

**11. Fachtagung des  
gemeinnützigen  
Wohnungsbaus**

# Weiter-Bauen

# Herzlich willkommen

Andreas Wirz, Vorstand wohnbaugenossenschaften zürich

## **Begrüssung**

## Programm

ab 13.00 Einlass

13.30 Andreas Wirz, Vorstand wohnbaugenossenschaften zürich

### **Begrüssung**

Dr. André Odermatt, Stadtrat und Vorsteher Hochbaudepartement Stadt Zürich

### **Städtische Hochbaupolitik zwischen gestern und morgen**

Palle Petersen, Leiter Nachhaltigkeit bei Herzog & de Meuron

### **NETTO-NULL – zwischen Weiterstricken und Bio-Neubau, Wohlstandswelt und globalem Süden**

### **FALLBEISPIELE ZUM THEMA WEITER-BAUEN – TEIL 1**

Dr. Annick Lalive d'Épinay, Bereichsleiterin Liegenschaften Stadt Zürich

### **Wohnsiedlung Paradies: Paradiesisch dicht.**

Andy Kammermann, Präsident Baugenossenschaft Wiedikon

### **Die BG Wiedikon entscheidet sich für beides: Sanierung und Ersatzneubau.**

14.30 **Pause**

15.00 **FALLBEISPIELE ZUM THEMA WEITER-BAUEN – TEIL 2**

Timur Ocak (Leiter Bau) und Marco Reggio (Geschäftsführer), Baugenossenschaft Röntgenhof  
**Aufstockung Siedlung Weisschau – vom Entscheid zur Nachbetrachtung.**

Yvonne Züger, Portfoliomanagerin Liegenschaften Zürich

**Wohnsiedlung Salzweg: Und es gibt ihn doch! Der sinnvolle Ersatzneubau.**

Lelia Bollinger, SG Eigengrund

**SG Eigengrund: Ersatz der Gründersiedlung Letzigraben.**

Dr. Niko Heeren, Fachspezialist umweltgerechtes Bauen, AHB Zürich

**Was können bauliche Entwicklungsstrategien zu Netto-Null beitragen?**

## **PODIUMSDISKUSSION MODERIERT VON**

Annette Aumann, Bereichsleitung Fachkompetenzen Nachhaltigkeit, AHB Zürich und  
Andreas Wirz, Vorstand wohnbaugenossenschaften zürich

mit

Dr. André Odermatt, Stadtrat und Vorsteher Hochbaudepartement Stadt Zürich  
Palle Petersen, Leiter Nachhaltigkeit bei Herzog & de Meuron  
Astrid Heymann, Direktorin Liegenschaften Stadt Zürich und  
Andrea Wieland, Geschäftsführerin mehr als wohnen

**16.30 Apéro**

Dr. André Odermatt, Stadtrat und Vorsteher Hochbaudepartement Stadt Zürich

# **Städtische Hochbaupolitik zwischen gestern und morgen**

Palle Petersen, Leiter Nachhaltigkeit bei Herzog & de Meuron

# **NETTO-NULL – zwischen Weiterstricken und Bio-Neubau, Wohlstandswelt und globalem Süden**

**NETTO-NULL**  
**ZWISCHEN WEITERSTRICKEN UND**  
**BIO-NEUBAU, WOHLSTANDSWELT**  
**UND GLOBALEM SÜDEN**

**ZEIT FÜR EINE  
(NEUE) UMBAUKULTUR?**

CAN  
WE DESIGN  
OURSELVES OUT  
OF THE CRISIS?



We Need a  
Global  
Moratorium  
on New  
Construction!


Berufspolitik

## Abrissmoratorium: Ein offener Brief

19. September 2022

Der BDA sowie sämtliche Präsidiumsmitglieder gehören zu den Erstunterzeichnern eines Offenen Briefes an die Bundesbauministerin Klara Geywitz, der am 19. September 2022 veröffentlicht wurde. [www.abrissmoratorium.de](http://www.abrissmoratorium.de)



The image shows a room in the process of renovation or demolition. The floor is covered with a large pile of rubble, including bricks, concrete blocks, and wooden planks. A digital scale display is mounted on the wall, showing the weight 128380260 KG in red LED digits. To the right, there is a white cabinet with a red top surface. In the foreground, a pair of black headphones and some papers are visible on a wooden plank. The room has white walls and a ceiling with recessed lighting. A window on the left side is partially broken, with debris visible outside.

128380260 KG

Die Schweiz: **Ein Abriss**  
COUNTDOWN 2030 – meet the activists

10'999  
UNTERSCHRIFTEN

1. Keine...  
2. Fertig...  
3. Mehr...  
4. Mehr...  
5. Die...  
1000

COUNTDOWN  
22 23 24  
27 28 29

Architektur

# Jeder Abriss ist ein Irrtum

Im März sind Anne Lacaton und Jean-Philippe Vassal mit dem begehrten Pritzker-Architekturpreis ausgezeichnet worden. Statt mit teuren Materialien zu protzen, lassen sich die beiden von Gewächshäusern inspirieren. Sie bauen hell, verpielt, luftig – und bezahlbar.

Von Marc Zitzmann, Paris



Viel Licht und Wärme dank Konstruktionen aus der Landwirtschaft: Das Zentrum für zeitgenössische Kunst (Frac) im nordfranzösischen Dunkerque (2013). Foto: Philippe Ruault



Im Nachhinein ist die Versuchung gross, von Erfolg gekrönte Lebensläufe geradenzuzichnen. Aber führte wirklich eine Linie von der Gründung eines Architekturbüros in der französischen Provinz 1987 bis zur Verleihung des Pritzker-Architecture Prize, der weltweit begehrtesten Auszeichnung in der Sparte «Baukunst», an Anne Lacaton und Jean-Philippe Vassal? Im Leben des Paares, erst recht im Weitergang seiner Agentur, mag es Höhen und Tiefen gegeben haben, Kurven und Kehrtwenden. Aber das gemeinsame Werk – ein Wort, das die beiden «zu stark, zu monumental» finden – ist in seiner Entwicklung tatsächlich von stammeswerter Geradlinigkeit.

Im Kern findet sich schon alles im ersten Bau, der Maison Latapie in Poitiers bei Bordeaux (1993). Trotz des bescheidenen Budgets von 430 000 Franc (nach heutigem Wert knapp 105 000 Franken) konnten Lacaton & Vassal im AuftraggeberInnen – einem Paar mit zwei Kindern – all jene Wünsche erfüllen, die ihnen ein Einfamilienhaus aus dem Katalog versagt hätte. Und

Unterstützen Sie uns beim Aufdecken



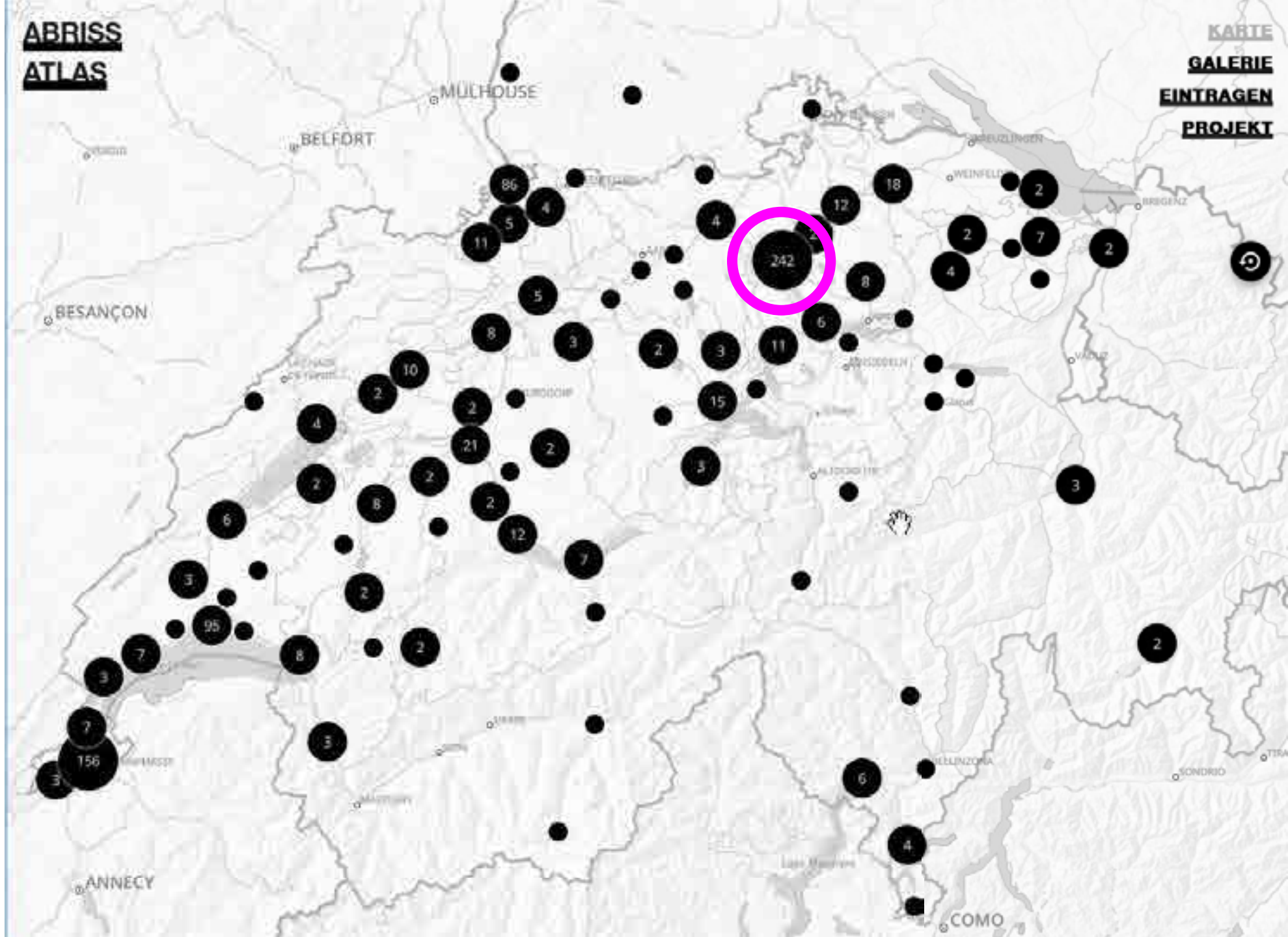
Von der Schulbehörde unerwünscht: Die Transformation der bestehenden Industriehallen zu einer Schule, wie sie im Projekt von Enzmann Fischer Partner und Meyer Dudesek Architekten vorgeschlagen wird.

