

Urbanes Wohnen Zürich

dicht, dichter, urban – Zukunft Innenstadt?

Stadt Zürich, Amt für Städtebau
Arianne Allemann, Projektleiterin

ARCHIKON - Landeskongress für Architektur und Stadtentwicklung
6. April 2016
ICS Landesmesse Stuttgart



Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Einführung

Die Bevölkerung von Zürich in Zahlen...

Bevölkerung (2014)

Stadt Zürich	405'000
Agglomeration (2012)	1.20 Mio.
(Schweiz	8.23 Mio.)

Beschäftigte (2014)

Arbeitsplätze	387'000
2. Sektor	30'000
3. Sektor	357'000

Bevölkerungszusammensetzung Stadt Zürich (2014)

Verhältnis Frau/Mann	ca. 1/1
Ausländeranteil	32%

... wie sie wohnt ...

Wohnflächenbedarf pro Person (2014)

Schweiz	45 m ²
Stadt Zürich	40 m ²

Wohnformen (2015)

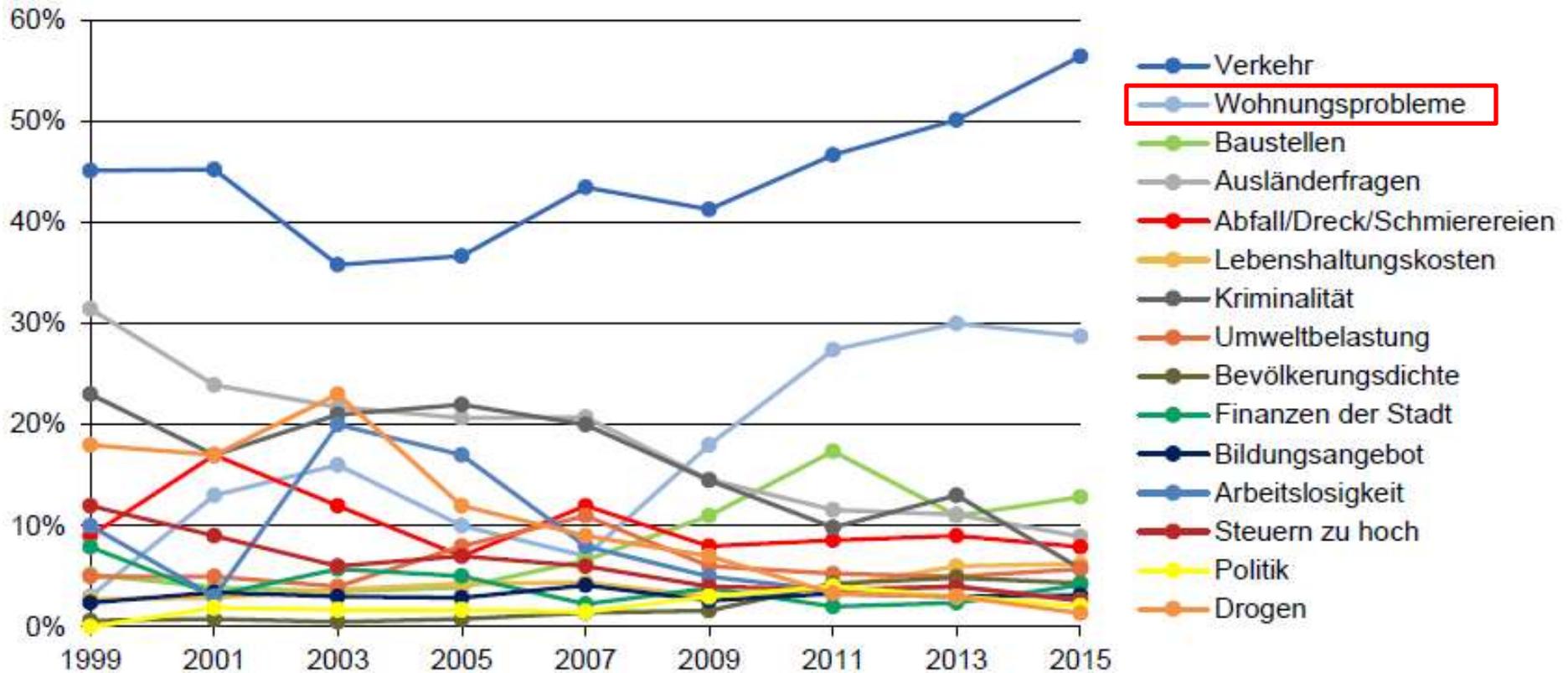
Familienhaushalt	34%
Paarhaushalt	33%
Allein Wohnende	27%
Wohngemeinschaft	6%
Kollektivhaushalt	1%

Eigentumsverhältnisse (2015)

Eigentum	15%
Genossenschaftliche Wohnung	23%
Andere Mietwohnung	62%

Quelle: Bevölkerungsbefragung 2015, Stadt Zürich, Stadtentwicklung

... und was sie beschäftigt



Ziele und Strategien

Strategien der Zürcher Stadtregierung



Zürich – nachhaltig heute und morgen
... wovon leben wir?
... wie leben wir?
... wie organisieren wir uns?

Strategische Ziele (Auszug):

- Die bauliche Verdichtung erfolgt qualitativ und räumlich differenziert
- **Zürich verfügt über ein breites Wohnraumangebot für eine vielfältige Bevölkerung**
- Gewachsene Individualität der Stadtquartiere bleibt erhalten

Städtische Wohnbauförderung

Seit 1907 / 1924:

- Abgabe von Bauland im Baurecht an gemeinnützige Bauträger
- Gewährung von Restfinanzierungsdarlehen
- Zinslose Darlehen aus Rahmenkrediten
- Anteil am Genossenschaftskapital

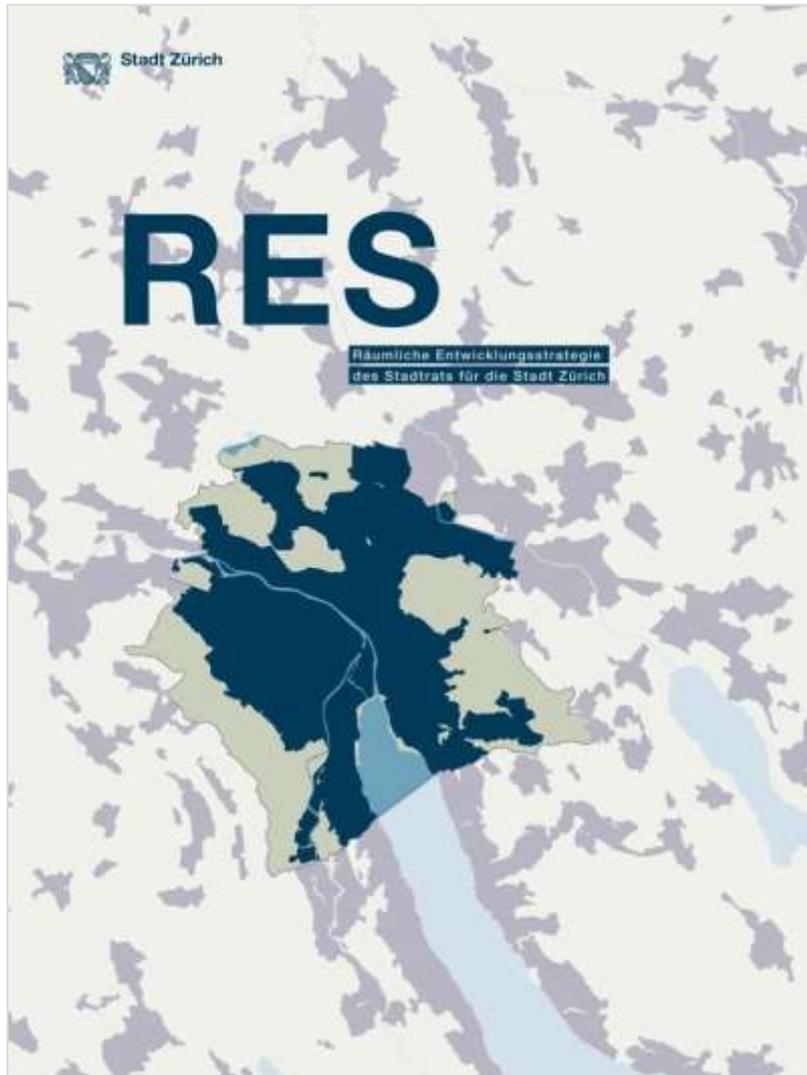
- Nov. 2011: Annahme des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Zürcher Gemeindeordnung

Wohnbauförderungsprogramm des Stadtrates:

- 1998 – 2002: 10'000 Wohnungen in 10 Jahren
- 2002 – 2006: Wohnen für alle
- 2006 – 2010: Planen u. bauen für die Stadt von morgen
- 2010 – 2014: Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten
- 2015ff: Strategieschwerpunkt preisg. Wohnraum mit Planungsinstrumenten

