

# Erfolgsrezept Grösse

---

**Andreas Binkert**

**5. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften**

**27. September 2013, KKL**



## Vom Traum...



## ...zur Wirklichkeit:



## Das ist Greencity:

Der Versuch wieder nachhaltig zu leben -  
ohne die Annehmlichkeiten des Alltags vermissen zu müssen.

Der Versuch, die Bauten CO<sup>2</sup>-neutral zu betreiben -  
zu zahlbaren Preisen.

Der Versuch unnötigen Verkehr zu vermeiden -  
weil es auch ohne geht.

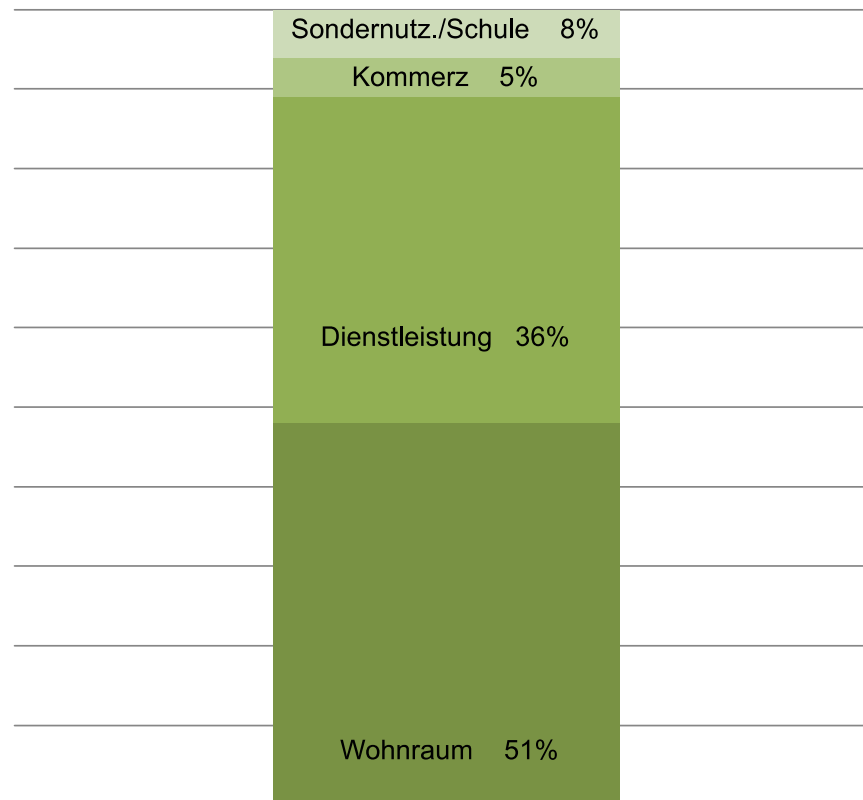
**→ Ein wichtiger Erfolgsfaktor auf dem Weg vom Traum zur Wirklichkeit  
ist Grösse**

# Facts & Figures zum Bau bei Greencity

Polifunktionales Bebauungskonzept:

Nutzungsmix (GNF)

Wohnraum	84'500 m <sup>2</sup>
Dienstleistung	58'900 m <sup>2</sup>
Kommerz	8'000 m <sup>2</sup>
Sondernutz./Schule	13'500 m <sup>2</sup>



## Figures & Facts zum Verkehr bei Greencity

---

0,7 PP pro Wohnung = 2,5 Menschen

1PP pro 100m<sup>2</sup> = 4 Arbeitsplätze

---

100 Ladestationen privat

2 Ladestationen öffentlich

---

4 Standplätze für car sharing

750 Wohnungen → 2000 P davon 5% car sharing

---

S-Bahn ausgebaut auf 2 Gleise (10 Min. Takt) = 100P

pro 50 P ein car sharing + 2 für Büro

---

Velowege

E-Velosharing

---

Fussgängerquartier / autofrei

---

# Übersichtsplan



## Baufeld A1: Die Pionier-Genossenschaften





## Baufeld B3 Süd: Neue Wohnmodelle



## Baufeld B3 Nord wird Pilotprojekt SNBS



## Baufeld B4 Süd: Raum für Familien



## Baufeld B4 Nord: elegante Mietwohnungen



## Baufeld B6: Büros / Gewerbe



## Baufeld C1 Ost: Ihr Konzernsitz?



## Baufeld C1 West: Hotel / Dienstleistung



## Erfolgsrezept 1: Mischnutzung

---

Städtebau statt Siedlungsbau – Absage an die Monotonie!

Das Erdgeschoss muss wieder vielfältiger Raum werden:

- Kinderkrippe
- Ladenlokale
- Dienstleiste, Coiffure, Massage etc.
- Versammlungsräume
- Waschküche / Nähatelier
- Restaurants / Bars

Der halbprivate Raum gehört „hinten raus“, oder „oben drauf“. Die Frontfassade muss öffentlichen Charakter haben.



## Alles klar? Kein Problem?

---

- Leider doch, denn Greencity-Zürich schwebt heute erst zwischen Traum und Wirklichkeit!
- Noch ist Greencity-Zürich ein einsamer Pionier. Damit der Traum zur Wirklichkeit wird, braucht es viele Greencities.
- Starke Partner sind nötig, um ganze Areale nachhaltig zu entwickeln



- Genossenschaften können einen wichtigen Beitrag dazu leisten. Sie sind möglicherweise sogar der Schlüssel zum Erfolg.

## Das Hauptproblem: Unser Lebensstil

---

Unser Lebensstil ist nicht mehr nachhaltig. Wir müssen zurück- oder vorwärtsfinden zu einer neuen Kultur –

– der urbanen Kultur der „Stadt der kurzen Wege“!

