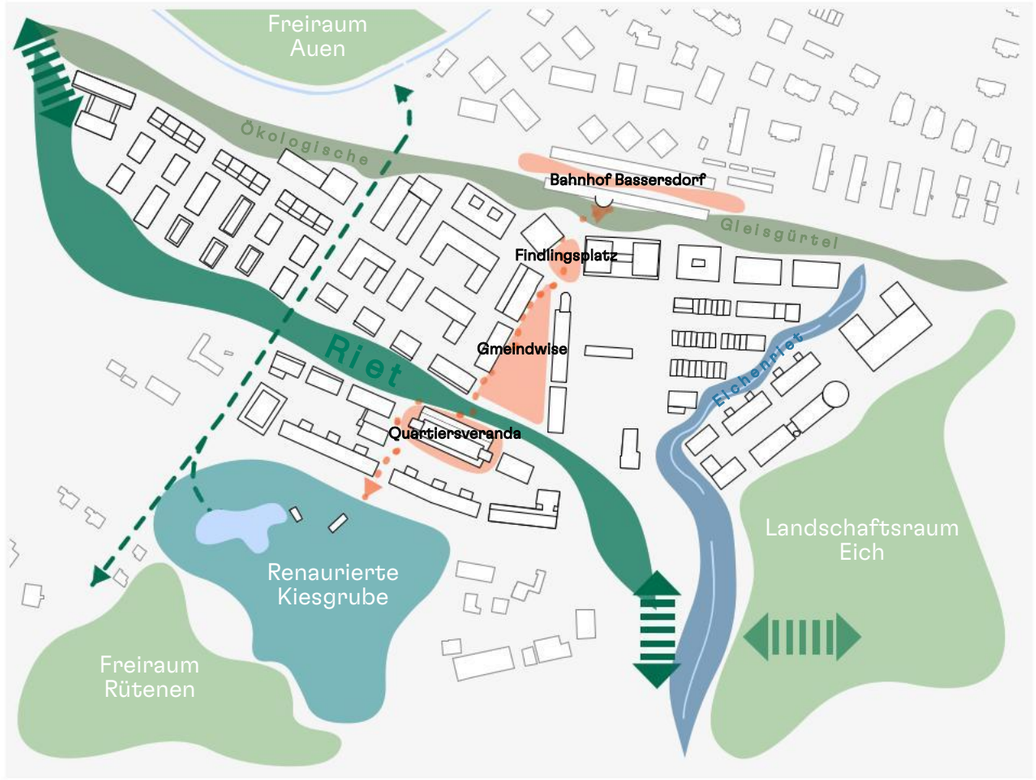
Das neue Quartier schafft kein Tabula Rasa, sondern knüpft an die Ortsgeschichte an. Die schrittweise Transformation ist eine Chance, Gutes zu stärken, Neues zu schaffen und dabei noch Entwicklungsräume für heute noch nicht bekannte Bedürfnisse zu erhalten. So nimmt die Gestaltung der Freiräume Bezug auf die historischen Landschaftsstrukturen. Dies sind die Rietwiesen, welche im 20. Jahrhundert sukzessive trockengelegt wurden, die stark minimierten Hochstammbäume am Siedlungsrand und auch die im Zuge des Kiesabbaus topografisch modulierte Landschaft. Es entstehen Landschaftsräume, die – auch für alteingesessene Bassersdorfer*innen – die Identität des Dorfes stärken. Nicht zuletzt findet der eiszeitliche Erratiker auf dem Findlingsplatz nahe des Bahnhofs einen würdigen Ort, dem er mit seiner Präsenz zeitliche Tiefe gibt.

Die gewerbliche Quartiersgeschichte wird auch mit dem Erhalt des grossen, schiffartigen Gewerbebaus an der Zürichstrasse 46, dem «Schiff», weitergeführt. Bereits heute spannt sein Vordach einen grosszügigen Raum in Richtung Bassersdorf auf. Neu wird er zur Quartiersveranda, auf der das Quartiersleben Unterschlupf und eine Bühne findet. Im Inneren können hier mit wenig Anpassungen wertvolle, aber vielleicht weniger profitable Nutzungen angesiedelt werden. Längerfristig ist natürlich auch ein aufwendigerer Ausbau eine Option.

Das Nebeneinander von gross- und kleinmassstäblichen Strukturen, wie es heute einzelne verbleibende Scheunen und Schöpfe sichtbar machen, wird auch im neuen Quartier weitergeführt. Am Bahnhof wird mit einem kleinen Punktbau ein Kiosk und ein Lift zur Unterführung an den Gleisen vorgeschlagen. Im Süden bietet der Mobilitätspavillon Veloparkplätze und Sharing-Infrastruktur. Nicht zuletzt findet man auch auf der Gemeindewiese bei Regen unter einem kleinen Dach Platz.
Das Freilegen des Eichenrietkanals schafft einen weiteren Naturraum, der seine Nachbarschaft prägt und auch ohne Wasser durch ökologisch wertvolle Flächen mit wenig Nutzungsdruck gefällt.

Am Landschaftsband Riet beim Schützenwies oder auch neben dem EKZ wird die Landschaft von den neuen Bewohner*innen geformt. Hier könnte Raum für gemeinschaftliches Pflanzen entstehen, welcher sich mit den grossflächigen Strukturen der umgebenden Felder verwebt.

Naturräume ergänzen Allmendflächen



Freiraumgliederung



Bepflanzungstypologien

Freiraumtypologien und Vernetzung

Mit dem Vierspurausbau der SBB-Bahnstrecke in Bassersdorf und der städtebaulichen Entwicklung nördlich der Gleise stehen grosse Veränderungen an. Beide Projekte werden zu Impulsgebern bei der Entwicklung und Transformation des Gewerbegebiets südlich der Gleise. Eine grosse Chance sehen wir darin, diese Entwicklungen als Generatoren zu nutzen, um eine starke Vernetzung über die Gleise zu schaffen und ein vielseitiges und lebendiges Quartiersleben südlich der Gleise zu ermöglichen. Das Herz der Vernetzung bildet die Raumabfolge vom Bahnhof in Richtung renaturierte Kiesgrube. Vom Ankunftsort am Bahnhof, der mit lichten Baumgruppen bepflanzt ist, führt ein offener Platzbereich um den Findling in Richtung der zentralen Spielwiese der Gmeindwiese. Weiter nach Süden führt eine Wegverbindung zur belebten Quartiersveranda, welche für einen Quartiermarkt oder für Quartierveranstaltungen genutzt werden kann. Durch die Nachbarschaft Pöschen führt eine neue Wegverbindung über die Zürichstrasse zur renaturierten Kiesgrube, die langfristig als Naturbadi zur Attraktion für Bassersdorf wird.

Landschaftsräumlich werden von Ost nach West durch das heutige Gewerbegebiet neue Verbindungen geknüpft. Entlang der Bahnstrecke wird das neue Quartier vom ökologischen Gleisgürtel begleitet, welcher als dichter, grüner Vegetationsfilter wirkt. Der bestehende Freiraum Auen wird mit dem eher rural anmutenden Rietband und dem Landschaftsraum Eich verbunden und bildet den Übergang zwischen Siedlungsraum und Kulturlandschaft. Das Rietband übernimmt neben der landschaftsräumlichen Prägung auch eine wichtige Vernetzungsfunktion für Fussgängerinnen und Velofahrerinnen.

Freiraumtypologien und -nutzung

Die übergeordneten landschaftlichen Freiräume wie das Rietband und die Gemeindewiese bieten neben ihrer vernetzenden Funktion auch Raum für Naturerlebnisse sowie Nischen für Spiel- und Begegnungsorte, die sich mit dem wachsenden Quartier über die Zeit voll entwickeln. Entlang der Wegverbindungen werden punktuell kleinere Interventionszonen eingerichtet, die mit einer kostengünstigen und wartungsextensiven Basis später für eine individuelle Programmierung genutzt werden können. Ein starkes Relief hilft auf natürliche Weise, unterschiedliche Nutzergruppen zu separieren und stellt sicher, dass auch Flora und Fauna geschütztere Bereiche zur Verfügung stehen.

Am Bahnhof entsteht ein Ankunfts- und Orientierungsort, der mit dem Findlingsplatz den Auftakt des neuen Quartiers bildet. Er öffnet sich nach Süden, wo auch die Erdgeschossnutzungen von der Frequenz des Bahnhofs profitieren. Die grüne, offene Spielwiese bietet Raum für niederschwellige Aktivitäten im Freien. Entlang der westlich angrenzenden Strasse wird sie von einer lockeren, schattenspendenden Baumreihe begleitet. Die Quartiersveranda bietet einen weiteren aktiven Freiraum, der eine wichtige Funktion für das Quartierleben übernimmt. In direkter Nachbarschaft wird der Kindergarten angesiedelt, und weiter östlich auch der Jugendtreff. Diese abwechslungsreiche Achse spannt zwischen Bahnhof und der neuen Naturbadi als landschaftlicher Trittstein in Richtung Hardwald.

Naturräume ergänzen Allmendflächen



Oberflächenqualitäten



Regenwassermanagement

Regenwasser und Klimaresilienz

Das Regenwassermanagement besteht aus verschiedenen, kaskadenartigen Massnahmen. Vom Gebäude bis zur Versickerung in der Landschaft werden zahlreiche, differenzierte Mittel eingesetzt. Die erste Stufe der Retention des Regenwassers bieten die begrünten Dächer und die unversiegelten Freiflächen. Örtliche Versickerungen und das Verzögern der Abflussmengen steuern die anfallenden Wassermengen. Übergeordnet wirken das Rietband, das Eichenriet und der Gleisgürtel als lineare Entwässerungskörper. Topografisch werden diese linearen Freiräume mit tieferliegenden Mulden so angelegt, dass man die Siedlungsräume darin entwässern kann.

Ihre dichte Durchgrünung sorgt für ein angenehmes Mikroklima. Die Anordnung der Gebäude fördert zudem eine gute Durchlüftung des neuen Quartiers und unterstützt die nächtliche Auskühlung. Die beiden Retentionsgebiete tragen durch Verdunstungseffekte zusätzlich zur Abkühlung bei. Unterirdische Parkierungsanlagen sind nur sehr begrenzt vorgesehen. Untergeschosse sind in der Regel nur unter den Hochbauten zulässig und lassen damit Raum für einen speicherfähigen Boden.

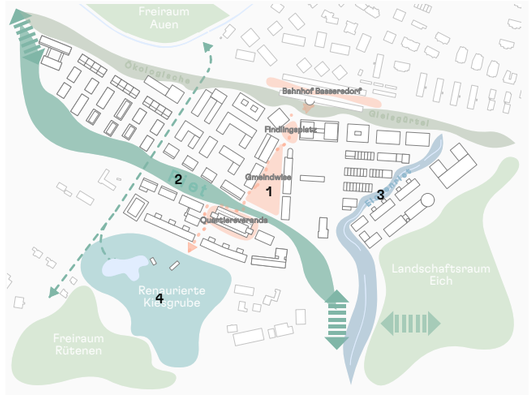
Freiräume mit unterschiedlichen Charakteren



1 Schlichte Struktur, viele Möglichkeiten Wiese Helmut-Zilk Park, Uniola



2 Orte die mit der Natur wachsen: Referenz Rietband, extensive, kostengünstige, naturnahe Freiräume (Wuhlenpark Berlin, Gruppe F/Grønningen-Bispeparke, SLA)





3



4

Qualitäten & Funktionen - Nutzungen der Freiräume



Spielfläche



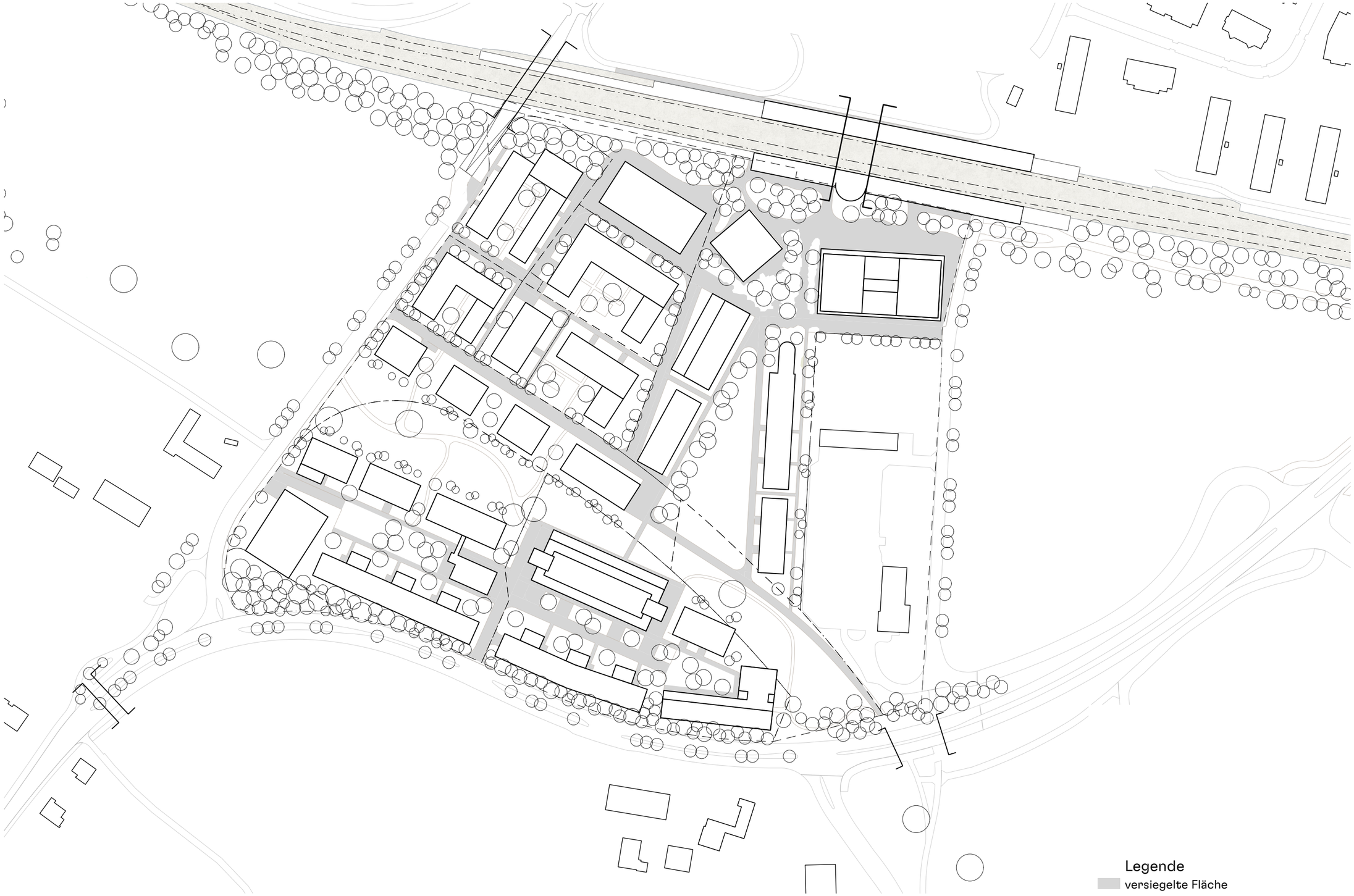
Bewirtschaftung der Freiräume



Materialisierung - Grünflächen und unversiegelte Flächen



Materialisierung - versiegelte Flächen



Gehölzkonzept



Ausschlussgebiete Untergeschosse



Entwässerungskonzept

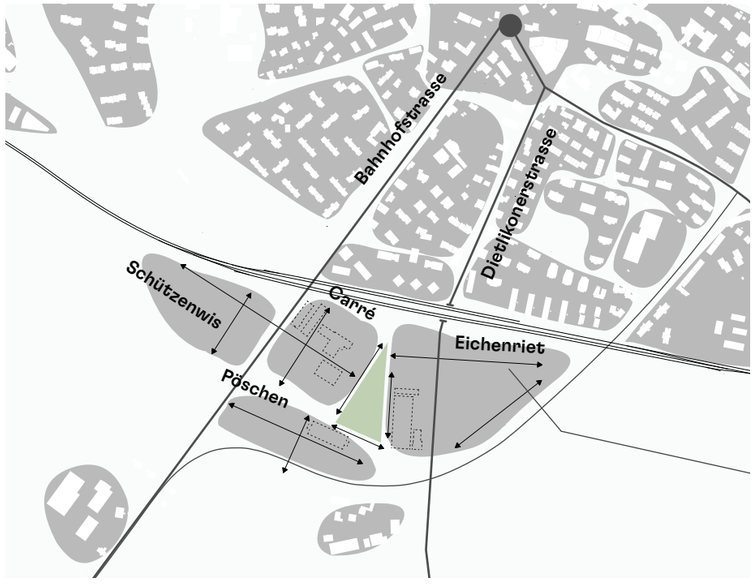


Kaltluftzirkulation



2. Neue Nachbarschaften

Neue Nachbarschaften



Nachbarschaftliche Bezüge und kurze Wege in einem lebendigen Quartier

Die Gmeindwiese und die Quartiersveranda sind das Herz des neuen Quartiers. Zentral im Gebiet gelegen und in der ersten Etappe realisierbar, ermöglichen sie von Beginn an unterschiedliche Nutzungen und Begegnungen der Bewohner*innen.

