



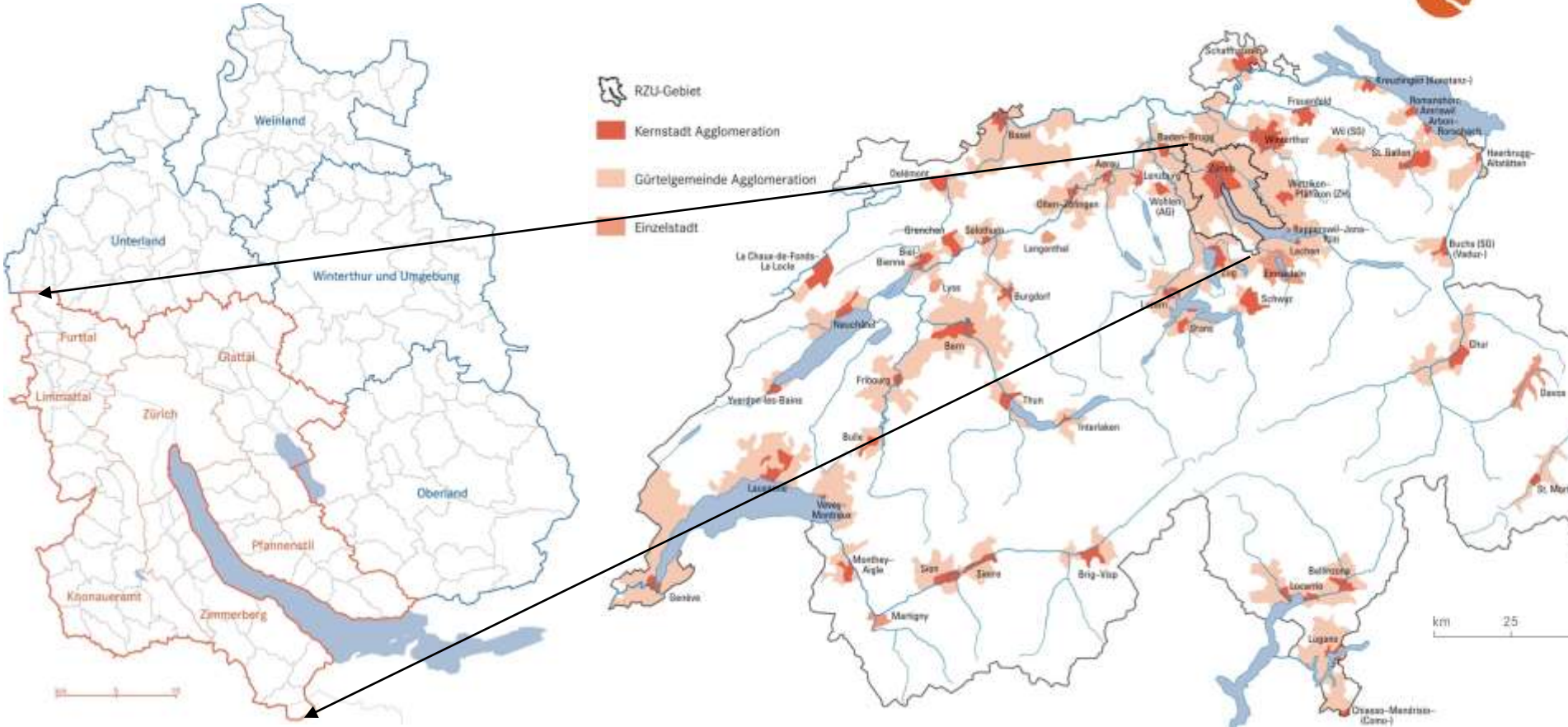
RZU Planungsdachverband
Region Zürich und Umgebung

Stuttgart, 3. Dezember 2022

Wirksame Innenentwicklung in Zürich? Zur schwierigen Umsetzung eines wichtigen Ziels

Witali Späth, Projektleiter RZU

Die RZU – Planungsdachverband von 7 Regionen im Grossraum Zürich



- Siedlungswachstum bremsen/stoppen
- Abstimmung am 3. März 2013
- In Kraft seit 1. Mai 2014