## Stadt der kurzen Wege

---

- Die Squashhalle, das Schwimmbad, Theater, Kino in Fußgänger Distanz
- Kindergärten, wo der Schulweg eine positive Erfahrung ist – zu Fuss, ohne Mama, ohne 4-Wheel Drive
- Die Sonntags-Gipfeli oder der warme Zopf nur um die Ecke
- Die Pflege- und die Putzfrau wohnen im gleichen Quartier

## Effizienz – Subsistenz - Suffizienz

## Erfolgsrezept 2: Kurze Wege

---

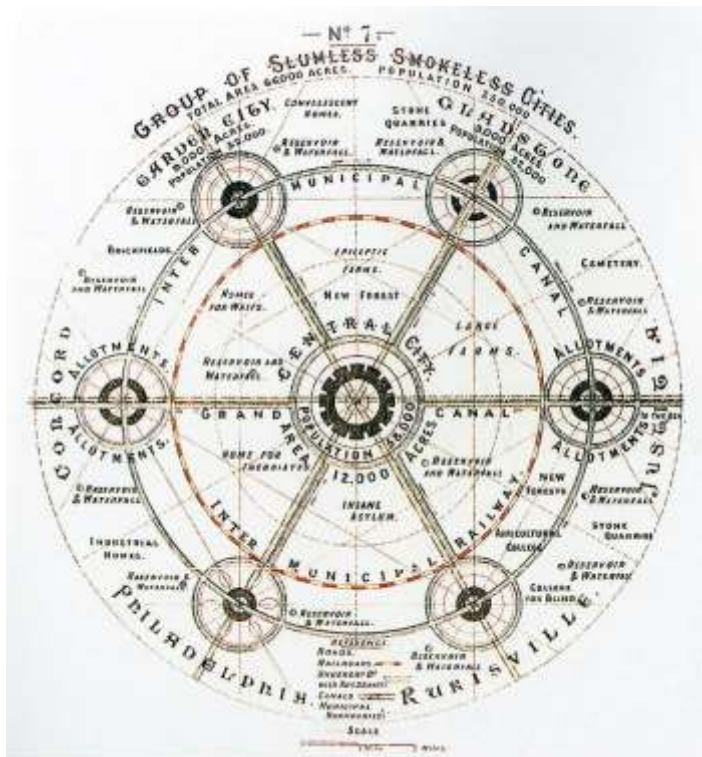
### Ebenezer + Christaller:

- Tägliche Bedürfnisse in Fussgängerdistanz.
- Nachhaltig leben heisst nicht nur Minergie, sondern auch reduzierter Verkehr.

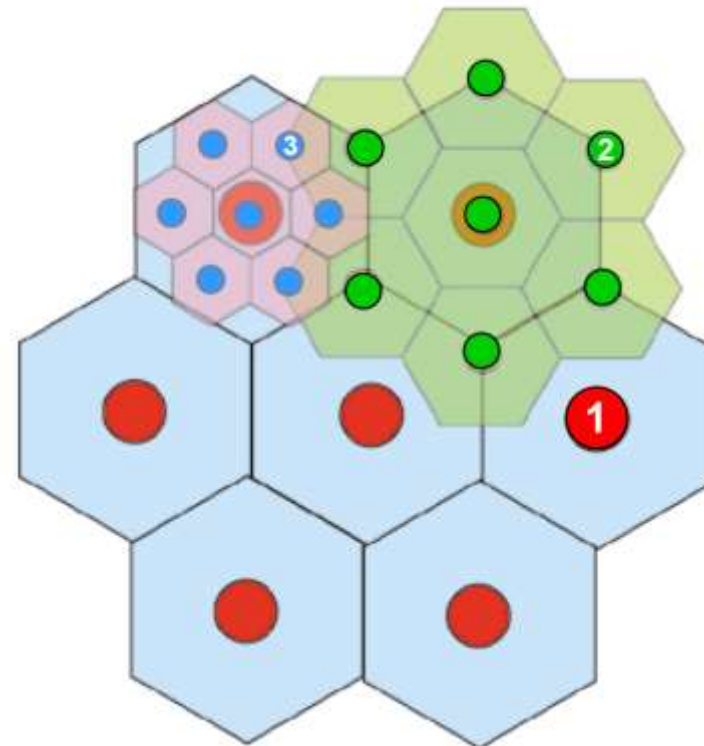
**Folge:** Die Lösung liegt nicht in einzelnen Gebäude, sondern im Zusammenspiel mehrere Bauten, im Minimum auf Arealgrösse.

## Die Suche nach der Idealstadt

1902: Ebenezer Howard  
Garden City No.7 diagram



1933: Christaller –System der zentralen Orte  
Deduktives System mit Homogenitätsprämissen



## Standorthierarchie

	Raumordnung nach Christaller	Bedürnisse / Notwendigkeit	Erreichbarkeit	Anzahl	Zentralität / Abdeckung	Radius	Erschliessung
Ebene 1	Oberzentrum	qualifizierte	Auto / ÖV	Einzelne	überregional	60 Minuten	hervorragend
Ebene 2	Mittelzentrum	periodische	ÖV	Dutzende	regional	10-30 Minuten	gut
Ebene 3	Untzentrum	tägliche	zu Fuss / Velo	Hunderte	lokal	bis 15 Minuten	im Quartier

→ Die nachhaltige Idealstadt funktioniert nur bei grosser Dichte auf Ebene 3

## Darum verdichten wir:

---

- **Energie sparen**

Verhältnis von Energiebezugsfläche zu Umhüllungsfläche verbessert sich dank Verdichtung

- **Mobilität einschränken**

Wir verschleuden Zeit und Energie im Verkehr.

Wenn Start und Zielort näher beisammen liegen verbessert sich das Verhältnis

- **Komfort erhöhen**

Wo mehr Kunden dichter zusammen sind, erhöht sich das Angebot an Dienstleistung und Service im Verhältnis von Nachfrager und Nachfrage (Kinderhüter, Nähatelier, Restaurant, Krankenpflege, Altershüter)

## SWOT

Die Stärken der Verdichtung liegen in der Nachhaltigkeit des Konzeptes:

**Sozial:** erhöhter Komfort für Alle

**Ökonomisch:** reduzierte Mobilitätskosten

**Ökologisch:** energetische Optimierung

Die Schwäche der Verdichtung liegt bei der fehlenden Akzeptanz:

Wer es sich leisten kann...

...lässt sich nicht verdichten!

Zumindest heute noch nicht.

Wir haben die Chance,  
dank Verdichtung eine bessere  
Gesellschaft zu entwickeln

Die Gefahr beim Verdichten liegt darin, dass es uns nicht gelingt ein Wohnangebot zu entwickeln, dass den Kundenbedürfnissen entspricht



## Fragen zur urbanen Dichte

---

- Kann die gesellschaftliche Verantwortung für eine lebenswerte Stadt und den haushälterischen Umgang mit den Flächen zu einer neuen Unternehmenskultur führen?
- Welches sind die neuen Kooperationsmodelle zwischen Gemeinden, Genossenschaften, Investoren und Projektentwicklern?
- Entsteht aus der urbanen Dichte ein neuer Lebensstil?
- Kann die Schweiz wieder ein Vorbild sein?

