

# Wohnstadt Zürich

# Urban – Grün – Vielfältig



**Patrick Gmür** Direktor Amt für Städtebau

# Aufgaben



Das Amt für Städtebau erarbeitet Planungsgrundlagen, entwickelt städtebauliche Projekte und koordiniert die Planungen in den Entwicklungsgebieten.

Archäologie und Denkmalpflege stellen das Wissen um die Vergangenheit der Stadt sicher und liefern Grundlagen für die bauliche Zukunft Zürich.

# Aktuelle Zahlen

## Bevölkerung (2010)

Stadt Zürich	385'000
Agglomeration	1.11 Mio.
Metropolitan-Region	1.76 Mio.
Greater Zurich Area	3.2 Mio.
(Schweiz	7.7 Mio.)

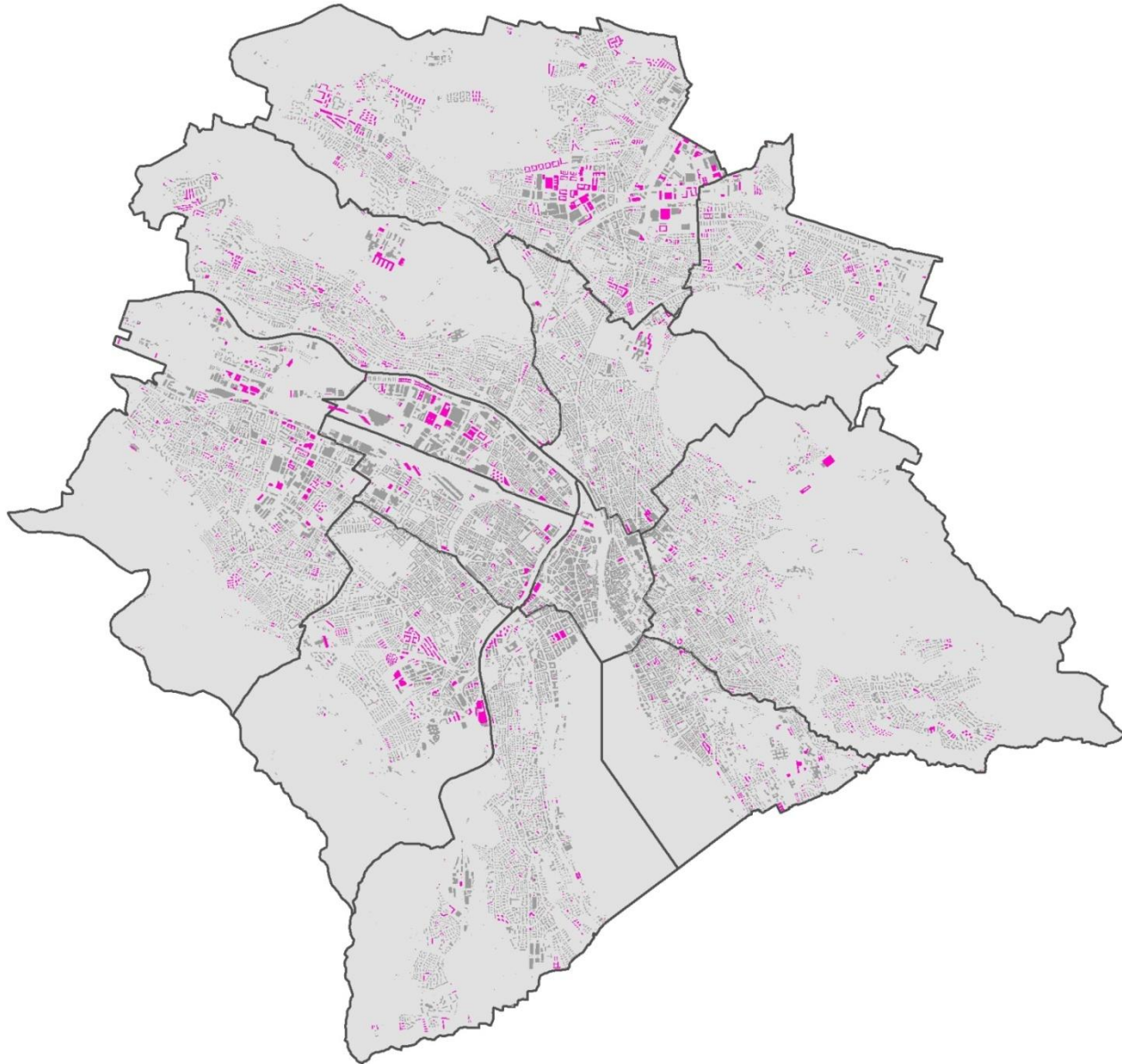
## Beschäftigte (2008)

Arbeitsplätze	361'000
2. Sektor	31'000
3. Sektor	330'000

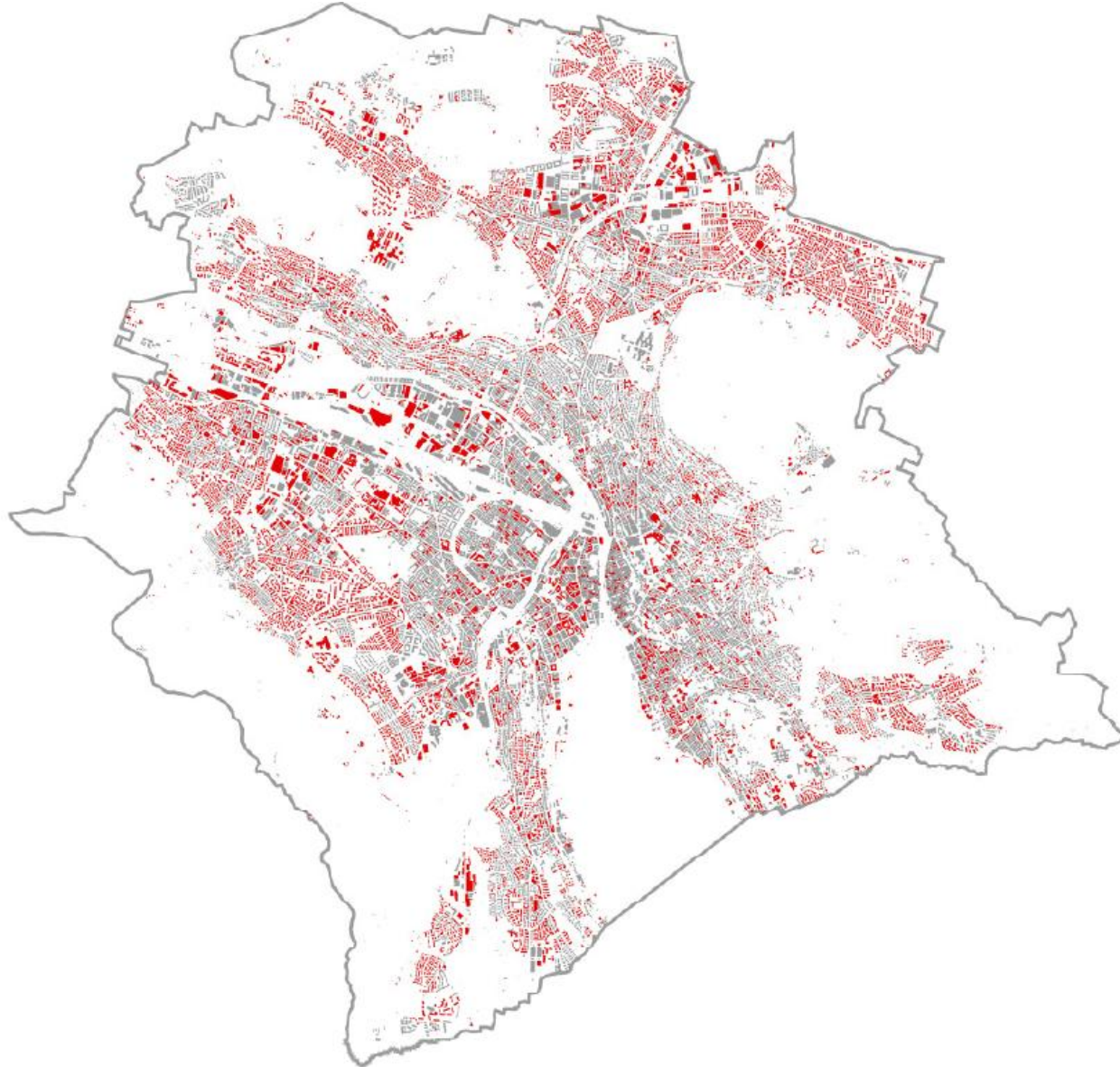
## Zahlen AfS (2010)

