

Zürich baut sich neu



Ersatzneubau in der Stadt Zürich 2004-2014

21. Mai 2015, Urs Rey



Stadt Zürich
Statistik Stadt Zürich



Inhalt

1. Einleitung und Beispiele
2. Verbreitung Ersatzneubau
3. Verdichtungs-faktoren
4. Fazit



Zürich baut sich neu

Einleitung

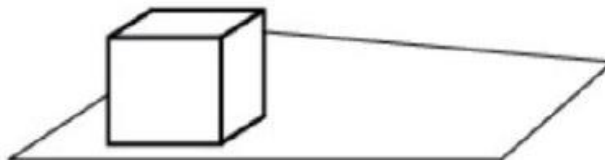
Beispiele für Ersatzneubau

Zürich wächst,
verändert sich,
wird dichter

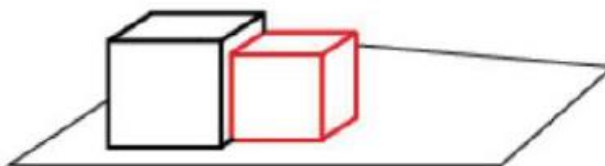


Möglichkeiten der baulichen Verdichtung

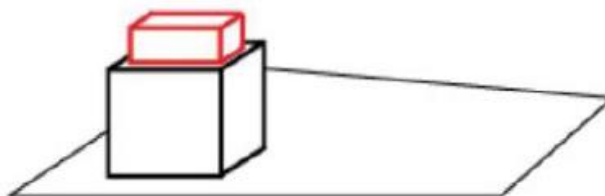
Ausgangslage



