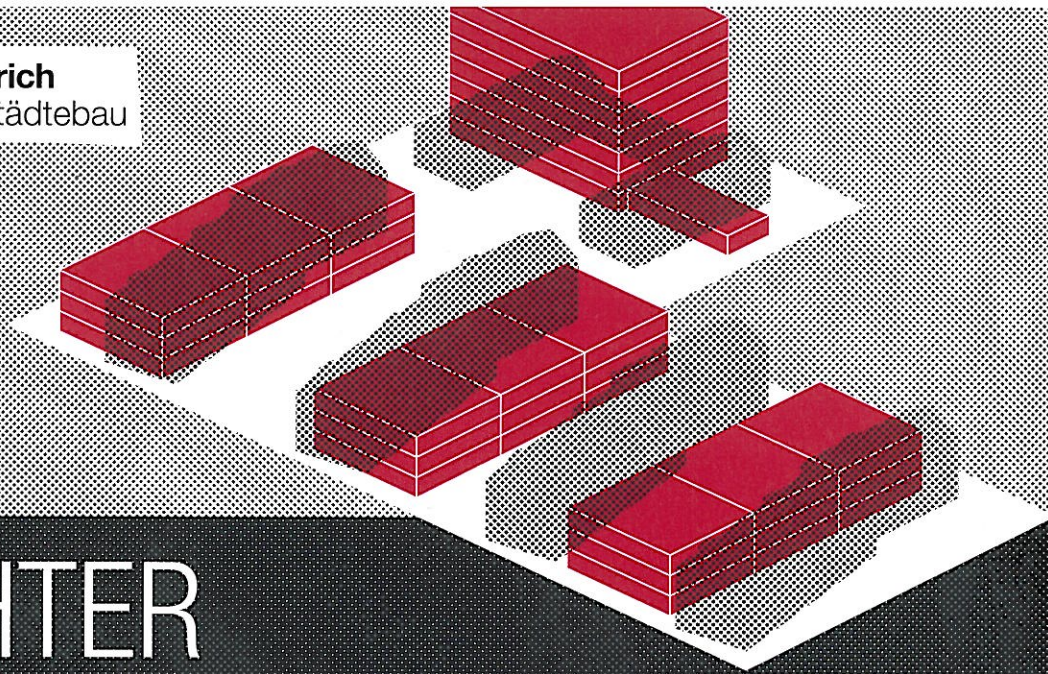


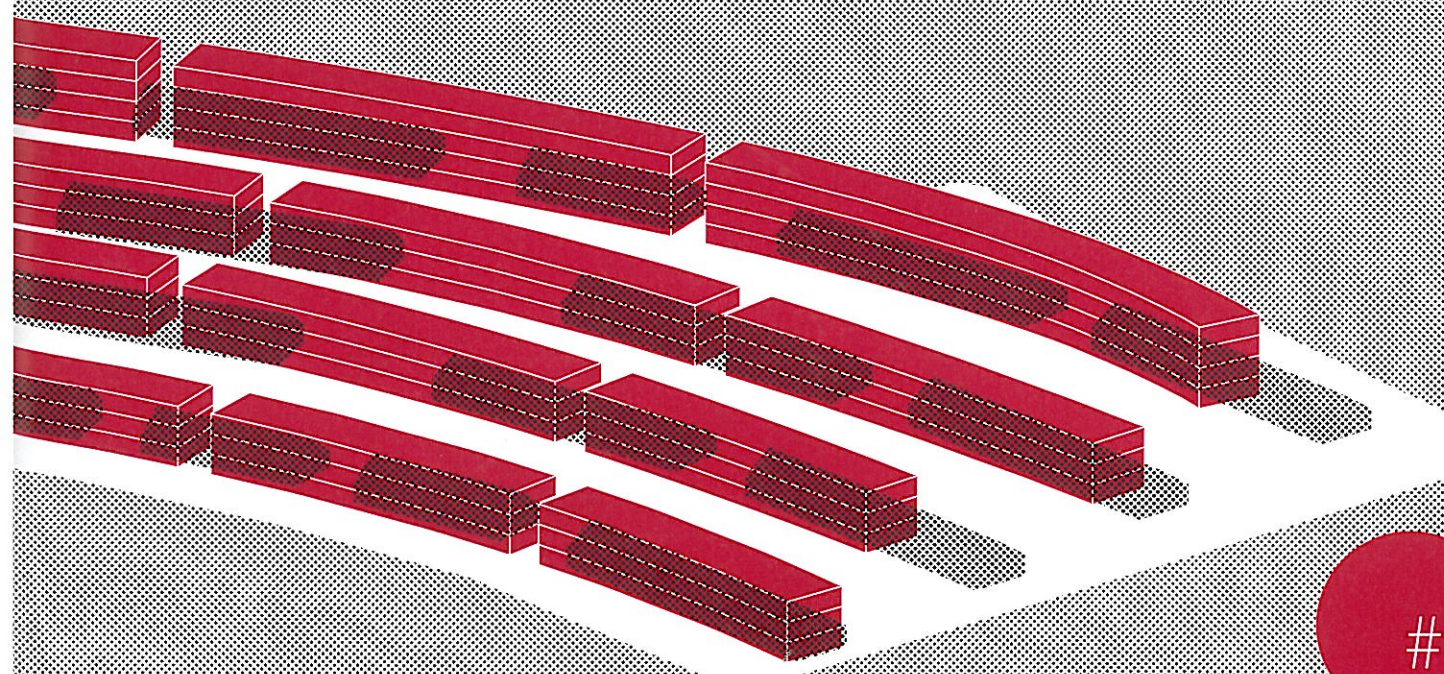
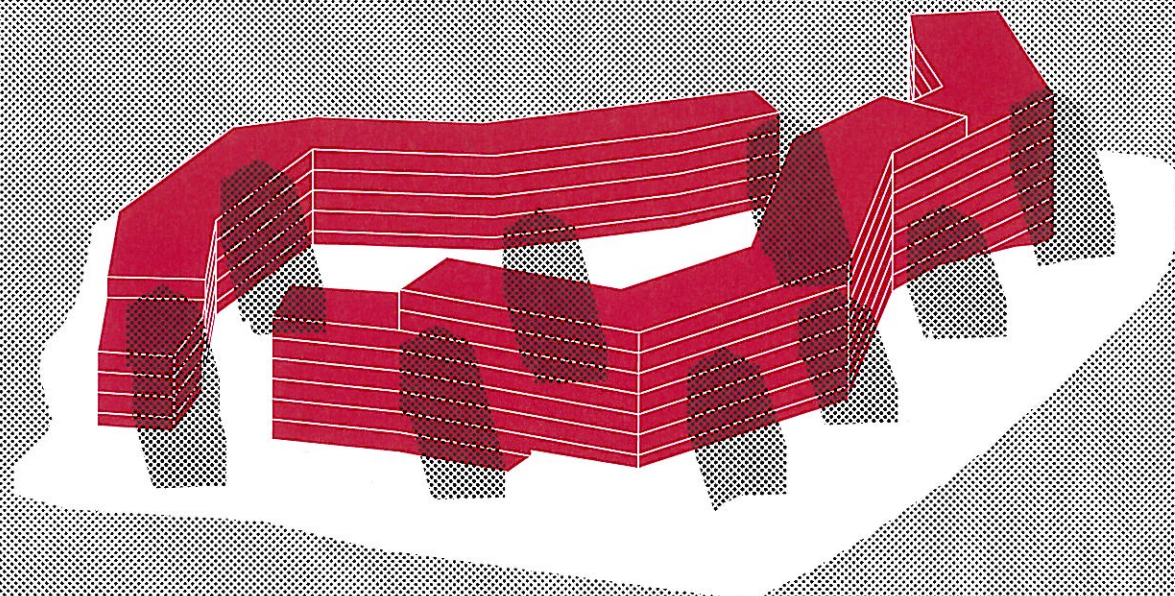


