

MAS ETH GPB
MAS Thesis Gesamtprojektleitung Bau

Michele Schiavano

**Interventionen zur räumlichen Entwicklung
Potentiale am Beispiel der Stadtquartiere Riesbach und Seebach**

Referenten: Prof. Sacha Menz, Axel Paulus, Meret Alber, Ivan Bocchio

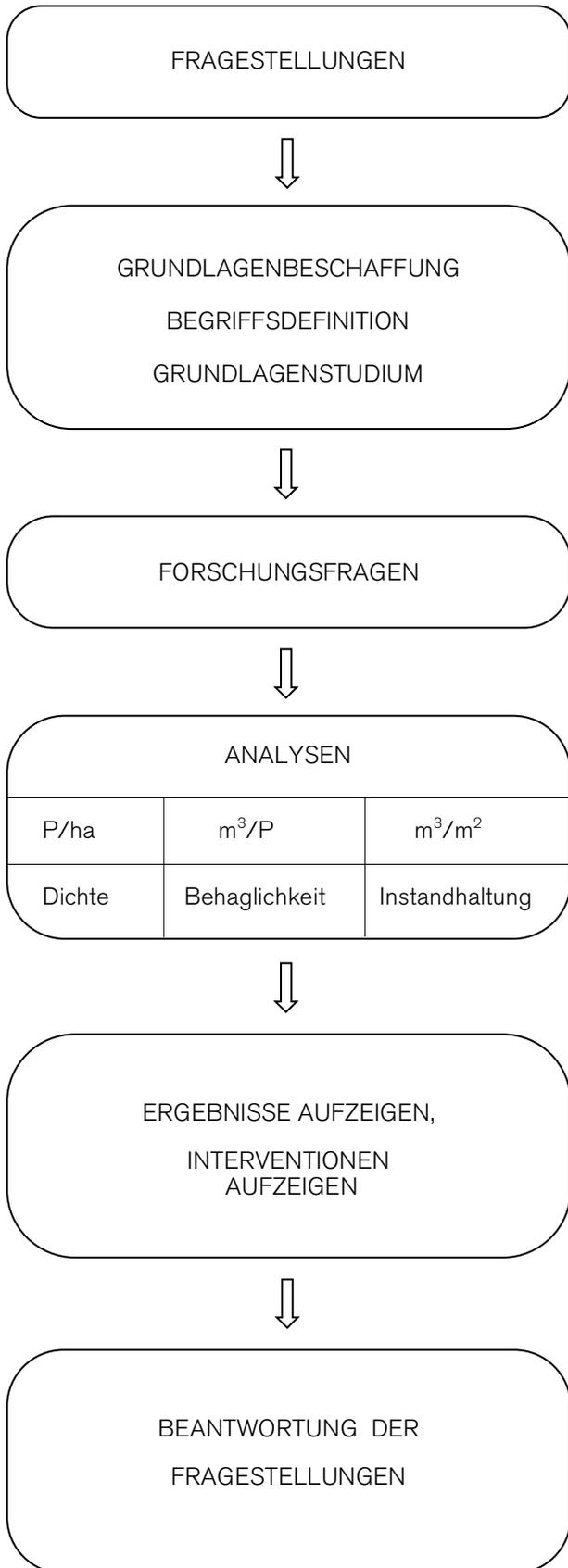
Zürich, Mai 2016

A	INHALTSVERZEICHNIS
B	METHODIK
C	KURZFASSUNG

MAS THESIS GESAMTPROJEKTLEITUNG BAU

1	Vorwort
	1 Einleitung
3	1.1 Thematische Hinführung zu den Fragestellungen, Ziele der Arbeit
6	1.2 Vorgehen bei der Behandlung des Themas bzw. Inhalt der Arbeit
8	1.3 Untersuchungsmethodik
	2 Interventionen zur räumlichen Entwicklung
12	2.1 Zürich des 20. Jahrhundert
14	2.2 Übersicht der untersuchten Kleinquartiere
16	2.3 Ergebnisse aus der Untersuchung der Kleinquartiere der Kategorie A und B
30	2.4 Ergebnisse aus der Untersuchung der Kleinquartiere der Kategorie C und D
42	2.5 Kleinquartiere bis 125 Personen pro Hektar
60	2.6 Kleinquartiere mit 175 – 225 Personen pro Hektar
78	2.7 Kleinquartiere mit 275 – 550 Personen pro Hektar
96	2.8 Kleinquartiere mit 700 – 1'550 Personen pro Hektar
	3 Schlussfolgerungen
116	3.1 Muster in den Dichtekategorien
123	3.2 Bedeutung für die Bauwirtschaft und den Immobilienmarkts
128	3.3 Kritische Anmerkungen zur Methodik
	4 Anhang
130	4.1 Begriffsdefinition
134	4.2 Karten und Pläne

Methodik / Michele Schiavano, Interventionen zur räumlichen Entwicklung



Welche räumlichen Entwicklungspotentiale können in den Quartieren Riesbach und Seebach festgestellt werden?