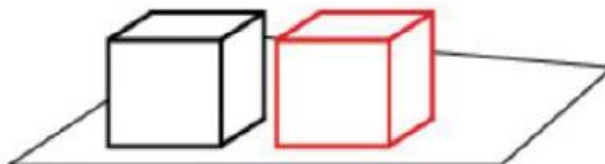
Anbau



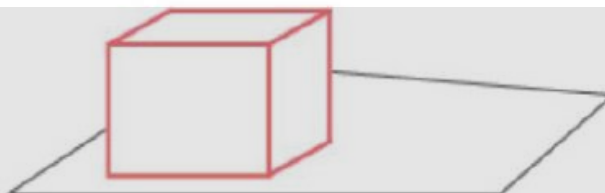
Aufstockung



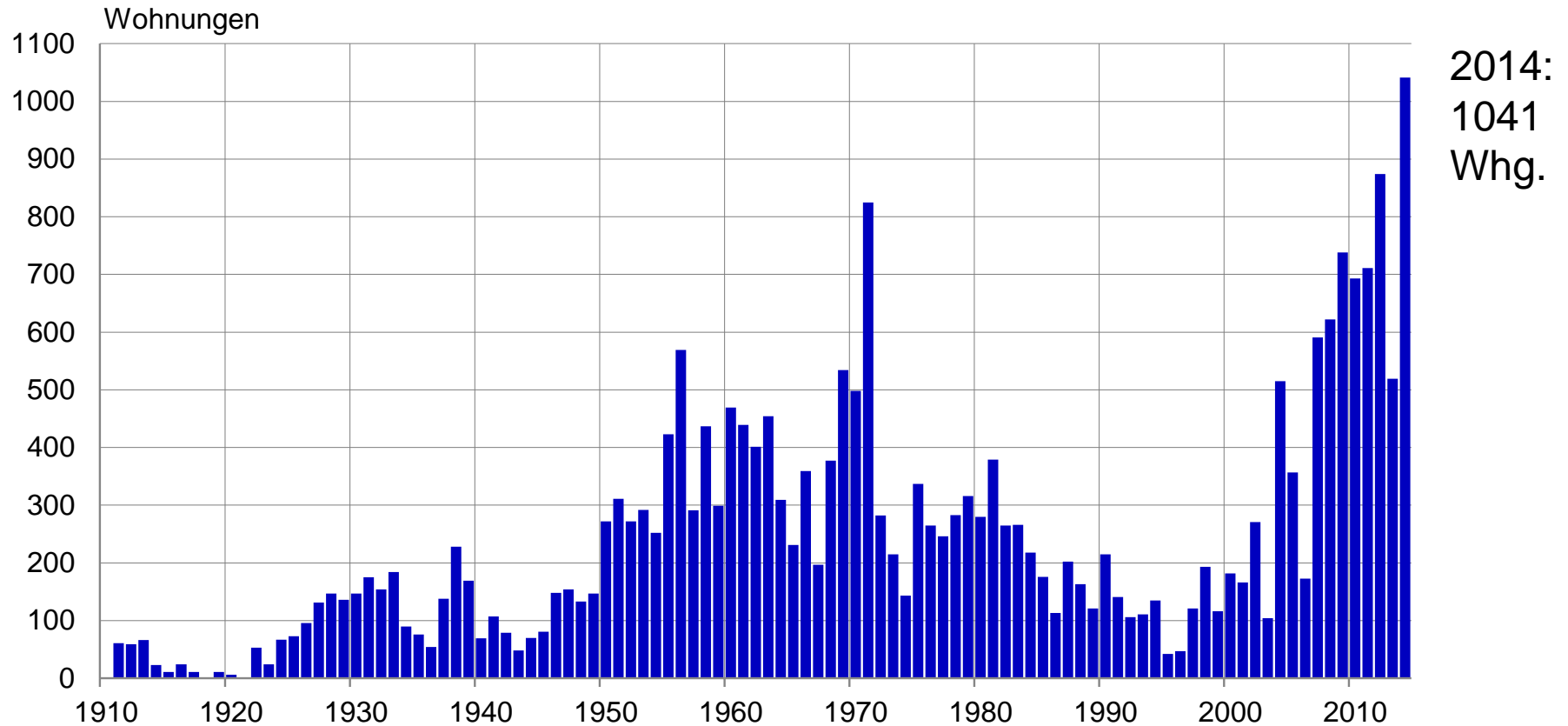
Ergänzungsbau



Abbruch und
Ersatzneubau

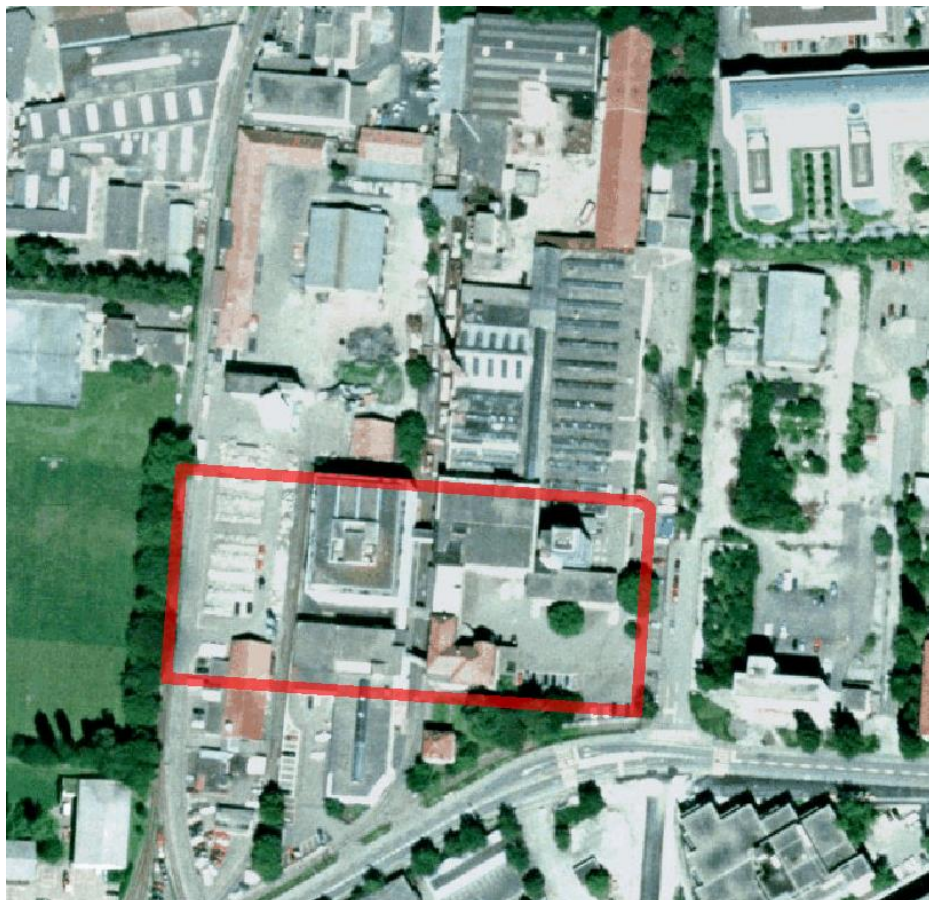


Abgebrochene Wohnungen 1910–2014



Umnutzungsprojekte

Industriearreal wird Wohnquartier (Oerlikon)



vorher



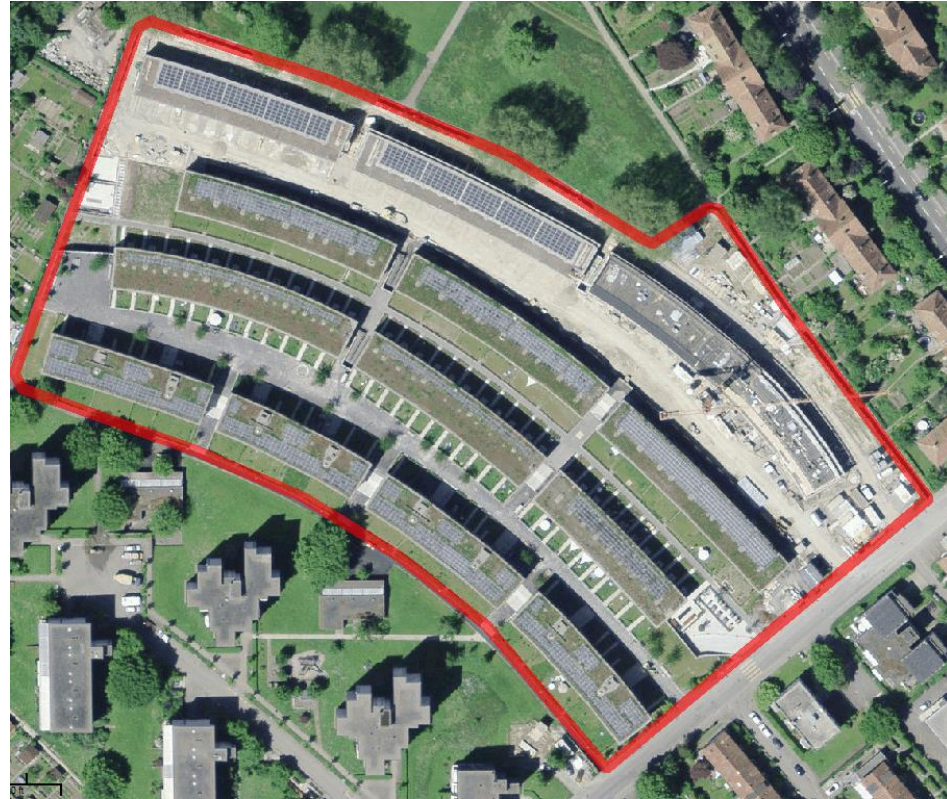
nachher

Wohnersatzprojekte (1)

Siedlungersatz (Friesenberg)



vorher



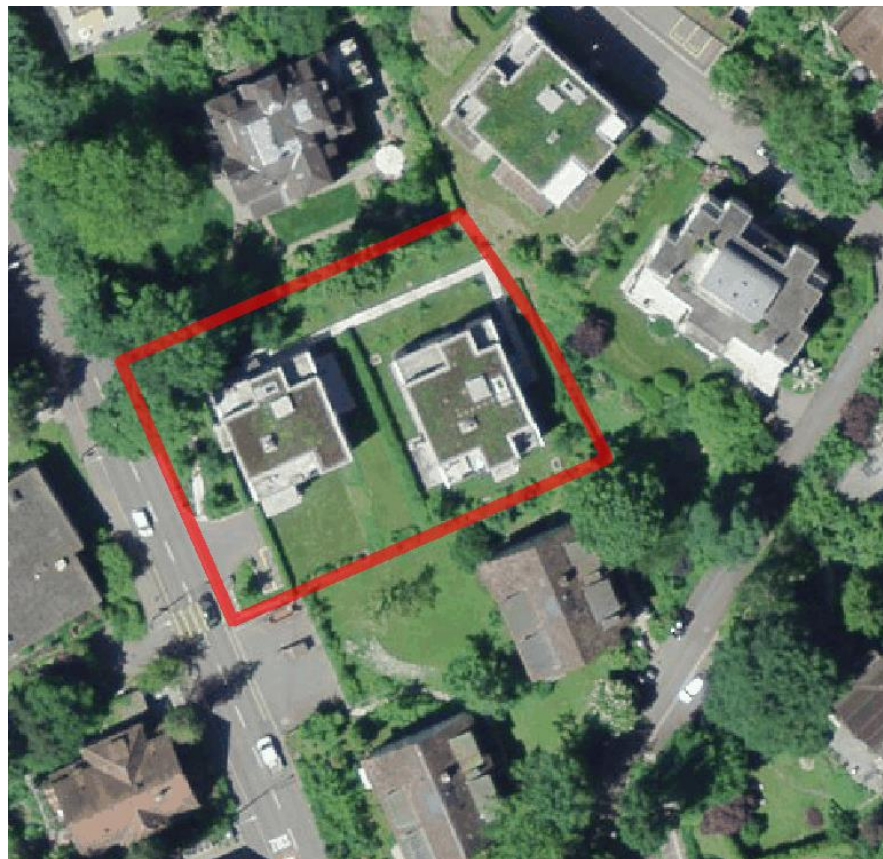
nachher

Wohnersatzprojekte (2)