Stadt Zürich
Amt für Städtebau



DICHTER

Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele



#1

VERDICHTUNG ALS CHANCE NUTZEN

Stadtrat Dr. André Odermatt, Vorsteher Hochbaudepartement der Stadt Zürich

In der Fachwelt wird schon lange über «Verdichtung» diskutiert. Nun ist der Begriff auch bei einer breiteren Bevölkerung angekommen. Das ist zu begrüßen. Wir müssen jedoch sicherstellen, dass das Thema weder zum Schreckgespenst noch zum Allheilmittel für die Lösung aller raumplanerischen Probleme gemacht wird. Die städtische Bevölkerung wächst. Das ist gut. Der Anspruch pro Kopf steigt, das ist problematisch. Es braucht einen vernünftigen Umgang mit der Ressource «Boden», mehr denn je.

Verdichtung ist kein Selbstzweck, sondern ein sinnvoller und steuerbarer Prozess zur Bewältigung der städtebaulichen und sozialen Herausforderungen. Wenn es uns gelingt, Verdichtung als gesamtgesellschaftlichen Prozess zu diskutieren und zu verstehen, dann sind wir auch in der Lage, die Chancen zu nutzen, die sich daraus ergeben.

Mit der Quartierbevölkerung müssen wir Chancen und Risiken der Verdichtung diskutieren. Lokale Eigenheiten sind ebenso zu berücksichtigen wie quartierspezifische Entwicklungspotenziale. Ein offen geführter Dialog hilft, Ängste und Befürchtungen abzubauen. Das ist eines der Ziele des aktuellen stadträtlichen Legislatorschwerpunkts «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten».

Gerade bei der Diskussion von Themen mit einer hohen Komplexität braucht es Grundlagen, welche die Verständlichkeit fördern und Missverständnissen vorbeugen. Die vorliegende Publikation tut dies in vorbildlicher Art. Anhand von ausgewählten Beispielen wird gezeigt, was Verdichtung im konkreten Fall bedeutet. Was heisst das in Zahlen? Wie sind die Zahlen zu verstehen? Sie halten somit ein Werkzeug in den Händen, das dazu beitragen soll, den Prozess der Verdichtung am konkreten Objekt nachzuvollziehen.

Wir müssen Verdichtung als Chance verstehen, als Chance, um auf die grossen gesellschaftlichen und raumplanerischen Herausforderungen, die sich uns stellen, zu reagieren. Als Chance, um eine neue Qualität im Städtebau zu erreichen, etwa in der Gestaltung von Aussenräumen beim Ersatz von Siedlungen. Dichte allein garantiert keine Qualität, aber Verdichtung verunmöglicht sie auch nicht. Das ist leicht gesagt und hart zu erarbeiten. Die Stadt muss beim Planen und Bauen eine Vorreiterrolle einnehmen. Die Stadt muss zeigen, dass Verdichtung zum Wohl der Menschen möglich ist. Diese Publikation leistet dazu einen wichtigen Beitrag.

DISKRETE URBANITÄT – DIE SEELE DER STADT

Patrick Gmür, Direktor Amt für Städtebau der Stadt Zürich

«Welche Stadt halten Sie für die lebenswerteste?», fragte das deutsche Zeit-Magazin den holländischen Architekten Rem Koolhaas im Oktober 2011. Seine Antwort: «Ach, es gibt darüber ja endlose Listen. Und es ist immer Zürich, das ganz oben genannt wird, oder Melbourne. Es ist komischerweise nie eine wirklich aufregende Stadt, sondern es sind immer eher gesittete Städte, die als lebenswert gelten.»

Interessant an dieser Äusserung ist, dass sich der Architekt auf den spezifischen Charakter der Städte bezieht. Mit «eher gesittet» meint Koolhaas das, was die Stadt Zürich in ihrer räumlichen Entwicklungsstrategie RES mit «diskreter Urbanität» beschreibt: «Zürich zeichnet sich durch seine – angesichts der grossen wirtschaftlichen Bedeutung – vergleichsweise zurückhaltende städtebauliche und architektonische Erscheinung aus. Sorgfältig angeordnete Merkmale betonen diese Qualität und fördern die räumliche Orientierung. Die weitgehende Absenz dominanter Formen des repräsentativen und inszenierten Städtebaus sowie austauschbarer globaler Architekturen geben der Stadt ein vornehm zurückhaltendes, aber klares Profil.»

Mit der Erfolgsposition «Diskrete Urbanität» – neben den vier anderen Qualitäten «Vielfältige Durchmischung», «Effiziente Vernetzung», «Erlebbarer Offenheit» und «Ausgezeichnete Lage- und Umweltqualität» – will sich Zürich von vergleichbaren Städten unterscheiden. Gleichzeitig stehen diese Qualitäten für die Attraktivität und somit für den baulichen Druck auf die Stadt. In Zürich gibt es kaum Baulandreserven, die gültige Bau- und Zonenordnung erlaubt jedoch beträchtliche Spielräume bei der Ausnützung. Deshalb gilt die Verdichtung der Stadt als einziger Ansatz, das Wachstum aufzunehmen. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist weitgehend unbestritten.

Eine städtebauliche Analyse macht unterschiedliche Siedlungs- und Quartierstrukturen sichtbar. Über die Topografie, aber auch die Geschichte des Städtebaus im 20. Jahrhundert ist der Stadtplan lesbar. Die mittelalterliche Stadt und die Blockrandbebauungen in den Kreisen 3, 4 und 5 stehen für die traditionelle dichte Stadt des 19. Jahrhunderts. Die Landschaftsräume der Sihl und Limmat sowie des Seebeckens prägen zusätzlich den kompakten Stadtkörper.

Die südorientierten und daher privilegierten Hanglagen werden durch die massigen Bauten der ETH Zürich, Universität Zürich und des Universitätsspitals dominiert. Nach dem Schleifen der obsolet gewordenen Stadtbefestigungen ergaben sich Flächen, die mit den damals neuen Institutionen bebaut wurden. Noch heute sprengen diese öffentlichen Bauten Massstab und Körnung der unmittelbaren Nachbarschaften. Zudem zeugen sie vom Mut der damaligen Entscheidungsträger. Dank ihrer gut proportionierten

Baukörper, ihrer durch das Material geprägten Farbigkeit, ihrer grosszügigen Innenräume und der Anbindung an die Stadt sind diese Bauten Teil des kollektiven Stadtbildes. Gleichzeitig haben sich deren Grösse im Laufe der Zeit im Stadtplan und damit auch im Gedächtnis der Bewohnerinnen und Bewohner Zürichs eingepägt. Im Kontrast zu den kleinteiligen Einzelbauten der höheren Lagen entsteht ein vielfältiges und reiches Quartierbild.

Der Hangfuss des Üetlibergs zeichnet sich durch die Zeilenbauten des letzten Jahrhunderts aus. Durchgrünte Aussenräume charakterisieren diese Siedlungsstrukturen. Die Ideen der Gartencity waren die Grundlagen für die grossflächigen Planungen in den Quartieren Seebach und Schwamendingen. In diesen Gebieten sind die antiurbanen, landschaftsbezogenen Stadtbilder der damaligen Zeit spürbar.

