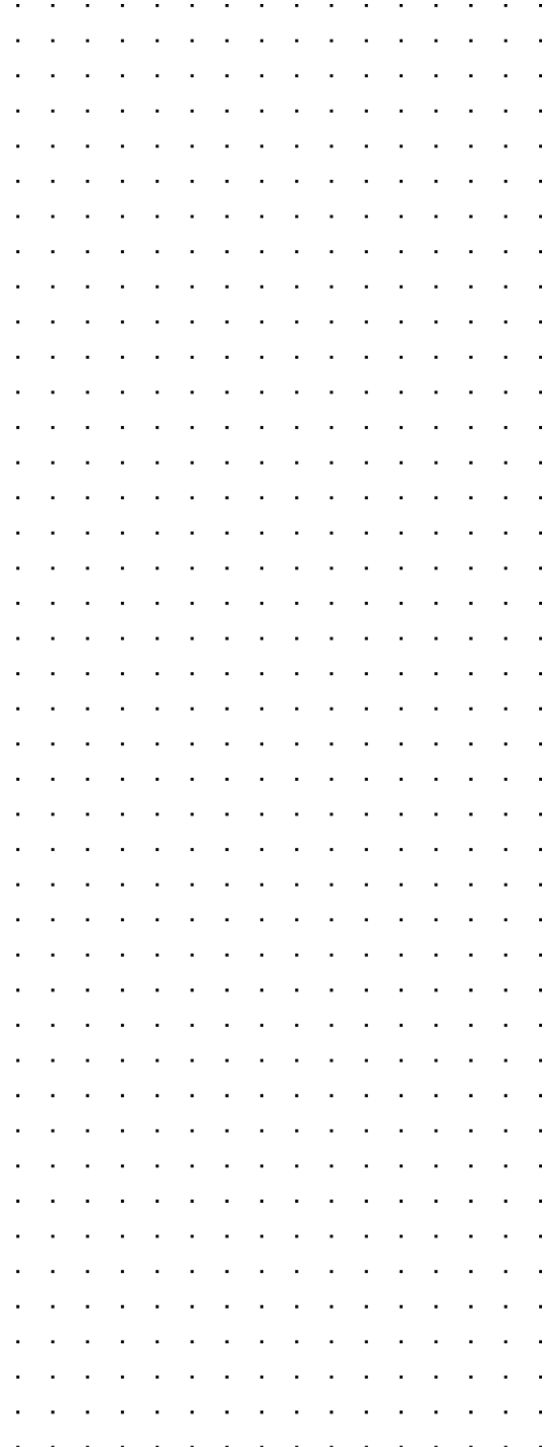
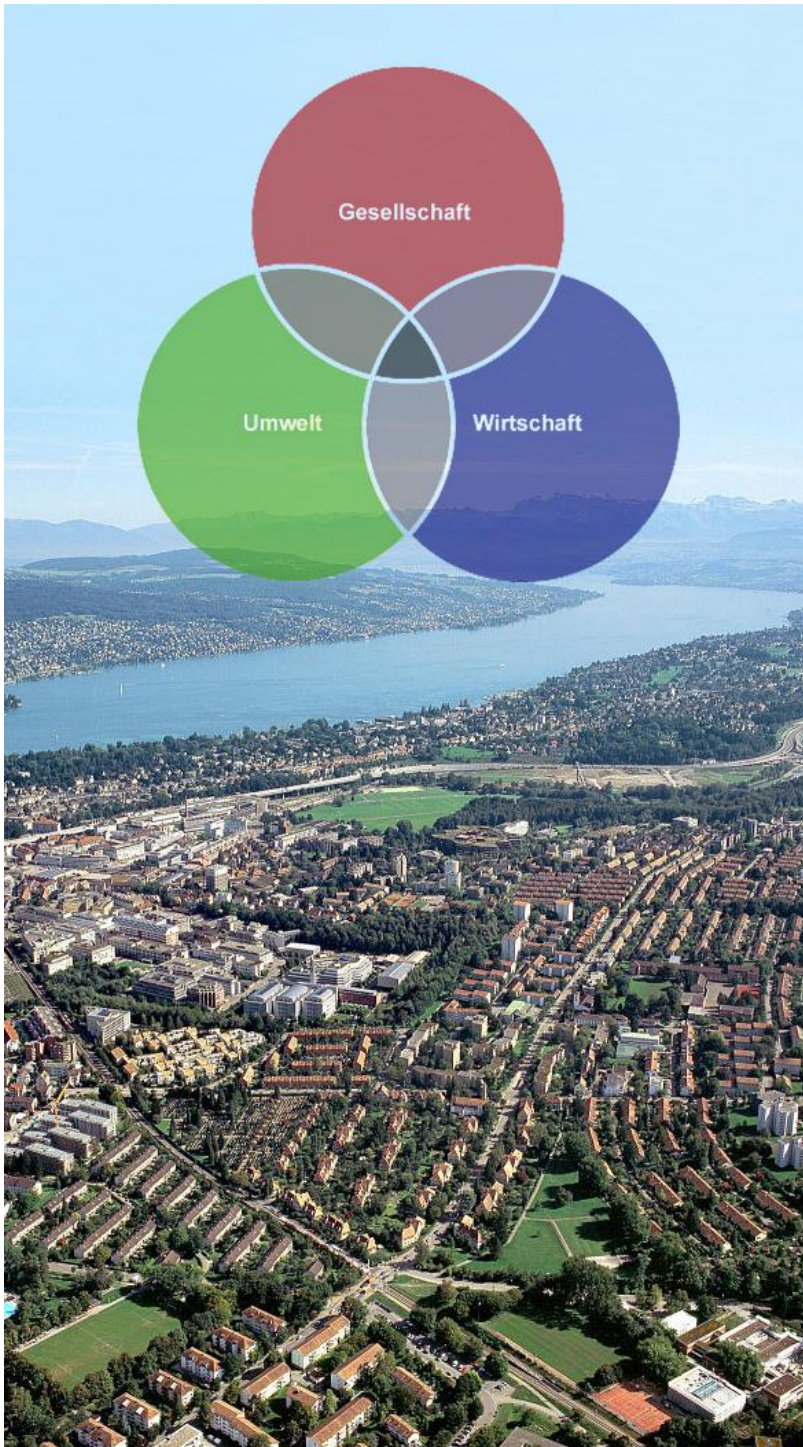


Variantenvergleich Nachhaltigkeitsbeurteilung Zentrumsentwicklung Friesenberg

Schlussbericht
16.11.2011



Projektteam

Krank, Sabrina

Beck, Lukas

Steiner Bächli, Christine

Meier, Andrea

Ernst Basler + Partner AG

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Telefon +41 44 395 16 16

info@ebp.ch

www.ebp.ch

Druck: 16. November 2011

T:\211247\40_BEARBEITUNG\47_Schlussbericht\111116_Schlussbericht_Friesenberg.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Auftrag.....	1
1.2	Ziele der Nachhaltigkeitsbeurteilung	1
2	Methodik und Vorgehen	3
2.1	Nachhaltigkeitsbeurteilung	3
2.2	Vorgehen	3
2.3	Grundlagen	3
2.4	Eckpunkte und Systemgrenzen.....	4
2.5	Beurteilungskriterien	5
3	Beurteilungsgegenstand- und grundlagen.....	7
3.1	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	7
3.2	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	8
3.3	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop.....	9
3.4	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse	10
4	Resultate der Beurteilung	12
4.1	Grundsätzliches	12
4.2	Gesellschaft	13
4.3	Wirtschaft.....	20
4.4	Umwelt	26
4.5	Gesamtbeurteilung	29
5	Hinweise für weitere Planungsschritte.....	33

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Das Zentrum der FGZ ist in die Jahre gekommen. Im Rahmen der Sanierungen und Ersatzneubauten im gesamten Quartier Friesenberg sieht das 2004 von den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern verabschiedete Bauleitbild vor, „das heutige, ‘kaum sichtbare’ Zentrum der FGZ zu einem lebendigen Quartiertreffpunkt mit erweiterten Dienstleistungsangeboten“ zu entwickeln. Neben der Erarbeitung des Bauleitbilds wurden in den letzten Jahren diverse Studienaufträge angefertigt, eine Nachhaltigkeitsbeurteilung des Quartierzentrums durchgeführt und Verhandlungen, beispielsweise mit Mietern, geführt. Für das neue Quartierzentrum wurde 2011 eine Testplanung durchgeführt und ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren ausgeschrieben, welcher momentan (Oktober 2011 bis März 2012) durchgeführt wird. Der entsprechende Planungskredit soll im Juni 2012 der Generalversammlung vorgelegt werden. Der Projektwettbewerb sieht vor, das gesamte Areal zwischen Schweighofstrasse, Borrweg, Arbenalstrasse und Bachtobelstrasse neu zu entwickeln. An der Generalversammlung im Juni 2011 haben Genossenschaffter eine Petition gegen den vorgesehenen Projektperimeter eingereicht und als Alternative einen Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse vorgeschlagen. Neben dem Projektperimeter, wie er aktuell ausgeschrieben ist, und dem Teilersatz in einem verkleinerten Perimeter wären weitere Projektalternativen denkbar: eine reine Sanierung des heutigen Quartierzentrums einerseits und eine Sanierung inklusive Erweiterung des Coop andererseits.

Um die verschiedenen Varianten zu prüfen, soll eine vergleichende Evaluation des Referenzfalls gemäss Projektwettbewerb und der drei Alternativprojekte erfolgen.

1.2 Ziele der Nachhaltigkeitsbeurteilung

Anhand von Nachhaltigkeitskriterien werden die Auswirkungen auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft untersucht. Dabei werden Stärken und Schwächen sowie besondere Herausforderungen der vier Varianten aufgezeigt. Auf dieser Basis wird eine Bewertung durchgeführt, welche für unterschiedliche Aspekte der Nachhaltigkeit aufzeigt, in welchem Umfang das aktuelle Projekt, respektive die Alternativprojekte, zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. Die Ziele der Nachhaltigkeitsbeurteilung sind die folgenden:

1. Die Nachhaltigkeitsbeurteilung dient als Standortbestimmung im Prozess der Zentrumsentwicklung. Dafür gilt es, im aktuellen Prozess unterschiedliche Stossrichtungen systematisch gegenüber zu stellen.
2. Die Nachhaltigkeitsbeurteilung soll die Meinungsbildung in der FGZ (Vorstand, Genossenschaffter/innen) unterstützen. Die transparente Gegenüberstellung der erwarteten Auswir-

kungen des Referenzfalls und der drei Alternativprojekte anhand etablierter Nachhaltigkeitskriterien ermöglicht eine offene, aber strukturierte Diskussion (nachvollziehbare Interessenabwägung).

3. Es wird aufgezeigt, welchen Beitrag der Referenzfall und die drei Alternativprojekte des Quartierzentrums jeweils zur nachhaltigen (Quartiers-)Entwicklung leisten können. Die Bewertung soll einen Vergleich ermöglichen zwischen der Zentrumsentwicklung, wie sie von der FGZ zurzeit geplant ist, und den drei neu eingebrachten Varianten (Teilersatz, Sanierung, Sanierung inkl. Erweiterung).

2 Methodik und Vorgehen

2.1 Nachhaltigkeitsbeurteilung

Die Nachhaltigkeitsbeurteilung ist ein Verfahren zur Beurteilung der zeitlichen und räumlichen Wirkungen eines Projekts nach den Grundsätzen der Nachhaltigen Entwicklung. Sie liefert eine Analyse des kurz- und langfristigen Einflusses des Vorhabens auf Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt. Das Resultat zeigt die Stärken und Schwächen eines Projekts in Bezug auf die Nachhaltige Entwicklung auf und bietet eine Gesamtsicht. Mit der NHB können Zielkonflikte identifiziert und Interessenabwägungen vorgenommen werden. Verschiedene Varianten eines Projekts lassen sich mittels einer NHB vergleichen. Je nach Zeitpunkt oder Zweck der Analyse helfen die Resultate bei der Verbesserung, der Begründung und bei der Kommunikation des Projekts oder erleichtern die Entscheidungsfindung¹⁾.