Einfamilienhaus-/Villenquartier (Zürichberg)



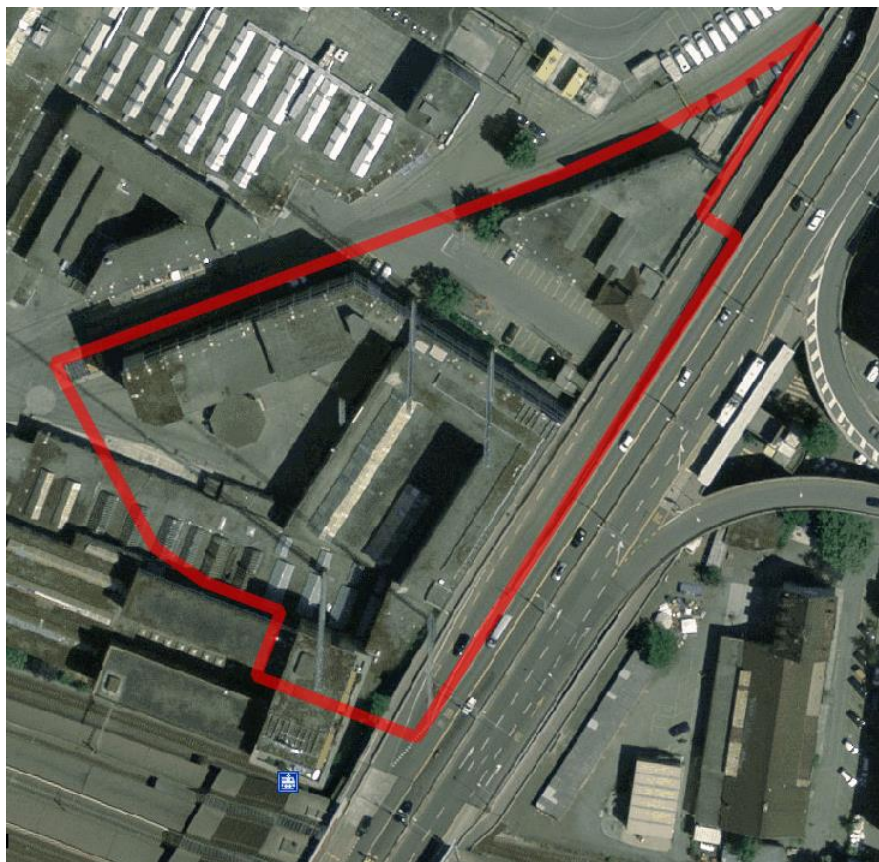
vorher



nachher

Nichtwohnprojekte

Geschäftshaus (Maag-Areal/Primetower)