Welche Einflüsse hatten die Bautätigkeiten der letzten 15 Jahren in den Quartieren Riesbach auf die baulichen und personenmässigen Dichte?

Wissensanschaffung, Lektüre vom Bund, Kanton und Stadt ZH, Baugenossenschaften
GIS-ZH Datenbank erstellen, Zu untersuchende Kleinquartiere bestimmen
Kleinquartiere vor Ort untersuchen, Dokumentation

Wie gehen der Immobilienmarkt und die Bauwirtschaft mit den neuen Postulaten der Politik und Raumplaner um?

Welche Einflüsse hatten die Bautätigkeiten seit Beginn des 21. JH in den zwei Quartieren auf die baulichen und personenmässigen Dichten?
Welche Rolle spielt Bauen im Bestand?
Was machen die Nutzer mit dem Bestand?

Pläne und Karten untersuchen
Vergleiche der Quartiere
Bauzeit/ Alter ermitteln
Bauliche und Personendichte untersuchen

Ergebnisse der Untersuchungen dokumentieren

Interventionen in beiden Stadtquartieren aufzeigen

Schlussfolgerungen

- ◀ **Methodik**
- ▼ **Kurzfassung der Thesis**

C Kurzfassung

Seit etwa 16 Jahren steigt die Bevölkerungszahl in der Stadt Zürich konstant an, eine Stagnation des Wachstums ist aus heutiger Sicht nicht abzusehen. Das bauliche Verdichtungspotenzial ist gebietsspezifisch zu betrachten, grundsätzlich aber hoch. Es wird tendenziell mittels Ersatzneubau erreicht, seltener durch die bauliche Erweiterung des Bestands. Aufgrund der aufgezeigten Postulate muss die bauliche Verdichtung eines Grundstücks zukünftig nicht nur als eine mögliche Option, sondern als eine vom Immobilienmarkt und von der Bauwirtschaft ernst zu nehmende Chance betrachtet werden. Bauen im Bestand spielt weiterhin eine grosse Rolle in der Erhaltung der Wohnhäuser. Dies gilt in beiden Quartieren und in allen Dichtekategorien. Auch wenn zurzeit einige Bauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zugunsten von Ersatzneubauten abgerissen werden, wird der grösste Teil der bestehenden Wohnhäuser fortlaufend unterhalten und bei Bedarf angepasst, umgebaut und manchmal auch erweitert. Wird eine Parzelle neu bebaut, wird die noch vorhandene freie Ausnutzungsfläche oft grösstenteils bis komplett ausgenutzt und die maximale Gebäudehöhe mehr oder weniger erreicht. Einfamilienhäuser werden eher saniert oder angebaut, oft aber über mehrere Jahrzehnte nicht wesentlich verändert. Die Untersuchungen in den ausgewählten Stadtquartieren und in allen Dichtekategorien führen zu der Feststellung, dass in den niedrigen Wohnzonen W2 und W3 die Vorgaben der zugewiesenen Wohnzone in den meisten Fällen erlauben, dass Ersatzneubauten grösser gebaut werden als die Häuser, die an ihrer Stelle abgerissen werden. Dadurch steigt die bauliche Dichte im Gebiet des Neubauprojekts, was wiederum einen direkten Einfluss auf die Wahrnehmung des gesamten Kleinquartiers haben kann, wobei Gebäudehöhe nicht automatisch zu einer hohen baulichen Dichte führt. Es ist die Grosszügigkeit und die Ausgestaltungsart des Aussenraums, die die Wahrnehmung der baulichen Dichte beeinflussen. Das Potenzial der Umwandlung von grossflächigen, ehemaligen Industrieflächen zu Wohnzonen ist weitgehend ausgeschöpft. Örtlich sind jedoch kleinere ehemalige Industrie- und Gewerbebauten vorhanden, die weiterhin genutzt und periodisch den Ansprüchen der Besitzer und/oder Nutzer angepasst werden. Gewisse Häuser werden von deren Besitzern als unersetzbar erachtet, zum Beispiel wenn sie aufgrund einer geänderten Gesetzeslage und Rahmenbedingungen einen Mehrwert gegenüber einem Ersatzneubau bieten. Dieses Handeln hat wiederum eine längerfristige Auswirkung auf die unmittelbare Umgebung der jeweiligen Liegenschaft. Bauliche Interventionen am Bestand solcher Liegenschaften verzögern die räumliche Entwicklung oder die Umsetzung von Strassenbauprojekten im jeweiligen Gebiet unter Umständen bis Jahrzehnte.