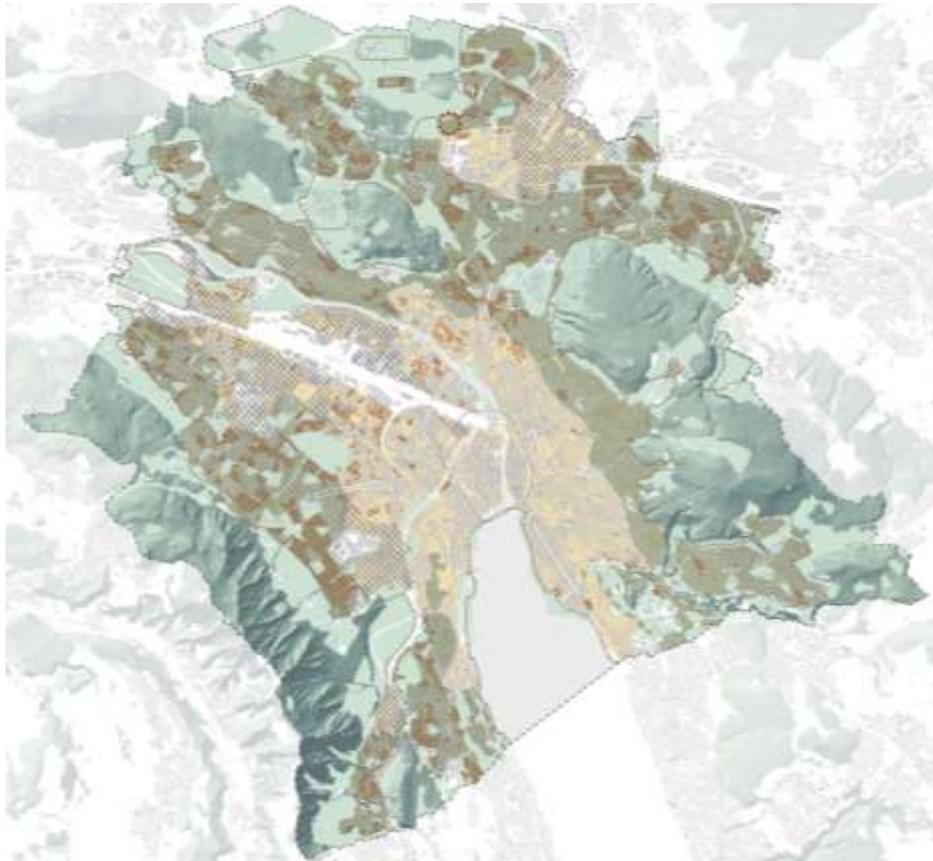


Räumliche Entwicklungsstrategie



1. Raum für den Wirtschafts- und Wissensstandort gewährleisten
2. Die vielfältige Wohnstadt weiterentwickeln
3. Räume für Erholung, Freizeit und Kultur anbieten
4. Siedlungsstrukturen gebiets-spezifisch stärken
5. Landschaftsräume erhalten und aufwerten
6. Die Attraktivität des öffentlichen Raums erhöhen
7. Die Mobilität stadtverträglich ermöglichen
8. Stadt und Region gemeinsam gestalten

Stadtanalyse. Differenzierung der Stadtstruktur



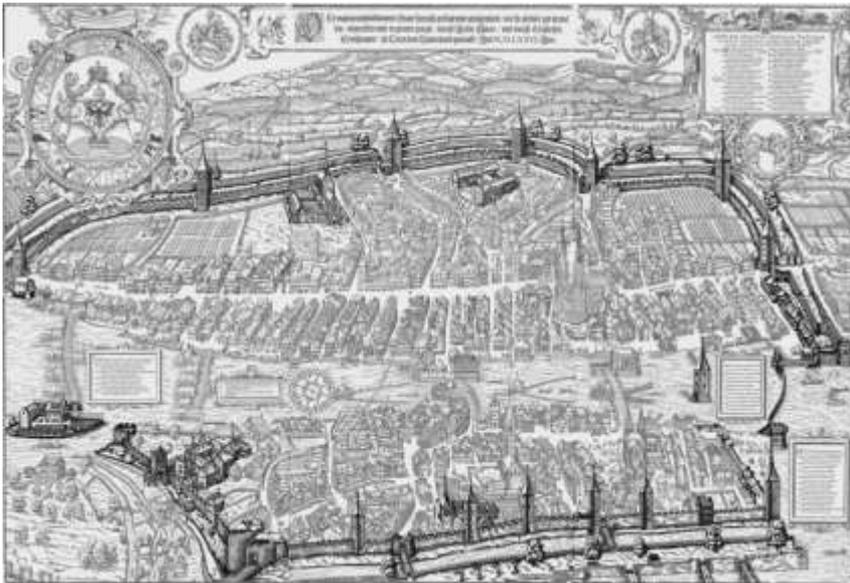
-  Baugebiet (Wohnen möglich) / Durchgrünte Stadtkörper, «bodennahes Wohnen»: Charakteristische Wohntypologien pflegen und weiterentwickeln
-  Baugebiet (Wohnen möglich) / Kompakter Stadtkörper, «urbanes Wohnen»: Charakteristische Wohntypologien pflegen und weiterentwickeln
-  Quartierzentren stärken
-  Zusätzlicher Wohnraum durch Verdichtung
-  Zusätzlicher Wohnraum durch Verdichtung und Umnutzung
-  Neubaugebiet entwickeln



