

Energiesalon 10 // AFZ, 29.09.10



Nachhaltige Stadtentwicklung im Innern

Dr. Philipp Klaus, INURA Zürich Institut

Nachhaltige Entwicklung im Innern

Das Thema der Verdichtung im Stadtinnern ist hoch im Kurs. Damit soll einerseits der grossen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden, andererseits die Zersiedelung gestoppt und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden erzielt werden. Zudem ist es ein Gebot der Stunde und der nachhaltigen Entwicklung, dass bei Nachverdichtungen, Sanierungen und Neubauten hohe Standards an die Umweltverträglichkeit gestellt werden. Vor einigen Jahren wurden Standards wie Minergie als energie- und ressourcensparendes Bauen verstanden, nicht unbedingt aber als ökologisch. Inspiriert von sozialökologischen Utopien wurde Stadtentwicklung in kleinen Zusammenhängen verstanden, in integrierten Kreisläufen von Gütern und Dienstleistungen, im Idealfall regional basiert. Ebenso gehörten Fragen der Nachbarschaft, des Wohnumfeldes, Dachbegrünung, und der Selbstbestimmung in Wohn- und Quartierfragen zum ökologischen Umbau der städtischen Gesellschaft dazu. Nachhaltige Entwicklung ist ein Ausläufer dieser Utopien und zum Teil werden letztere auch realisiert.

Dichte hängt eng mit Urbanität zusammen, ein Begriff, der in der Schweiz des letzten Jahrhunderts unbekannt war. Urbanität hat mit Dichte zu tun, aber natürlich nicht nur mit der Dichte der Bebauung, sondern auch der Bevölkerung, Arbeitsplätze, Nutzungen. Dazu kommt die Heterogenität der Bevölkerung und die Durchmischung der Quartiere mit unterschiedlichsten Funktionen, die Interaktion unter den EinwohnerInnen und die Kultur. Die Lebensqualität der StadtbewohnerInnen ist nicht nur von der Dichte abhängig, sondern auch davon, wie gut die Interaktionen funktionieren, wie gross die Partizipation und der Gestaltungsfreiraum im und um die Wohnung und das Haus ist.

Mit der höheren Attraktivität des Stadtinnern steigt auch die Nachfrage nach Wohn und Arbeitsraum. Dies verursacht einerseits einen Anstieg der Mieten, andererseits den vermehrten Ruf nach Verdichtung. Mit dem Anstieg der Mieten, mit Sanierungen und Ersatzneubauten entstehen Verdrängungsprozesse, die einkommensschwache Bevölkerung verlässt das Quartier.

Aufwertung, schönere Aussenräume, vermehrte Ökologie schlagen sich in höheren Mieten nieder. Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit wird geschwächt. Strategien zur Sicherung von zahlbaren Mieten lassen fast nur über kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau realisieren. Eine Abschöpfung von Planungsmehrwerten, gibt es im Kanton Zürich bis dato nicht. Die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit geht zugunsten der Hausbesitzenden.



Programm

1. Nachhaltigkeit
2. Dichte
3. Empirie
4. Strategien
5. Schluss

1. Nachhaltigkeit

- Brundtlandt - Bericht 1989: Gleichgewicht von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt für die nachfolgenden Generationen
- Quality of Life und Sozialindikatoren Bewegung Ende 50er Jahre
- Qualitatives Wachstum 80er Jahre
- Ökotopia (Ernest Callenbach 1972), bolo`bolo (p.m.) 1980)
- Energie- und ressourcensparendes Bauen