Diese differenzierten Quartierstrukturen bestimmen nicht nur den städtebaulichen Ausdruck Zürichs, sondern prägen auch die Stadtbevölkerung. Alteingesessene Zürcher und Zürcherinnen geben sich als Bewohner/Bewohnerin ihres Quartiers zu erkennen. Eine Höneggerin ist keine Riesbächlerin und diese unterscheidet sich wesentlich von einer Leimbacherin, einem Fluntermen oder einem Schwamendinger. Ein ehemaliger Mitarbeiter der städtischen Denkmalpflege betreute fast zwanzig Jahre lang Quartiere in Zürich Nord. Vor seiner Pensionierung wechselte er zu Quartieren am Zürichberg. Erstaunt stellte er fest, dass sich nicht nur die Stadtteile, sondern auch die Bewohnerinnen und Bewohner in ihren Charakteren wesentlich voneinander unterscheiden. Die diskrete, aber unterschiedliche Urbanität prägt also neben dem Stadtbild auch die Menschen.

Zürichs Stadterweiterungen sind nur aus der politischen, ökonomischen und sozialen Geschichte zu verstehen. Sie waren nicht radikal, sondern pragmatisch. So verwundert es nicht, dass noch heute dörfliche Strukturen der alten Kerne die Stadtteile Witikon, Unteraffoltern und Albisrieden charakterisieren. Genau hier liegt eine Herausforderung für die Verdichtung nach innen: im Gleichgewicht zwischen Alt und Neu sowie im Respektieren und Weiterentwickeln der spezifischen Quartierstrukturen, welche letztlich auch den Charakter oder die Seele der Stadt ausmachen. Wenn Zürich weiterhin eine «gesittete» und damit lebenswerte Stadt ist, gibt sie auch eine Antwort auf die wesentlichen Fragen: Wie wollen wir leben, und was macht uns glücklich?

Verdichtung als Chance für einen nachhaltigen Städtebau

In Zürich wird wieder dichter gebaut – dies ist gut und richtig! Jahrhundertlang wurde der Stadtkörper innerhalb enger Umgrenzungen umgebaut, überformt und aufgestockt. Mit der Schleifung des barocken Befestigungsringes Mitte des 19. Jahrhunderts setzte auch in der Stadt Zürich die Expansion in die Fläche ein. Die Stadt dehnte sich aus und vergrösserte durch zwei Eingemeindungen 1893 und 1934 auch ihr Territorium. Die grossflächigen Stadterweiterungen ab den 1930er Jahren folgten dem Leitbild der aufgelockerten Stadt bzw. dem Ideal der Gartenstadt. Resultat waren ausgedehnte, locker überbaute Stadtteile mit einer niedrigen baulichen Dichte und einem hohen Freiflächenanteil.

Verdichtung ist gewünscht

Nach Jahren der Stagnation und Entleerungstendenzen der eigentlich städtischen Gebiete ab Mitte der 1960er Jahre, in denen dafür die Agglomerationen stark gewachsen sind, befindet sich die Stadt Zürich seit den 1990er Jahren wieder in einer Phase der inneren Verdichtung.

Es ist unbestritten, dass das Wachstum in der Stadt Zürich raumplanerisch richtig und gewollt ist und den übergeordneten Planungszielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung folgt.

Was in Raumkonzepten des Bundes und des Kantons seit Jahren gefordert wird, wurde jedoch bislang kaum umgesetzt: die Konzentration des Bevölkerungswachstums und die dafür notwendige Siedlungsentwicklung im bereits überbauten Gebiet und insbesondere in den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen urbanen Verdichtungsgebieten.

Die Weichen für die Verdichtung wurden auf verschiedenen Ebenen gestellt. Seit 1980 verlangt das schweizerische Raumplanungsgesetz die «haushälterische Nutzung des Bodens». 1995 sprachen die «Grundzüge Raumordnung Schweiz» erstmals von der «Siedlungsentwicklung nach innen» als einer Massnahme zur Vermeidung einer weiteren Ausdehnung des Siedlungsgebietes. Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) 1991 wurden die Vorgaben minimaler baulicher Dichten und die Möglichkeiten zur besseren Nutzung bestehender Gebäude eingeführt. Zur gleichen Zeit wurde das Postulat in den Leitlinien zum kantonalen Richtplan verankert. Dieser verlangte von Städten und Gemeinden, «... bei Revisionen der Ortsplanungen die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen zu berücksichtigen». In der Folge wurde im regionalen Richtplan Stadt Zürich neben der Umnutzung von Industriebrachen die weitere Verdichtung des Siedlungsgebietes thematisiert. Mit den Revisionen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich wurden 1995 und 1999 diese Verdichtungsmöglichkeiten durch die Anpassung der Bauvorschriften wie auch Um- und Aufzonungen geschaffen: Ausnüt-

zungsziffern wurden eingeführt und die zusätzlich anrechenbare Nutzung von Dach- und Untergeschossen erlaubt.

Bis zur Jahrtausendwende wurden diese Reserven noch spärlich genutzt. Die Transformation der Industriebrachen hatte zwar eingesetzt, in den Wohnquartieren bewegte sich jedoch kaum etwas. Erst der Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren», der aufgestaute Erneuerungsbedarf und der zunehmende Nachfragedruck vermochten im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts die Reserven zu mobilisieren. Damit begann die Verdichtung der Stadt des 20. Jahrhunderts. Die bauliche Veränderung vollzieht sich heute primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. An den zahlreichen Ersatzneubauten, wie sie in dieser Publikation dokumentiert werden, kann diese Entwicklung abgelesen werden. Bestehende, in die Jahre gekommene Wohnbauten und -siedlungen werden abgebrochen und durch grössere Neubauten ersetzt. Auf eine abgebrochene Wohnung kommen aktuell etwa zwei neue. In den letzten zehn Jahren wurden in Zürich rund 1,5 Mio. m² Wohnfläche neu geschaffen, der überwiegende Anteil in Form von Ersatzneubauten, zu rund 60 % auf Brachflächen und rund 40 % in bestehenden Wohnquartieren.

Stadtplanerische Herausforderung

Seit über zehn Jahren steigt die Bevölkerungszahl in der Stadt Zürich wieder. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner hat in dieser Zeit um 28 000 auf ca. 385 500 (Stand Ende 2011) zugenommen, allein in den letzten drei Jahren wuchs die Bevölkerung um 12 000 Personen. Drei Viertel des Wachstums sind auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Ein Ende des Wachstums ist aus heutiger Sicht nicht abzusehen: Bis ins Jahr 2030 wird ein weiterer Anstieg der Bevölkerung um bis zu 40 000 Personen prognostiziert. Gleichzeitig ist keine Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgesehen. Angesichts dieser Tatsachen stellt sich also nicht mehr die Frage, ob und wie viel verdichtet werden kann. Die Herausforderung der Stadtplanung besteht vielmehr darin, Wachstum und Verdichtung in gewünschte Bahnen zu lenken und Regeln und Qualitätsstandards für den Verdichtungsprozess zu definieren.

