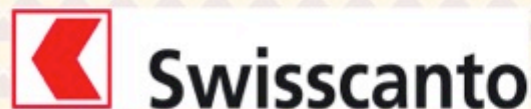
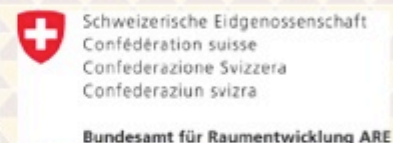
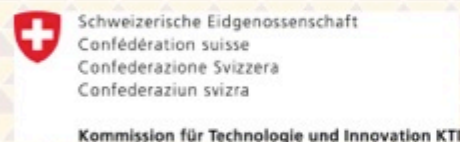




ANANAS: Partner

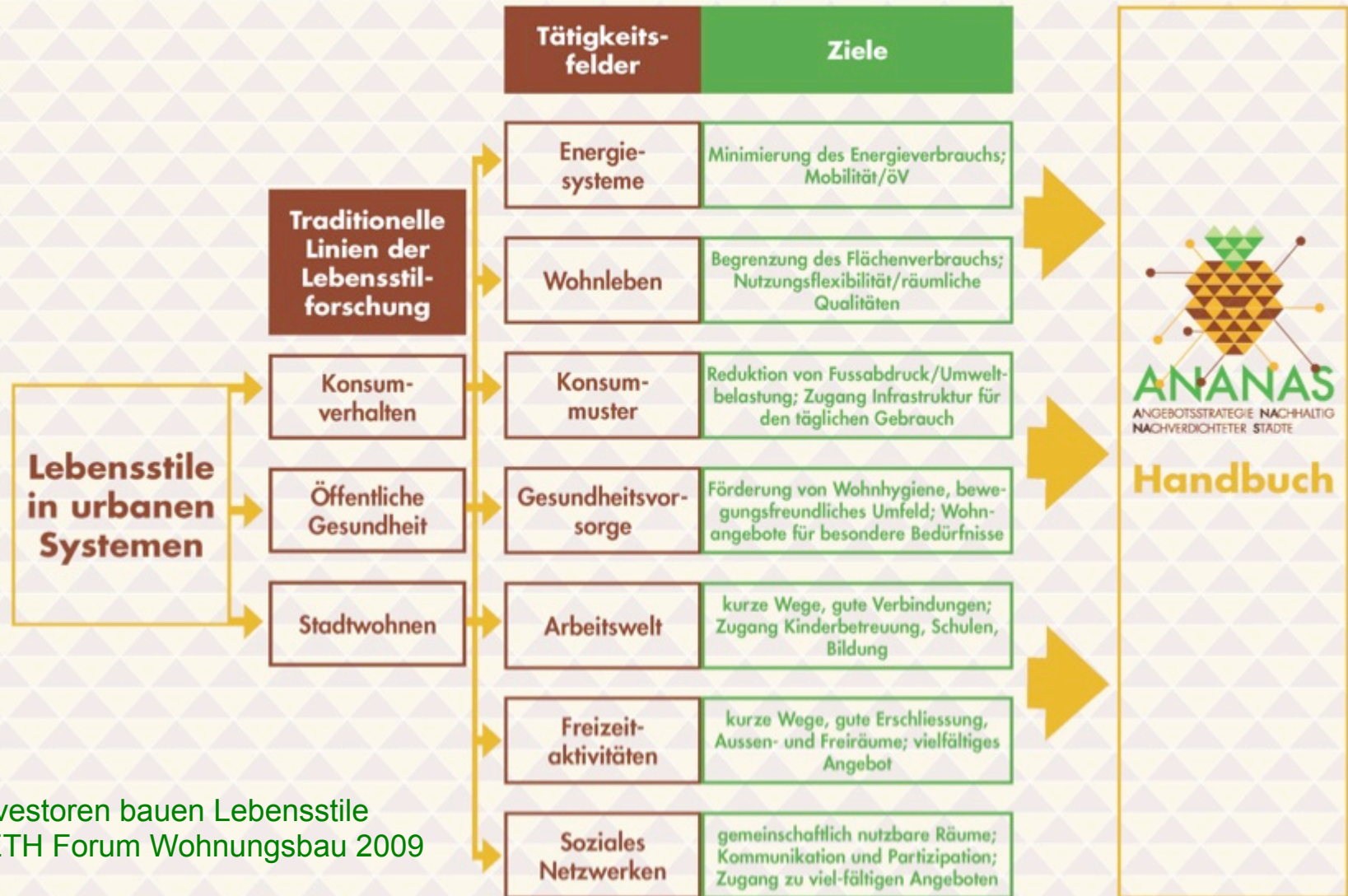


www.ananas.net

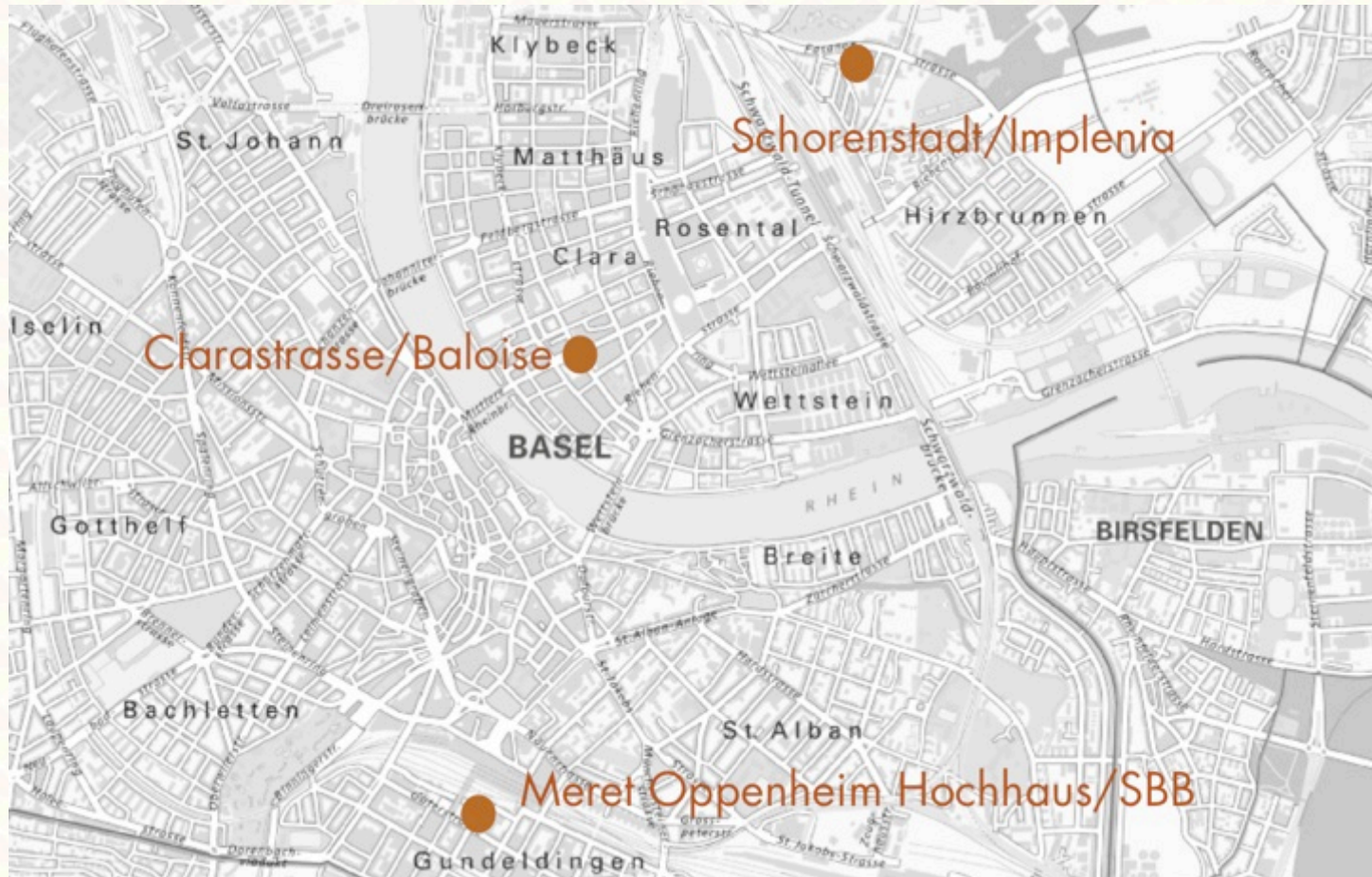
Meilensteine Projektverlauf

- Start-/Strategietagung April 2014 (BS)
- 6 projektbezogene Workshops Mai – Oktober 2014 (BS/ZH)
- Erste Ergebnisse März 2015
ETH Forum Wohnungsbau
- Abschlussworkshop Partner August 2015
- Handbuch Abschluss Oktober 2015 (Ende KTI)
- Diffusion / Workshops ab November 2015 (ecos)
weitere Städte / Gemeinden