2.2 Vorgehen

Für die vergleichende Nachhaltigkeitsbeurteilung der vier Varianten wurde zunächst ein Beurteilungsprozess entwickelt und Kriterien und Rahmenbedingungen für die Beurteilung festgelegt. Der Beurteilungsprozess sah ein zweistufiges Verfahren mit einer Kombination aus Innen- und Aussensicht vor: Eine erste Beurteilung mit einer Perspektive von aussen wurde durch Ernst Basler + Partner durchgeführt. Im Rahmen eines anschliessenden Workshops mit Vertretern des FGZ-Vorstands, der Geschäftsleitung, mit Mitgliedern der Genossenschaft, Gegnern des aktuellen Projekts, dem Initianten der Petition für den Teilersatz, sowie mit weiteren externen Fachexpertinnen und Fachexperten wurde diese Beurteilung diskutiert und ergänzt. Ernst Basler + Partner führte im Anschluss die Ergebnisse in einer Synthese zusammen.

2.3 Grundlagen

Die Beurteilung des Quartierzentrum Friesenberg stützt sich auf einen einheitlichen Projektstand aller vier Varianten. Als Grundlage der Bewertung dienten das Bauleitbild 2004-2025 der FGZ, die Bewohnerinnen- und Bewohnerbefragung 2009, die Testplanungsunterlagen des Amts für Hochbauten, Stadt Zürich, die Nachhaltigkeitsbeurteilung vom 14. September 2009, das Wettbewerbsprogramm „Ersatzneubau Zentrum Friesenberg“, die in der Generalversammlung im

¹ Vgl. Leitfaden zur Nachhaltigkeitsbeurteilung von Projekten des Bundesamts für Raumentwicklung, Instrument Smeo: „Fil rouge pour la construction durable“ oder sia Dokumentation D 0200 „Systematik zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Architekturprojekten für den Bereich Umwelt“.

Juni 2011 vorgetragene Petition mit dem Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse, das Interview vom 4. September mit E. Widmer, W. Pfister und P. Boltshauser (Vertreter für das Projekt Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse), der Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich vom 14. September 2011, sowie die durch arc Consulting erstellten Flächenprüfungen/ Szenarien mit Grobkostenermittlung „Zentrum Friesenberg. Referenz- und Alternativprojekte – Grundlage“ mit ergänzenden Tabellen vom 15.09.2011.

2.4 Eckpunkte und Systemgrenzen

Betrachtungsbereich

Beurteilt wurden die Umgestaltungen und Umnutzungen im Bauperimeter (Abb. 1).



Abbildung 1: Bauperimeter (rote Linie)

Einfluss in die Betrachtungen fanden zusätzlich die Einrichtungen und Angebote beidseits Schweighofstrasse zwischen Borrweg und Im Hagacker, sowie die gegenüberliegende Seite des Weges Im Hagacker.

Berücksichtigt wurde darüber hinaus die Realisierung des zwingend erforderlichen Nutzungsprogramms. Können zum Beispiel die Regiebetriebe nicht mehr innerhalb des Betrachtungsbereichs untergebracht werden, wurde die Erstellung und der Betrieb von entsprechenden Gebäuden und Anlagen dennoch berücksichtigt – sie müssten in diesem Fall an einem anderen Standort innerhalb des Friesenberg-Quartiers untergebracht werden.

Betrachtungshorizont

Beurteilt wurden die Auswirkungen der realisierten Zentrumsvariante im Jahr 2025. Die Sanierung bzw. der Ersatzneubau ist bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen. Für die Nachhaltigkeitsbeurteilung wurde der Endzustand betrachtet und die bis zu diesem notwendigen Schritte (z.B. Erstellung Provisorium für den Coop) bewertet.

2.5 Beurteilungskriterien

Für die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft wurden jeweils sieben bis neun Kriterien formuliert, welche die Dimension möglichst umfassend abbilden sollen. Abgeleitet aus anerkannten, erprobten und häufig verwendeten Nachhaltigkeitskriteriensets² wurden spezifische, für die Quartierzentrumsentwicklung relevante Kriterien zusammengestellt. Das Kriterienraster wurde bereits in der Nachhaltigkeitsbeurteilung des Quartierzentrum Friesenberg im Jahr 2009 angewandt und auf den heutigen Projektstand angepasst. Die Kriterien berücksichtigen insbesondere auch die Ergebnisse aus der Bewohnerinnen- und Bewohnerbefragung 2009.

Gesellschaft	Wirtschaft	Umwelt
Wohnangebot (Quantität, Qualität)	Arbeitsmarkt	Aussenraum: Biodiversität, Natur und Landschaft
Sicherheit	Wirtschaftlichkeit für FGZ (finanzieller Haushalt)	Erstellung/ Sanierung: Verbrauch Rohstoffe, Boden, graue Energie
Gesundheit und Gesundheitsversorgung	Wirtschaftlichkeit des Areals (Lebenszykluskosten der Gebäude)	Energiebedarf Betrieb (Heizung, Strom, Warmwasser)
Mobilität, Erschliessung, Barrierefreiheit	Wirtschaftlichkeit für Bewohner (Lebenskosten, Mieten)	Nutzung erneuerbarer Energien
Versorgungsangebot Einzelhandel/ Restauration	Standortattraktivität (Wettbewerbsfähigkeit)	Immissionen (Lärm)
Bildung, Kultur	Langfristige Nutzungsflexibilität	Abfälle
Solidarität, Sozialverträglichkeit: Angebote für Ältere	Unterhaltseinrichtungen	Wasserhaushalt
Solidarität, Sozialverträglichkeit: Betreuungsangebote für Kinder/ Jugendliche		
Integration, Gemeinschaft, Identifikation		

² z.B. Bundesratsstrategie für Nachhaltige Entwicklung 2008-2011, Zielbereiche der Nachhaltigen Entwicklung des "Cercle Indicateurs", Kriterien für eine nachhaltige Quartierentwicklung (ARE, BFE, BWO 2004), Themen der nachhaltigen Entwicklung gemäss Nachhaltigkeitsbericht der Stadt Zürich (2008), SIA-Empfehlungen 112/1 Nachhaltiges Bauen.

Basierend auf den vorhandenen Quellen wurde eine überwiegend qualitative Nachhaltigkeitsbeurteilung durchgeführt. Wo die Auswirkungen auf Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt quantifizierbar sind, kamen bestehende quantitative Daten zum Einsatz. Mittels der zweistufigen Beurteilung (Diskussion Aussensicht und Diskussion Innensicht) wurden Argumente für oder gegen eine Variante gesammelt. In der anschliessenden Auswertung durch Ernst Basler + Partner wurden die Bewertungen zusammengeführt und eine qualitative Bewertung mittels Symbolen vorgenommen.

3 Beurteilungsgegenstand- und Grundlagen

Verglichen wurden die drei Projekte

- Alternativprojekt 1: Instandsetzung
- Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop
- Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse

mit dem

- Referenzfall der umfassenden Zentrumsentwicklung, für die aktuell ein Projektwettbewerb ausgeschrieben ist, gemäss Wettbewerbsprogramm „Ersatzneubau Zentrum Friesenberg“.

Die vier Projekte unterscheiden sich deutlich. Mit der Nachhaltigkeitsbeurteilung wurden die relativen Unterschiede zwischen den Projekte betrachtet. In den folgenden Abschnitten werden die vier Projekte einzeln beschrieben.

3.1 Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung

Der Referenzfall umfasst die Entwicklung des gesamten Areals, wie sie heute im Projektwettbewerb ausgeschrieben ist (Abb. 2). Realisiert werden sollen 104 Wohnungen, 4 Atelierwohnungen, 8 Gäste-/ Individualzimmer, 1 Mehrzweckraum, 3 Musikräume, ein Gesundheitszentrum mit Gemeinschaftspraxis, 20 Pflegewohnungen (2 Pflegewohngruppen), eine Krankenstation mit 20 Betten und ambulanten Behandlungen, ein Kindergarten/ Hort, 720m² Verkaufsfläche für den Coop, sowie 2-3 Läden. Zusätzlich soll ein neues Quartierrestaurant mit Veranstaltungssaal entstehen und Platz geschaffen werden für die Geschäftsstelle und die Regiebetriebe der FGZ. Ein grosser Platz soll im Herzen des Zentrums geschaffen werden. Abgebrochen werden hierfür das Restaurant (inkl. Saal), der Coop, der aktuell zu kleine Regiebetrieb, der Laden und zehn Mehrfamilienhäuser (92 Wohnungen). Da in dieser Variante das ganze Areal neu überbaut würde, könnte gemäss der Zürcher Bau- und Zonenordnung (Art. 8) mehr Geschossfläche realisiert werden (Arealüberbauung). Der Wohnstandard der Neubauwohnungen richtet sich an Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen.

Ein Strassenraumprojekt in der Schweighofstrasse wird parallel durch das Tiefbauamt der Stadt Zürich erarbeitet. Die ohnehin geplante Sanierung der (Leitungs-)Infrastruktur kann mit einer Neugestaltung sowie einer Geschwindigkeitsreduktion (Tempo 30-Zone) kombiniert werden. Über das Areal hinweg sollen fussläufige Quartierverbindungen mit Zugang zur Binz geschaffen werden.

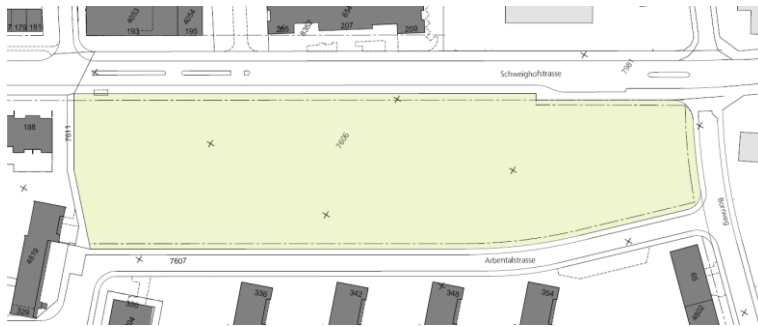


Abbildung 2: Umfassende Zentrumsentwicklung

Der Referenzfall sieht das Erreichen des Labels Minergie-P-Eco vor, wodurch in der Phase des Betriebs Heizenergie und Kosten eingespart werden können. Für die Umsetzung des Anergie-Netzes im Quartier Friesenberg ist ein Erdsondenregister erforderlich. Dieses kann in diesem Projekt ebenfalls auf dem Zentrumsareal realisiert werden.

Kennzahlen der Variante:

- Anzahl Wohnungen: 104 (42 2.5-Zi-Wohnungen, 42 3.5-Zi-Wohnungen, 20 4.5-Zi-Wohnungen)
- Raumprogramm Gewerbe: Coop (720m²), Restaurant, Saal, 4 Ateliers, 2-3 Läden, Gesundheitszentrum, Hort, Kindergarten, Geschäftsstelle FGZ, Regiebetriebe/ Werkstätten
- Parkplätze: 120 (gemäss der heutigen Parkplatzverordnung gefordert)
- Erstellungskosten: ca. CHF 75 Mio.

3.2 Alternativprojekt 1: Instandsetzung

Da das heutige Quartierzentrum in die Jahre gekommen ist, muss in den nächsten Jahren mindestens eine minimale Instandsetzung der bestehenden Gebäude stattfinden. Die Instandsetzung würde eine Sanierung von Küchen und Bädern sowie eine Fenstererneuerung einschliessen. Nicht erneuert würden bestehende Leitungen. Abgesehen von der Fenstererneuerung würde keine energetische Sanierung der Fassade, d.h. keine Wärmedämmung, realisiert werden. Die Gebäude würden baulich nicht verändert, d.h. sie wären nach wie vor nicht barrierefrei (keine Lifte, keine behindertengerechten Bäder, Türbreiten, etc.). Für die Anpassungen/ Erweiterungen der Regiebetriebe, die aus gesetzlichen und operativen Gründen zwingend notwendig sind (z.B. Ergänzung von separaten Garderoben/ WC für Frauen, zusätzlicher Warenlift, etc.), müsste der ohnehin schon eng bemessene Lagerraum noch weiter geschmälert werden. Die Ausnutzungsreserven in Bezug auf die zulässige Geschossfläche des Areal würden erhalten bleiben (Abb. 3).