2. Dichte

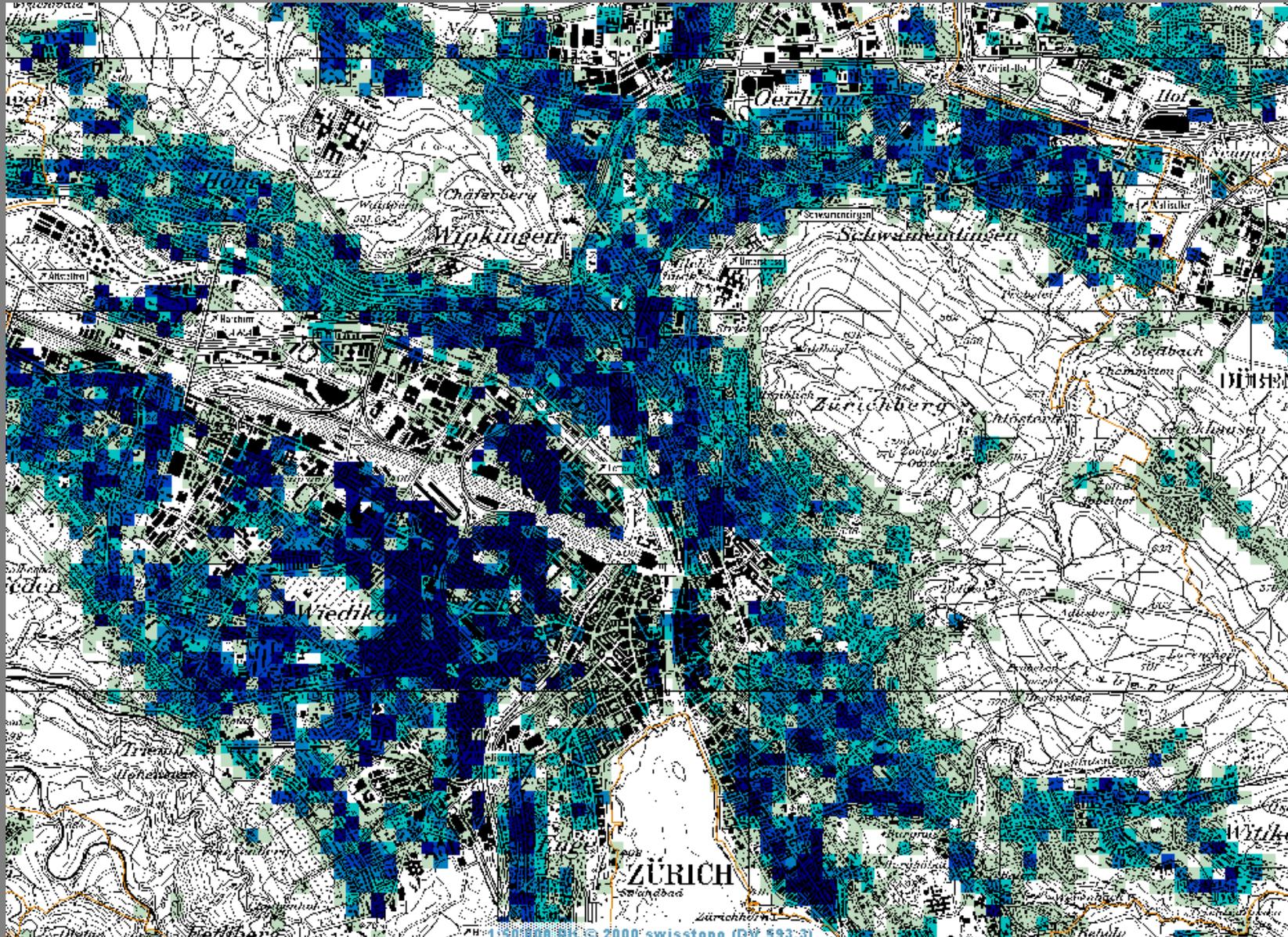
- Welche Dichte?
- Urbanität und urbane Qualität
- Ökologie - Pros und Cons
- Attraktivität der Städte - Pros und Cons