**→ Dichte muss umfassend verstanden werden – viel Bauen genügt nicht**

## Erfolgsrezept 3: Dichte

---

Urbanität verlangt nach Dichte (min.2.0), sonst werden die Wege zu lang.

### 5 Facetten von Dichte:

- bauliche
- personelle
- funktionelle
- emotionale
- kulturelle

## Bauliche Dichte



## Personelle Dichte



**«städtische Lebensqualität», Erfahrung mit Dichte und Qualität, gemischte Quartiere, 90-150 E/ha, gelebte Koexistenz** c.o. Metron

## Funktionelle Dichte

---

„Es gibt vielleicht manche, denen es gefällt, die Nachbarschaft der vornehmen Viertel von der Masse des niedrigen Volkes frei und rein zu halten. Andere dürften es vielleicht wieder vorziehen, dass das ganze Stadtteil so reich ausgestattet sei, dass alles was man braucht überall erhältlich sein, weshalb sie damit einverstanden sein dürften, dass auch unter die Gebäude der vornehmsten Leute sich Kaufläden aller Art mischen.“

Leon Battista Alberti (1452), Zehn Bücher über die Baukunst



## Emotionale Dichte



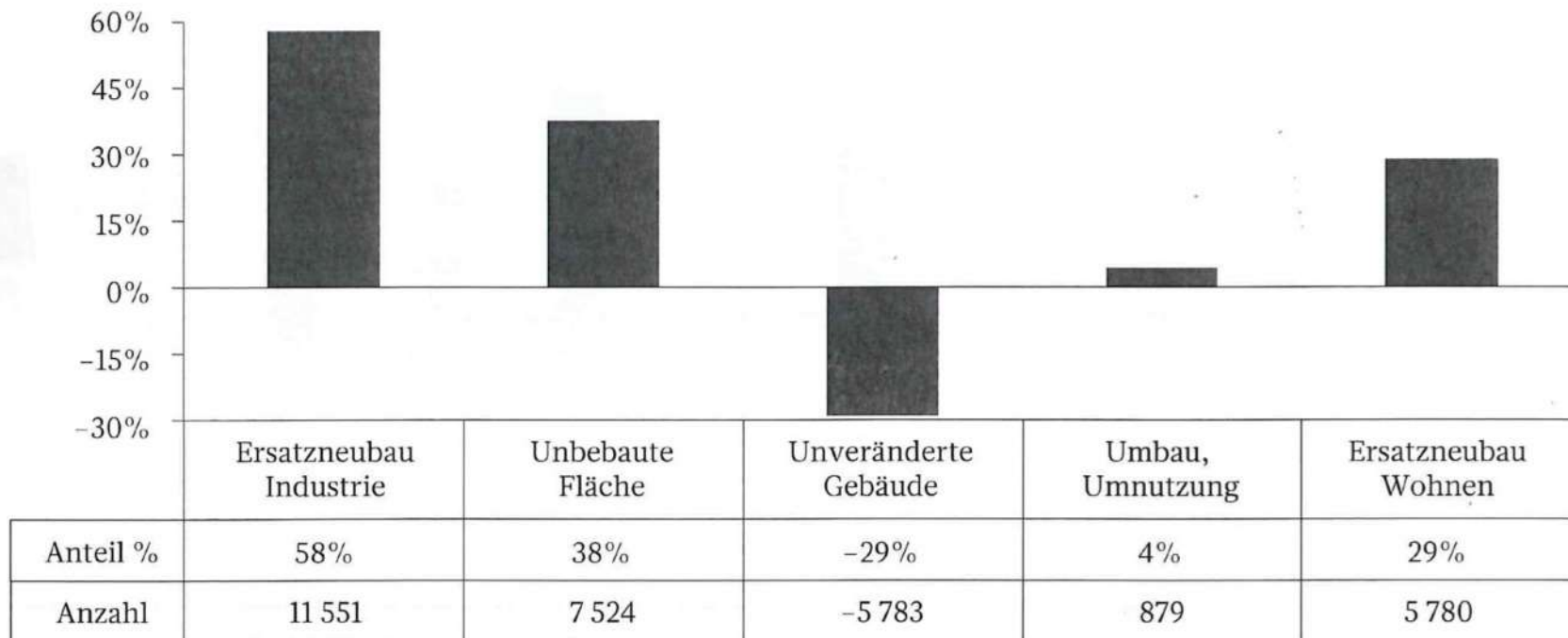
## Kulturelle Dichte

---



## Entdichtung in Städten am Beispiel der Stadt Zürich

Stadt Zürich: Bevölkerungsentwicklung nach Veränderungstyp  
2000 bis 2009



**ABBILDUNG 4:** Bevölkerungsentwicklung nach Veränderung des Gebäudes 2000–2009 (Daten: Urs Rey 2011, Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich, Darstellung: Zimraum).



