

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.)

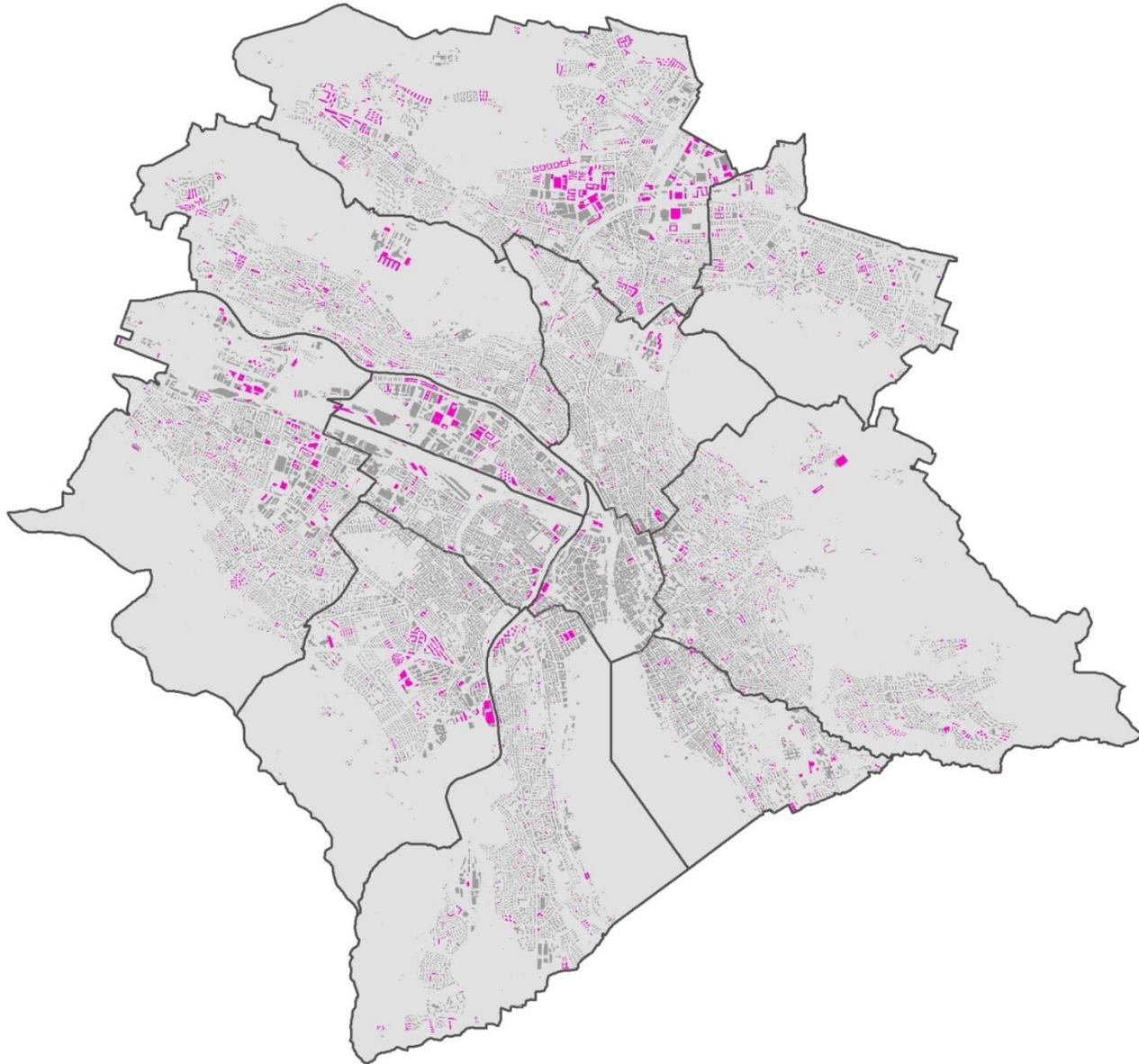
Beschäftigte (2008)

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

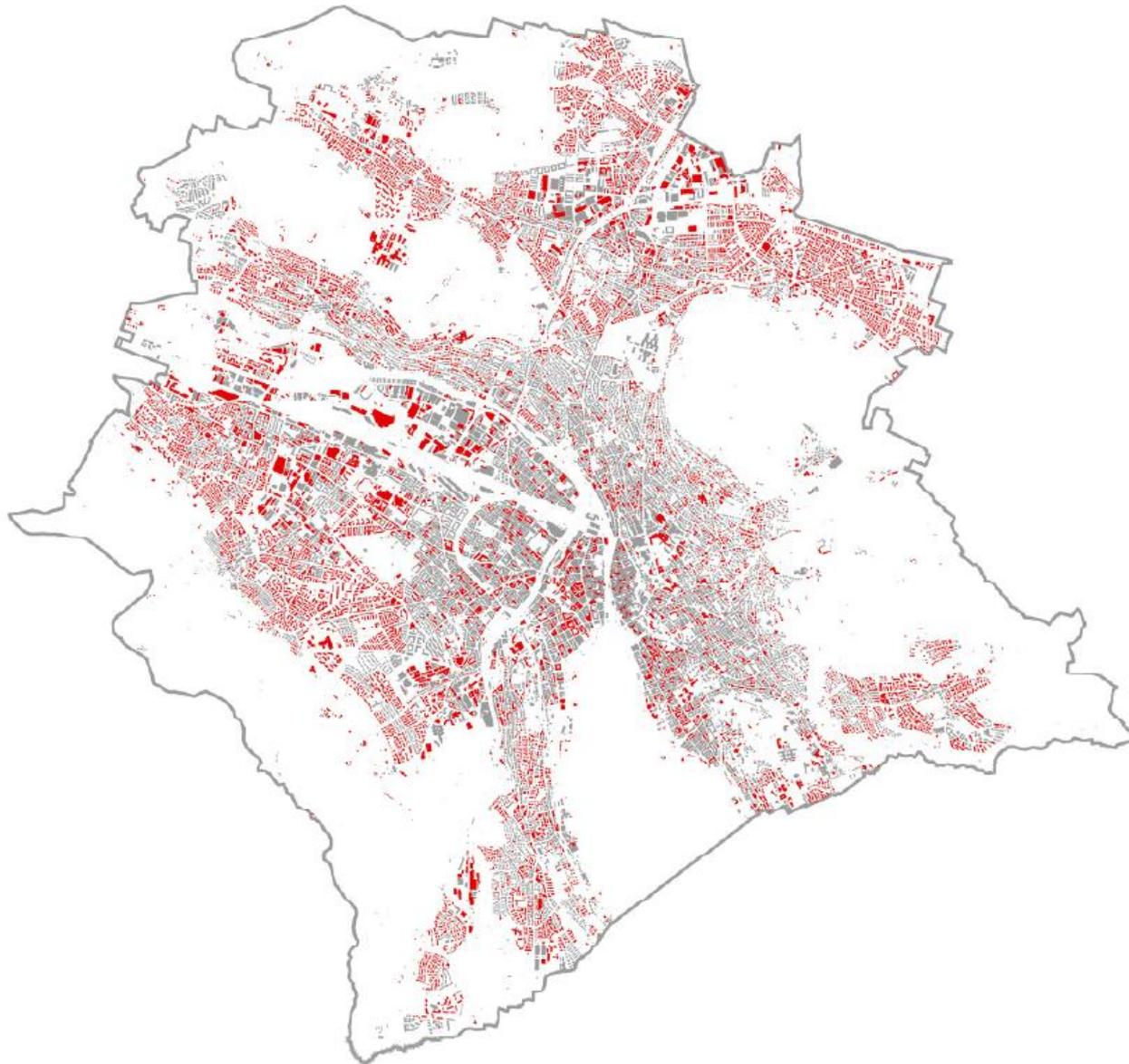
Zahlen AfS (2010)