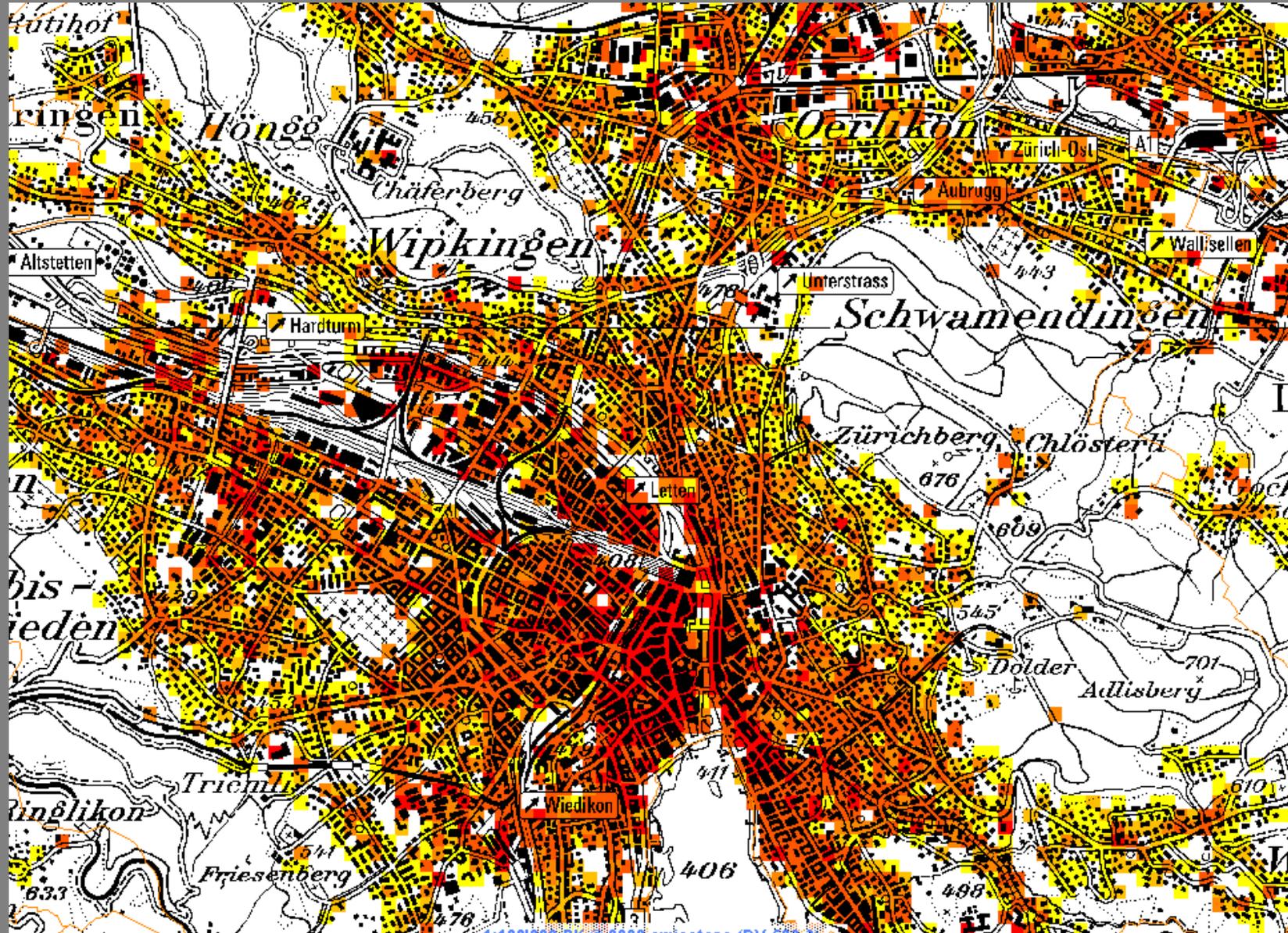
Urbanität und Urbane Qualität

Dichte der Wohnbevölkerung, Beschäftigten, Nutzungen,
Bauten?