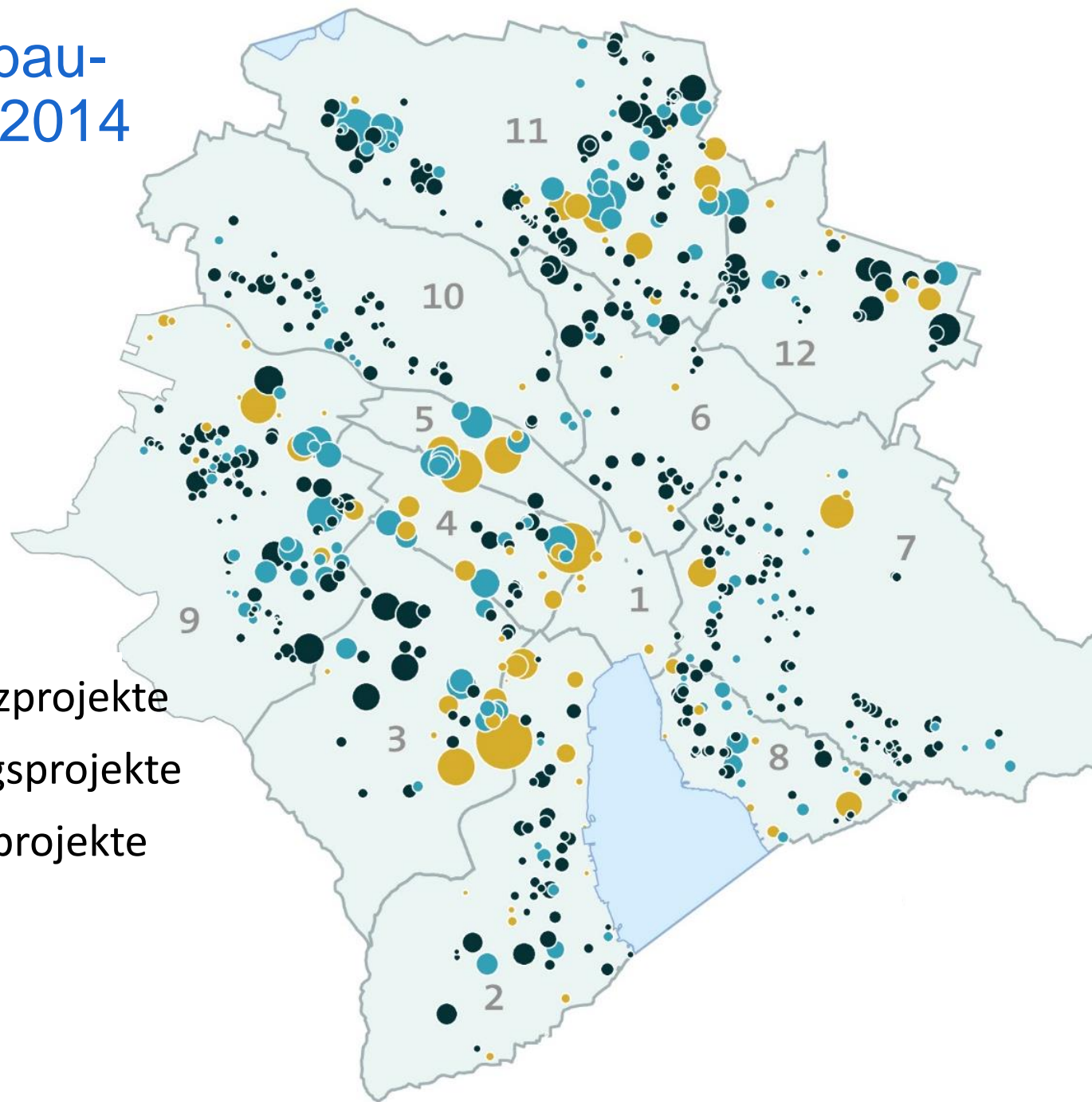
vorher



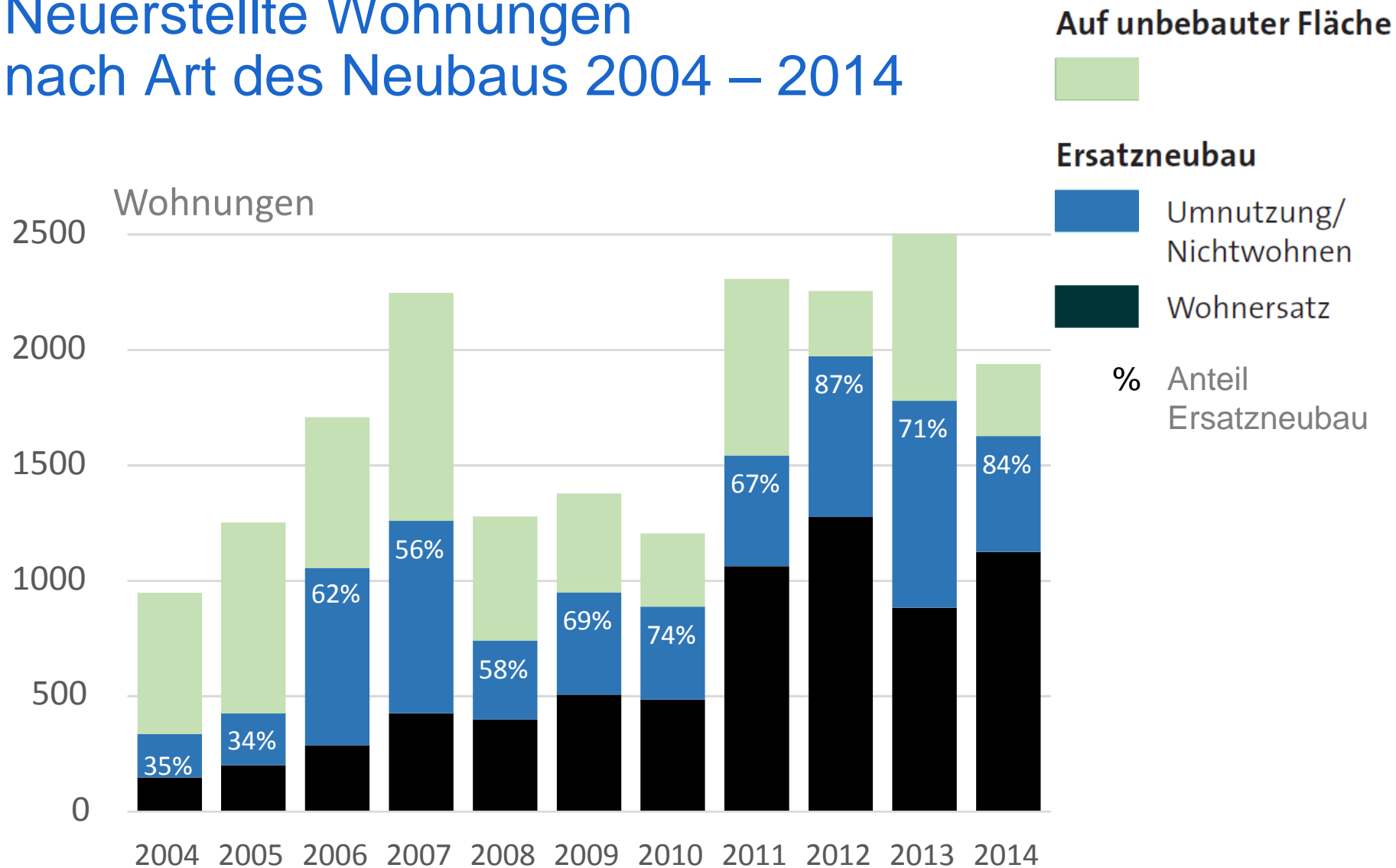
nachher

Zürich baut sich neu
Verbreitung von Ersatzneubau

627 Ersatzneubau- projekte 2004–2014

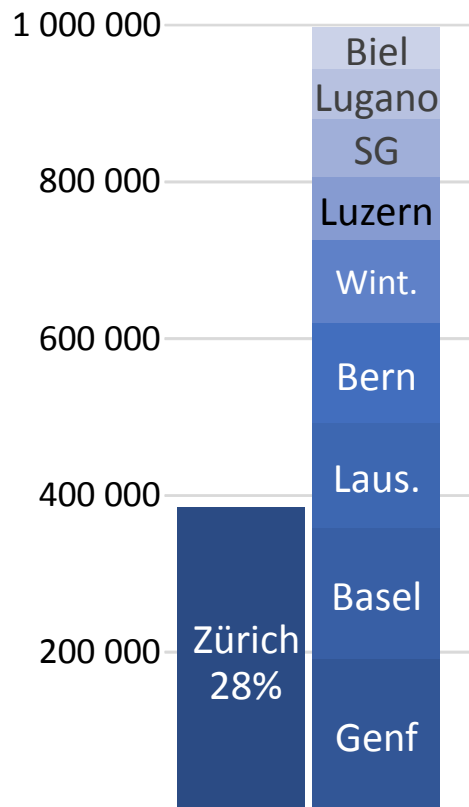


Neuerstellte Wohnungen nach Art des Neubaus 2004 – 2014



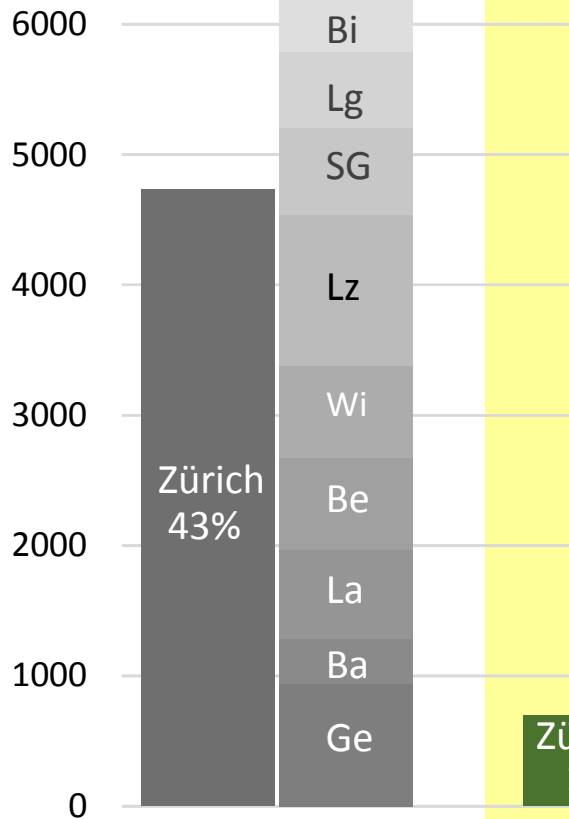
Zürich und die zehn grössten Städte der Schweiz