kompakt



durchgrünt



Kernstadt



Kompakter Stadtkörper

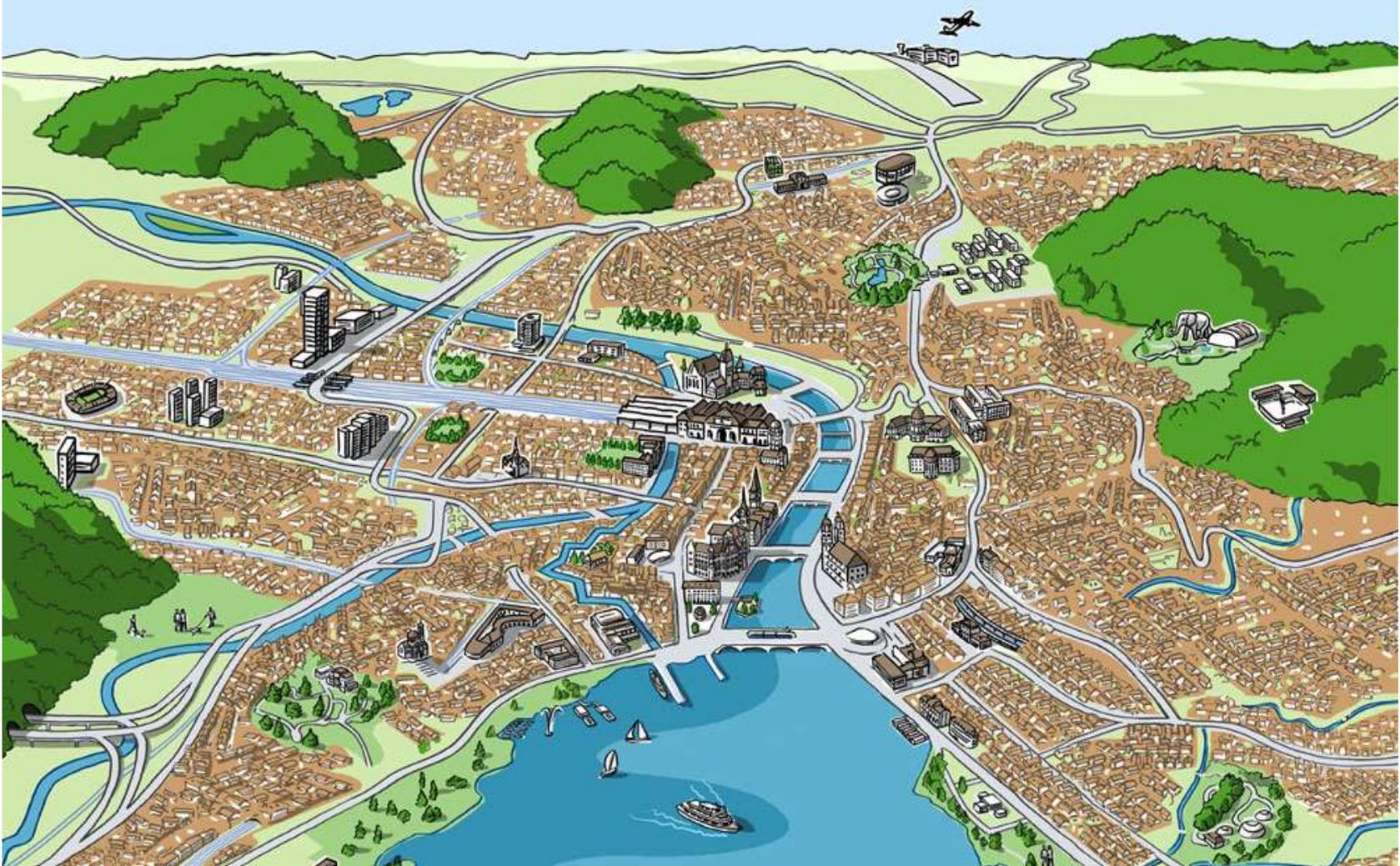


Durchgrünter Stadtkörper



Transformationsgebiet

Zürich soll Zürich bleiben



Aktuelle Herausforderungen

Anforderungen des kantonalen Raumordnungskonzepts



Wachstumsvorstellungen bis 2040

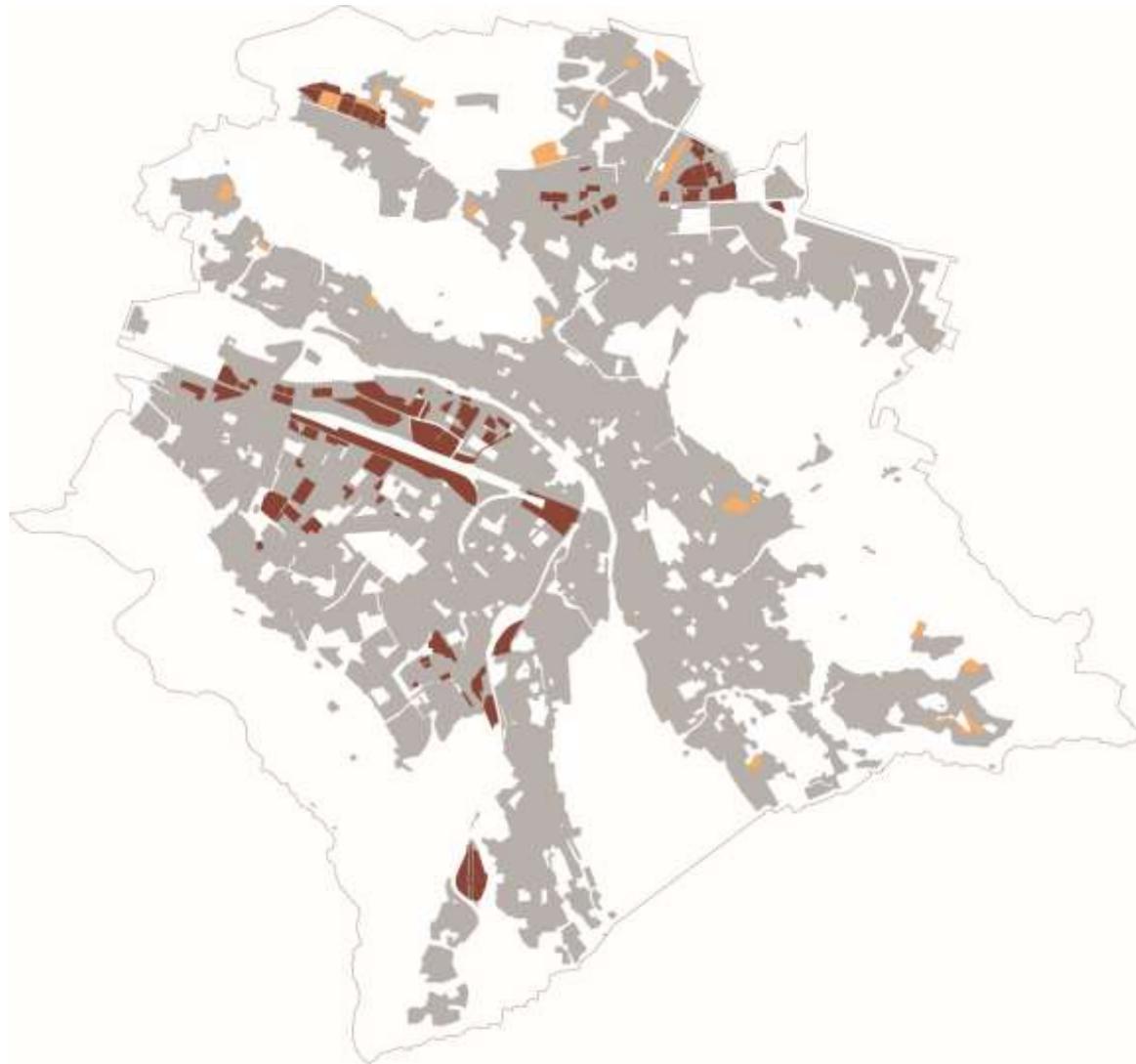
+ 280'000 Pers. im Kanton Zürich
+ 220'000 Pers. in „Stadtlandschaften“ und „urbanen Wohnlandschaften“

Die Stadt Zürich muss über den Zeitraum von 2030 Raum schaffen für mind. + 80'000 Personen

Handlungsräume	
Stadtlandschaft	kantonales Zentrumsgebiet
urbane Wohnlandschaft	ausserkantonales Zentrum
Landschaft unter Druck	S-Bahnlinie als Rückgrat der Siedlungsentwicklung
Kulturlandschaft	andere Bahnlinie
Naturlandschaft	Hochleistungsstrasse

Quelle: Kantonaler Richtplan, 2014

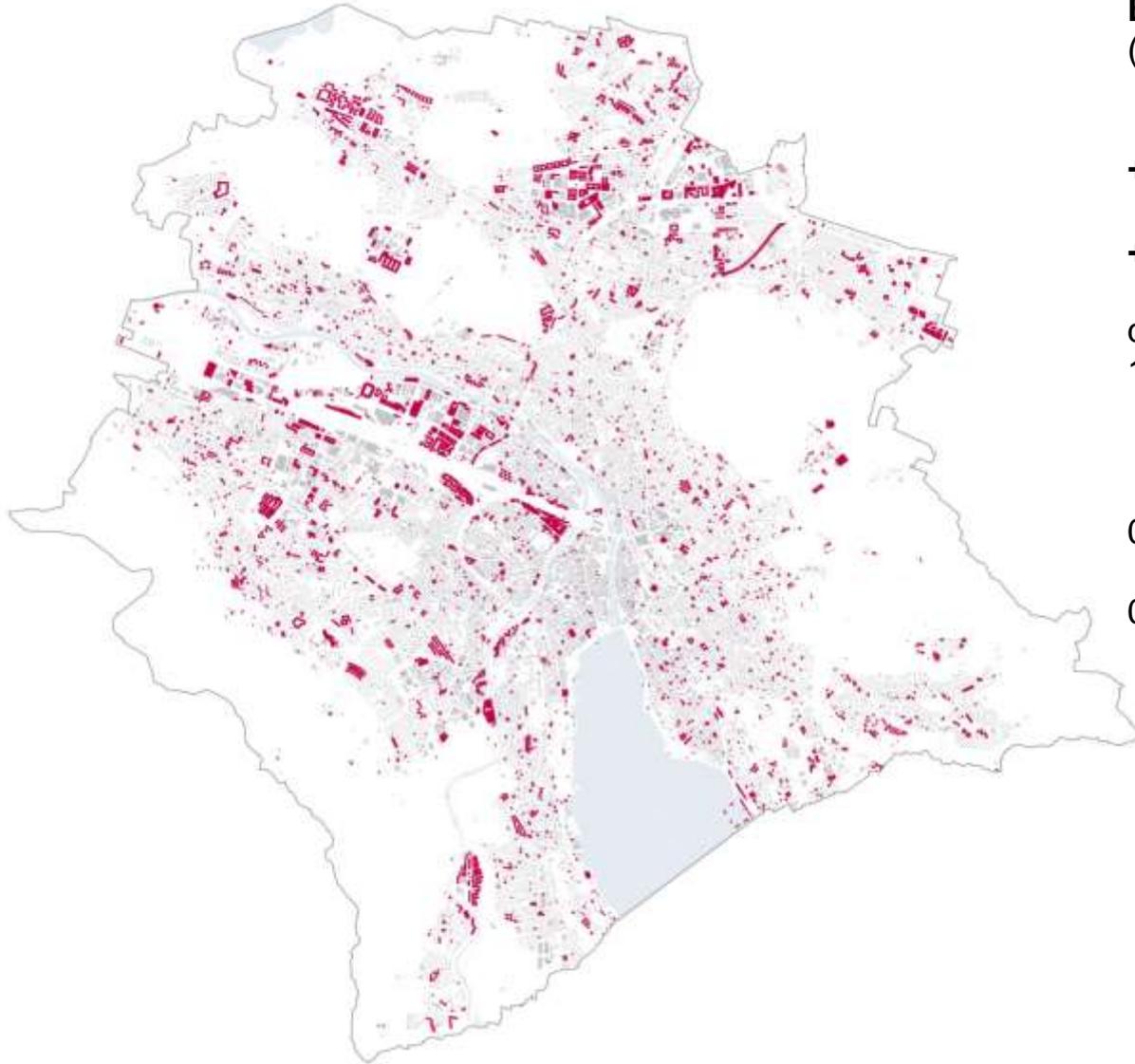
Art der Nutzungsreserven: unbebaute Flächen sind rar - die meisten Neubauten ersetzen Bestehendes



Welcher Art sind die Nutzungsreserven in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen?

-  Erneuerung im Bestand (vorhandene Strukturen und Typologien)
-  Neubau (unüberbaute Grundstücke)
-  Umnutzung, Umstrukturierung

Zürich 2000 – 2012



Bauprojekte

(inkl. Projekte mit Stand Baueingabe)

+ 28'000 EinwohnerInnen

+ 1,5 Mio m2 Wohnfläche

davon:

1 Mio m2 durch Ersatzneubau

> 60% in Brachen

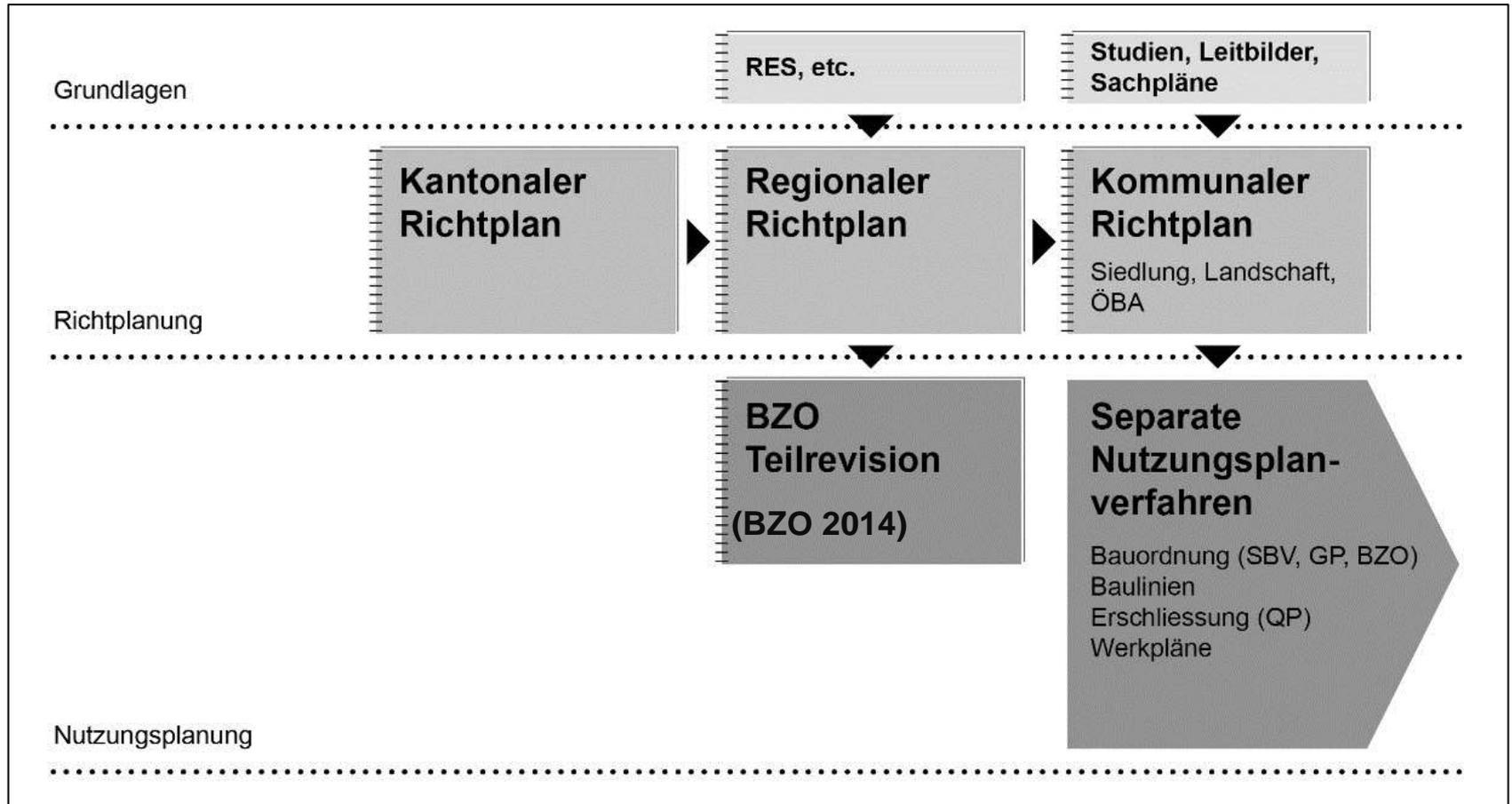
> 40% in Wohnquartieren

0,34 Mio m2 auf unbebautem Land

0.14 Mio m2 durch Umbau

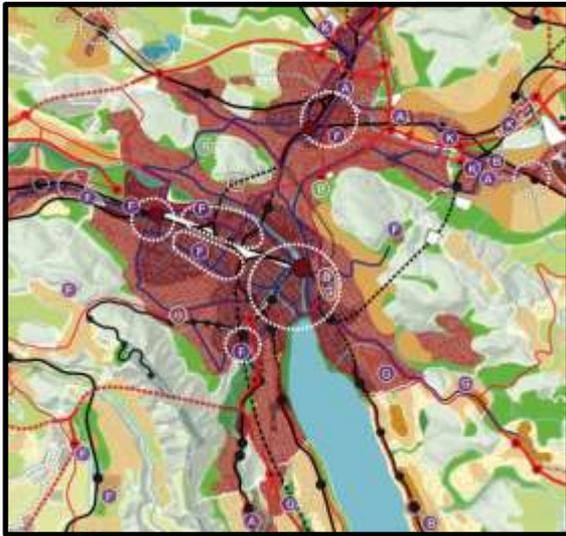
Spannungsfeld unserer Aufgaben

Zusammenspiel Richtplanung und Nutzungsplanung

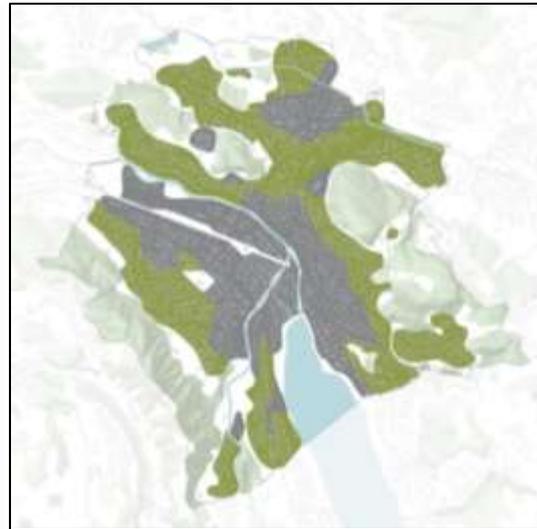


Gesamtstrategie Siedlung

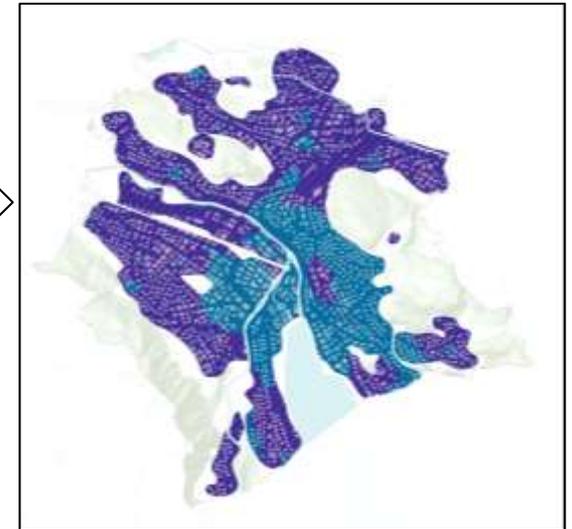
Ziel Dichte
(Regio ROK)



Ziel differenzierte
Stadtstruktur



Strategien für die
Siedlungsentwicklung



-  Kompakter Stadtkörper
-  Durchgrünter Stadtkörper

-  Verdichtungsreserven
-  Verdichtungspotenziale

Regionaler Richtplan: Verdichtungspotenziale



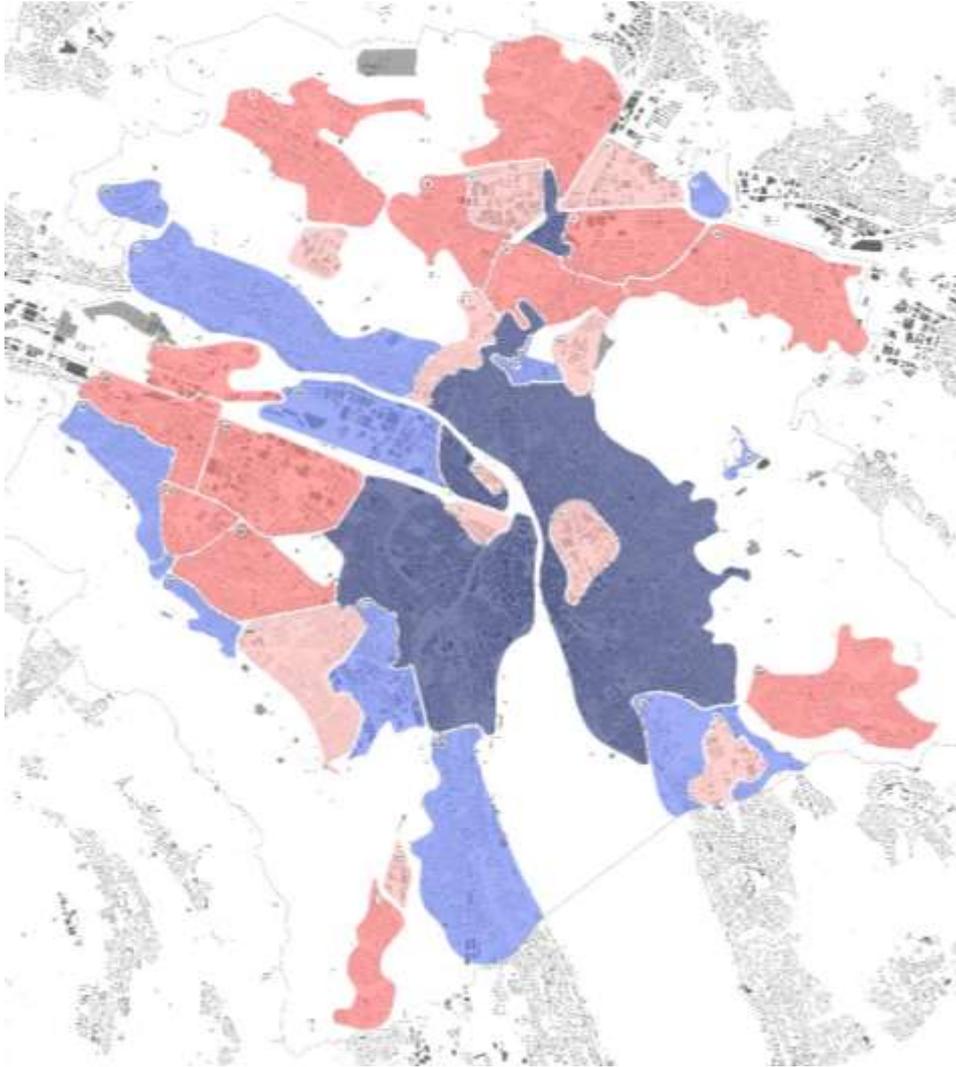
Strategien für die Siedlungsentwicklung

-  zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen
-  Verdichtungsreserven aktivieren und ausschöpfen

Das Fünf-Punkte-Programm

- 1 Frei- und Grünflächen schaffen
- 2 Öffentliche Infrastrukturen sichern
- 3 Stadtverkehr stärken
- 4 Preisgünstigen Wohnraum garantieren
- 5 2000-Watt-Gesellschaft umsetzen

Kommunaler Richtplan: Verdichtungspotenziale



Zusätzliches Verdichtungspotenzial

-  Zusätzliches Verdichtungspotenzial wird geprüft
-  Planungsprozesse bereits laufend

Kein zusätzliches Verdichtungspotenzial

-  Reserven BZO 2014 ausschöpfen: für zusätzliche Verdichtung ungeeignet, da bereits hohe Dichte/ BZO Reserven, Hanglage, mässige ÖV Erschliessung, ...
-  Reserven BZO 2014 ausschöpfen: gemäss regionalem Richtplan

Qualitätssicherung

Qualitätssicherung



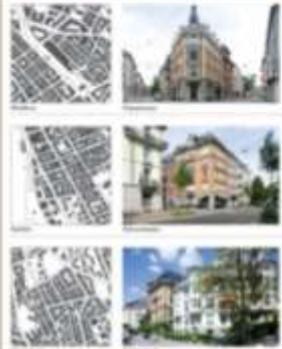
Rechtliche Rahmenbedingungen: Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

§ 238 Abs. 1 (...) dass eine **befriedigende Gesamtwirkung** erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