Finanzierung: Kommission für Technologie und Innovation (KTI) PFES-ES
15785.2 und Wirtschaftspartner



Standorte Projekt Basel



Standorte Projekt Zürich



Gebäudekomplex Kalkbreite

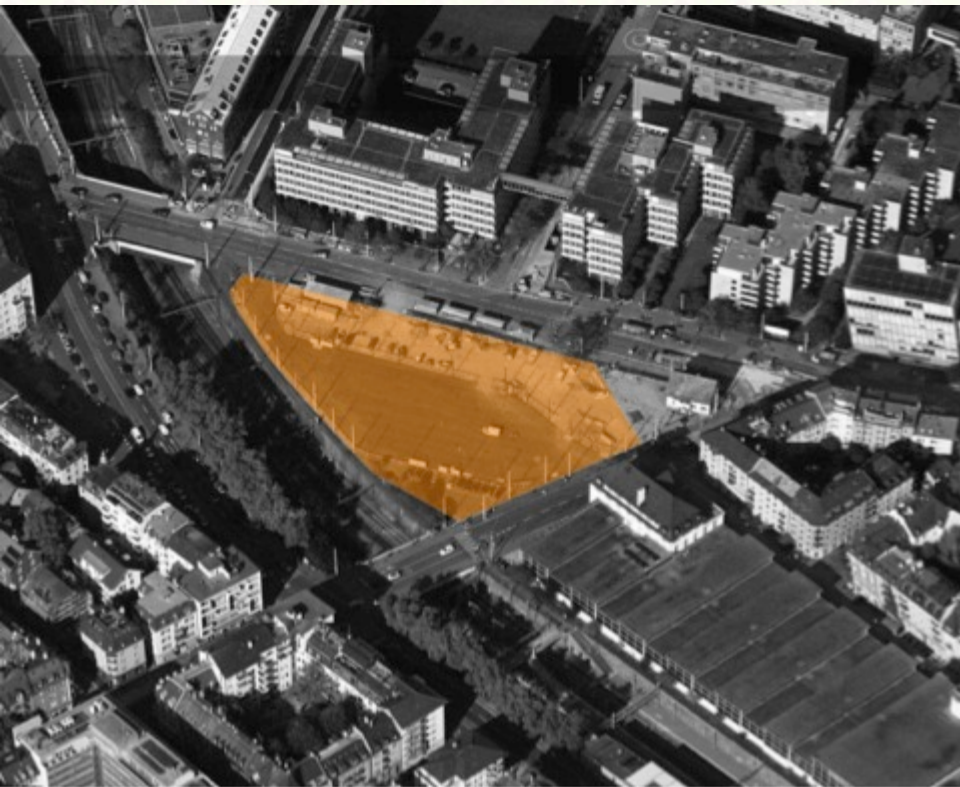


Foto (rechts) Volker Schopp

Kalkbreite Strassenraum / Dachterrasse



Schorenstadt (Implenia)