Frei bespielbare Flächen für die Gemeinde sind im «Schiff» angesiedelt. In direkter Nachbarschaft befinden sich der Kindergarten, die Entsorgungsstation und ein Jugendtreff. Im Erdgeschoss des tiefen Bestandsbaus könnten zudem ein Abholdepot eines Gemüseabos entstehen oder Kursangebote heimisch werden. Hierfür bietet der rational organisierte Bestandsbau den optimalen Nährboden. Innerhalb des Quartiers wird das Heimischwerden und Wohlfühlen der Bewohnenden und Gewerbetreibenden mit einem massgeschneiderten Angebot an Infrastruktur unterstützt. Alles, was es für das tägliche Leben braucht, ist zu Fuss oder mit dem Velo auf kurzen Wegen erreichbar. Die gute Orientierung auf dem Areal bewirkt ein hohes Sicherheitsgefühl.

Quartiersveranda und Allmendwiese werden zum Bahnhof hin durch zwei sich fast beiläufig ergebende Platzsituationen ergänzt, die sich eher den Arbeits- und Gewerbenutzungen zuwenden. Direkt gegenüber des Perronabgangs finden sich Güter des täglichen Bedarfs, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Sitzgelegenheiten. Hier wird das Warten auf den Bus in einem lebendigen Umfeld verkürzt und der Sockel des benachbarten «Klumpens» mit Frequenz belebt. Zwischen dem «Bruder» und dem «Klumpen» entsteht um den Findling und das Wasserbecken das Tor zum Quartier, wo Wohn- und Arbeitsnutzungen aufeinandertreffen. Hierher orientiert sich sowohl eine Fläche für ein Gastronomieangebot als auch ein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum des an die erste Reihe am Bahnhof anschliessenden Mehrgenerationenhauses. Er und ähnliche kleine Raumangebote stehen dem Quartier zur Verfügung und ergänzen gewerblich vermietete Erdgeschossflächen.

Sie unterstreichen die besondere Beachtung, die der Programmierung der Sockelzonen geschenkt wird. Vom Bahnhof nach Süden hin wird mit ausreichend Geschosshöhe und nutzungsoffenen Sockeltypologien ein robustes Gerüst für eine nachhaltige, weil anpassungsfähige Entwicklung hin zu einem lebendigen Quartier geschaffen. Hier kann gewerkt, verkauft und mit Ateliertypologien auch gewohnt werden. Innerhalb der Wohngebäude wird festgelegt, wo im Erdgeschoss keine privaten Wohnflächen vorzusehen sind, sondern Gemeinschaftsnutzungen die Verbindung zum Quartier aufnehmen. So schaffen zum Beispiel nahe den Eingängen angeordnete Waschräume mit Sichtbezug zum Aussenraum Begegnungsorte und nachbarschaftliche Bezüge.

Neben den zentralen öffentlichen Freiräumen sind dezentrale Aufenthaltsbereiche im gesamten Quartier vorgesehen. Ein dichtes Netz an Sitzbänken ermöglicht auch älteren oder körperlich eingeschränkten Menschen attraktive Aussenbereiche. Die Innenhöfe im Süden des Gebiets sind ideale Aufenthaltsorte für kleine Kinder, da die soziale Kontrolle durch die anliegenden Wohnhäuser hoch ist. Einzelne Wohnhäuser haben gemeinsame Aussenflächen wie die Laube im Süden des Mehrgenerationenhauses oder den Unterstand am Mobilitätspavillon in der Nachbarschaft Pöschen.

Angebote für ein breites Spektrum an Betrieben

Im Gebiet Bahnhof Süd sollen unterschiedliche Arbeits- und Gewerbenutzungen Platz finden. Neben den bestehenden Betrieben gibt es grössere Gewerbehäuser, die einzelne Firmen aufnehmen oder mehreren Betrieben eine Adresse geben können. Im Schützenwies soll zudem auch ein Ort für kleinere KMU entstehen. Sie können in einzelnen Einheiten auf zwei Geschossen wirken, während darüber eine Wohneinheit an historische Mischnutzungstypologien erinnert. Ähnliche Projekte sind in einer vergleichbaren Agglomerationsgemeinde auf eine hohe Nachfrage gestossen. Im Carré können sich die bestehenden Firmen weiterhin entfalten und sich mit Ergänzungsbausteinen entlang eines Netzes strukturierender Wegeverbindungen entwickeln. Ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Gewerbeflächen erhöht die Nutzungsdiversität und stärkt den Arbeitsstandort Bassersdorf Süd. Riegelbauten mit gewerblichen Nutzungen schirmen zudem die Nachbarschaft im Eichenriet vom Lärm der Bahngleise und der Zürichstrasse ab.

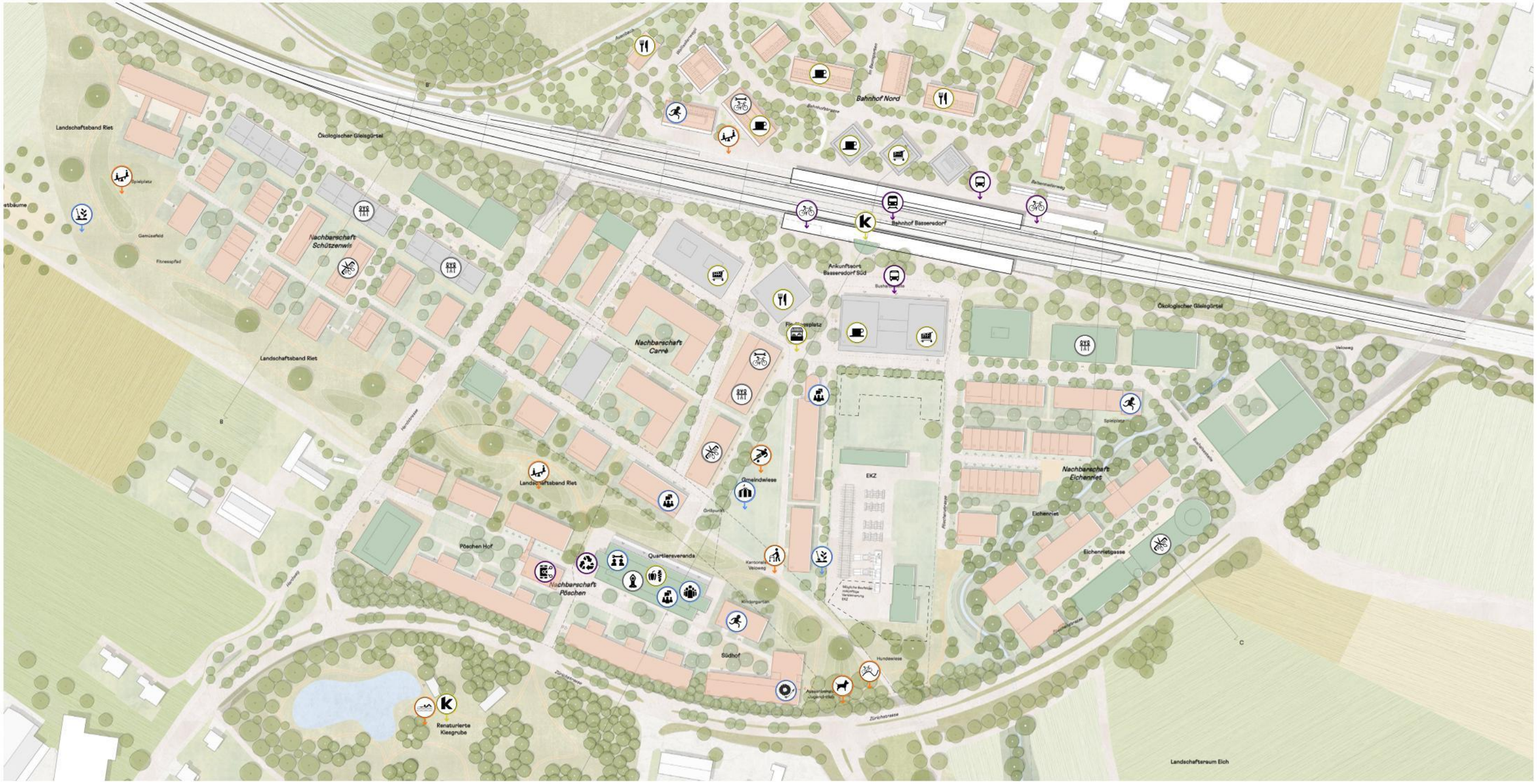
Typologische Vielfalt belebt das Quartier und fördert Teilhabe

Im neuen Quartier werden bewusst unterschiedliche Typologien und Gebäudegrössen angestrebt. Das Instrument Gestaltungsplan ermöglicht es, auch in der fünfgeschossigen Bauzone am Bahnhof Akzente mit bis zu acht Geschossen zu setzen. Hier liegt ein Fokus auf hybriden Typologien und gewerblichen Nutzungen mit Bezug zum Stadtraum. Darüber sind urbanere Kleinwohnungen angesiedelt, die von der guten Lage und dem Versorgungsangebot profitieren. Im Perimeter des Gestaltungsplans dominieren auch bei den Wohnbauten Gebäude mit fünf oder sechs Geschossen, die jeweils in direktem Bezug zu den prägenden Siedlungsfreiräumen stehen. Eine gewisse Kleinmassstäblichkeit wird durch eingeschossige Bauten wie den Mobilitätspavillon, den Anbau an das Generationenwohnen oder den Kiosk am Bahnhof gefördert. Das Spiel mit Hochparterre, Nutzungsmischungen, Maisonettes und unterschiedlichen Gebäudetiefen zielt auf erfindungsreiche Typologien und eine ebenso vielfältige Nutzerschaft. Am Landschaftsband fühlen sich Menschen in der aktiven dritten Lebensphase genauso zuhause wie Alleinlebende, Paare oder Familien.

Die bestehenden Gewerbebauten werden bereits heute vereinzelt durch Wohnnutzungen ergänzt, zum Beispiel durch Attikawohnungen, die vom Ausblick in die umgebende Landschaft profitieren. Mit dem neuen Quartier wird diese Tradition aufgegriffen und punktuell mit gemischt genutzten Typologien weitergeführt. Das Wohnen zieht sich in die Höhe oder steht in direktem Bezug zu den neuen Siedlungsfreiräumen. Das Erdgeschoss ist auch für das Gewerbe wertvoll. Mit überhohen Sockelgeschossen wird an den wichtigsten Achsen Gewerbe angesiedelt und auch langfristig Nutzungsflexibilität gewährt.

Mögliche Konflikte mit bestehenden Gewerbebauten werden durch gewerbliche Nutzungsschwerpunkte, hohe Erdgeschosse mit Arbeitsnutzungen sowie Balkon- bzw. Loggiaschichten entschärft. Eine emissionsarme Anordnung von Anlieferung und Technik bei Neubauten schafft die Grundlage für ein gutes Miteinander. Nicht zuletzt soll durch gezielte Begrünung der Fassaden entlang der Freiräume eine weitere Schnittstelle zwischen Freiräumen und Gebäuden etabliert werden.

Programmierung



- mehrheitlich Arbeitsnutzung
- mehrheitlich Wohnnutzung
- Mischnutzung

- Quartiersdienstleistungen
- Räume für Fitness/Yoga
- Kleingewerbe

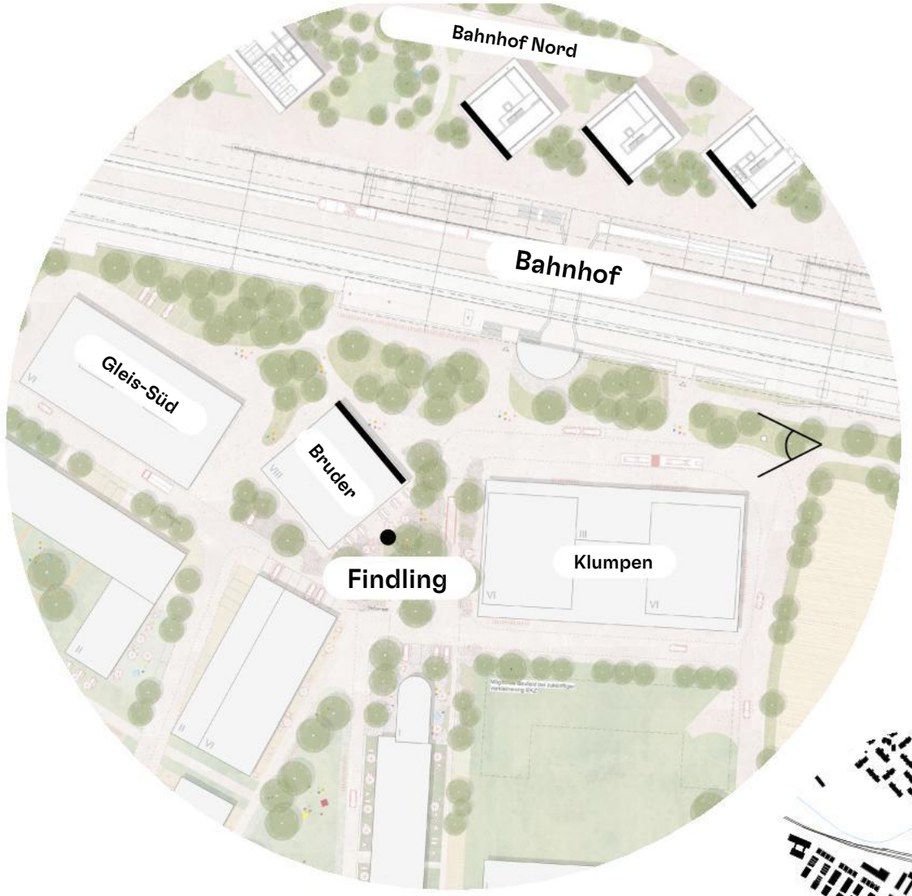
- Einkaufen Quartiersversorgung
- Imbiss/ Kiosk
- Cafe/ Bar
- Restaurant
- Abholdepot Gemüseabo/ lokale Lebensmittel
- Food Truck, Stand Bauern-Markt

- Kindergarten/ Kita
- Jugendclub
- Nutzung Gemeinde
- Allmend
- Flexible Gemeinschaftsräume ggf. mietbar
- Quartierswerkstatt
- Gemeinschaftsbeete, - Garten

- Spielplatz
- Bewegung Senioren
- Dirt-Bahn/ Pump track
- Wiese z.B. zum Fussbalspielen
- Hundeplatz
- Ehemalige Kiesgrube mit Badebereich

- Haltestelle Bus
- S-Bahnhof
- Veloparking Bahnhof
- Sharing Mobility
- Entsorgung Glas Metall, unterflur

Auftakt Bahnhof Süd







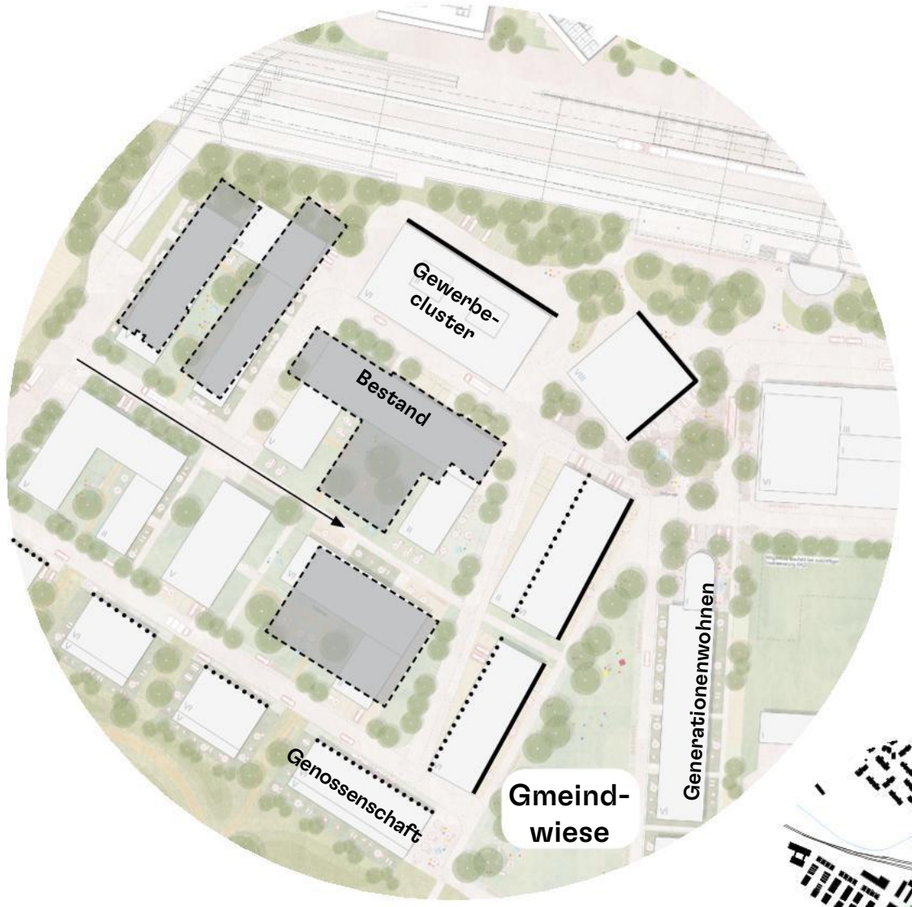
Der dürchgrünte Ankunftsort am Bahnhof bildet den Auftakt einer Sequenz öffentlicher Stadträume und übernimmt wichtige Scharnierfunktion.