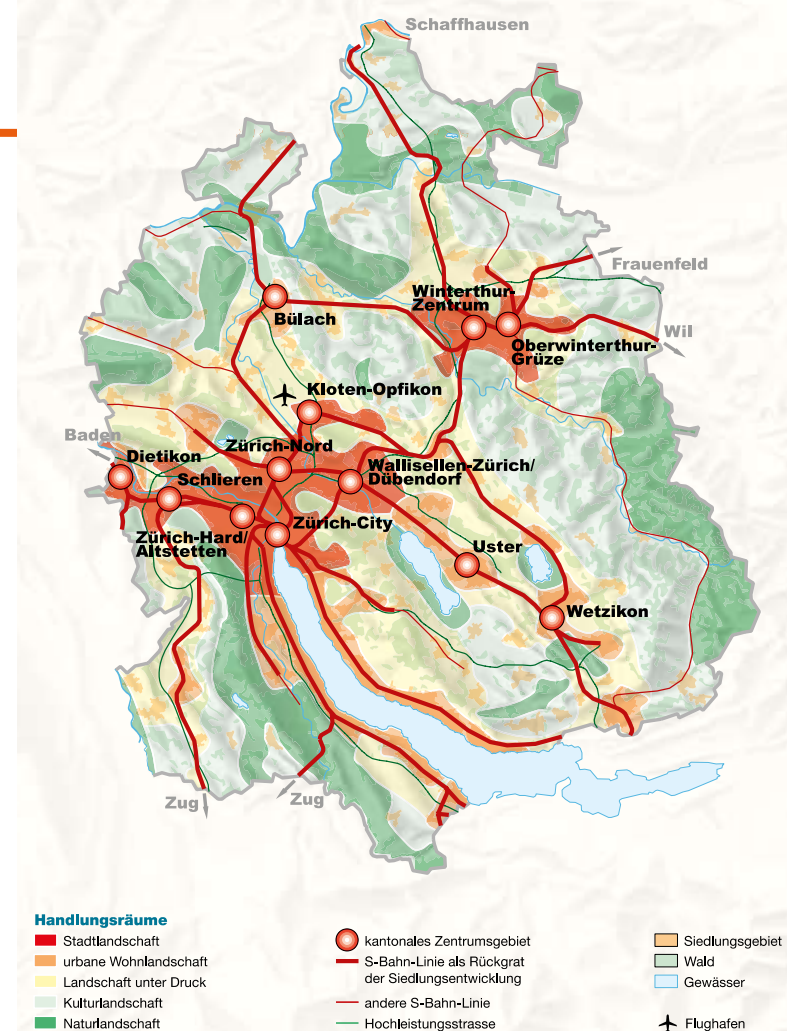


- Seit 2017 ist die Bauzonenfläche (BZF) um (nur) 1% gewachsen.
- BZF pro Person ist 282 m² (2012: 309m²)
- aber: Seit 2012 wurden ca. 5300–6800 ha BZF neu überbaut (~ Stadt Bern).