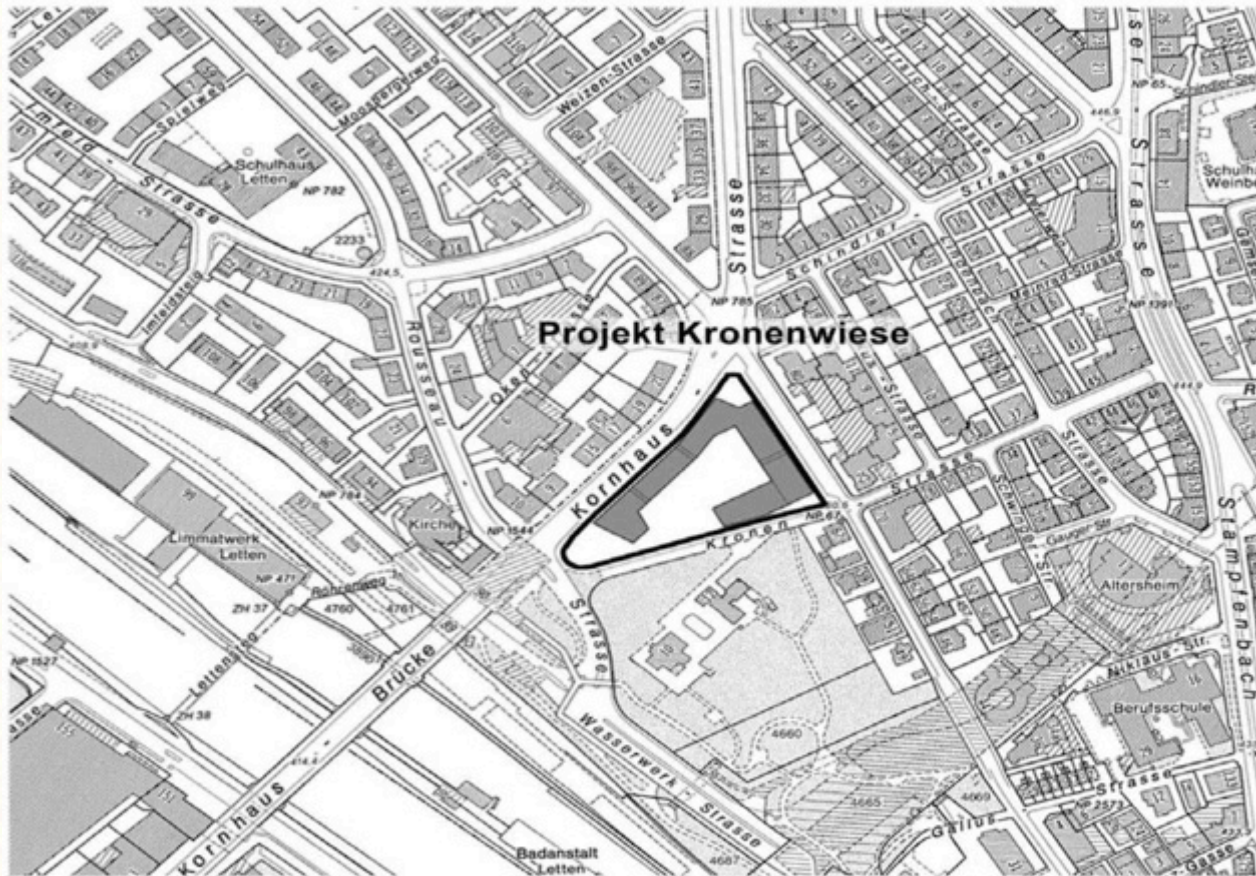


© Implenia | schorenstadt Basel – SNBS/ERFA 2 | A. Pfeiffer, Y. Deluz | 10.04.2014 | Seite 8

Schorenstadt



Kronenwiese (Stadt Zürich)



Kronenwiese



AHB Stadt Zürich

Meret Oppenheim Hochhaus (SBB)