Architektonische Beratung/Baukollegium	Begutachtung Baugesuche	800
	Geschäfte Baukollegium	40
Denkmalpflege/Denkmalpflegekommission	Geprüfte Baugesuche	450
	Unter Schutz gestellte Objekte	31
	Detail-Inventare / Dokum.	20
	Denkmalpflegekommission	12

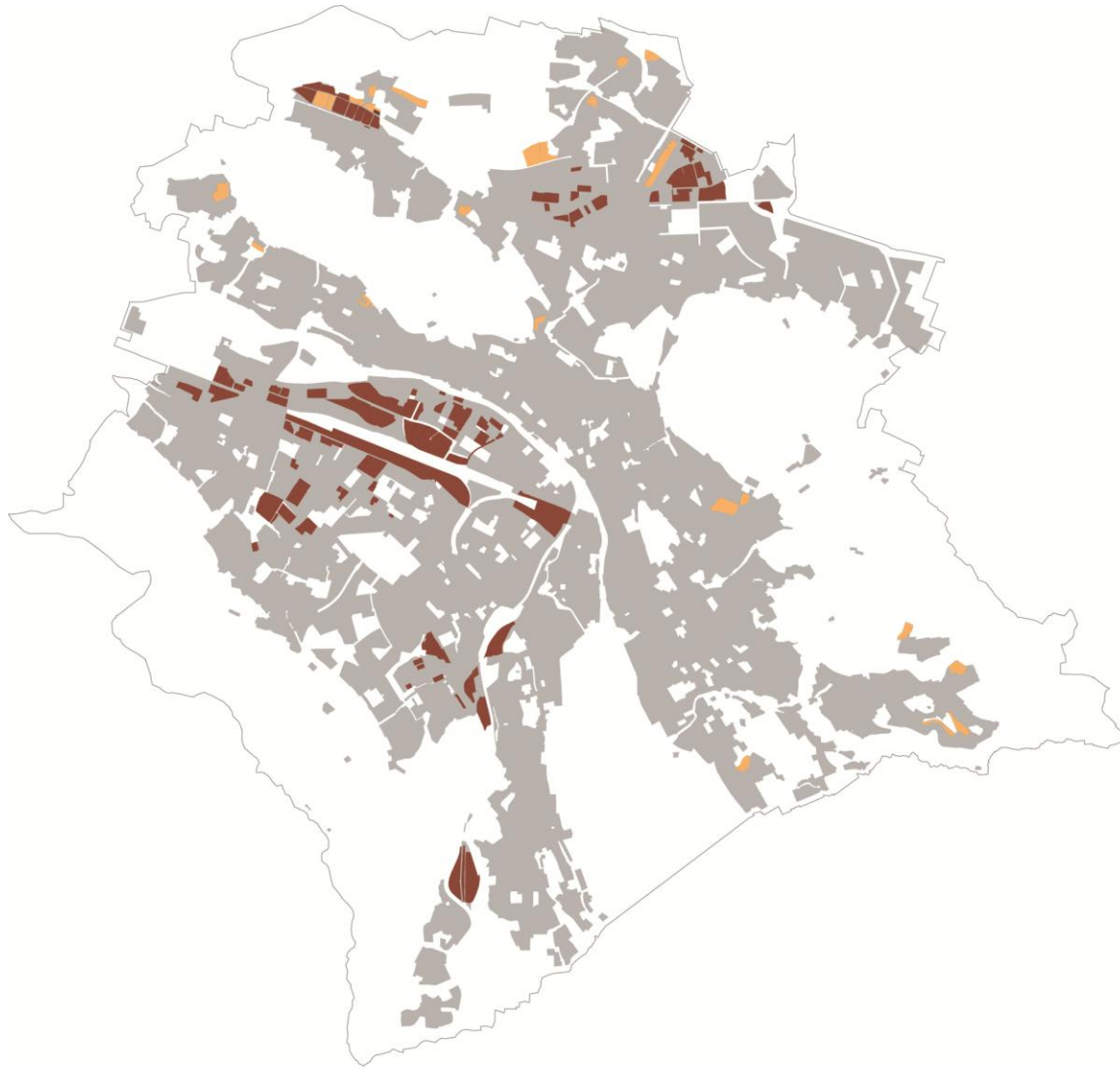
# Bauprojekte 1990 bis 2010 (inkl. Projekte Stand Baueingabe)






# Gebäudebestand mit Baujahr 1940-1980



# Art der Nutzungsreserven



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

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

# Strategie 2025



Zürich ist heute eine prosperierende Stadt, deren Qualitäten weit herum anerkannt sind. Dass dies immer so bleibt, ist keine Selbstverständlichkeit. Um für diese Herausforderung gewappnet zu sein und die Stärken der Stadt Zürich auch in Zukunft nutzen zu können, hat der Stadtrat die «Strategien Zürich 2025» erarbeitet. Sie beschäftigen sich mit folgenden drei zentralen Fragen:

- Wovon leben wir heute und morgen?
- Wie leben wir?
- Wie organisieren wir uns?

# Strategie 2025: Handlungsfelder

- Ausbau des Wissens- und Forschungsplatzes
- Raum für zukunftsfähige Industrie- und Gewerbebetriebe
- Stärkung des Kultur- und Kongresstourismus
- **Vielfältige Wohnstadt weiterentwickeln**
- **Bauliche Weiterentwicklung und Pflege des Naturraumes**
- vielfältiges Kultur-, Freizeit und Sportangebot weiterentwickeln
- Mobilität stadtverträglich gestalten
- **Gute Umweltqualität und nachhaltige Energieversorgung**
- **partnerschaftlich und über Grenzen hinaus zusammenarbeiten**





# System der Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit in der Bundesverfassung der Schweiz:

«Bund und Kantone streben ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen der Natur und ihrer Erneuerungsfähigkeit einerseits und ihrer Beanspruchung durch den Menschen andererseits an.»

**Brundtland-Definition  
Bundesverfassung  
Raumplanungsgesetz**



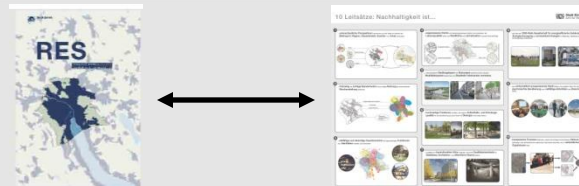
**Nachhaltigkeits-Ziele  
und Strategien der Stadt Zürich**



**Handlungsdimensionen der  
Nachhaltigkeit im Amt für Städtebau**



**Leitsätze für nachhaltige  
Stadtplanung und Städtebau**

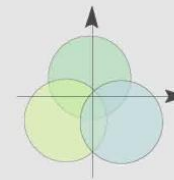


**Bewertungskriterien  
im Amt für Städtebau**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Stark/Wohnbevölkerung von Flächen</li> <li>Gute Wohn- und Arbeitsplatz-Nähe zum Stadt</li> <li>2000-Welt Ziele berücksichtigen (Densität/Verkehr)</li> <li>Ziel: Lebensqualität</li> <li>Gute Anbindung an ÖV Netz</li> <li>Quadrat für Landverbrauch (Park/Wald)</li> <li>Intensiver Umgang mit MW (Dachbegrünung)</li> <li>Partizipationskultur</li> <li>Lebensqualität</li> <li>Reduzierte Luftschadstoffbelastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anteil weiterschüpfungsstarker Nutzungen</li> <li>Anteil weiterschüpfungsstarker Nutzungen</li> <li>Vollständige Branchenstruktur</li> <li>Marktfähige Bekanntheit</li> <li>Angemessene Durchmischung (Wohnen/Gewerbe/ÖV)</li> <li>Anzahl selbstgenutzter Strukturen; gebäudewirksame ÖV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anzahl hochpreisige (genetisch) Miet-Wohnungen</li> <li>Anzahl Eigentumswohnungen</li> <li>Fläche und/oder vielfältige Wohnangebotstypen</li> <li>Sozialräumliche Abstände im Wohnungsbau deklarieren</li> <li>Anzahl soziale Infrastruktur (z.B. Schule, ÖV)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angemessene Dichte</li> <li>Angemessene Standortwahl</li> <li>Gute Einbindung und Qualität der Bauteile</li> <li>Anzahl und Qualität Freizeiteinrichtungen für Biodiversität und Revitalisierung</li> <li>Ortspezifische Siedlungsstruktur</li> <li>Anzahl und Qualität öffentlicher Raum (Platz/Strassen)</li> </ul>
---	--	---	--