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

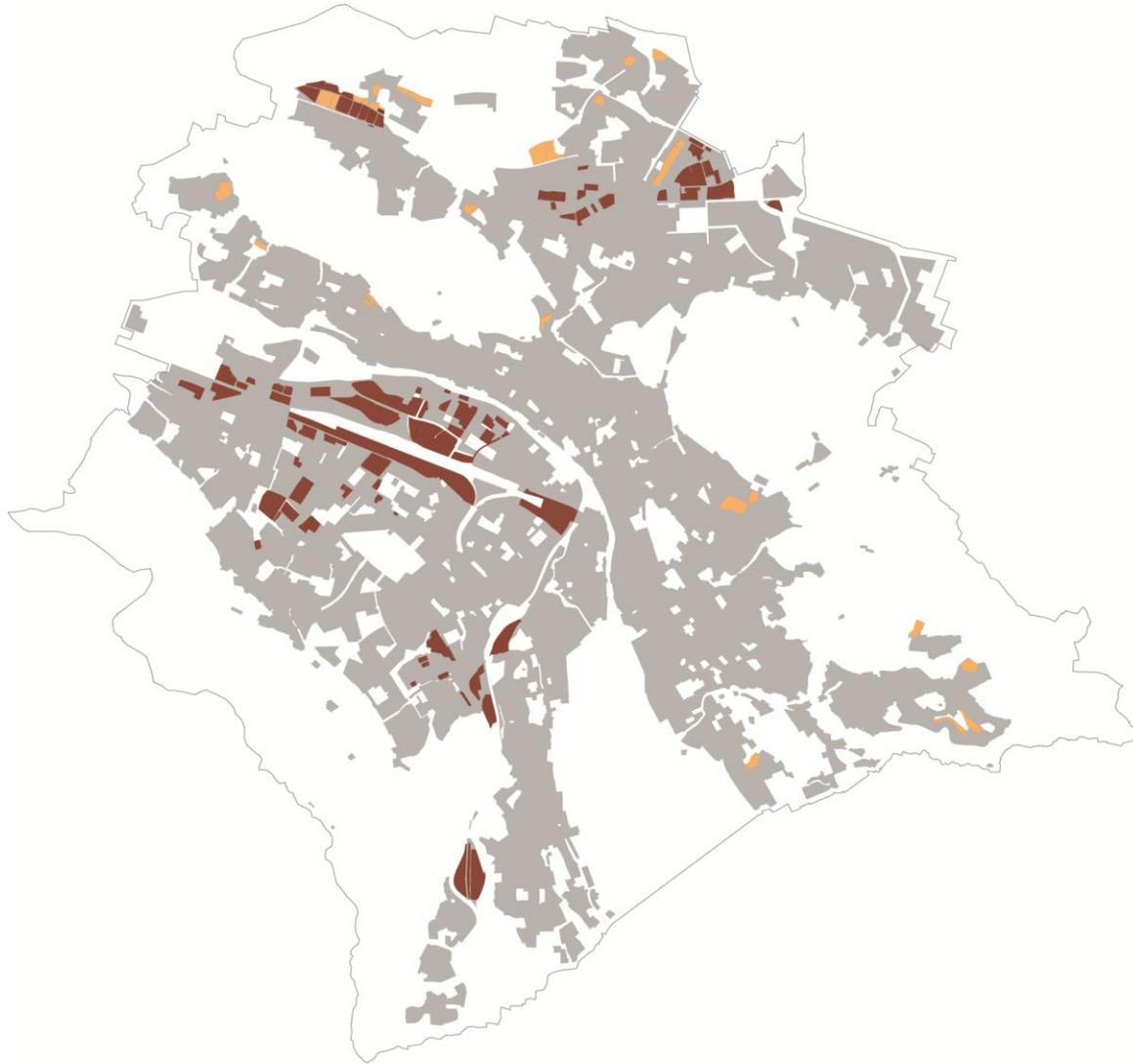
Bauprojekte 1990 bis 2010 (inkl. Projekte Stand Baueingabe)



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**



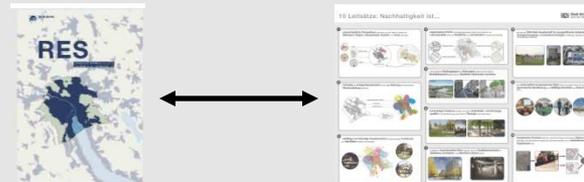
**Nachhaltigkeits-Ziele
und Strategien der Stadt Zürich**