## Relative Bevölkerung in Städten nimmt ab

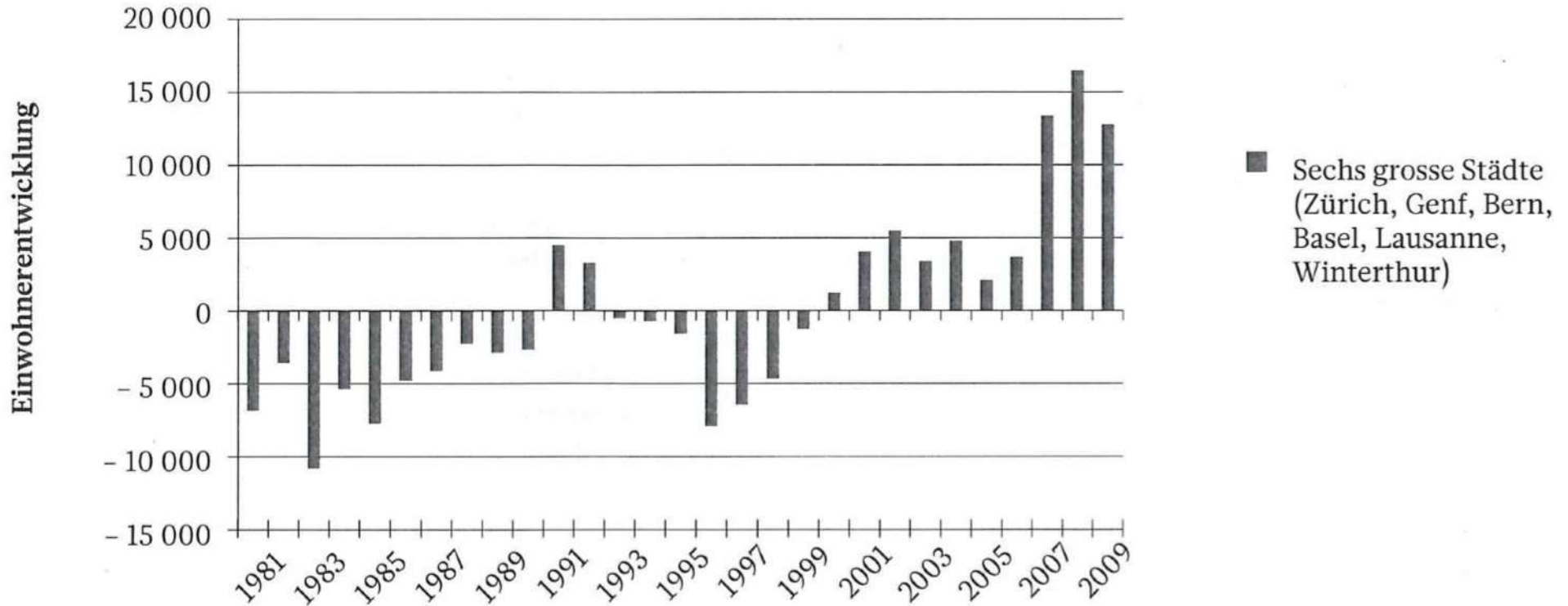


ABBILDUNG 1: Wachstum und Schrumpfung der Grossstädte seit den 1980er-Jahren (absolut, Daten: Bundesamt für Statistik; Darstellung: Zimraum).

## Bevölkerungsabsorption durch Naherholungsgebiete am Beispiel Kanton Zürich

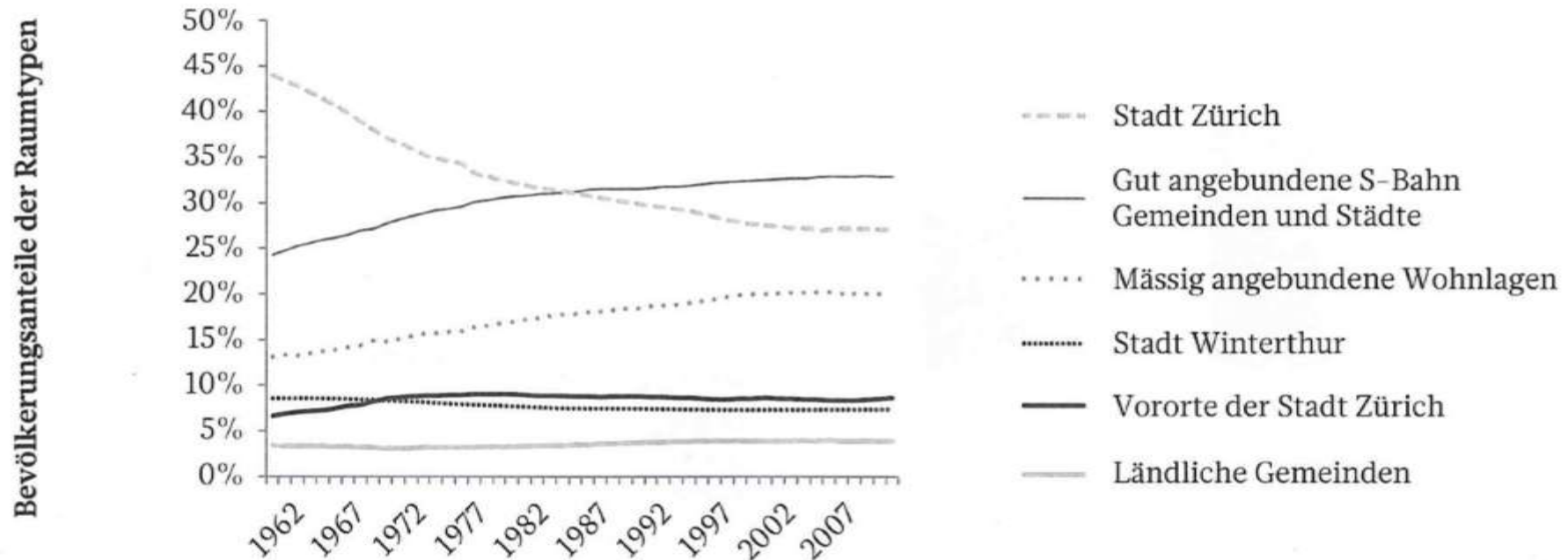
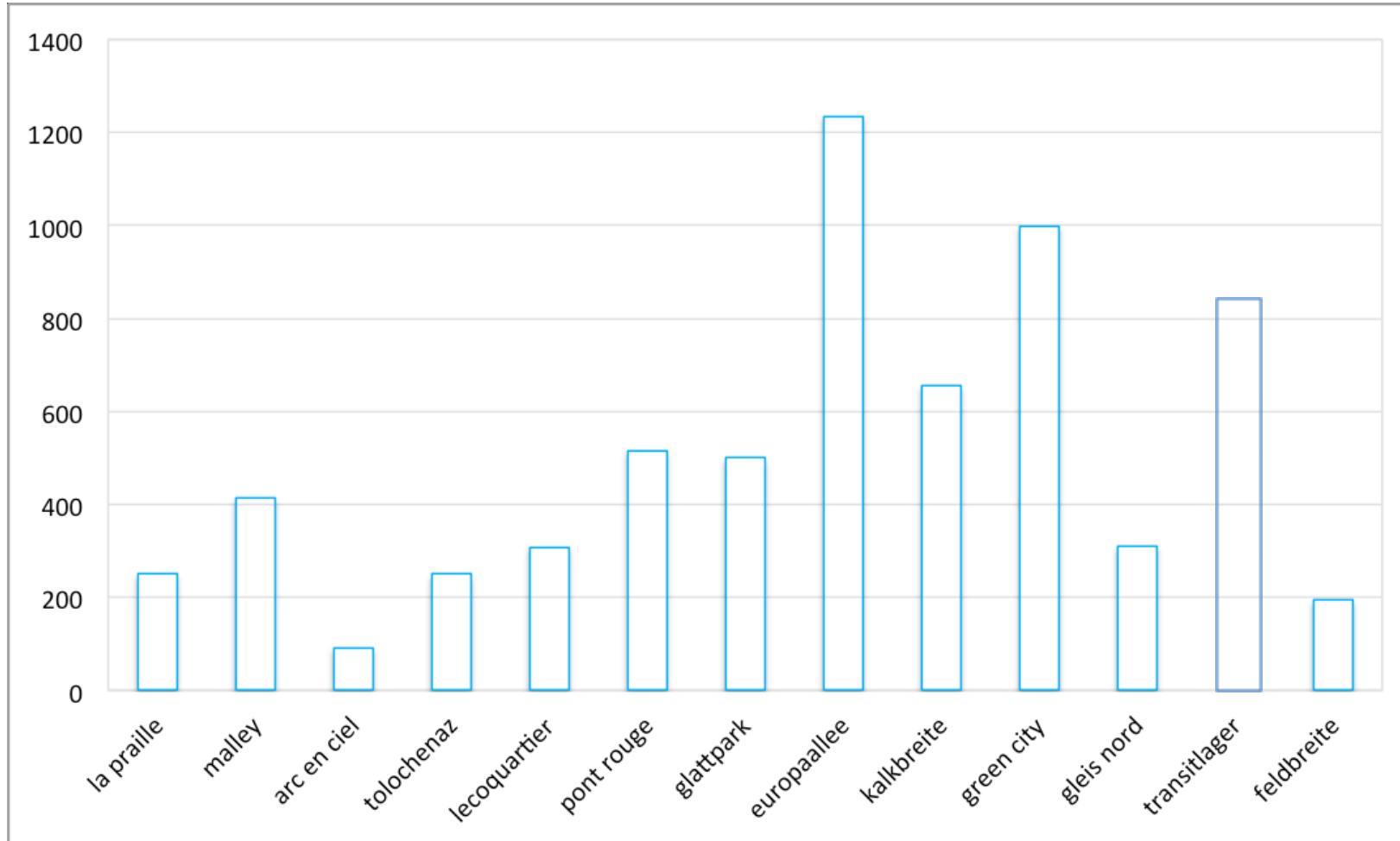