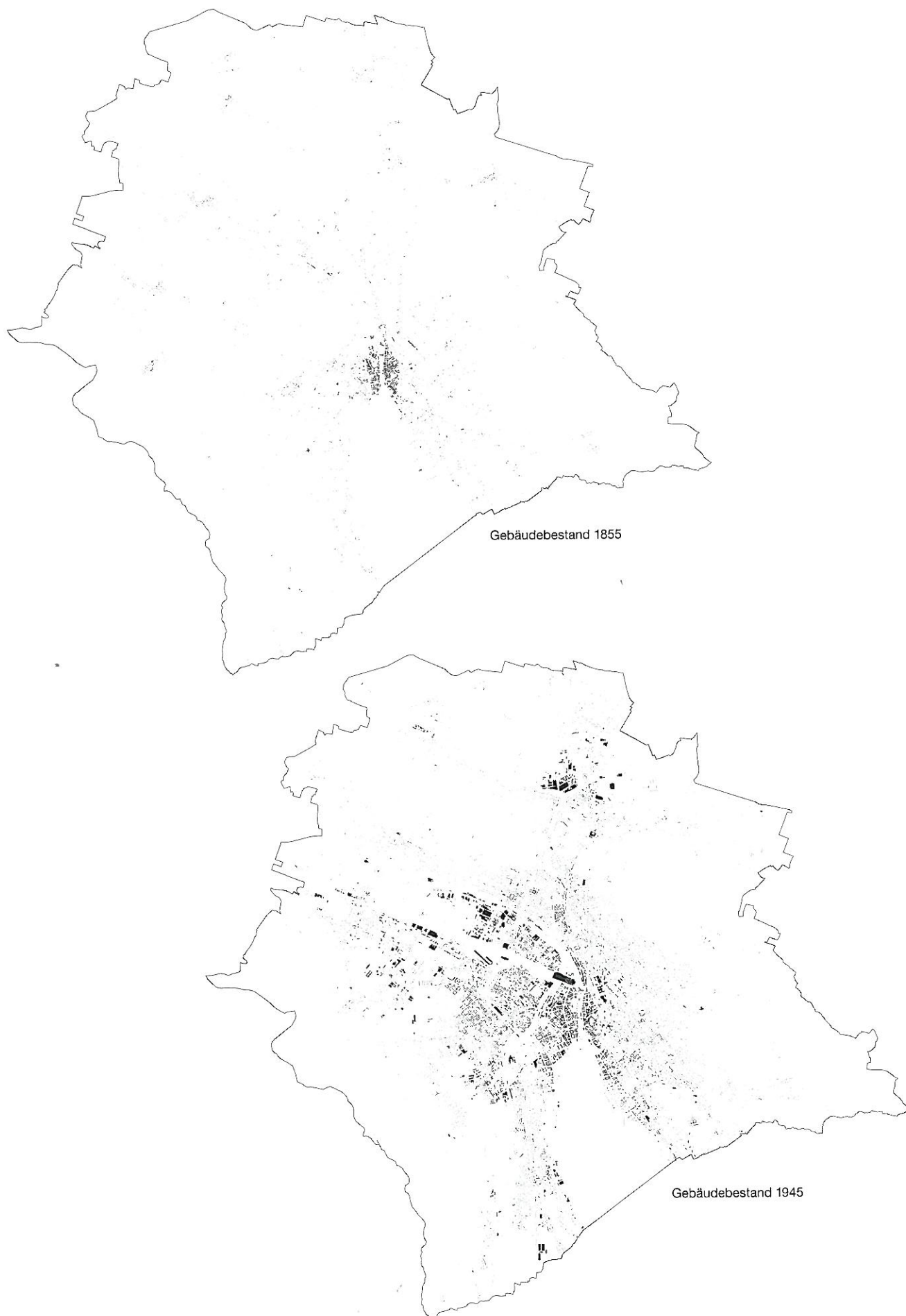
Folgen des Wachstums und der Erneuerung

Die Folgen des Wachstums für den städtischen Wohnungsmarkt sind markant. Trotz ca. 7000 neu erstellter Wohnungen innerhalb von fünf Jahren beträgt der Leerwohnungsanteil nur 0,07 %. Verstärkt wird die Situation durch einen hohen Nettowohnflächenverbrauch, der heute bei über 40 m² pro Person liegt (1980: 32 m²). Während die Wohnungsgrössen markant zugenommen haben, nimmt die Anzahl Personen pro Wohnung nach wie vor ab. Eine

Der Wohnungsbestand hat sich 2009 um 719 Wohnungen oder um 0,35 Prozent erhöht.

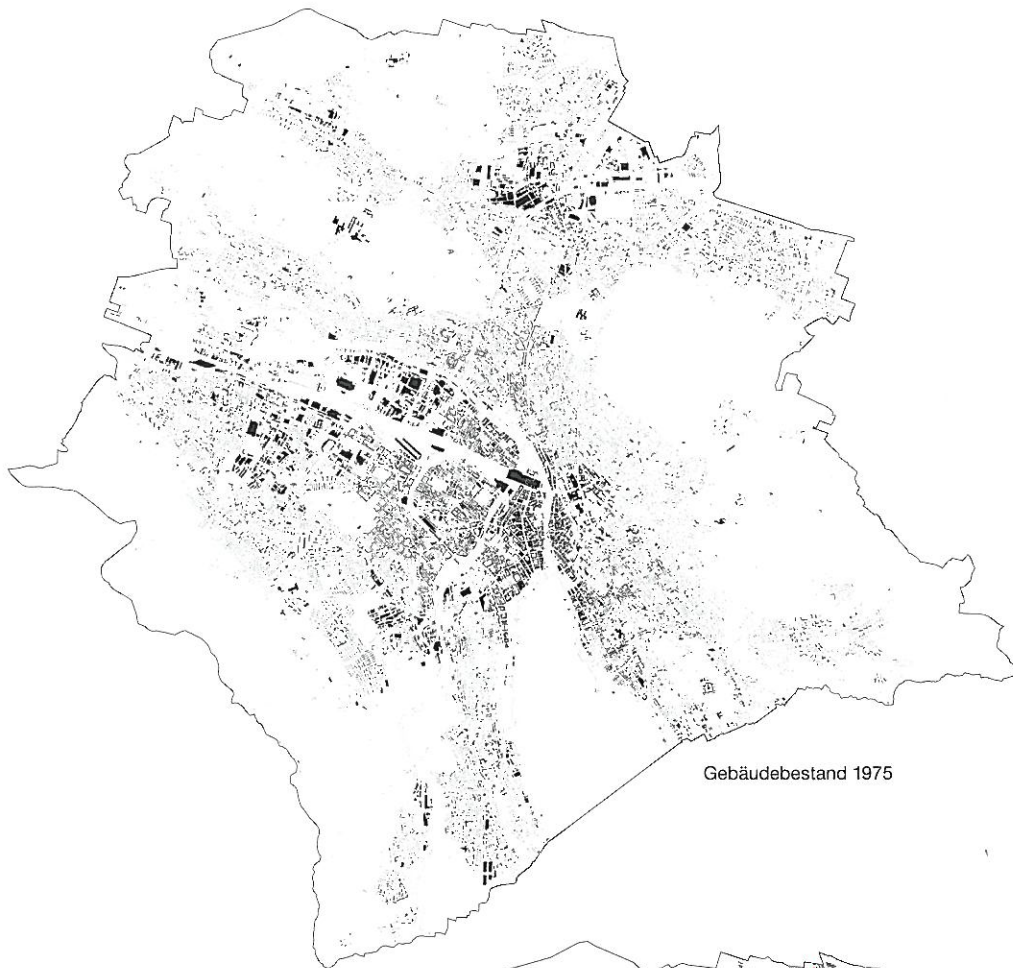
Die durchschnittliche Arbeitsplatzdichte in der Stadt Zürich bezogen auf die Bauzonen beträgt ca. 96 Arbeitskräfte/Hektar.