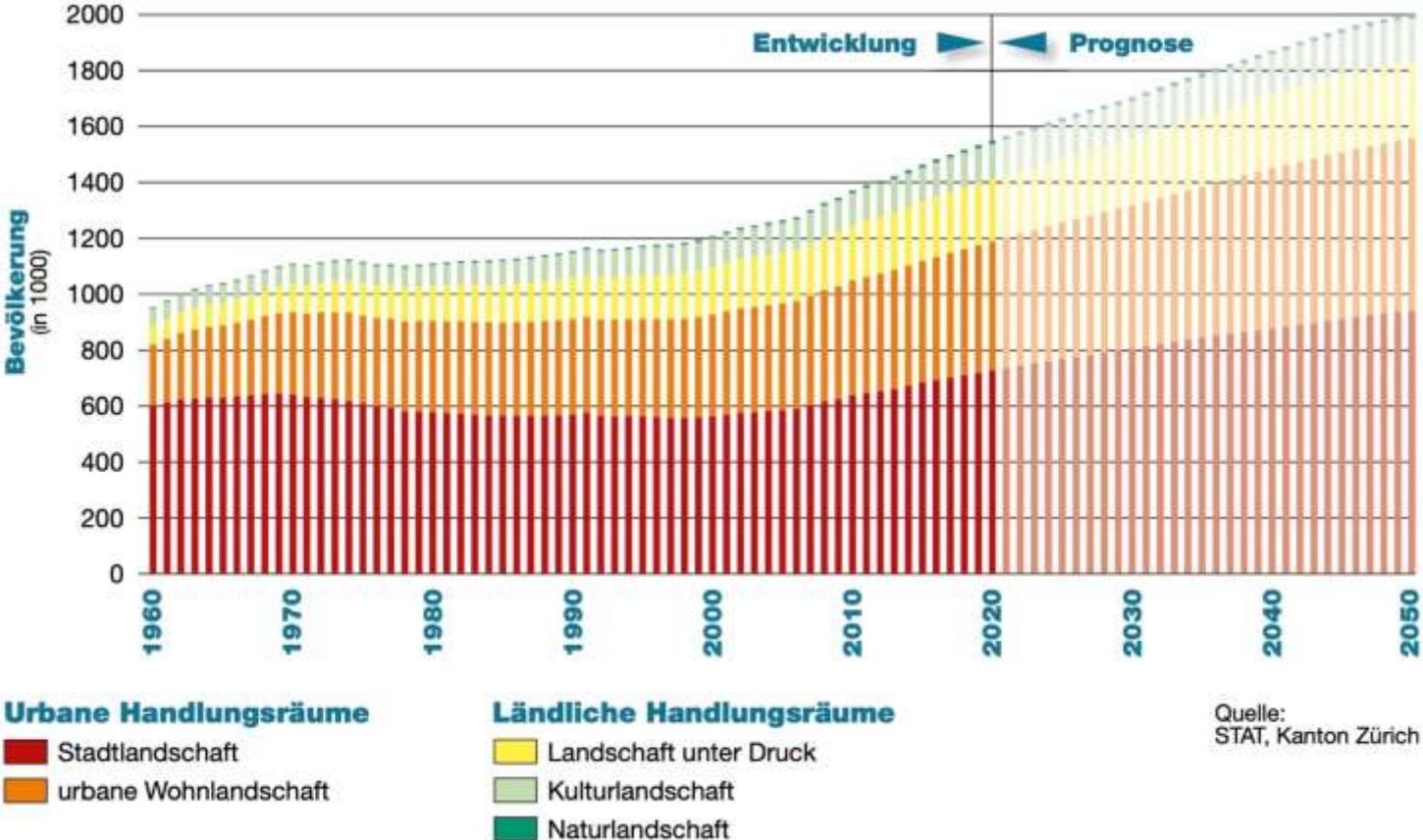


Handlungsräume kant. Richtplan seit 2015

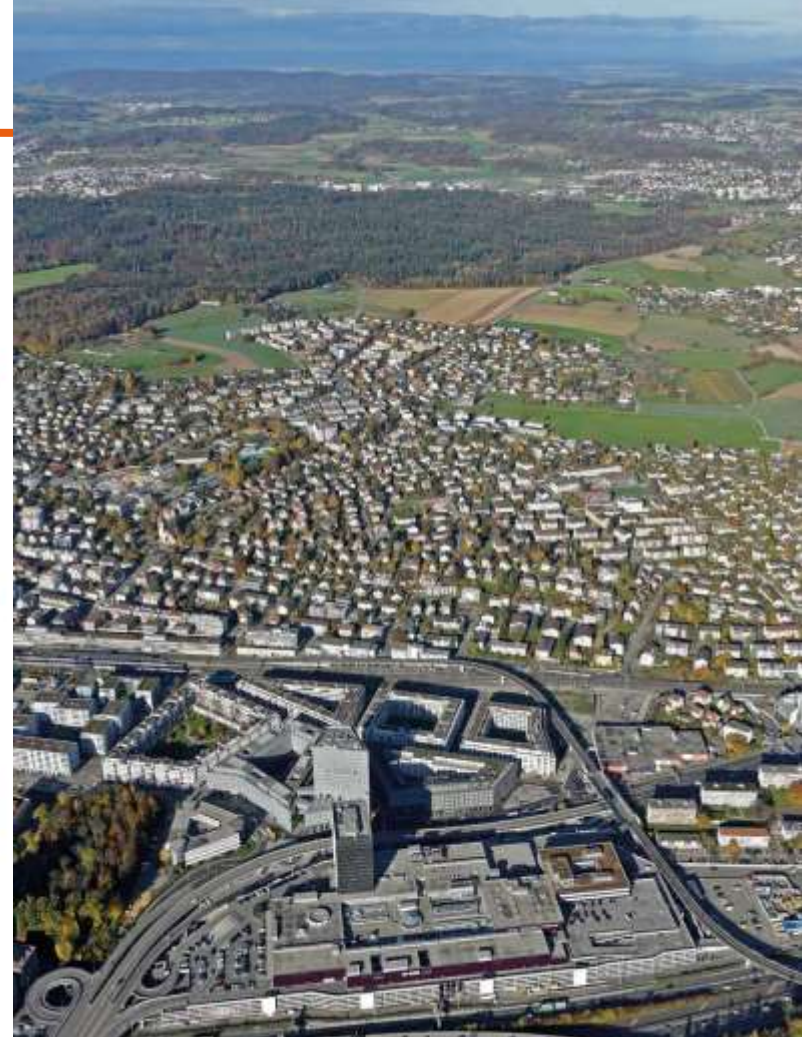
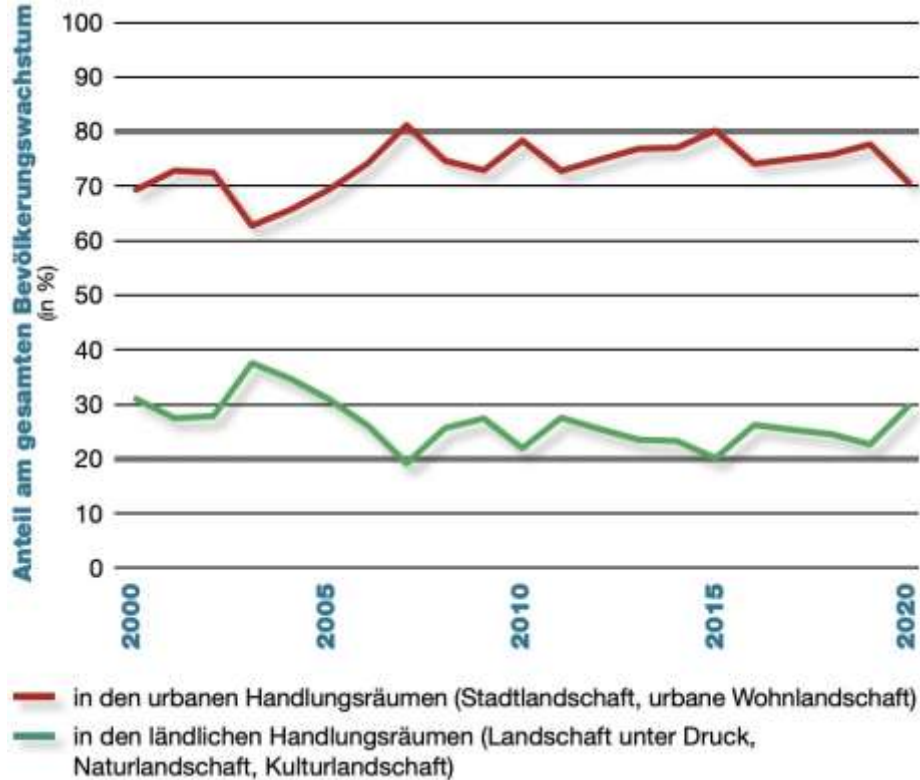
- Bevölkerungswachstum in die gut mit ÖV erschlossenen Gebiete lenken
- Wachsen, wo es bereits dichter ist
- 80% des Wachstums in *Stadtlandschaft* und *urbane Wohnlandschaft*