ABBILDUNG 3: Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Raumtypen (Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, Darstellung: Zimraum).

## Projektkennndaten im Vergleich: Einwohnerdichte



## Dichte reduziert Verkehr

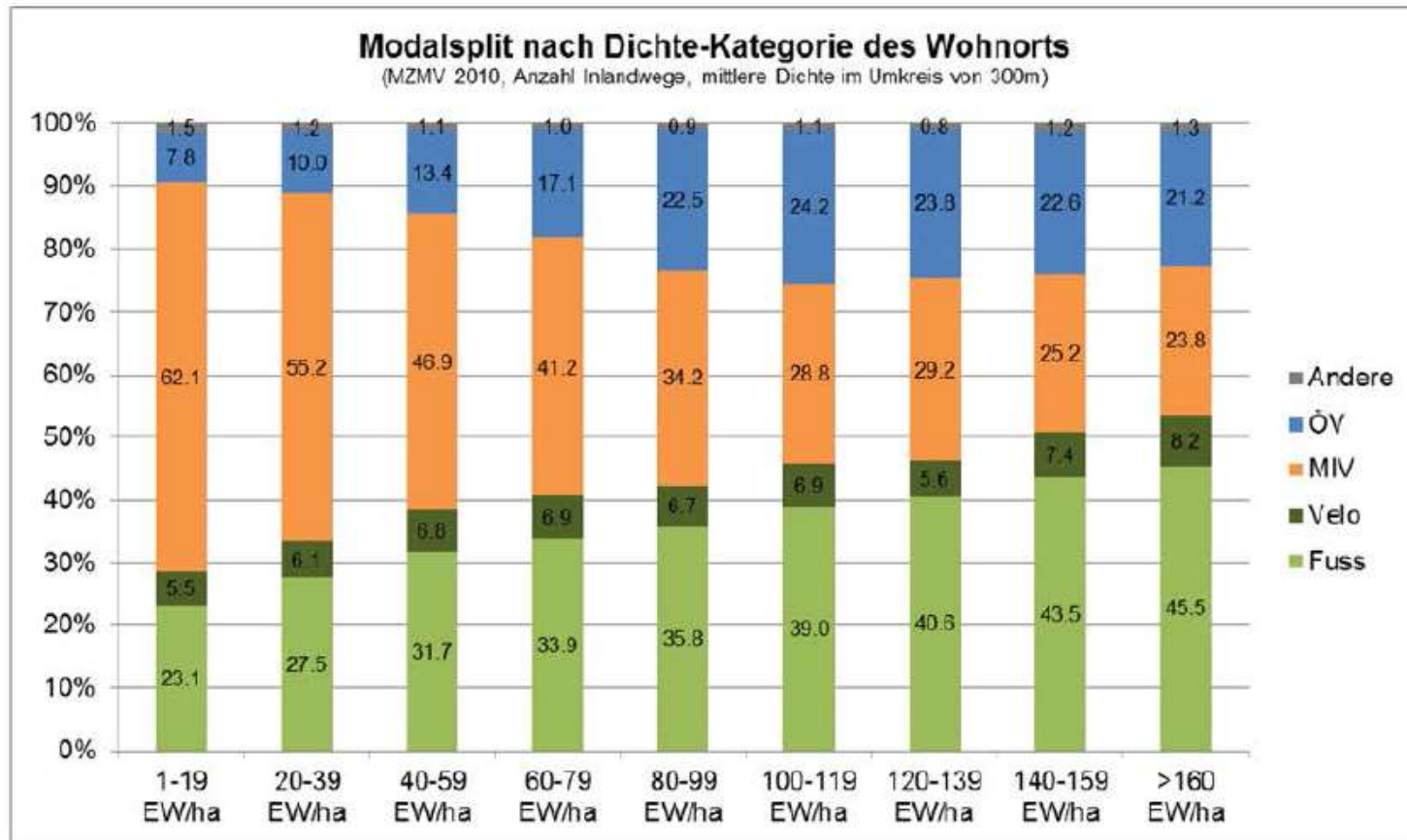


Abbildung 2: BFS/ARE MZMV 2010: Modalsplit nach Dichte (Wegbasis), c.o. Metron

## Erfolgsrezept 4: Grüne Technologie

---

„Zero Emission“ in der urbanen Dichte ist schwierig!