Mehr zum Thema

# «Aber würde man die Klimajugend fragen...»

In der Zürcher Greencity begegnet man einer «tristesse globale», die Ihresgleichen sucht. Nun werden für ein neues Schulhaus die letzten Industriehallen abgerissen. Eine vertane Chance für das Quartier.





alles  
Weed  
GUTT



ZUREICH

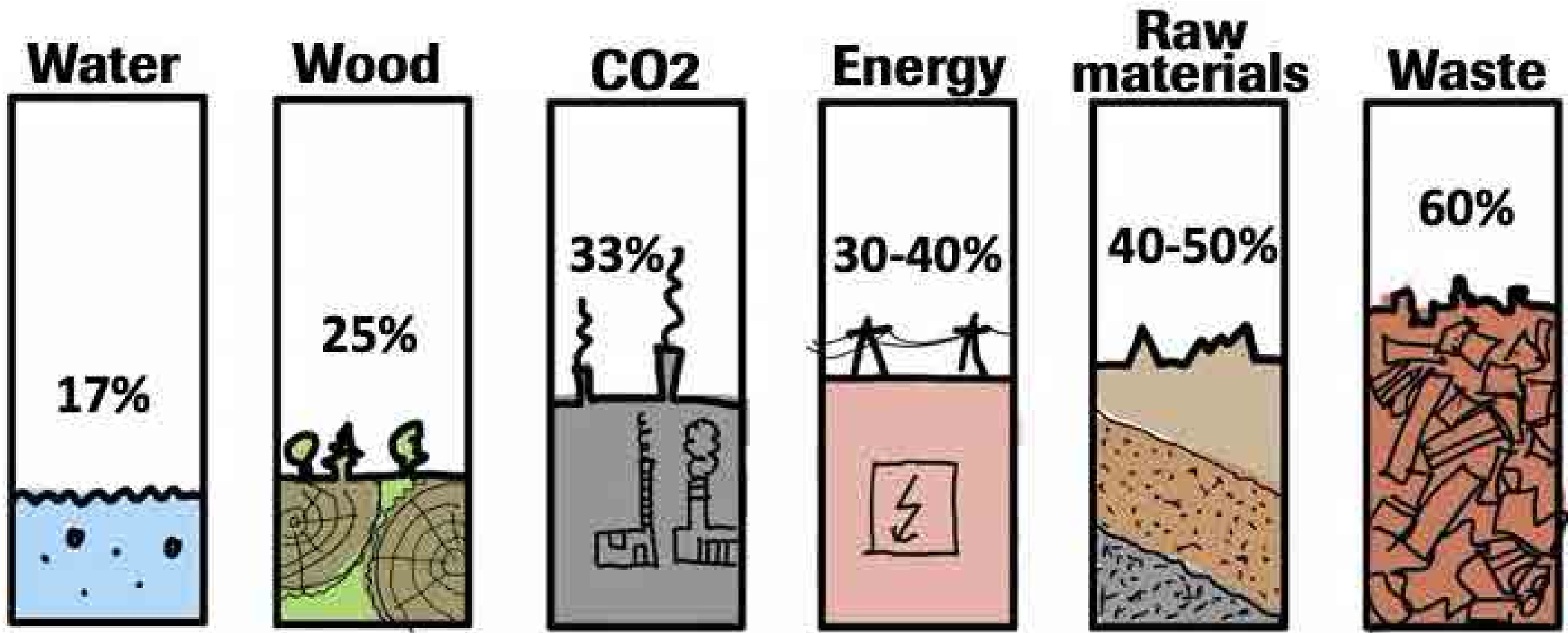
WOHNGROTH

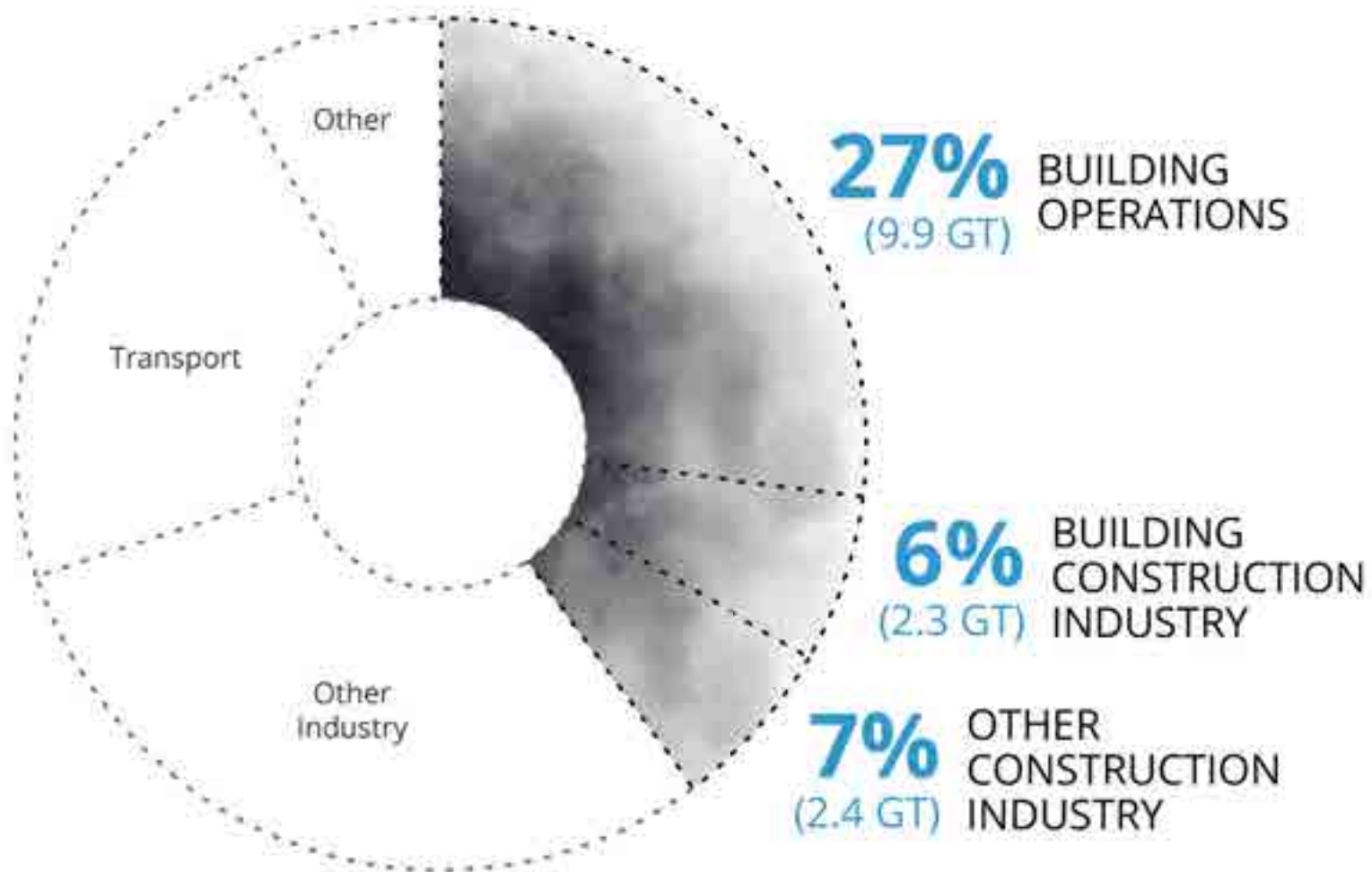
KULTURBROTH

NAVIT

gegen  
SINIS  
DAN

# **1. ÖKOLOGIE**





# SCHWEIZ

**1/3 der THG**

**davon**

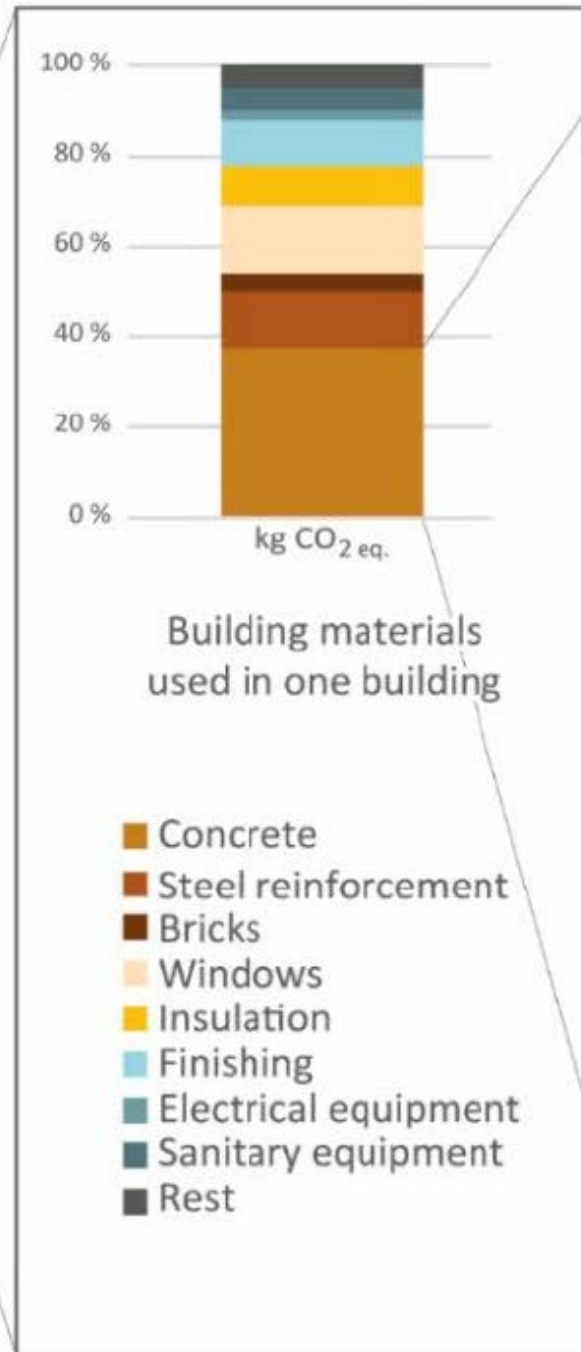
**70% Betrieb**

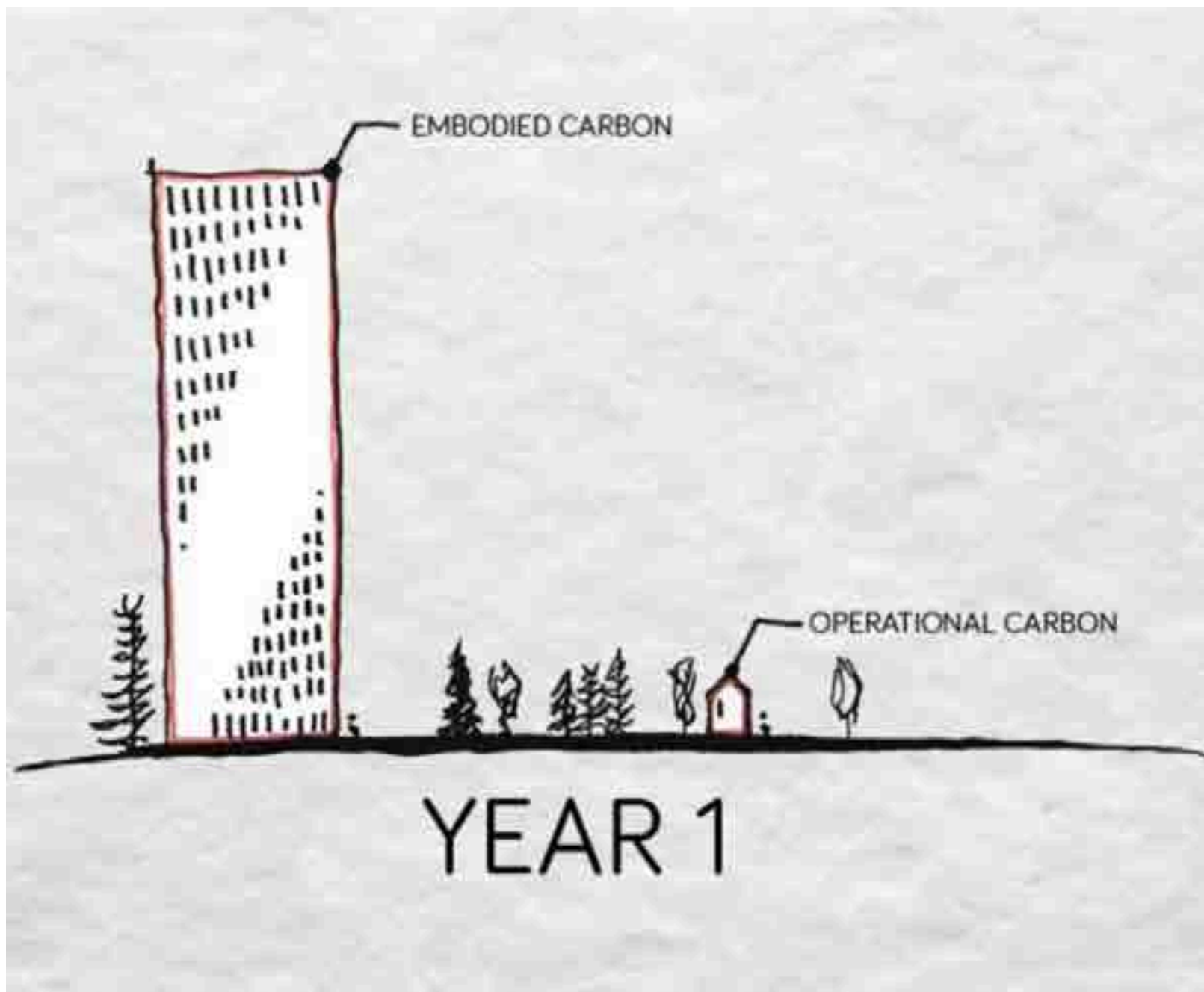