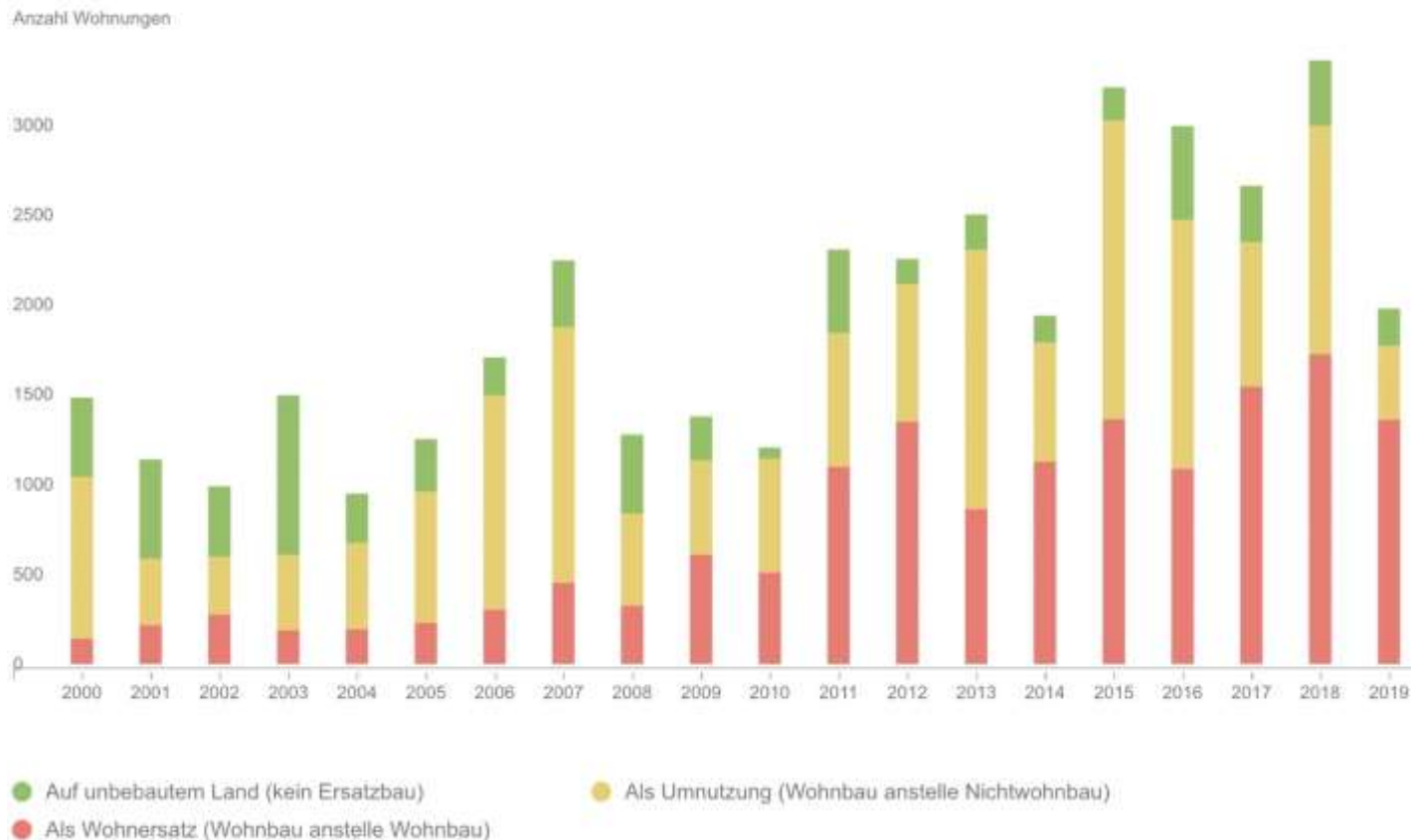
Bevölkerungsentwicklung und -prognose Kanton ZH 1960–2050



