

Zürich 2020 – Wohnen in der Zukunft

Amelie Mayer, Dorothe Gerber, Andrea Schemmel, Peter Schwehr

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Technikumstrasse 21, CH-6048 Horw

amelie.mayer@hslu.ch // www.hslu.ch

Zusammenfassung

Abstract

Résumé

Gesellschaftliche, politische und technische Entwicklungen haben grossen Einfluss auf zukünftige Wohnpräferenzen. Siedlungen, Gebäude und Wohnungen müssen diesen Rechnung tragen, wenn sie attraktiv bleiben sollen [1]. Es stellen sich in diesem Kontext folgende Fragen: 1. Was sind relevante gesellschaftliche, technische und politische Entwicklungen, die das Wohnen in Zukunft beeinflussen werden? 2. Welchen Einfluss haben diese Entwicklungen auf bestehende Siedlungen unter Berücksichtigung der individuellen siedlungsspezifischen Charakteristika? 3. Was muss geschehen, damit die bestehenden Siedlungen im Hinblick auf die prognostizierten Veränderungen zukunftsfähig bleiben bzw. werden? Das vorgestellte Projekt ging diesen Fragen nach. Es wurden vier Zukunftsszenarien zu den Themen „Diversitätsgerechtigkeit“ und „Energieeffizienz“ erarbeitet und die damit zusammenhängenden Herausforderungen identifiziert. Sechs Siedlungen wurden an diesen Herausforderungen gemessen. Als Prüfstein diente ein vom CCTP definiertes Beurteilungsraster. Abschliessend wurden die für die jeweiligen Siedlungen zugeschnittenen Massnahmen zur Förderung der Zukunftsfähigkeit empfohlen. Das Ergebnis der Studie sind einerseits konkrete Handlungsempfehlungen für verschiedene Siedlungstypen. Andererseits wird über das Beurteilungsraster eine vergleichende Einschätzung verschiedener Siedlungen hinsichtlich ihrer Anpassungsfähigkeit an zukünftige Herausforderungen möglich.

Social, political and technical developments have great influence on dwelling preferences. Within this context the following questions arise: 1. Which social, technical and political developments influence future dwelling habits and preferences? 2. What are the impacts on existing housing estates? 3. What has to be done to make housing estates fit for the future? The research project „Zürich 2020 – dwelling in the future“ focuses on these questions. Four prospective scenarios and the respective challenges have been identified. Subsequently six housing estates in Zürich are evaluated with regard to these challenges. A Criteria Catalogue defined by our Institute was used for the evaluation. The outcomes of the evaluation reveal where intervention is needed. To address the need for intervention, we suggest for each housing estate the best matching recommendations.

1. Ausgangslage

Die Stadt Zürich und die Zürcher Genossenschaften besitzen zusammen zahlreiche Wohnbauten an unterschiedlichen Standorten und in unterschiedlichen Typologien, die den komplexen gesellschaftlichen, politischen und technischen Anforderungen auch in Zukunft gerecht werden müssen bzw. sich an diese anpassen lassen sollten [2]. In dem hier beschriebenen Projekt wurden sechs dieser unterschiedlichen Siedlungen im Hinblick auf ihre diesbezügliche Zukunftsfähigkeit analysiert.

2. Vorgehen

In zwei Interviewzyklen mit Vertretern der Stadt Zürich und externen Experten wurden die wesentlichen Herausforderungen identifiziert, mit denen Zürcher Siedlungen und Gebäude in Zukunft konfrontiert sein werden. Diese Herausforderungen wurden zu vier Zukunftsszenarien zu den Themenbereichen „Diversitätsgerechtigkeit“ und „Energieeffizienz“ verdichtet. In einem nächsten Schritt wurden die in den Szenarien enthaltenen Herausforderungen über Indikatoren messbar gemacht und in einem Beurteilungsraster zusammengefasst. Mit diesem wurden die Siedlungen im Hinblick auf ihre Zukunftsfähigkeit analysiert. Ausgehend von dem Erfüllungsgrad der einzelnen Herausforderungen wurden für die jeweiligen Siedlungen Massnahmen aus einem allgemeinen Massnahmenkatalog vorgeschlagen, deren Umsetzung die Zukunftsfähigkeit der Siedlungen verbessert. Die vorgeschlagene Umsetzungsart der Massnahmen war dabei jeweils siedlungsspezifisch.