# Nachhaltigkeit als übergeordnetes Ziel der Stadt Zürich

**Strategien zur Nachhaltigkeit  
auf Bundesebene**



**«Strategien Zürich 2025»  
Weitere städtische Strategien, Programme, Konzepte**



**Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)**



# Nachhaltigkeit im Amt für Städtebau

«Nachhaltigkeit» in Stadtplanung und Städtebau ist ein **Aushandlungsprozess** zwischen den **vier Handlungsdimensionen**



**Gesellschaft**



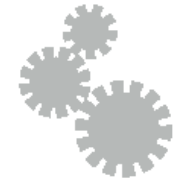
**Umwelt**



**Wirtschaft**



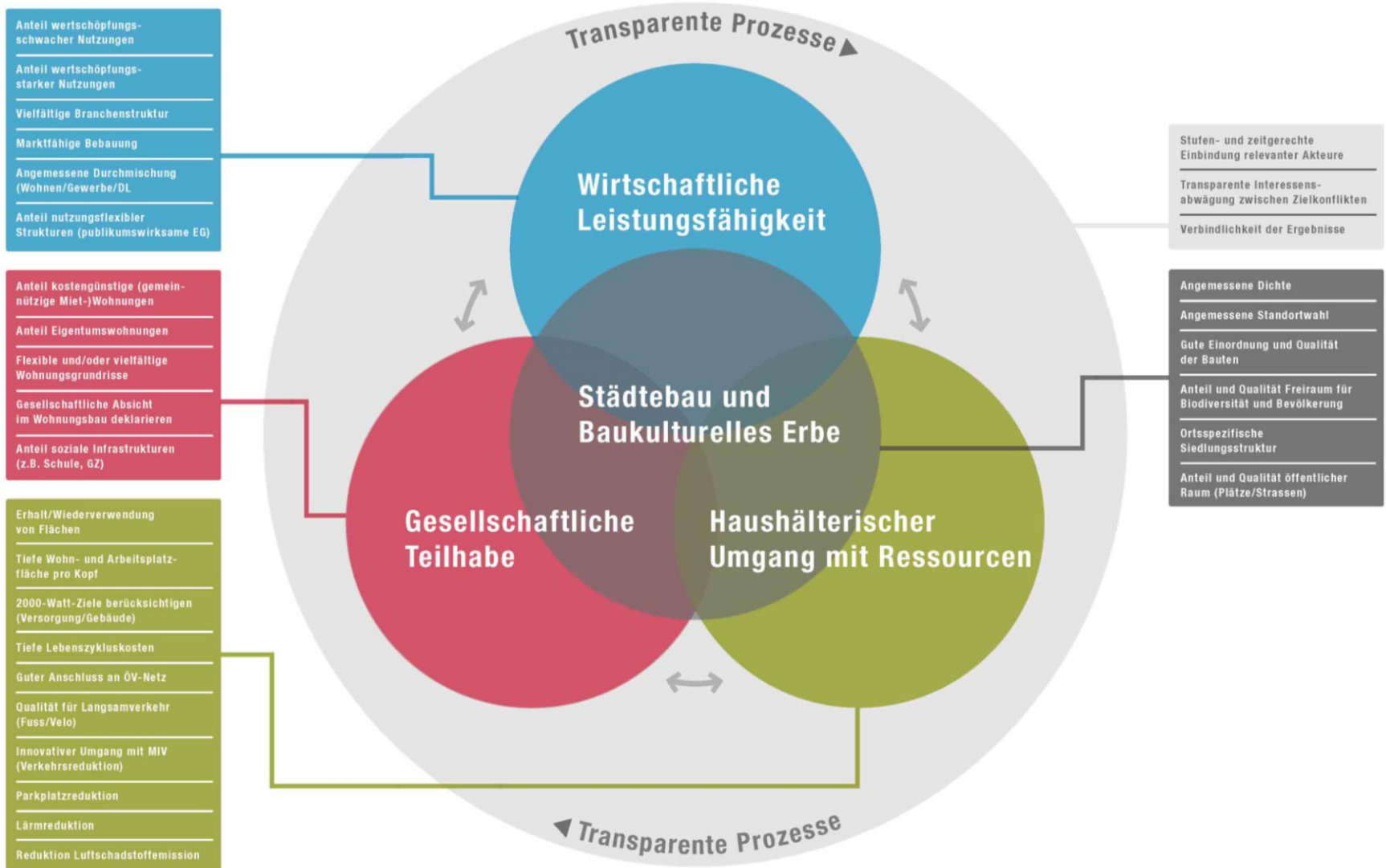
**Städtebau/  
Baukultur**



**Prozesse**

Die Aushandlung darf **nicht immer zu Lasten der bestehenden Werte einer Dimension** gehen. **Es soll ein Mehrwert** gegenüber dem heute Bestehenden entstehen.

# Nachhaltigkeit im Amt für Städtebau



# Grundhaltung des Amtes für Städtebau in 10 Leitsätzen: Nachhaltigkeit ist ...

**1** ...frühzeitig die richtige Standortwahl für die richtige Nutzung als entscheidende Weichenstellung definieren.

Eigenschaften der Quartiere ...  
... und Areale ...  
... lokaler Kontext ...  
... Wirtschaft ...  
... gesellschaftliche Einflüsse ...

**2** ... unterschiedliche Perspektiven einnehmen und die Stadt im Hinblick auf (Metropol-) Region, Gesamtstadt, Quartier und Areal entwickeln.

Land  
Metropolregion  
Kanton  
Region  
Schwamendingen  
Hirzenbach Areal

**3** ...vielfältige und lebendige Quartierzentren mit eigenständigen Funktionen und Identitäten erhalten und entwickeln.

transformation city  
green city  
Beverly hills

**4** ... angemessene Dichte und Siedlungstypologie erhalten und entwickeln, die Lebensqualität bietet und Stadtklima und Lärmsituation innovativ berücksichtigt.

Kompakter Stadtkörper  
Kernstadt/Dorfkern  
Grossformen im Grünen  
Transformationsgebiete  
REP/H/EPH  
Durchgrüner Stadtkörper

**5** ... unterschiedliche Siedlungstypen und Nutzungen optimal mit dem urbanen Mobilitätssystem abstimmen und Stadtteile miteinander vernetzen.

Gleitbahn  
Wohnstrasse  
Durchgrüner Stadtkörper

**6** ...hochwertige Freiräume schaffen, die sowohl Aufenthalts- und Erholungsqualität für die Bevölkerung als auch Raum für Ökologie in der Stadt bieten.

Laufscherpark  
Seehöhensteig

**7** ... sorgfältig mit baukulturellem Erbe umgehen und hohe Qualitätsstandards für Städtebau, Architektur und öffentliche Räume setzen.

Europaallee  
Krypta Fraumünster

**8** ... die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft für energieeffiziente Gebäude, Energieversorgung und erneuerbare Energien in Städtebau, Stadtplanung und Denkmalpflege einbeziehen.

Allmend  
Stadthospital Triemli  
Holgermatt

**9** ... eine wirtschaftlich prosperierende Stadt bleiben, die zugleich Raum für eine durchmischte Bevölkerung und vielfältige Aktivitäten und Branchen bietet.

**10** ... transparente Prozesse definieren, welche die Anliegen verschiedener Akteure frühzeitig in die demokratischen politischen Entscheide einbindet und zu verbindlichen Ergebnissen führt.