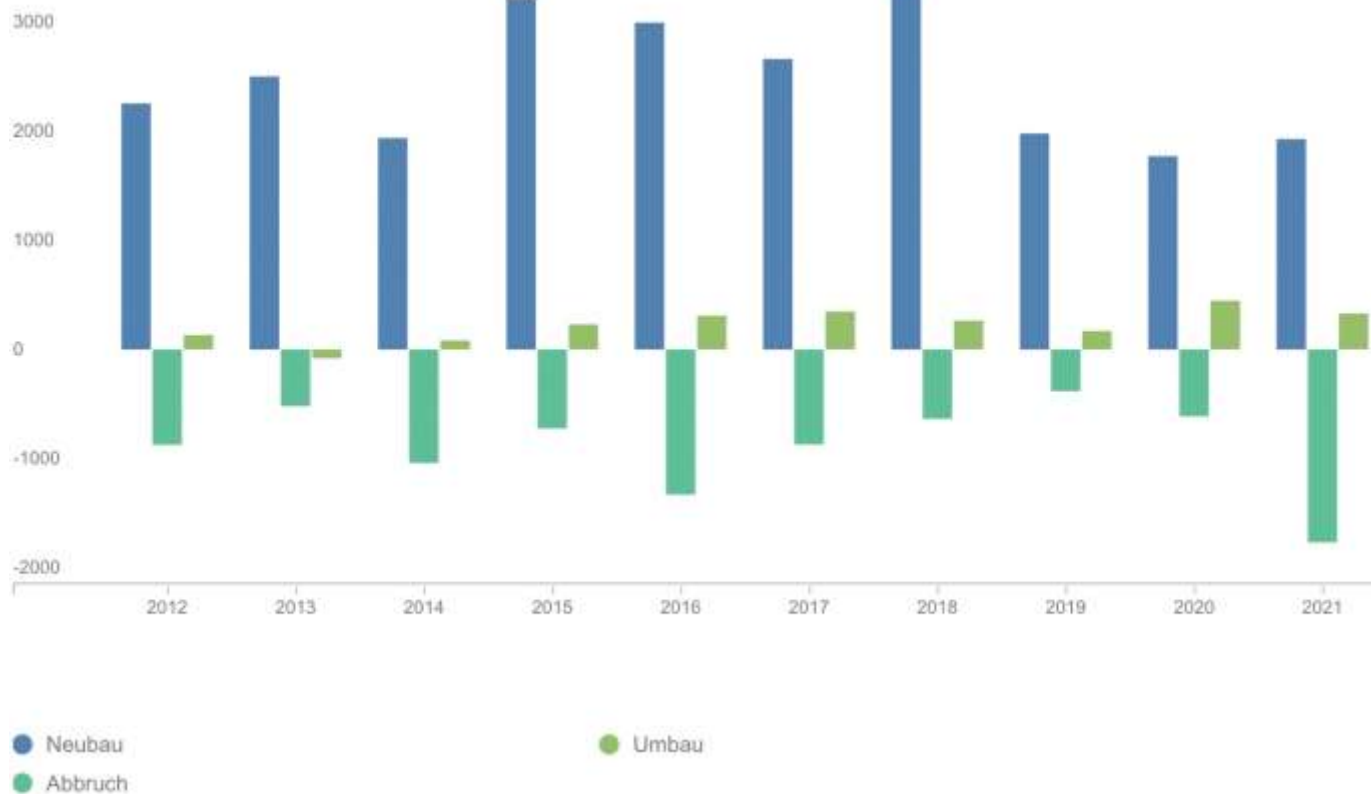
Effektive Verteilung des Bev.wachstums



Neue Wohnungen seit 2011 häufiger durch Ersatzneubau



Neue Wohnungen seit 2011 häufiger durch Ersatzneubau



Grossflächiger Ersatz ganzer Areale – Beispiele aus der Stadt Zürich



10

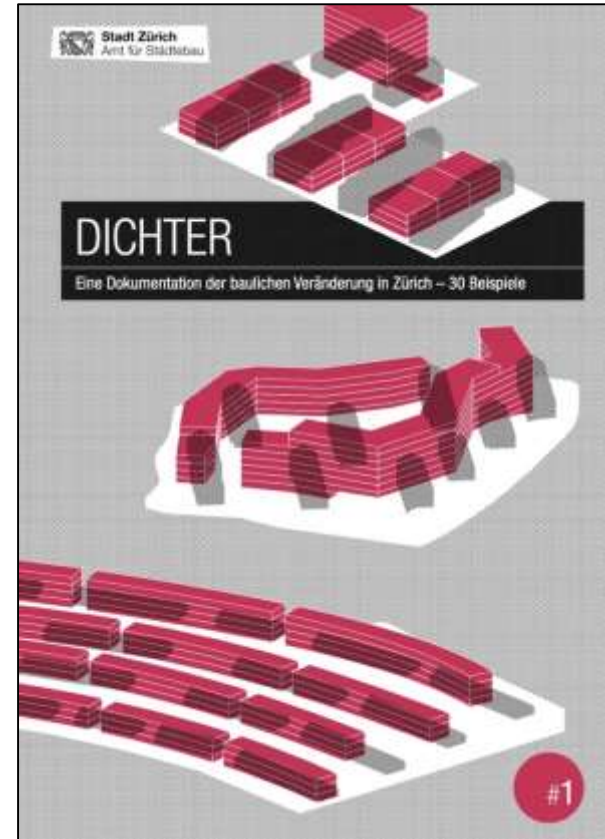


Ersatzneubau als «nachhaltiger Städtebau» – ein Blick 10 Jahre zurück

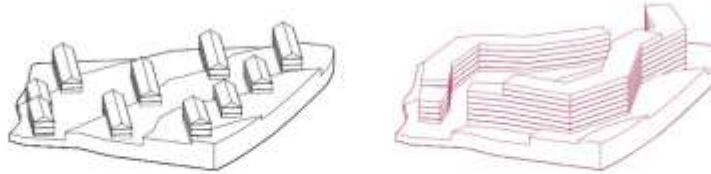


11

- 30 Realisierungen/Projekte der Nuller- und frühen 2010er Jahre
- «Verdichtung als Chance für einen nachhaltigen Städtebau» (S.5)



Ersatzneubau als «nachhaltiger Städtebau» – ein Blick 10 Jahre zurück



ARCHITEKT	Karl Egender, Wilhelm Müller	von Ballmoos Krucker Architekten AG	
BAUJAHR	1945	2011	
WOHNEINHEITEN	144 WE	192 WE	+ 48 WE (33 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	12 × 2-Zi (46 m ²)	8 × 1,5-Zi (41–58 m ²)	
	120 × 3-Zi (55 m ²)	41 × 2,5-Zi (65–76 m ²)	
	12 × 4-Zi (79 m ²)	42 × 3,5-Zi (88–98 m ²)	
		69 × 4,5-Zi (104–116 m ²)	
		32 × 5,5-Zi (127–138 m ²)	
		Pflegewohnung mit 9 Plätzen	
		Horträumlichkeiten, Atelier, Gemeinschaftsraum	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	79 m ²	110 m ²	+ 31 m² (39 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 750.–	CHF 2100.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 330 Bew.	ca. 500 Bew.	+ 170 Bew. (52 %)
GF ANRECHENBAR	8110 m ²	24 020 m ²	+ 15 910 m² (196 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	44 %	129 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	19 %	26 %	
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie	

- Nüchterne Feststellung auf S.11:



Bei Ersatzneubauten im Zeitraum zwischen 2000 und 2009 hat sich gegenüber den abgebrochenen Siedlungen die Wohnfläche durchschnittlich verdoppelt (Faktor 2,1), die Zahl der Wohnungen hat um den Faktor 1,5, die Anzahl Personen um den Faktor 1,2 zugenommen.