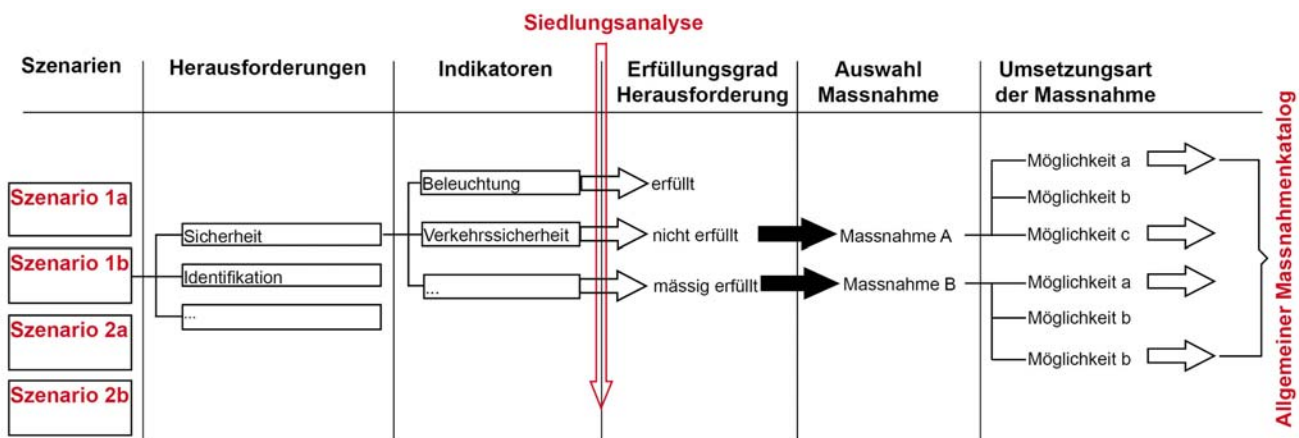


Abb. 1: Grafische Darstellung des Vorgehens

3. Erkenntnisse und Instrumente

Für den vorliegenden Bericht ist die Darstellung der Erkenntnisse und Instrumente aus Platzgründen auf den Analysebereich „Diversitätsgerechtigkeit“ beschränkt. Beispielhaft werden der Einsatz der Instrumente und der Erkenntnisgewinn anhand eines aus Datenschutzgründen anonymisierten Fallbeispiels vorgestellt.

3.1 Kurzfassung Szenarien Bereich „Diversitätsgerechtigkeit“

Szenario 1a: Individualisierung löst klar definierte Nutzergruppen auf

Bewohnervielfalt, die über den Mittelstand hinaus reicht, ist heute in innerstädtischen Lagen erklärtes Ziel. Es gilt gleichermassen Singles, Familien, DINKs, Alleinerziehenden und ältere Menschen zu berücksichtigen [3]. Multikulturalität und unterschiedliche Einkommenssegmente sind weitere Themen [4]. Fortschreitende Individualisierung führt darüber hinaus dazu, dass die Anforderungen an Wohnung und Wohnumgebung vielfältiger werden und die Möglichkeit der Identifizierung mit beiden zum essentiellen Faktor der Wohnqualität wird. Damit die Gebäude auf die Vielfalt von Bedürfnissen reagieren können, ist ein anpassungsfähiges Angebot unumgänglich.

Szenario 1b: Dienstleistungen werden immer wichtiger

Die veränderten Lebensstile erfordern ein jederzeit verfügbares, vielfältiges Dienstleistungsangebot. Ob dafür nachbarschaftliche Tauschleistungen organisiert werden, oder ob der Nachbar gemieden wird,

weil man „urban“ lebt, Anonymität schätzt und Kontakte via Facebook vorzieht, ist individuell unterschiedlich.