Standortwahlaktion  
Kahlgrosszentrum  
Standortentscheid

# Was ist die RES? (Räumliche Entwicklungsstrategie)

- Strategie des Stadtrates (StRB 25.03.2010)
- Gesamtsicht räumlicher Fragestellungen
- Übersetzung „Strategien Zürich 2025“ in den Raum (normativer Rahmen und Zeithorizont)
- Interdepartementaler Entwurfs-, Diskussions- und Abstimmungsprozess
- Orientierungsrahmen für räumliche Vorhaben
- Grundlage für Planungen, Projekte und Planungsvorlagen (Richt- und Nutzungsplanung)



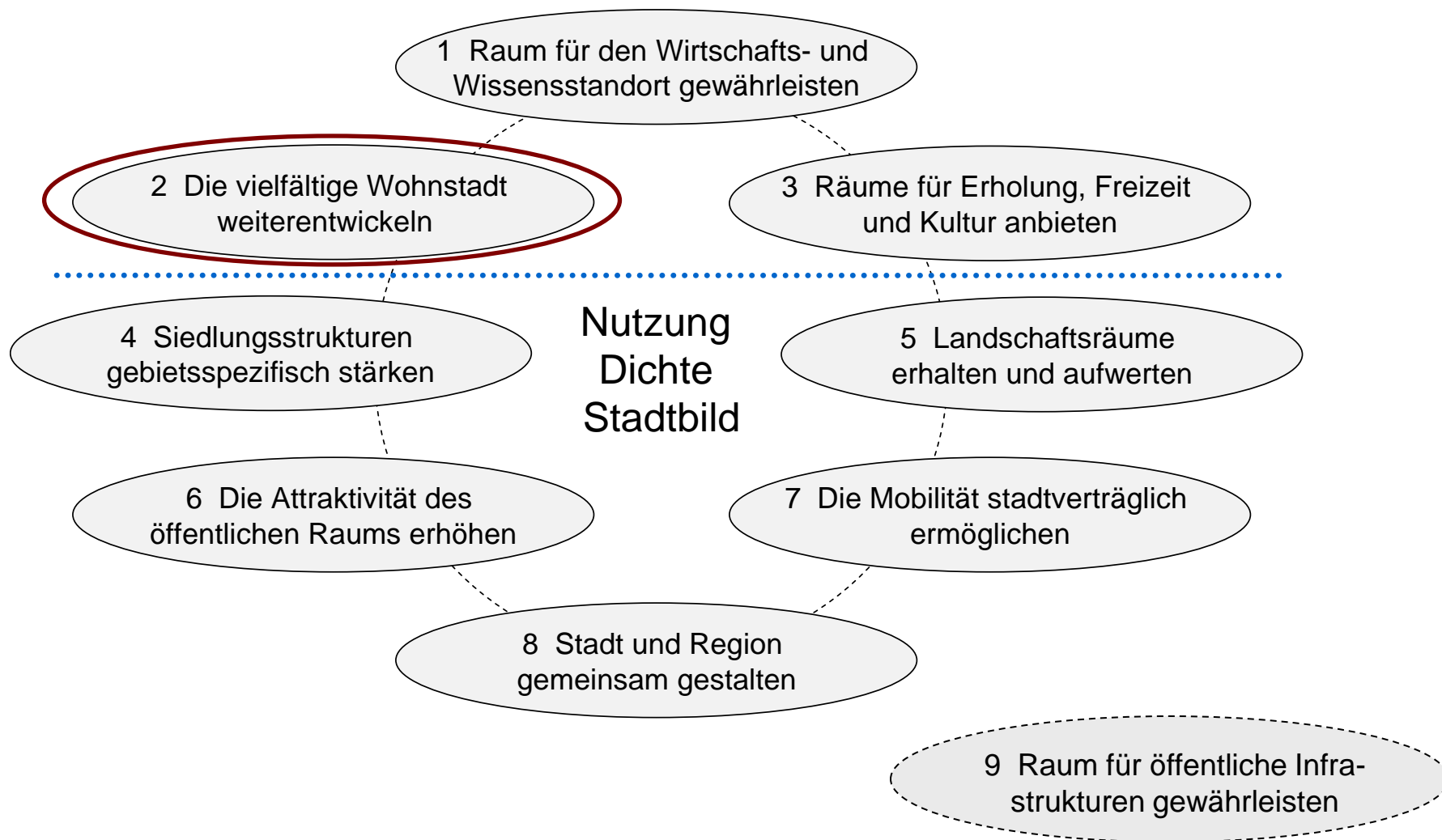
[www.stadt-zuerich/hochbau](http://www.stadt-zuerich/hochbau) -> Städtebau -> Planung -> Räumliche Entwicklungsstrategie

# Generelle Stossrichtungen der RES

1. Wachstum ermöglichen, aber nachhaltig
2. Landschaften und Naherholungsräume erhalten
3. Innenentwicklung und Verdichten, aber differenziert
4. Mobilität stadtgerecht gewährleisten
5. Stadt und Region gemeinsam gestalten



# RES als planerisch strategische Vorgabe





# Teilstrategie 2: Die vielfältige Wohnstadt weiterentwickeln

«Boden orientiertes» Wohnen

Urbanes Wohnen

Quartierzentren














**Teilstrategie 2: Die vielfältige Wohnstadt weiter entwickeln**

**Entwurf**

Ausgangslage

-  Grenze des Siedlungsgebietes (kant. Richtplan)
-  Naherholungsgebiete und Grünräume in der Siedlung
-  Gemeinnütziger Wohnungsbau

**Strategie**

-  Baugebiet (Wohnen möglich) / Durchgrünter 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

> Durchgrünter Stadtkörper  
 > Kompakter Stadtkörper

M 1:50'000



Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Stadtplanung  
 Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich / Tel. 044 412 29 31  
 Fax 044 212 12 66 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Erst.: 21.09.09 / Manuela Baur / David Janczak

# Teilstrategie 4: Siedlungsstrukturen gebietspezifisch stärken

Bewahren (Erhalten / Erneuern in Teilen)









Weiterentwickeln

Neuorientieren



**Teilstrategie 4: Siedlungsstrukturen gebietsspezifisch stärken**

**Ausgangslage**

	Kernstadt, ehemaliger Dorfkern	] Kompakter Stadtkörper
	Blockrandgebiet	
	Ehemaliges Industriequartier, Transformationsgebiet	
	Hochschule, Spitalanlagen usw.	
	Urbanes Wohnquartier	
	Offene Baustruktur, Überwiegend Geschosswohnungsbau in Zeilen	] Durchgrünter Stadtkörper
	EFH und Doppel-EFH in Reihen	
	Villen und MFH	

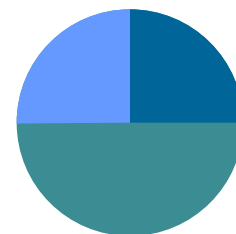
**Strategie**

Veränderung	Verdichtung gegenüber Bestand	Verdichtung gegenüber BZO
 Bewahren (Erhalten / Erneuern in Teilen)		
 Weiterentwickeln		 
 Neuorientieren		 
 Hochhäuser (stadtweite Wirkung) in Kompositionen bündeln		
 Seefront, Flussräume Limmat und Sihl: Räuml. Sequenzen stärken		
 Gleisraum: Randbebauung profilieren		

- > Bewahren
- > Weiterentwickeln
- > Neuorientieren

# Fakten zum Wohnungsbestand in Zürich, Stand 2010

- rund 208'000 Wohnungen in der Stadt Zürich
- → 25 % Gemeinnützige (Baugenossenschaft /Stadt Zürich)
  - 25 % Pensionskassen, Gesellschaften
  - 50 % natürliche Personen
- jährliche Erneuerungsquote mit rund 0,58% des Bestandes ist für die Werterhaltung zu tief
- überwiegende Anteil der Bausubstanz ist älter als 30 Jahre
- nur 20% aller Wohnungen nach 1970 gebaut
- rund 75% aller Wohnungen zwischen 1893 und 1970 gebaut → Erneuerungsbedarf