§ 71 PBG: „**Besonders gute**“ **Gestaltung** bei Arealüberbauungen

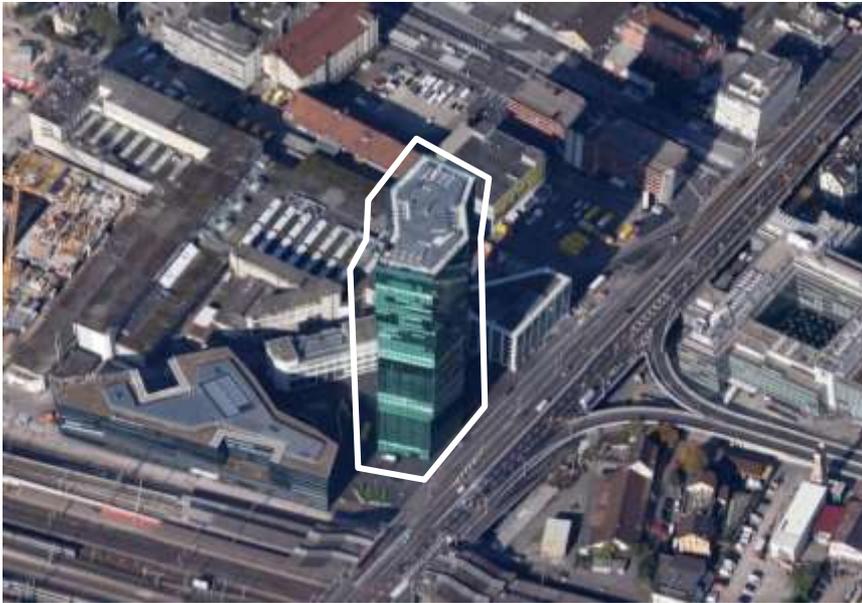
§ 284 PBG: Nachweis des „**ortsbaulichen Gewinns**“ bei Hochhäusern

„Befriedigende Gesamtwirkung“

STADTSTRUKTUREN	RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE	BAUKÖRPER	TOPOGRAFIE	ERSCHLIESSUNG	ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK	FARBEN / MATERIAL
 <p>STADTSTRUKTUREN</p> <p>Die Stadtstruktur ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung. Sie umfasst die räumliche Anordnung von Gebäuden, Straßen und öffentlichen Räumen. Eine gute Stadtstruktur fördert die Lebensqualität und die Nachhaltigkeit der Stadt.</p>	 <p>RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE</p> <p>Die räumliche Entwicklungsstrategie definiert die Ziele und die Maßnahmen für die Entwicklung der Stadt. Sie berücksichtigt die verschiedenen Aspekte der Stadtentwicklung, wie die Stadtstruktur, die Baukörper, die Topografie, die Erschließung, den architektonischen Ausdruck und die Farben / Materialien.</p>	 <p>BAUKÖRPER</p> <p>Die Baukörper sind die räumlichen Einheiten der Stadt. Sie sind durch ihre Form, Größe und Anordnung charakterisiert. Die Gestaltung der Baukörper ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>TOPOGRAFIE</p> <p>Die Topografie ist die Beschaffenheit der Geländeoberfläche. Sie beeinflusst die Stadtentwicklung und die Gestaltung der Baukörper. Die Berücksichtigung der Topografie ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>ERSCHLIESSUNG</p> <p>Die Erschließung ist die Anbindung der Stadt an das öffentliche Verkehrsnetz. Eine gute Erschließung ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK</p> <p>Der architektonische Ausdruck ist die äußere Erscheinung der Gebäude. Er ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>FARBEN / MATERIAL</p> <p>Die Farben und Materialien sind wichtige Elemente der Stadtentwicklung. Sie beeinflussen die Gesamtwirkung der Stadt.</p>
 <p>STADTSTRUKTUREN</p> <p>Die Stadtstruktur ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung. Sie umfasst die räumliche Anordnung von Gebäuden, Straßen und öffentlichen Räumen. Eine gute Stadtstruktur fördert die Lebensqualität und die Nachhaltigkeit der Stadt.</p>	 <p>RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE</p> <p>Die räumliche Entwicklungsstrategie definiert die Ziele und die Maßnahmen für die Entwicklung der Stadt. Sie berücksichtigt die verschiedenen Aspekte der Stadtentwicklung, wie die Stadtstruktur, die Baukörper, die Topografie, die Erschließung, den architektonischen Ausdruck und die Farben / Materialien.</p>	 <p>BAUKÖRPER</p> <p>Die Baukörper sind die räumlichen Einheiten der Stadt. Sie sind durch ihre Form, Größe und Anordnung charakterisiert. Die Gestaltung der Baukörper ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>TOPOGRAFIE</p> <p>Die Topografie ist die Beschaffenheit der Geländeoberfläche. Sie beeinflusst die Stadtentwicklung und die Gestaltung der Baukörper. Die Berücksichtigung der Topografie ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>ERSCHLIESSUNG</p> <p>Die Erschließung ist die Anbindung der Stadt an das öffentliche Verkehrsnetz. Eine gute Erschließung ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK</p> <p>Der architektonische Ausdruck ist die äußere Erscheinung der Gebäude. Er ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>FARBEN / MATERIAL</p> <p>Die Farben und Materialien sind wichtige Elemente der Stadtentwicklung. Sie beeinflussen die Gesamtwirkung der Stadt.</p>
 <p>STADTSTRUKTUREN</p> <p>Die Stadtstruktur ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung. Sie umfasst die räumliche Anordnung von Gebäuden, Straßen und öffentlichen Räumen. Eine gute Stadtstruktur fördert die Lebensqualität und die Nachhaltigkeit der Stadt.</p>	 <p>RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE</p> <p>Die räumliche Entwicklungsstrategie definiert die Ziele und die Maßnahmen für die Entwicklung der Stadt. Sie berücksichtigt die verschiedenen Aspekte der Stadtentwicklung, wie die Stadtstruktur, die Baukörper, die Topografie, die Erschließung, den architektonischen Ausdruck und die Farben / Materialien.</p>	 <p>BAUKÖRPER</p> <p>Die Baukörper sind die räumlichen Einheiten der Stadt. Sie sind durch ihre Form, Größe und Anordnung charakterisiert. Die Gestaltung der Baukörper ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>TOPOGRAFIE</p> <p>Die Topografie ist die Beschaffenheit der Geländeoberfläche. Sie beeinflusst die Stadtentwicklung und die Gestaltung der Baukörper. Die Berücksichtigung der Topografie ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>ERSCHLIESSUNG</p> <p>Die Erschließung ist die Anbindung der Stadt an das öffentliche Verkehrsnetz. Eine gute Erschließung ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK</p> <p>Der architektonische Ausdruck ist die äußere Erscheinung der Gebäude. Er ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung.</p>	 <p>FARBEN / MATERIAL</p> <p>Die Farben und Materialien sind wichtige Elemente der Stadtentwicklung. Sie beeinflussen die Gesamtwirkung der Stadt.</p>

1. Kontext
2. Baukörper
3. Erschließung/ Topografie
4. Arch. Ausdruck
5. Farben / Material

„Besonders gute“ Gestaltung



Hochhäuser



Arealüberbauungen (> 6'000 m²)

Baukollegium der Stadt Zürich: Beurteilung der „besonders guten“ Gestaltung



Qualitätssicherung: 115 Wettbewerbe in 17 Jahren



Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Wirkung unserer Arbeit (Beispiele)

Beispiele



Urbanität am Stadtrand



Manegg



2004
Primär
Dienstleistungsflächen



Heute
Wohnnutzung im
Vordergrund

- Wohnen
- Gewerbe/Dienstleistungen
- Wohnen mit Gewerbe im Erdgeschoss
- Schule

Manegg Baufeld B4 Süd: Grundrisse



B-4: Übergangsbereich 1.0/00



Ansicht Ost-West / Schnitt B3 1.0/00

Zita Cotti Architekten

Verdichtung im durchgrünerten Stadtkörper



Überlandpark

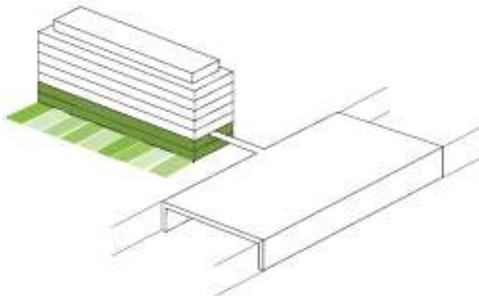




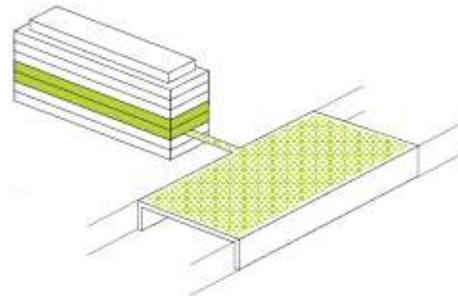
Städtebauliches Leitbild Überlandpark



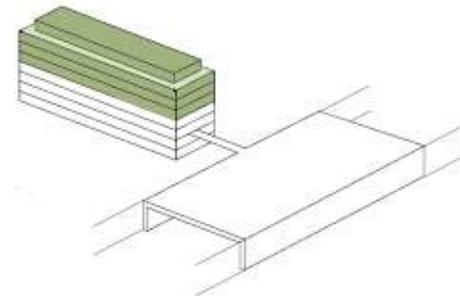
Die bestehenden Grünräume werden gestärkt und verbunden



Ebene «Gartenstadt»



Ebene «Überlandpark»