Einwohnerzahl 2013

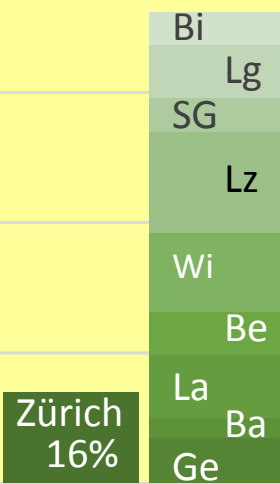


Neu erstellte Wohnungen 2012/13

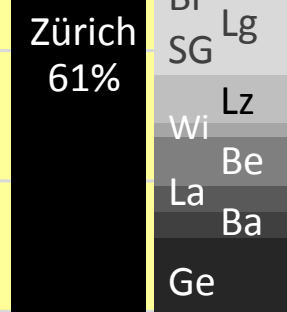
Total



ohne Abbruch

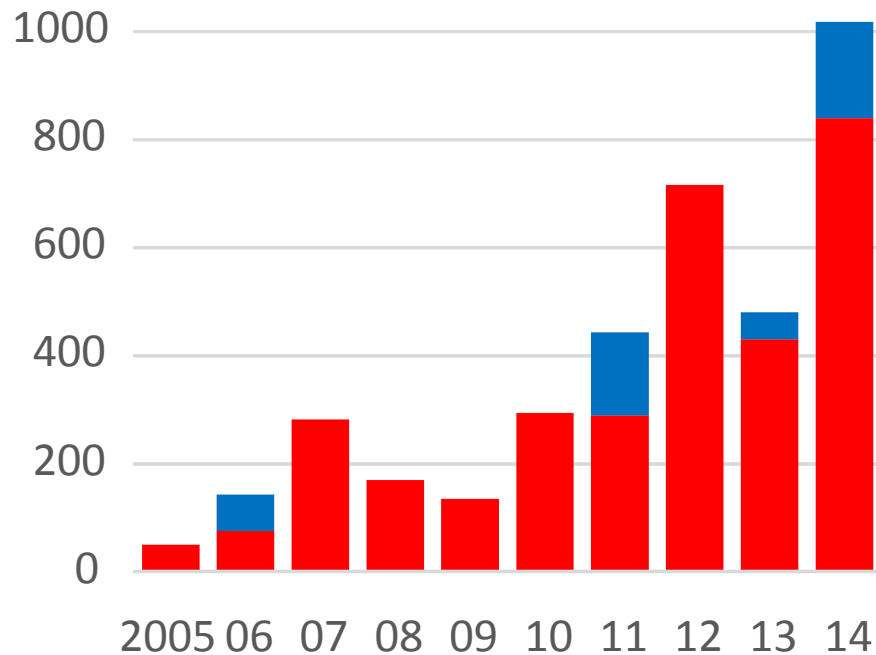


mit Abbruch

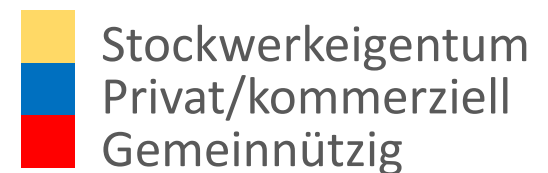
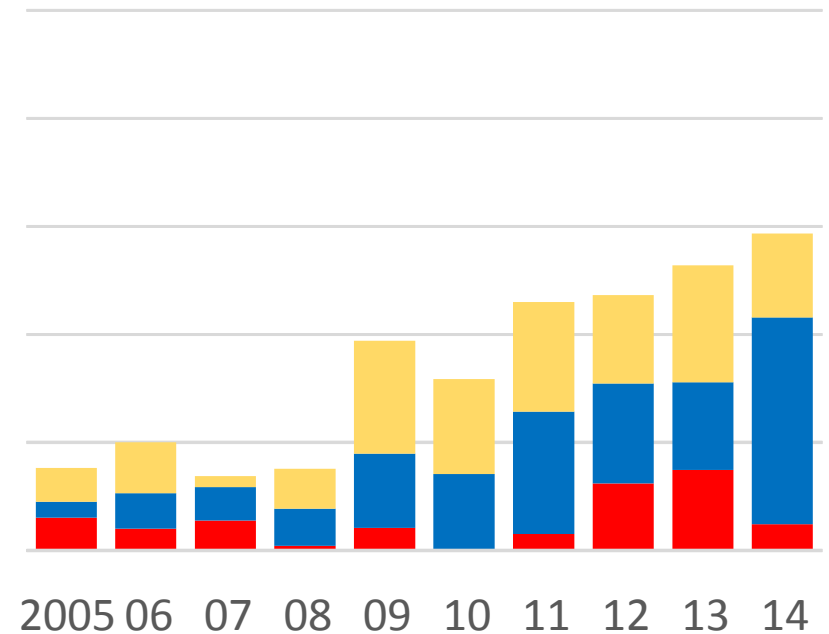