Nach Bassersdorf Bahnhof Süd kommt man mit der S-Bahn. Bereits vom grünen Perron aus sind die Bushaltestelle und die drei prominenten Adressen des «Bruder», des «Klumpen» und des Gewerbehauses «Gleis-Süd» in der ersten Reihe zu sehen.
Zwischen «Bruder» und «Klumpen» zeigt sich der Findlingsplatz und zieht Besucher weiter in das Quartier.

In dieser ersten Reihe wird gewerkt und gewohnt. Zusätzlich gibt es ein überschaubares Angebot an Nutzungen zur Quartiersversorgung. Ein Gastroangebot orientiert sich zum Platz und zur Gmeindwiese und lädt auch mit Blickbeziehungen zum Perron zum Bleiben ein.

In der tiefen Erdgeschosszone des «Klumpen» finden das Veloparken und die Zufahrt zum zentralen Parking Platz. Genauso wie im Gewerbehaus «Gleis-Süd» bieten auch hier grosse zusammenhängende Flächen neu angesiedelten Firmen Entwicklungsraum. In den oberen Geschossen fördern Lage und Aussicht eine gute Wohnqualität.

Carré und Gmeindwiese





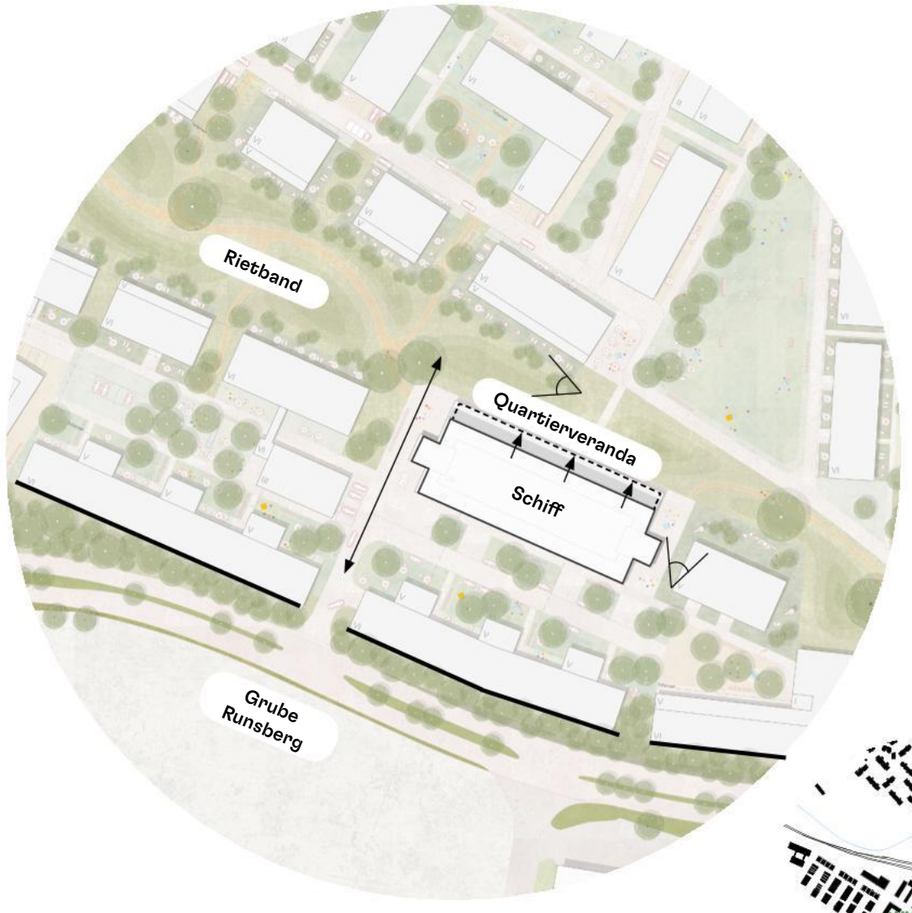


Balkon/ Loggia mit geschlosserner Brüstung als Lärmschutz

Einfach aber wirkungsvoll: Die Gmeindwiese verbindet und schafft Aufenthaltsqualität

Angrenzend an die Gmeindwiese bietet die lebendige Nachbarschaft des Carré einen Rahmen für die bestehenden Arbeitsnutzungen. Westlich entlang der Wiese werden die Erdgeschosse teilweise gewerblich genutzt. Durch ihre rückseitige Erschliessung besteht Flexibilität für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Die darüber liegenden Wohnungen schauen auf die Wiese und bilden mit einer begrünten Balkonschicht eine gewisse Pufferzone zu den bestehenden Gewerbebauten aus. Sollte es dort lärmig werden, profitieren sie von ihrer beidseitigen Ausrichtung. Zum Landschaftsband Riet hin steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Die Ecke des Carré wird mit einem genossenschaftlichen Wohnhaus selbstbewusst besetzt und mit einem mietbaren Gemeinschaftsraum aktiviert. Die orthogonale Struktur des Carré erlaubt eine Entwicklung mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten. Schritt für Schritt verschiebt sich der Fokus hin zu mehr Wohnnutzungen, denen jeweils eigene grüne Höfe zugeordnet sind. Am östlichen Rand der Gmeindwiese steht das Wohnen im Fokus.

Pöschen und Landschaftsband Riet







Wohnen mit Ausblick: Das Landschaftsband Riet eröffnet Weitsicht und bringt naturnahen Lebensraum mitten ins Quartier

Die Spange um die Nachbarschaft Pöschen schliesst das Quartier zur lärmigen Zürichstrasse ab. Im Inneren entstehen zwei Siedlungshöfe. Vielfältige Begegnungsmöglichkeiten in den Sockelgeschossen und geschützten grünen Aussenräumen fördern Identität und Wohnqualität. Nach Norden liegt Pöschen am Rietband und an der Quartiersveranda. Die Wohnungen im Süden orientieren sich zu den geschützten Höfen und profitieren dennoch auch nach Süden von Ausblicken über die Strasse in die Landschaft.

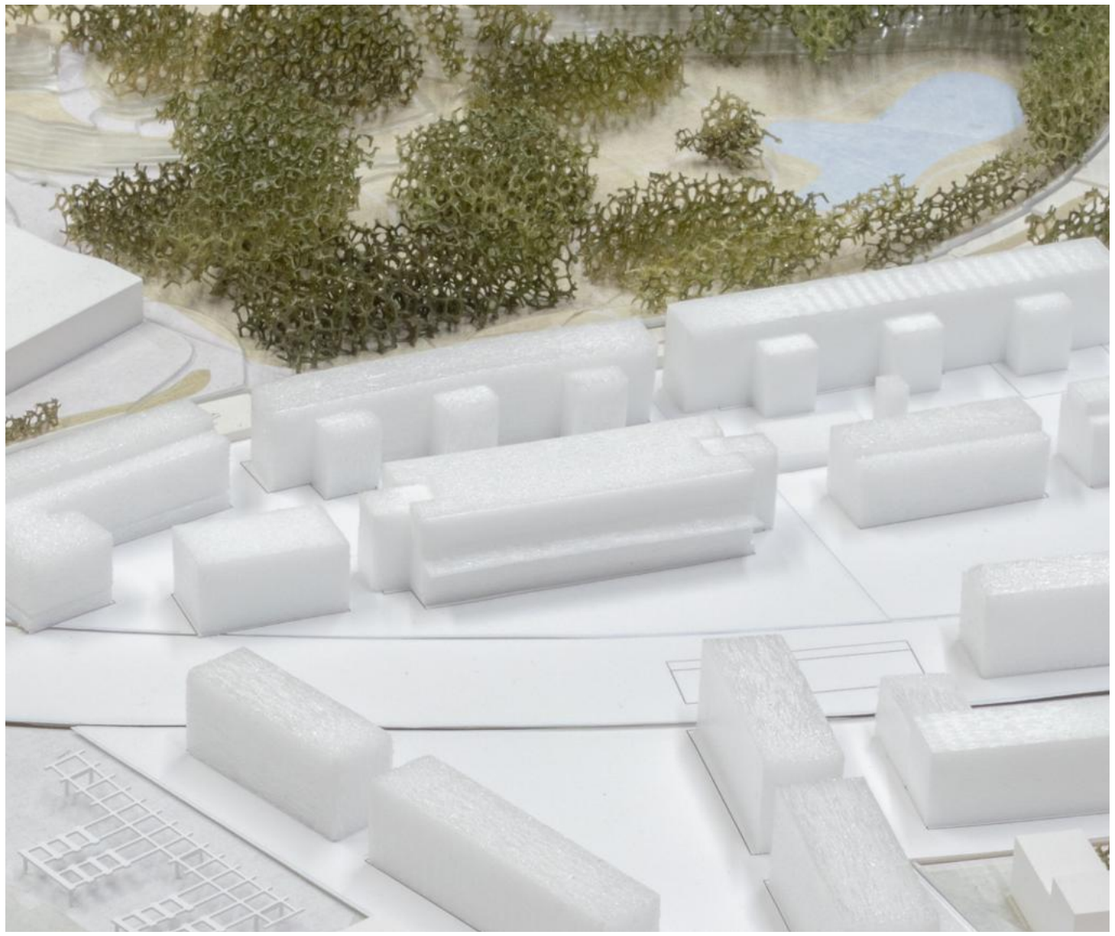
Im Mobilitätspavillon befinden sich ein grosses Veloparking, ein Unterstand sowie Logistik- und Sharingangebote.

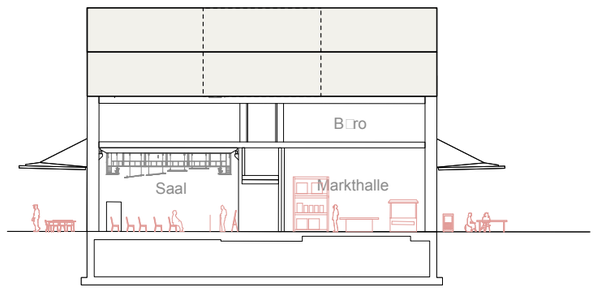
Mit dem Bestandsbau «Schiff» enthält das ganze Quartier einen charakterstarken Anker und Pionierbau. Hier können sich eine Vielzahl von Nutzungen ansiedeln und mit dem wachsenden Quartier entwickeln. Auch die Entsorgungsstelle neben dem «Schiff» wird zum Treffpunkt. Die Veranda unter dem langen Vordach entlang des Rietbands bringt die neuen Nachbarschaften zusammen. Im Südwesten bietet ein markanter Baukörper an der Zürichstrasse eine gute Adresse für neue Firmenansiedlung.



Das «Schiff» wird zum Anker der Entwicklung

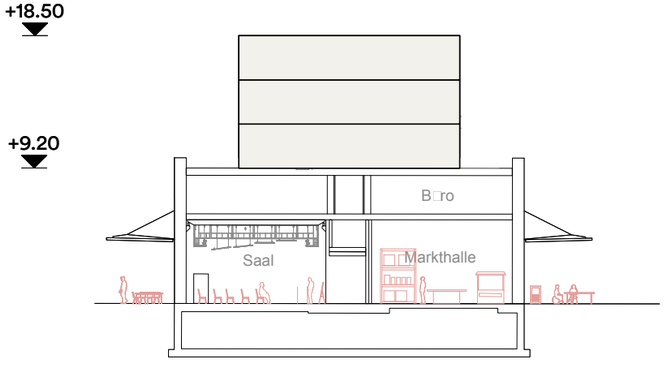
Bauliches Potential „Schiff“





Variante A
- 2 zusätzliche Geschosse
- Höfe notwendig





Variante B
- 3 zusätzliche Geschosse
- zurückversetzt

Vorgaben Städtebau



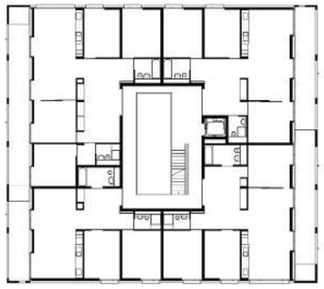
Beispieltypologien für Gebäude mit besonderen Anforderungen

Tiefe Grundrisse Bruder:



Wohnsiedlung Werdwies, Adrian Streich, Zürich

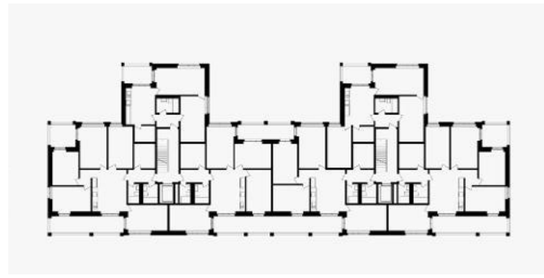
freistehende Volumen am Rietband:



ca. 28m x 25m

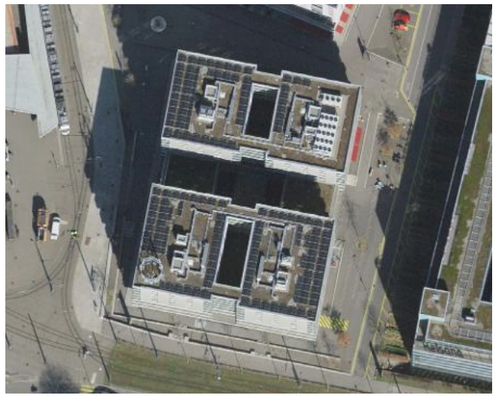
optimierter Lärmschutz für Pöschen:



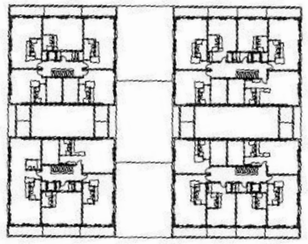


Wohnhaus Freihofstrasse, EMI Architekten, Zürich Altstetten

Tiefer Grundriss Klumpen, Gewerbehaus mit Wohnen in den Obergeschossen:



Hochbord, Maier Hug, Dübendorf

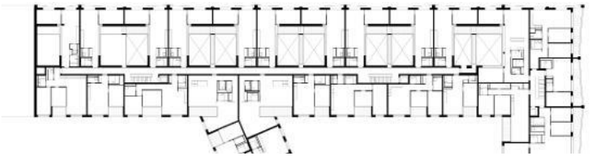


ca. 47m x 60m

optimierter Lärmschutz für tiefes Volumen enltang Bahngleise:



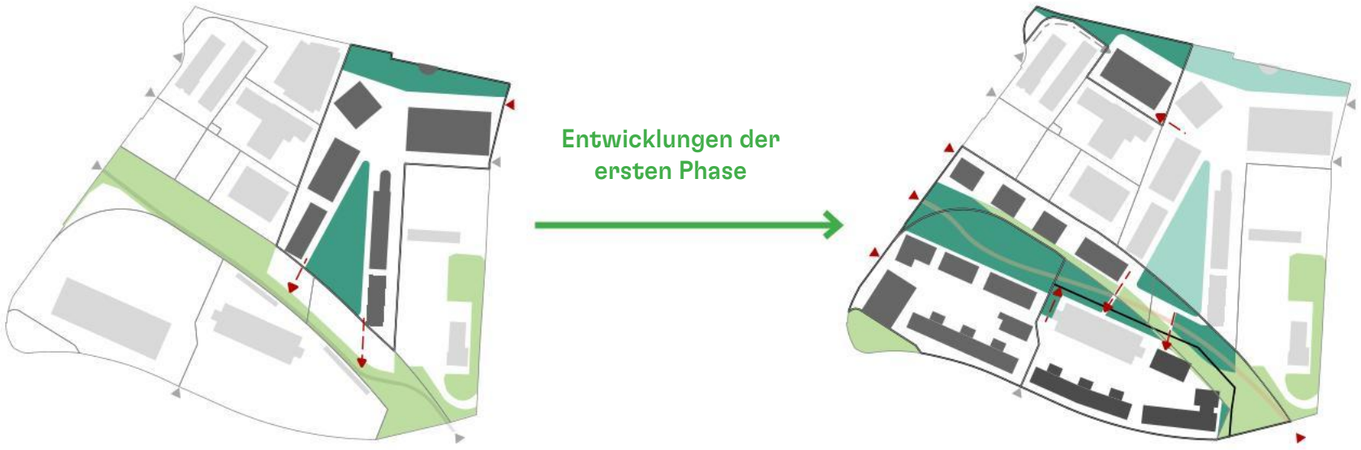
Erlenmatt Baufeld A, Morger Partner, Basel



ca. 25m tief

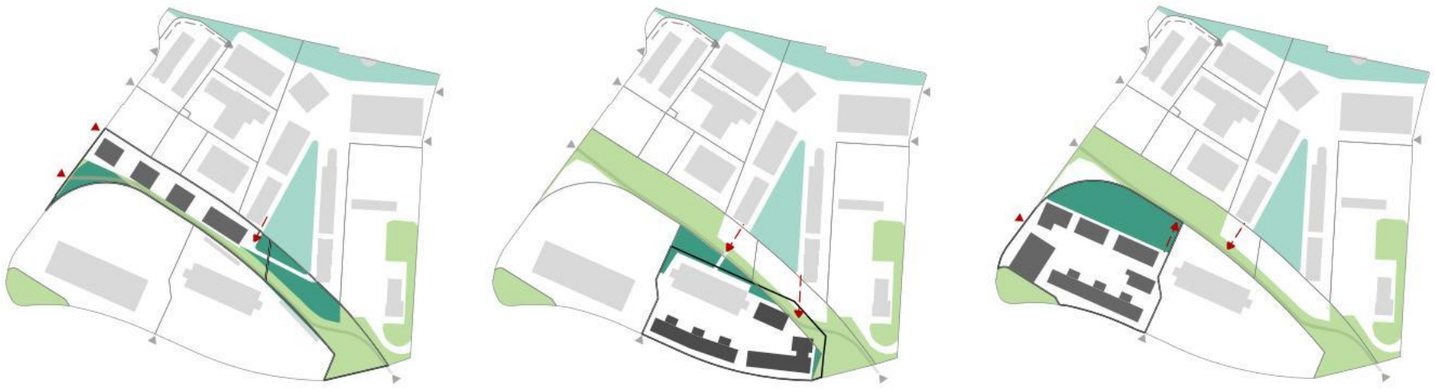
Transformation erlaubt unterschiedliche Geschwindigkeiten

Phase 1: Zeitraum 5 Jahre

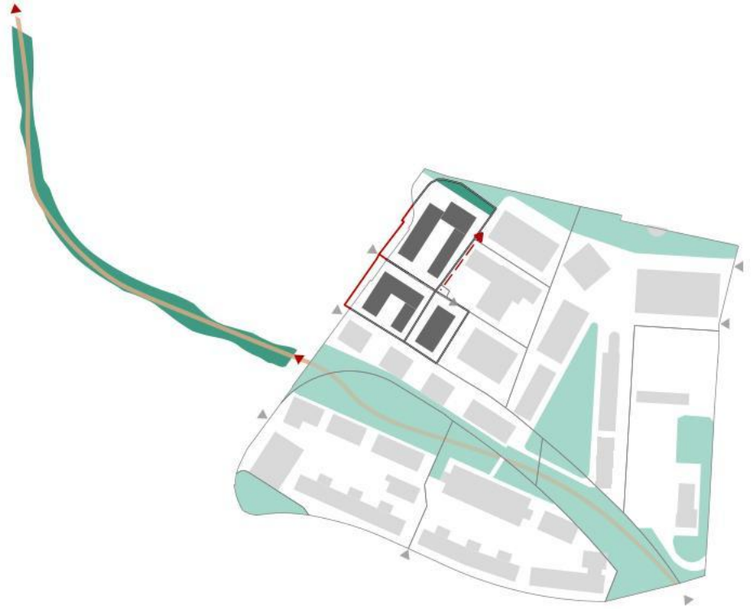


Mehrere Grundeigentümerschaften können sich mit Abschluss des Gestaltungsplans eine Entwicklung vorstellen. Um den Ankunftsort am Bahnhof zu definieren, hat die Parzelle 3138 dabei eine gewisse Sonderstellung. Auch wenn das Freiraumgerüst seine volle Stärke erst bei Realisierung all dieser Parzellen entfaltet, ist eine hohe Qualität und gute Erschliessung bereits mit Zwischenschritten gewährleistet.

Beispiele für unabhängige Einzelschritte



Phase 2: Zeitraum 15 Jahre

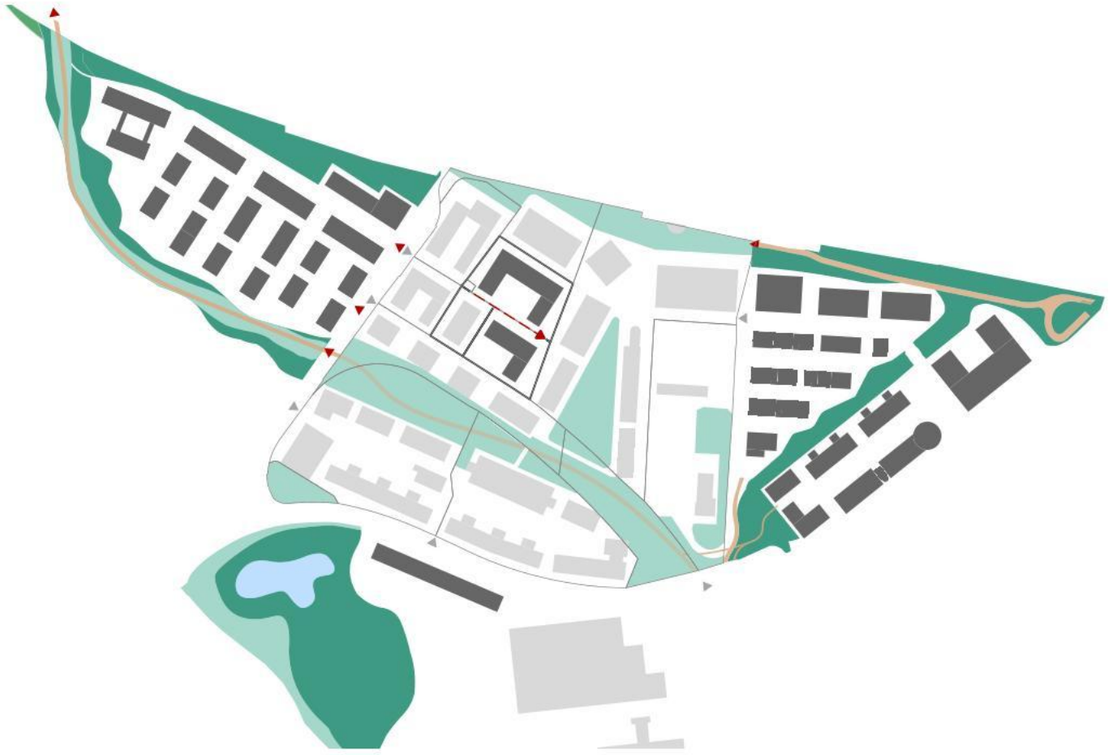


In der Phase 2 entwickelt sich der westliche Rand des Carré. Das bestehende Bürogebäude passt in das Bebauungsschema und kann, wenn gewünscht, gut erhalten werden. Auch auf der Parzelle 5884 könnte ein Neubau die bestehende Gewerbenutzung ergänzen.

Die Weiterführung der kantonalen Veloroute nach Westen erweitert das Velonetz.

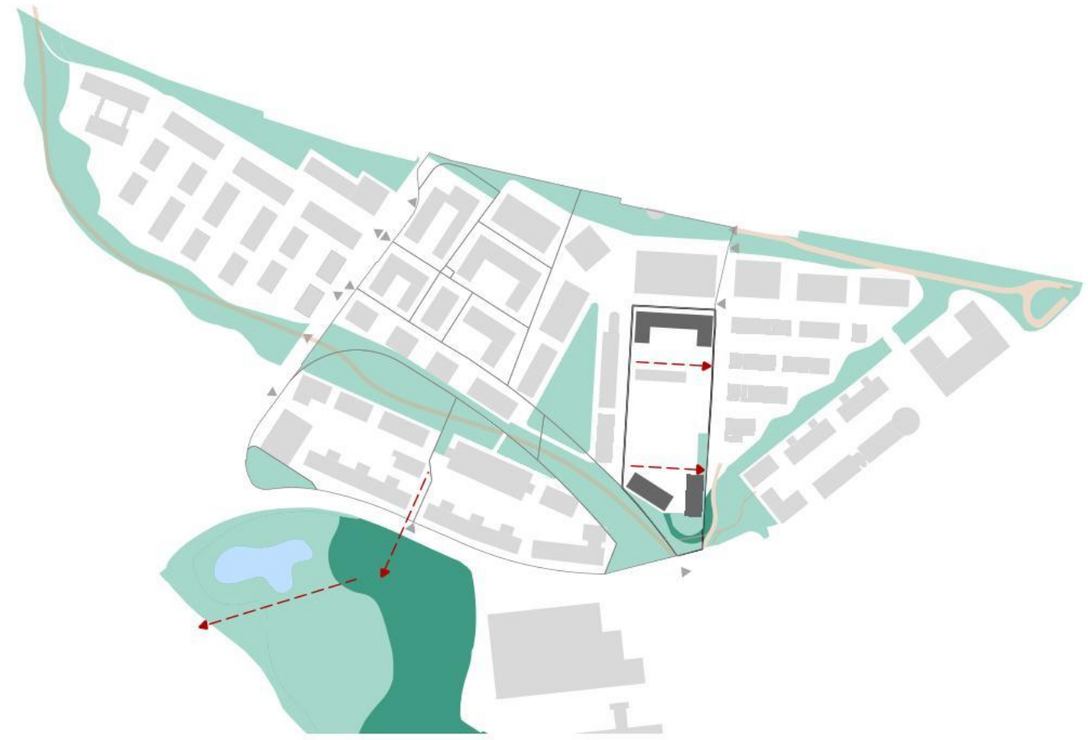
bestehende/ neue Zugänge
bestehende/ neue Verbindung im Gebiet
Gebäudebestand/ neu erstellt
Grünbestand/ neu erstellt/ aus vorheriger Phase

Phase 3: Zeitraum 30 Jahre



In der Phase 3 wird die Entwicklung der Nachbarschaften Eichenriet und Schützenwies dargestellt. Im selben Zeitraum könnten sich auch die verbleibenden Parzellen im Inneren des Carré entwickeln. Hier entsteht jeweils im Norden und im Süden ein Innenhof, um unabhängig von anderen Grundeigentümerschaften ein gutes Wohnumfeld zu ermöglichen. Mit dem wachsenden Quartier wird zum Beispiel auf der Gmeindwiese ein kleines Dach ergänzt.

Phase 4: Schlusszustand



In Phase 4 wird eine Entwicklung dargestellt, die mit einer Verkleinerung des EKZ im mittleren Teil der Parzelle möglich wird. Das Quartier erhält einen neuen südlichen Kopfbau und einen weiteren Wohnbau nahe dem Bahnhof. Im Süden entstehen nach der Verkleinerung der Recyclinganlagen um die renaturierte Kiesgrube ein Naturbad und neue Wegebeziehungen.

bestehende/ neue Zugänge
bestehende/ neue Verbindung im Gebiet
Gebäudebestand/ neu erstellt
Grünbestand/ neu erstellt/ aus vorheriger Phase

Zielbild



Mögliche Transformationsschritte

1



2



3



4



5



6



7



8



9



3. Mobilität

Mobilität für ein nachhaltiges Quartier

Das neue Quartier südlich des Bahnhofs wird durch die Bahnlinie im Norden sowie die Zürichstrasse im Süden begrenzt. Vor allem die Bahnlinie trennt den neuen Ortsteil vom heutigen Dorf. Der Bezug zu den Siedlungsgebieten im Norden sowie zu den Grünräumen auf der Südseite der Zürichstrasse muss bewusst geschaffen werden. Zur Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper nördlich der Bahnlinie kommt dem Fuss- und Veloverkehr eine grosse Bedeutung zu; für diese Verkehrsträger sind zusätzlich zu den bestehenden Querungen folgende Massnahmen geplant: Beim Bahnhof wird das Querungsangebot mit Lift und Rampe verbessert. Im Westen wird eine neue Querung, welche das bereits vorbereitete Viadukt nutzt, vorgeschlagen. Sie verknüpft das Gebiet auch mit den zahlreichen Arbeitsplätzen im Quartier Grindel. Damit werden die beiden bestehenden niveaufreien Querungen Hardstrasse und Brüggliweg ergänzt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Zufahrt zum neuen Quartier erfolgt über drei bestehende Anschlüsse ab der Zürichstrasse. Es ist keine direkte Anbindung ins Quartier nördlich der Bahnlinie geplant. Auch bei einer etappierten Entwicklung sind bestehende und neue Gebäude gut erschlossen. Generell ist Tempo 30 vorgesehen; untergeordnete Quartierstrassen sowie der Platz vor dem Bahnhof sind als Begegnungszonen geplant. Über den östlichen Anschluss Zürichstrasse wird nur das Gebiet Eichenriet erschlossen. Eine Durchfahrt nach Westen ist zwar in Ausnahmen möglich (z. B. für die Kehrichtentsorgung), für den «normalen» MIV aber nicht vorgesehen. Zwischen Bahnhofsplatz und Allmendwiese wird die Verbindung unterbrochen. Über die westlichen Anschlüsse an die Zürichstrasse sind die westlichen Nachbarschaften Schützenwies und Carré sowie die Südspange erschlossen.

MIV Parkierung

Das neue Quartier soll sich durch die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel auszeichnen und so die Umgebungsstrassen möglichst wenig belasten. Die Zahl der im Richtprojekt nachgewiesenen Parkplätze richtet sich nach der BZO mit den maximal zulässigen Reduktionsfaktoren. Die berechneten Besucherparkplätze werden vor allem oberirdisch angeordnet. Mit Rücksicht auf Sickerungsfähige Böden in dem Hochwassergefährdeten Gebiet finden die Stellplätze für Arbeitnehmende und Bewohnende in relativ kompakten Untergeschossen Platz. Sollte es nicht möglich sein, die Wohnungen mit einem entsprechenden Mobilitätskonzept zu realisieren, zeigt der Plan des Untergeschoss mögliche Erweiterungsflächen für die dargestellten Tiefgaragen au. Bei entsprechend grösseren Untergeschossen ist jedoch auch mit spürbar höheren Kosten zu rechnen, welche sich auch auf die Mietpreise niederschlagen dürften.