**30% Erstellung**

The building stock



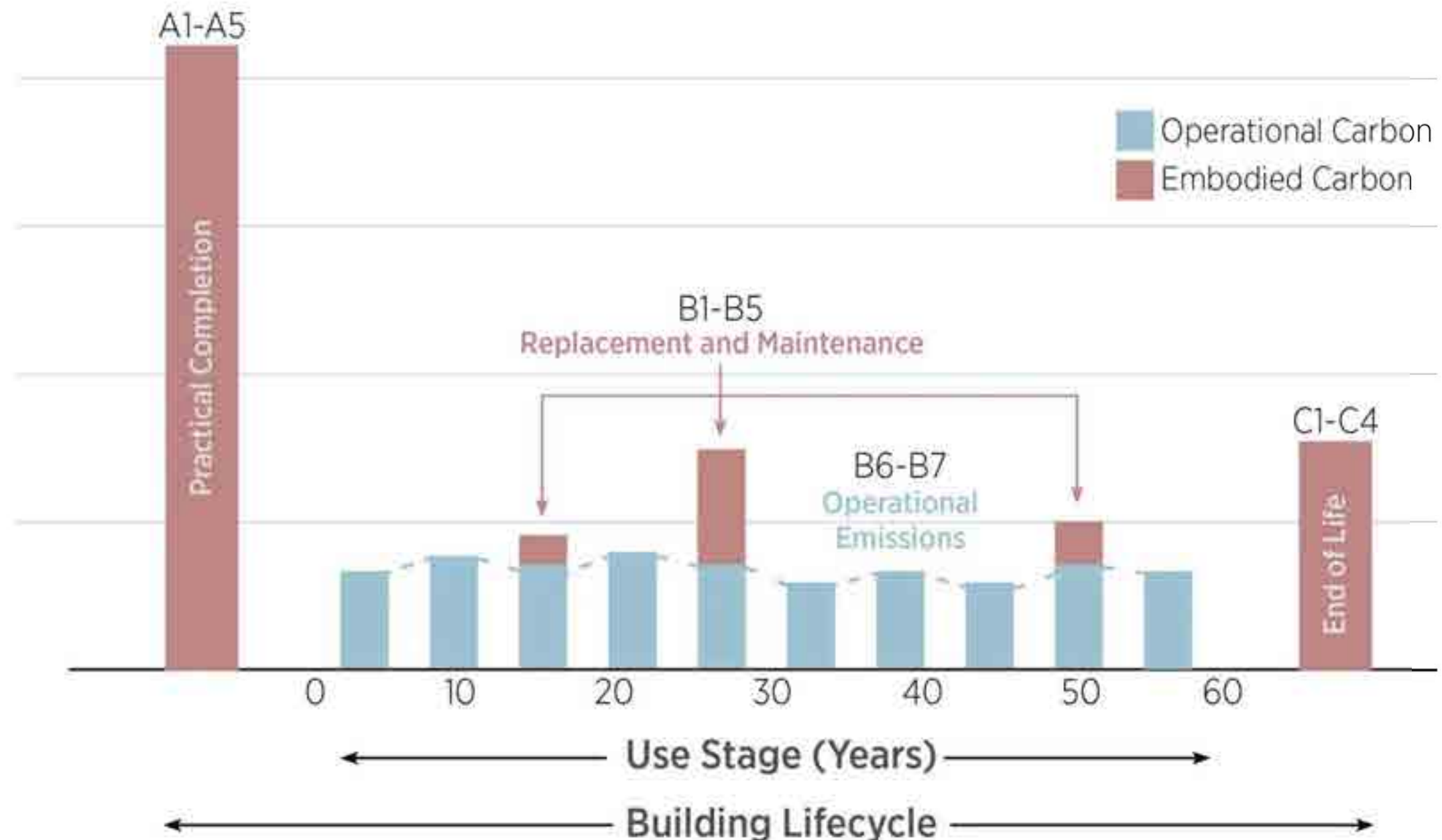
One building





# Emission Breakdown of a Building's Life Cycle

Carbon Emissions (kgCO<sub>2</sub>)



# IST DIE SCHWEIZ GEBAUT?



*Die Schweiz lebt auf zu grossem Fuss. CO2-seitig ist sie seit Mitte März pleite, moralisch auch. © Depositphotos*

## **CO2-Budget: Seit Mitte März lebt die Schweiz auf Pump**

*Daniela Gschweng / 5.05.2022 Die Schweiz dürfte kein CO2 mehr ausstossen, um die Klimaziele zu erreichen. Nun fordern mehrere Hilfswerke Taten.*