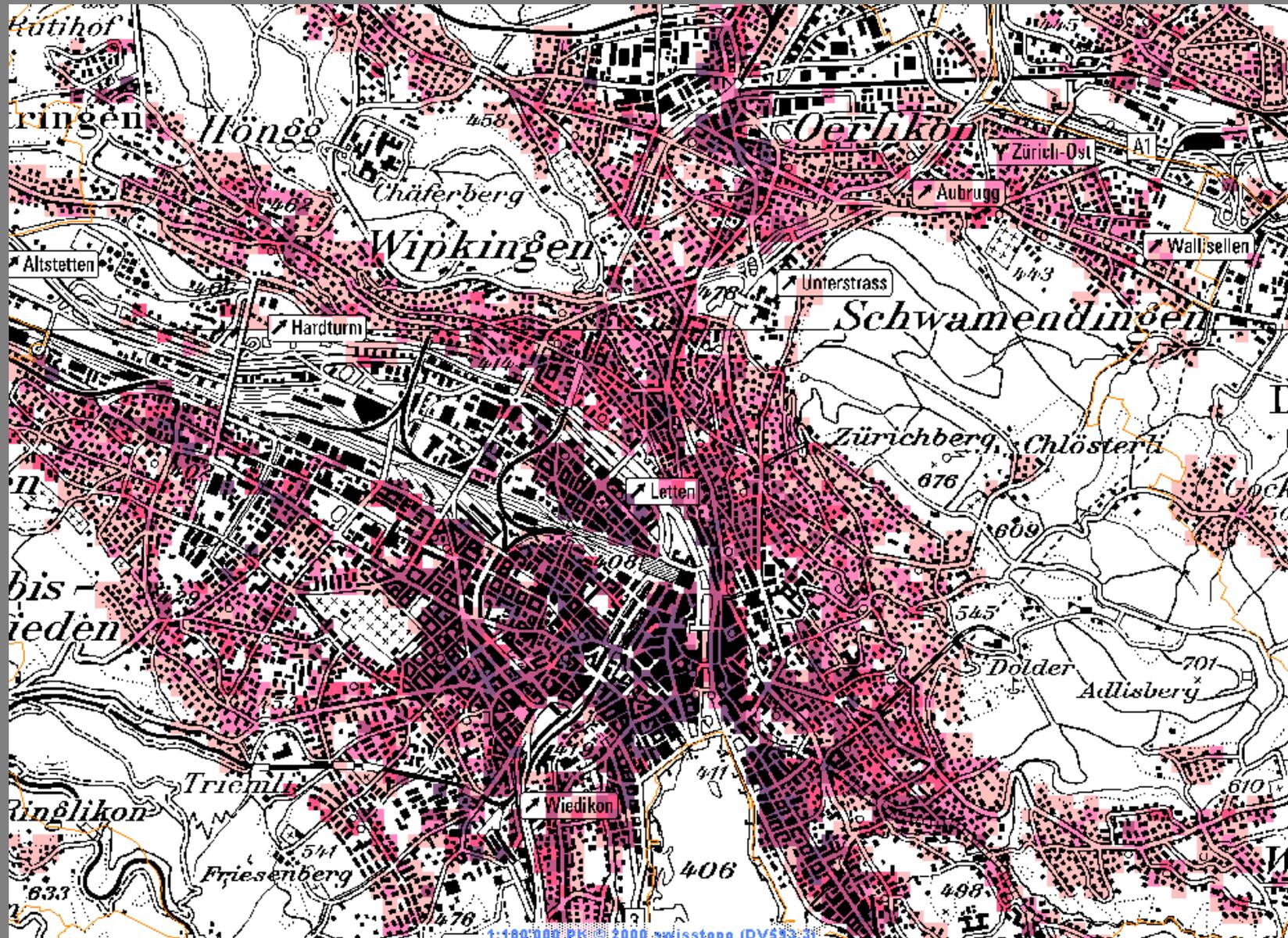
Bevölkerungsdichte Stadt Zürich je ha



Beschäftigungsdichte Stadt Zürich je ha



Gebäudedichte Stadt Zürich m³ je ha





Genua



Bratislava



Foto Ph. Klaus ©



Zürich

Foto Ph. Klaus ©



Istanbul

Foto Ph. Klaus ©

Ökologie – Pros und Cons von Dichte und Verdichtung

Pros

- Verkehr - kurze Wege
- Optimierung von Infrastruktur
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Antizersiedelung