Abbildung 3: Reine Sanierung des heutigen Bestands

Der Aussenraum auf dem Areal bleibt gleich wie heute, es bestehen nur geringe Chancen auf eine veränderte Gestaltung der Schweighofstrasse. Die Erdsondenregister für das Anergie-Netz müssen auf einem anderen Areal realisiert werden.

Kennzahlen der Variante:

- Anzahl Wohnungen: 92 (vier 2-Zi-Wohnungen, 70 3-Zi-Wohnungen, 18 4-Zi-Wohnungen)
- Raumprogramm Gewerbe: Coop (480m²), Restaurant, Saal, 6 Ateliers, 1 Laden, Regiebetrieb
- Parkplätze: 34 (Wohnen) + 14 (Gewerbe)
- Erstellungskosten: ca. CHF 18 Mio.

3.3 Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop

In der Vergangenheit hat der Coop für eine Verbesserung der Quartiersversorgung mehrfach den Wunsch geäussert, eine grössere Ladenfläche zur Verfügung zu haben. Alternativprojekt 2 berücksichtigt daher, neben der Instandsetzung der Gebäude (Alternativprojekt 1), eine Vergrösserung der Ladenfläche des Coop von heute 480m² auf 720m². Die Unterbringung eines Coop mit einer Verkaufsfläche von ca. 720m² bedingt ebenfalls eine Erweiterung der Lager-, Kühl- und Personalräume. Der Coop würde erweitert, indem der heutige Saal des Restaurants zur Verkaufsfläche umgebaut wird. In die Tragstruktur müsste nicht gravierend eingegriffen werden. Für die Anpassungen/ Erweiterungen der Regiebetriebe, die aus gesetzlichen und operativen Gründen zwingend notwendig sind (z.B. Ergänzung von separaten Garderoben/ WC für Frauen, zusätzlicher Warenlift, etc.), müsste der ohnehin schon eng bemessene Lagerraum noch weiter geschmälert werden. Auch bei der Realisierung dieser Variante bleiben Ausnutzungsreserven in Bezug auf die zulässige Geschossfläche bestehen (Abb. 4).



Abbildung 4: Sanierung des Bestandes mit Erweiterung des Coop

Der Aussenraum auf dem Areal bleibt gleich wie heute, es bestehen nur geringe Chancen auf eine veränderte Gestaltung der Schweighofstrasse. Die Erdsondenregister für das Anergie-Netz müssen auf einem anderen Areal realisiert werden.

Kennzahlen der Variante:

- Anzahl Wohnungen: 92 (vier 2-Zi-Wohnungen, 70 3-Zi-Wohnungen, 18 4-Zi-Wohnungen)
- Raumprogramm Gewerbe: Coop (720m²), Restaurant (ohne Saal), 6 Ateliers, 1 Laden
- Parkplätze: 34 (Wohnen) + 19 (Gewerbe)
- Erstellungskosten: ca. CHF 21 Mio.

3.4 Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse

Alternativprojekt 3 sieht vor, die heutigen Gebäude an der Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse abzurechen und einen Ersatzneubau zu errichten. Abgebrochen werden das Restaurant (inkl. Saal), der Coop, der Regiebetrieb und zwei Mehrfamilienhäuser (mit insgesamt 26 Wohnungen). Neu gebaut werden sollen ein Restaurant (inkl. Saal), ein grösserer Coop, Läden, ein Gesundheitszentrum, ein Hort/ Kindergarten, Sozialberatung, Altersbetreuung, Quartiernetz und 24 Wohnungen. Der Regiebetrieb müsste auf einem anderen Grundstück in der FGZ realisiert werden (Umbau oder Neubau). Die Gebäude, die erhalten werden, würden analog zu Alternativprojekt 1 saniert. Im Bereich der weitergenutzten Wohnüberbauung bleiben Ausnutzungsreserven in Bezug auf die Geschossflächen bestehen (Abb. 5).



Abbildung 5: Sanierung des Bestandes mit Erweiterung des Coop

Der Aussenraum auf dem Areal sieht im Bereich des Teilersatzes einen zweigeteilten öffentlichen Platz vor – mit einem Hartplatz und einem begrüntem Teil. Die Gestaltung der Schweighofstrasse bleibt gleich wie heute. Die Erdsondenregister für das Anergie-Netz könnten teilweise auf diesem Areal realisiert werden.

Kennzahlen der Variante:

- Anzahl Wohnungen: 90
 - Bestand: drei 2-Zi-Wohnungen, 51 3-Zi-Wohnungen, 12 4-Zi-Wohnungen
 - Neubau: 24 2.5 – 3.5-Zi-Wohnungen
- Raumprogramm Gewerbe: Coop (720m²), Restaurant, 6 Ateliers, 2-3 Läden, Gesundheitszentrum, Quartiernetz, Altersbetreuung, Sozialberatung, Hort, Kindergarten
- Parkplätze: 92
- Erstellungskosten: ca. CHF 34 Mio zzgl. Erstellungskosten Regiebetriebe (ca. CHF 6 Mio)

4 Resultate der Beurteilung

4.1 Grundsätzliches

Die Resultate der Beurteilung sind nach den Dimensionen der Nachhaltigkeit angeordnet dargestellt. Dabei sind jedem Kriterium die Argumente für und gegen das jeweilige Projekt im Vergleich zum Referenzfall zugeordnet. Die Argumente wurden im Rahmen des Workshops erarbeitet. Zusätzlich wurde jedem Kriterium eine zusammenfassende Bewertung mittels eines Daumensystems zugeordnet. Der Bewertungsschlüssel ist in Abb. 6 dargestellt.



Eher positive Auswirkung der Variante auf die nachhaltige Entwicklung im Quartier Friesenberg



Kein wesentlicher Beitrag bzw. sowohl positive als auch negative Auswirkungen der Variante auf die nachhaltige Entwicklung im Quartier Friesenberg








Eher negative Auswirkung der Variante auf die nachhaltige Entwicklung im Quartier Friesenberg





Abbildung 6: Legende zur Bewertung der Nachhaltigkeitskriterien





Die Beurteilung stützt sich auf die heutigen Kenntnisse und die zuvor genannten Unterlagen. Insbesondere im Referenzprojekt und dem Alternativprojekt 3 (Teilersatz Kreuzung Borrweg/Schweighofstrasse) hängen einige Faktoren, beispielsweise die Investitionskosten, von der konkreten Umsetzung des Projekts ab. Aussagen über eine prinzipielle Entwicklung des Projekts sind dennoch sinnvoll, da die Flughöhe der Indikatoren dem Wissensstand der Projekte entspricht. Die Beurteilung geht von einer optimalen Umsetzung der Konzepte aus.









4.2 Gesellschaft









Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Wohnangebot (Quantität, Qualität)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grösste Anzahl Wohnungen (104), ca. 8400 m2 HNF  ▪ Ausgewogene Mischung Wohnungsgrößen reagiert auf demographische Entwicklung (40 %: 2.5 Zimmer, 40 %: 3.5 Zimmer, 20 %: 4.5 Zimmer) ▪ Moderner Ausbaustandard ▪ Zeitgemässe Grundrisse (Grösse, Nutzbarkeit) ▪ Privater Aussenraum zu jeder Wohnung (Balkon) ▪ Hohes Wohlbefinden aufgrund von energetisch hochwertiger Fassade ▪ Gesundes Wohnen durch ökologisch unbedenkliche Baustoffe ▪ 4 Ateliers zum Wohnen/ Arbeiten: Besonderheit in Zürichs Genossenschaften ▪ Steigerung der Qualität durch Zusatznutzungen: 8 Gästezimmer, 3 Musikräume ▪ Übersichtliche Haus- und Wohnungseingänge ▪ Ca. 20 Plätze in Pflegewohnungen (800 m2) und Krankenstation für einen längeren Verbleib von Bewohnern im Quartier ▪ Abbruch von attraktiven Wohnungen ▪ Chancen für weitere alternative Wohnformen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 92 Wohnungen, ca. 6000m2 HNF  ▪ Traditionelle Mischung der Wohnungsgrößen (76 % 3 Zimmer, 20 % 4 Zimmer, 4 % 2 Zimmer) ▪ Eng, teilweise Durchgangszimmer ▪ Sanierete Küchen/ Bäder ▪ 6 Ateliers zum Wohnen/ Arbeiten: Besonderheit in Zürichs Genossenschaften ▪ Bestehende Wohnungen an Arbentalstrasse haben einen höheren Wohnwert als jene an Schweighofstrasse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 92 Wohnungen, ca. 6000m2 HNF  ▪ Traditionelle Mischung der Wohnungsgrößen (76 % 3 Zimmer, 20 % 4 Zimmer, 4 % 2 Zimmer) ▪ Eng, teilweise Durchgangszimmer ▪ Sanierete Küchen/ Bäder ▪ 6 Ateliers zum Wohnen/ Arbeiten: Besonderheit in Zürichs Genossenschaften ▪ Bestehende Wohnungen an Arbentalstrasse haben einen höheren Wohnwert als jene an Schweighofstrasse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 90 Wohnungen (66 Bestand, 24 Neubau) ca. 7100m2 HNF  ▪ Moderner Ausbaustandard und zeitgemässe, barrierefreie Grundrisse (Neubauwohnungen) ▪ Gesundes Wohnen durch ökologisch unbedenkliche Baustoffe (Neubauwohnungen) ▪ teilweise eng, sanierte Küchen/ Bäder (Bestand) ▪ 6 Ateliers zum Wohnen/ Arbeiten: Besonderheit in Zürichs Genossenschaften ▪ Pflegewohnungen auf Kosten von ca. 10 Wohnungen möglich ▪ Krankenstation statt 20 Wohnungen eventuell möglich für einen längeren Verbleib von Bewohnern im Quartier ▪ Chancen für weitere alternative Wohnformen in Neubauvolumen





Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
	<p>Die grosse Anzahl der Wohnungen, der angepasste Mix, der moderne Ausbaustandard führen zu einer hohen Wohnqualität.</p>	<p>Es sind weniger Wohnungen vorhanden, mit wenig zeitgemässen Wohnungsgrössen und –grundrissen, welche ausserdem einen geringeren Ausbaustandard aufweisen als beim Referenzprojekt.</p>	<p>Es sind weniger Wohnungen geplant, mit wenig zeitgemässen Wohnungsgrössen und –grundrissen, welche ausserdem einen geringeren Ausbaustandard aufweisen als beim Referenzprojekt.</p>	<p>Im Altbau weisen die Wohnungen wenig zeitgemässe, im Neubau dagegen attraktive Wohnungsgrössen und –grundrisse auf. Insgesamt schneidet die Alternative, auch aufgrund der grossen Anzahl Altbauwohnungen, etwas schlechter ab als das Referenzprojekt.</p>
Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neugestaltung Schweighofstrasse (gestalterische Elemente)  ▪ Sicherheitsgewinn durch Temporeduktion (Tempo 30) ▪ Bessere Querungsmöglichkeiten (Anzahl) und barrierefreie Querung ▪ Sichere Wege und Erreichbarkeit für alle ▪ Gut einsehbare öffentliche Räume ▪ Erhöhtes Sicherheitsempfinden dank hoher Dichte und hohen Frequenzen (Zentrum) <p>Das Projekt führt zu einer erhöhten Sicherheit mit sicheren Wegen, Temporeduktion und Querungsmöglichkeiten. Ausserdem wird das Sicherheitsempfinden dank höherer Dichte und gut einsehbaren Aussenräumen erhöht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Chancen auf teilweise Neugestaltung Schweighofstrasse (gestalterische Elemente)  ▪ Keine Chancen auf Temporeduktion ▪ Teilweise schlecht einsehbare Innenhofsituationen ▪ Schwierige Querung (keine Fussgängerwege in der Mitte des Areals) und nicht barrierefrei ▪ Festhalten an jetziger Regelung schafft Sicherheitsgefühl <p>Ausschlaggebend für die schlechtere Beurteilung als das Referenzprojekt sind die mangelnde Sicherheit aufgrund ausbleibender Temporeduktion und schwierige Querungsmöglichkeiten. Das Sicherheitsgefühl bleibt mit den heutigen Regelungen gleich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Chancen auf teilweise Neugestaltung Schweighofstrasse (gestalterische Elemente)  ▪ Keine Chancen auf Temporeduktion ▪ Teilweise schlecht einsehbare Innenhofsituationen ▪ Schwierige Querung (keine Fussgängerwege in der Mitte des Areals) und nicht barrierefrei ▪ Festhalten an jetziger Regelung schafft Sicherheitsgefühl <p>Ausschlaggebend für die schlechtere Beurteilung als das Referenzprojekt sind die mangelnde Sicherheit aufgrund ausbleibender Temporeduktion und schwierige Querungsmöglichkeiten. Das Sicherheitsgefühl bleibt mit den heutigen Regelungen gleich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Chancen auf Neugestaltung Schweighofstrasse in Teilen (gestalterische Elemente)  ▪ Durch Stadt keine Temporeduktion in Aussicht gestellt ▪ Schwierige Querung (keine Fussgängerwege in der Mitte des Areals) und nicht barrierefrei ▪ Teilweise schlecht einsehbare Innenhofsituationen ▪ Festhalten an jetziger Regelung schafft Sicherheitsgefühl ▪ Erhöhtes Sicherheitsempfinden dank hohen Frequenzen (Zentrum) <p>Auch wenn das Sicherheitsgefühl dank erhöhten Frequenzen im Zentrum eher zunimmt, wird die Variante aufgrund mangelnder Sicherheit wegen ausbleibender Temporeduktion und schwierigen Querungsmöglichkeiten im Hinblick auf ihren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung schlechter beurteilt als das Referenzprojekt.</p>

Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Gesundheit und Gesundheitsversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesundheitszentrum (1000 m2) mit Arztpraxen  → Sicherstellung ärztliche und therapeutische Versorgung ▪ Krankenstation (1500 m2) für Langzeitpflege von Quartierbewohnern ▪ Funktionsfähigkeit Krankenstation an diesem Ort in Frage gestellt (Ruhebedürfnis Patienten) ▪ Tagesheim ▪ 2 Pflegewohngruppen → Gesundheitsnetzwerk mit umfassender, gemeinsam genutzter Infrastruktur (Synergien und Austausch) <p><i>Das geplante umfassende Gesundheitsangebot bietet einen guten Beitrag zur Nachhaltigen Entwicklung.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende disperse Gesundheitsangebote (v.a. Arztpraxen)  ▪ Externe Krankenstation ▪ Externes Tagesheim ▪ Externe Pflegewohngruppe <p><i>Im Areal ist kein Gesundheitsangebot vorhanden, weshalb die Variante deutlich schlechter beurteilt wird als der Referenzfall.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende disperse Gesundheitsangebote (v.a. Arztpraxen)  ▪ Externe Krankenstation ▪ Externes Tagesheim ▪ Externe Pflegewohngruppe <p><i>Im Areal ist kein Gesundheitsangebot vorhanden, weshalb die Variante deutlich schlechter beurteilt wird als der Referenzfall.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesundheitszentrum (1000 m2) mit Arztpraxen  → Sicherstellung ärztliche und therapeutische Versorgung ▪ Externe Krankenstation / ev. Krankenstation statt 20 Wohnungen ▪ Externes Tagesheim ▪ Pflegewohngruppen auf Kosten von ca. 10 Wohnungen möglich (teilweise gemeinsam genutzte Infrastruktur mit Gesundheitszentrum, Krankenstation) <p><i>Ausschlaggebend für die Beurteilung ist das erhöhte Gesundheitsangebot, welches aber geringer als im Referenzfall ist. Wird ein umfangreiches Angebot realisiert, geht dies zu Lasten von Wohnungen.</i></p>





Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Mobilität, Erschließung, Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurze Distanzen für Einkauf, Gesundheit, Kindergarten, Hort  ▪ Direkte Langsamverkehrswege, bessere gestalterische und funktionale Vernetzung mit Quartier (Umgestaltung Schweighofstrasse) ▪ Verkehrsberuhigung (Tempo 30) ▪ Neubauwohnungen schwellenlos und mit Lift erschlossen ▪ Barrierefreie Gestaltung der FGZ-Verwaltung ▪ Querverbindungen im Quartier erleichtern Zugang zur Binz ▪ Durchgehend barrierefreie Gestaltung der Aussenräume ▪ 120 Parkplätze in Tiefgarage <p><i>Das Projekt führt zu kurzen Distanzen und wird umfassend barrierefrei gestaltet. Direkte Langsamverkehrswege bieten gute Voraussetzungen für die Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Wege für Einkauf, falls Coop schliesst, in diesem Fall würde Coop aber ev. durch einen anderen Anbieter ersetzt  ▪ Nicht barrierefreie Gestaltung der Wohnungen und der FGZ-Verwaltung ▪ Teilweise nicht barrierefreie Gestaltung der Aussenräume ▪ 14 Parkplätze Gewerbe, 34 Parkplätze Wohnen ▪ Keine Verkehrsberuhigung <p><i>Ausschlaggebend für die schlechtere Beurteilung als das Referenzprojekt sind die teilweise nicht barrierefreie Gestaltung und die schwierig querbare Schweighofstrasse.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurze Distanzen für Einkauf  ▪ Nicht barrierefreie Gestaltung der Wohnungen und der FGZ-Verwaltung ▪ Teilweise nicht barrierefreie Gestaltung der Aussenräume ▪ 19 Parkplätze Gewerbe, 34 Parkplätze Wohnen ▪ Keine Verkehrsberuhigung <p><i>Ausschlaggebend für die schlechtere Beurteilung als das Referenzprojekt sind die teilweise nicht barrierefreie Gestaltung und die schwierig querbare Schweighofstrasse.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurze Distanzen für Einkauf, Gesundheit, Kindergarten, Hort, Quartiernetz, Sozialberatung, Altersbetreuung  ▪ Neubauwohnungen schwellenlos und mit Lift erschlossen ▪ Nicht barrierefreie Gestaltung der Altbauwohnungen und der FGZ-Verwaltung ▪ Teilweise nicht barrierefreie Gestaltung der Aussenräume (Bestand) ▪ 92 Parkplätze in Tiefgarage ▪ Haltestelle bei Coop? ▪ Chancen auf Neugestaltung Schweighofstrasse in Teilen (gestalterische Elemente) ▪ Durch Stadt keine Temporeduktion in Aussicht gestellt <p><i>Die Variante führt zu kurzen Distanzen und einer teilweise (Neubauwohnungen) barrierefreien Gestaltung. Im Referenzfall werden diese Kriterien aber noch besser erfüllt.</i></p>





Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Versorgungsangebot Einzelhandel/ Restauration	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coop: 720 m2, Anpassungen an Vorgaben möglich  → Quartiersversorgung gesichert auch bei Zunahme von Dichte und Bevölkerung ▪ Etappierung eventuell möglich, ansonsten Provisorium oder Versorgungsunterbruch Coop für 1.5 – 2 Jahre ▪ 200 m2 Ladenfläche, 2-3 Ladenlokale ▪ zeitgemässes Restaurant: 400 m2, vom Verkehr geschützter Bereich <p><i>Das Referenzprojekt bietet eine grosse Ladenfläche, ein zeitgemässes Restaurant und die Möglichkeit von 2-3 zusätzlichen Ladenlokalen. Insgesamt ein umfassender Beitrag zu einem erhöhten Versorgungsangebot für die Bewohner.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coop: 460 m2, geringe Geschosshöhe  ▪ 1 Ladenlokal ▪ Restaurant: 395 m2 ▪ Coop schliesst bei dieser Variante wahrscheinlich den Standort (eventuell anderer Anbieter möglich -> Veränderung Sortiment) ▪ Falls Coop bestehen bleibt: Absehbare zukünftige Charakteränderung (kleineres Sortiment, längere Öffnungszeiten, veränderte Kundschaft) <p><i>Ausschlaggebend für die negative Beurteilung aus Sicht Nachhaltigkeit sind die drohende Standort-schliessung des Coop und die geringe Ladenfläche.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coop: 720 m2, suboptimale Flächengeometrie, geringe Geschosshöhe  → Quartiersversorgung gesichert ▪ Provisorium oder Versorgungsunterbruch Coop für 1.5 – 2 Jahre ▪ 1 Ladenlokal ▪ Restaurant: 128 m2 (Wegfall Saal) <p><i>Ausschlaggebend für die Beurteilung sind die Vergrösserung der Ladenfläche, die sich positiv auswirkt, und die geringe Ladenhöhe, sowie der Wegfall des Saals im Restaurantbereich als negative Faktoren.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coop: 720 m2, Anpassungen an Vorgaben möglich  → Quartiersversorgung gesichert auch bei Zunahme von Dichte und Bevölkerung ▪ Etappierung eventuell möglich, ansonsten Provisorium oder Versorgungsunterbruch Coop für 1.5 – 2 Jahre ▪ 200 m2 Ladenfläche, 2-3 Ladenlokale ▪ Zeitgemässes Restaurant: 400 m2, zentrale Lage am Platz <p><i>Die Variante bietet eine gleich grosse Ladenfläche wie das Referenzprojekt, ebenfalls ein zeitgemässes Restaurant und die Möglichkeit von 2-3 zusätzlichen Ladenlokalen. Insgesamt ein umfassender Beitrag zu einem erhöhten Versorgungsangebot für die Bewohner.</i></p>
Bildung, Kultur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfältig nutzbarer Saal für bestehende Bildungs- und Kulturangebote (gemeinsame Nutzung mit Saal Kirchgemeindezentrum)  ▪ Zentraler öffentlicher Platz als Treffpunkt und für Anlässe ▪ 3 Musikräume ▪ Gelegenheit, Kultur sichtbar zu machen ▪ Struktur, die Platz für Quartiernetz, GZ, Kulturveranstaltungen bietet <p><i>Ausschlaggebend für die Beurteilung sind der vielfältig nutzbare Saal, die 3 Musikräume und der grosse öffentliche Platz.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisheriger Saal des Restaurants (gemeinsame Nutzung mit Saal Kirchgemeindezentrum)  ▪ Zu kleiner Platz für Anlässe ▪ Bedarf an Mehrzwecksaal für bestehende Bildungs- und Kulturangebote wird nicht bedient <p><i>Ausschlaggebend für die Beurteilung sind der bisherige Saal als positiver Aspekt, das unbefriedigte Bedürfnis nach einem Mehrzwecksaal und der kleine öffentliche Platz.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wegfall des Saals  ▪ Bedarf an Mehrzwecksaal für bestehende Bildungs- und Kulturangebote wird nicht bedient ▪ Zu kleiner Platz für Anlässe <p><i>Aufgrund des Wegfalls des Saals und dem heute kleinen öffentlichen Platz ist der Beitrag zur (kulturellen) Bildung deutlich geringer als beim Referenzprojekt.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfältig nutzbarer Saal für bestehende Bildungs- und Kulturangebote (gemeinsame Nutzung mit Saal Kirchgemeindezentrum)  ▪ Grosser Platz und kleinerer halböffentlicher Bereich für Anlässe ▪ Struktur, die Platz für Quartiernetz, GZ, Kulturveranstaltungen bietet <p><i>Ausschlaggebend für die Beurteilung sind der vielfältig nutzbare Saal und der öffentliche Platz.</i></p>





Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Solidarität, Sozialverträglichkeit: Angebote für Ältere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsiedlungen nötig, aber grösstenteils innerhalb des Areals möglich (etappierte Bauweise)  ▪ Pflegewohnungen für längeren Verbleib älterer Menschen im Quartier ▪ Gut erreichbares, umfassendes Angebot in Gesundheitszentrum ▪ Krankenstation für Kurzaufenthalte Pflegefälle ▪ Hindernisfreies Wohnen ▪ Quartiernetz, Sozialberatung, Altersbetreuung in erweitertem Perimeter ▪ Platz als Begegnungsort <p><i>Hindernisfreies Wohnen, die umfassenden Gesundheitsangebote im Quartier und die Pflegewohnungen bieten ein gutes Wohnangebot für Ältere. Die Umsiedlungen sind grösstenteils innerhalb des Areals möglich.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Umsiedlung nötig  ▪ Disperse Arztpraxen ▪ Teilweise ungeeignete Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Ältere ▪ Quartiernetz, Sozialberatung, Altersbetreuung in erweitertem Perimeter <p><i>Aufgrund von teilweise ungeeigneten Wohnungen und fehlenden Gesundheitsangeboten im Quartier wird die Variante schlechter beurteilt. Positiv ist, dass keine Umsiedlungen notwendig sind.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Umsiedlung nötig  ▪ Disperse Arztpraxen ▪ Teilweise ungeeignete Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Ältere ▪ Quartiernetz, Sozialberatung, Altersbetreuung in erweitertem Perimeter <p><i>Ausschlaggebend für die Beurteilung sind teilweise ungeeignete Wohnungen und die fehlenden Gesundheitsangebote im Quartier. Positiv ist, dass keine Umsiedlungen notwendig sind.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsiedlungen in begrenztem Umfang nötig  ▪ Gut erreichbares, umfassendes Angebot in Gesundheitszentrum ▪ Teilweise ungeeignete Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Ältere (Bestand) ▪ Hindernisfreies Wohnen in Neubauten ▪ Quartiernetz, Sozialberatung, Altersbetreuung ▪ Platz als Begegnungsort <p><i>Ausschlaggebend für die Beurteilung sind das teilweise hindernisfreie Wohnen, die umfassenden Gesundheitsangebote im Quartier und die Pflegewohnungen. Negativ werden notwendige Umsiedlungen (in begrenztem Umfang) und die teilweise ungeeignete Wohnungen beurteilt.</i></p>
Solidarität, Sozialverträglichkeit: Betreuungsangebote für Kinder/Jugendliche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kindergarten  ▪ Hort ▪ Gestaltete Aussenräume für Jugendliche ▪ Vom Restaurant einsehbare Spielmöglichkeiten für Kinder ▪ Evtl. Kinderkrippe in alter Krankenstation möglich <p><i>Mit Kindergarten und dem Hort bietet das Referenzprojekt sehr gute Betreuungsangebote für Kinder.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Betreuung von Kindern bzw. Betreuungsmöglichkeiten im Areal vorhanden: Kindergarten und Hortkapazitäten im Friesenberg deutlich zu gering  ▪ Spielplätze in Höfen ▪ Keine Querungsmöglichkeiten für Kinder <p><i>Ausschlaggebend für die Beurteilung sind fehlende Betreuungsangebote.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Betreuung von Kindern bzw. Betreuungsmöglichkeiten im Areal vorhanden: Kindergarten und Hortkapazitäten im Friesenberg deutlich zu gering  ▪ Spielplätze in Höfen ▪ Keine Querungsmöglichkeiten für Kinder <p><i>Ausschlaggebend für die Beurteilung sind fehlende Betreuungsangebote.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kindergarten  ▪ Hort ▪ Gestaltete Aussenräume für Jugendliche ▪ Zum Teil Spielplätze in Höfen ▪ Keine Querungsmöglichkeiten für Kinder <p><i>Mit Kindergarten und dem Hort bietet das Projekt sehr gute Betreuungsangebote für Kinder.</i></p>





Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Integration, Gemeinschaft, Identifikation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Saal für Gemeinschaftsanlässe  ▪ Neues Zentrum als gemeinsamer Treffpunkt für verschiedene Gruppen ▪ Quartiernetz im erweiterten Perimeter ▪ Öffentlicher Begegnungsraum ermöglicht Austausch über kulturelle und sozio-ökonomische Grenzen hinweg ▪ Schaffung eines Quartierzentrums mit Ausstrahlung über das Areal hinweg als identitätsstiftender Ort ▪ Aktiv gestaltete Begegnungsorte (Hausingänge, Waschküchen) ▪ Attraktives Restaurant als Treffpunkt <p><i>Mit dem Saal, dem neuen Zentrum als Begegnungsort, dem attraktive Restaurant und den aktiv gestalteten Begegnungsorten bietet das Referenzprojekt gute Voraussetzungen für die Stärkung der Gemeinschaft und eine hohe Identifikation mit dem Ort.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Saal für Gemeinschaftsanlässe  ▪ Quartiernetz im erweiterten Perimeter ▪ Erhalt der bestehenden Bauten und der Identität des Quartiers <p><i>Der Saal bleibt in dieser Variante erhalten, aber die Ausstrahlung des Quartierzentrums als lesbares Zentrum für die FGZ fehlt.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Saal  ▪ Quartiernetz im erweiterten Perimeter ▪ Erhalt der bestehenden Bauten und der Identität des Quartiers <p><i>Ausschlaggebend für den geringeren Beitrag zur Stärkung der Gemeinschaft ist der Wegfall des Saals und die fehlende Ausstrahlung des Quartierzentrums als lesbares Zentrum für die FGZ.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Saal für Gemeinschaftsanlässe  ▪ Neues Zentrum als gemeinsamer Treffpunkt für verschiedene Gruppen ▪ Quartiernetz, Sozialberatung, Altersbetreuung ▪ Heterogene Bebauung – heterogene Identität ▪ Schaffung eines Quartierzentrums mit einer gewissen Ausstrahlung über das Areal hinweg ▪ Attraktives Restaurant als Treffpunkt <p><i>Ausschlaggebend für die ebenfalls gute Beurteilung sind der Saal, das neue Zentrum als Begegnungsort und das attraktive Restaurant.</i></p>

4.3 Wirtschaft





Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grösstes Angebot von Arbeitsplätzen (Läden, Restaurant, Gesundheitszentrum, Sozialberatung, Regiebetriebe)  ▪ Lehrlingsausbildung (4 Lehrlinge) in Regiebetrieben ▪ Attraktive Arbeitsplätze <p><i>Das Projekt stärkt den Arbeitsmarkt mit der grössten Zahl von Arbeitsplätzen, sowie der möglichen Lehrlingsausbildung.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Arbeitsplätze Zentrum in Frage gestellt (Wirtschaftlichkeit Coop)  ▪ Keine Lehrlingsausbildung in Regiebetrieben möglich ▪ Gefahr, Ärzte zu verlieren im Quartier (junge Ärzte wollen Gesundheitszentrum) <p><i>Negativ beurteilt wird das Projekt aufgrund der geringen Zahl von Arbeitsplätzen, sowie die fehlende Lehrlingsausbildung in den Regiebetrieben.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung Coop  ▪ Arbeitsplätze Restaurant in Frage gestellt ▪ Keine Lehrlingsausbildung in Regiebetrieben möglich ▪ Gefahr, Ärzte zu verlieren im Quartier (junge Ärzte wollen Gesundheitszentrum) <p><i>Ausschlaggebend sind die geringe Zahl von Arbeitsplätzen, sowie die fehlende Lehrlingsausbildung in den Regiebetrieben.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grosses Angebot von Arbeitsplätzen (Läden, Restaurant, Gesundheitszentrum, Sozialberatung)  ▪ Umzug Regiebetriebe ▪ Attraktive Arbeitsplätze <p><i>Das Projekt stärkt den Arbeitsmarkt mit einem hohen Angebot an Arbeitsplätzen, die Möglichkeit der Lehrlingsausbildung ist bisher noch offen.</i></p>









Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Wirtschaftlichkeit für FGZ (finanzieller Haushalt)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaftliche Bewirtschaftung von Neubauwohnungen  ▪ Bewirtschaftung von grösseren Gewerbeflächen erhöht Mieteinnahmen (Exkl. Restaurant, kleine Läden) ▪ Hohe Investition für den Ersatz erforderlich (ca. CHF 75 Mio) ▪ Ausnutzungsreserve auf dem Areal wird genutzt ▪ Kostendeckung des attraktiven Restaurants und der kleinen Läden (z.T. evtl. indirekte Subventionierung) ▪ Risiko Gewerbe in Bezug auf kostendeckende Vermietung/ Leerstände: 8% „Risiko-Fläche“, d.h. Fläche für Restaurant und Ladenlokale, deren Mieter als „kritisch“ eingestuft werden ▪ Finanzielle Mittel sollten eingesetzt werden, wenn vorhanden und rechtliche Rahmenbedingungen stimmen ▪ In Umfrage formulierte Bedürfnisse können mit Projekt unter maximaler Ausnutzung des Areals und Einhalten des gesetzlich notwendigen Wohnanteils befriedigt werden <p><i>Betreffend finanzielle Auswirkungen für die FGZ birgt das Projekt positive und negative Aspekte. Positiv ist die Erhöhung der Mieteinnahmen, die Nutzung der Reserven und erhöhte Kostendeckung des Restaurants und der Läden. Negativ sind die hohen Investitionskosten.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kostengünstige Sanierung und niedrige Mieten erlauben wirtschaftliche Bewirtschaftung der Wohnungen  ▪ Sehr kleine Investition für Sanierungen (ca. CHF 18 Mio) ▪ Aufschub von notwendigen Sanierungen ▪ Ausnutzungsreserve auf dem Areal wird nicht genutzt ▪ Starke Subventionierung des Restaurants <p><i>Das Projekt enthält ebenfalls positive und negative Aspekte. Positiv sind die geringen Investitionskosten. Negativ sind der Aufschub der Sanierung, die mangelnde Ausnutzung des Areals und die starke Subventionierung des Restaurants.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kostengünstige Sanierung und niedrige Mieten erlauben wirtschaftliche Bewirtschaftung der Wohnungen  ▪ Bewirtschaftung grösserer Fläche Coop erhöht Mieteinnahmen ▪ Kleine Investition im Rahmen des Umbaus erforderlich (ca. CHF 21 Mio) ▪ Aufschub von notwendigen Sanierungen ▪ Ausnutzungsreserve auf dem Areal wird nicht genutzt ▪ Sehr starke Subventionierung des Restaurants – Einnahmen des Restaurants werden heute zu über 50% durch Saal erwirtschaftet; bei Wegfall des Saals werden höhere Subventionen nötig <p><i>Das Projekt enthält ebenfalls positive und negative Aspekte. Positiv sind die geringen Investitionskosten. Negativ sind der Aufschub der Sanierung, die mangelnde Ausnutzung des Areals und die starke Subventionierung des Restaurants.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaftliche Bewirtschaftung von Neubau- und Bestandswohnungen  ▪ Bewirtschaftung von grösseren Gewerbeflächen erhöht Mieteinnahmen ▪ Mittlere Investition für den Teilersatz erforderlich (ca. CHF 34 Mio + Erstellungskosten Regiebetriebe extern) ▪ Aufschub von notwendigen Sanierungen im Bereich der Wohnungen ▪ Ausnutzungsreserve auf dem Areal wird nur teilweise genutzt ▪ Kostendeckung des attraktiven Restaurants (z.T. evtl. indirekte Subventionierung) ▪ Risiko Gewerbe in Bezug auf kostendeckende Vermietung/ Leerstände: 20% „Risiko-Fläche“, d.h. Fläche für Restaurant und Ladenlokale, deren Mieter als „kritisch“ eingestuft werden <p><i>Positiv gewertet werden hier die erhöhte Kostendeckung des Restaurants und die Erhöhung der Mieteinnahmen. Neutral sind die mittleren Investitionen. Negativ sind der Aufschub der Sanierung und die mangelnde Ausnutzung des Areals.</i></p>

Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Wirtschaftlichkeit des Areal (Lebenszykluskosten der Gebäude)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vernichtung von Realwert Gebäudesubstanz durch Abbruch  ▪ Kosten für Abbruch und Erstellungskosten für den Neubau (ca. CHF 75 Mio) ▪ Niedrige Betriebskosten in Neubauten ▪ Bis 2030 kaum Instandsetzungen in Neubau nötig ▪ Tiefere Betriebskosten Gesundheitszentrum ▪ Tiefere Betriebskosten Regiebetriebe <p><i>Die niedrigen Betriebskosten und wegfallende Instandsetzung wirken sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus. Negativ bewertet werden dagegen die Vernichtung von Realwert und hohe Kosten für Abbruch und Neubau.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch lange Lebensdauer der Gebäude amortisieren sich Erstellungskosten weiter  ▪ Kosten für Instandsetzung sehr gering (ca. CHF 18 Mio) ▪ Hohe Betriebskosten durch energetisch minderwertige Fassade ▪ Instandsetzungskosten und –intervalle erhöht aufgrund von älterer Bausubstanz ▪ Höhere Betriebskosten Regiebetriebe <p><i>Positiv hinsichtlich Wirtschaftlichkeit sind die geringen Kosten der aktuellen Instandsetzung und die Amortisation der bestehenden Gebäude. Negativ sind die hohen Betriebskosten und die hohen Instandsetzungsintervalle.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch lange Lebensdauer der Gebäude amortisieren sich Erstellungskosten weiter  ▪ Kosten für Instandsetzung und Umbau gering (ca. CHF 21 Mio) ▪ Hohe Betriebskosten durch energetisch minderwertige Fassade ▪ Instandsetzungskosten und –intervalle erhöht aufgrund von älterer Bausubstanz ▪ Umbau für Erweiterung Coop mit wirtschaftlich kleinem Einsatz ▪ Höhere Betriebskosten Regiebetriebe <p><i>Positiv hinsichtlich Wirtschaftlichkeit sind die geringen Kosten der aktuellen Instandsetzung, die Amortisation der bestehenden Gebäude und die geringen Kosten für die Erweiterung des Coop. Negativ sind die hohen Betriebskosten und die hohen Instandsetzungsintervalle.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittlere Kosten für Instandsetzung und Teilersatz (ca. CHF 34 Mio)  ▪ In den Bestandsbauten amortisieren sich Erstellungskosten weiter ▪ Hohe Betriebskosten durch energetisch minderwertige Fassade in Bestandsbauten ▪ Instandsetzungskosten und –intervalle erhöht aufgrund von älterer Bausubstanz in Bestandsbauten ▪ Vernichtung von Realwert Gebäudesubstanz im abzubrechenden Zentrum ▪ Kosten für Abbruch und Erstellungskosten für den Neubau ▪ Niedrige Betriebskosten in Neubauten ▪ Kaum Instandsetzungen in Neubau nötig <p><i>Ausschlaggebend sind positive und negative Aspekte. Diese sind für den Teilersatz gleich wie beim Referenzfall, für den Bestand gleich wie bei der Instandsetzung (Alternative 1).</i></p>








Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Wirtschaftlichkeit für Bewohner (Lebenskosten, Mieten)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubauwohnungen im tiefen und mittleren Preissegment  ▪ Kaltmiete nicht subventioniert*: <ul style="list-style-type: none"> 2-Zi Whg (60m2 HNF): 1357 CHF 3-Zi Whg (80m2 HNF): 1670 CHF 4-Zi Whg (95m2 HNF): 1983 CHF ▪ Ökonomische Wohnungsgrössen ▪ Tiefe Nebenkosten durch moderne Gebäudetechnik und hochwertige Gebäudehüllen ▪ Grösseres Sortiment Coop (mehr günstige Artikel) <p><i>Das Referenzprojekt sieht etwas höhere, aber immer noch günstige bis mittlere Mieten und tiefe Nebenkosten vor.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr günstige Mieten in instandgesetzten Wohnungen  ▪ Kaltmiete nicht subventioniert*: <ul style="list-style-type: none"> 2-Zi Whg (43m2 HNF): 695 CHF 3-Zi Whg (60–67m2 HNF): 968–1234 CHF 4-Zi Whg (79m2 HNF): 1456 CHF ▪ Aufschlag aufgrund von Sanierung würde vermutlich nicht subventioniert ▪ Hohe zusätzliche Nebenkosten durch hohen Heizwärmebedarf ▪ Leicht erhöhte Lebenskosten durch Sortiment Coop (kaum Prix Garantie-Produkte) <p><i>Die Variante bringt den Bewohnern tiefere Lebenskosten als das Referenzprojekt aufgrund der sehr tiefen Mieten.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr günstige Mieten in instandgesetzten Wohnungen  ▪ Kaltmiete nicht subventioniert*: <ul style="list-style-type: none"> 2-Zi Whg (43m2 HNF): 695 CHF 3-Zi Whg (60–67m2 HNF): 968–1234 CHF 4-Zi Whg (79m2 HNF): 1456 CHF ▪ Aufschlag aufgrund von Sanierung würde vermutlich nicht subventioniert ▪ Hohe zusätzliche Nebenkosten durch hohen Heizwärmebedarf ▪ Grösseres Sortiment Coop (mehr günstige Artikel) <p><i>Die Variante bringt den Bewohnern tiefere Lebenskosten als das Referenzprojekt aufgrund der sehr tiefen Mieten.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grosses Spektrum an Mietpreisen: sehr günstige Mieten in instandgesetzten Wohnungen, Neubauwohnungen im tiefen und mittleren Preissegment: 27% Neubauwohnungen, 73% Bestandswohnungen  ▪ Kaltmiete nicht subventioniert (Altbau)*: <ul style="list-style-type: none"> 2-Zi Whg (43m2 HNF): 695 CHF 3-Zi Whg (60–67m2 HNF): 968–1234 CHF 4-Zi Whg (79m2 HNF): 1456 CHF ▪ Aufschlag aufgrund von Sanierung würde vermutlich nicht subventioniert ▪ Hohe zusätzliche Nebenkosten durch hohen Heizwärmebedarf im Altbau ▪ Kaltmiete nicht subventioniert (Neubau)*: <ul style="list-style-type: none"> 2-Zi Whg (60m2 HNF): 1357 CHF 3-Zi Whg (80m2 HNF): 1670 CHF 4-Zi Whg (95m2 HNF): 1983 CHF ▪ Tiefe Nebenkosten durch moderne Gebäudetechnik und hochwertige Gebäudehüllen im Neubau ▪ Grösseres Sortiment Coop (mehr günstige Artikel) <p><i>Die Variante sieht etwas höhere, aber immer noch günstige bis mittlere Mieten und tiefe Nebenkosten im Neubau und sehr tiefe Mieten im Bestand vor.</i></p>









*Grobe Kostenschätzung. Tendenz ist erkennbar, aber Unsicherheit aufgrund von fehlender Detail-Studie.

Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Standortattraktivität (Wettbewerbsfähigkeit)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Breite Abdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen erhöht Standortattraktivität  ▪ Verbesserung der sozialen Infrastruktur erhöht Standortattraktivität ▪ Attraktive Neubauwohnungen durch zeitgemässe und barrierefreie Grundrisse ▪ Attraktive Aussenräume <p><i>Dank attraktiven Wohnungen, einer guten Abdeckung mit Dienstleistungen und Lebensmitteln und einer attraktiven Aussenraumgestaltung wird die Standortattraktivität durch das Projekt erhöht.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unzureichende Abdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen führt zu geringer Standortattraktivität  ▪ Teilweise unzeitgemässe Grundrisse in Wohnungen (z.B. Durchgangszimmer) <p><i>Die Standortattraktivität wird mit teilweise unzeitgemässen Wohnungsgrundrissen und einer mangelhaften Abdeckung mit Dienstleistungen und Lebensmitteln beeinträchtigt.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserte Abdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs, aber geringe Versorgung mit Dienstleistungsprodukte -> mittlere Standortqualität  ▪ Teilweise unzeitgemässe Grundrisse in Wohnungen (z.B. Durchgangszimmer) <p><i>Ausschlaggebend für die im Vergleich zum Referenzfall etwas schlechtere Beurteilung ist einerseits die ebenfalls leicht erhöhte Standortattraktivität dank einer guten Abdeckung mit Lebensmitteln. Unzeitgemässe Wohnungsgrundrisse und eine mangelhafte Abdeckung mit Dienstleistungen beeinträchtigen andererseits die Attraktivität des Standorts.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Breite Abdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen erhöht Standortattraktivität  ▪ Verbesserung der sozialen Infrastruktur erhöht Standortattraktivität ▪ Teilweise attraktive Neubauwohnungen durch zeitgemässe und barrierefreie Grundrisse (beschränkte Anzahl) ▪ Mehrheitlich (73%) unzeitgemässe Grundrisse in Altbauwohnungen (z.B. Durchgangszimmer) ▪ Attraktive Aussenraumgestaltung beim Platz <p><i>Ausschlaggebend für die im Vergleich zum Referenzfall etwas schlechtere Beurteilung ist einerseits die ebenfalls leicht erhöhte Standortattraktivität dank einer guten Abdeckung mit Lebensmitteln. Unzeitgemässe Wohnungsgrundrisse und eine mangelhafte Abdeckung mit Dienstleistungen beeinträchtigen andererseits die Attraktivität des Standorts.</i></p>

Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Langfristige Nutzungsflexibilität	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flexible Grundrisse schaffen Nutzungsneutralität bzw. ermöglichen eine unterschiedliche Nutzbarkeit der Räume  ▪ Flexibilität über Lebensphasen hinweg (Systemtrennung) erlaubt einen erleichterten Umbau der Struktur ▪ Vorgabe, Freiräume zu schaffen ▪ Künftige, veränderte Nutzungen können bedient werden <p><i>Flexible Grundrisse und die Nutzungsneutralität der Räume ermöglichen eine langfristige Flexibilität in der Nutzung des Zentrums.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundrisse wenig flexibel (teilweise Durchgangszimmer in Wohnungen)  ▪ Heutige Bedürfnisse können nicht vor Ort gestillt werden <p><i>Im Vergleich zum Referenzprojekt sind die Grundrisse wenig flexibel.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundrisse wenig flexibel (teilweise Durchgangszimmer in Wohnungen)  ▪ Heutige Bedürfnisse können nicht vor Ort gestillt werden <p><i>Im Vergleich zum Referenzprojekt sind die Grundrisse wenig flexibel.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altbauwohnungen: Grundrisse wenig flexibel (teilweise Durchgangszimmer)  ▪ Neubauwohnungen (ca. 27%): Flexible Grundrisse schaffen Nutzungsneutralität bzw. ermöglichen eine unterschiedliche Nutzbarkeit der Räume ▪ Neubauwohnungen: Flexibilität über Lebensphasen hinweg (Systemtrennung) erlaubt einen erleichterten Umbau der Struktur ▪ Heutige Bedürfnisse können teilweise nicht vor Ort gestillt werden ▪ Entwicklungsmöglichkeiten für späteres Projekt eingeschränkt ▪ Einschränkung FGZ in Gestaltung <p><i>Ausschlaggebend für die negative Beurteilung der Variante im Vergleich ist die Einschränkung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für ein späteres Projekt.</i></p>
Unterhaltseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergrößerung der Regiebetriebe und Anpassung auf zeitgemässen Standard  ▪ Synergien durch Verlagerung FGZ-Verwaltung auf das Areal und barrierefreier Zugang ▪ Vergrößerung der heute zu kleinen Verwaltung <p><i>Ausschlaggebend sind die verbesserten Platzverhältnisse für Regiebetriebe und Verwaltung und Synergien.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massnahmen zur Anpassung an gesetzliche Vorgaben nötig  ▪ Sich zuspitzender Platzmangel in Regiebetrieben ▪ Platzmangel in Verwaltung, kein barrierefreier Zugang <p><i>Ausschlaggebend sind die knappen Platzverhältnisse für Regiebetriebe und Verwaltung.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massnahmen zur Anpassung an gesetzliche Vorgaben nötig  ▪ Sich zuspitzender Platzmangel in Regiebetrieben ▪ Platzmangel in Verwaltung, kein barrierefreier Zugang <p><i>Ausschlaggebend sind die knappen Platzverhältnisse für Regiebetriebe und Verwaltung.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regiebetriebe können nicht im Teilersatz des Zentrums untergebracht werden  ▪ Neue Fläche für Umbau/ Neubau der Regiebetriebe muss gefunden werden ▪ Zusatzkosten im Vergleich zur Kostenschätzung Neubau Zentrum ▪ Überbrückung bis zu weiterem Neubau vermutlich nur mittels Provisorium möglich ▪ Platzmangel in Verwaltung, kein barrierefreier Zugang <p><i>Ausschlaggebend sind die knappen Platzverhältnisse bei der Verwaltung und die nicht geklärte Unterbringung der Räumlichkeiten für die Regiebetriebe.</i></p>