**Handlungsdimensionen der
Nachhaltigkeit im Amt für Städtebau**



**Leitsätze für nachhaltige
Stadtplanung und Städtebau**

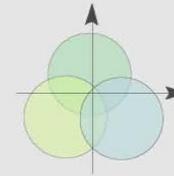


**Bewertungskriterien
im Amt für Städtebau**

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

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



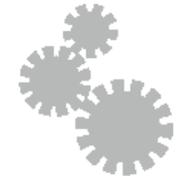
Umwelt



Wirtschaft



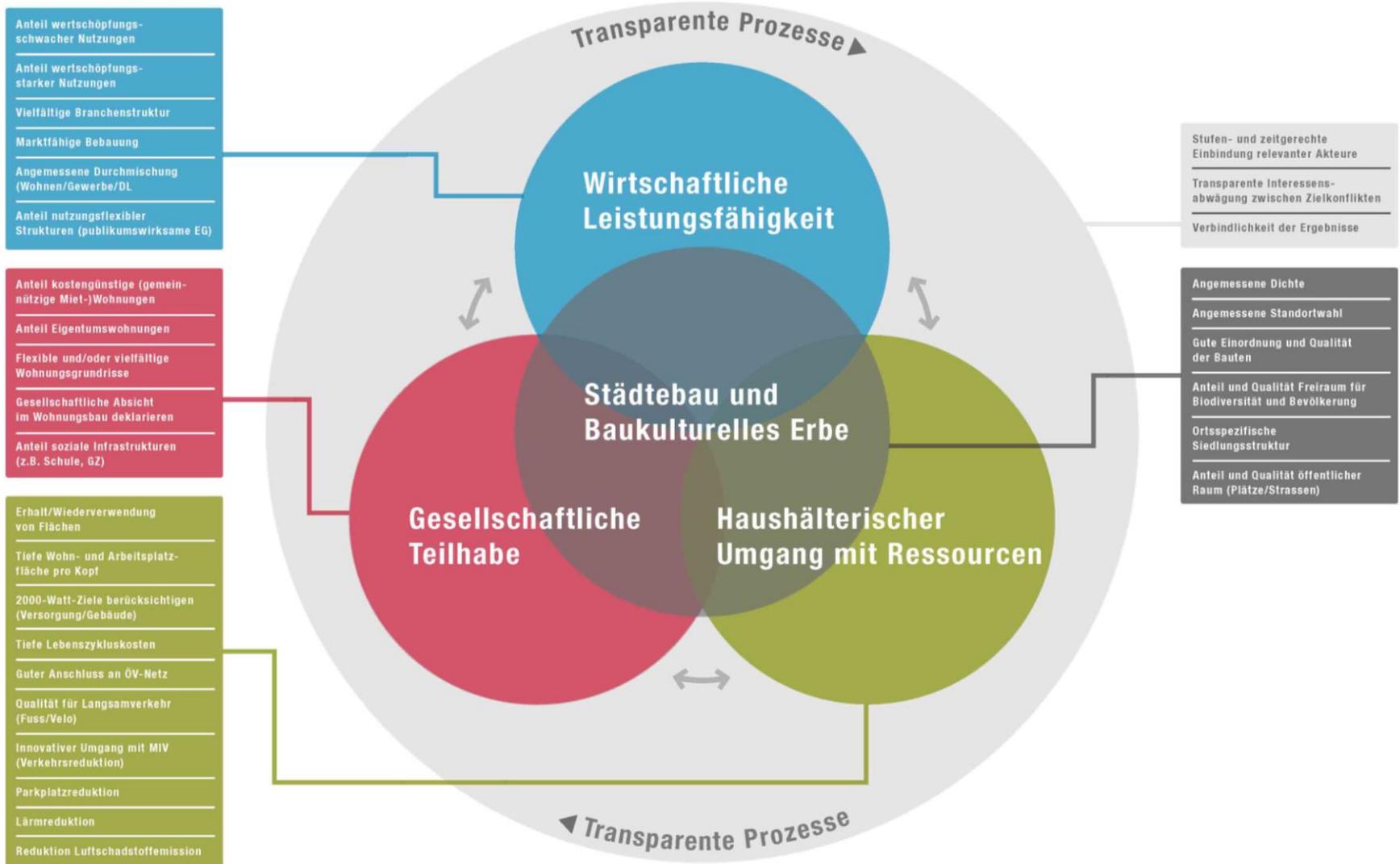
**Städtebau/
Baukultur**



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.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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)



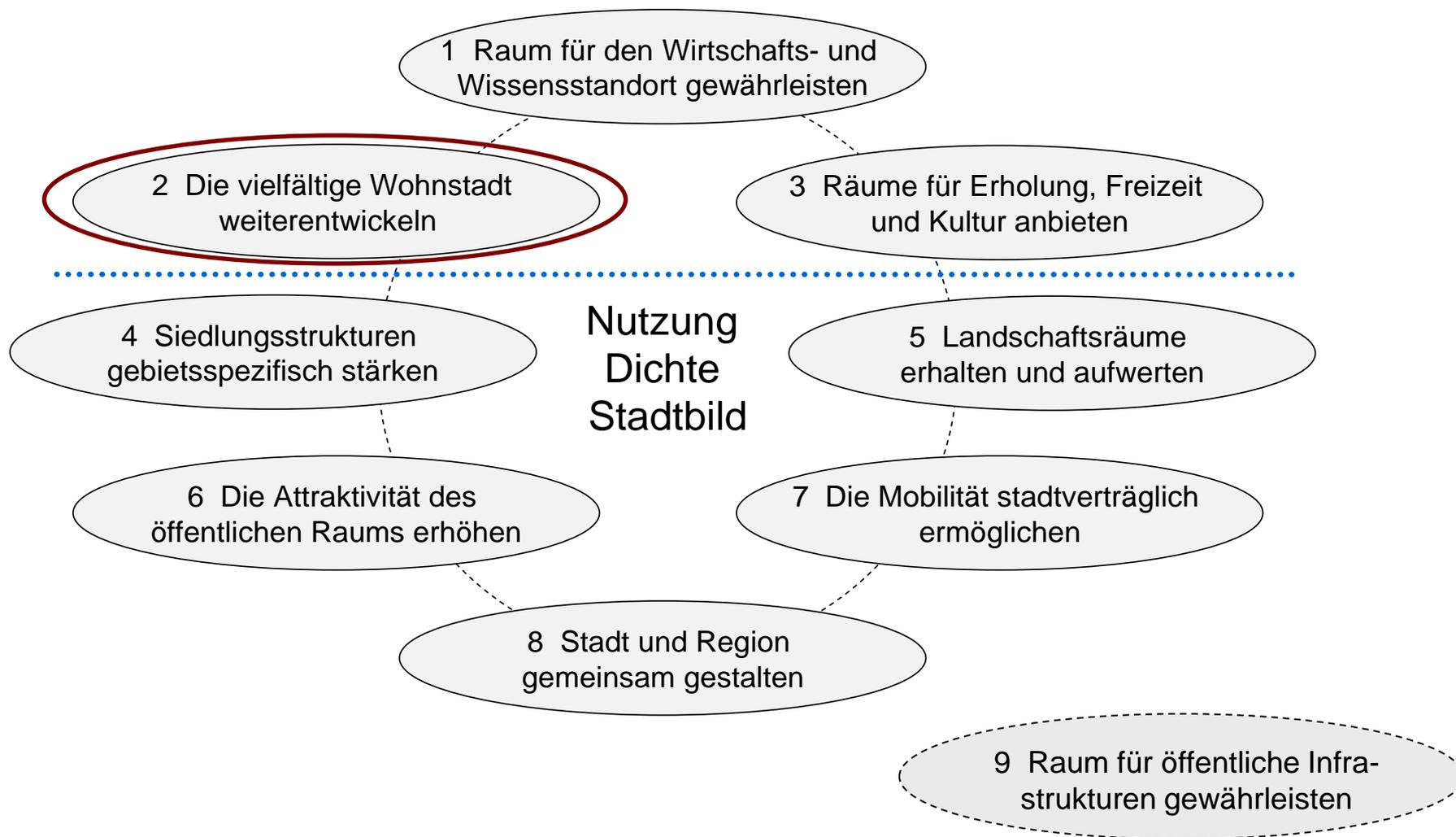
www.stadt-zuerich/hochbau -> Städtebau -> Planung -> Räumliche Entwicklungsstrategie