Cons

- Verlust von Freiräumen
- Qualitätseinbussen beim Wohnen und im Wohnumfeld

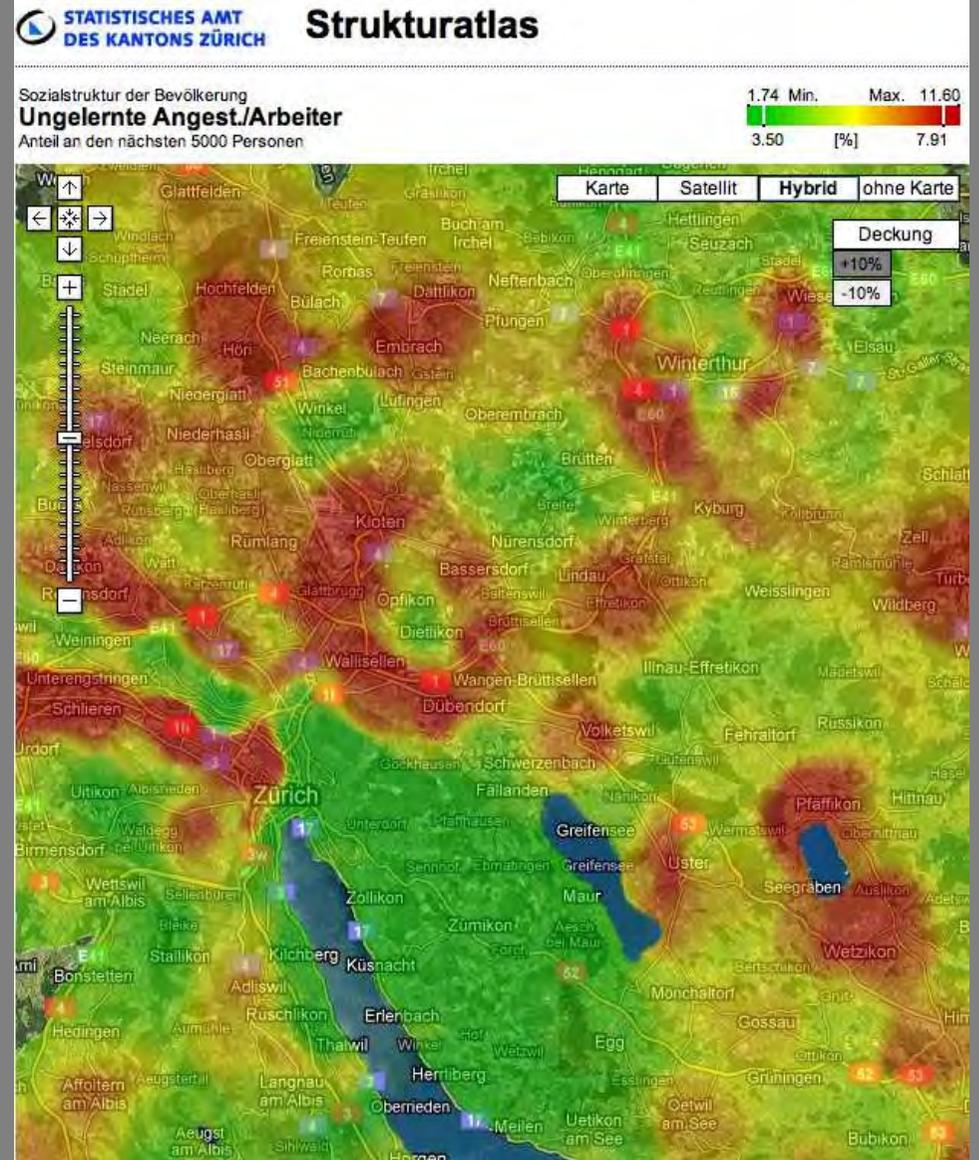
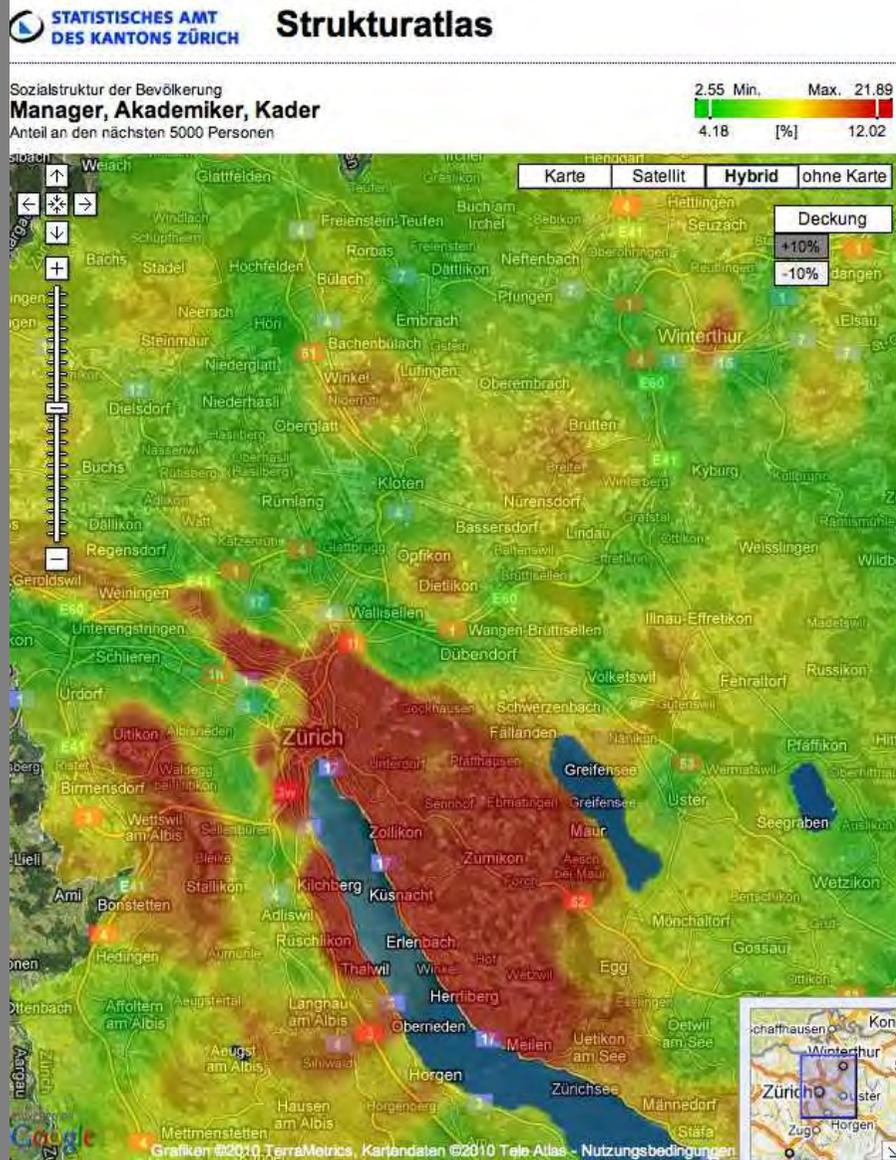
Attraktivität der Städte