Die Nettowohnfläche pro Kopf lag 2009 bei über 41 Quadratmetern.

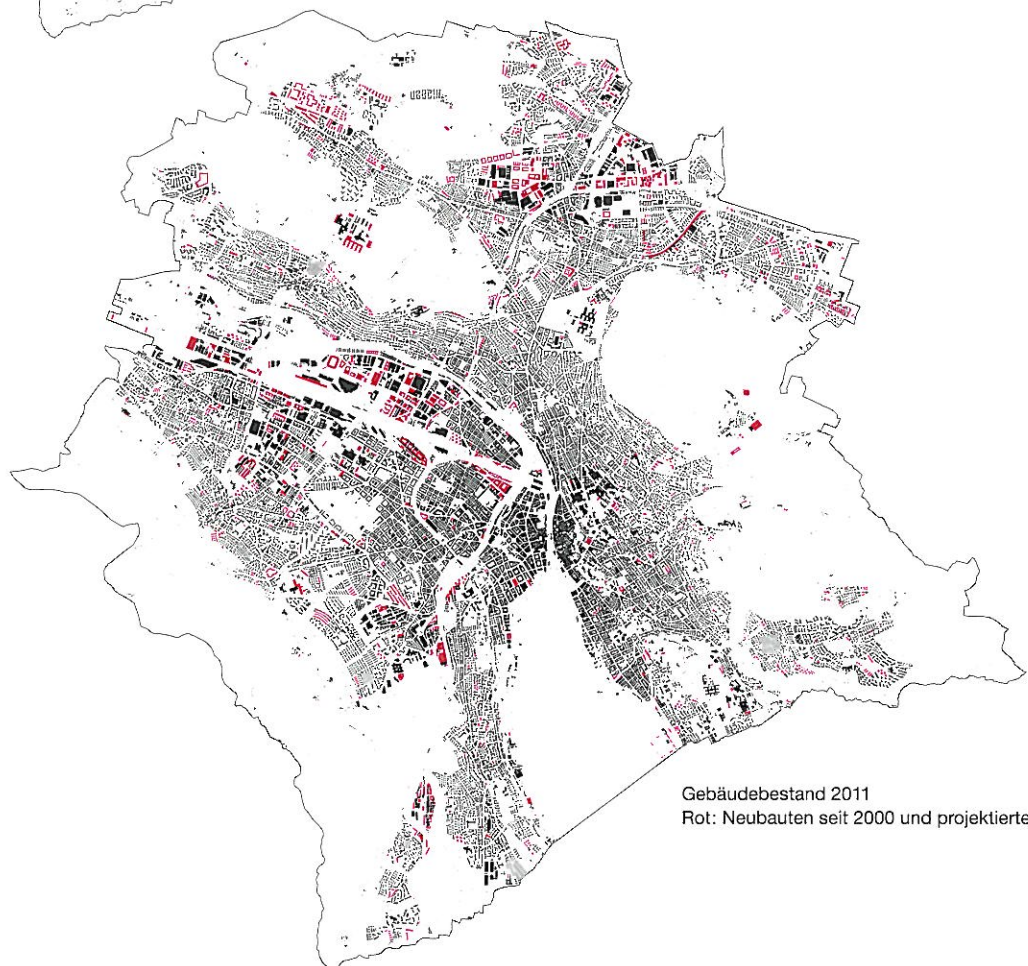


Bei Ersatzneubauten im Zeitraum zwischen 2000 und 2009 hat sich gegenüber den abgebrochenen Siedlungen die Wohnfläche durchschnittlich verdoppelt (Faktor 2,1), die Zahl der Wohnungen hat um den Faktor 1,5, die Anzahl Personen um den Faktor 1,2 zugenommen.

Zürich verfügt über 205 000 Wohnungen, verteilt auf 35 000 Gebäude.



Gebäudebestand 1975



Gebäudebestand 2011
Rot: Neubauten seit 2000 und projektierte Gebäude

Der Anteil an Geschossflächenreserven an der möglichen Kapazität gemäss BZO beträgt über alle Bauzonen 29 %.

Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand beträgt ca. 25 %.

Die durchschnittliche bauliche Dichte in der Stadt Zürich bezogen auf die Bauzonen beträgt ca. 100 %.

3-Zimmer-Wohnung verfügt heute durchschnittlich über ca. 100 m², deutlich mehr als eine 4-Zimmerwohnung vor 50 Jahren. Der Anteil an Einpersonenhaushalten liegt heute bei über 50 % – Tendenz steigend.

Betrachtet man die Veränderung des Gebäudebestands, zeigt sich eine markante Zunahme des umbauten Raumvolumens. Lohend ist dabei die Gegenüberstellung von alter und neuer Siedlung (Beispielsammlung ab S. 24): Die neuen Wohnungsgrundrisse offenbaren den grossen zusätzlichen Flächenbedarf und zeigen die sich stetig verändernden Wohnungsbedürfnisse. Der Wohnungsspiegel wird angepasst und die Anzahl der Wohnungen erhöht. Die höhere bauliche Dichte hat häufig neue Siedlungs- und Gebäudetypologien zur Folge. Es entstehen massigere und höhere Gebäudevolumen. Das Resultat ist eine markante Veränderung der siedlungsbezogenen Freiräume.

Die grosse Nachfrage und hohe Dynamik im Wohnbausektor erzeugen zunehmende Verdrängungseffekte: Die Attraktivität der Kernstadt als Wohnort, insbesondere für gut ausgebildete Zuziehende aus dem In- und Ausland, sowie die zunehmende Erneuerungstätigkeit führen zu einer Verteuerung des Wohnraumes und zur Verdrängung weniger zahlungskräftiger Bewohner. War es früher der tertiäre Sektor, der Industrie und Kleingewerbe aus der Stadt und das Wohnen aus den zentralen Lagen drängte, so ist es heute der boomende Wohnungsmarkt, welcher Druck auf Industrie, Kleingewerbe, aber auch Infrastruktureinrichtungen ausübt.

Gemeinnütziger Wohnungsbau als Korrektiv

Korrektiv auf dem Zürcher Wohnungsmarkt ist der gemeinnützige, d. h. der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbau. Seit 1907 greift die Stadt aktiv und erfolgreich in den Wohnungsmarkt ein. Dies manifestiert sich heute in einem beachtlichen Anteil von 25 % am gesamten Wohnungsbestand. Der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Stadt Zürich hat in den letzten Jahren vor allem durch Ersatzneubauten auf sich aufmerksam gemacht. Gemeinsam mit der Stadt wurden zahlreiche Konkurrenzverfahren durchgeführt. Neben der Hauptaufgabe, zahlbaren Wohnraum zu schaffen, garantiert der Leitsatz «Qualität vor Quantität» ein Mindestmass an Siedlungsqualität bei gleichzeitiger Erhöhung der baulichen Dichte. Wer dichter bauen will, muss höhere architektonische und städtebauliche Standards erfüllen und sparsam im Energie- und Ressourcenverbrauch sein. Von grosser Bedeutung in der Verdichtungsdebatte sind die Genossenschaftssiedlungen auch deshalb, weil hier ein grosses Erneuerungs- und damit auch ein hohes Verdichtungspotenzial besteht. Insbesondere in den von der Gartenstadt-Idee geprägten Quartieren an den Stadträndern wie dem Friesenberg oder in Schwamendingen stehen Siedlungen und