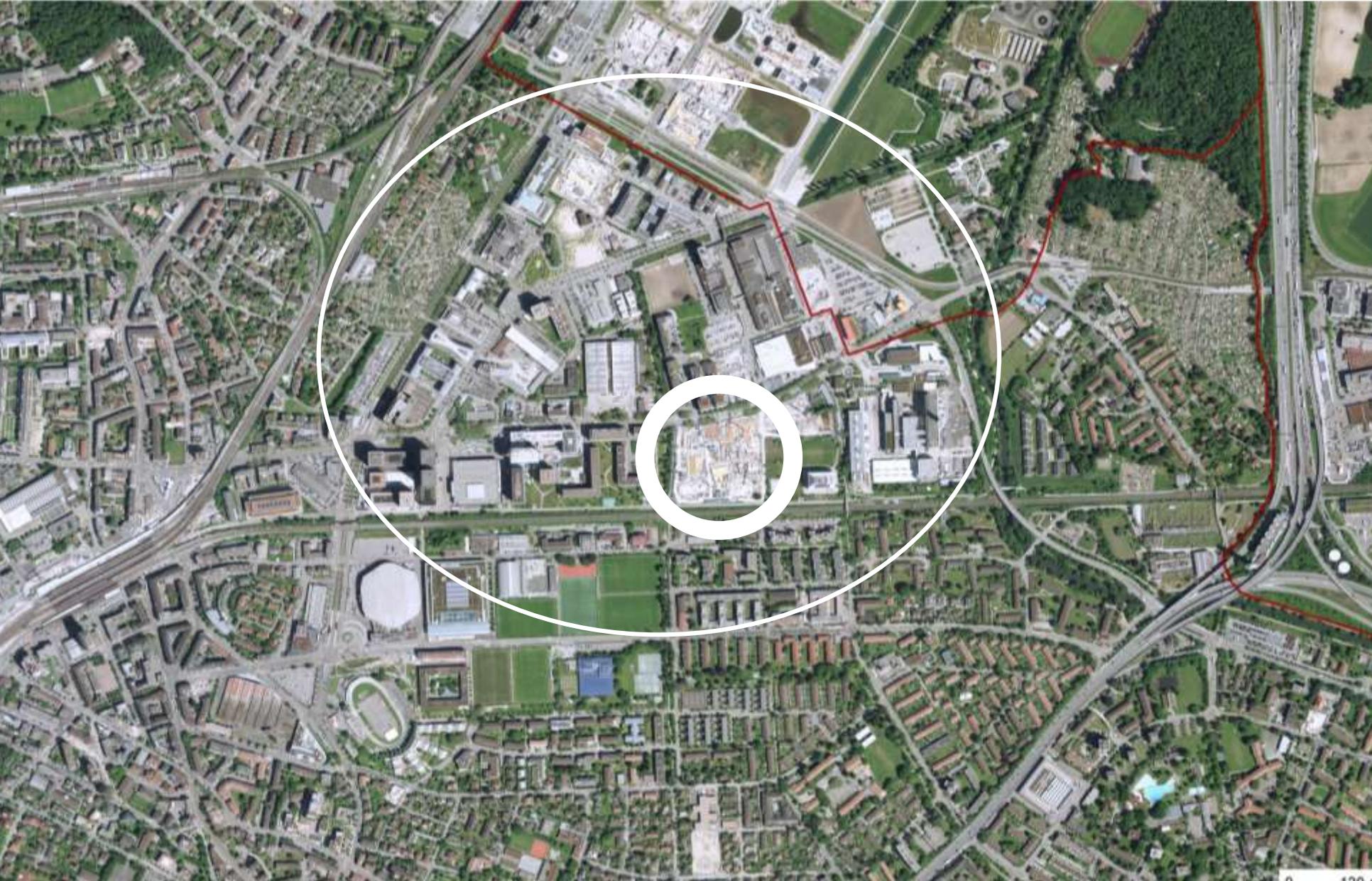


Ebene «Luegisland»

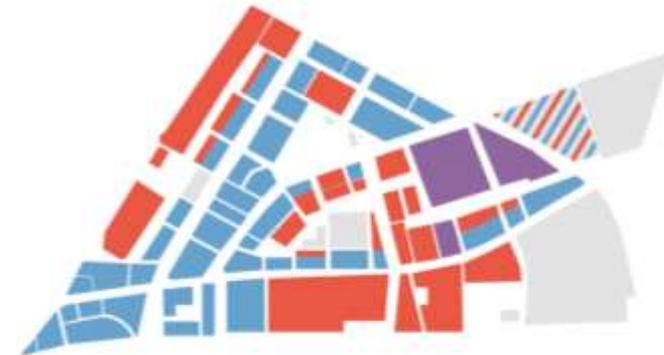
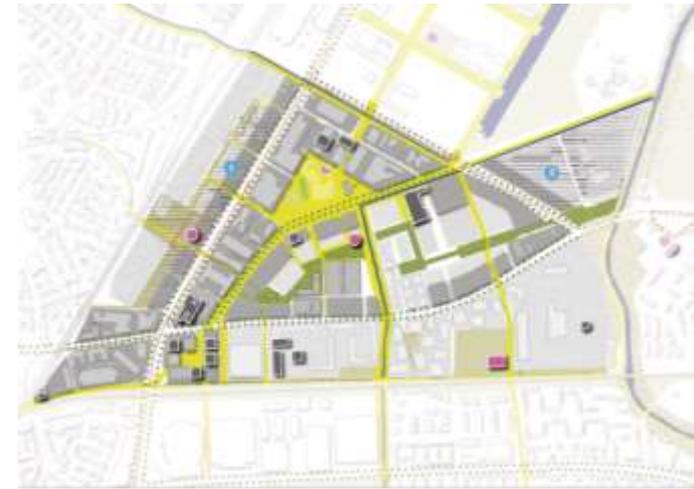
Überlandpark



Experimentelles Wohnen mit Mitwirkung



Gebiet Leutschenbach



Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen»



Quelle: <http://www.mehralswohnen.ch>

städttebauliche Konzeption: ARGE Futurafrosch/Duplex Architekten

Einzelgebäude: ARGE Futurafrosch/Duplex Architekten, Müller Sigrist Architekten, Architekturbüro Miroslav Šik und pool Architekten

Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen»