Die reduzierte Parkplatzzahl findet gut in einem Untergeschoss unter den Gebäuden Platz. Im Perimeter des Gestaltungplans wird das Parkplatzangebot auf den jeweiligen Parzellen angeboten. So sind die einzelnen Grundeigentümerschaften unabhängig in ihrer Entwicklung.

Veloverkehr

Alle MIV-Achsen sind für den Veloverkehr in beide Richtungen befahrbar. Ergänzend sind im Mobilitätsschema die weiteren Achsen abgebildet. Die wichtigste Achse (kantonale Hauptverbindung) führt von Dietlikon her über die Zürichstrasse durch den Grünkorridor bis zur Gmeindwiese und über deren südlichen Rand hin zur Quertierserschliessungstrasse die auf die Hardstrasse trifft. Von hier geht es durch die neue Unterführung westlich des Bahnhofs zum Gemeindezentrum. Mit der zusätzlichen Verbindung ins Industriegebiet Grindel nordwestlich des Schützenwies wird ein wichtiger Beitrag zur regionalen Vernetzung geleistet.

Eine weitere wichtige Verbindung führt von Nordosten südseitig entlang der Gleise ins Gebiet und weiter zum Bahnhof. In einer ersten Etappe ist geplant, den Veloverkehr via neue Quartierstrassen zur Hardstrasse und dort zur Unterführung zu führen. Künftig ist auch denkbar, den Veloverkehr länger entlang der Gleise weiterzuführen. Neben den Verbindungen mit quartierweiter Bedeutung sind einzelne lokale Verbindungen zur Verbesserung der Netzdichte sowie möglichst kurze Wege vorgesehen.

Veloparking

Beim Bahnhof Süd ist eine grössere Veloparkierungsanlage geplant. Bei den einzelnen Nutzungen werden die Veloparkierungsanlagen gemäss Standards des ASTRA vorgesehen.

Bei den Wohnnutzungen werden zwei Drittel der geforderten Plätze überwiegend ebenerdig in den Gebäuden realisiert, ein Drittel gut zugänglich im Aussenraum. Die Zahl der empfohlenen Veloabstellplätze wurde um ca. 20 % reduziert. Die Flächen für eine Erweiterung auf mindestens das geforderte Niveau nach VSS/ASTRA sind gesichert. Die vorgesehenen Anlagen lassen sich durch zweistöckige Systeme effizienter nutzen und die Aussenflächen erweitern. Mit dieser etappierten Planung verhindern wir anfängliche Überkapazität.

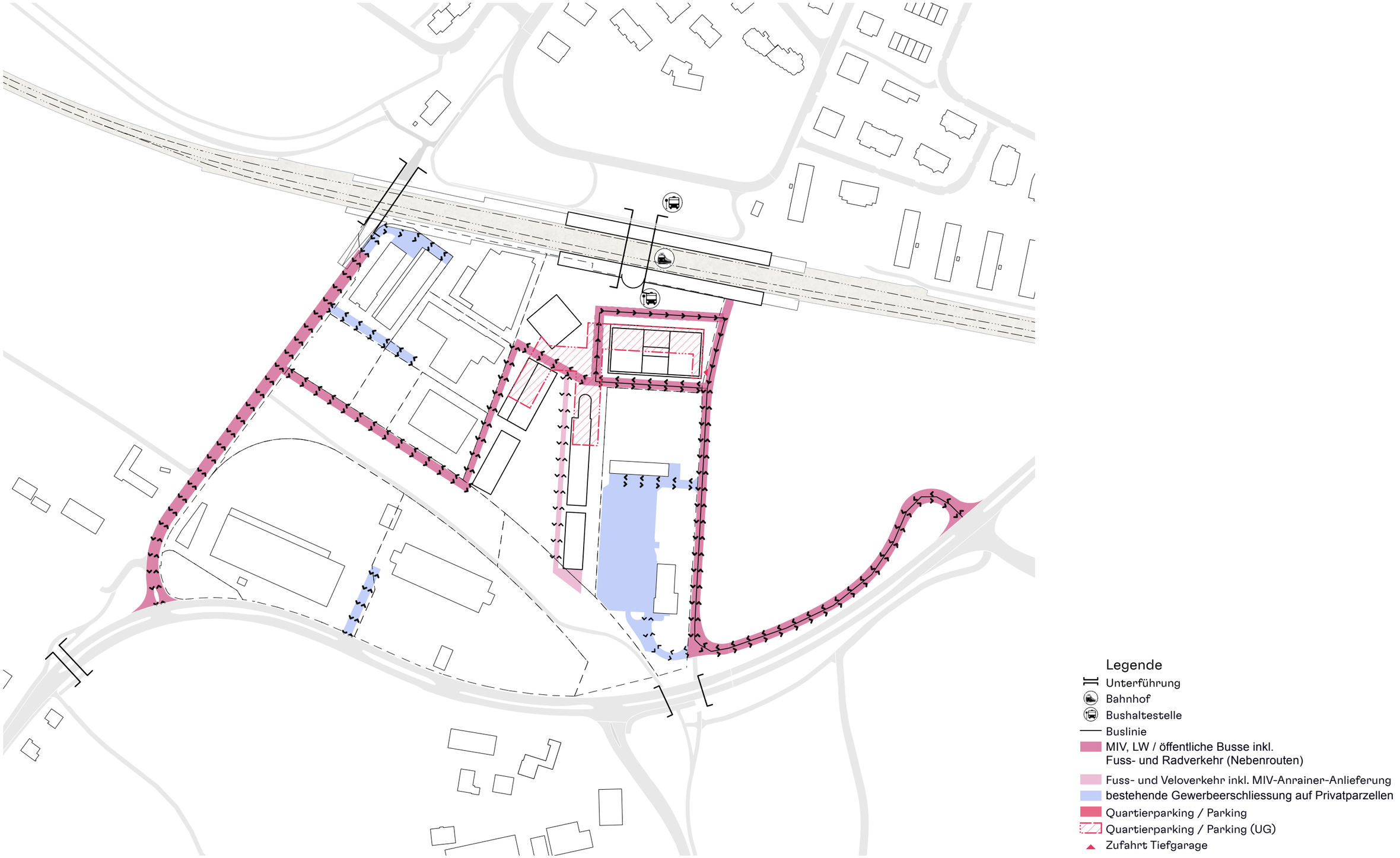
Fussverkehr

Sämtliche Achsen sind für den Fussverkehr nutzbar. Entlang der Hauptverbindung sind teilweise jeweils separate Infrastrukturen bzw. genügend grosszügige Anlagen vorhanden, damit die Verkehrsteilnehmenden gut nebeneinander Platz finden. Ergänzend erlaubt ein engmaschiges Fusswegnetz mit zusätzlichen Verbindungen kurze Wege im Quartier, insbesondere zu Zielen wie dem Bahnhof, wichtigen Quartiersnutzungen (z. B. Mobilitätspavillon) und Freiräumen.

Weitere Aspekte

- Bei einzelnen Parkierungsanlagen sind Mobilitätsangebote wie Mobility-Fahrzeuge oder E-Cargo-Bikes zum Mieten geplant.
- Am Mobilitätspavillon im Pöschen sowie an anderen zentralen Orten sollen Paket-Hubs untergebracht werden.
- Die Unterflurcontainer für Hauskehricht werden zentralisiert. Damit müssen kleinere Achsen nicht von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Dies erlaubt eine Reduktion der versiegelten Fläche.
- Sämtliche Achsen sind für die Feuerwehr befahrbar, sodass jeweils mindestens eine Längsfassade der Gebäude angeleitert werden kann.

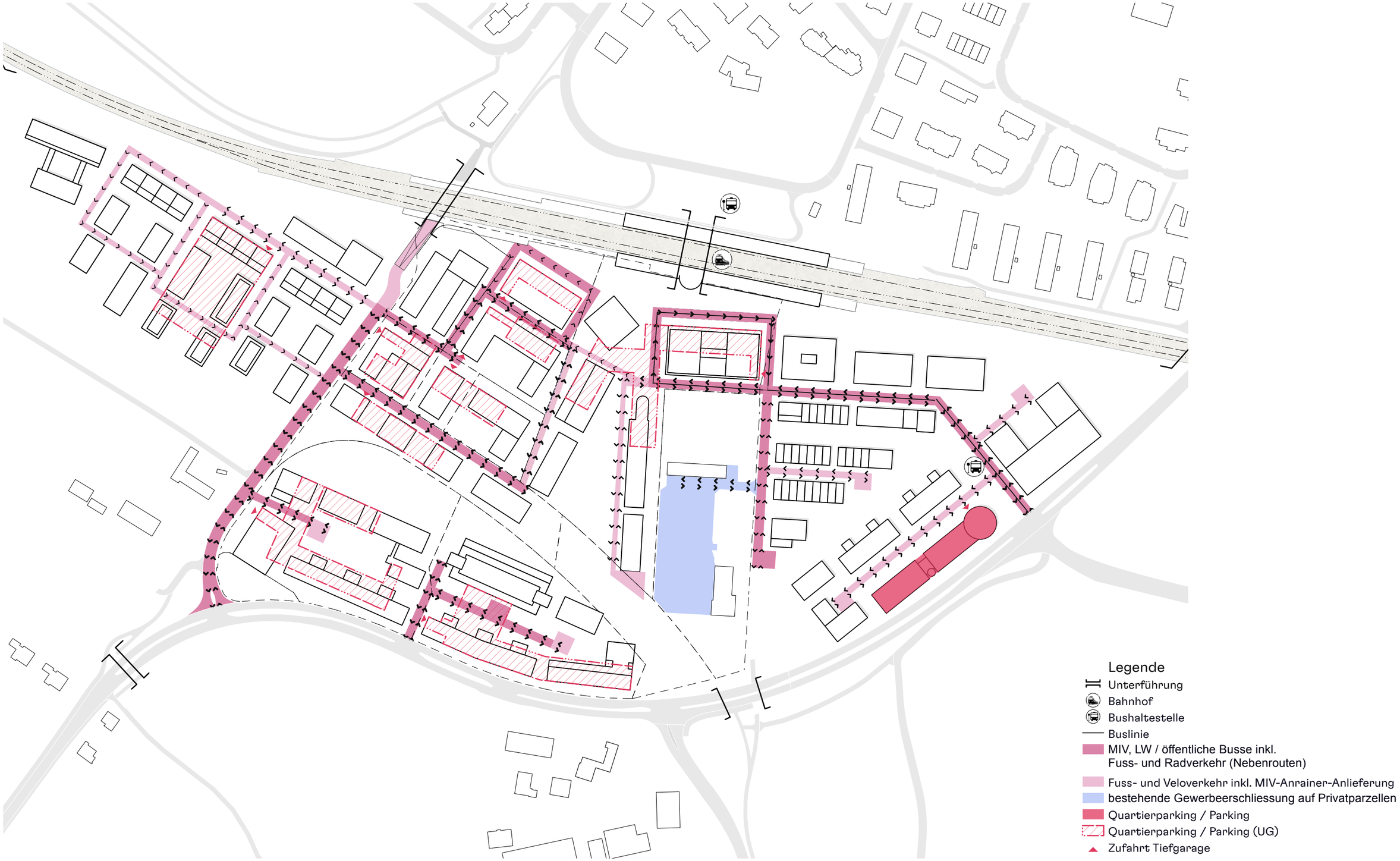
Erschliessungskonzept MIV / Anlieferung / ÖV Phase 1



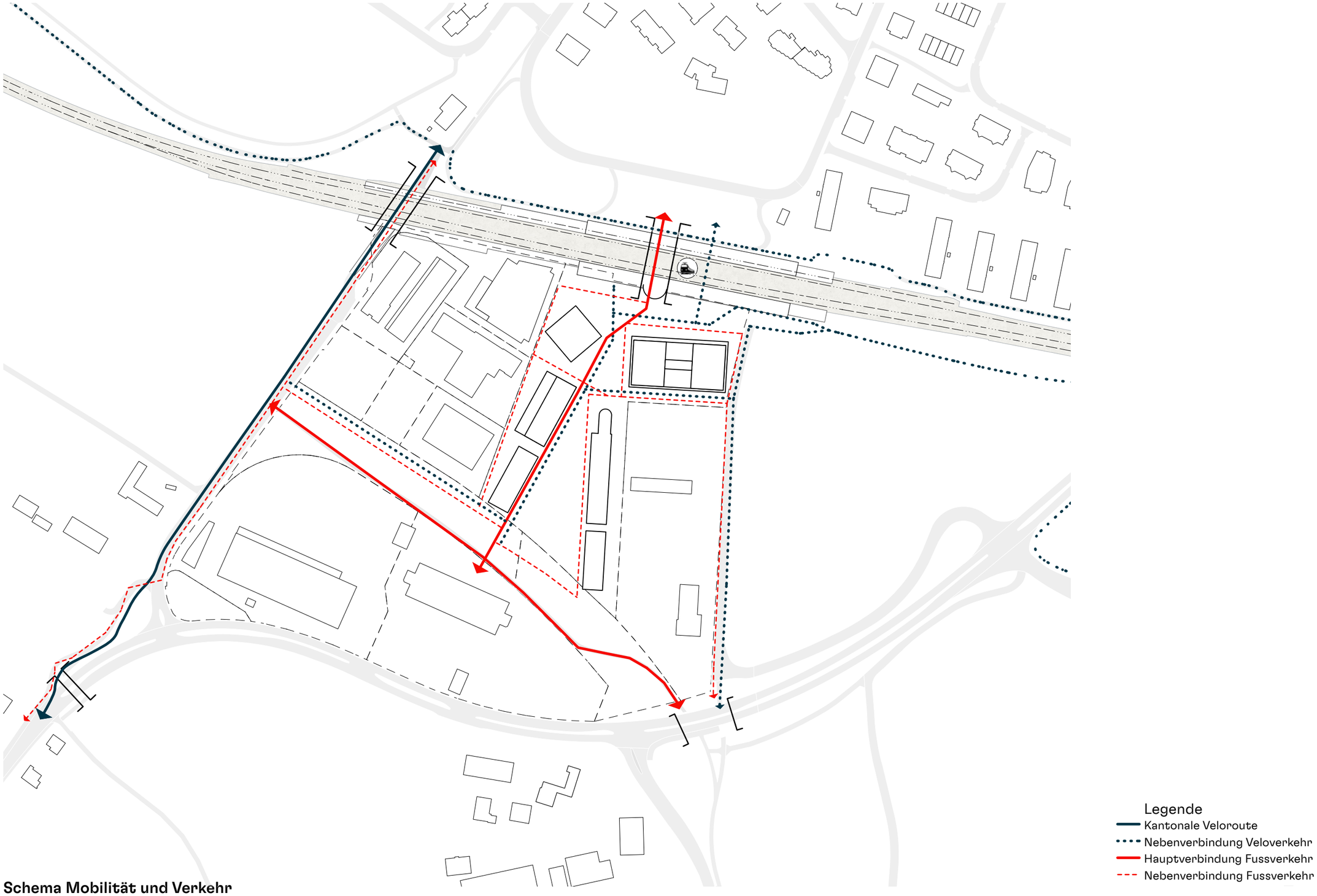
Erschliessungskonzept MIV / Anlieferung / ÖV Phase 2