ganze Quartiere, meist in den 40er und 50er Jahren erbaut, zur Erneuerung an. Neben den im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt ca. 30 % günstigeren Mietzinsen sind die Genossenschaften und die Stadt als Wohnbauträger Vorreiter für eine nachhaltige Stadtentwicklung: Die Belegungsdichten sind höher, der Wohnflächenverbrauch pro Kopf niedriger. Auch bei den Wohnungsgrössen zeichnet sich eine Trendwende hin zu bescheideneren Wohnungsgrössen ab. Und nicht zuletzt die hohen Ansprüche an energetische Gebäudestandards und die Bereitschaft, neue Wege im Energie- und Ressourcenverbrauch zu beschreiten, machen die gemeinnützigen Wohnbauträger zu wichtigen Akteuren im Prozess der Stadtverdichtung. Mit dem Volksentscheid vom 27. 11. 2011 kommt diesen Bauträgern noch mehr Bedeutung zu. Mit rund 75 % Ja-Stimmen wird der gemeinnützige Wohnungsbau und die Erhöhung des Anteils von heute 25 % auf rund 30 % bis ins Jahr 2050 neu in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankert.

Die BZO lässt noch viel zu

Innerhalb der administrativen Stadtgrenze sind die freien Baulandreserven grösstenteils aufgebraucht und die in den 1990er Jahren begonnene Umnutzung der ehemaligen Industrieareale in Zürich West, Neu-Oerlikon und Leutschenbach weit fortgeschritten bzw. abgeschlossen. Eine Überprüfung der Entwicklungsreserven innerhalb der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) offenbart jedoch, dass im bestehenden Siedlungsgebiet ein theoretisches Verdichtungspotenzial von ungefähr 14 Mio. m² Geschossfläche besteht gegenüber einem Bestand von etwa 35 Mio. m² (Berechnung AfS GIS-Kompetenzzentrum 12/2011). Mit den aktuellen Wohnanteilen und Pro-Kopf-Flächenansprüchen ergäbe dies Raum für zusätzliche rund 150 000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie etwa 200 000 Beschäftigte. Diese Reserven können in der Praxis nur über einen längeren Zeitraum und selbstverständlich nie ganz ausgeschöpft werden, da unterschiedliche Verfügbarkeiten und Erneuerungszyklen einschränkend wirken. Dennoch wird klar, dass die Bevölkerung auch nach 2020 weiter wachsen und gar wieder den Höchststand von 1962 mit rund 440 000 Personen erreichen könnte.

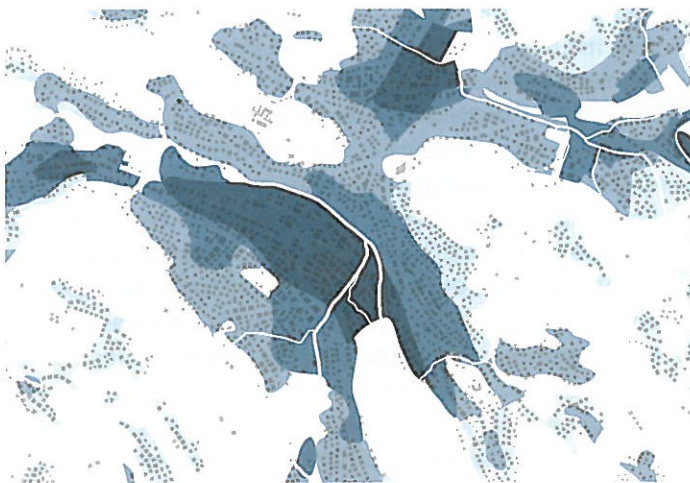
Räumliche Entwicklungsstrategie als Wegweiser

Das Amt für Städtebau hat im Auftrag des Stadtrats gemeinsam mit den anderen planenden Ämtern der Stadt eine räumliche Entwicklungsstrategie (RES) erarbeitet. Dieses behördenverbindliche Planwerk ist auf den Entwicklungshorizont 2025 ausgerichtet und legt dar, wie mit Wachstum und baulicher Dynamik umgegangen werden soll. Die acht Teilstrategien der RES geben Antworten auf die Handlungsfelder Nutzung, bauliche Dichte und Stadtbild.

Die Motorfahrzeugdichte (Anzahl private Motorfahrzeuge pro 1000 volljährige Personen) beträgt im Langstrassenquartier unter 250, in Witikon über 400.

Von allen Haushalten sind 50 % Einpersonenhaushalte, 25 % Haushalte mit Kindern und 25 % sonstige Haushalte.

Ausgangspunkt der Strategien sind die bestehenden Qualitäten und Potenziale der unterschiedlichen Stadtquartiere. Die Entwicklungsstrategie postuliert eine differenzierte Stadtentwicklung, welche topografische und landschaftliche Gegebenheiten, Baukultur und Siedlungsidentitäten sowie unterschiedliche Bedeutungsräume und Erschliessungslagen berücksichtigt. Das Siedlungsgebiet wird in drei Kategorien mit je eigener Stossrichtung eingeteilt: Erhalten, Weiterentwickeln und Neuorientieren der städtebaulichen Strukturen. Damit verknüpft sind Aussagen zur erwünschten Verdichtung in Relation zum Bestand und zu den heutigen baurechtlichen Möglichkeiten. Die räumliche Entwicklungsstrategie bildet den Rahmen für konkrete Planungen im Stadtgebiet. Die Strategie zeigt auch auf, dass die Stadtentwicklung über die Grenzen hinweg gedacht und kooperativ angegangen werden muss.



Dem Siedlungsgebiet werden vier anzustrebende Dichtegrade zugeordnet. Gebiete mit sehr hoher und hoher Dichte bilden den «urbanen, kompakten Stadtkörper». Dieser kann noch deutlich dichter und urbaner werden (dunkle Zonen). Gebiete mit geringer und mittlerer Dichte an den Hanglagen bilden den «durchgrünten Stadtkörper». In diesen Zonen sind der Verdichtung Grenzen gesetzt (helle Zonen). Plan: Amt für Städtebau Zürich.

Zwischen Strategie und Realität bestehen Differenzen. Nun braucht es präzisierende Schritte. Neben der laufenden Anpassung der BZO sollen im Rahmen des Legislatorschwerpunkts «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten» (2010–2014) Quartier-Leitbilder erarbeitet werden, die aufzeigen, wie sich die durch Verdichtung und Erneuerung betroffenen Quartiere entwickeln sollen.

Die Verteilung der Dichte

Zürich ist flächenmässig überschaubar und im internationalen Vergleich eine kleine Stadt. Innerhalb der Schweiz ist Zürich zwar die

grösste Stadt, bezüglich der Personendichte steht sie mit 136 Einwohnerinnen und Beschäftigten pro Hektar Siedlungsfläche nach Genf (229) und Basel (155) erst an dritter Stelle (Bundesamt für Statistik, Regionalporträts, 2011). In der baulichen Dichte, mit einer durchschnittlichen Ausnützung der Grundstücke (Nutzfläche/Grundstücksfläche) von knapp 100 % innerhalb der Bauzonen, ist das Siedlungsgebiet locker bebaut. Das Stadtgefüge zeichnet sich aus durch das Nebeneinander von dichten und offenen Räumen sowie durch locker bebaute und durchgrünte Areale mit einer feinen Körnung und Massstäblichkeit. Die peripheren Naherholungsgebiete liegen in guter Erreichbarkeit. Das Netz des öffentlichen Verkehrs ist im gesamten Stadtgebiet dicht. Die Voraussetzungen für eine generelle Erhöhung der baulichen Dichte sind demzufolge gut.