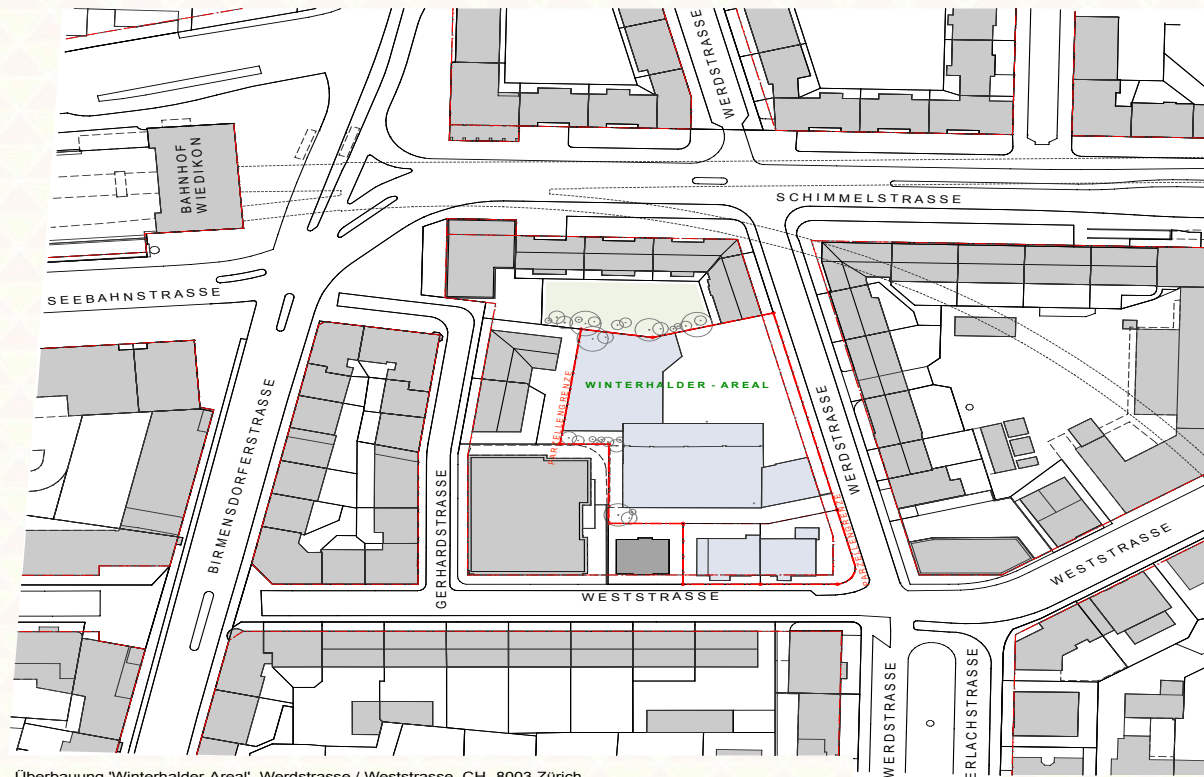
418 MERET OPPENHEIM HOCHHAUS WORKSHOP ANANAS
© HERZOG & DE MEURON 23.10.2014

RENDERING MARGARETHENBRÜCKE

Meret Oppenheim Hochhaus



Winterhalder Areal (Swisscanto)



OBJEKTDATEN

Werdstrasse 126-128
Weststrasse 40/42

Kat.Nr.: WD3749 / WD8140 / WD4046

Grundstücksfläche: 4'349.0 m²

Quartierserhaltungzone I - Q5a

Gebietscharakter:
mehrfach geschlossen Bauweise
von hoher Dichte des späte 19. und
frühen 20. Jhr. mit prägnanten
Strassenräumen und Innenhöfen.
Repräsentative Strassenfassaden mit
ausgeprägtem Sockelgeschoss und
Traufbereich.

Situationsplan Bestand Mst. 1:1000



Zürich, den 25. Januar 2013

Überbauung 'Winterhalder-Areal', Werdstrasse / Weststrasse, CH- 8003 Zürich
Studienauftrag Überbauung 'Winterhalder-Areal' Zürich-Wiedikon
metterzinvest, Florastrasse 44, CH-8008 Zürich / Swisscanto Immobilien Management AG, Waisenhausstrasse 2, 8023 Zürich
moser wegenstein | architekten ag | signastrasse 11 | 8008 zürich | fon 044-388 40 90 | fax 044-388 40 99

A3 / Mst. 1:1000

Winterhalder Areal (Swisscanto)



Quelle Swisscanto

Clarastrasse 2 (Basler Versicherung))



Clarastrasse 2 (Basler Versicherung)



jessenvollenweider

SIEDLUNG	AZ	#Whg	#PP	Energielabel	ÖV-Anbindung	Erdgeschossnutzung	Anteil Gewerbe
KALKBREITE	2,7	88	2 + 10	Minergie-P- Eco 2000-W-Ges.	Bus 1' Tram 1' S-Bahn 5'	Läden, Gastronomie, Kino (keine Wohnnutzung)	37,7%
SCHORENSTADT	1,0	65	49	Minergie-P- Eco 2000-W-Ges.	Bus 5' Tram 9' S-Bahn 9'	Wohnen	0%
KRONENWIESE	1,7	95	3 + 38	Minergie-A- Eco 2000-W-Ges.	Bus 1' Tram 5' S-Bahn 12'	Gewerbe, Ateliers, Kinderhort/- tagesstätte (keine Wohnnutzung)	6,3%
WINTERHALDER AREAL	2,5	137	46	Minergie	Bus 3' Tram 3' S-Bahn 3'	Wohnen	0%
MERET OPPENHEIM HOCHHAUS		140	70	SGNI Gold	Bus 1' Tram 1' S-Bahn 1'	Gastronomie, Läden (keine Wohnnutzung)	55%
GESCHÄFTS- HAUS CLARASTR. 2	2,9	4	---	---	Bus 2' Tram 2' S-Bahn 13'	Gastronomie, Läden, Büros, Disco im 2.UG (keine Wohnnutzung)	93,6%