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

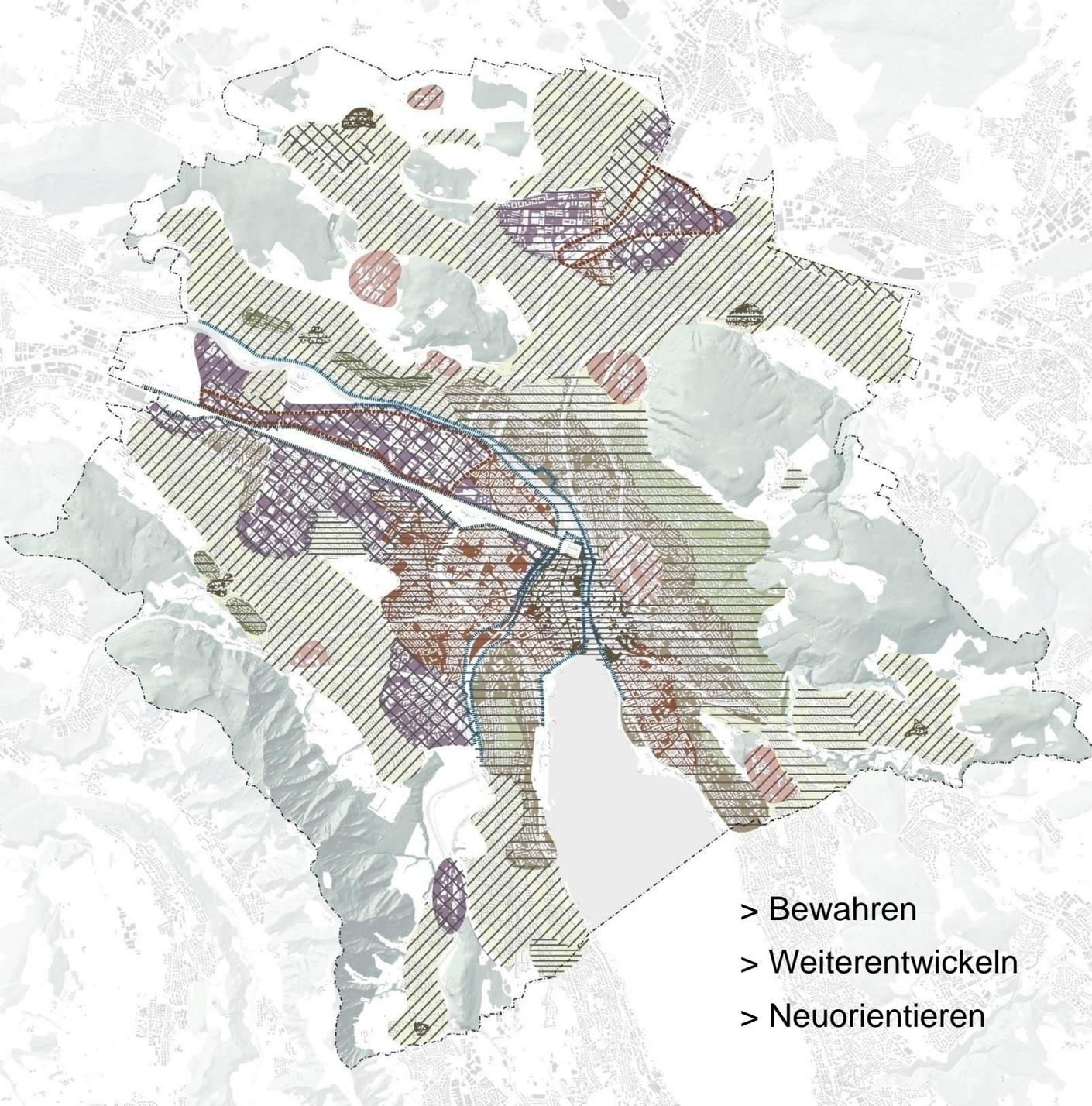
Bewahren (Erhalten / Erneuern in Teilen)

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	

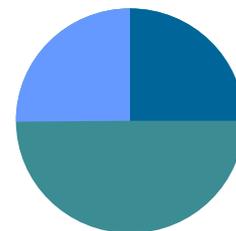
Strategie

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

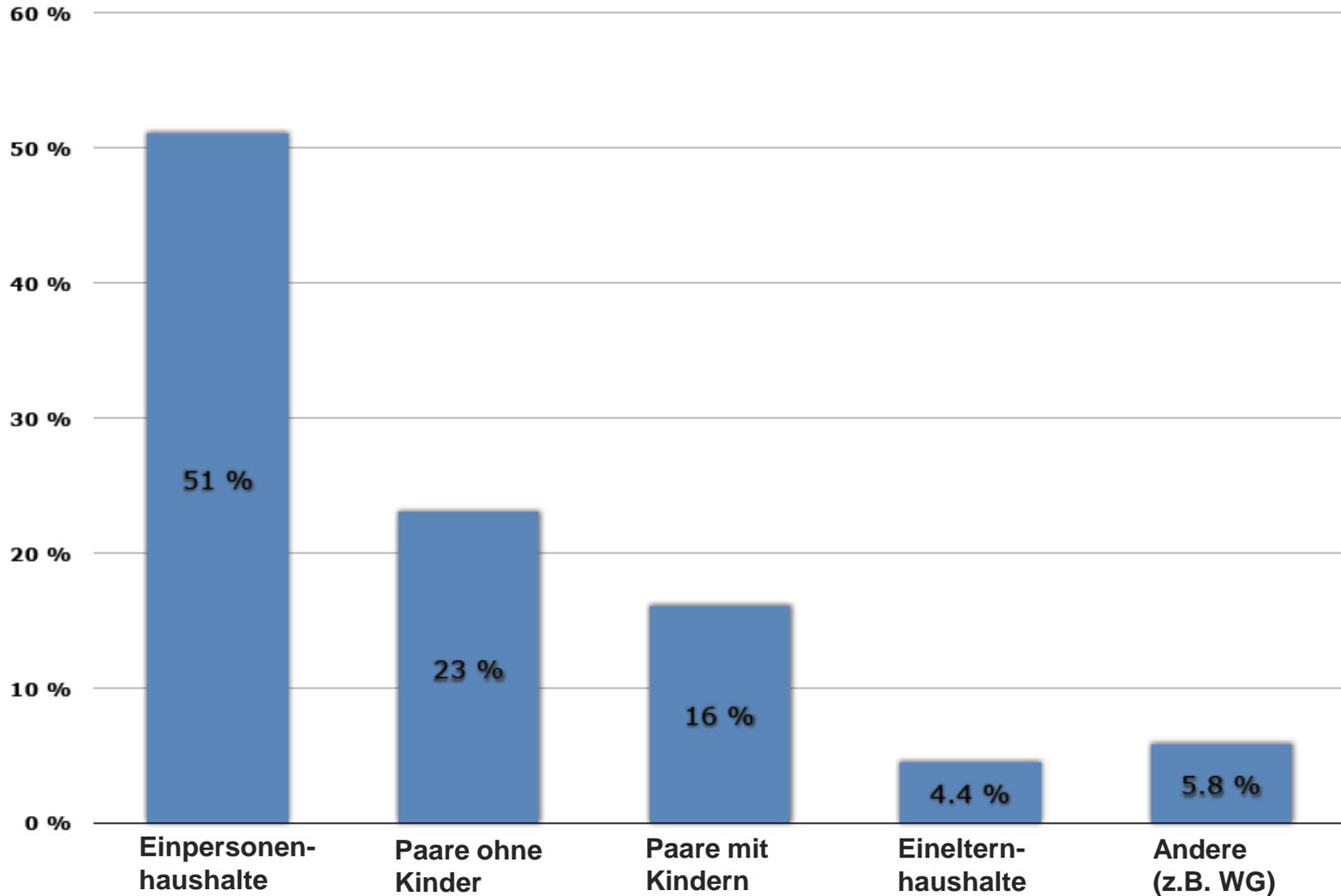


Die gemeinnützigen und kommunalen Bauträger bieten dank Kostenmiete rund 20% tieferen Mietzinse sowie beschränkte Formen von Miteigentum und Mitbestimmung