• • •

## **2. MENSCHEN**







# **3. RAUM**

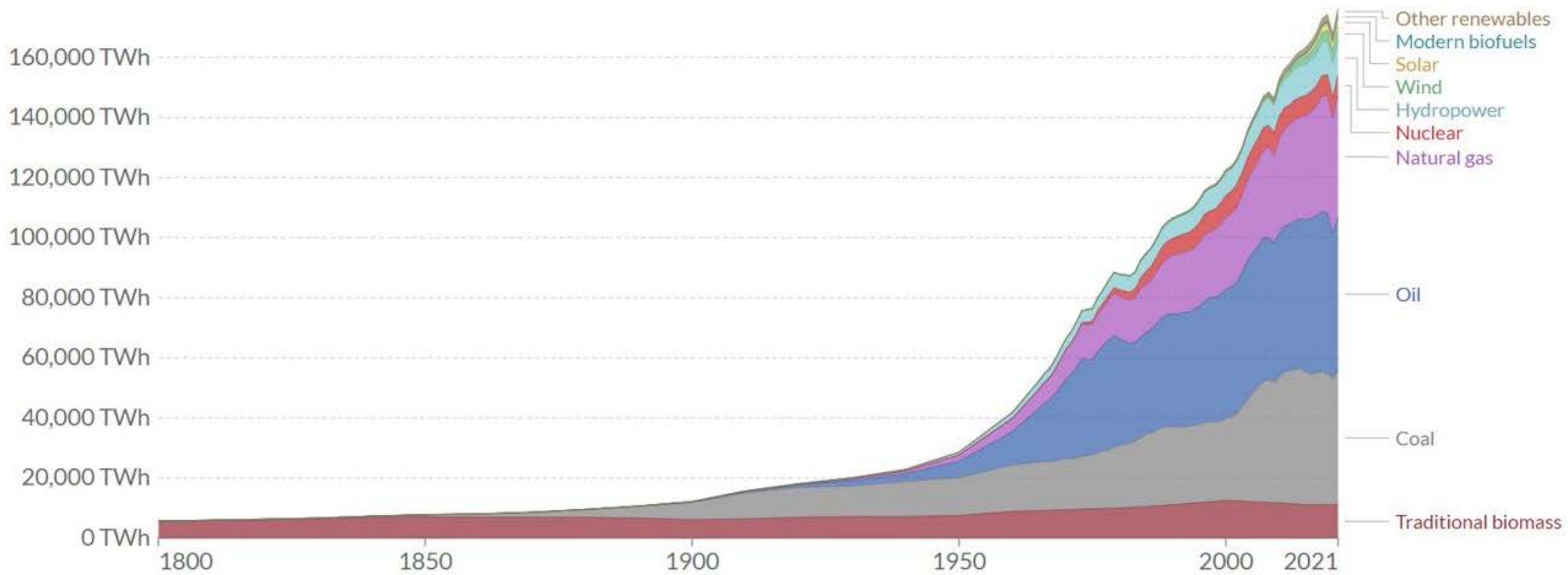








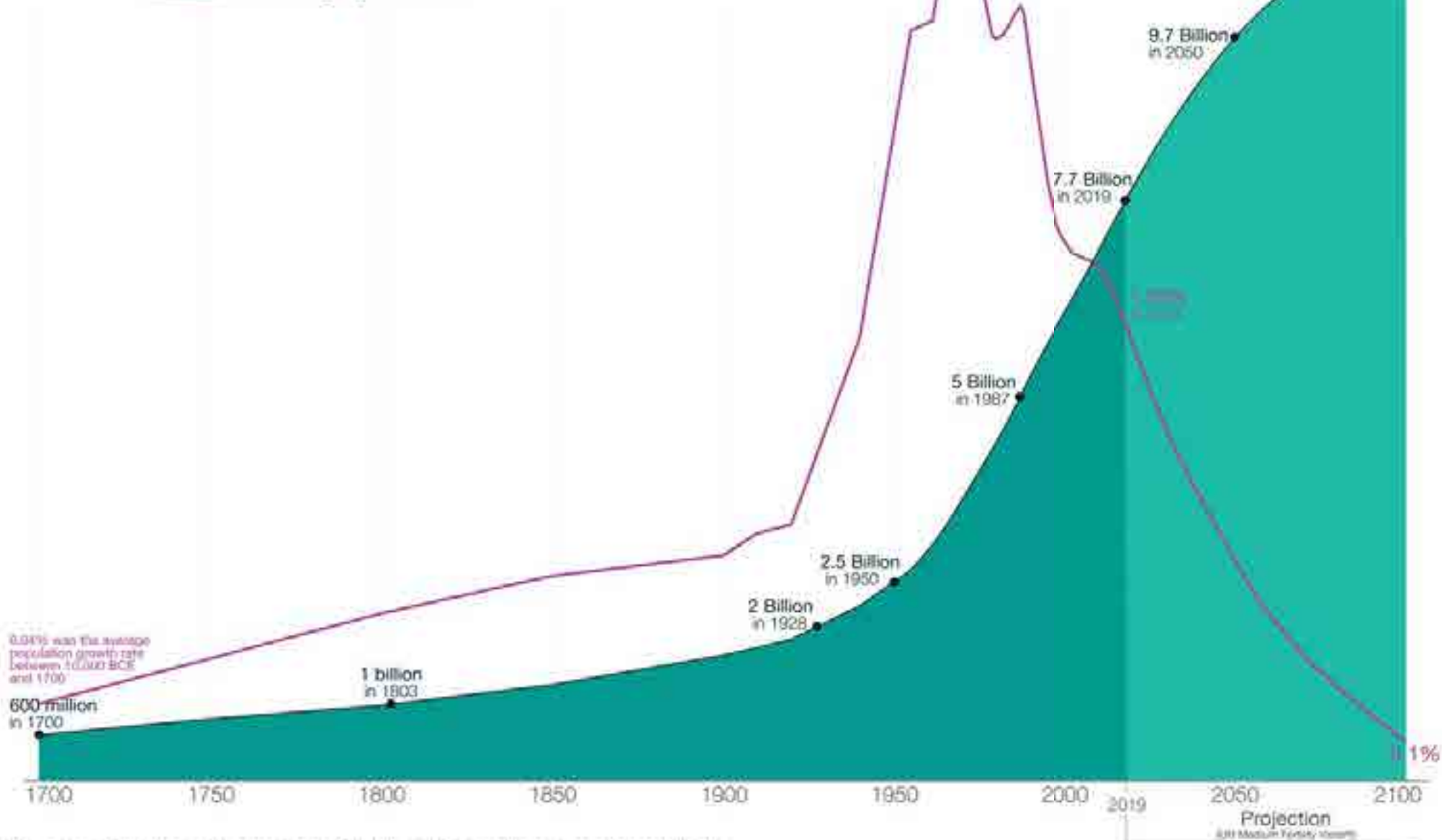
# **DER GLOBALE SÜDEN**



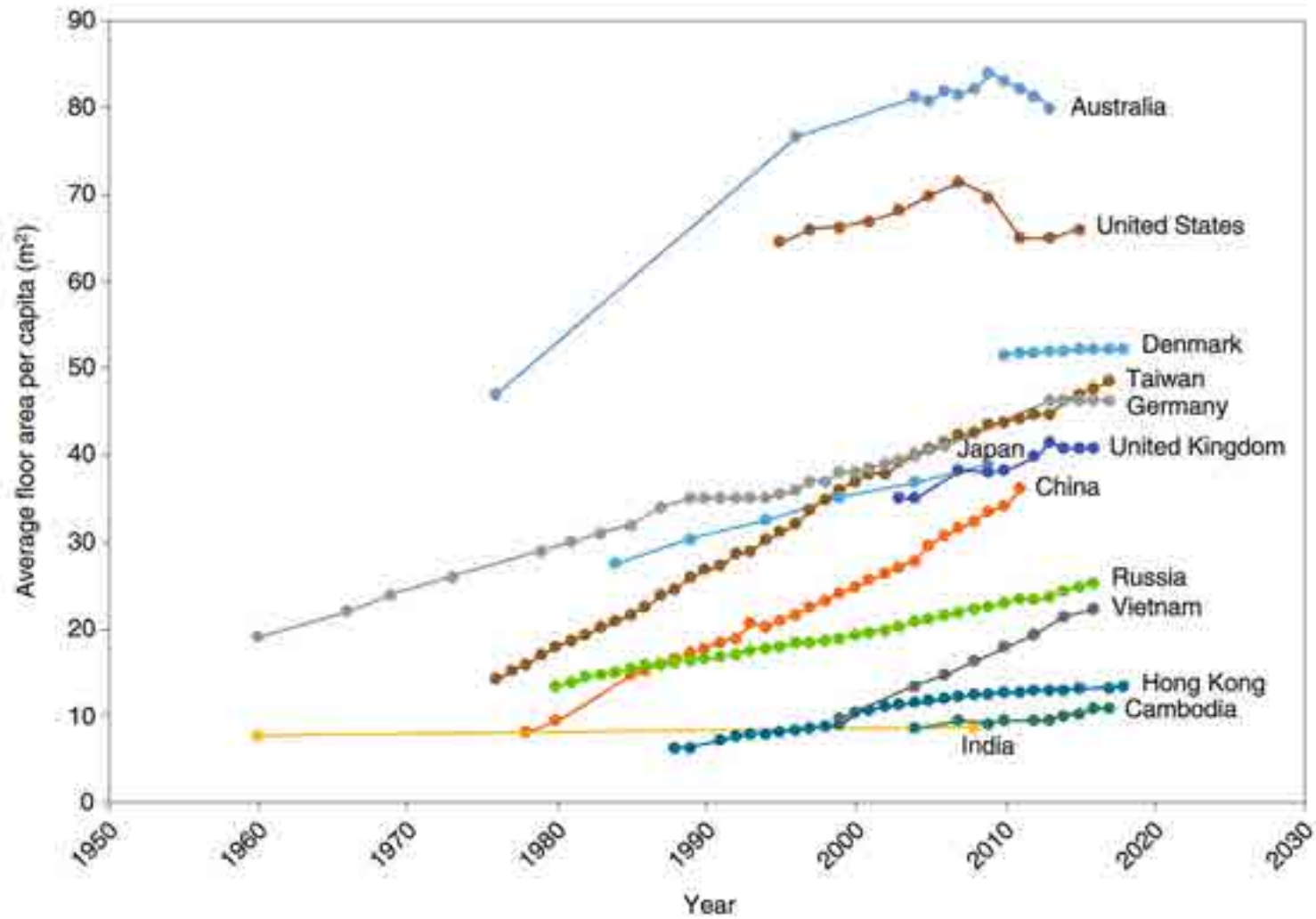
# World population growth, 1700-2100

Annual growth rate of the world population

World population



Data sources: Our World in Data based on HYDE, UN, and UN Population Division (2019 Revision). This is a visualization from OurWorldinData.org, where you find data and research on how the world is changing.