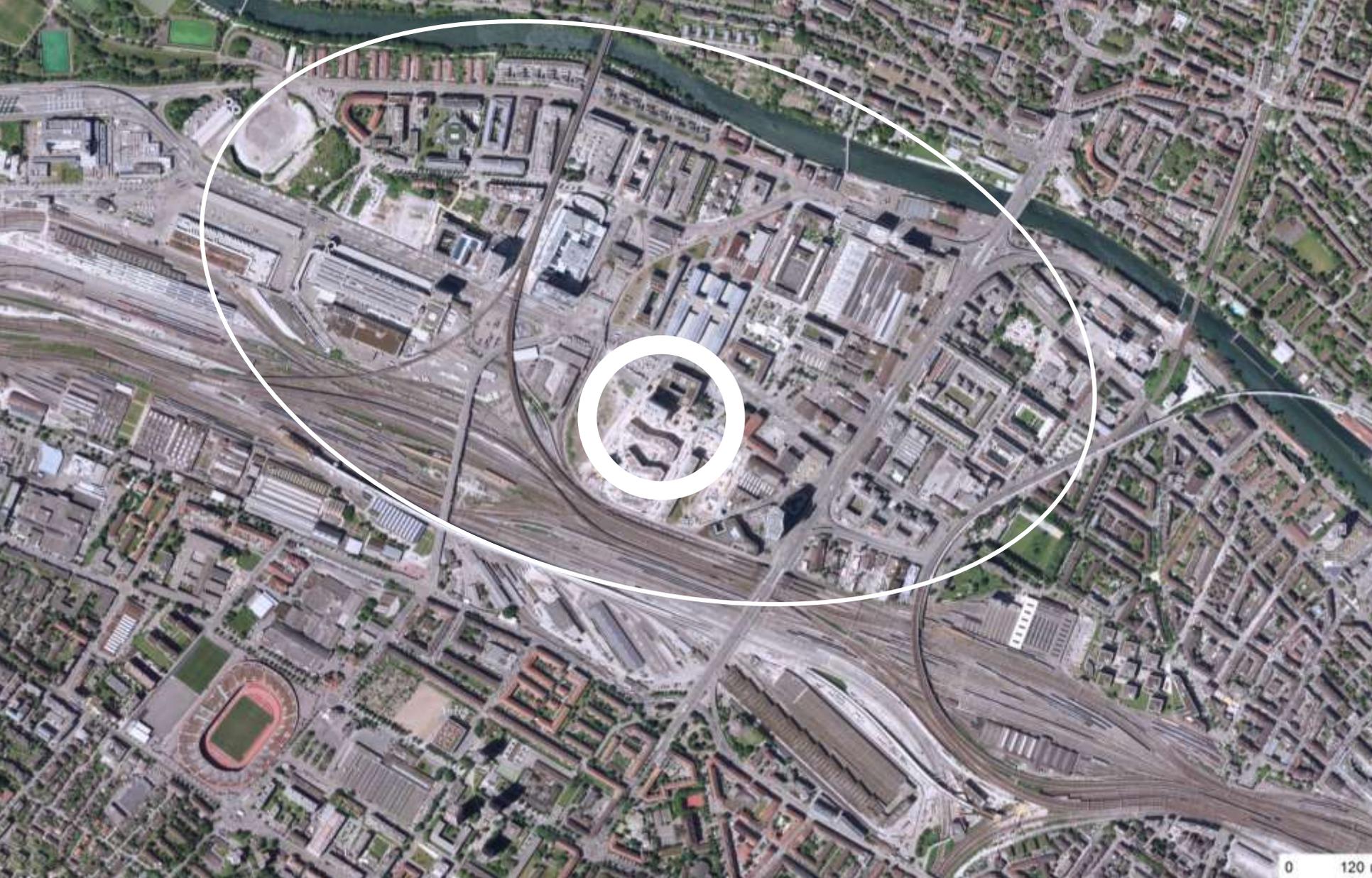


Duplex Architekten



pool Architekten

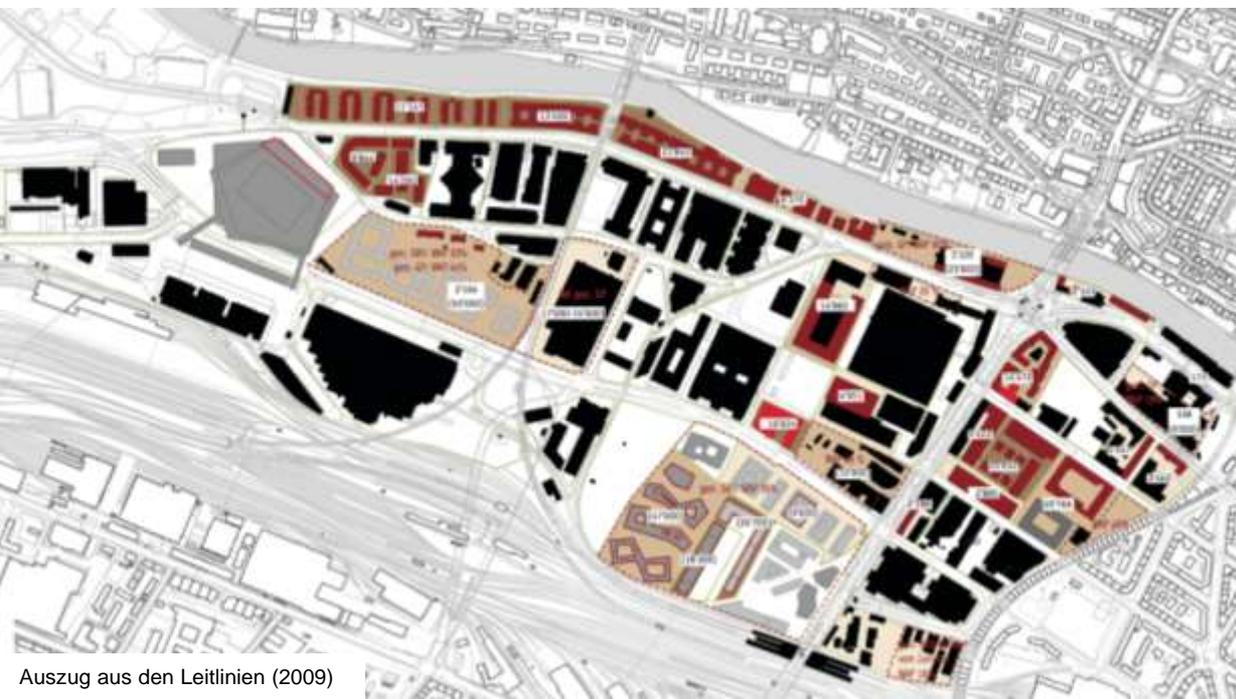
Wohnen im Hochpreissegment



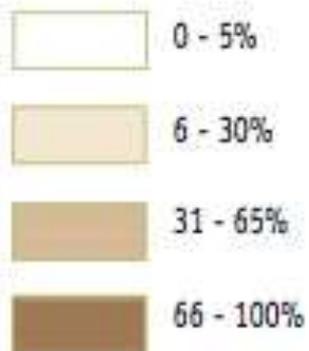
Entwicklungskonzept / Leitlinien Zürich West



Auszug aus dem Entwicklungskonzept (2000)



Wohnanteile je Teilgebiet (Sondernutzungsplanungen)



Auszug aus den Leitlinien (2009)

Mobimo Tower – «Urbaner Luxus»

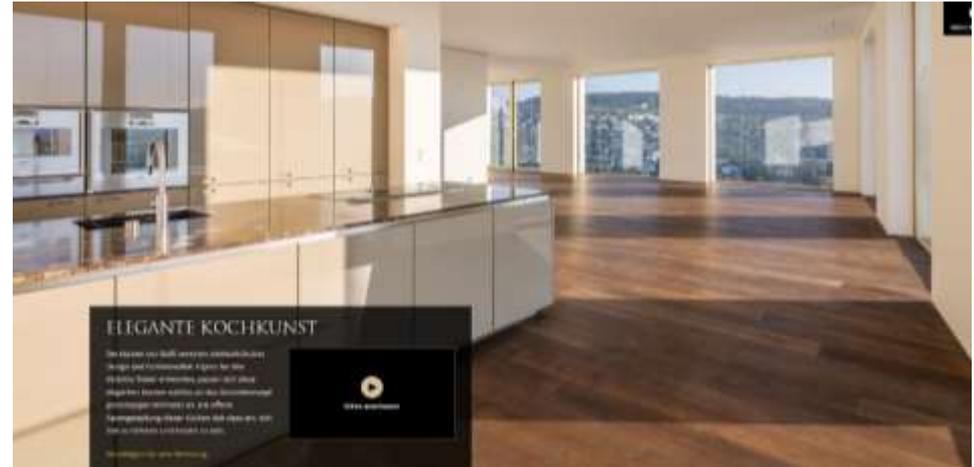




Mobimo Tower – «Urbaner Luxus»



Architektur: Roger Diener



Quelle: <http://www.mobimotower.ch>

Bestand erhalten



Sich dem Hang und Zwang zur Standardanpassung Widersetzen – Wohnsiedlung Zurlindenstrasse

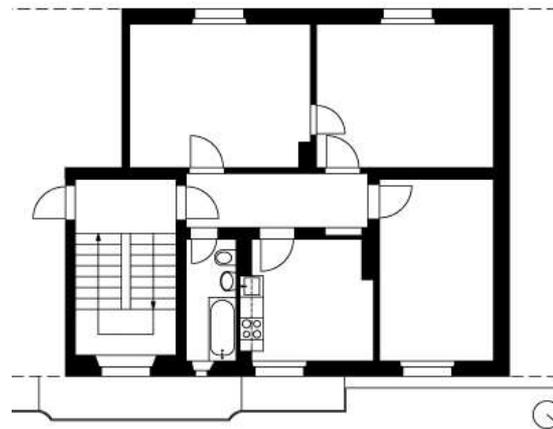
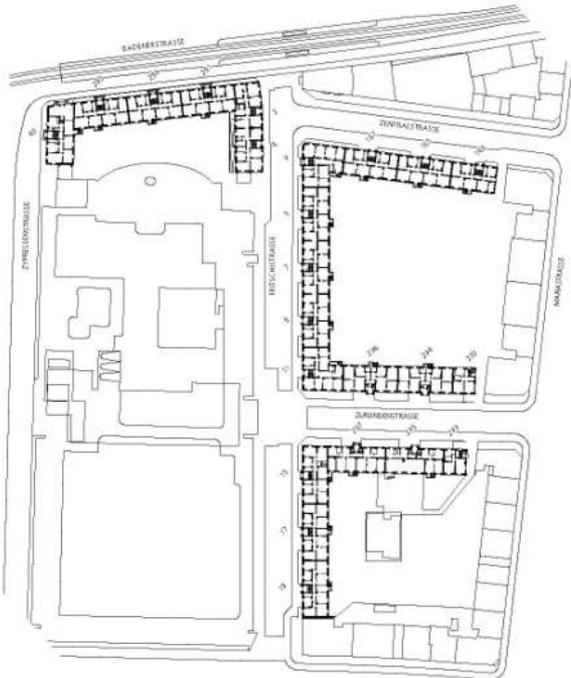
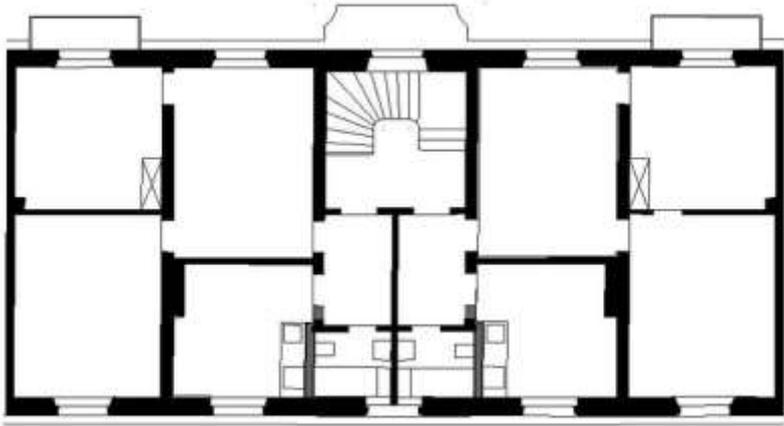


Siedlung Zurlindenstrasse, nach der Sanierung, 2007



vor der Sanierung

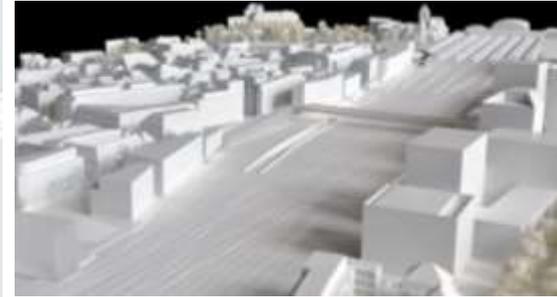
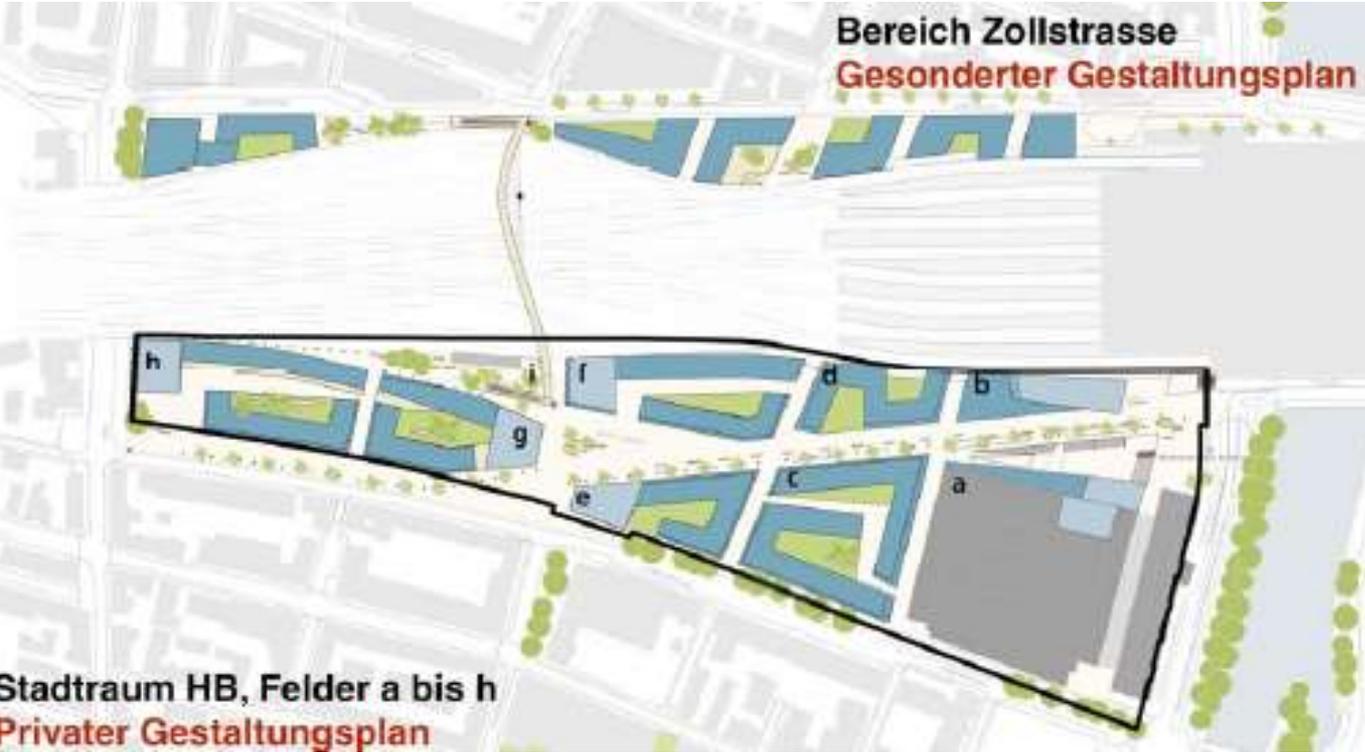
Siedlung Zurlindenstrasse - Grundrisse