3.2 Beurteilungsraster mit Herausforderungen und Indikatoren

Die szenariospezifischen Herausforderungen wurden, um ein Benchmarking der Siedlungen zu ermöglichen, in ein Beurteilungsraster übertragen und mit Indikatoren belegt. Das Raster fragt den Erfüllungsgrad der Herausforderungen auf den Ebenen Siedlung, Gebäude und Wohnung ab. Die Beurteilung erfolgt durch Bewertung der jeweils relevanten Indikatoren mit „im Hinblick auf die Herausforderung vorbildlich umgesetzt = Stärke (+1)“, „im Hinblick auf die Herausforderung durchschnittlich umgesetzt = Potential (0)“ oder „im Hinblick auf die Herausforderung besteht Handlungsbedarf = Schwäche (-1)“. Als Ergebnis wird ein Zahlenwert generiert, der eine vergleichende Einschätzung erlaubt. Jeder Herausforderung wurde hierfür eine Wertigkeit zugeordnet, die sich in deren Einfluss auf das Ziel „Diversitätsgerechtigkeit“ begründet.

3.3 Fallbeispiel Siedlungsanalyse

Bei dem vorgestellten, analysierten Fallbeispiel handelt es sich um eine nach dem Vorbild der Gartenstadt entstandene Reihenhaussiedlung in Zürich Schwammendingen (1947). Die folgende Grafik stellt zusammenfassend deren, anhand des Beurteilungsrasters ermittelte Stärken, Schwächen und Potentiale im Hinblick auf ihre „Diversitätsgerechtigkeit“ dar.

Beurteilungstabelle	Herausforderung	Wert	Erfüllungsgrad
Ebene Siedlung			
	Nutzungsvielfalt (in der Siedlung/im 5-Min-Umfeld zu Fuss)	15	0 → 0
	Flexibilität	12	-12 → -10
	Sicherheit	11	33 → 100
	Aussenraum	10	20 → 70
	Unterhaltskosten	9	9 → 100
	Identifikation	8	32 → 60
	Erschliessung	7	21 → 100
	Integration	6	6 → 30
	Begegnungszonen	5	10 → 100
	Konfliktbewältigung	4	12 → 80
	Konfliktherde Aussenraum / Gemeinschaftsräume	3	3 → 30
	Dienstleistungen	15	0 → 0
	Summe Siedlung	421	134 32%
Ebene Gebäude			
	Wohnungsvielfalt	15	0 → 0
	Flexibilität	12	-24 → -40
	Sicherheit	11	22 → 100
	Halbprivater Aussenraum	10	20 → 70
	Unterhaltskosten	9	9 → 50
	Identifikation	8	40 → 100
	Erschliessung	7	7 → 100
	Integration	6	-6 → -100
	Begegnungszonen	5	0 → 0
	Konfliktbewältigung	4	0 → 0
	Konfliktherde im Gebäude	3	3 → 20
	Dienstleistungen	15	15 → 30
	Summe Gebäude	347	86 25%
Ebene Wohnung			
	Mietzins/Nebenkosten	15	0 → 0
	Flexibilität	12	-12 → -50
	Privater Aussenraum	11	44 → 100
	Sicherheit	10	0 → 0
	Konfliktherde	9	18 → 70
	Ausstattung	8	16 → 70
	Identifikation	7	0 → 0
	Dienstleistungen	15	0 → 0
	Technik-Nutzer-Interaktion	30	30 → 100
	Summe Wohnung	227	96 42%

Abb. 2 : Ist-Zustand Siedlungsanalyse, Bereich Diversitätsgerechtigkeit

Die Indikatoren, über die die Herausforderungen gemessen wurden, sind aus dieser Abbildung nicht ersichtlich.