Pros

- Lebensqualität
- Erfolg in der Standortkonkurrenz
- Qualifizierte Arbeitskräfte

Cons

- Anstieg von Miet- und Immobilienpreisen
- Verdrängung, Soziale Segregation
- Nischen gehen verloren (Zwischennutzungen)





Architekt
Architekturbüro Läubli
Ottostr. 7
8005 Zürich

Architekt
Architekturbüro Zimmermann
M. Zimmermann
Feldstrasse 43
8004 Zürich

Bauherrschaft
Mobimo Verwaltungs AG
Seestrasse 99a
8702 Zollikon

Planer
Getec Zürich AG
M. M. Weck
Hofwiesenstrasse 370
8050 Zürich

[Bilder Download](#)

Standort	Hardturmstr. 3 8005 Zürich	Karte
Zertifizierung	Label Minergie, 07.07.2002	
Heizung	100% Fernwärme	
Warmwasser	50% Fernwärme 50% Andere	
Modernisierung	Verwaltung (10960m ²)	
Energiebezugsfläche	Modernisierung: 10960m ² Total: 10960m ²	

Quelle: <http://www.minergie.ch/gebaeudeliste.html>



Architekt

FACHPARTNER

[kfp architekten ag](http://www.kfp.ch)

Meichtry
Vorhaldenstr. 10
8049 Zürich
<http://www.kfp.ch>

Bauherrschaft

Zürcher Kantonalbank Umweltmanagement LDXU
A. Brun
Postfach
8010 Zürich

Planer

FACHPARTNER

[Amstein & Walthert AG](http://www.amstein-walthert.ch)

A. Weber
Andreasstrasse 11
8050 Zürich
<http://www.amstein-walthert.ch>

➤ [Bilder Download](#)

Name	ZKB Geschäfts- und Wohnhaus Steinfels
Standort	Josefstrasse 220/222/224 8005 Zürich Karte
Zertifizierung	Label Minergie, 08.07.2004
Heizung	100% Fernwärme
Warmwasser	50% Andere 30% Wärmepumpe nicht zuweisbar 20% Fernwärme
Neubau	Verwaltung (27831m ²)
Energiebezugsfläche	Neubau: 27831m ² Total: 27831m ²

Quelle: <http://www.minergie.ch/gebaeudeliste.html>



Architekt

FACHPARTNER

[Viridén + Partner AG](#)

Zweierstrasse 35

8004 Zürich

<http://www.viriden-partner.ch>

Planer

FACHPARTNER

[Viridén + Partner AG](#)

Zweierstrasse 35

8004 Zürich

<http://www.viriden-partner.ch>

▷ [Bilder Download](#)

Standort	Nietengasse 20 8004 Zürich	 Karte
Zertifizierung	Label Minergie, 16.04.2004	
Heizung	80% WKK-therm. + elektr. Anteil 20% Holzfeuerung	
Warmwasser	100% Andere	
Modernisierung	Wohnen MFH (574m ²)	
Energiebezugsfläche	Modernisierung: 574m ² Total: 574m ²	