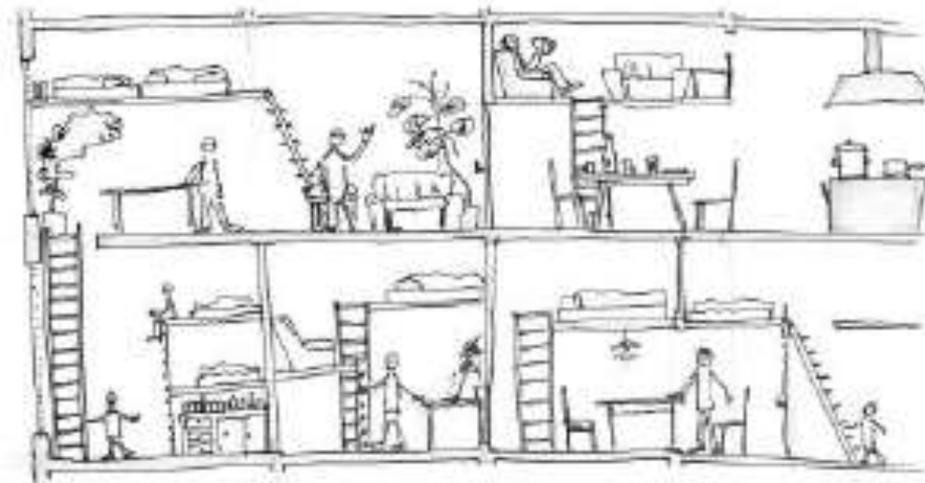
Wohnen mit reduziertem Flächenverbrauch



Stadtraum HB – Bereich Zollstrasse

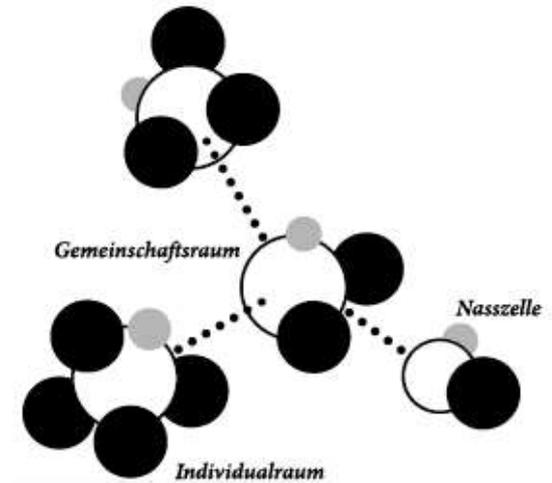
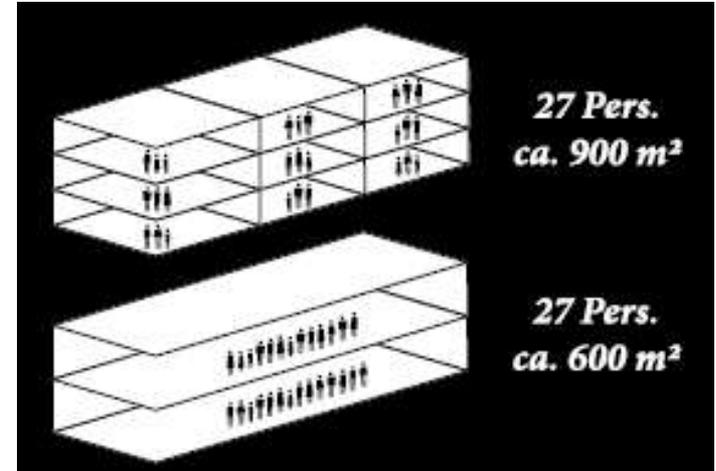


Zollhaus



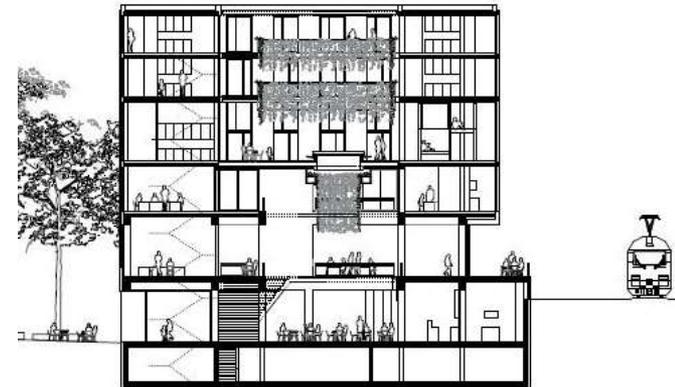
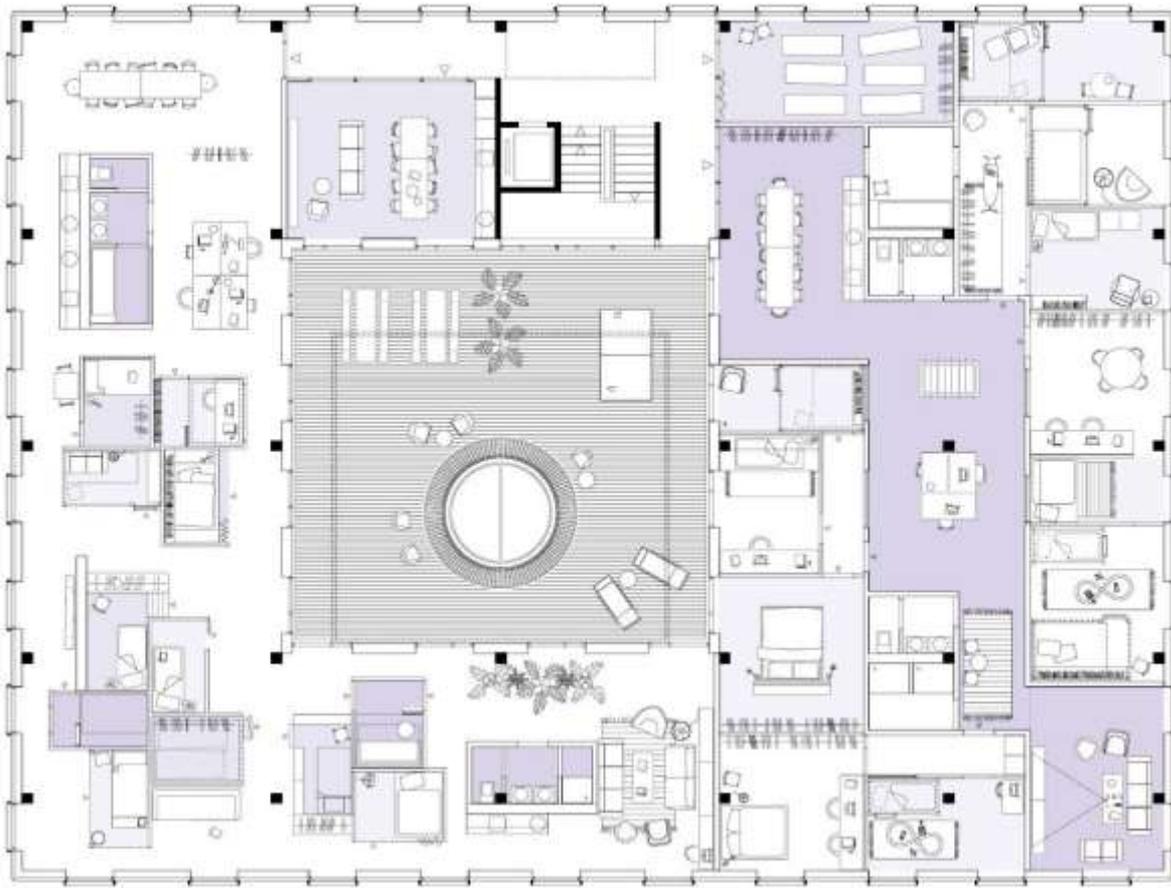
Quelle: Neubau Wohn- und Gewerbeüberbauung Zollhaus, Programmauszug

«Hallenwohnen»



Schema «Molekulares Wohnen»

Zollhaus



Enzmann Fischer Partner AG

Fazit für Zürich

- Planerischer und politischer Rahmen ist wichtig für vielfältiges Wohnen im **gesamten Stadtgebiet**
- **5-Punkte Programm** bei kommender Verdichtung: Räumlicher Rahmen für Urbanität zur Verfügung stellen
- Qualität durch Vernetzung der unterschiedlichen Ebenen
- In der Tradition der Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau spielen Genossenschaften eine wichtige Rolle
- Angemessener und kontextabhängiger Einbezug unterschiedlicher Stakeholder

Danke für die Aufmerksamkeit!