# Von 208'000 Wohnungen gehören 25% der Stadt Zürich und den gemeinnützigen Bauträgern

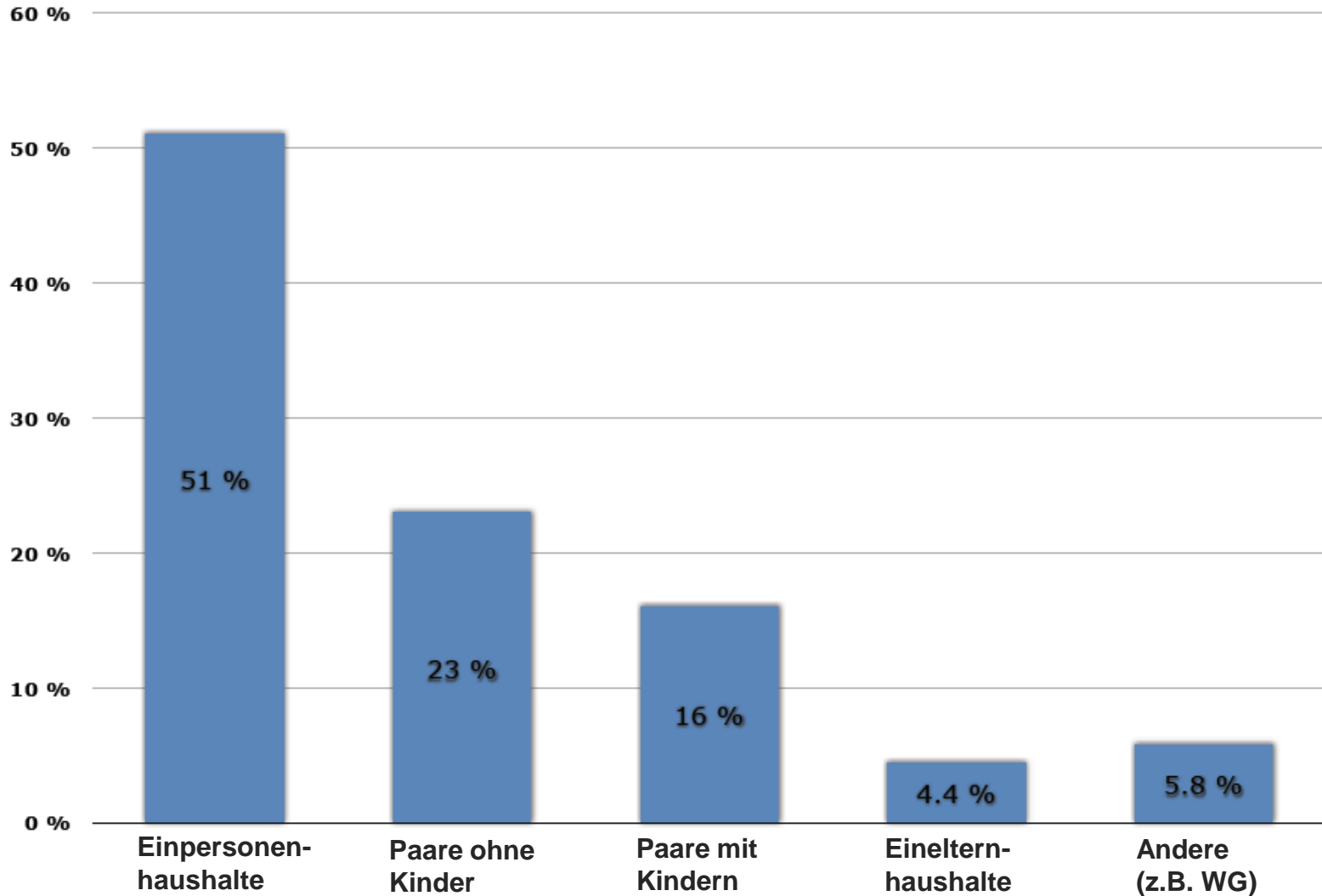


Die gemeinnützigen und kommunalen Bauträger bieten dank Kostenmiete rund 20% tieferen Mietzinse sowie beschränkte Formen von Miteigentum und Mitbestimmung

# Veraltete Wohnungsstrukturen, ausgetrockneter Wohnungsmarkt, Flächenkonsum in der Stadt Zürich

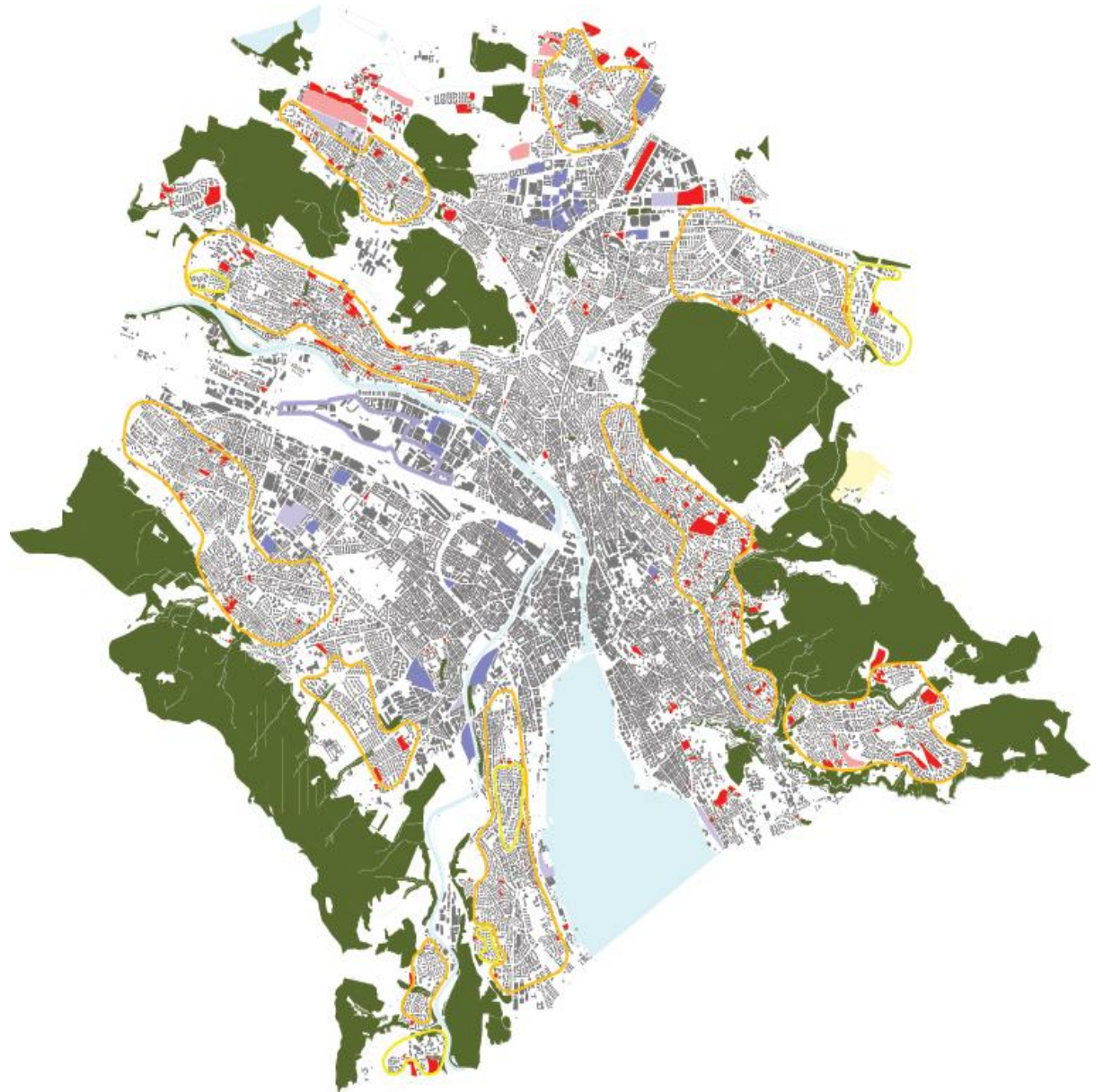
- 70% aller Wohnungen sind Kleinwohnungen (3 Zimmer od. kleiner) (2009)
- 30% sind ehemalige "Familienwohnungen" (3.5 Zimmer od. grösser) und genügen den Bedürfnissen nicht mehr (2009)  
→ Anteil „Familienwohnungen“ deutlich unter kantonalem Mittel
- Ausgetrockneter Wohnungsmarkt: Leerwohnungsziffer seit 1960 kaum je über 0,2% → Stadt Zürich 0,07%, Schweiz 0,94% (2010)
- Neubau findet vor allem im Umland statt
- 75% der ZürcherInnen sind MieterInnen / 20% GenossenschafterInnen (2009)
- Nettowohnflächenkonsum wächst → 42 m<sup>2</sup> /Pers. (2010)  
(Vergleich, 1970: weniger als 30m<sup>2</sup>/Pers.)
- Zahl der Singelhaushalte stieg auf gut 50% (2010)