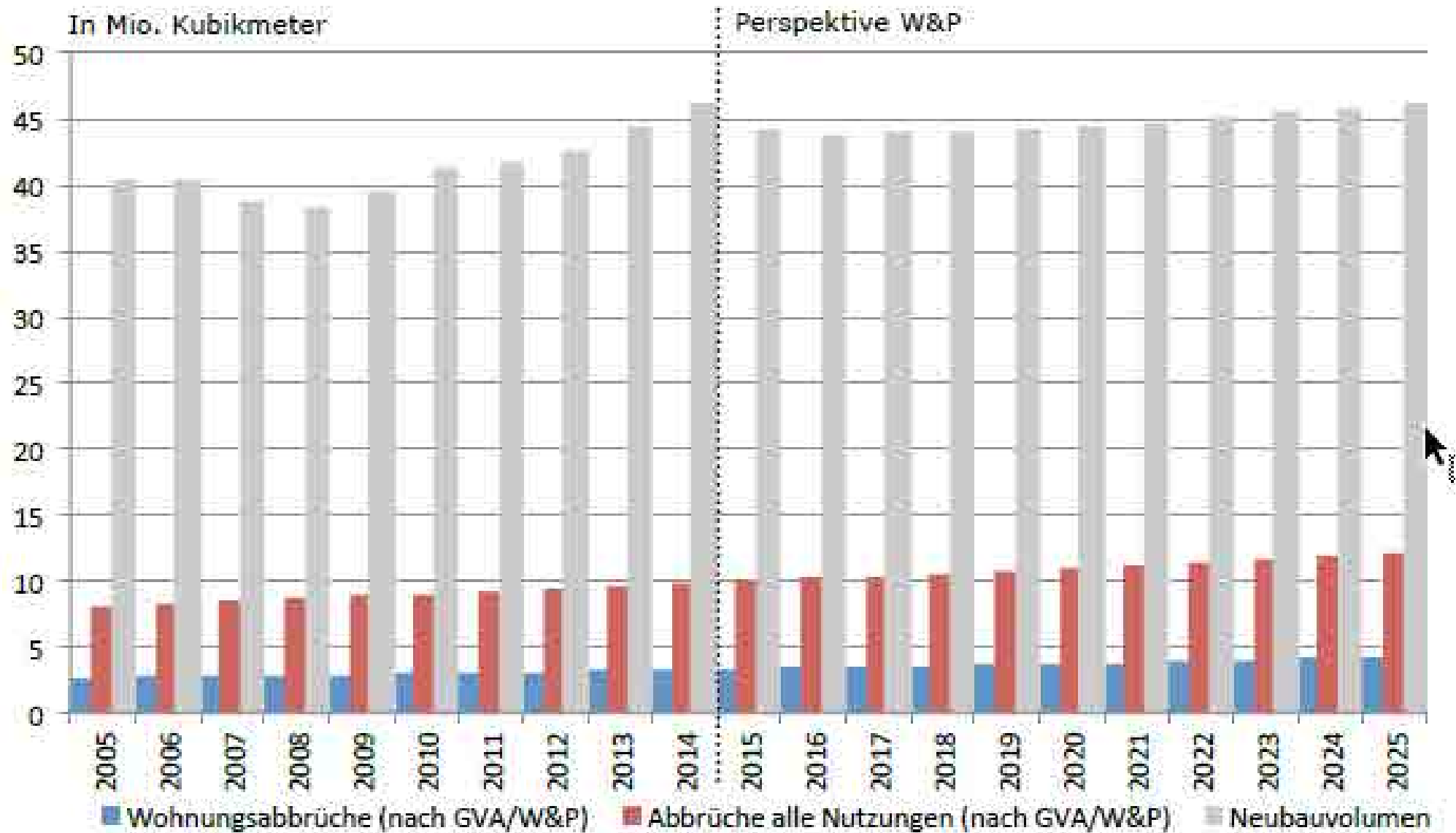


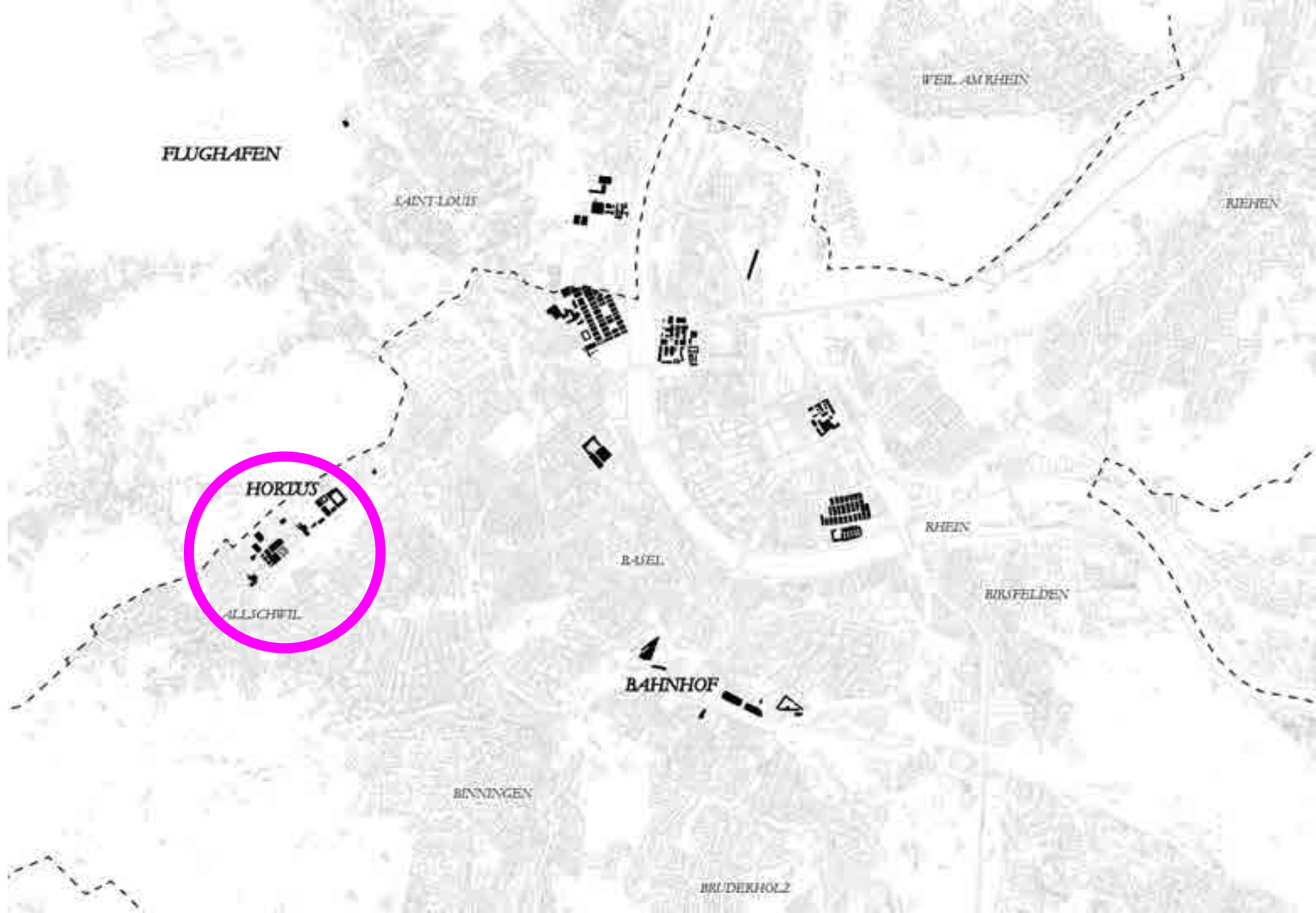




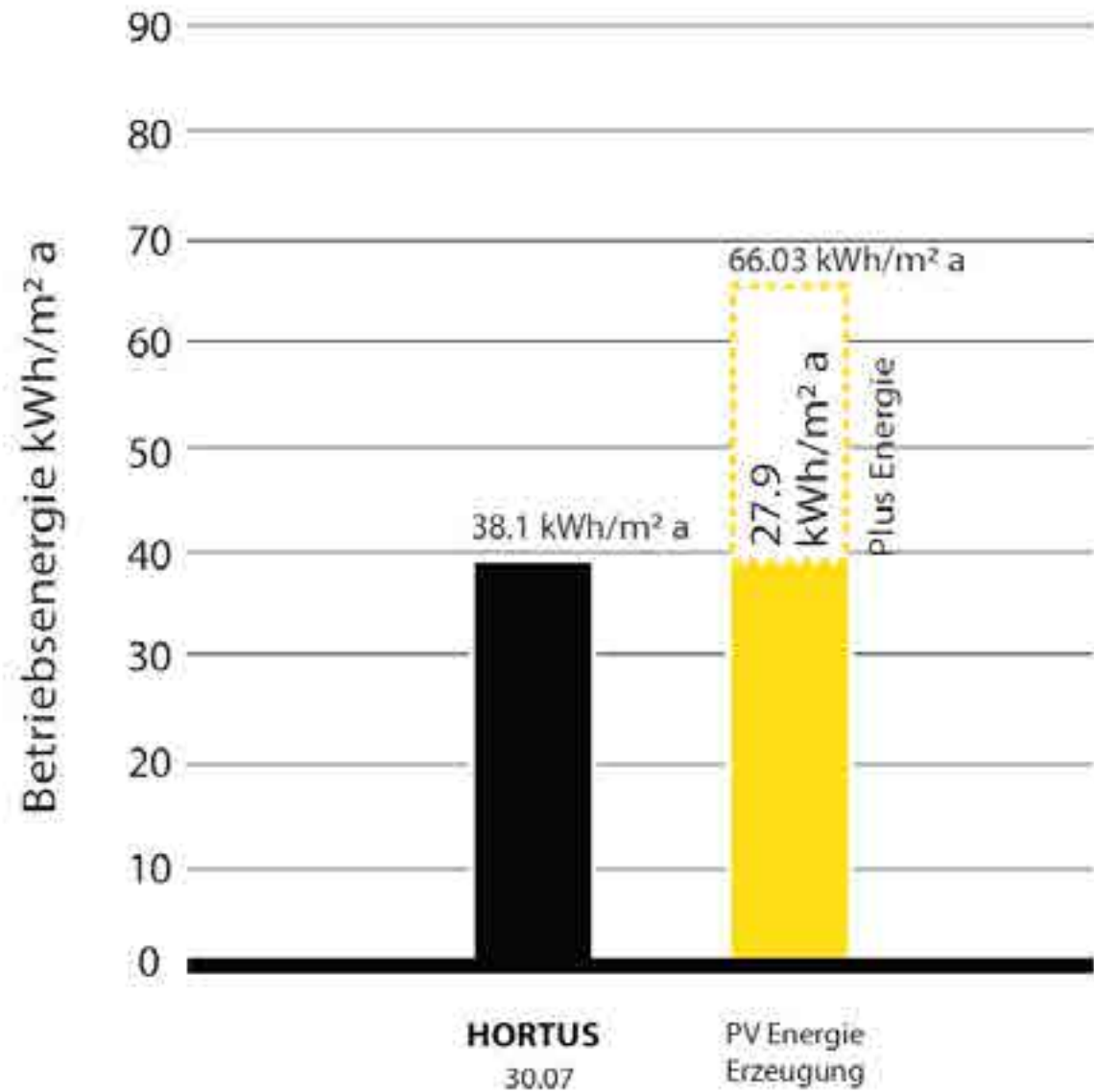
Bloomberg, 2020

# **DER BIO-NEUBAU**



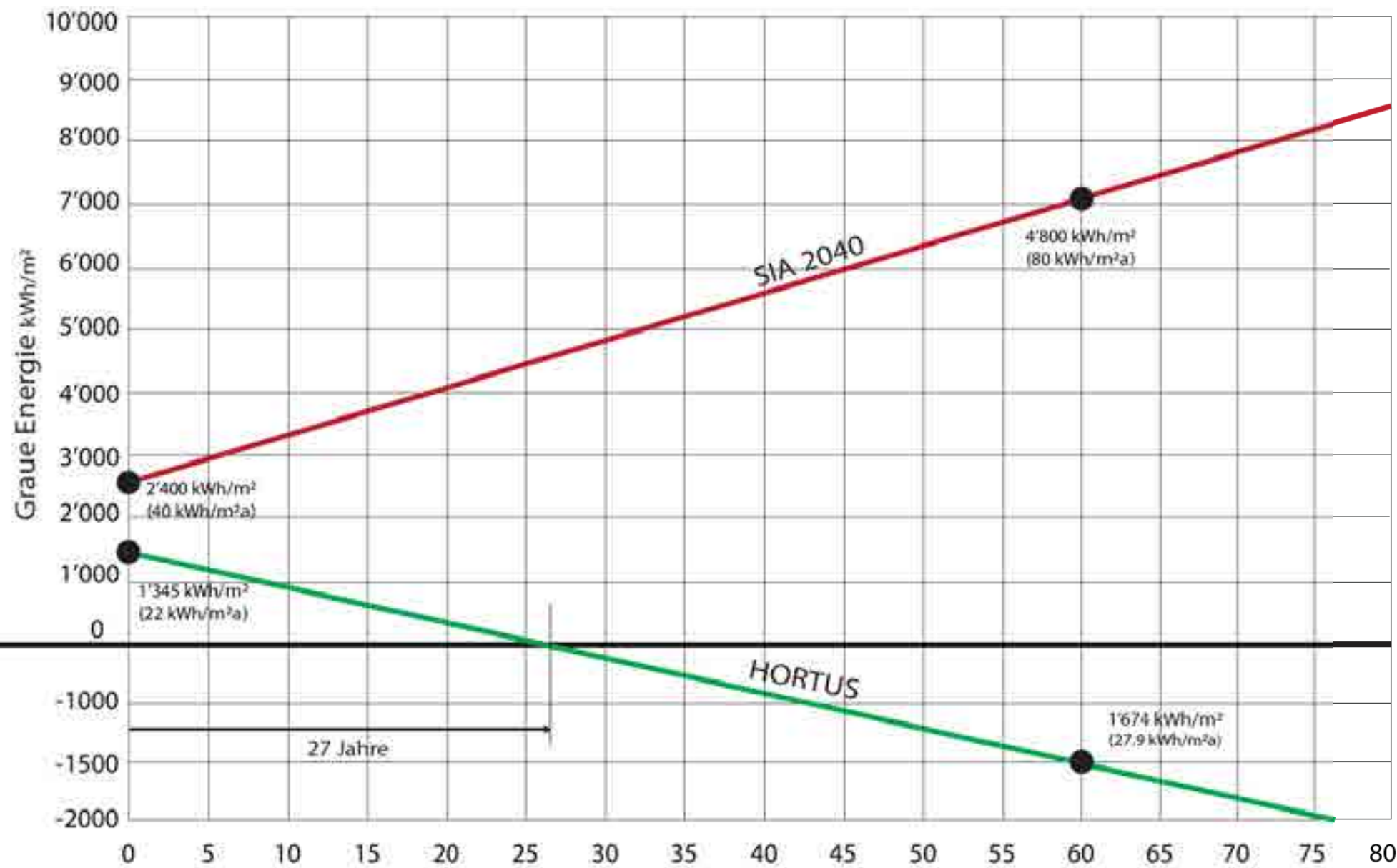
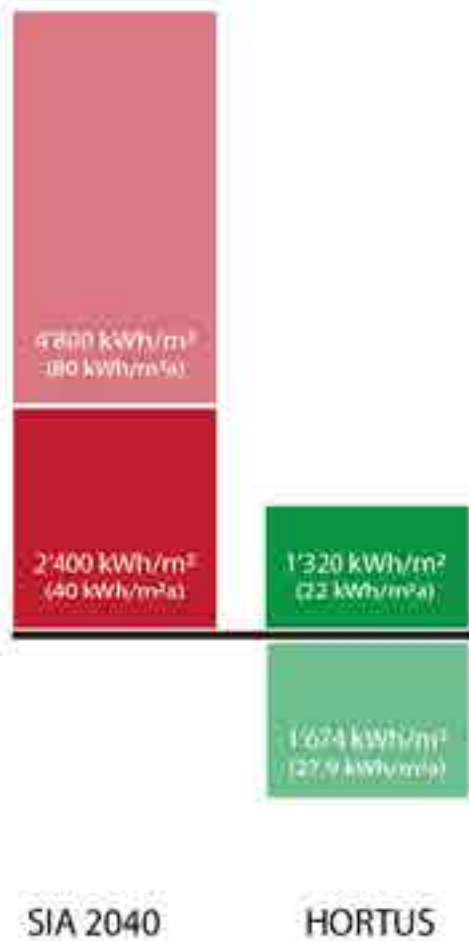


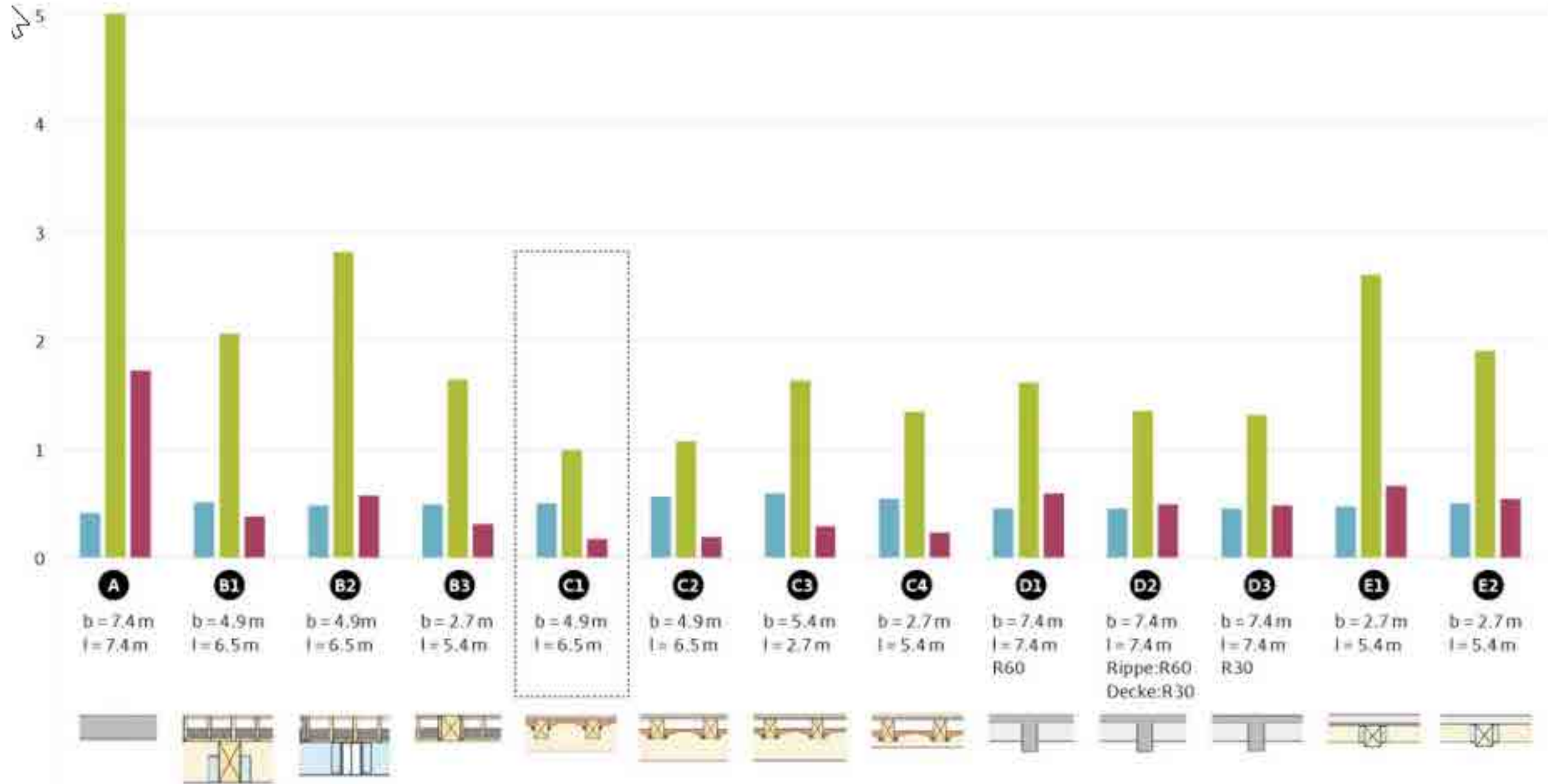




**BETRIEBSENERGIE ERNEUERBARE ENERGIE**

*kWh/m<sup>2</sup>a*





### Deckensysteme im Vergleich (© ZPF Ingenieure)

**A** Flachdecke Stahlbeton **B** Hohlkastendecke **C** Holzbalkendecke mit Lehmgewölbe **D** Rippendecke Stahlbeton **E** Holz-Beton-Verbunddecke

■ Kosten [kCHF/m²] ■ nicht erneuerbare Primärenergie [kWh/m²a] ■ Treibhausgase [kgCO₂eq/m²a]