Neuwohnungen durch Wohnersatzprojekte nach Eigentumsart und Projektgrösse

Grossprojekte ab 50 Wohnungen



Mittel-/Kleinprojekte bis 49 Wohnungen



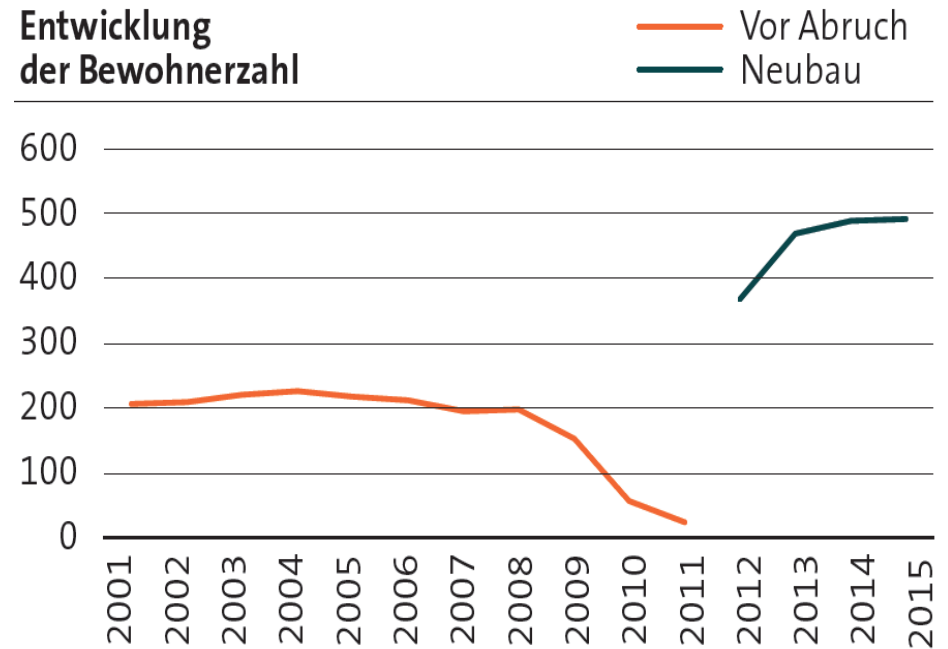
Zürich baut sich neu
Verdichtungsfaktoren
bei Wohnersatzprojekten

Siedlung Grünmatt

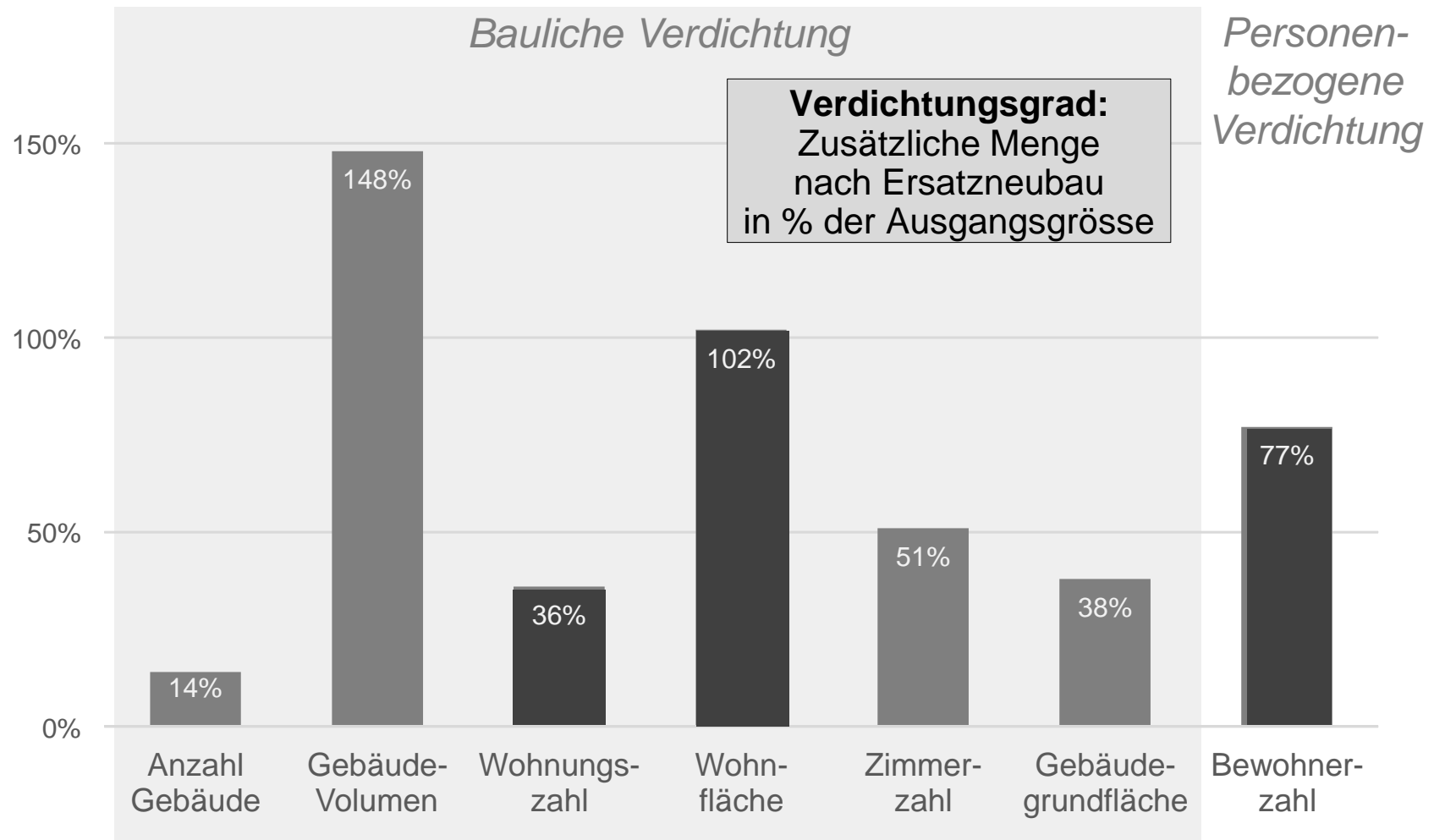
Familienheim-Genossenschaft

	<i>vorher</i>	<i>nachher</i>	<i>Veränderung</i>
Wohnungen	64	155	+142%
Personen	197	490	+149%
Wohnfläche	6060	15940	+163%
Fläche/Pers.	31	33	+6%