# Die Familie als Minderheit





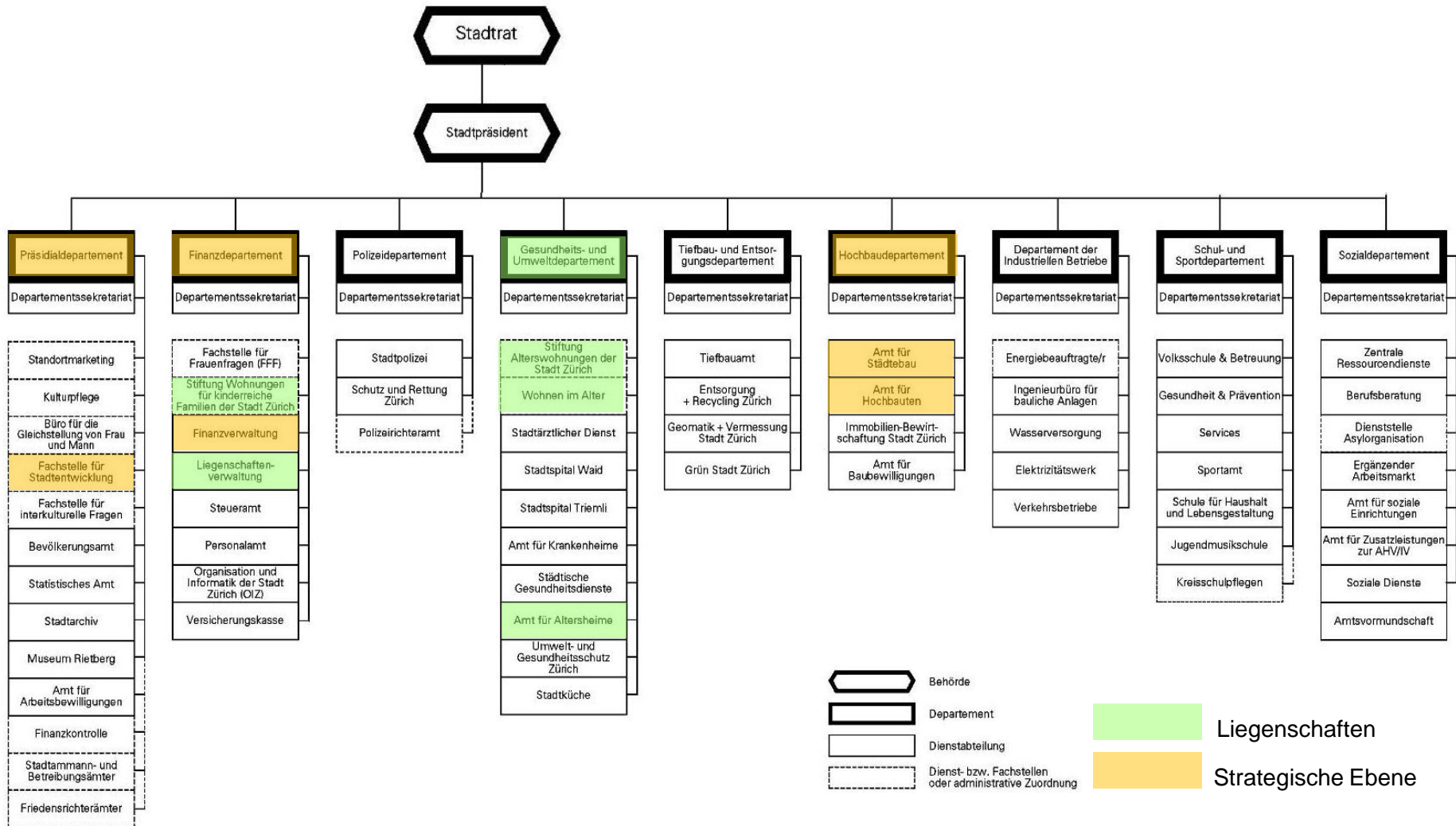
# Unbebaute Flächen sind rar: Die meisten Neubauten ersetzen Bestehendes



# Handlungsleitlinien der städt. Wohnpolitik

1. Wohnfläche pro Person eingrenzen
2. Landkäufe und Baurechtsvergaben (Ziel: Anteil von min. 25% gemeinnütziger Wohnungen halten)
3. Land bzw. Liegenschaftenverkäufe (Ziel: finanzieller Spielraum für wohnpolitisches Handeln)
4. Verdichtungspotenzial quartiergerecht nutzen. Ersatzneubauten unterstützen.
5. Soziale Durchmischung im Auge behalten.
6. Verhandlungsspielraum zugunsten Anteil gemeinnütziger Wohnungen nutzen (z.B. Arealentwicklungen).
7. Günstiger Wohnraum - Kostentreibern mehr Beachtung geschenkt werden.
8. Vision 2000-Watt-Gesellschaft - sozialen Konsequenzen für den Wohnungsbau genauer zu untersuchen.

# Wichtigste Akteure in der Stadtverwaltung



November 2001

# Instrumente und Einflussmöglichkeiten des Stadtrats gegenüber Bauträgern

1. Bau- und Planungsrechtliche Instrumente gemäss PBG: BZO, Sondernutzungspläne (wie GP, SBV), Arealüberbauung, Baubewilligung ...
2. ... begleitende Verträge (sofern Verhandlungsspielraum besteht, z.B. bei Ein- oder Umzonungen oder Mehrausnützungen)
3. Begleitung und Beratung von Planungsprozessen und Projekten
4. Landverkäufe, Baurechtsvergaben
5. Servitute (z.B. öffentliche Wegrechte)
6. Baukollegium (bei Arealüberbauungen, städtebaulich wichtige oder heikle Projekte)

# Städtische Wohnbauförderung

## Seit 1907 / 1924:

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

## Wohnbauförderungsprogramm des Stadtrates:

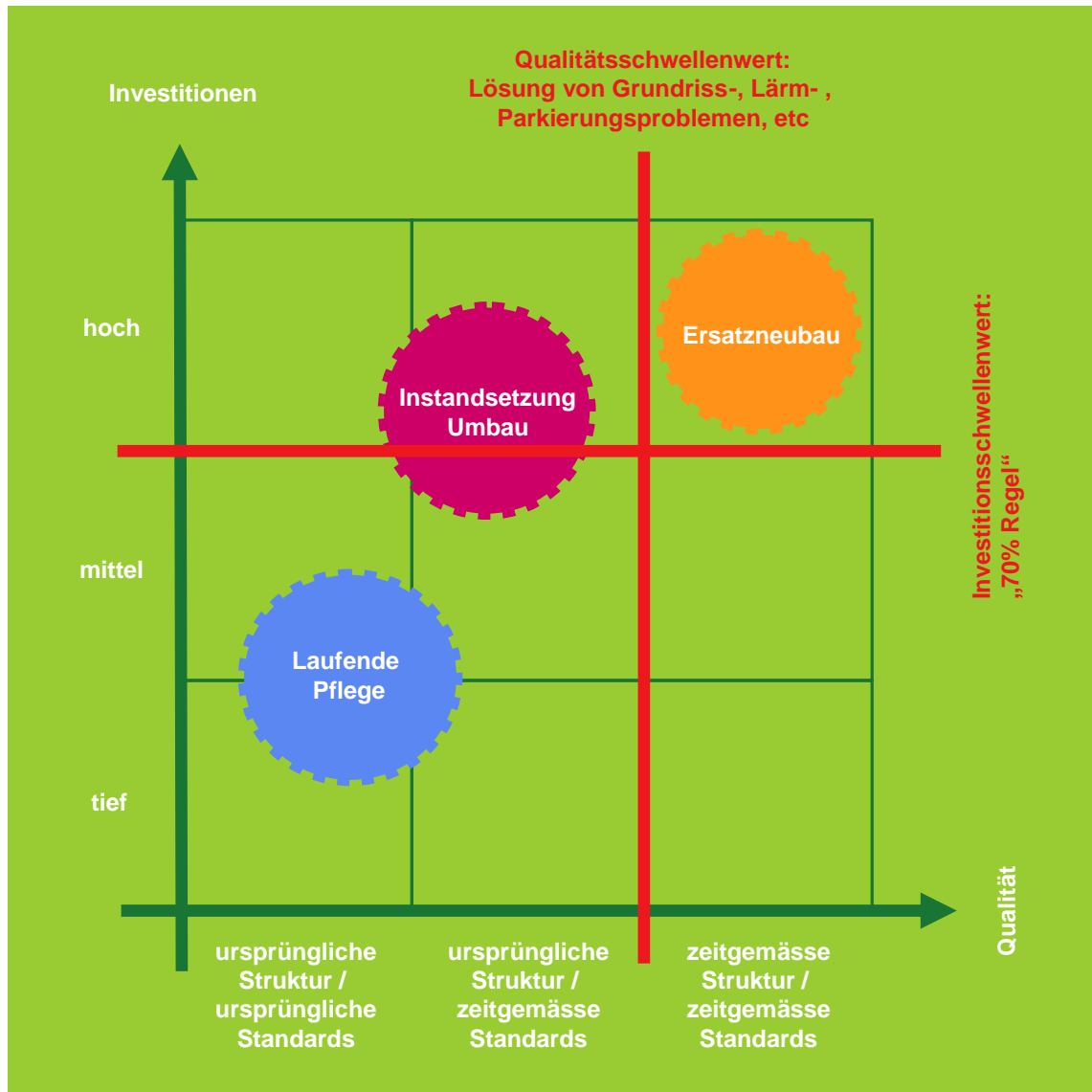
- 1998 – 2002: 10'000 Wohnungen in 10 Jahren
- 2002 – 2006: Wohnen für alle
- 2006 – 2010: Planen u. bauen für die Stadt von morgen
- 2010 – 2014: Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten



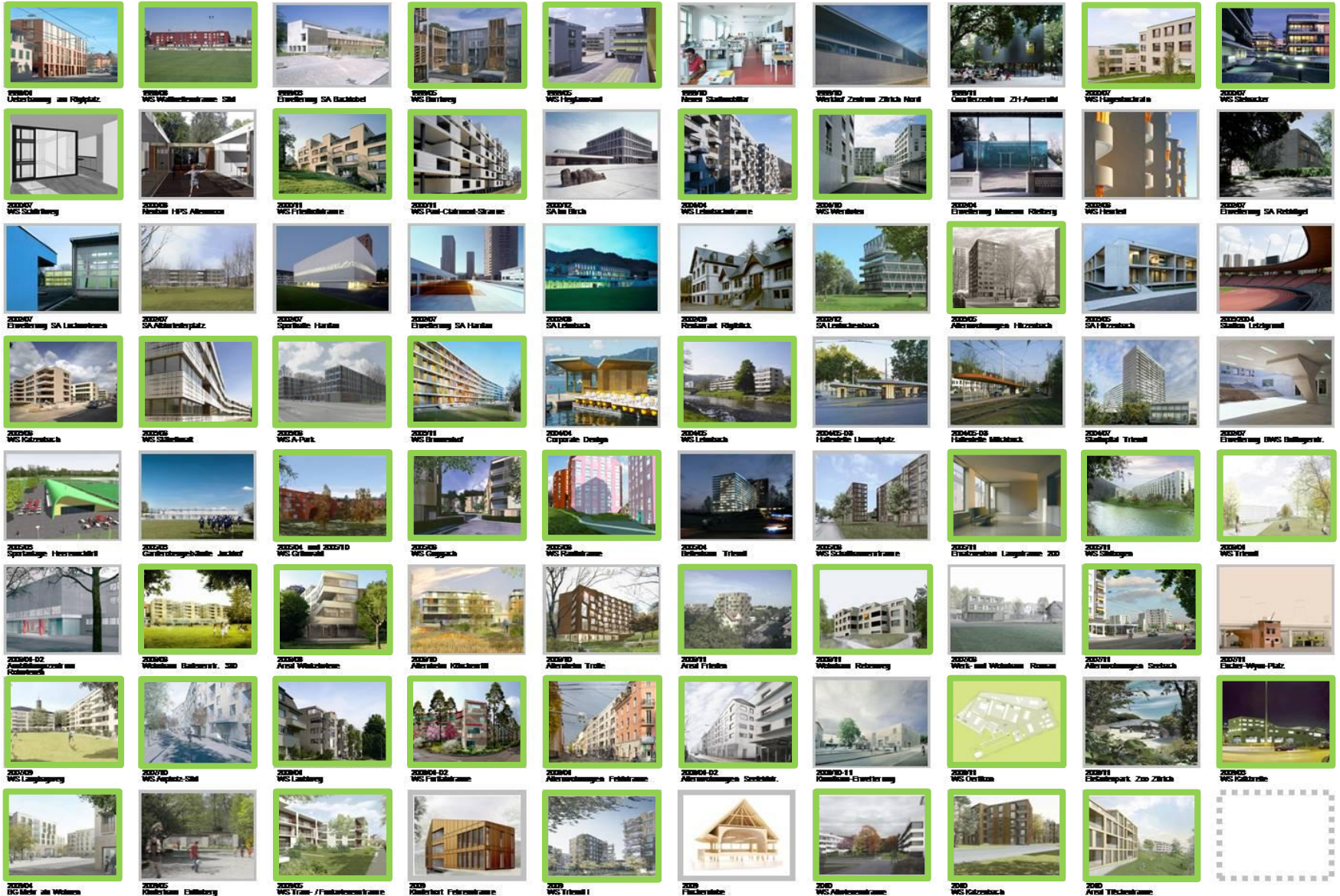
# Ziele im gemeinnützigen Wohnungsbau

- Flexible Wohnungsgrundrisse, die individuelle Wohn- und Lebenskonzepte ermöglichen
- Durchmischung von Wohnformen und sozialen Gruppen (Alter, Einkommen, Haushaltsformen)
- Gut nutzbare Aussenräume
- Gemeinschaftseinrichtungen, Kinderbetreuung
- Attraktive Umgebungsgestaltung
- Hohe ökologische Standards, 2000-Watt-Gesellschaft

# Erneuerungsstrategien im Wohnungsbau



# Qualitätssicherung: über 80 Wettbewerbe in 10 Jahren



Stadt Zürich

Wiener Wohnbauforschungstage 2011

6. April 2011



# Erneuerung im Blockrandgebiet



# Sich dem Hang und Zwang zur Standardanpassung widersetzen Wohnsiedlung Zurlindenstrasse

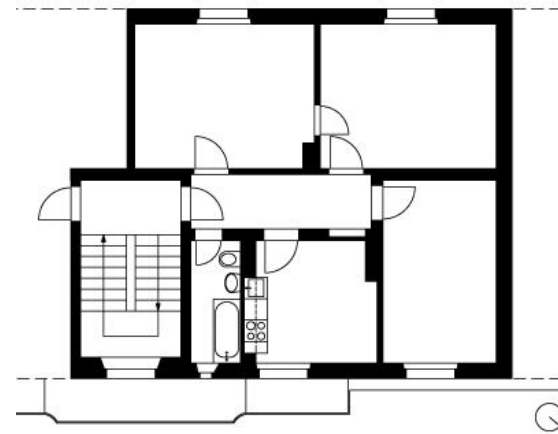
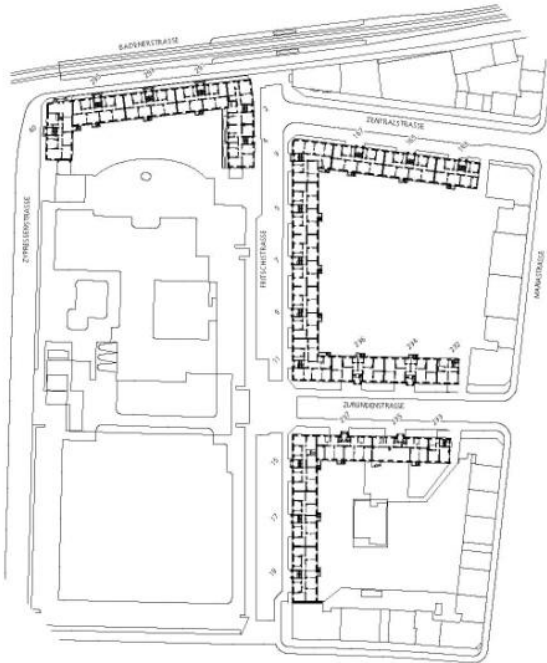
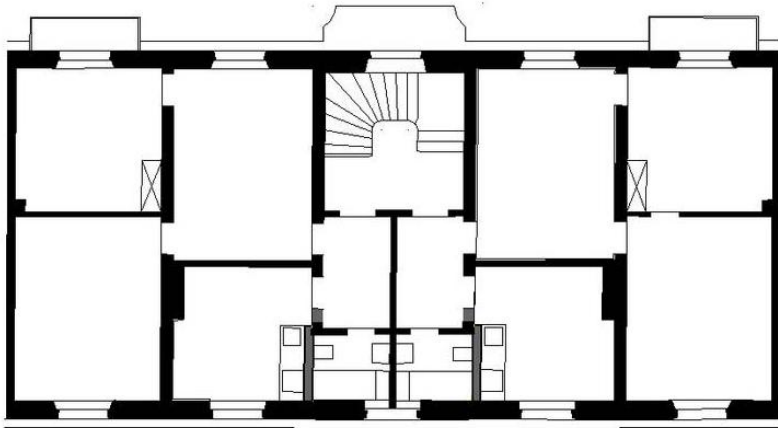