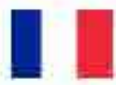
2014

2018

2022

2026

2030



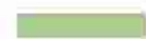
Adoption of government strategy



(Planned) update of legal limit values



Voluntary scheme or pilot testing



LCA reporting obligation



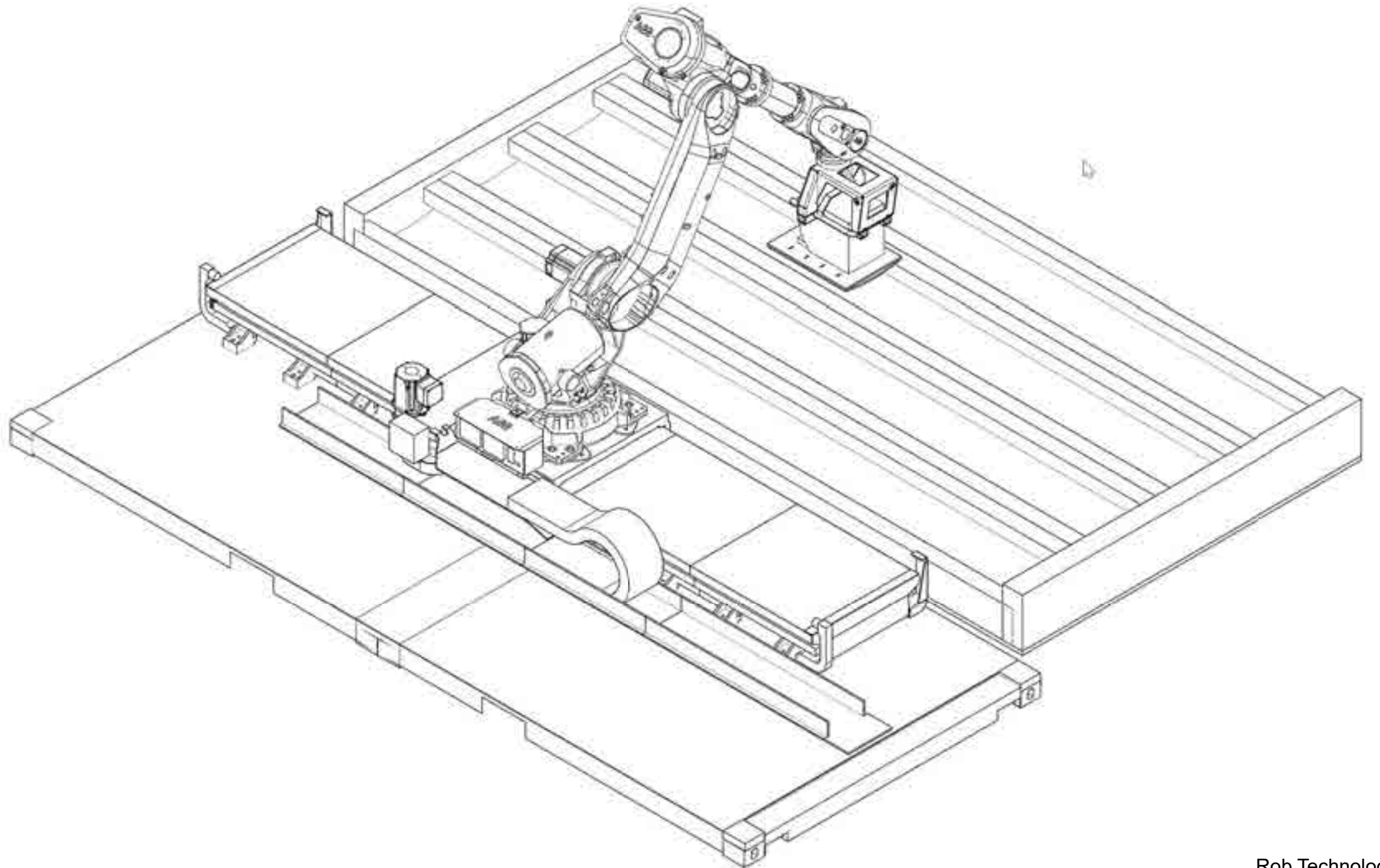
Legislation with legal limit values



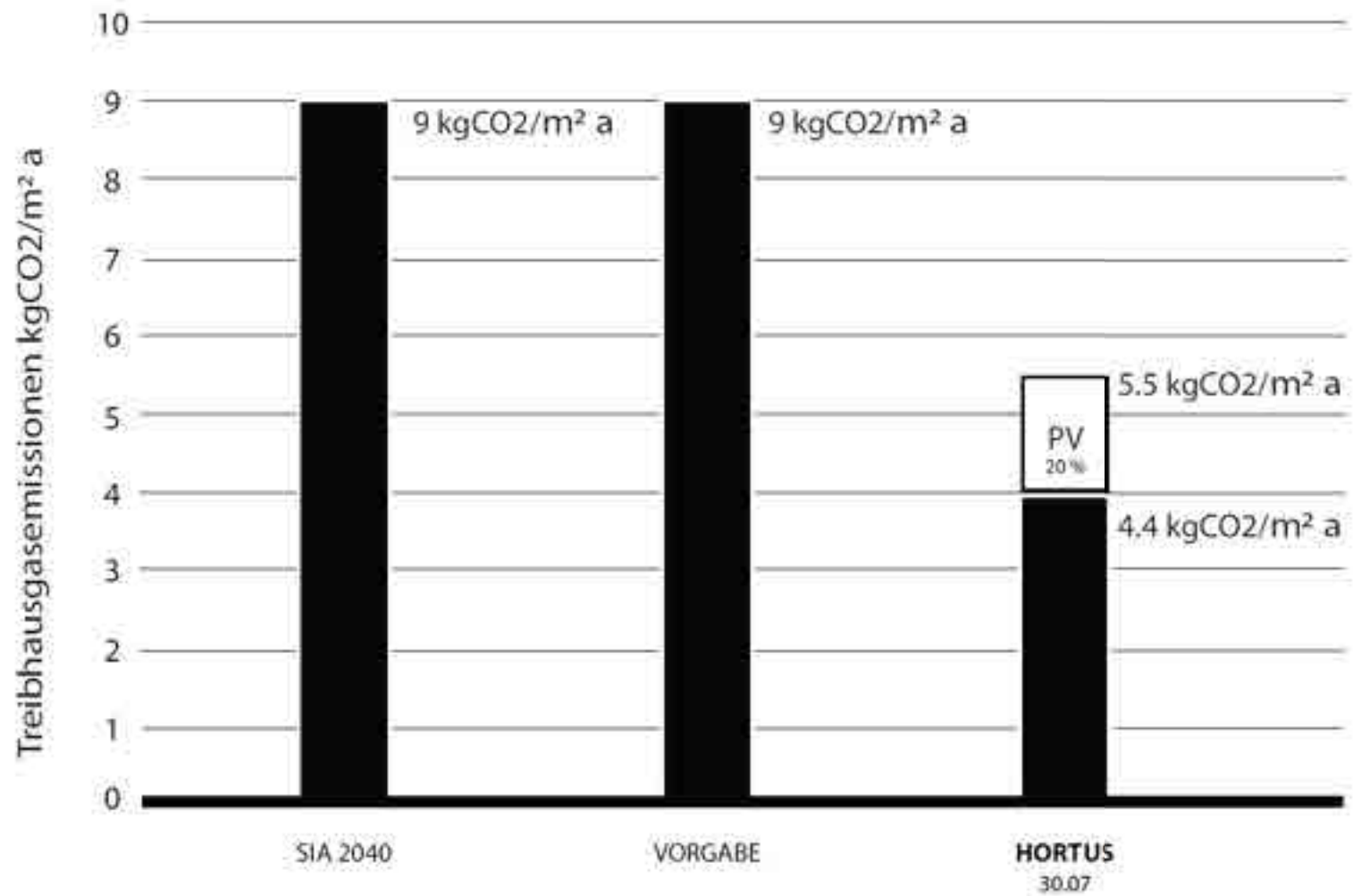
Stakeholder consultation activities







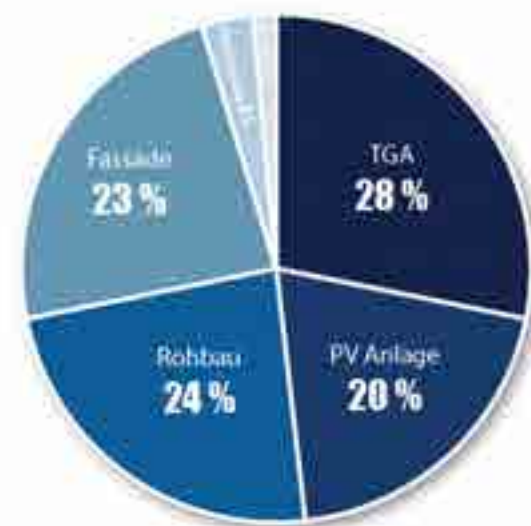
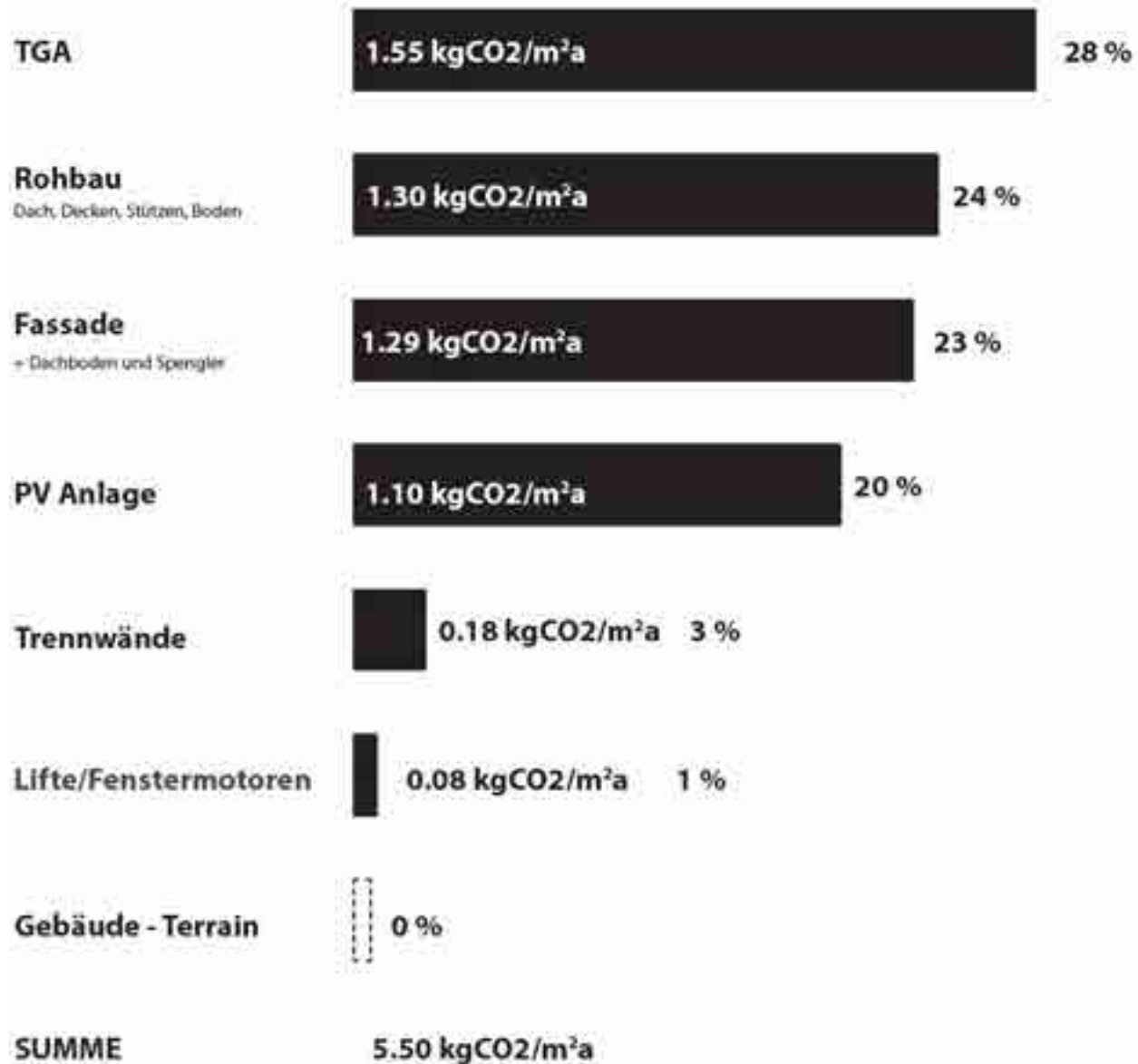