4.4 Umwelt

Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Aussenraum: Biodiversität, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Grüne öffentliche Aussenräume  Pflanzungen für teilweise schattigen Aussenraum Verlust bestehender Baumbestand in Innenhöfen <p><i>Die Biodiversität wird beeinträchtigt aufgrund des Verlusts des bestehenden Baumbestands. Gleichzeitig soll sich durch Neupflanzungen mittelfristig wieder erhöht werden.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Grüne halböffentliche Aussenräume  Alter Baumbestand in Höfen Tier- und Pflanzenvielfalt bleibt auf heutigem Niveau <p><i>Ausschlaggebend ist die mässige Biodiversität in den heutigen Aussenräumen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Grüne halböffentliche Aussenräume  Alter Baumbestand in Höfen Tier- und Pflanzenvielfalt bleibt auf heutigem Niveau <p><i>Ausschlaggebend ist die mässige Biodiversität in den heutigen Aussenräumen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Grüner öffentlicher Aussenraum  Arkaden für schattigen Aussenraum Alter Baumbestand in Höfen <p><i>Ausschlaggebend ist die mässige Biodiversität in den heutigen Aussenräumen. Der Verlust von einzelnen Bäumen wird mit Arkaden kompensiert.</i></p>
Erstellung/ Sanierung: Verbrauch Rohstoffe, Boden, graue Energie	<ul style="list-style-type: none"> Grösserer Rohstoffverbrauch durch grosses Neubauvolumen  Kein zusätzlicher Bodenverbrauch (Verdichtung durch Höhe) Verbrauch grösserer Menge an grauer Energie durch Abbruch und Neubau Grösste Parkgarage <p><i>Das Projekt führt zu einem hohen Rohstoffverbrauch und einem hohen Verbrauch von grauer Energie. Dazu trägt insbesondere die grosse Tiefgarage bei.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Minimaler Rohstoffverbrauch durch Instandsetzung der Gebäude  Kein zusätzlicher Bodenverbrauch Minimale Menge an anfallender grauer Energie durch Instandsetzung Wenige unterirdische Parkplätze <p><i>Erwartet wird im Vergleich zum Referenzprojekt ein geringerer Verbrauch von Rohstoffen und grauer Energie aufgrund der Instandsetzung anstelle des Neubaus.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Kleiner Rohstoffverbrauch durch Instandsetzung der Gebäude und Erweiterung des Coop  Kein zusätzlicher Bodenverbrauch Kleine Menge an anfallender grauer Energie durch Instandsetzung und Erweiterung des Coop Ressourcenverbrauch für Provisorium Coop in Umbauzeit Wenige unterirdische Parkplätze <p><i>Erwartet wird im Vergleich zum Referenzprojekt ein geringerer Verbrauch von Rohstoffen und grauer Energie aufgrund der Instandsetzung anstelle des Neubaus.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Minimaler Rohstoffverbrauch bei Gebäuden, die Instand gesetzt werden, aber Rohstoffverbrauch im Neubauvolumen  Kein zusätzlicher Bodenverbrauch (Verdichtung durch Höhe) Verbrauch grauer Energie durch Abbruch, Neubau und Instandsetzung Ressourcenverbrauch für Provisorium Coop in Umbauzeit Grosse Parkgarage <p><i>Im Vergleich zum Referenzprojekt entsteht ein geringerer Verbrauch von Rohstoffen und grauer Energie aufgrund der reduzierten Grösse des Projekts.</i></p>

Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Energiebedarf Betrieb (Heizung, Strom, Warmwasser)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringer Energiebedarf Betrieb durch energetisch optimierte Gebäude  ▪ Höhere Effizienz durch kompaktere Neubauvolumen (30 kWh/m²) ▪ Grössere Fläche pro Kopf erhöht tendenziell Energiebedarf (kleiner Teil der Effizienz wird aufgehoben) ▪ Erhöhter Stromverbrauch durch vergrösserte Verkaufsfläche des Coop <p><i>Ausschlaggebend für die gute Beurteilung sind der geringe Energiebedarf und die hohe Effizienz.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Energiebedarf Betrieb durch energetisch minderwertige Gebäudehülle und veraltete (schlecht isolierte) Warmwasserleitungen (160 kWh/m²)  <p><i>Im Vergleich führt das Projekt zu einem hohen Energiebedarf und geringer Energie-Effizienz.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Energiebedarf Betrieb durch energetisch minderwertige Gebäudehülle und veraltete (schlecht isolierte) Warmwasserleitungen (160 kWh/m²)  ▪ Erhöhter Stromverbrauch durch vergrösserte Verkaufsfläche des Coop <p><i>Im Vergleich führt das Projekt zu einem hohen Energiebedarf und geringer Energie-Effizienz.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Energiebedarf Betrieb bei Gebäuden, die Instand gesetzt wurden (73 % der Wohnungen) durch energetisch minderwertige Gebäudehülle und veraltete (schlecht isolierte) Warmwasserleitungen (160 kWh/m²)  ▪ geringer Energiebedarf bei Neubauvolumen (27 % der Wohnungen) durch energetische Optimierung ▪ Höhere Effizienz durch kompaktes Neubauvolumen (30 kWh/m²) ▪ Erhöhter Stromverbrauch durch vergrösserte Verkaufsfläche des Coop <p><i>Im Bestand weist das Projekt einen vergleichsweise hohen Energiebedarf und geringe Effizienz auf, beim Neubau ist der Energiebedarf jedoch ebenfalls gering.</i></p>
Nutzung erneuerbarer Energien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Photovoltaikzellen erwünscht (Leuchtturmprojekt)  ▪ Realisierung Anergie-Netz auf dem Areal (Erdsondenregister) ▪ Einbau einer Niedertemperaturheizung <p><i>Die angestrebte Solarenergienutzung sowie die Realisierung des Anergie-Netzes leisten einen Beitrag zur Nutzung der erneuerbaren Energien.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Realisierung Anergie-Netz auf dem Areal  ➔ Aufschub Realisierung Anergie-Netz ▪ Anergie-Netz wegen Hochtemperatur-Heizungen nicht (effizient) nutzbar ▪ Aufschub Energieverbesserung <p><i>Ausschlaggebend für die negative Beurteilung sind die fehlenden Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Realisierung Anergie-Netz auf dem Areal  ➔ Aufschub Realisierung Anergie-Netz ▪ Anergie-Netz wegen Hochtemperatur-Heizungen nicht (effizient) nutzbar ▪ Aufschub Energieverbesserung <p><i>Ausschlaggebend für die negative Beurteilung sind die fehlenden Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Photovoltaikzellen möglich  ▪ Teilweise Realisierung Anergie-Netz auf dem Areal ▪ In Altbauten Anergie-Netz wegen Hochtemperatur-Heizungen nicht (effizient) nutzbar ▪ In Neubauten Einbau einer Niedertemperaturheizung <p><i>Aufgrund der möglichen Solarenergienutzung und der teilweisen Realisierung, aber nur ineffizienten Nutzung des Anergie-Netzes in den Altbauten, ist der Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien geringer als beim Referenzprojekt.</i></p>

Kriterium	Referenzfall: Umfassende Zentrumsentwicklung	Alternativprojekt 1: Instandsetzung	Alternativprojekt 2: Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse
Immissionen (Lärm)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduktion der Lärmbelastung durch Schweighofstrasse (Temporeduktion, Gestaltung)  ▪ Anordnung der Grundrisse zur Verringerung der Lärmbelastung von Schweighofstrasse („Lärmschutzgrundrisse“) ▪ Geringere Lärmbelastung von innerhalb des Gebäudes durch gute Schallisolation im Neubau <p><i>Die Lärmreduktion durch Temporeduktion, Lärmschutzgrundrisse und gute Schallisolationen führen zu einer Minderbelastung der Anwohner.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmbelastung durch Schweighofstrasse (Reduktion höchstens möglich aufgrund Umgestaltung)  ▪ Innerhalb des Gebäudes erhöhte Lärmbelastung (ungenügender Luft- und Körperschallschutz) <p><i>Ausschlaggebend für die negative Beurteilung sind die ungelöste Lärmproblematik und mangelhafter Schallschutz.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmbelastung durch Schweighofstrasse (Reduktion höchstens möglich aufgrund Umgestaltung)  ▪ Innerhalb des Gebäudes erhöhte Lärmbelastung (ungenügender Luft- und Körperschallschutz) <p><i>Ausschlaggebend für die negative Beurteilung sind die ungelöste Lärmproblematik und mangelhafter Schallschutz.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmbelastung durch Schweighofstrasse (Reduktion höchstens möglich aufgrund Umgestaltung)  ▪ Geringere Lärmbelastung von innerhalb des Gebäudes durch gute Schallisolation im Neubau ▪ Bestandsgebäude: Innerhalb des Gebäudes erhöhte Lärmbelastung (ungenügender Luft- und Körperschallschutz) <p><i>Eine Lärmreduktion kann teilweise erreicht werden durch gute Schallisolation in den Neubauten.</i></p>
Abfälle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grosse Abfallmenge durch Abbruch von Gebäuden  <p><i>Aufgrund des Abbrisses entstehen beim Referenzprojekt hohe Abfallmengen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Abfallmenge durch kleine Instandsetzungsmassnahmen  <p><i>Die Instandsetzung führt zu geringerem Abfallvolumen als beim Referenzprojekt.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe (aber etwas grössere) Abfallmenge durch kleine Instandsetzungsmassnahmen  <p><i>Die Instandsetzung führt zu geringerem Abfallvolumen als beim Referenzprojekt.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beträchtliche Abfallmenge durch Abbruch und Instandsetzung von Gebäuden  <p><i>Der Abriss führt bei dieser Variante ebenfalls zu beträchtlichen, aber doch geringerem Abfallvolumen als beim Referenzprojekt.</i></p>
Wasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gleich viel offene Fläche für Wasserversickerung wie heute  ▪ Wassersparende Armaturen in Bädern und Küchen ▪ Eventuell Grauwassernutzung <p><i>Ausschlaggebend für den guten Wasserhaushalt sind die wassersparenden Armaturen in den Wohnungen und die Versickerungsfläche.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wassersparende Armaturen in Bädern und Küchen  <p><i>Das Projekt zeigt ebenfalls einen guten Wasserhaushalt aufgrund von wassersparenden Armaturen und hoher Versickerungsfläche.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wassersparende Armaturen in Bädern und Küchen  <p><i>Das Projekt zeigt ebenfalls einen guten Wasserhaushalt aufgrund von wassersparenden Armaturen und hoher Versickerungsfläche.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunahme der Versiegelung (Vergrösserung Hartplatz)  ▪ Wassersparende Armaturen in Bädern und Küchen ▪ Eventuell Grauwassernutzung <p><i>Ausschlaggebend für den guten Wasserhaushalt sind die wassersparenden Armaturen in den Wohnungen und die Versickerungsfläche.</i></p>

4.5 Gesamtbeurteilung

Die Ergebnisse zeigen, dass der *Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung bei der umfassenden Zentrumsentwicklung (Referenzfall)* insbesondere in den Gesellschafts-Kriterien *gross* ist. Dies kann auf das Ziel der Projektentwicklung zurückgeführt werden, die verschiedensten Bedürfnisse im Friesenbergquartier zu stillen. Hier leistet der Referenzfall einen hervorragenden Beitrag. Deutlich negative Punkte zeigt der Referenzfall in Bezug auf die beiden Umweltaspekte Graue Energie und Abfall.

Einen *mittleren Beitrag* zur nachhaltigen Entwicklung leistet das *Alternativprojekt 3: Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse*. Hier bleibt jedoch offen, wo die Regiebetriebe in Zukunft untergebracht werden können.