- Wärmepumpen am Anergie-Ring / Speicher / Solarpergola / Aktivfassaden sind mögliche Wege Ansätze
- Minergie P / A ist Voraussetzung
- Trotzdem muss Energie zugeführt werden!

# Solardach



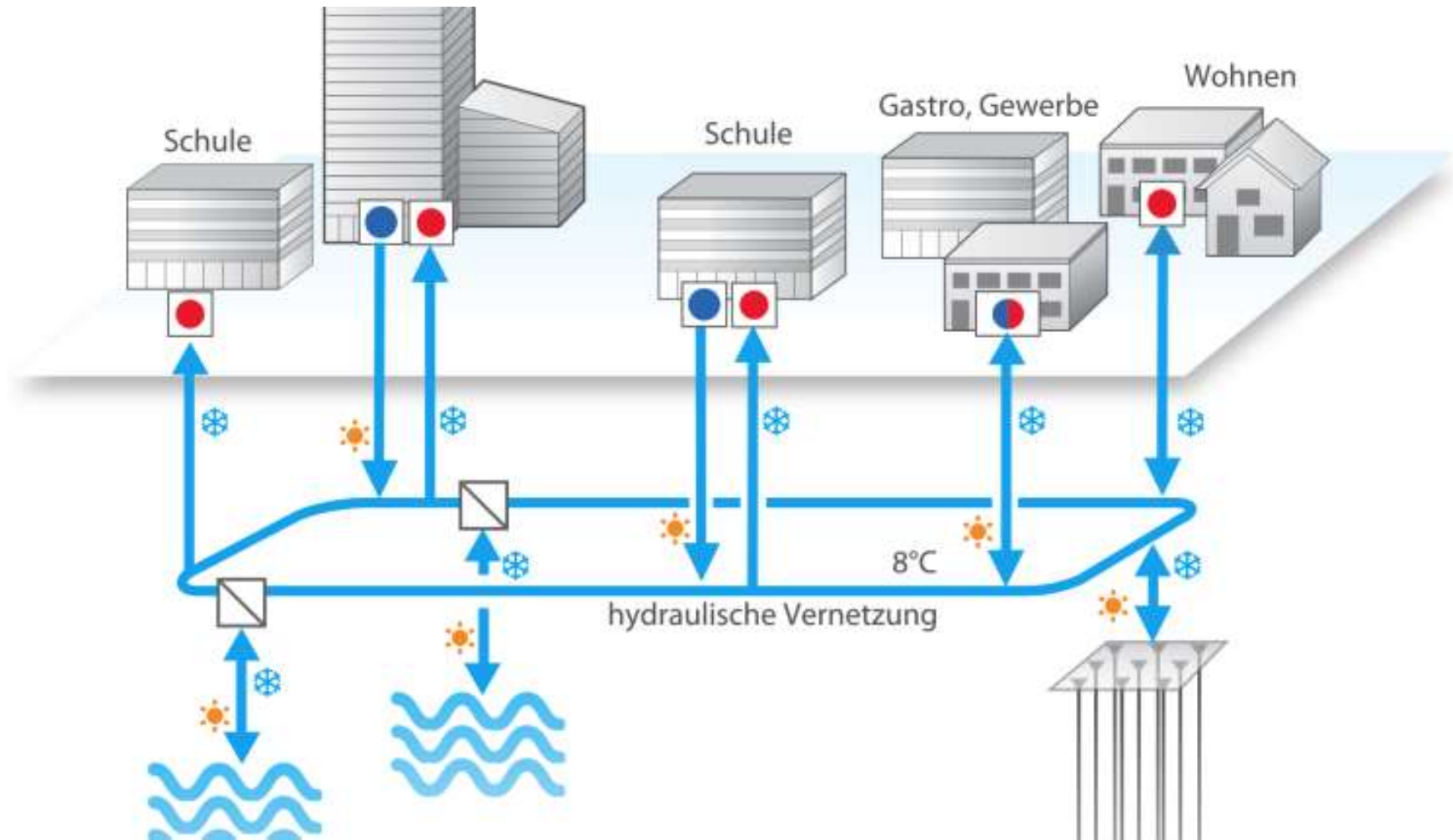
## Aktivfassade

---



**Amt für Umwelt und  
Energie Basel**

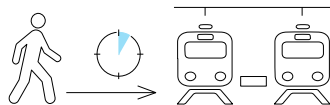
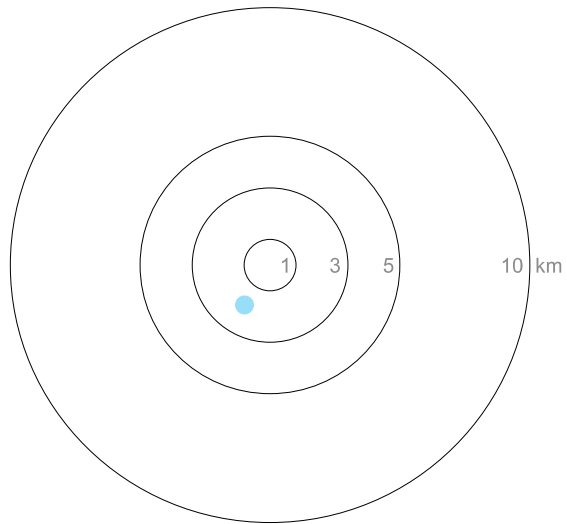
# Anergierung