3.4 Massnahmen Bereich Diversität

Basierend auf den Analyseergebnissen wurden für jede Siedlung Massnahmen zur Verbesserung der Zukunftsfähigkeit vorgeschlagen. Diese setzen jeweils an den im Raster mit Schwäche (Minus-Bereich) oder Potential (Null-Bereich) gekennzeichneten Herausforderungen an.

Im Folgenden werden einige der für das Fallbeispiel ausgewählten Massnahmen zur Förderung der „Diversitätsgerechtigkeit“ dargestellt. Es wurde zwischen sofort zu ergreifenden Massnahmen (Betrachtungshorizont 2020, dunkelgrau gekennzeichnet) und später zu ergreifenden Massnahmen (Betrachtungshorizont 2050, hellgrau gekennzeichnet) unterschieden. Die Zahlen vor den Massnahmen verweisen auf den Katalog, der die Massnahmen ausführlich darstellt und mit Beispielen belegt.

Nutzungsvielfalt und Wohnungsvielfalt	
1.3	Mietpreis über Ausstattungsstandard staffeln
1.6	Angebot von Mehrgenerationenwohnen
1.9	Im Mietzins enthaltenes ÖV Abonnement zum Ausgleich der geringen Nutzungsvielfalt im Umfeld
1.10	Im Aussenraum einzelne Ergänzungsbauten möglich

Flexibilität	
2.5	Separatappartements/Separatzimmer zur Wohnraumerweiterung anbieten

Aussenraum	
4.1	Hochwertige Gestaltung (Bäume) zur Aufwertung und Reaktion auf Immissionen
4.4	Angebot für Jugendliche und Ältere erweitern
4.9	Fremdvermietung von Siedlungsgärten

Dienstleistung: organisatorische Massnahmen	
9.3	Sammlung best. Dienstleistungen im Umkreis in Aushang/auf Webseite
9.4	Basisdienstleistungsangebote in der Siedlung: Chauffeurdienst, Einkaufsdienst, Gärtner
9.5	Zusatzdienstleistungsangebote (z.B. Handwerkerservice bei Umbau, Rückbau auf Mieterwunsch)

3.5 Erfüllungsgrad der Herausforderungen

Die Ergebnisse der Siedlungsanalyse im Ist-Zustand und die Verbesserungsmöglichkeiten durch die Massnahmen wurden in graphischer Form aufbereitet. Es zeigte sich aus dem Benchmarking der Siedlungen, dass ein Erfüllungsgrad zwischen 70 und 100% als optimal gewertet werden kann (Anhaltspunkt ist die 2000-Watt-gerechte Neubausiedlung „Badenerstrasse 380“). Ein Erfüllungsgrad zwischen 0% und 70% bedeuten Potential und ein Erfüllungsgrad zwischen minus 100% und 0% belegt, dass dringender Handlungsbedarf besteht (vgl. Abbildung 3). Dass bereits unter 100% ein optimaler Erfüllungsgrad erreicht ist, liegt daran, dass die Studie sich mit bereits gebauten Siedlungen beschäftigt. Hier wurden bewusste Entscheide getroffen, die sich im Nachhinein nicht revidieren lassen. Ausserdem wurde in der Beurteilung der Siedlungen jeder Aspekt, der noch Verbesserungspotential aufweist mit „0“ bewertet. Das heisst die Null-Achse kennzeichnet den heutigen Durchschnitt.