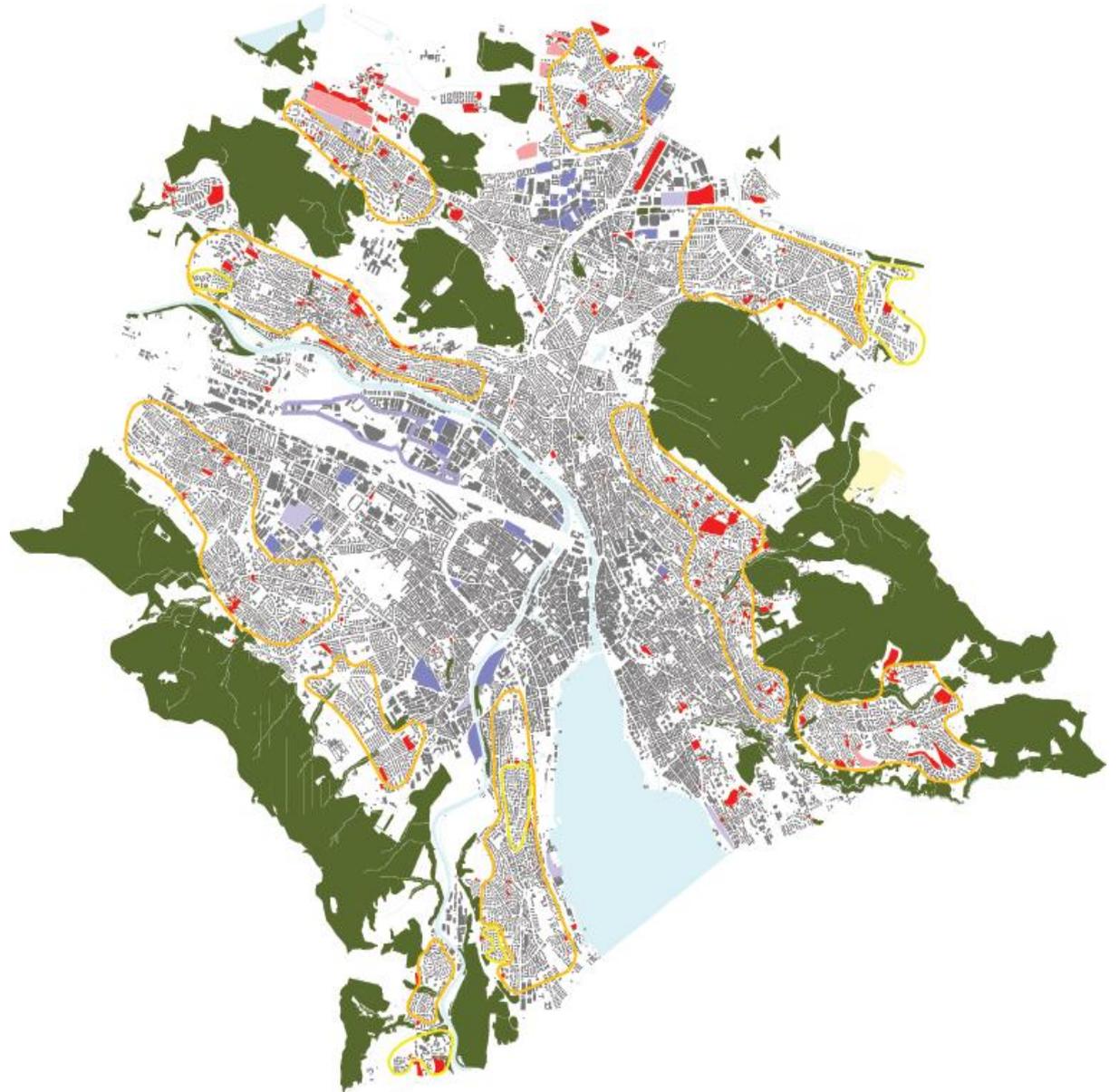
Veraltete Wohnungsstrukturen, ausgetrockneter Wohnungsmarkt, Flächenkonsum in der Stadt Zürich

- 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 m² /Pers. (2010)
(Vergleich, 1970: weniger als 30m²/Pers.)
- Zahl der Singelhaushalte stieg auf gut 50% (2010)

Die Familie als Minderheit



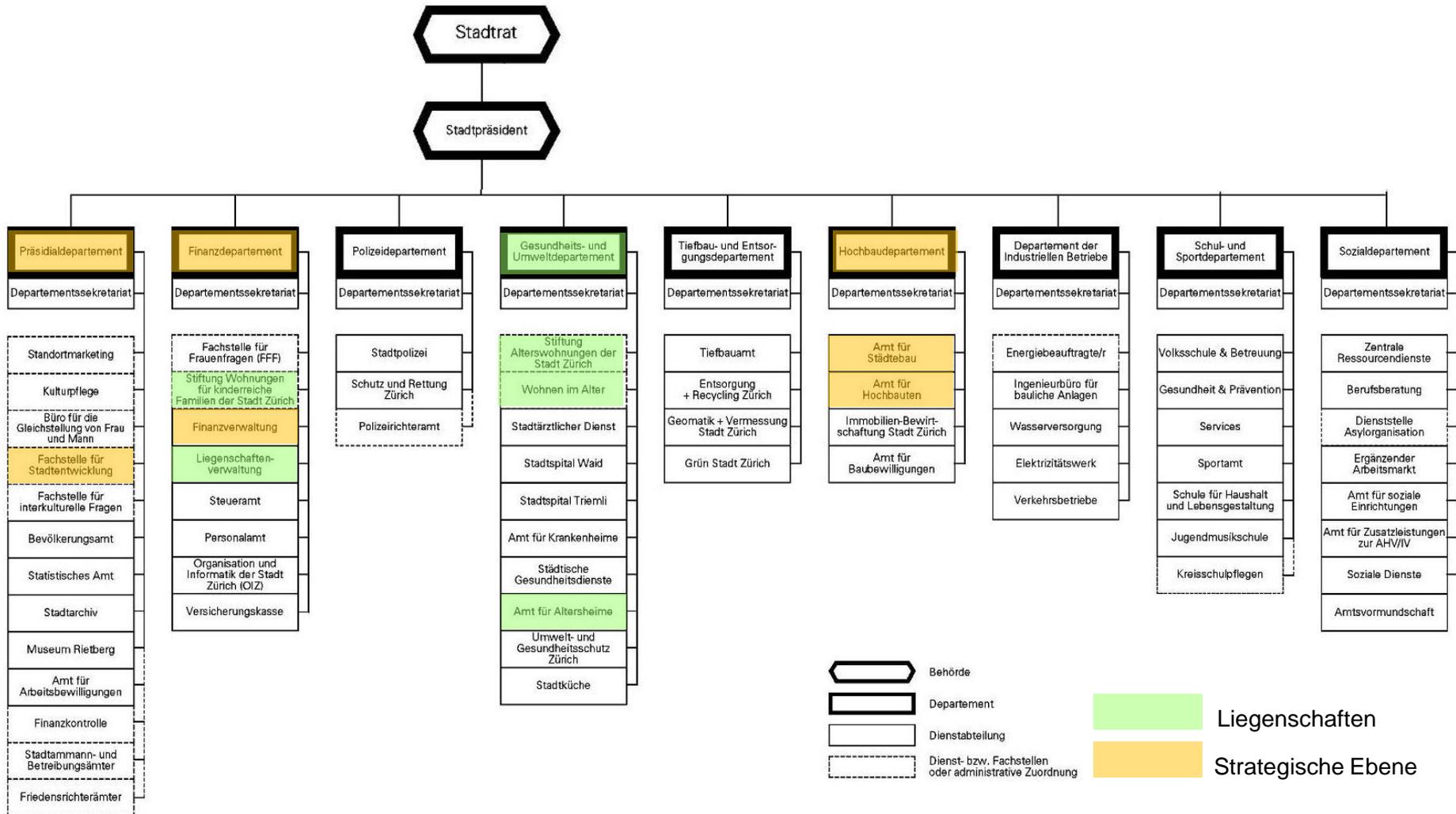
Unbebaute Flächen sind rar: Die meisten Neubauten ersetzen Bestehendes