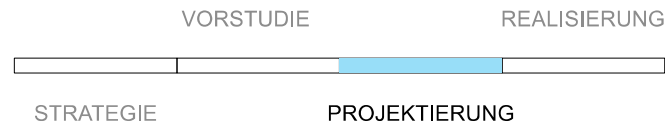


# Projektkennndaten von Greency

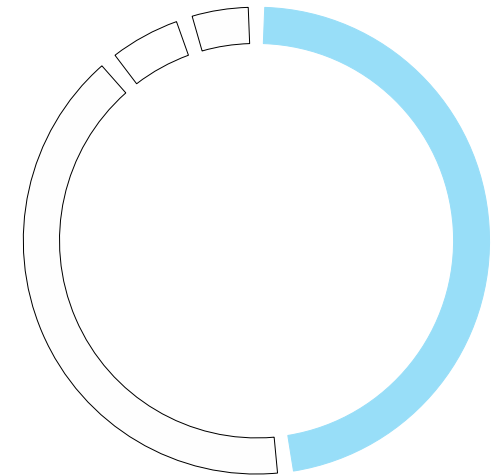
## ENTFERNUNG



## PROJEKTSTAND




## NUTZUNGSMIX



 48%

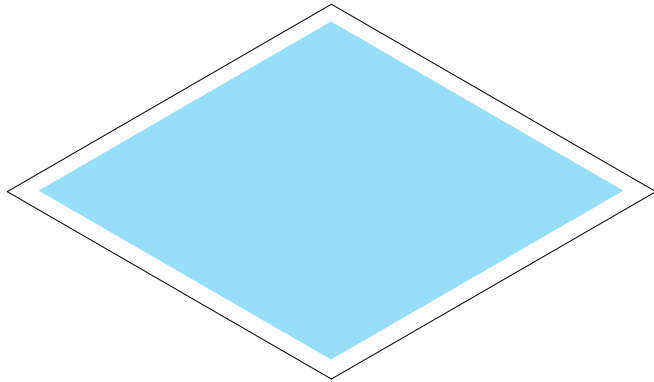
 41%

 6%

 5%

# Projektkennndaten von Greency

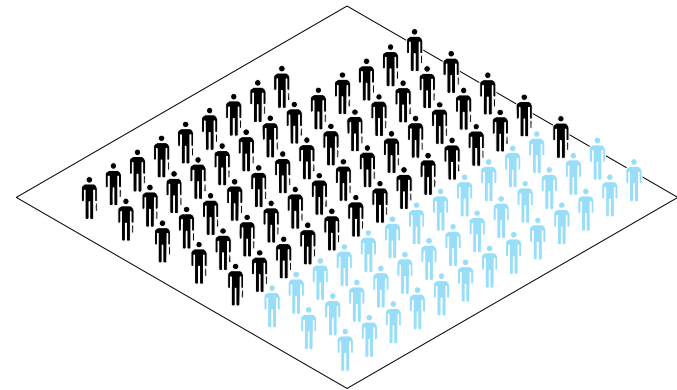
## DIMENSIONEN



FLÄCHE AREAL	8 ha
FLÄCHE BEBAUT	6.5 ha
FLÄCHE AUSSENRAUM	1.5 ha
BGF	161'500 m <sup>2</sup>

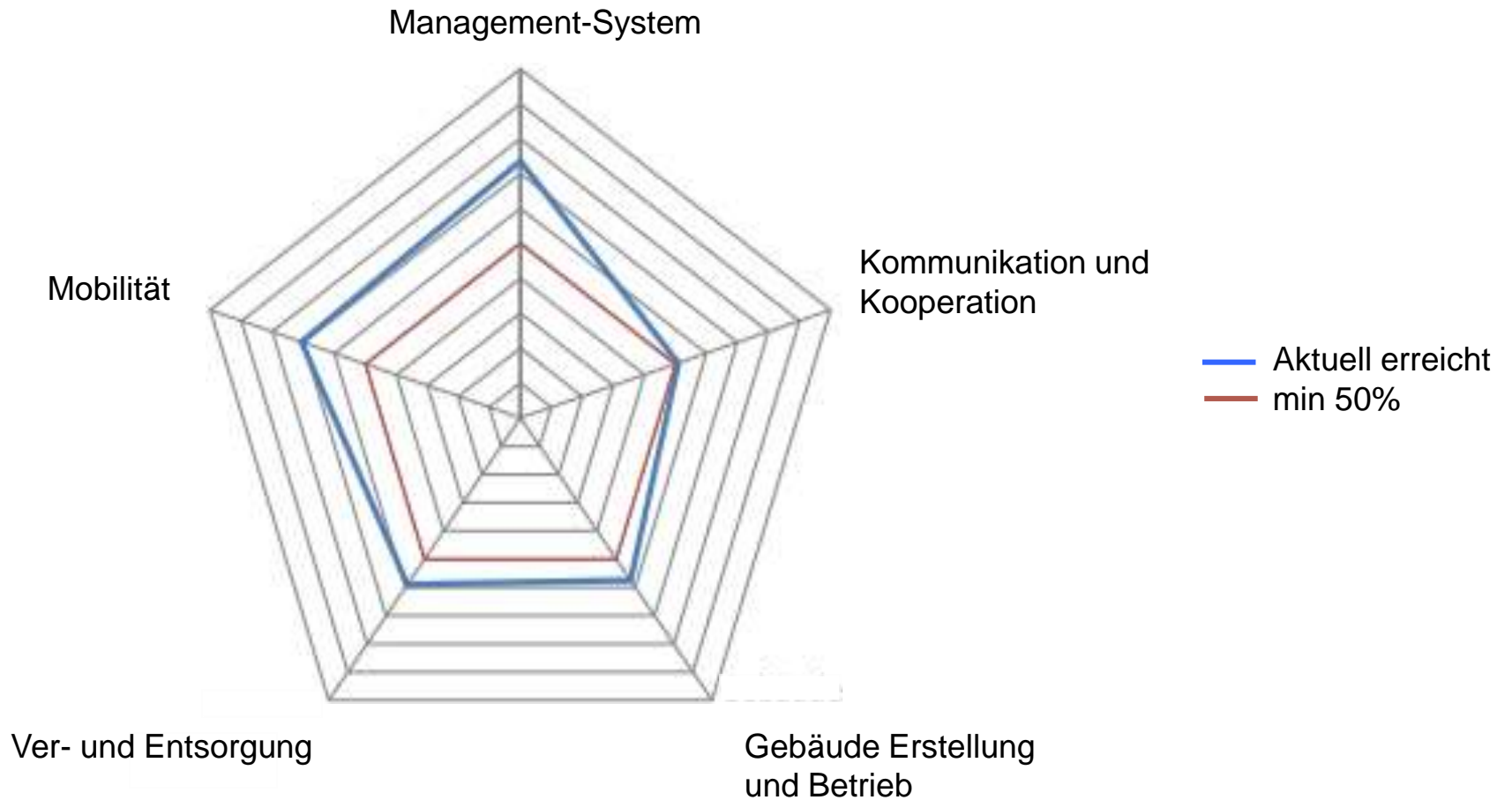
AUSNÜTZUNGSZIFFER **2.3**

## EINWOHNERDICHTEN



ARBEITER	<b>615/ha</b>
EINWOHNER	<b>384/ha</b>
ARBEITER ABSOLUT	4'920
EINWOHNER ABSOLUT	3'072

# Resultat aus dem 2000-Watt-Kriterienkatalog für Greencity



## Die Belohnung: Zertifikat No 1

---



*Das Areal GREENCITY.ZÜRICH der Firma Losinger Marazzi AG  
erhält nach eingehender Prüfung und sorgfältiger Abklärung  
das Label Nr: 1 «2000-Watt-Areal», gültig bis 19. Juni 2014 (Pilotphase).*