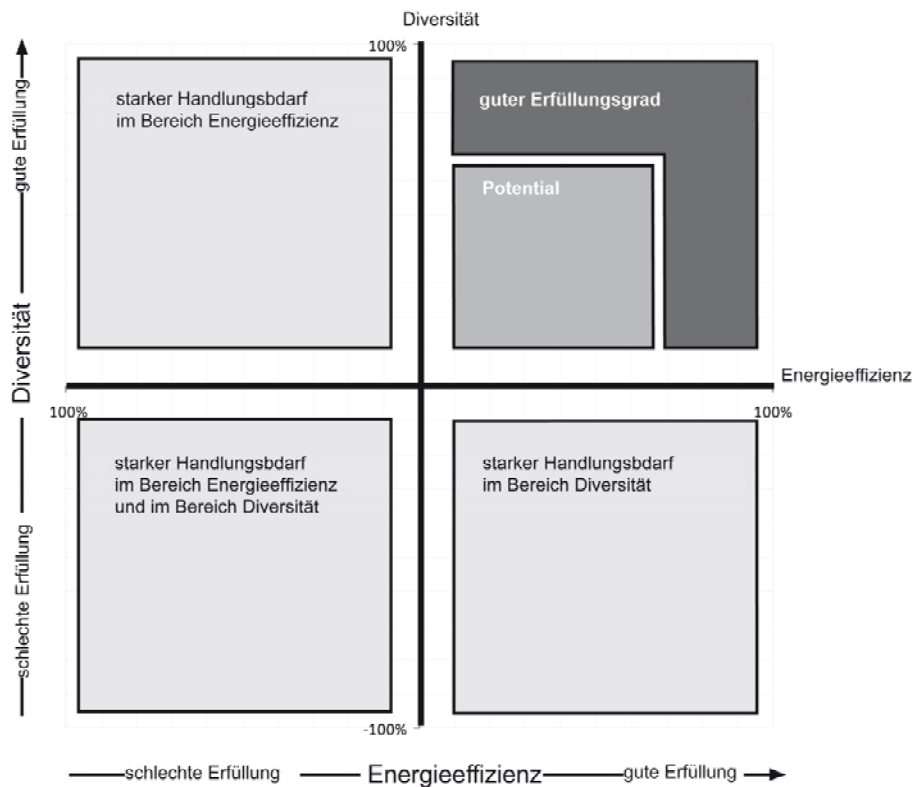


Abb.3: Optimaler Erfüllungsgrad

Für die vorgestellte Siedlung in Schwammendingen konnte folgendes Entwicklungspotential ermittelt werden (die Grösse der Markierung nimmt von Ist-Zustand bis 2050 zu). Dieses ist im Graf im Vergleich zu der je Betrachtungsebene am besten abschneidenden Siedlung dargestellt.