SIEDLUNG	Ø Mietpreis (CHF/m²)	Ausgewählte Wohnungstypen mit Flächen pro Wohnungstyp	
KALKBREITE	240	2.5 -3 Zi-Whg 4.5 Zi-Whg	52 - 98 m² 57 - 94 m²
SCHORENSTADT	Kaufpreis: 8000 Kaufpreis: 7000	2.5 - 3.5 Zi-Whg 4.5 Zi-Whg 4.5 Zi-EFH	60 - 104 m² 111 - 112 m² 150 - 167 m²
KRONENWIESE	270	2.5 - 3.5 Zi-Whg 4.5 Zi-Whg	60 - 85 m² 95 - 105 m²
WINTERHALDER AREAL	350	2.5 - 3.5 Zi-Whg 4.5 Zi-Whg 2.5 - 3.5 Zi-Whg STWE 4.5 Zi-Whg STWE	54 - 99 m² 102 - 109 m² 51 - 107 m² 105 - 131m²
MERET OPPENHEIM HOCHHAUS	350	2.5 - 3.5 Zi-Whg 4.5 Zi-Whg	55 - 97 m² 109 - 118 m²
GESCHÄFTSHAUS CLARASTR. 2	159	3 Zi-Whg 4.5 Zi-Whg	80 m² 178 m²

Fazit

Die dichte Stadt ist der ideale Ort für Menschen, die nachhaltig leben wollen – sofern einige Voraussetzungen erfüllt sind.

Urbane Qualitäten und Lebensstile bedingen bauliche aber auch soziale, ökologische und funktionale (Nutzungs)Dichte sowie und Fuss-/Fahrradverkehrs-Erschliessungen

Die wichtigsten Entscheide fallen in einer frühen Phase bei Politik und Behörden – noch bevor Investoren auf den Plan treten.

Lessons learnt I

Städte/Kommunen können mit verschiedenen Prinzipien einer Angebotsstrategie, klaren Rahmenbedingungen und einem flexiblen Planungsprozess wichtigen Einfluss nehmen

- Flexibilisierung "genereller" Regeln/Vorschriften einzelner Fachstellen im Kontext übergeordneter Zielsetzungen (Bsp. Mobilitätskonzepte, Wohnbauförderung, Lärmschutz)
- Begleitung von Bauvorhaben durch Koordinationsprozesse mit verschiedenen Ämtern

Lessons learnt II

Die (heterogene) soziale und funktionale (Nutzungs)Dichte und belebte Vielfalt der öffentlichen Räume ist eine zentrale Voraussetzung, um die Akzeptanz baulicher Dichte zu erhöhen.

- Fokus auf Quartierentwicklung – Einbettung von Einzelprojekten – vorausschauend planen (Bsp. öV Anschluss, kurze Wege, weiterer Infrastrukturbedarf, natürliche Lebensräume / Nischen und belebte Strassenräume)
- Dies gilt gleichermassen für Politik/Behörden wie auch für Bauträger / Investoren

Lessons learnt III

Eine öffentliche Angebotsstrategie allein genügt nicht – Investoren sind zur Auseinandersetzung mit den übergeordneten Fragen qualitativer Dichte gefordert. Eine Win-Win Situation! Neuere Projekte im gemeinnützigen Wohnungsbau machen es vor.

- Standortanalysen erweitern um qualitative Aspekte bzgl. Zielgruppen (Hintergrund demografischer Wandel); Optionen öffentlicher und Gewerbenutzungen im Kontext des Quartiers; Zielgruppen gezielter ansprechen
- Belegungsdichten maximieren / variieren (u.a. Grundrisse); frühe Kommunikation mit Quartier und potenzieller Mieter- / Käufer-schaft

Vielen Dank fürs Zuhören



Foto: Katrin Simonett