Innerhalb des Stadtgebiets lassen sich heute unterschiedliche Dichteverteilungen erkennen. Bisher nimmt die bauliche Dichte tendenziell von innen nach aussen ab. Die Bandbreite zwischen der niedrigsten und der höchsten Dichte liegt zwischen 360 % in der City und 40 % in den peripheren Lagen.

Bemerkenswert ist, dass in der Zürcher Altstadt vor 100 Jahren noch ca. 25 000 Personen lebten, heute sind es nur noch ca. 6000. Gleichzeitig ist dies nach wie vor der Stadtteil mit der höchsten baulichen Dichte. Umgekehrt entstehen gegenwärtig peripher gelegene Stadtteile (beispielsweise in Unter-Affoltern), die im Vergleich zum Bestand und zu anderen peripheren Stadtgebieten hohe Dichten aufweisen.

Die Quartiere unterscheiden sich bezüglich Ausgangslage (historische Entwicklung, gegenwärtiger baulicher Bestand), Entwicklungsdynamik und Entwicklungspotenzial. Das Potenzial der Verdichtung wird durch die ungleichen Voraussetzungen im Bestand sowie durch weitere übergeordnete Entwicklungstendenzen mitbestimmt. Festzustellen bleibt: Die Stadt kann dichter werden, jedoch nicht in jedem Quartier in gleichem Mass.

Beispielhaft für die spezifischen Voraussetzungen zur baulichen Verdichtung in den Quartieren sind die meisten begrünten Hanglagen. Diese werden als grüne Flanken in der gesamtstädtischen Wirkung als besonders wichtig eingestuft und sind hinsichtlich Verdichtung empfindlicher als Gebiete in der Ebene. Auch an Stadtquartiere, welche als homogene Gesamtplanungen angelegt wurden und noch heute als solche gelesen werden können, werden erhöhte und spezifische Qualitätsansprüche bei der Weiterentwicklung und Verdichtung gestellt. Dazu gehören beispielsweise das Friesenbergquartier oder Teile Schwamendingens. Dagegen weisen die heute bezüglich Dichte, Nutzung und Freiraumstruktur heterogenen Gebiete wie beispielsweise das Letzigebiet, höhere Verdichtungspotenziale auf.

2011 leben in Zürich 385 468 Personen.
2000 waren es 363 273,
im Jahr 1990 waren es 356 043.

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in
der Stadt Zürich bezogen auf die Bauzonen beträgt
ca. 105 Einwohner/Hektar.

2010 lag der Anteil leerer
Wohnungen bei 0,07 %.

Nachdem die Umnutzung der ehemaligen Industrieareale weitestgehend abgeschlossen ist, wird der nächste grössere Erneuerungsschub vorwiegend die bestehenden Wohngebiete erfassen.

Die grossräumige, regionale Entwicklung findet entlang der sogenannten Entwicklungs- und Infrastrukturaachsen im Limmat- und Glatttal statt. In einzelnen Gebieten im Übergang zu den Nachbargemeinden ist dieser Erneuerungs- und Verdichtungsprozess bereits deutlich sichtbar (Stettbach, Leutschenbach, Altstetten).

Nachhaltig, durchmischt und differenziert

Die Voraussetzungen für die innere Verdichtung in der Stadt Zürich sind günstig. Im Amt für Städtebau begreifen wir die Wachstumsdynamik und die Forderung nach Verdichtung als Chance und Anstoss, die Stadt weiterzubauen: nachhaltig, durchmischt und räumlich differenziert. Wenn die Stadt Zürich dichter wird, muss sie auch urbaner werden. Damit dies möglich wird, gelten folgende städtebaulichen Zielsetzungen:

1. Zunahme von Einwohnern. Mit der baulichen Verdichtung müssen primär mehr Personen in der Stadt aufgenommen werden können. Dies erfordert aber auch Anpassungen oder den Ausbau der Infrastrukturen (Schulen, öffentlicher Verkehr, etc.).

Für die effiziente Nutzung von Wohnraum spielen der Flächenkonsum pro Kopf sowie die Personenzahl pro Wohnung eine zentrale Rolle. Durch eine Begrenzung des Flächenverbrauchs und durch Belegungsvorgaben werden auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft massgeblich unterstützt. Dass mit weniger Flächenkonsum auch weniger Kosten für den Wohnraum (Erstellung und Unterhalt) anfallen, ist eine Tatsache, die künftig wieder mehr Bedeutung gewinnen wird.

2. Vielfalt: funktional, sozial, räumlich. Die Erhöhung der Flächen- sowie der Personendichte muss einhergehen mit einer hohen Nutzungsdiversität (Versorgung, Freizeit, Kultur, etc.) und einer sozialen Balance, sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch innerhalb der Quartiere.

Nachfrage und Wahl des Wohn- und Arbeitsortes variieren aufgrund diverser Lebensphasen, Ansprüche, Einkommensklassen, Trends, etc. Ein entsprechend breites Angebot an Raum und Nutzungen scheint deshalb selbstverständlich und notwendig.

Erst ein vielfältiges und breites Nutzungsangebot belebt ein Quartier und macht es für seine Bewohner attraktiv. Das Mass der Durchmischung kann von Quartier zu Quartier unterschiedlich sein. Empfindlichere und weniger empfindliche Nutzungen müssen aufeinander abgestimmt werden.

3. Kurze Wege. Die Konzentration und die Dichte unterschiedlicher Funktionen sowie die schnelle, sichere und attraktive Verbindung zwischen Wohnen, Arbeiten, Naherholungsräumen und kulturellen Einrichtungen beeinflussen die Lebensqualität in der Stadt. Erst eine hohe Nutzungsdichte ermöglicht kurze und attraktive Gehdistanzen. Je nach Quartier variieren Nutzungsmischung, deren Nähe und Verteilung in Form von Quartierzentren, Strassenachsen etc. Sind die Wege mehr als nur Verbindungen von Nutzungsschwerpunkten und sind die Wege selbst attraktiv, steigt die Urbanität. Zürich verfügt bereits mit seinem polyzentrischen, auf den öffentlichen Verkehr abgestimmten System über mehrere Haupt- und Quartierzentren und bietet damit gute Voraussetzungen, diese Zielsetzung zu erreichen.

4. Multifunktionale, gut nutzbare Freiräume. Ersatzneubauten erzeugen mit dem Zuwachs an Fläche und mit der Erhöhung der Personenzahl hohen Druck auf die Freiräume: Grössere Bauvolumen reduzieren und bedrängen den Freiraum, gleichzeitig steht für mehr Personen weniger Freiraum zur Verfügung. Auch die Qualität der Freiräume ändert sich. Wachsen die Bauvolumen beispielsweise von drei auf sieben Geschosse, verändern sich auch die Freiräume bezüglich ihres Charakters und Nutzbarkeit. Die Erweiterung der privaten Aussenräume durch Terrassen, Loggien und Balkone beeinflusst ebenfalls die gemeinsamen Aussenräume.