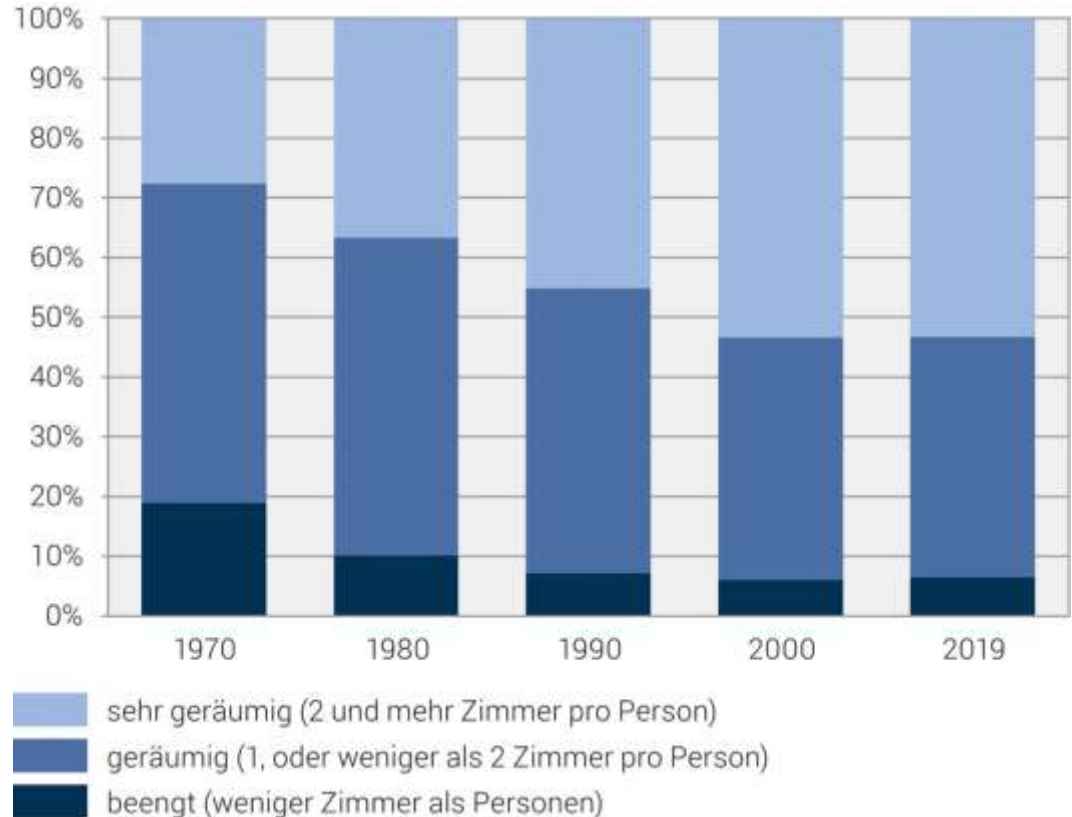


Trotz Bauboom wurde seit 2000 keine «Verdichtung» i.e.S. erreicht



z.B. EFH in der Schweiz

- sind Ø 142 m² gross
- in 60% leben max. 2 Pers.



Nutzungsdichte wird inzwischen stärker beachtet



292 statt 136 WE (x2.2) / 530 statt 250 Bew. (x2.1)

Abd Neuer Wohnkomplex in Adliswil
An der Sihl entstehen fast 300 neue Wohnungen
Die bestehenden Gebäude auf dem Areal Sihlmatten stammen aus den 60er-Jahren und sollen in den nächsten zehn Jahren abgerissen werden. Eine neue Siedlung entsteht.

 **Pascal Mürger**
Publiziert: 18.04.2022, 09:30



Die oberirdischen Parkplätze der Siedlung sollen alle unter den Boden verlegt werden.

Foto: Patrick Gutenberg

Die neue Siedlung soll viel Grünraum aufweisen, der auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Visualisierung: Atelier Brunecky / Dixt Architektur

Dilemma 1: Anlagedruck + Anreiz (Aufzoning) «gefährdet» jüngere Bauten



16

z.B. Brunaupark, Zürich

- Abriss von 239 für 500 neue WE
- Bauten aus den 1980er Jahren
- Anfang der 2010er-jahre saniert



Dilemma 2: Nachfrage Wohnen + Büroleerstand «gefährdet» noch jüngere Bauten



17



Das Eingangsportal an der Sonnenstrasse, Der Bruchteil des ehemaligen ZKB-Verwaltungsgebäudes ist von der Ringstrasse her nicht zu sehen. Foto: Thomas Bärner

Knapp 30-jährig und schon Abbruchobjekt

Zwei riesige Blocks im Zürcher Kreis 5 werden abgerissen. Was jetzt dorthin gebaut werden könnte.