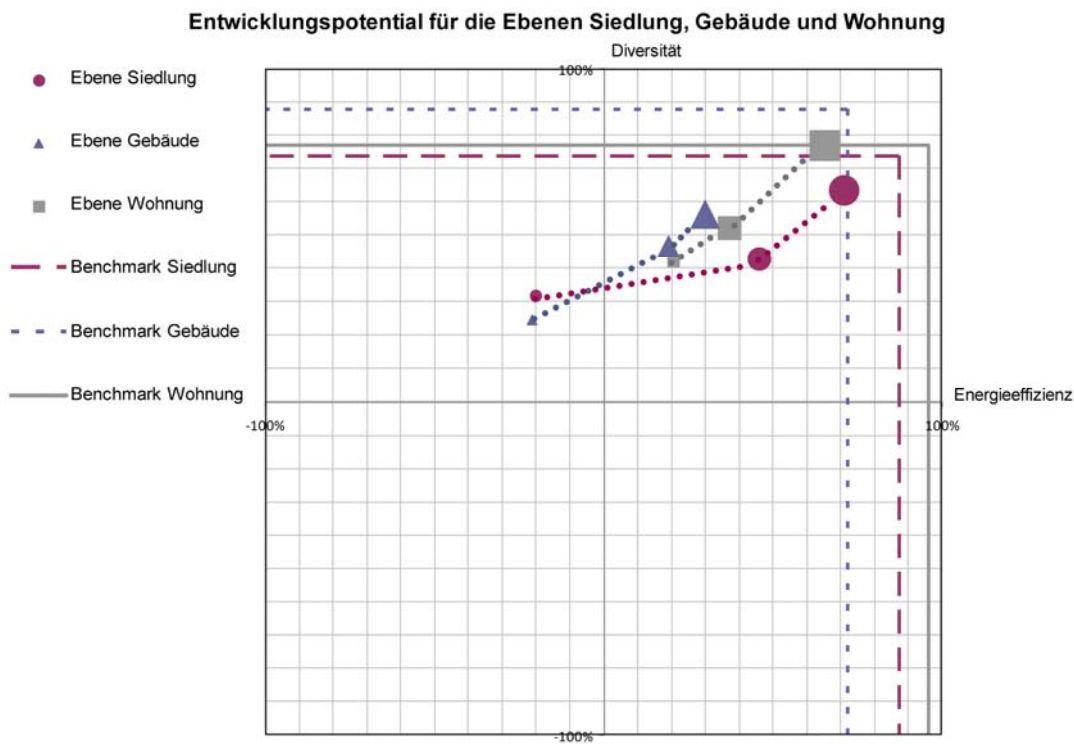


Abb. 4: Darstellung Entwicklungspotential im Vergleich zum Erfüllungsgrad der jeweils am besten abschneidenden Siedlung heute und 2050 (Die Grösse der Punkte nimmt von Ist-Zustand bis 2050 zu)

Wie Abbildung 4 zeigt, kann die Siedlung nach Umsetzung aller vorgeschlagenen Massnahmen mit Ausnahme der Gebäudeebene im Bereich „Diversitätsgerechtigkeit“ einen Erfüllungsgrad zwischen 60% und 80% erreichen (entspricht dem für alle Siedlungen ermittelten, guten Durchschnitt).

3.6 Ausblick

Die Resultate der Studie stellen den Ist-Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten der untersuchten Siedlungen dar. Auffallend ist, dass es dabei Analogien nicht nur zwischen in der baulichen Struktur ähnlichen, sondern auch zwischen sehr unterschiedlichen Siedlungen gibt. Gemäss der Analyse liegen beispielsweise zwei baulich sehr verschiedenen Siedlungen – eine Hochhaussiedlung und eine Einfamilienhaussiedlung – auf der Diversitätsskala auf gleicher Höhe. Mit der Ausweitung der Untersuchung auf eine grosse Zahl an Siedlungen könnte die Häufigkeit solcher Ähnlichkeiten abgeschätzt, Ergebnisse abstrahiert und verallgemeinert, und eine Aussage über zukunftsfähige Siedlungstypologien getroffen werden.

Team:

Wissenschaft: Hochschule Luzern – Technik & Architektur (Projektleitung)

Wirtschaft: Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
ASIG Wohngenossenschaft
Baugenossenschaft Zurlinden
Markimo AG

Behörde: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten
Stadt Zürich Liegenschaftenverwaltung

4. Literatur/Referenzen

- [1] vgl. Plagaro, Natalie; Schwehr Peter: Die Typologie der Flexibilität im Hochbau – Luzern: vbl-Verlag, 2008
- [2] ca. 5% der Zürcher Wohnbauten befinden sich in städtischem Besitz, ca. 20% im Besitz von Genossenschaften.
- [3] Prognosen zufolge leben 2020 in Zürich mehr als 18.000 80-jährige und ältere Personen (vgl. Stadt Zürich Statistik (Hrsg.): Analysen. Bevölkerungsprognosen für die Stadt Zürich. – Zürich: Stadt Zürich; 2003). Der durchschnittliche Singleanteil liegt heute bei 25%, dazu kommen 18,4% Singles in Einelternhaushalten (vgl. Stadt Zürich Statistik (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich. – Zürich: Stadt Zürich; 2010).
- [4] Prognosen zufolge wächst der Anteil Ausländer bis 2020 auf knapp 118.000 (ausgehend von ca. 106.000 im Jahr 2001). Der Anteil Personen mit einem Beschäftigungsgrad von 90-100% liegt dabei über die Gesamtbevölkerung betrachtet nur bei ca. 40% (vgl. Stadt Zürich Statistik Hrsg.: Analysen. Bevölkerungsprognosen für die Stadt Zürich. – Zürich: Stadt Zürich; 2003).