

 SVIT  
CAMPUS

13. & 14.09.2021  
[svit.ch/campus](http://svit.ch/campus)



FOKUS  
INTERVIEW MIT  
ANDREAS HAAS →

— 04

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
IDEENWERT BEI  
PROJEKTENT-  
WICKLUNGEN

— 18

BAU & HAUS  
LICHT MIETEN  
STATT KAUFEN

— 40

VOR- UND  
NACHTEILE  
VON SMART-  
HOME-  
SYSTEMEN

# GEBIETS- MANAGEMENT BRAUCHT GEDULD

Am Ostrand der Stadt Zürich liegt der grösste Gesundheitscluster der Schweiz. Dank eines vorausschauenden Gebietsmanagements kann die Koordination zwischen verschiedenen Institutionen und der öffentlichen Hand umwelt- und quartierverträglich gestaltet werden.

TEXT – REBEKKA RYF & CHRISTIAN SCHMID\*

BILD: KANTON ZÜRICH, BAUDIREKTION

Das Gebiet Lengg am östlichen Stadtrand von Zürich.



## ► MASTERPLAN ERARBEITET

Das 65 Hektaren grosse Gebiet Lengg im Zürcher Quartier Weinegg reicht in die Gemeinde Zollikon und beherbergt rund 15 Gesundheits- und Forschungsinstitutionen. Mit mehreren Tausend Arbeitsplätzen ist die Lengg das grösste Arbeitsplatzgebiet im Gesundheitsbereich der Schweiz. Gleichzeitig ist die Lengg ein wichtiges Naherholungs- und Freizeitgebiet für die Bevölkerung (Sportanlagen, Kleingärten) und weist hohe landschaftliche und ökologische Qualitäten auf.

Seit drei Jahren baut das Universitäts-Kinderspital Zürich im Gebiet und setzt mit dem neuen Akutspital und einem Forschungs- und Ausbildungsturm neue Massstäbe in Sachen Nutzerfreundlichkeit, Spitalarchitektur und Nachhaltigkeit. Die ansässigen Institutionen wie etwa die Klinik Hirslanden, die Psychiatrische Universitätsklinik oder die Universitätsklinik Balgrist möchten ihre Betriebe in den kommenden Jahren ebenfalls ausbauen und ein neues Forschungszentrum mit den Schwerpunkten «Bewegungsapparat», «Psychische Gesundheit» und «Entwicklung des Kindes» soll die vorhandenen Stärken

am Standort nutzen und die akademische Exzellenz im Gebiet weiter fördern.

Die verschiedenen Entwicklungsvorhaben sollen bis 2040 realisiert sein. Aufgrund des beschränkten Angebotes an Entwicklungsflächen im dicht besiedelten Quartier ist eine frühzeitige Koordination und das Entwickeln einer übergeordneten Vorstellung, insbesondere in den Bereichen Städtebau, Verkehr und Ökologie wesentlich. Von der kantonalen Politik beauftragt, wurde ein Masterplan erarbeitet und 2018 mit der schrittweisen Umsetzung der verschiedenen Eckwerte der Gebietsplanung begonnen.

## BEDÜRFNISJONGLAGE UND FAHRTENDECKEL

Die verschiedenen privaten, öffentlichen und halböffentlichen Institutionen haben unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen, die nicht nur materiell zu koordinieren sind, sondern auch hinsichtlich der Bedürfnisse und Befindlichkeiten geschickt aufeinander abgestimmt werden müssen. Dies zeigt sich beispielsweise beim Thema Verkehr. Um das beabsichtigte Wachstum verschiedener Institutionen und

das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen bewältigen zu können, sind mehrere Massnahmen notwendig. Eine im Masterplan festgehaltene Begrenzung der Autofahrten macht eine substanzielle Umlagerung auf den öffentlichen Verkehr notwendig. Das Angebot des öffentlichen Verkehrs muss folglich ausgebaut und insbesondere Besuchende und Mitarbeitende der Institution zur ÖV-Nutzung motiviert werden. Die noch übrigbleibenden Autofahrten müssen unter den Institutionen verteilt werden. Damit betritt das Gebietsmanagement verfahrenstechnisches Neuland.