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:

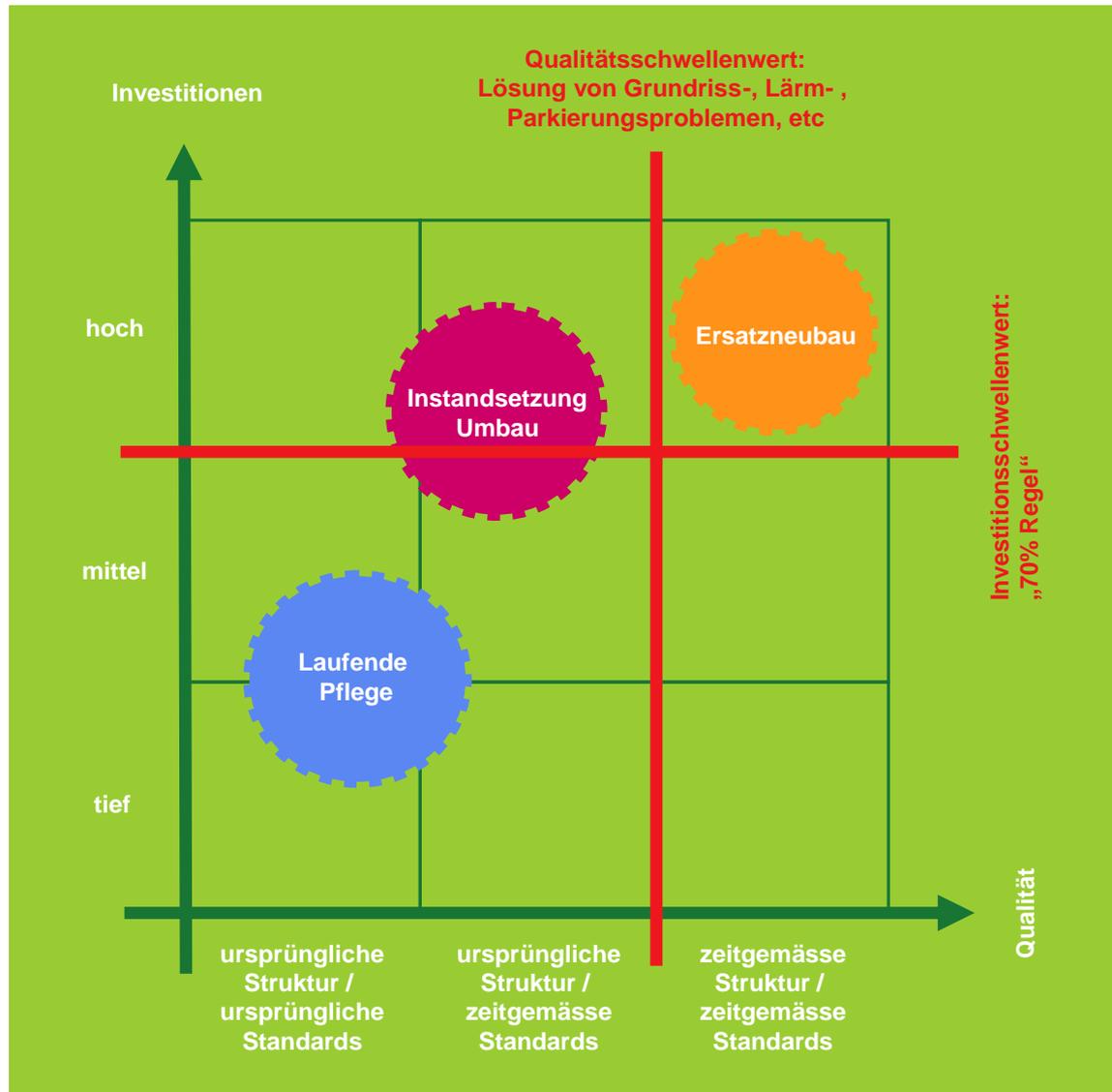
- 1998 – 2002: 10'000 Wohnungen in 10 Jahren
- 2002 – 2006: Wohnen für alle
- 2006 – 2010: Planen u. bauen für die Stadt von morgen
- 2010 – 2014: Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten



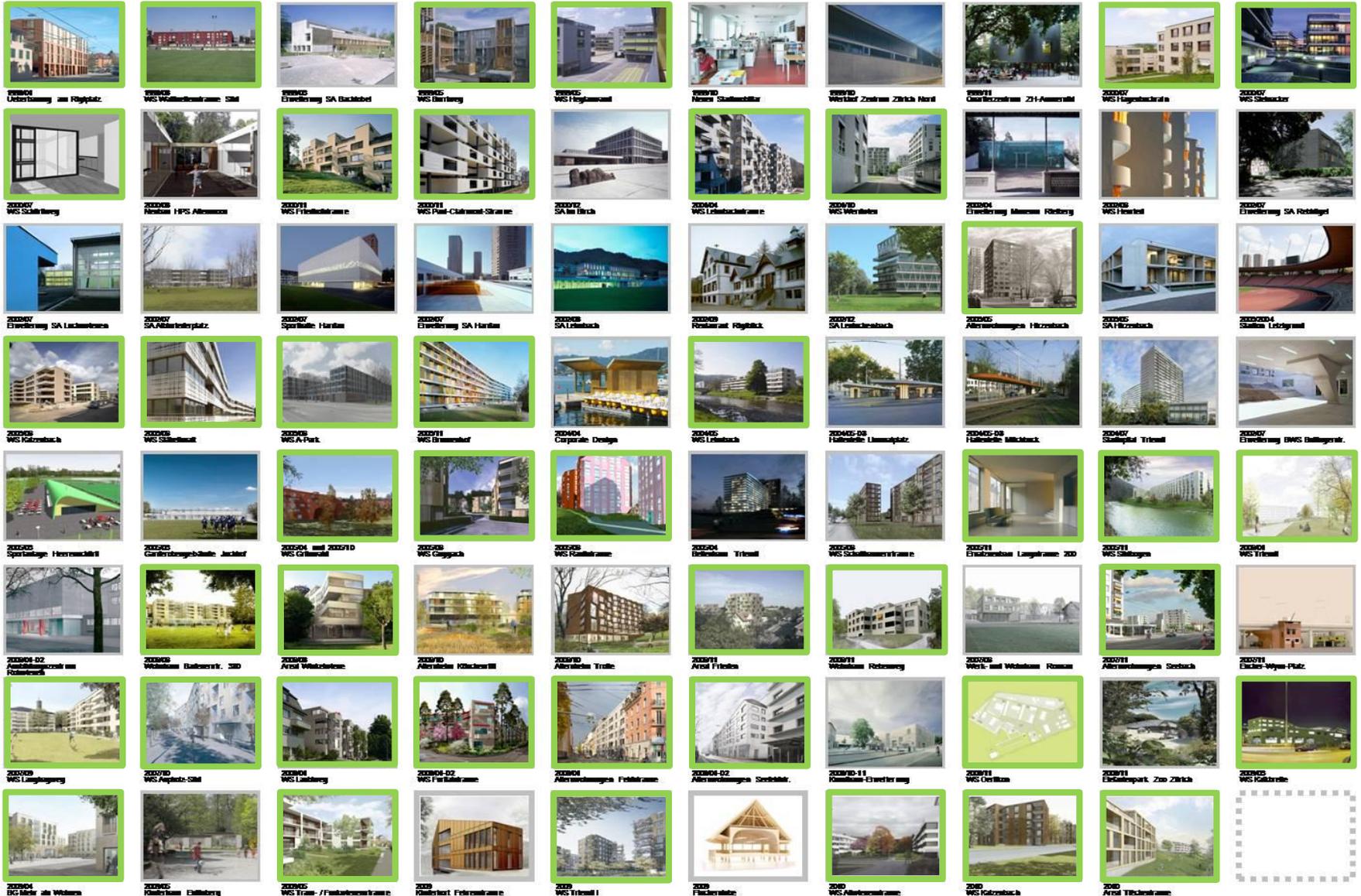
Ziele im gemeinnützigen Wohnungsbau

- 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



Erneuerung im Blockrandgebiet



Sich dem Hang und Zwang zur Standardanpassung widersetzen Wohnsiedlung Zurlindenstrasse

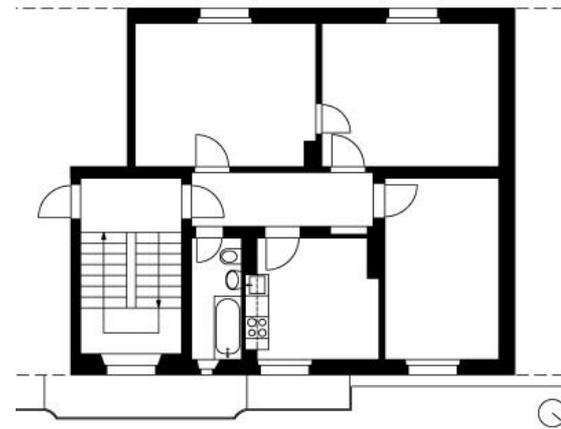
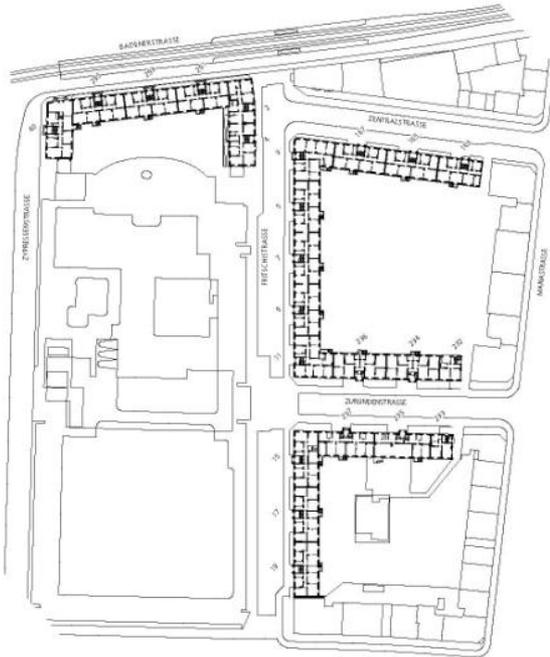
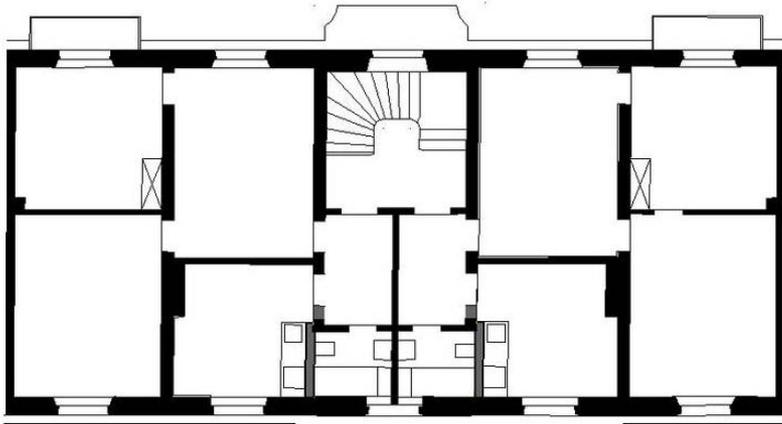