*GREENCITY.ZÜRICH erhält diese Auszeichnung für ihre nachweisbaren und vorbildlichen  
Resultate in der Planung des Areals nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft.*

*Bern, den 19. Juni 2012*



## Problem: Wunsch(t)räume

---

### Räume und Zwischenräume

Die Vorteile der „Stadt der kurzen Wege“ sind evident. Warum ist dann der Traum von eigenen Häuschen immer noch lebendig?

### Antwort:

- Individualität
- Privatraum
- Selbstbestimmung
- Natur

**→ Wir müssen wieder lernen die erwünschten Räume auch in hoher Dichte zu entwickeln.**

## Alles klar? Kein Problem?

---

### Umfrage Lebenstraum vom Lebensraum

- 60% der Befragten möchten nach der Pensionierung aufs Land ziehen
- 55% der Befragten möchten dann in einem EFH wohnen

Repräsentative Umfrage im Gratisblatt 20min vom 19. Sept. 2013

# Vielfalt der Räume

---

Öffentliche Räume



Halböffentliche Räume



Halbprivate Räume



Private Räume



## Erfolgsrezept 5: halbprivater Raum

---

Wir schaffen halbprivate Räume – auch in der urbanen Dichte.

- Musikräume / Übungsräume
- Sport- und Fitnessräume / Sauna-Wellness
- Dachgärten / Pflanzgärten
- Spielräume



# Innenhof Giesserei in Winterthur



Innenhof der Giesserei in Winterthur\_Foto Hannes Henz\_TEC 21 9/2013



Grundriss Erdgeschoss\_Pläne: Rudolf Galli Architekten\_TEC21 9/2013

- |               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| A Musikschule | G Gewerberäume                   |
| B Saal        | H Vereinsräume                   |
| C Restaurant  | I Kindertagesstätte              |
| D Bibliothek  | J Tageszentrum für Hirnverletzte |
| E Veloladen   | K Werkstatt                      |
| F Arztpraxis  |                                  |

## Transitlager Dachgarten



## Dachpark – Genossenschaft Kalkbreite

---



## Urban Farming

### Gemüseernte mitten im Kreis 4

ZÜRICH. In einem Innenhof an der Brauerstrasse wächst seit rund einem Jahr ein grosser Garten. Nun findet morgen Nachmittag eine Ernteparty statt – mit grossem Angebot: Alleine 15 verschiedene Tomatensorten sind zu finden. Für 10 Fr. kann man vor Ort Mitglied beim Verein Brauergarten werden und auch gleich aktiv mitmachen.

TEXT&FOTO: WED

**Anmeldung:**

**info@brauergarten.ch**



## Erfolgsrezept 6: halböffentlicher Raum

---

Fussgänger sollen die Strasse zurückerobern – aber Velos + Autos sind in der Stadt der kurzen Wege durchaus auch erlaubt – bei entsprechender Tempoanpassung.

# Raum für die Gemeinschaft

Wright Place



Transitlager



Westside



## Erfolgsfaktoren von Greencity

---

- Hohe Dichte gefordert
- Mischnutzung erkämpft
- Verkehrsanbindung verbessert
- Genossenschaften integriert
- Langer Atem dank starken Partnern

## Tipps für Nachahmer

---

- Lassen Sie sich nicht vom nachhaltigen Pfad abbringen, auch wenn die EINSTANDSKOSTEN überdurchschnittlich sind. Was wirklich zählt sind die LEBENSZYKLUSKOSTEN.
- Tun Sie sich zusammen mit Gleichgesinnten; beim Entwickeln, beim Bauen, vor allem aber beim Nutzen.
- Klotzen statt Kleckern – im Schwarm sind wir besser.
- Wählen Sie den Ort mit Bedacht; Mobilität beachten



## Stolpersteine

---

- Für die Volkswirtschaft mag verdichtetes Bauen günstiger sein – für den privaten Bauherr ist sie aufwändiger und teurer, weil Infrastruktur privat finanziert wird.
- Höhere Gestehungskosten führen zu höheren Mieten. Wirtschaftlich benachteiligte Gruppen können sich die Neubaumieten nicht mehr leisten.

## Stolpersteine

---

- Ein Grund für die immer grösser werdenden Individualräume in unseren Überbauungen sind die immer unwirtlicher werdenden Kollektivräume, Eingänge, Treppenhäuser, Flure und die fehlenden halbprivaten Nutzräume wie Dachgärten, Terrassen, Hobbyräume, Bastelzimmer, Hinterhöfe.
- Kompakte Bauweise darf keine Ausrede für mangelnde Kollektivräume sein. Mehr Gemeinschaft für Freizeit und Hobbies, Kinder- und , Kommunikation und Kultur ist möglich, gesellschaftlich erwünscht und nachhaltig dank der so entstehenden emotionalen Dichte.

## Erfolgsrezept 7: Keine Hobbyköche

---

Rezepte allein garantieren noch keine bekömmliche Mahlzeit.

Selber kochen macht zwar Spass - aber das Resultat ist oft mangelhaft.

Nehmen Sie sich einen guten und erfahrenen Koch!

Wir stehen gerne zur Verfügung  
und freuen uns auf Ihren Anruf.

## ***Besten Dank für Ihr Interesse***

---

### **Nüesch Development AG**

Herr Andreas Binkert

Dipl.Architekt ETH / SIA

verantwortlicher Partner

Sihlfeldstrasse 10

CH-8003 Zürich

Tel: +41 (71) 274 15 40

Fax: +41 (44) 273 72 01

Mail: [binkert.a@nuesch.ch](mailto:binkert.a@nuesch.ch)



### **Losinger Marazzi AG**

Hardturmstrasse 11

CH-8005 Zürich

Tel: +41 (58) 456 71 93

Fax: +41 (58) 456 70 71

[www.losinger-marazzi.ch](http://www.losinger-marazzi.ch)