Bei den untersuchten Wohnhäusern können Quartier- und Dichtekategorie-übergreifend zwei Verhaltensmuster im Bezug auf den Instandhaltungszeitpunkt festgestellt werden. Ein Teil der Bauten werden zu einem Zeitpunkt saniert, bei denen äusserlich noch keine grösseren Schäden festzustellen sind. Die Bauten werden nur so lange unterhalten und instand gestellt, bis der Instandhaltungsaufwand die finanziellen Vorstellungen der Besitzer übersteigt und diese entscheiden, die Liegenschaften entweder instand zu setzen oder zu verändern. Andere Liegenschaften weisen äusserlich materielle und zum Teil strukturelle Schäden auf, die bis zu Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen führen. es besteht die Annahme, dass keine Ausgaben für die Instandhaltung getätigt werden, solange die Nutzer den Zustand und die damit verbundenen Umstände oder Einschränkungen hinnehmen oder die Nutzung eingeschränkt werden muss. Die Bausubstanz wird aber auch dann vernachlässigt, wenn ein Erneuerungs- oder Ersatzprojekt angedacht oder in Planung ist. Die Immobilienbesitzer vermeiden soweit wie möglich Investitionen in die alte Bausubstanz, um die finanziellen Mittel für das neue Projekt einsetzen zu können. Umfangreiche energetische Sanierungen werden tendenziell seltener ausgeführt als dass anstelle des zu sanierenden Baus ein Ersatzneubau erstellt wird. Ein Fensterersatz ist eine bei Bauten aller Dichtekategorien vorkommende Erneuerungsmassnahme und bleibt oft über eine längere Zeit eine der wenigen energetischen Verbesserungen, die an Bestandsbauten durchgeführt

Kurzfassung / Michele Schiavano, Interventionen zur räumlichen Entwicklung

werden. Denn viele Investitionskosten der Liegenschaftsbesitzer können nicht komplett auf die Mieter umgelegt und nicht durch Heizminderkosten kompensiert werden, weil die Heizkosten durch die Nutzer bzw. Mieter bezahlt werden. Der wesentliche Aufwand bei Sanierungsarbeiten wird in die Erneuerung der Haustechnikinstallationen getätigt. Die Erneuerungsarbeiten bringen einen Mehrwert für die Nutzer und die Besitzer führen ihre Liegenschaften wieder in einem geregelten Wartungsintervall. Diese und zum Beispiel solche über die bauliche Verdichtung und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum stellen die Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Liegenschaften immer mehr in Frage, sodass der Immobilienmarkt Ersatzneubauten immer stärker als ernsthaft zu prüfende Option in Betracht zieht. Diese Umstände führen dazu, dass zurzeit günstiger Wohnraum aufgrund von Erneuerungsarbeiten teurer bis unbezahlbar wird, besonders dann, wenn Altbauten durch Ersatzneubauten ersetzt werden.

Das Handeln von privaten, nicht-professionellen Bauherren und Investoren ist in der Regel nicht in erster Linie von den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens geprägt, das Denken in Lebenszykluskosten ist weniger oft anzutreffen als bei professionellen Bauherren. Ausschlaggebend für die Mehrzahl der Entscheide dieser Bauherren sind die Baukosten, die einen wesentlichen Anteil der Lebenszykluskosten ausmachen. Im Vordergrund des Handelns von privaten bzw. institutionellen professionellen Bauherrschaften steht die Maximierung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses eines Bauwerks. Dabei werden sicherlich auch nicht-wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt, wie zum Beispiel der Imagegewinn, die gegebenenfalls erst indirekt einen Beitrag zu dieser Zielerreichung leisten. Öffentliche Bauherren haben die Möglichkeit, eine andere Strategie zu verfolgen, da sie im Auftrag des öffentlichen Interesses und damit im Auftrag der Bürgerinnen und Bürger planen und wirtschaften müssen. Auch hier werden ein vorteilhaftes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei Investitionen sowie schnelle Bauzeiten und Fehlerfreiheit angestrebt, dennoch ist das langfristige Denken deutlich stärker verankert, da unter anderem keine Renditen erzielt werden müssen. Der Immobilienmarkt sollte aber seine ökonomischen Aspekte nicht per se über die ökologisch längerfristig zu erreichenden Ziele setzen, die sich die Stadtbevölkerung gesteckt hat. Überlegungen über die öffentliche Wahrnehmung eines Immobilienbesitzers in Bezug auf den Umgang mit den zur Verfügung stehenden Rohstoffen und in Bezug auf den Energiebedarf der eigenen Liegenschaften dürften in Zukunft an Wichtigkeit gewinnen. In einer Zeit der öffentlichen Sensibilisierung und der vielen Überlegungen zu Nachhaltigkeit und einem schonenderen Umgang mit natürlichen Ressourcen werden die Immobilienbesitzer zukünftig ihre Haltungen im Umgang mit ihren Liegenschaften öfter überprüfen, hinterfragen und anpassen müssen.