Architekt

Andreas Zimmermann Architekten AG
Hohlstrasse 150
8004 Zürich

Bauherrschaft

Wogeno, Wohnbaugenossenschaft
Brauerstrasse 75
8004 Zürich

Planer

FACHPARTNER

3-Plan Haustechnik AG
Fröschenweidstrasse 10
8404 Winterthur
<http://www.3-plan.ch>

Planer

Martinelli + Menti AG
Ebnetweg 10
6045 Meggen

► [Bilder Download](#)

Standort	Grüngasse 10 8004 Zürich	 Karte
Zertifizierung	Label Minergie, 24.02.2010	
Heizung	100% Gasfeuerung kondensierend	
Warmwasser	54% Gasfeuerung kondensierend 46% Solarenergie thermisch	
Neubau	Wohnen MFH (1052m ²) Verkauf (150m ²)	
Energiebezugsfläche	Neubau: 1202m ² Total: 1202m ²	



Architekt

FACHPARTNER

[Stücheli Architekten](#)

Binzstrasse 18

8045 Zürich

<http://www.stuecheli.ch>

Bauherrschaft

Bau- und Wohngen. KraftWerk 1

Wirz, Hofer

Hardturmstr. 253

8005 Zürich

GU

MEMBER

[Allreal Generalunternehmung AG](#)

Eggbühlstrasse 15

8050 Zürich

<http://www.allreal.ch>

↳ [Bilder Download](#)

Standort Hardturmstr. 269 Hardturm West
8005 Zürich [Karte](#)

Zertifizierung Label Minergie, 07.07.2001

Heizung 84% Fernwärme
16% Wärmepumpe nicht zuweisbar

Warmwasser 100% Fernwärme

Neubau Wohnen MFH (10590m²)

Energiebezugsfläche Neubau: 10590m²
Total: 10590m²



Architekt

horka Partner Immobilienprojekte
Drahtzugstrasse 18
8008 Zürich

Bauherrschaft

Genossenschaft Dreieck
Res Keller
Gartenhofstrs. 27
8004 Zürich

Planer

BWS Labor AG
Christoph Keller
Hard 4
8408 Winterthur

[Bilder Download](#)

Standort	Zweierstr. 50 8004 Zürich	Karte
Zertifizierung	Label Minergie, 25.05.2004	
Heizung	100% Wärmepumpe Erdwärmesonde	
Warmwasser	100% Wärmepumpe Erdwärmesonde	
Neubau	Wohnen MFH (1352m ²)	
Energiebezugsfläche	Neubau: 1352m ² Total: 1352m ²	



Architekt

FACHPARTNER

Viridén + Partner AG

Zweierstrasse 35

8004 Zürich

<http://www.viriden-partner.ch>

Bauherrschaft

Wogeno, Wohnbaugenossenschaft

Brauerstrasse 75

8004 Zürich

[Bilder Download](#)

Standort	Magnusstrasse 28 8004 Zürich	Karte
Zertifizierung	Label Minergie, 04.06.2007	
Heizung	100% Pelletfeuerung	
Warmwasser	27% Solarenergie thermisch 73% Pelletfeuerung	
Neubau	Wohnen MFH (431m ²)	
Modernisierung	Wohnen MFH (952m ²)	
Energiebezugsfläche	Neubau: 431m ² Total: 1383m ² Modernisierung: 952m ²	



Europaallee: Swisssanto, PHZH, Wohnen





Foto Ph. Klaus ©



Hohlstr. 78, ehem. Restaurant Schönau, neu: „kleines Hochhaus“ der PWG

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

Sowohl im Langstrassenquartier als auch in der Gesamtstadt sinkt in den letzten zwei Jahren vor einem Umbau die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner in diesen Gebäuden. Im Langstrassenquartier sinkt die Anzahl allerdings deutlich stärker. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass dort ein Umbau häufiger mit grösseren baulichen Eingriffen einhergeht.⁵⁰ Im Langstrassenquartier bleibt die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner nach einem Umbau kleiner als drei Jahre vor dem Umbau, während in der Gesamtstadt die Anzahl nach einem Umbau steigt.

Im Langstrassenquartier weisen die Bewohner von frisch sanierten Wohnungen gegenüber denjenigen von zu sanierenden einen deutlich höheren Anteil von Personen aus der Schweiz sowie Nordeuropa und -amerika auf. Der Anteil von Personen aus anderen Herkunftsregionen wie beispielsweise dem Balkan sinkt. In der Gesamtstadt sind die Unterschiede deutlich kleiner.