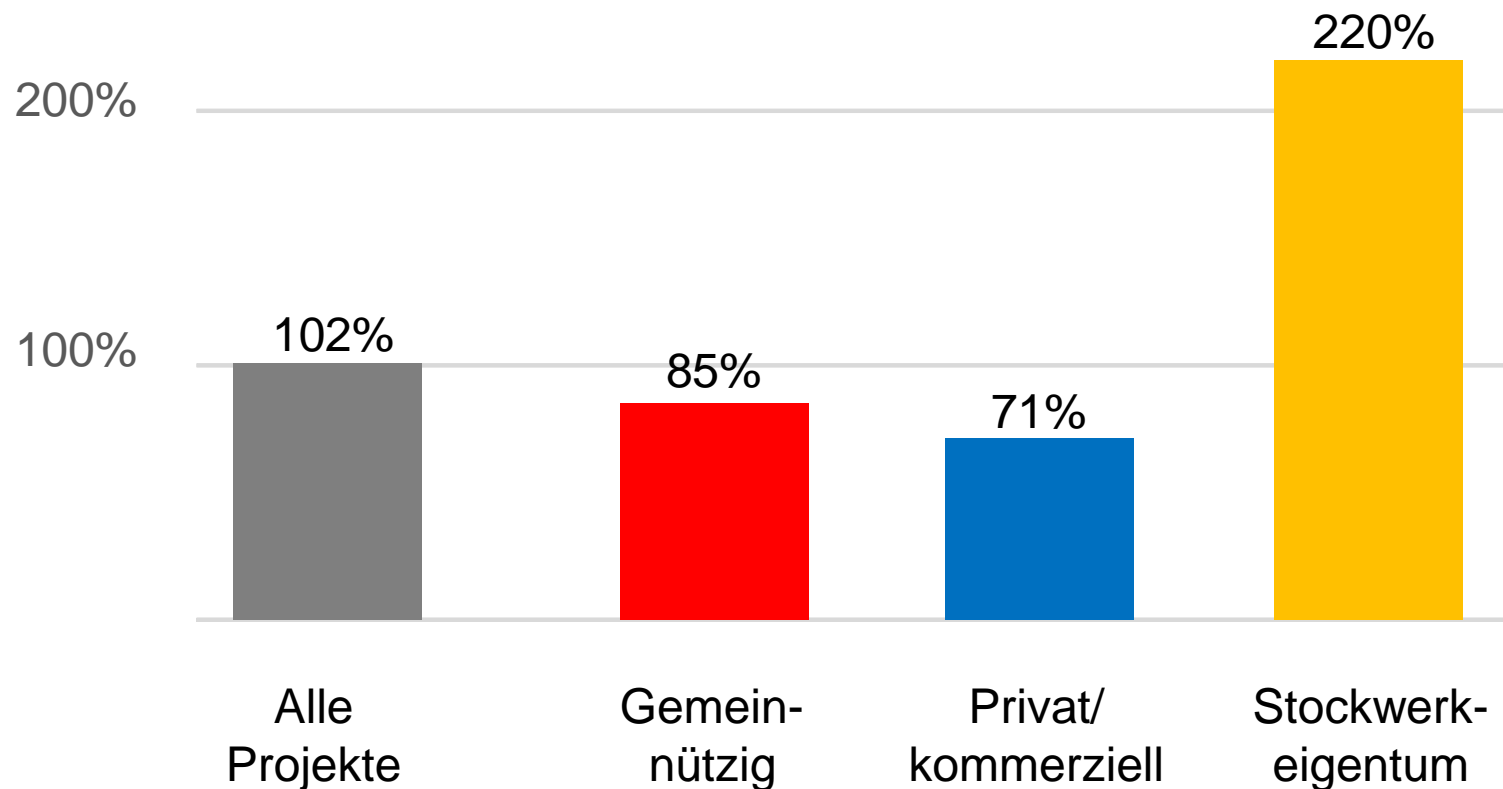
Entwicklung
der Bewohnerzahl



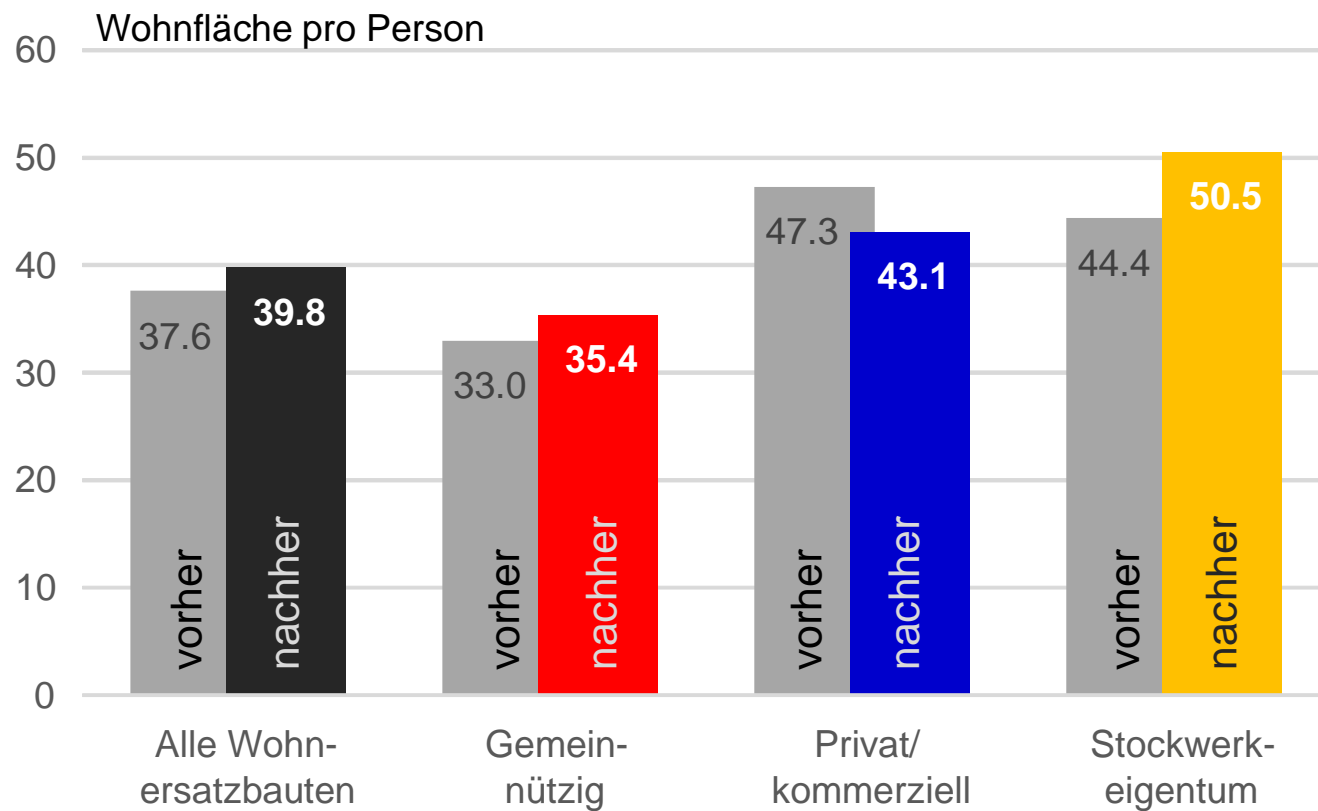
Verdichtungsgrad für verschiedene Messgrössen bei Wohnersatzprojekten



Verdichtungsgrad Wohnfläche nach Eigentumsart



Wohnfläche pro Person vor und nach Wohnersatzprojekten nach Eigentumsart



Personen in Ersatzneubauten 2004-2014 nach Zonenart

Vor Ersatzneubau:

Wohn- zonen	Quart.- zonen	Zentr.- zonen	alle Zonen
8700	800	100	9500
600	200	0	800
9300	900	100	10400