Siedlung Zurlindenstrasse, nach der Sanierung, 2007



vor der Sanierung

Siedlung Zurlinden – Grundrisse



Kalkbreite – Wohnen im Tramdepot

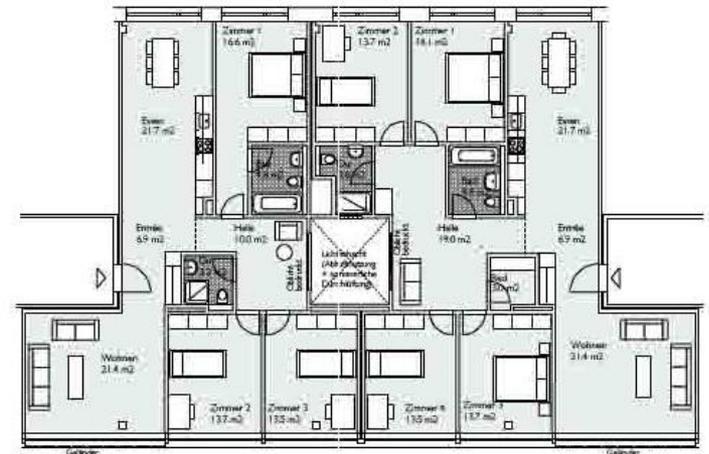


Kalkbreite – Wohnen im Tramdepot



Visualisierung Innenhof

Übersichtsplan Tramdepot Kalkbreite



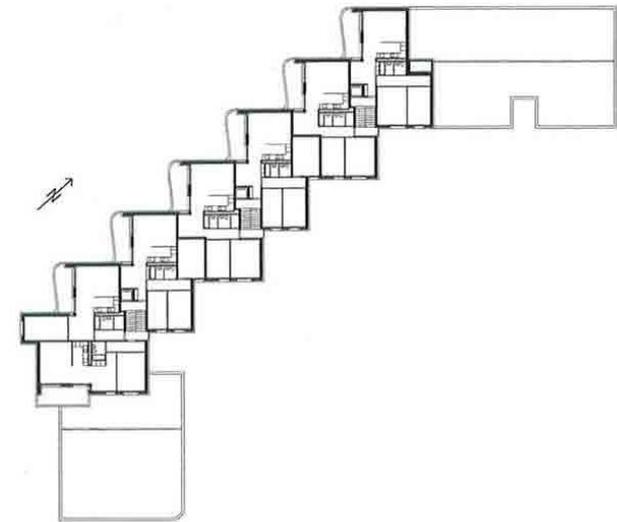
70er neu leben – Wohnsiedlung Heuried



Vor der Sanierung



Urban / Mediterran – Die Siedlung nach der Sanierung

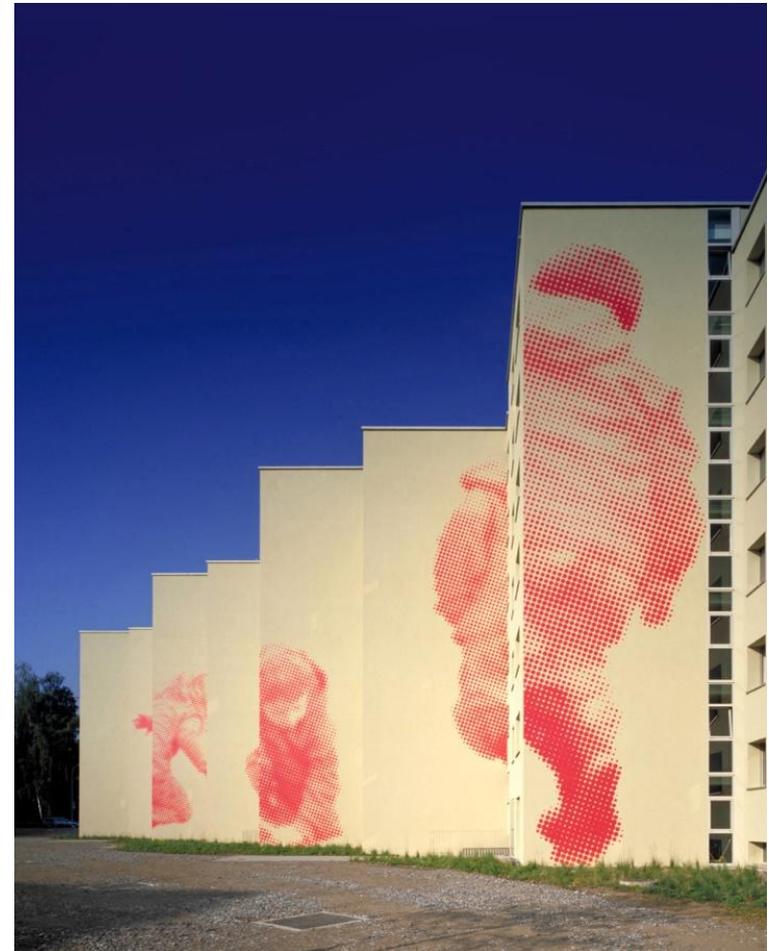


Sanierung 2004/2005 – Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Urban / Mediterran – Wohnsiedlung Heuried



Landschaftsarchitektur „Planetage“, Zürich



Kunst am Bau, Judith Elmiger, „Rote Kinder“

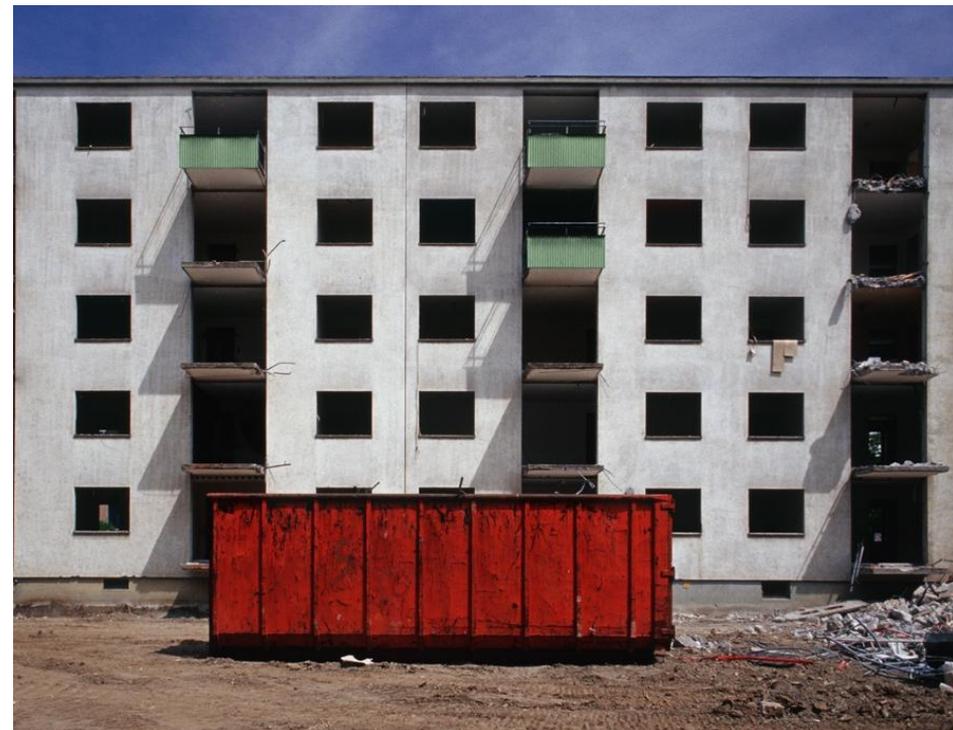
Nachhaltig in Prozess und Umsetzung – Wohnsiedlung



Nachhaltig in Prozess und Umsetzung Wohnsiedlung Werdwies



Siedlung Werdwies vor der Sanierung

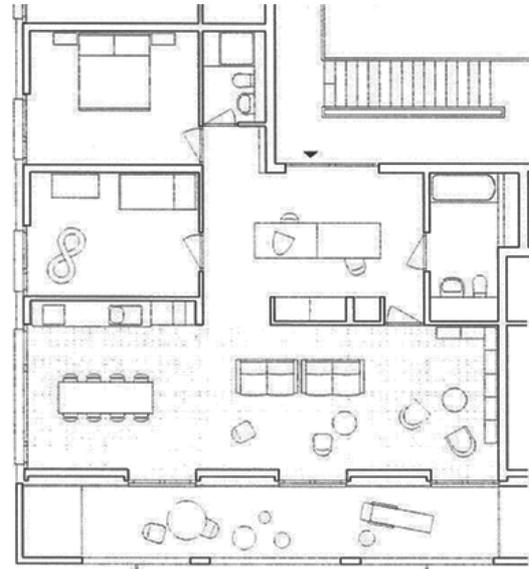
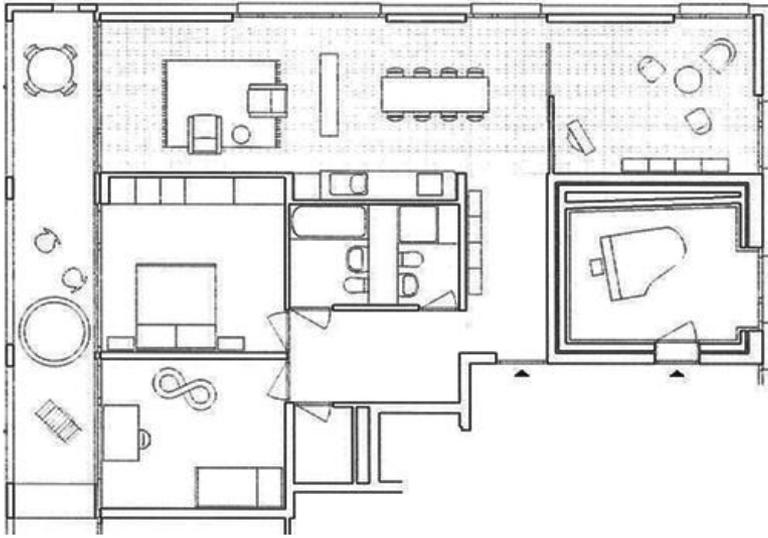


Umsicht beim Rückbau, Recyclingquote 90%

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