Erschliessungskonzept MIV / Anlieferung / ÖV Endzustand

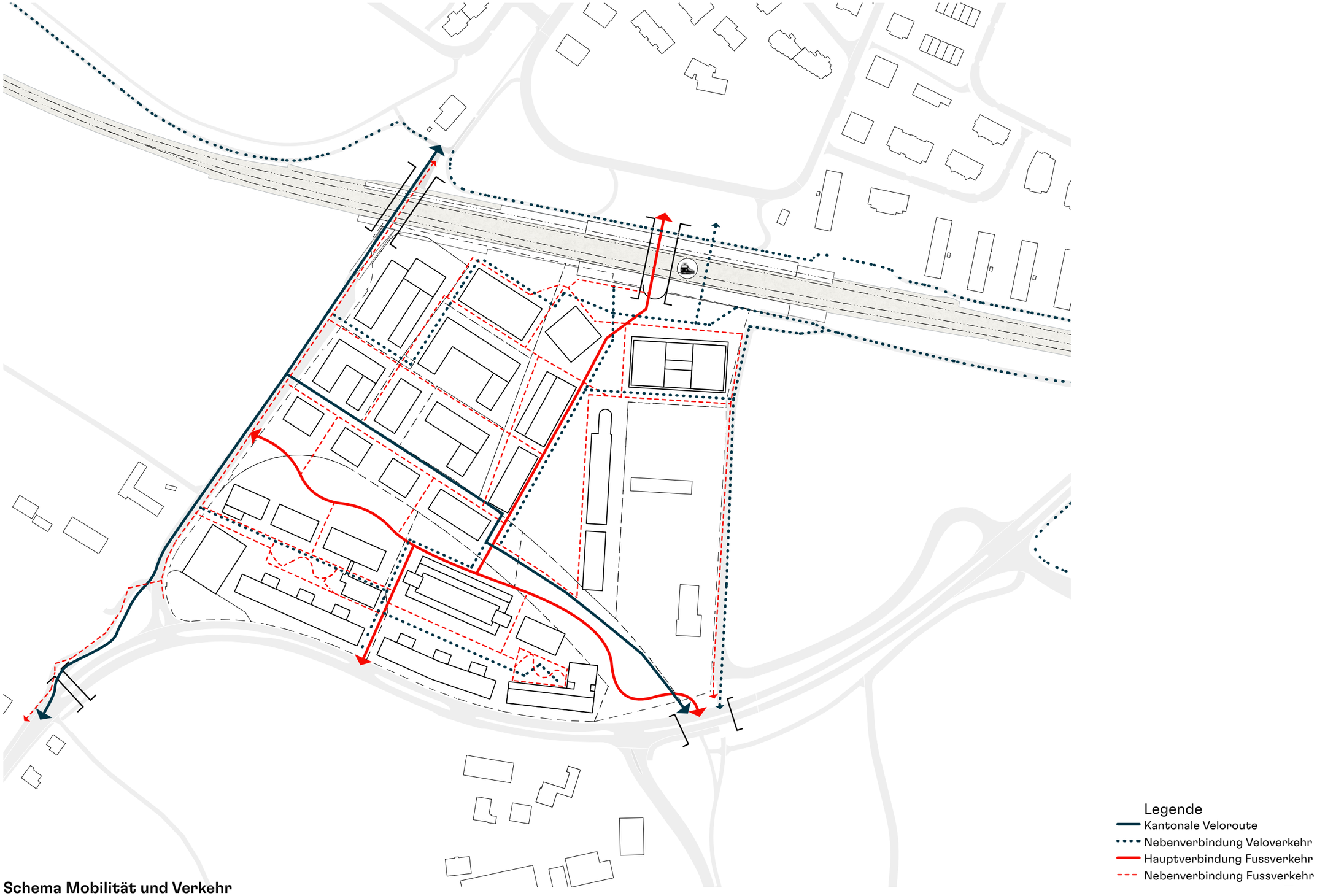


Erschliessungskonzept LV Phase 1



Schema Mobilität und Verkehr

Erschliessungskonzept LV Phase 2



Schema Mobilität und Verkehr

Parkierungskonzept oberirdisch



Parkierungskonzept unterirdisch



Abstellflächen Feuerwehr



4. Plansatz

Schwarzplan



Situationsplan



Erdgeschoss und Stadtraum Phase 1



0 10 20 50

Richtprojekt Gebietsentwicklung Bahnhof Süd in Bassersdorf | Lisa Euler Weyell Zipse Westpol Kontextplan

Erdgeschoss und Stadtraum Phase 2



0 10 20 50

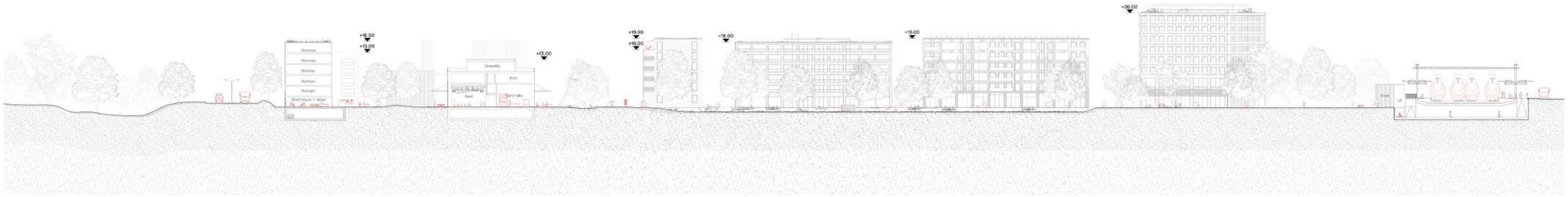
Richtprojekt Gebietsentwicklung Bahnhof Süd in Bassersdorf | Lisa Euler Weyell Zipse Westpol Kontextplan

Regelgeschoss

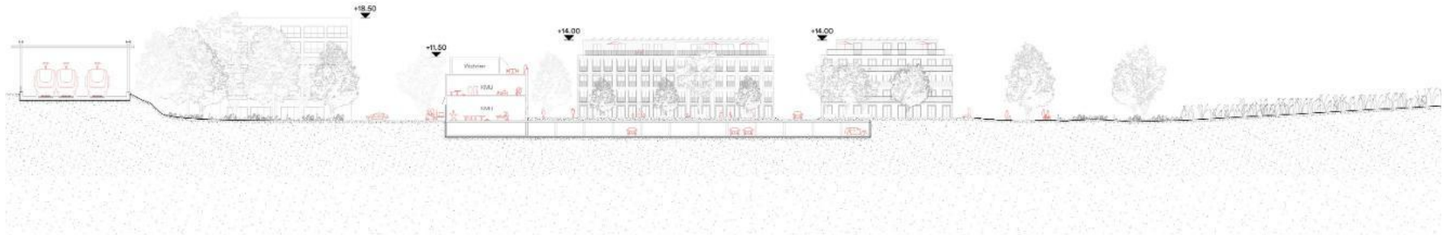


0 10 20 50

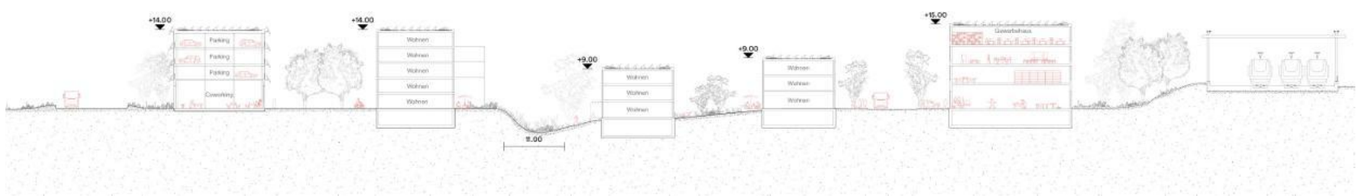
Schnitte



Querschnitt A-A Bahnhof - Gemeindwiesn - Pöschenen - Kiesgruben

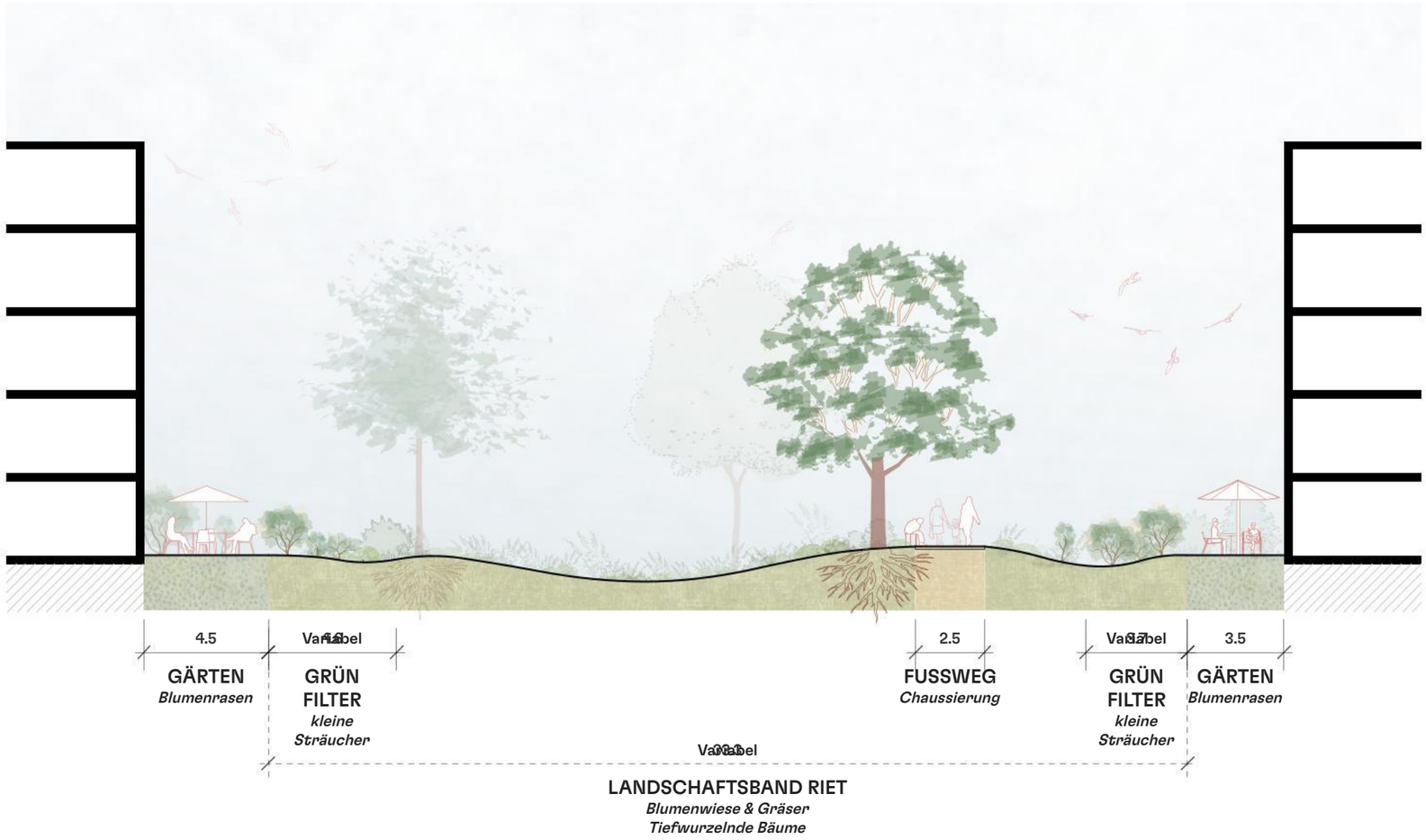


Querschnitt B-B Schützenwies



Querschnitt C-C Eichenriet 1:500

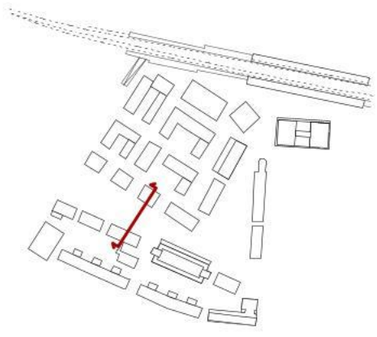
Landschaftliche Typologien



Landschaftsband Riet

Das ökologische Band bildet die zentrale Vernetzungsstruktur des Areals und schafft zusammenhängende Lebensräume für Menschen Pflanzen und Tiere. Durch eine extensive Gestaltung mit geringem Unterhaltsaufwand wird die Biodiversität gefördert und die ökologische Vielfalt langfristig sichergestellt.
Die Freiraumstruktur wird von wenigen, grosskronigen Bäumen geprägt, die ausreichend Entwicklungsraum erhalten. Dazwischen entstehen offene Wiesen, die sowohl ökologischen als auch sozialen Mehrwert bieten. Das Band weist unterschiedliche Breiten auf, bleibt jedoch durchgehend frei von Unterbauungen.

Durch die Modellierung des Terrains werden Retentionsflächen und mögliche Flut Mulden für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung geschaffen. Gleichzeitig entstehen vielfältige Räume für Aufenthalt, Erholung und Begegnung. Das ökologische Band verbindet Natur, Klimaanpassung und Freiraumnutzung zu einer identitätsstiftenden Landschaft für Mensch und Umwelt.



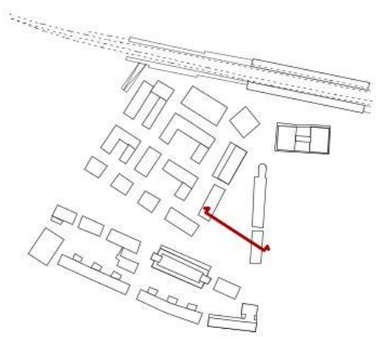
Landschaftliche Typologien



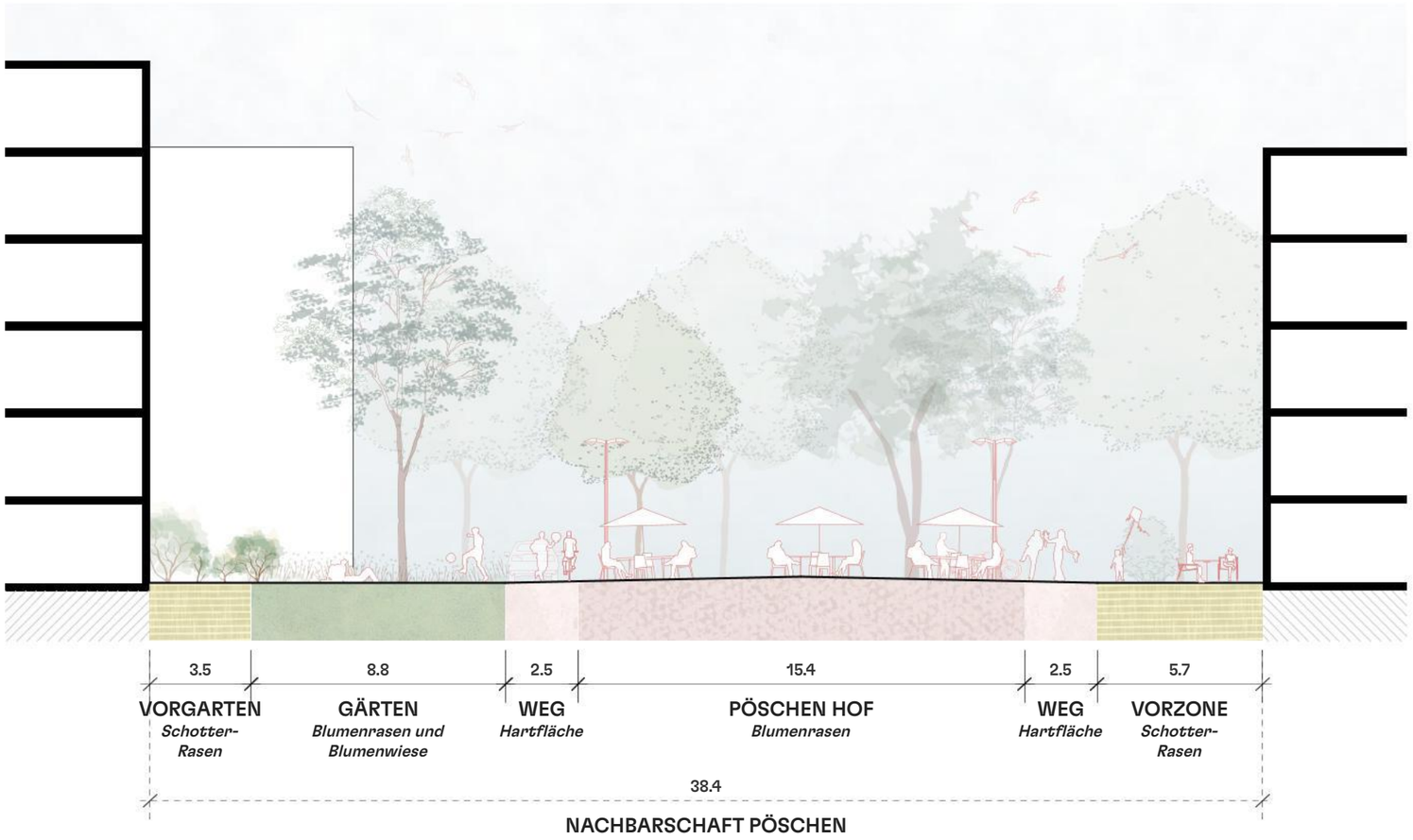
Gmeindwiese

Die Gmeindewiese bildet den zentralen Freiraum der neuen Entwicklung von Bassersdorf Süd. Als grosszügige, offene Wiesenfläche steht sie allen Generationen als Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsort zur Verfügung und schafft einen identitätsstiftenden Mittelpunkt für das Quartier.
Einseitig angeordnete freistehende Bäume spenden Schatten und verbessern das Mikroklima, während die offene Gestaltung vielfältige Nutzungen ermöglicht. Die Wiese fördert das soziale Leben im Quartier, bietet Raum für spontane Aktivitäten und stärkt die Verbindung zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern.