Wohnersatz
Umnutzung
Total

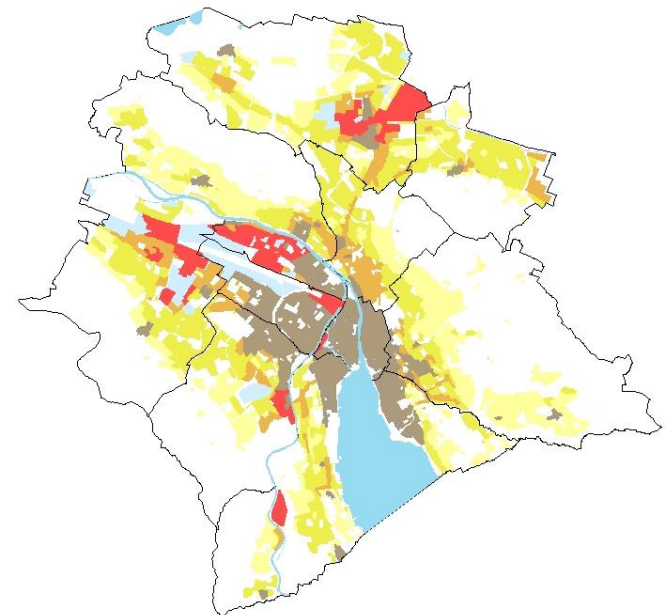
Nach Ersatzneubau:

Wohn- zonen	Quart.- zonen	Zentr.- zonen	alle Zonen
15700	1000	100	16900
7200	900	3900	12000
22900	1900	4000	28900

Wohnersatz
Umnutzung
Total

Veränderung:

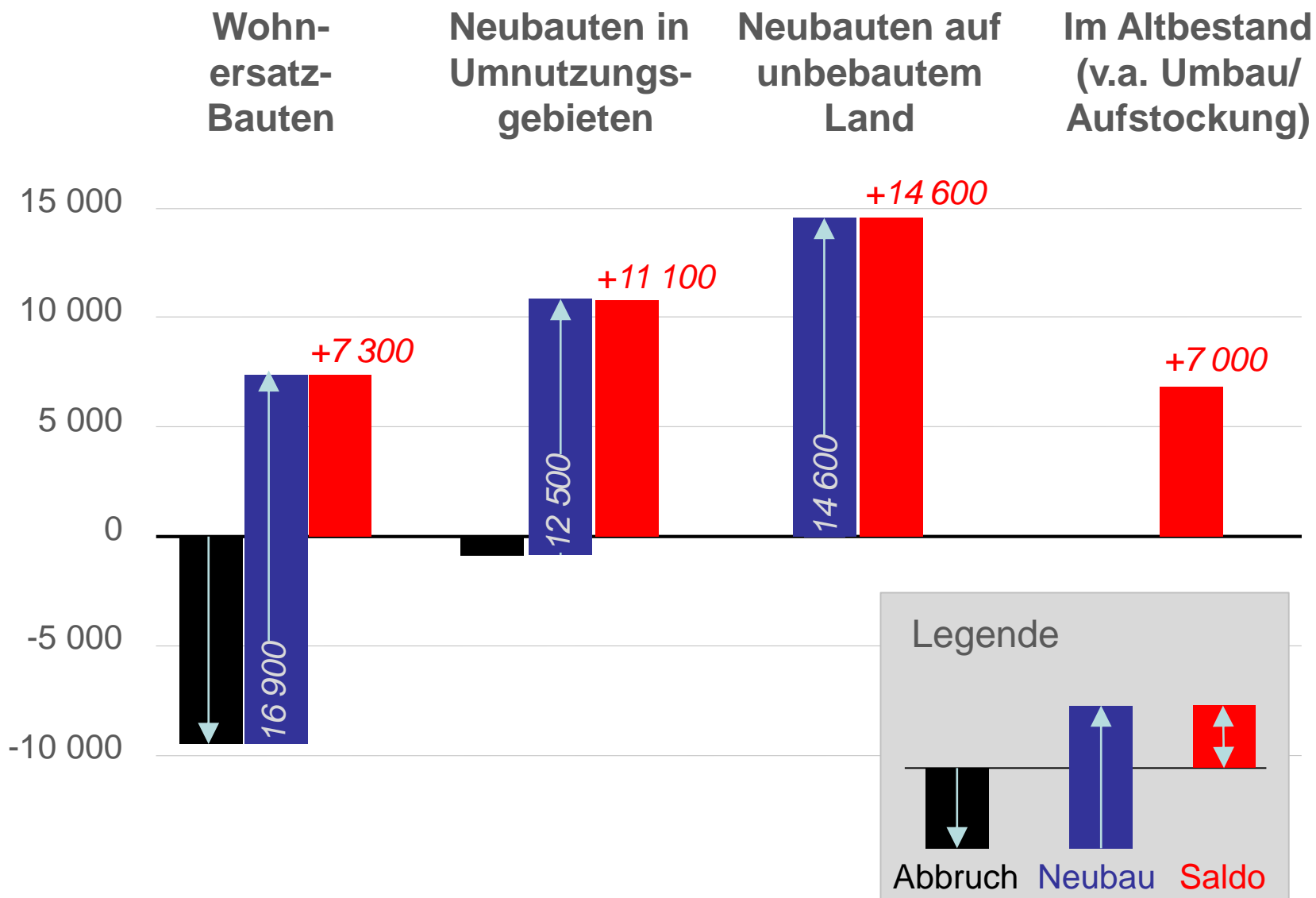
7000	200	0	7400
6600	700	3900	11200
13600	1000	3900	18500



Zürich baut sich neu

Bilanz und Fazit

Bevölkerungsbilanz der Stadt Zürich 2004-2014



Was bewirkt die Wohnungsabbruchmenge von 2014?

Schätzung basierend auf
Verdichtungsfaktoren:

	vor Abbruch	nach Neubau	Saldo
Wohnungen	1041	1400	+400
Personen	2280	4100	+1800

Fazit

- **Bevölkerungsprognose**
 - Bis 2025 Anstieg von 405'000 auf 438'000 (Statistik Stadt Zürich 2013)
- **Umnutzungsareale / Transformationsgebiete**
 - Gegenwärtig noch sehr wichtig für den Wohnungsbau
 - Zollfreilager, Manegg, Leutschenbach → ca. 3000 Whg. im Bau/geplant
 - Mittelfristig beschränktes Potenzial
- **Wohnersatzprojekte**
 - Unternutzte Areale: Die Reserve für die Zukunft
 - Abbruchmenge 2014 schafft Platz für 1800 zusätzliche Personen
- **Siedlungsmodernisierung**
 - Mehr Flächeneffizienz (weniger Wohnfläche/Person) ist möglich
 - Ansätze dazu sind in den letzten fünf Jahren sichtbar

Vielen Dank für Ihr Interesse

Analyse downloadbar auf
www.stadt-zuerich.ch/statistik