Siedlung Zurlindenstrasse, nach der Sanierung, 2007



vor der Sanierung

# Siedlung Zurlinden – Grundrisse



# Kalkbreite – Wohnen im Tramdepot

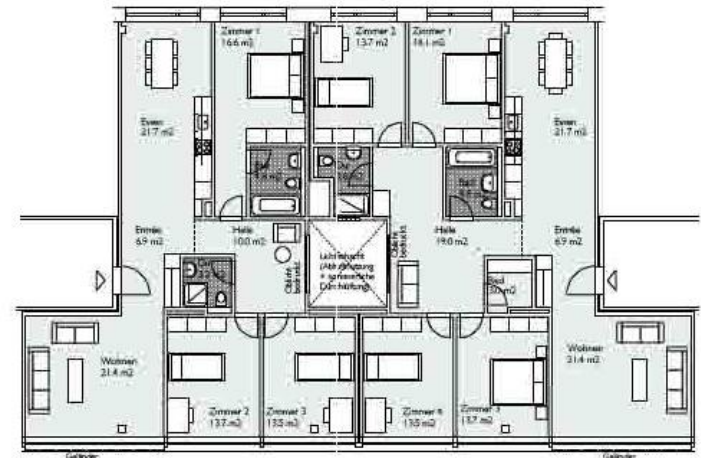


# Kalkbreite – Wohnen im Tramdepot



Visualisierung Innenhof

Übersichtsplan Tramdepot Kalkbreite



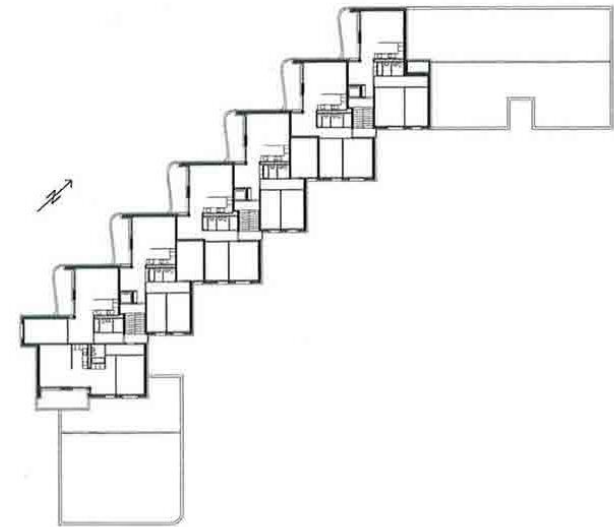
# 70er neu leben – Wohnsiedlung Heuried



# Vor der Sanierung



# Urban / Mediterran – Die Siedlung nach der Sanierung



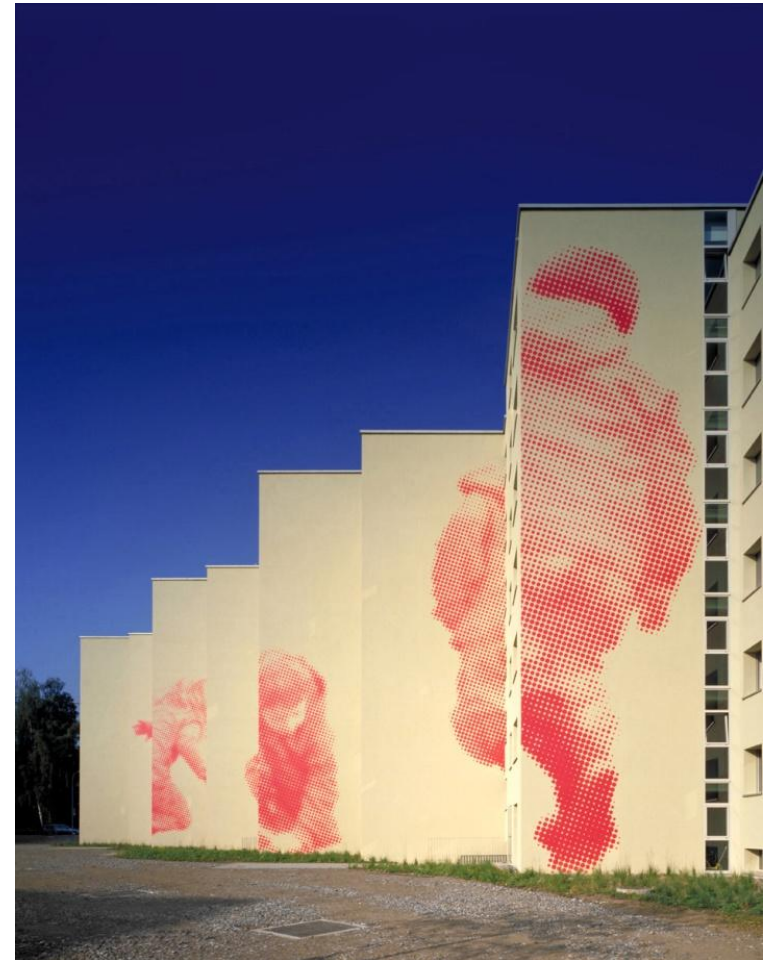
Sanierung 2004/2005 – Adrian Streich Architekten AG, Zürich



# Urban / Mediterran – Wohnsiedlung Heuried



Landschaftsarchitektur „Planetage“, Zürich



Kunst am Bau, Judith Elmiger, „Rote Kinder“

# Nachhaltig in Prozess und Umsetzung – Wohnsiedlung



# Nachhaltig in Prozess und Umsetzung Wohnsiedlung Werdwies



Siedlung Werdwies vor der Sanierung

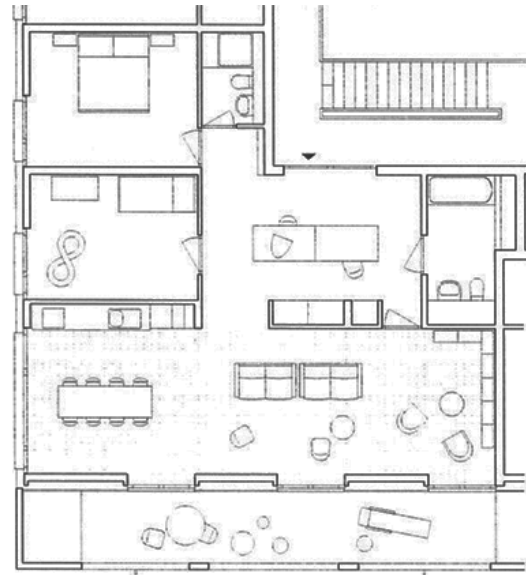
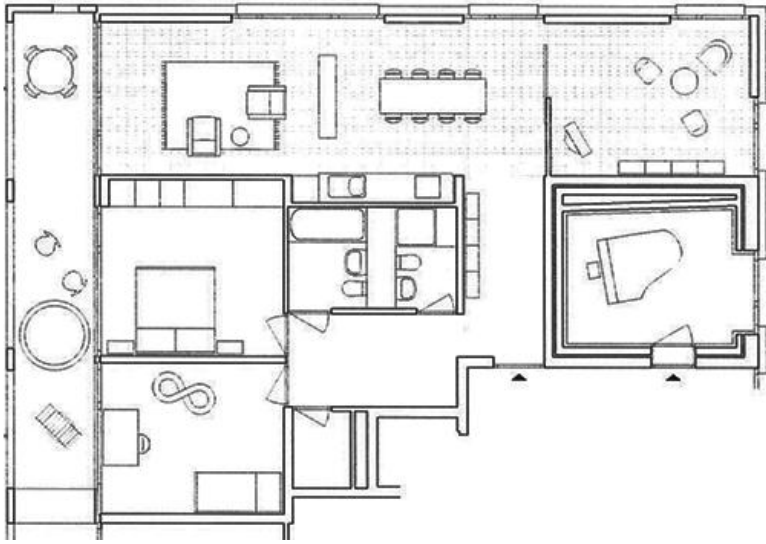


Umsicht beim Rückbau, Recyclingquote 90%

# Positiver Impuls für das umliegende Stadtquartier – Siedlung Werdwies



# Positiver Impuls für das umliegende Stadtquartier - Siedlung Werdwies



# Danke für Ihre Aufmerksamkeit



©2011 Stadt Zürich / Amt für Städtebau / alle Rechte vorbehalten