Die beiden *Alternativprojekte*, bei welchen die *Instandsetzung* des Bestands im Vordergrund steht, schneiden bei vielen Kriterien *weniger gut* ab als das Referenzprojekt. Die Wohnungen bleiben bei einer reinen Sanierung zwar sehr günstig, aber viele Bedürfnisse können mit der heutigen Struktur nicht abgedeckt werden. Dem positiven Effekt der Erweiterung des Coop in Alternativprojekt 2 steht ein negativer Effekt durch den Wegfall des Saals gegenüber.

Die in den Kapiteln 4.2 bis 4.4 im Detail beschriebenen Bewertungen sind auf Seite 32 in einer Gesamtschau dargestellt. Im Folgenden werden die Auswirkungen der Projekte in den Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt im Quervergleich näher beleuchtet.

Im Bereich **Gesellschaft** zeigt sich, dass der *Referenzfall* der umfassenden Zentrumsentwicklung dezidiert auf die in der FGZ formulierten sozialen Bedürfnisse eingeht. Daher schneidet dieser hier durchgehend positiv ab. Die beiden *Alternativprojekte Instandsetzung* wurden in dieser Dimension eher weniger gut bewertet: Die Qualität der Wohnungen und die Gesundheitsversorgung weisen Mängel auf, die Barrierefreiheit, beispielsweise in den Wohnungen, ist nicht gegeben. Ausserdem fehlen Betreuungsangebote, insbesondere für Kinder, sowie ein Mehrzweckraum. Der öffentliche Platz ist in diesen Varianten nach wie vor sehr klein, und die Ausstrahlung des Quartierzentrums ist begrenzt. In Alternativprojekt 1 (reine Instandsetzung) droht zusätzlich die Schliessung des Coop – bzw. bei einem Weiterbestehen des Geschäfts ist die Ladenfläche nach wie vor sehr klein. In Alternativprojekt 2 (Instandsetzung mit Erweiterung des Coop) fällt der Saal, und damit Raum für Bildungs- und Kulturangebote bzw. gemeinschaftliche Anlässe, weg. *Alternativprojekt 3* (Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse) schneidet in den Kriterien Versorgungsangebot Einzelhandel/ Restauration, Bildung/ Kultur, Angebote für Ältere, Betreuungsangebote für Kinder/ Jugendliche, sowie Integration/ Gemeinschaft/ Identifikation ebenfalls gut ab. Weniger optimal ist die Qualität eines Teils der Wohnungen, die geringeren Chancen auf eine Umgestaltung der Schweighofstrasse und die fehlende Barrierefreiheit

im Grossteil der Wohnungen. Eine erweiterte Gesundheitsversorgung auf dem Perimeter wäre prinzipiell möglich, ist aber nur durch den Wegfall von Wohnungen realisierbar.

Im Bereich **Wirtschaft** schneidet der *Referenzfall* in Bezug auf Arbeitsmarkt, Standortattraktivität, langfristige Nutzungsflexibilität und Unterhaltseinrichtungen gut ab. In puncto Wirtschaftlichkeit für die FGZ zeigt sich ein gemischtes Bild: Positiv ist die Erhöhung der Mieteinnahmen sowie die Nutzung der Ausnutzungsreserven auf dem Areal. Ausserdem ergibt sich eine erhöhte Kostendeckung des Restaurants und der Läden und der Anteil Risiko-Fläche (Risiko Gewerbe in Bezug auf kostendeckende Vermietung/ Leerstände, siehe S. 21) ist gering. Negativ sind die hohen Investitionen für die Erstellung. Auch in der Wirtschaftlichkeit des Areals zeigen sich für diese Variante sowohl positive als auch negative Faktoren: Positiv sind die niedrigen Betriebskosten und die nicht notwendige Instandsetzung bis 2025. Negativ sind die Vernichtung von Realwert und hohe Kosten für Abbruch und Neubau. Die Wirtschaftlichkeit für Bewohner kann im Referenzfall ebenfalls gemischt bewertet werden: Die Mieten sind in den Neubauten zwar höher als zuvor, gleichzeitig sinken die Nebenkosten durch die verbesserte Gebäudehülle. Die beiden *Instandsetzungsprojekte* schneiden wiederum ähnlich im Vergleich zueinander ab: Zur Wirtschaftlichkeit für die FGZ und des Areals, zur langfristigen Nutzungsflexibilität und zur Qualität der Unterhaltseinrichtungen können sie nur einen mittleren Beitrag leisten. Die Wirtschaftlichkeit für Bewohner ist dank der tiefen Mietzinse (und trotz der hohen Nebenkosten) gut. Die Standortattraktivität ist in beiden Projekten aufgrund von unzeitgemässen Wohnungsgrundrissen und einer mangelhaften Abdeckung mit Dienstleistungen beeinträchtigt. In Alternativprojekt 1 (reine Instandsetzung) ist zusätzlich der Coop zu klein, was zu einer Abwertung gegenüber Alternativprojekt 2 führt. Der *Teilersatz Kreuzung Borrweg/ Schweighofstrasse* schneidet in Bezug zu Arbeitsmarkt und Wirtschaftlichkeit wie der Referenzfall ab. Die Wirtschaftlichkeit für Bewohner liegt inhaltlich leicht über dem Referenzfall, fällt in der Aggregation allerdings nicht mehr ins Gewicht. Die langfristige Nutzungsflexibilität ist im Teilersatz-Projekt nicht gegeben und ein neuer Standort für die Unterhaltseinrichtungen ist noch nicht definiert.

Die Dimension **Umwelt** zeigt keine Unterschiede zwischen den vier Projekten für Wasserhaushalt und Aussenraum. Bei einer Umsetzung des Aussenraums gemäss des Wettbewerbsprogramms kann im *Referenzfall* ein mittlerer Beitrag für die Biodiversität, Natur und Landschaft erreicht werden. Die heutige Aussenraumgestaltung der Instandsetzungsprojekte zeigt ebenfalls Spielraum für Verbesserungen und ist daher ebenfalls im mittleren Bereich bewertet. Für den Referenzfall besteht die grösste Diskrepanz zwischen der Bewertung einzelner Kriterien. Geringer Energiebedarf, die Nutzung erneuerbarer Energien und der gute Lärmschutz sind jeweils positive Faktoren. Negativ sind der hohe Ressourcenverbrauch der Erstellung und die entstehende grosse Abfallmenge. Bei den *Instandsetzungsprojekten* ist der Ressourcenverbrauch für die Instandsetzungsmassnahmen äusserst gering, ebenso wie die entstehende Abfallmenge. Dagegen ist der Energiebedarf im Betrieb hoch, erneuerbare Energien können nicht (effizient) genutzt werden und der Schallschutz innerhalb der Gebäude ist weiterhin nicht ausreichend. Für den

Teilersatz Kreuzung Borweg/ Schweighofstrasse ergibt sich durch die Mischung von alter und neuer Bausubstanz auf dem Areal in allen Kriterien eine mittlere Bewertung zwischen Referenzfall und Instandsetzungsprojekten.



Eher positive Auswirkungen auf das Quartier Friesenberg



Kein wesentlicher Beitrag bzw. sowohl positive als auch negative Auswirkungen



Eher negative Auswirkungen auf das Quartier Friesenberg

		Referenzfall: Umfassende Zent- rumsentwicklung	Instandsetzung	Instandsetzung mit Erweiterung des Coop	Teilersatz Kreuz- zung Borrweg/ Schweighofstrasse
Gesellschaft	Wohnangebot (Quantität, Qualität)				
	Sicherheit				
	Gesundheit und Gesundheitsversorgung				
	Mobilität, Erschliessung, Barrierefreiheit				
	Versorgungsangebot Einzelhandel/ Restauration				
	Bildung, Kultur				
	Solidarität, Sozialverträglichkeit: Angebote für Ältere				
	Solidarität, Sozialverträglichkeit: Betreuungsangebote für Kinder/ Jugendliche				
	Integration, Gemeinschaft, Identifikation				
Wirtschaft	Arbeitsmarkt				
	Wirtschaftlichkeit für FGZ (finanzieller Haushalt)				
	Wirtschaftlichkeit des Areals (Lebenszykluskosten der Gebäude)				
	Wirtschaftlichkeit für Bewohner (Lebenskosten, Mieten)				
	Standortattraktivität (Wettbewerbsfähigkeit)				
	Langfristige Nutzungsflexibilität				
	Unterhaltseinrichtungen				
Umwelt	Aussenraum: Biodiversität, Natur und Landschaft				
	Erstellung/ Sanierung: Verbrauch Rohstoffe, Boden, graue Energie				
	Energiebedarf Betrieb (Heizung, Strom, Warmwasser)				
	Nutzung erneuerbarer Energien				
	Immissionen (Lärm)				
	Abfälle				
	Wasserhaushalt				

5 Hinweise für weitere Planungsschritte

Aktuell erarbeiten Planungsbüros konkrete Projektvorschläge des Referenzfalls im Rahmen eines Projektwettbewerbs. Die unmittelbar nächsten Planungsschritte bestehen entsprechend aus der Selektion eines Wettbewerbsbeitrags und der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts – letzteres vorbehaltlich der Zustimmung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter zum Planungskredit.

Für die nächsten Planungsschritte können zwei Arten von Hinweisen gegeben werden. Diese betreffen einerseits weitere Abklärungen, um den Beitrag des Projekts zur nachhaltigen Quartierentwicklung dezidiert bewerten zu können, und andererseits das Treffen von stufengerechten Massnahmen, die sicherstellen, dass die positiven Auswirkungen auch tatsächlich eintreffen. Während die gesellschaftlichen Kriterien bereits vertieft in die Planung eingeflossen sind (insbesondere durch die Bedürfnisabklärung der Nutzungen), wird ein grosser Teil der Umweltkriterien erst in einer späteren Planungsphase konkreter (z.B. in Bezug auf die Materialisierung der Gebäude). Dieses Potential gilt es zu verfolgen und auszuschöpfen. Die empfohlenen Massnahmen sind im Einzelnen:

1. Im Rahmen der Jurierung des Wettbewerbsverfahrens wird eine Vorprüfung der Nachhaltigkeit der eingereichten Projekte vorgenommen. Anhand dieser Bewertung lässt sich erkennen, welches Potential ein Projekt zur nachhaltigen Entwicklung des Areals besitzt. Die Kriterien für diese Vorprüfung sollten dem Planungsstand angemessen sein, d.h. gegenüber den in dieser Nachhaltigkeitsbeurteilung angewandten Kriterien weiter detailliert werden und Bezug nehmen auf die Anforderungen, die im Wettbewerbsprogramm genannt sind.
2. Um spezifischere Aussagen zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit des Areals treffen zu können, sollte der Realwert des aktuellen Gebäudebestands ermittelt und Wirtschaftlichkeitsberechnungen für das neue Projekt durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Berechnungen könnten im Sinne einer transparenten Mitwirkung den Genossenschafterinnen und Genossenschafte-tern offengelegt werden.
3. Wird das Projekt von den Mitgliedern der Genossenschaft an der Generalversammlung im Sommer 2012 gutgeheissen, sollte im weiteren Projektverlauf eine Nachhaltigkeitsfachperson zugezogen werden, die in regelmässigen Abständen Projektaudits durchführt und die Planergemeinschaft dadurch periodisch auf Schwachstellen im Projekt und mögliche Lösungsmöglichkeiten hinweist.
4. Das Quartierzentrum Friesenberg wird über einen breiten Nutzungsmix verfügen. Zur Sicherstellung der Nutzergerechtigkeit wird empfohlen, Nutzervertretungen (für das Gesundheitszentrum, Alterswohnungen, etc.) regelmässig in die Planung einzubeziehen. Für das Konzept der Belegung der Ladenlokale wird empfohlen, punktuell einen externen Berater beizuziehen.

5. Ein Controlling der Umsetzung des Wettbewerbsprogramms ist notwendig. Das Controlling könnte vom Projektleiter auf Bauherrseite oder durch den Planer übernommen werden und dient der Sicherstellung der vollständigen Umsetzung der Anforderungen.

Die Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte sollen dazu dienen, das Potential des Projekts Quartierzentrum Friesenberg voll auszuschöpfen und mögliche Risiken zu minimieren.