Bei der baulichen Transformation ist deshalb einer guten Nutzbarkeit und Strukturierung des halbprivaten und des öffentlichen Freiraumes besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

5. Anpassungsfähige und flexibel nutzbare Gebäude und Areale. Wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen erfolgen in kurzen zeitlichen Abständen. Gebaute Strukturen hingegen bestehen in der Regel langfristig. Damit diese gut und nachhaltig genutzt werden können, müssen sie vermehrt flexibel, anpassbar oder nutzungsneutral sein. Sie sollen kurz- oder langfristig umgenutzt werden können, sofern ihre ursprüngliche Zweckbestimmung obsolet wird oder sich das Nutzerprofil ändert. Ein wichtiger Aspekt ist dabei ein differenziertes Flächenangebot, das unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen genügt. Da öffentliche und gewerbliche Erdgeschossnutzungen besonders zur Attraktivität des öffentlichen Raumes beitragen, müssen dafür entsprechende räumliche Strukturen vorgesehen werden (Raumhöhe, Fenstergrösse, etc.).

6. Effiziente Nutzung öffentlicher und gemeinschaftlicher Infrastrukturen. Die Erhöhung der verfügbaren Flächen sowie der Personendichte generiert einen Mehrbedarf an Ressourcen und

2009 wurden 1378 Wohnungen in 176 Gebäuden neu erstellt, abgebrochen wurden doppelt so viele. Der neu erstellte Gebäudeinhalt hat sich verdreifacht. Die Neubauten sind durchschnittlich fünf Mal so gross wie die abgebrochenen.

Zwischen 2000 und 2009 sind ca. eine Million Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche geschaffen worden.

Infrastrukturen. Diese müssen deshalb möglichst effizient und umweltschonend eingesetzt werden. Verdichtung bedingt einerseits ein gut ausgebautes Infrastrukturnetz und trägt andererseits zu einer guten Auslastung desselben bei.

Auf dem Weg zu 2000-Watt-Quartieren stellen das Energiekonzept 2050 und der Energie-Effizienzpfad wichtige Instrumente für die strategische Planung bis zur konkreten baulichen Umsetzung dar. Hinsichtlich Energieversorgung und Energieeffizienz ist den spezifischen Potenzialen in den ungleichen Stadtgebieten und Strukturen Rechnung zu tragen. Zu den quartierspezifischen Merkmalen zählen z. B. die Dichte des öffentlichen Verkehrsnetzes oder des Fernwärmenetzes.

7. Balance von alt und neu. Die Akzeptanz bei der Stadtbevölkerung gegenüber baulichen Veränderungen und höheren Dichten ist abhängig von der Entwicklungsdynamik und -geschwindigkeit sowie dem Verhältnis von bestehenden und neuen Strukturen.

Es muss Ziel der Stadtentwicklung sein, zu jeder Zeit ein ausgewogenes Verhältnis von alten und neuen bzw. von langfristig gewachsenen und sich schnell verändernden Stadtstrukturen sicherzustellen. Im Sinne der jeweiligen Quartiercharakteristik gilt es, identitätsstiftende Stadtstrukturen durch Schutzmassnahmen zu sichern, aber auch neue Identitäten zu fördern.

Das Bewusstsein für die Bedeutung dieses Verhältnisses muss ein integraler Bestandteil unserer Überlegungen zur Entwicklung und Verdichtung der Stadt sein.

In Phasen, die von starken Veränderungen geprägt sind, entsteht ein erhöhter Erklärungsbedarf. Diese Publikation will dazu einen Beitrag leisten.

Statistische Angaben: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2011, Statistisches Amt des Kantons Zürich



VISUALISIERUNG

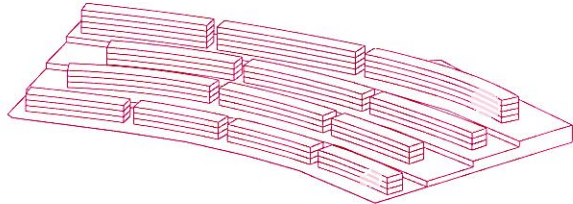
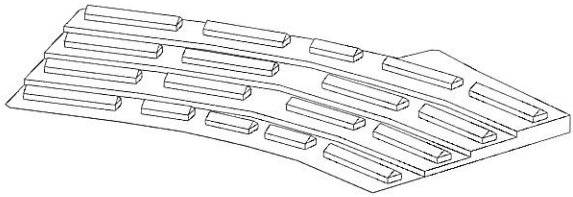


SIEDLUNG GRÜNMTT, FRIESENBERG

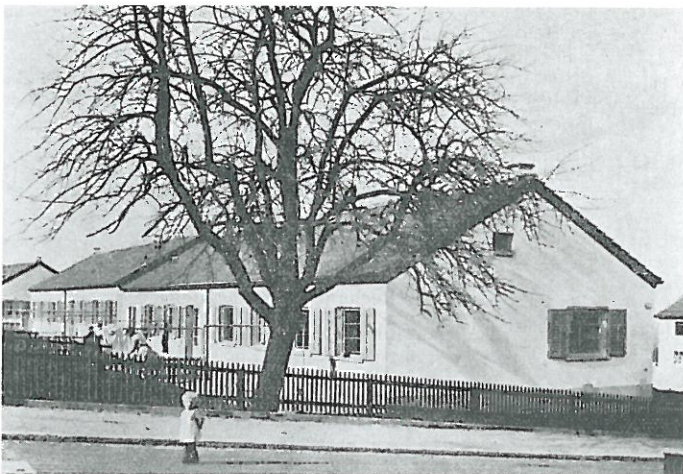
FGZ Familienheim-Genossenschaft Zürich – Privater Gestaltungsplan – Arealfläche 29 386 m²

17

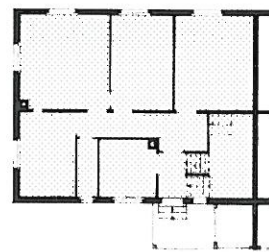
Gartenstadt bleibt Gartenstadt: Leicht gebogene Zeilen ersetzen in der gleichen städtebaulichen Struktur Reiheneinfamilienhäuser. Die zuvor mehrheitlich privaten Aussenräume im Erdgeschoss werden zu gemeinschaftlichen Flächen.



ARCHITEKT	Kessler und Peter	Graber Pulver Architetkten	
BAUJAHR	1929	2010–2012	
WOHNEINHEITEN	64 WE (Reihen-EFH)	155 WE (96 Geschosswohnungen, 59 Reihen-EFH)	+ 91 WE (142 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	16 × 3-Zi (72 m ²)	18 × 2,5-Zi (65 m ²)	
	48 × 4-Zi (82 m ²)	40 × 3,5-Zi (86 m ²)	
		4 × 3,5-Zi Reihen-EFH (88 m ²)	
		23 × 4,5-Zi (103 m ²)	
		40 × 4,5-Zi Reihen-EFH (119 m ²)	
		15 × 5,5-Zi (119–127 m ²)	
		15 × 5,5-Zi Reihen-EFH (137 m ²)	
		3 × Atelier	
		18 × Individualzimmer (13–27 m ²)	
		2 × Gästezimmer (27 m ²)	
		1 × Pflegewohnung (280 m ²)	
		Kindergarten, Kinderhort, Gemeinschaftsraum	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	82 m ²	103 m ²	+ 21 m² (25 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 1270.–	CHF 2050.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 220 Bew.	ca. 430 Bew.	+ 210 Bew. (95 %)
GF ANRECHENBAR	9000 m ²	19 890 m ²	+ 10 890 m² (121 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	30 %	68 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	23 %	28 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	31 m ²	36 m ²	+ 5 m² (16 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie	



UM 1930



4-ZI-REIHEN-EFH 0 1 2