Ebenfalls deutlich prononcierter macht sich eine Sanierung im Langstrassenquartier bei der Einkommensstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner bemerkbar. Der Anteil der Einkommen über CHF 50'000 ist bei den Personen in frisch sanierten Gebäuden deutlich höher als bei denjenigen, welche die Gebäude in den Jahren unmittelbar vor der Sanierung bewohnt haben.

Gesamtstadt und Langstrassenquartier unterscheiden sich auch deutlich hinsichtlich des Zusammenhanges zwischen Sanierungstätigkeit und Anteil Personen mit Kind(ern) – und damit verbunden zwischen Sanierungstätigkeit und Altersstruktur. Während im Langstrassenquartier mit erfolgter Sanierung ein Rückgang des Anteils an Personen mit Kind(ern) zu konstatieren ist, ist er in der Gesamtstadt bei frisch sanierten gegenüber der Situation vor Sanierung höher.

aus: Stadt Zürich und Geographisches Institut der Stadt Zürich (2008): Das Langstrassenquartier. Veränderungen, Einflüsse, Einschätzungen 1990 bis 2007.

4. Strategien

- Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrates für die Stadt Zürich / R E S
- Nachhaltigkeit als Grundhaltung
- Ergänzungen: Strategie 2025, 2000-Watt Gesellschaft in der Gemeindeordnung, Grünbuch, Stadträume 2010.

- Gesellschaft und räumliche Entwicklung:

Sicherung einer guten sozialräumlichen Durchmischung:

Die «Gewährleistung eines guten sozialen Zusammenhalts der städtischen Gesellschaft im Sinne einer Integration der verschiedenen sozialen und ethnischen Gruppen, wie auch von Alt und Jung» (Strategien Zürich 2025) bedingt neben sozialpolitischen Massnahmen, dass sich diese Gruppen im Alltag räumlich auch begegnen können.

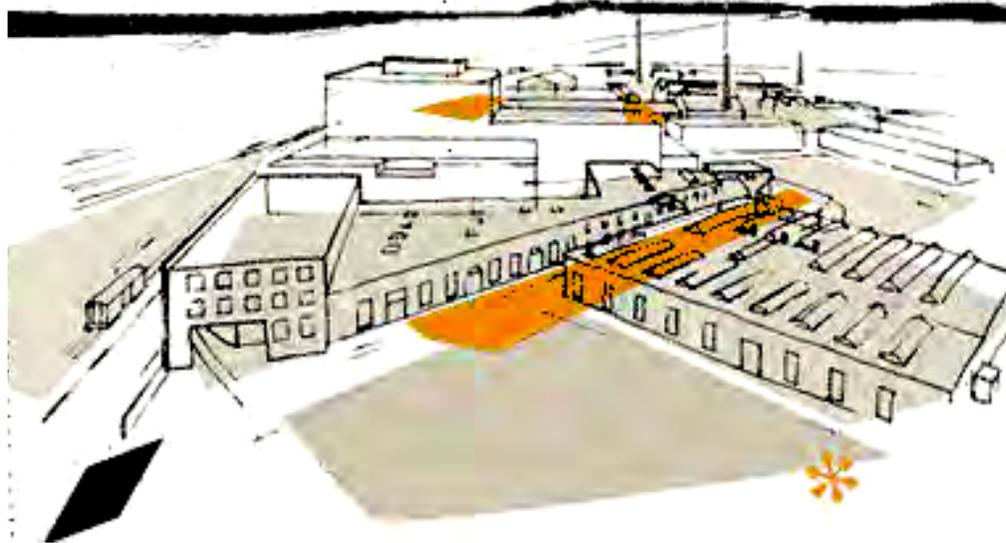
Mit wohnungspolitischen Mitteln müssen deshalb grossräumige soziale Homogenisierungen vermieden werden.

Schlussfolgerungen

- Dichte ist nicht zwingend ein Verlust an Wohnqualität
- Lebensqualität
- Soziale Qualitäten (z.B. Mitsprache / Partizipation)
- Gemeinschaftsräume
- Aufwertung
- Wohnungspolitik ist Stadtentwicklungspolitik
- Einkommenspolitik



Besten Dank



Philipp Klaus, Stadtgeograph
& Instant Geogeo