von Carmen Ruster
Aktualisiert: 20.02.2018, 08:29

Kritik am Abriss des ZKB-Gebäudes

Dübendorf Gerade einmal 27 Jahre alt ist es, das ehemalige Verwaltungsgebäude der Zürcher Kantonalbank – und wird jetzt abgerissen. Wie ist das aus ökonomischer wie auch ökologischer Sicht zu rechtfertigen?

z.B. ZKB, Ringstrasse, Dübendorf

z.B. Orion, Förrlibuckstrasse, Zürich →



Ein Opfer des Strukturwandels: Der Bürogebäudekomplex an der Förrlibuckstrasse 178/180, der abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Foto: Urs Jaudas

Dilemma 3: Verdichtung auf Kosten von gewachsenem Grün



18

165 statt 67 WE (x 2.5) – aber wohin mit den PKW?



ZKB, April 2022

Dilemma 4: Klima(un)verträglichkeit des Bauens



84% des
Abfalls (CH)



40% der weltweiten Treibhausgasemissionen

Zwei Aspekte mit sehr ungleicher Berücksichtigung:

- **Fokus Betriebsenergie:** Dämmung, Heizungersatz, Gebäude-Ersatz
→ jahrzehntelang erprobt und etabliert (in Gesetzen und Förderungen)
- **Fokus graue Emissionen:** Erhalten, sanieren, umbauen, erweitern –
v.a. länger nutzen, weil die Emissionen der Erstellung enorm sind.
→ politisch neu und ausserhalb von Fachkreisen nirgends verankert
→ in Strategien/Gesetzen nicht bei Gebäuden, sondern im Industriesektor



Am Schluss wird trotzdem abgerissen

Ökologisch verdichten in der Stadt Experten und Politikerinnen sind sich einig: Weiterbauen ist besser als platt machen. Doch die Zürcher Wirklichkeit ist eine andere.

Die Bauämter müssen weg von ihrer Tabula-rasa-Politik

In Zürich werden so viele Siedlungen abgebrochen wie nie zuvor. Schuld daran ist die Stadt selber, die dafür den Startschuss gab. Das muss sich ändern – auch aus ökologischen Gründen. Von Adi Kälin

Lieber abreißen als weiterbauen

NZZ REAL ESTATE DAYS

Die Bauwirtschaft muss radikal umdenken

Um die Erderwärmung in den Griff zu bekommen, reicht es nicht aus, die Emissionen während des Betriebs eines Gebäudes zu verringern

Die Baubranche setzt auf Abriss

Alte Häuser abreißen und von Grund auf neu bauen liegt im Trend – doch dabei geht viel graue Energie verloren

... bis hin zur Baustopp-Forderung!

Am besten lässt man alles stehen

Beton galt als Baustoff für die Ewigkeit, im Ökozeitalter wird er zum Buh-Material. Dankt er wirklich ab? Von

Hört auf zu bauen – oder baut mit Stroh

Die CO₂-Emissionen lassen sich radikal und sozialverträglich reduzieren. Der Aktionsplan der Klimastreikbewegung zeigt, wie es gehen könnte.

Von Bettina Dyttrich

Frankfurter Allgemeine Zeitung

Feuilleton

Mittwoch, 28.04.2021, Nr. 99

Erhalte das Bestehende!

Umbau und Renovierung statt verschwenderischen Neubaus müssen Leitgedanken für Architekten sein.

Von Susanne Wartzeck

Stoppt die Vorschlagshämmer!

In der Stadtplanung ist Verdichtung die Lösung der Stunde. Überall wird abgerissen und neu gebaut. Jetzt rufen junge Architektinnen in Zürich zum Widerstand auf – endlich.

Von Antje Stahl (Text) und Saskja Rosset (Bilder), 14.03.2022



Abrissmoratorium: Ein offener Brief

19. September 2022

Der BDA sowie sämtliche Präsidiumsmitglieder gehören zu den Erstunterzeichnerinnen und Unterzeichnern des Offenen Briefes an die Bundesbauministerin Klara Geywitz, der am 19. September 2022 veröffentlicht wurde. www.abrissmoratorium.de





- Bevölkerungswachstum «im Bestand» aufnehmen
 - Baulich: Baulücken nutzen, Bestand aufstocken und erweitern
 - Nutzung: Leerstände umnutzen und unternutzten Wohnraum aktivieren
- Zielkonflikte und Anforderungen kennen und abwägen
 - intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand* nötig
 - * Gebäude, Freiräume, Nutzer:innen
- Es braucht Ressourcen für den Mehraufwand (z.B. über Mehrwertausgleich)
- Lösungen im Bestand brauchen Kompromissbereitschaft und rechtl. Flexibilität