Herausforderungen bestehen auch bei den Themen Durchwegung und Freiraumgestaltung, Umgang mit erwarteten Umweltbelastungen und den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung. Schliesslich sind verschiedene Gestaltungspläne zu erarbeiten und –

in einem Fall sogar gemeindeübergreifend – aufeinander abzustimmen. Dabei spielt der unterschiedliche Zeithorizont der Bauvorhaben eine grosse Rolle. Eine Institution verfügt etwa bereits über einen bewilligten Gestaltungsplan, eine andere musste sich erst mit betrieblich-strategischen Grundsatzüberlegungen beschäftigen, bevor sie weitere Planungsschritte unternehmen konnte.

#### **PROFESSIONELLES GEBIETS-MANAGEMENT UND GEBIETS-ÜBERGREIFENDE PROJEKTE**

Dank des vorausschauenden Gebietsmanagements können die verschiedenen Anliegen von Institutionen, Politik und Bevölkerung aufgenommen und koordiniert werden. Das Gebietsmanagement Lengg wird vom Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kanton Zürichs geleitet und vom Beratungsunternehmen Intep unterstützt. Das ARE hat die Verfahrensleitung inne und tritt als Vermittlerin zwischen den ▶



**DANK DES VOR-AUSBLICKENDEN MANagements KÖNNEN DIE ANLIEGEN VON INSTITUTIONEN, POLITIK UND BEVÖLKERUNG AUFGENOMMEN UND KOORDINIERT WERDEN.**



REBEKKA RYF

ANZEIGE

# New Objekt New Inserieren New Mieter

- ▲ Kostengünstig Inserieren ab CHF 0.50 pro Tag und Objekt
- ▲ Automatische Inserate-Erfassung via Schnittstelle
- ▲ Vergünstigte Inserate-Promotionen für mehr Aufmerksamkeit und Reichweite
- ▲ Erleichterte Inserate-Archivierung

Jetzt inserieren!

Jetzt informieren: [welcome@newhome.ch](mailto:welcome@newhome.ch) oder 044 240 11 60

newhome

zuerst entdecken

Psychiatrische Universitätsklinik.  
BILD: KANTON ZÜRICH, BAUDIREKTION



verschiedenen Institutionen auf. Gleichzeitig ist das ARE eine der Prüfinstanzen, beispielsweise bezüglich des überkommunalen Denkmalschutzes. Im Rahmen des Gebietsmanagements werden Teilprobleme analysiert, vermittelnde Gespräche geführt, mögliche Hürden antizipiert und proaktiv thematisiert. Dies verlangt neben vielfältigen Fachkenntnis-

sen eine schöne Portion Fingerspitzengefühl, Überzeugungskraft und Geduld. Mit diesen eingeleiteten Schritten scheint die Ausgangslage gut, die komplexen Herausforderungen im Spitalquartier zu bewältigen. Die nächsten Jahre werden zeigen, ob die koordinierte Entwicklung gelingt und ein zukunftsfähiges und vorbildliches Quartier entstehen kann. ■



**\*REBEKKA RYF**

Die Autorin, M.A. Business Innovation HSG, ist Consultant bei Intep.



**\*CHRISTIAN SCHMID**

Der Autor, Dr. sc. ETH und dipl. Geograph, leitet bei Intep den Bereich Sozioökonomie.

ANZEIGE

### Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor

- Gesamtkonzeptionen
- Individuallösungen
- Brandschutztore
- Entwicklung von Torantrieben
- Planung und Produktion in Fehraltorf
- Reparaturen und Service



**DARO TOR**

**Dahinden + Rohner Industrie Tor AG**  
CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22  
info@darotor.ch → www.darotor.ch