Durch ihre leicht abgesenkte Topografie übernimmt die Gmeindewiese zugleich eine wichtige ökologische Funktion. Sie dient der Retention von Regenwasser und unterstützt damit einen nachhaltigen Umgang mit Starkniederschlägen. Die extensive Gestaltung mit mittlerem Unterhaltsaufwand schafft wertvolle Grünflächen, fördert die Biodiversität und trägt zur ökologischen Qualität des Quartiers bei. So verbindet die Gmeindewiese soziale und ökologische Mehrwerte und bildet einen lebendigen, klimaangepassten Freiraum im Herzen von Bassersdorf Süd.



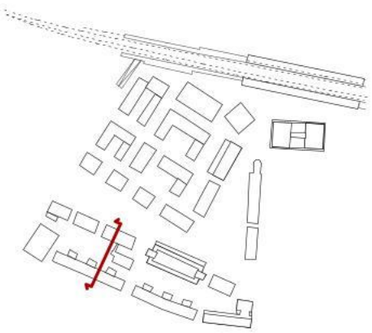
Landschaftliche Typologien



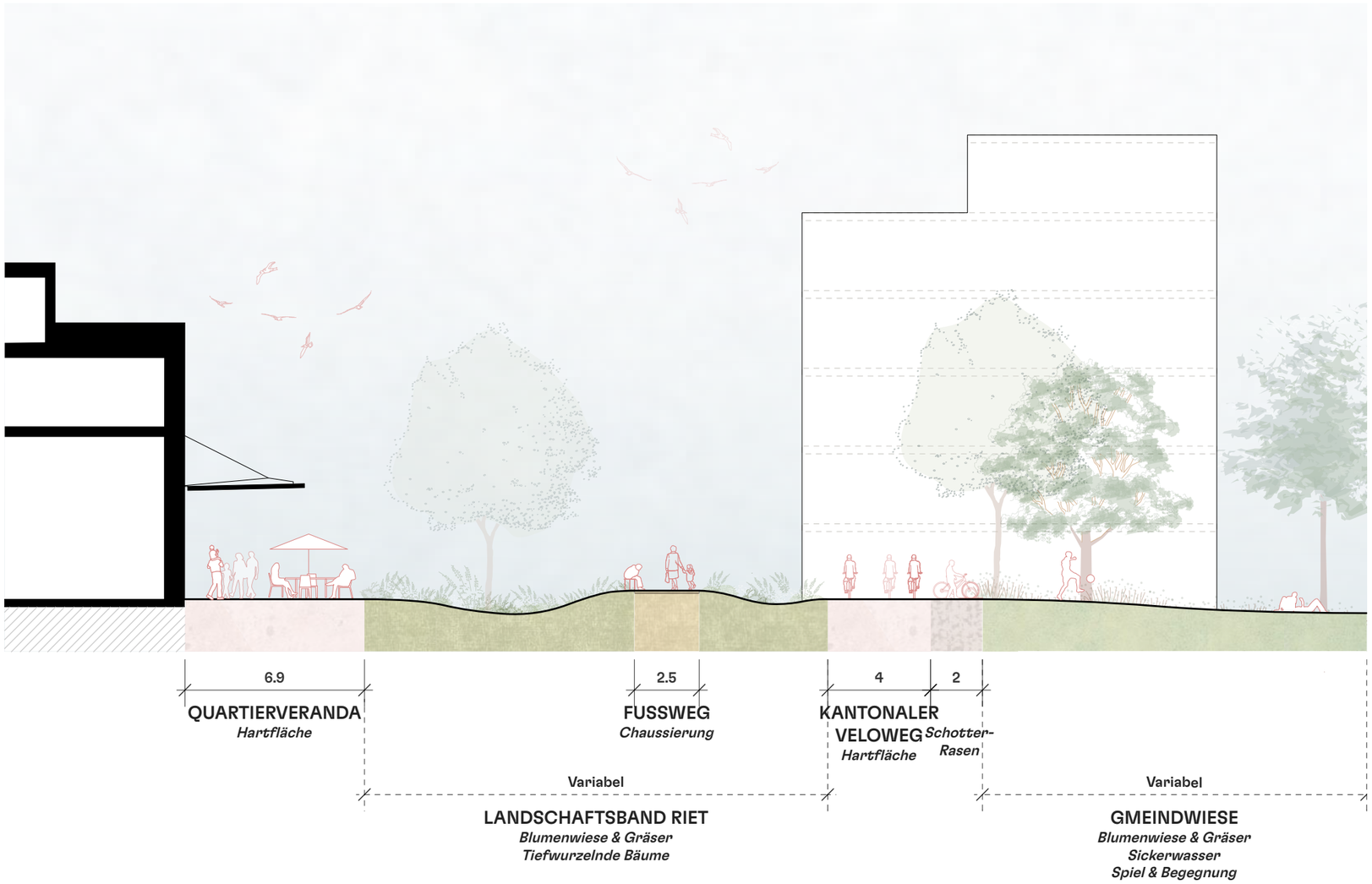
Nachbarschaft Pöschen - Teil West

Im südlichen Bereich des gesamten Areals befinden sich zwei grosse Höfe, die den südlichen Teil, der Nachbarschaft Pöschen prägen. Sie bilden wichtige gemeinschaftliche Räume und schaffen vielfältige Aufenthalts- und Begegnungsorte für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die im Quartier tätigen Menschen.
Die Nachbarschaft verbindet Wohnen und Gewerbe in einem lebendigen Umfeld. Anliefern, Begegnen und Verweilen finden hier nebeneinander statt. Die Höfe schaffen Raum für alltägliche Begegnungen, Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten.

Ein zentraler, von Bäumen geprägter Platz bildet den Treffpunkt des Quartiers und unterstützt die Orientierung. Ergänzend bieten grosszügige Freiflächen Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen und fördern das soziale Miteinander.
Vorzonen und Vorgärten entlang der Gebäude sorgen mit einer Mindestbreite von drei Metern für einen fliessenden Übergang zwischen privaten und öffentlichen Bereichen. Sie können flexibel genutzt werden, etwa für Sitzplätze, Begrünung oder quartiersbezogene gewerbliche Nutzungen, und tragen so zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld bei.



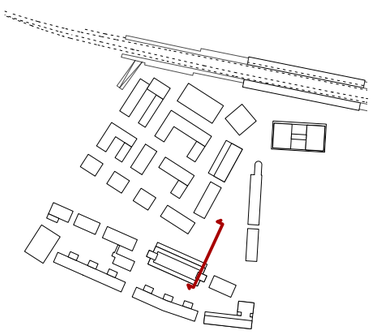
Landschaftliche Typologien



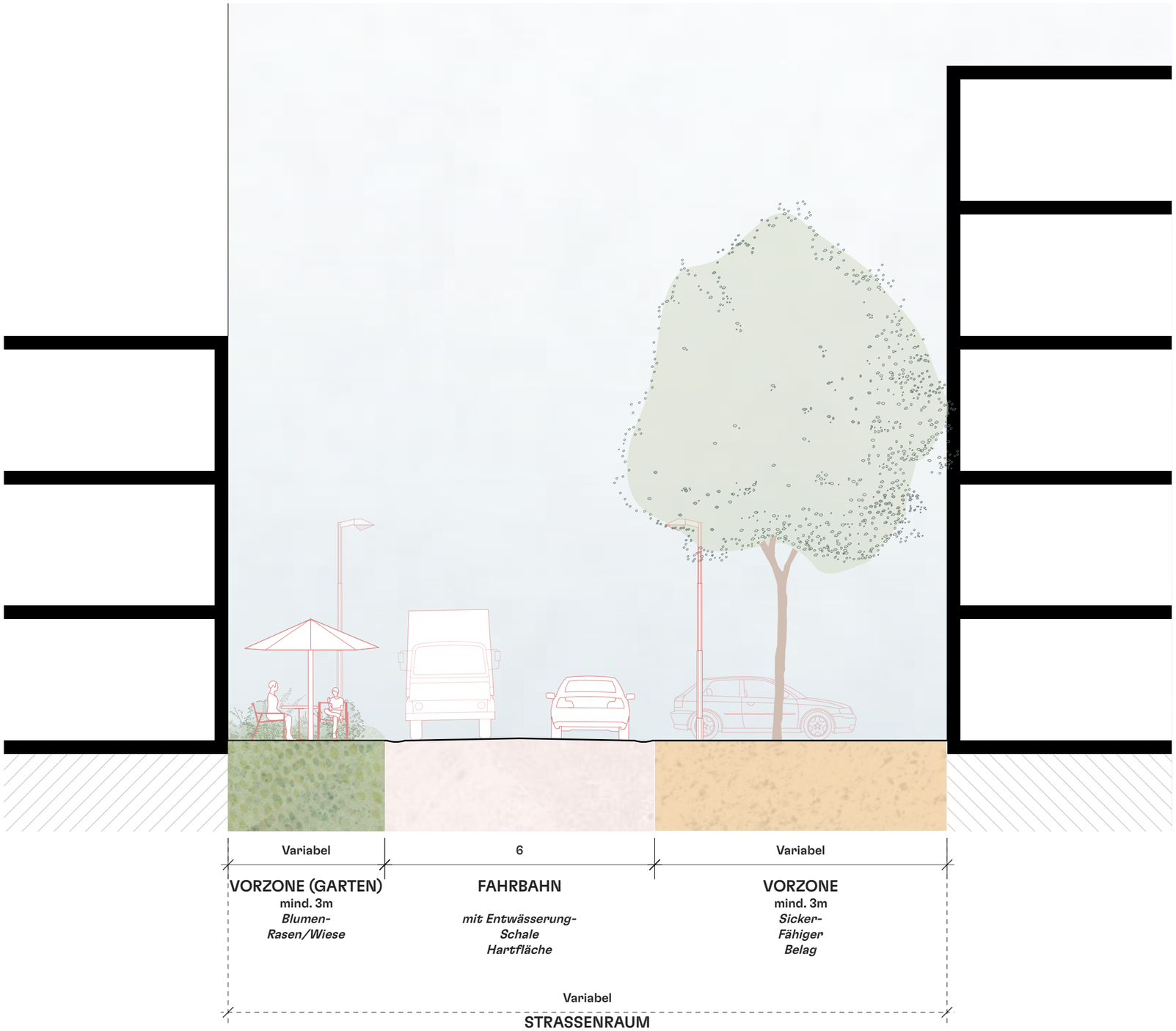
Kantonaler Veloweg - zwischen Landschaftsband Riet und Gmeindwiese

Der Veloweg entfaltet sich – wie im Richtplan vorgesehen – zwischen das Landschaftsband Riet und Gmeindwiese und wird hier zu einem Ort des Ankommens statt nur des Durchfahrens. Zwischen Grünflächen entsteht ein spannungsreicher Weg.
Von hier aus öffnen sich unterschiedliche Wege und Möglichkeiten: Die Quartierveranda liegt sichtbar und einladend am Rand des Weges, als Treffpunkt und Übergang ins Leben des Quartiers. Oder man lässt den Blick schweifen und entscheidet sich für einen kurzen Halt mitten in der Wiese – ein Aufenthaltsraum unter freiem Himmel.

Der Weg führt weiter ins Quartier hinein und wandelt sich dort zu einer 4 Meter breiten Mischverkehrsfläche. Ein Raum, der nicht trennt, sondern verbindet – offen für alle, die hier zu Fuss, mit dem Velo oder langsam rollend unterwegs sind.

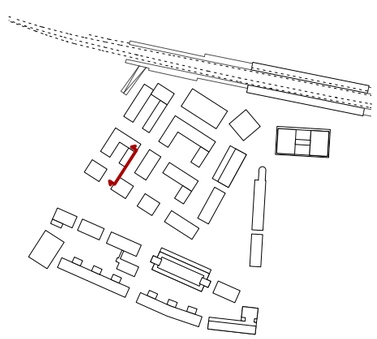


Strassentypologien

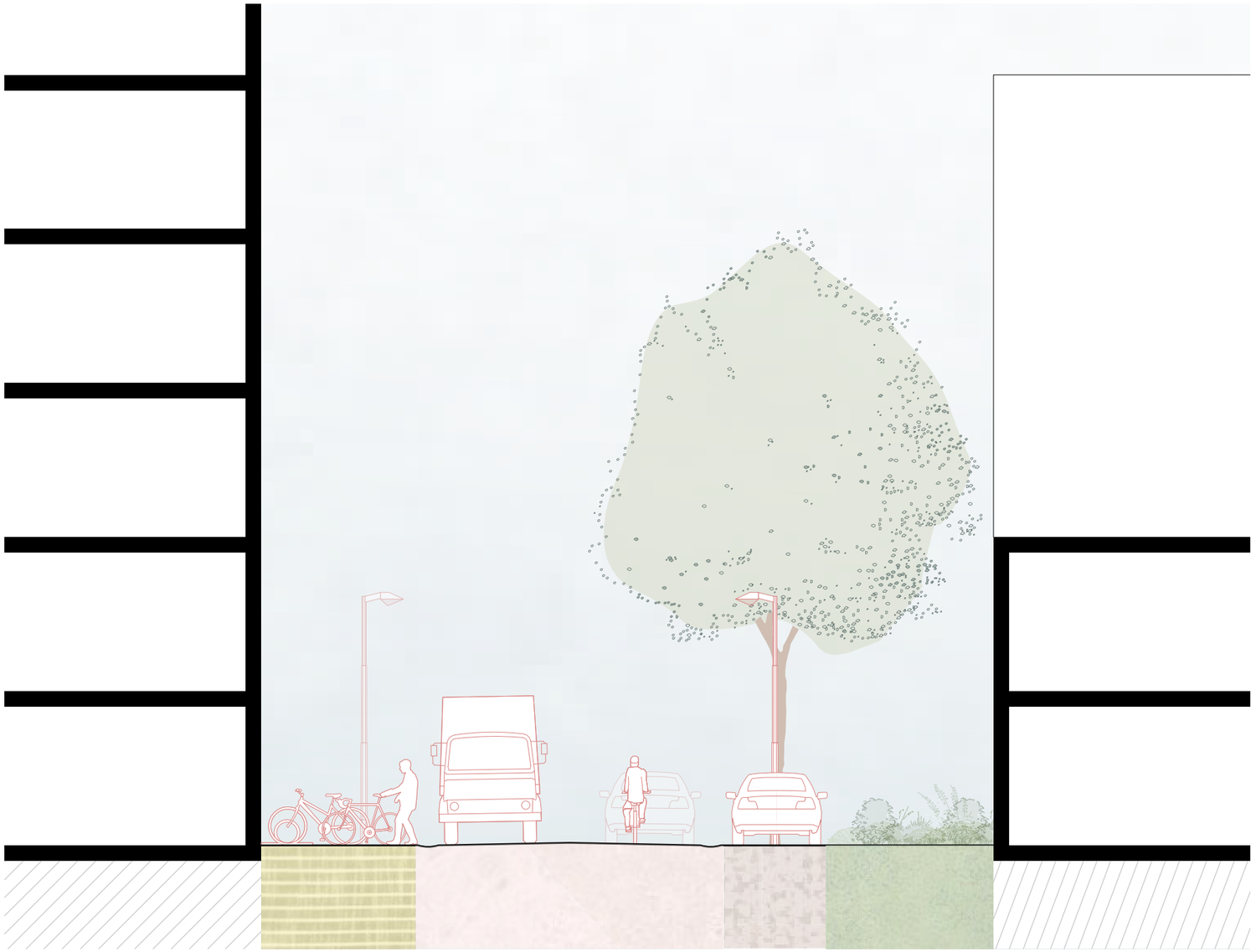


Typologie 6m - Variante 1

Alle befahrbaren Strassen sind als leicht gewölbte Querschnitte ausgebildet, sodass das Wasser kontrolliert zur Entwässerung in die beidseitigen Entwässerungsschalen abgeleitet wird. Dieses einfache, aber wirksame Prinzip schafft robuste und gut funktionierende Strassenräume.
Die klassische Breite für Anlieferung, LKW- und Autoverkehr beträgt rund 6 Meter. Sie ermöglicht eine flexible und sichere Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmenden und bildet das Rückgrat der Erschliessung.
Gleichzeitig denken wir den Siedlungsraum konsequent von Fassade zu Fassade. Nicht nur die Fahrbahn, sondern der gesamte Raum zwischen den Gebäuden wird als zusammenhängender Lebensraum verstanden. Besonders die Vorzonen spielen dabei eine zentrale Rolle.
Mit einer minimalen Breite von 3 Metern eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: private und halböffentliche Aufenthaltsbereiche, Parkierungen, Baumstandorte, Veloabstellplätze sowie kleingewerbliche Nutzungen. Diese Zone wird zum aktiven Übergang zwischen Architektur und Strasse, zwischen Privat- und Öffentlichkeit.
So entsteht ein Strassenraum, der nicht nur auf Mobilität ausgerichtet ist, sondern gleichwertig auch Natur und Menschen integriert. Bäume, Regenwasserführung und begrünte Elemente verbessern das Mikroklima und fördern die Biodiversität. Gleichzeitig bieten Aufenthaltsflächen Raum für Begegnung, Alltag und soziale Interaktion.
Der Strassenraum wird damit zu einem vielseitigen urbanen Lebensraum – funktional, grün und menschlich zugleich.

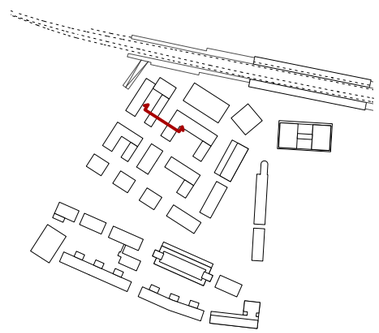


Strassentypologien

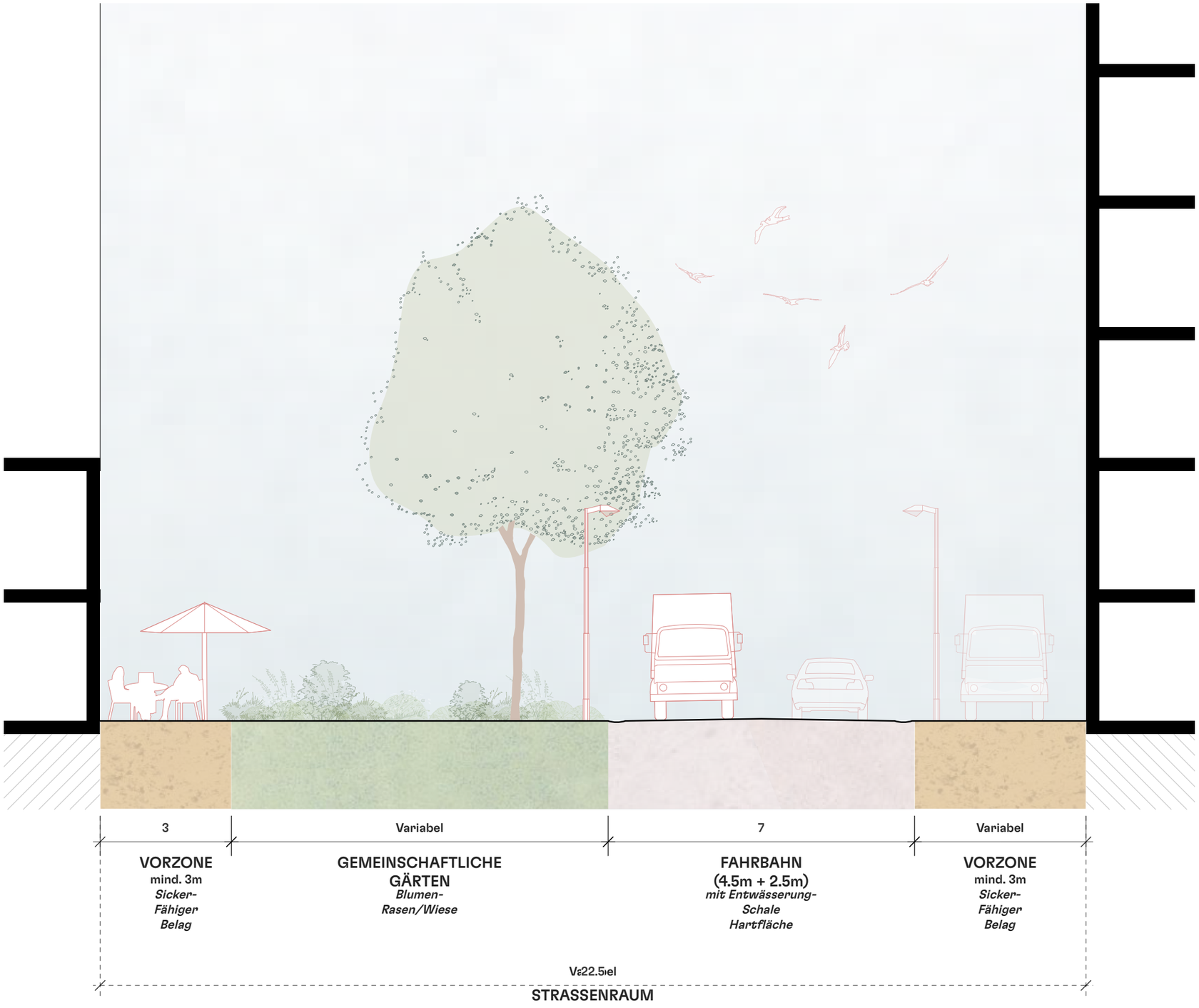


Typologie 6m - Variante 2

Die Fahrbahnbreite sowie deren gestalterische Ausführung entsprechen dem gestalterischer Grund Prinzip. Anpassungen erfolgen ausschliesslich hinsichtlich der Nutzung der Bereiche vor den Gebäuden, ohne Veränderung der bestehenden Strassenquerschnittsgeometrie. Auch die Atmosphäre kann sich dabei verändern, während die zugrunde liegenden Prinzipien unverändert bleiben.

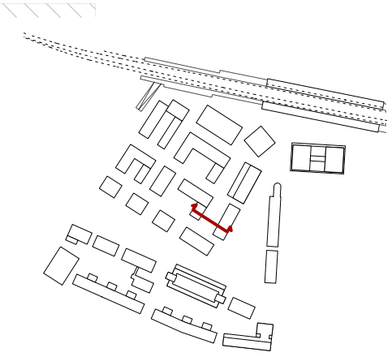


Strassentypologien



Typologie 4.5m + 2.5m

Ein Sonderfall ist das Grundstück 3138, bei dem die Strasse hinter den Gewerbebauten mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m zuzüglich 2,5 m ausgebildet wurde. Diese Lösung stellt sicher, dass die Anforderungen an die Bebauungsdichte erfüllt werden, das Grundstück in allen Projektphasen erschlossen werden kann und gleichzeitig ein reibungsloser Be- und Entladeverkehr gewährleistet ist.
Entlang einer Strassenseite verläuft eine durchgehende Baumreihe, die nicht nur das Strassenbild prägt, sondern auch als wichtiger ökologischer Lebensraum für Vögel- Insekten und andere Kleintiere dient. Sie verbessert das Mikroklima, spendet Schatten und trägt zur Filterung der Luft bei. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine wasserdurchlässige Fläche, die gezielt Versiegelung reduziert und Regenwasser versickern lässt. Diese Fläche bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für das Be- und Entladen, bleibt dabei jedoch Teil eines nachhaltigen Entwässerungskonzepts und unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf. Insgesamt entsteht so ein Strassenraum, der funktionale Anforderungen mit ökologischen Prinzipien verbindet und die Bedeutung von Natur im urbanen Kontext stärkt.

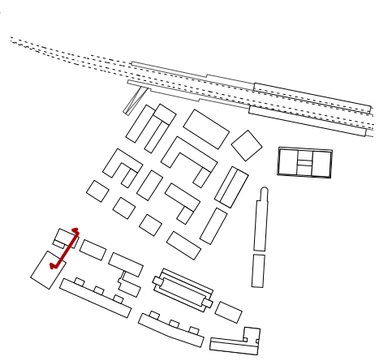


Strassentypologien



Typologie 5.2m + Trottoir

Diese Strassentypologie stellt eine Ausnahme dar, da sie eine Fahrbahnbreite von 5,2 Metern sowie ein Trottoir von 2,5 Metern aufweist. Dieser Strassenquerschnitt kommt ausschliesslich im Quartier Pöschen vor.
Der Querschnitt der Fahrbahn ist ähnlich wie die andere Strasse gestaltet und verfügt auf beiden Seiten über Entwässerungsschale zur Sammlung des Regenwassers.
Entlang beider Strassenseiten befinden sich Vorzonen mit Wohn- und Gewerbenutzungen.
Die Strasse ist für die Anlieferung sowie für den Notfallverkehr zugelassen und dient gleichzeitig als Verkehrsraum für Velos.

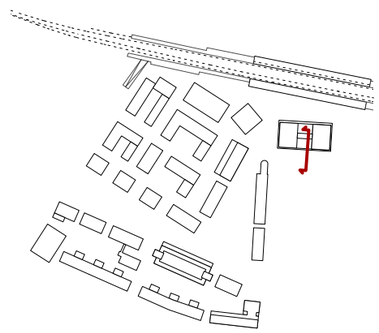


Strassentypologien



Typologie 6.5m

Diese Typpologie von Strasse findet sich ausschliesslich auf der Parzelle 3138. Die Fahrbahnbreite von 6,5 Metern ist auf den Busverkehr ausgelegt.
Zusätzlich gibt es vor dem Gebäude einen mindestens 3 Meter breiten Bereich, der eine flexible Nutzung ermöglicht – etwa für Aufenthaltsbereiche, Aufenthaltsqualität, sowie Liefer- und Servicevorgänge.

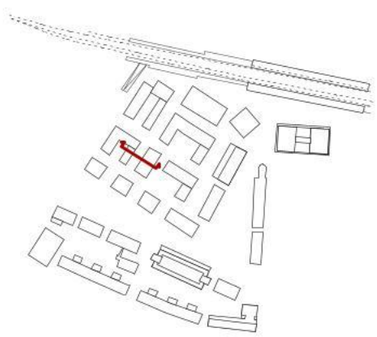


Strassentypologien



Typologie 2.5m - Gartenweg

Der Gartenweg ist als multifunktionaler, lebendiger Raum zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen konzipiert. Mit einer Breite von 2,5 Metern dient er der sanften Mobilität für Fussgänger und Velofahrende und verbindet die umliegenden Gebäude auf intuitive Weise. Die Vorzonen der Gebäude sind mit einer Mindestbreite von 3 Metern als Aufenthalts- und Naturraum gestaltet. Sie schafft Übergänge zwischen Architektur und Landschaft und bietet Raum zum Verweilen, Begegnen und Begegnung.
Eine durchgehende Grünstruktur begleitet den Gartenweg. Kleine Sträucher sorgen für natürlichen Sichtschutz und Gliederung, während Bäume Schatten spenden, das Mikroklima verbessern und die Aufenthaltsqualität erhöhen.
Zentral ist zudem die hohe Durchlässigkeit ins Quartier: Die Gartenwege vernetzen die angrenzenden Strukturen und sind über offene Übergänge mit dem umliegenden Wegenetz verbunden.

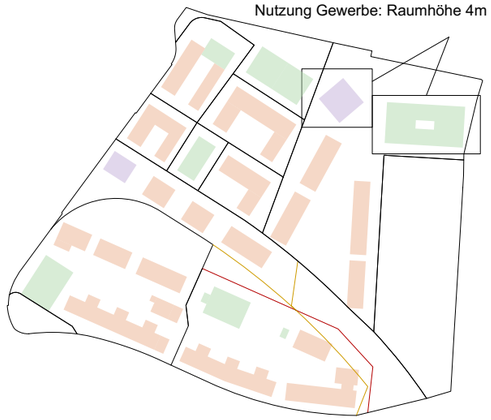


5. Kenndaten

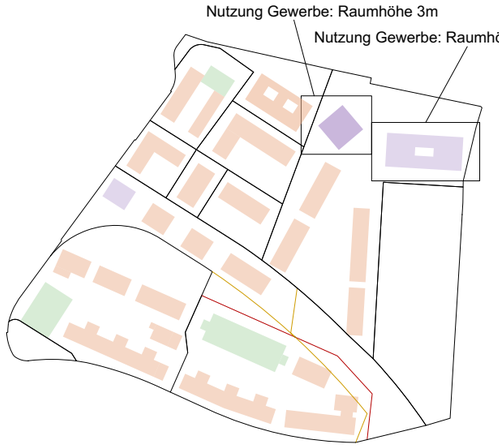
Nutzungsverteilung



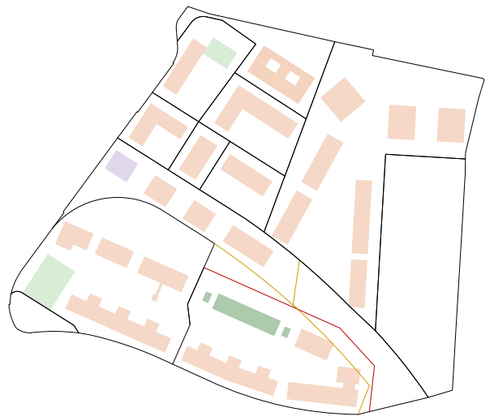
Erdgeschoss



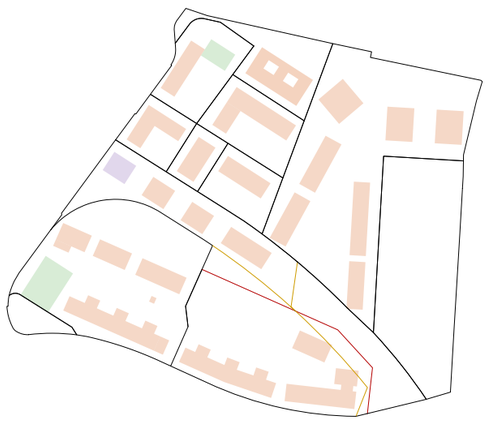
1. OG



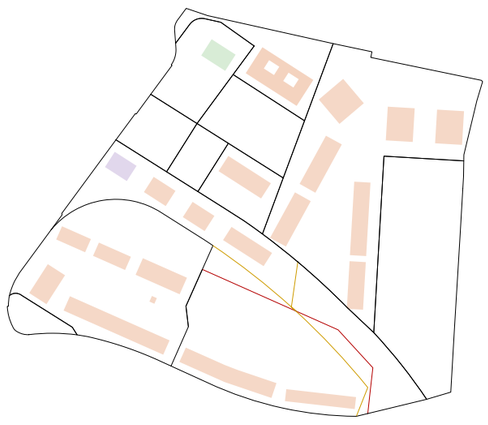
2. OG



3. OG



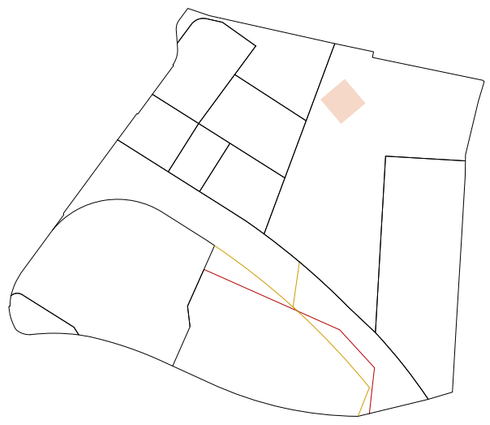
4. OG



5. OG



6. OG



7. OG

- Gewerbe im EG
- Gewerbe im OG
- Gastronomie, Verkauf etc.
- öffentliche Hand
- Büro, Dienstleistungen
- Wohnen
- Wohnen (Raumhöhe 4m)

Schema Kennwerte Freiflächen



21'094 m²	Versiegelte Flächen, zwischen den Gebäuden
8'049 m²	Unversiegelte Flächen und nicht begrünt
37'918 m²	Grünflächen exkl. Dächer
16'445 m²	Grünflächen nur auf Dächer (75% der GGF)