ERSTELLUNG  
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a

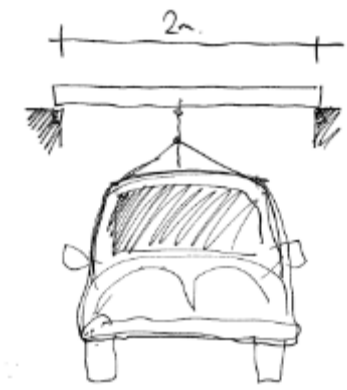
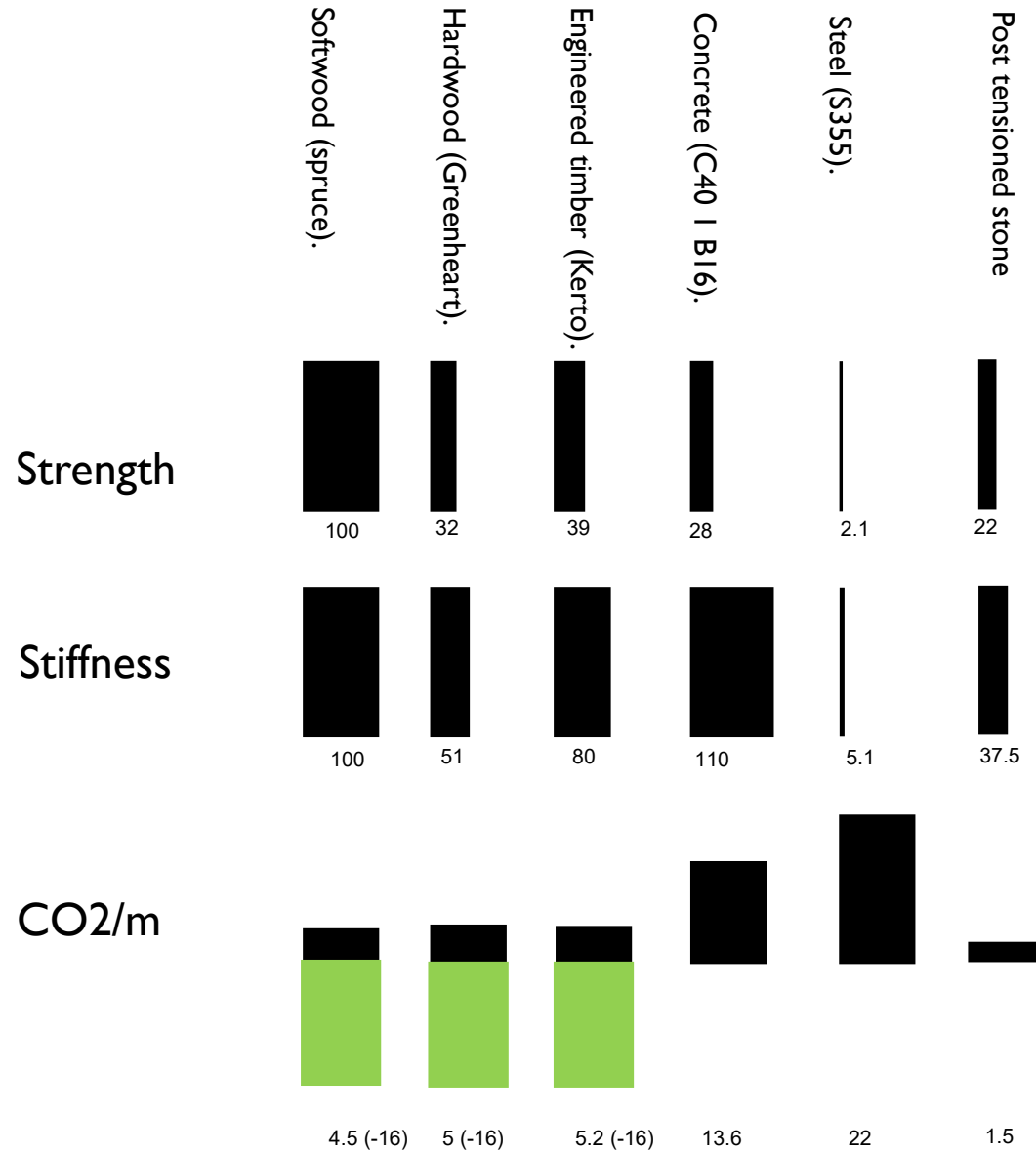
**WHAT'S NEXT?**

TREIBHAUSGASEMISSIONEN  
Treibhausgasemissionen kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a

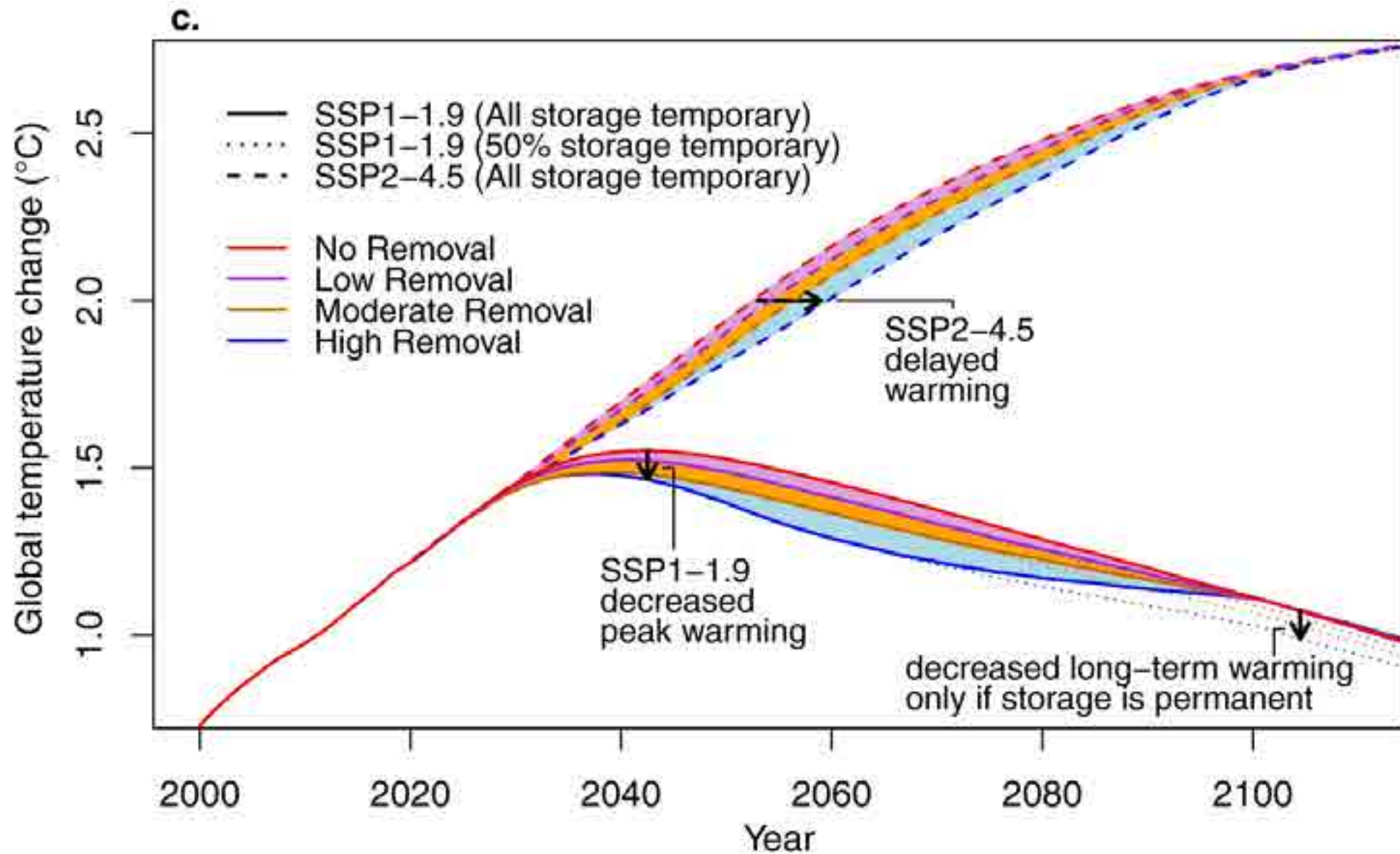








Based on ICE Bath University Carbon Inventory version 1.6a.



© 2022, Herzog & de Meuron

This document and the ideas incorporated therein are the property of Herzog & de Meuron. Its use is governed by the contract between the client and Herzog & de Meuron.

Any other use shall be subject to the prior written permission of Herzog & de Meuron.

Unless indicated otherwise, all proprietary material in this document is the property of Herzog & de Meuron. Every reasonable attempt has been made to identify the authors and owners of any proprietary material that does not belong to Herzog & de Meuron. We apologise for any errors or omissions that may have occurred. We will endeavour to correct them in subsequent uses.

Dr. Annick Lalive d'Épinay, Bereichsleiterin Liegenschaften Stadt Zürich

## **Wohnsiedlung Paradies: Paradiesisch dicht.**

# Paradiesisch ...

Dr. Annick Lalive d'Epinaay, Co-Bereichsleiterin Liegenschaften Stadt Zürich

# Wohnsiedlung Paradies

## Ausgangslage

Wohnsiedlung am Stadtrand in Wollishofen

Erbaut 1971/1972

5 gestaffelte Baukörper, 14 Hauseingänge

220 Wohnungen

Grosser grüner Innenraum

Riesige Tiefgarage

Zivilschutzanlage (öffentlich)

Gasheizung



# Gesamtinstandsetzung in ungekündigtem Zustand

## Beurteilung Bestand

- Grundsätzlich gute Grundrisse
- Günstige Mieten, Kostendeckung durch Kos
- Bausubstanz ok
- Zustand / Statik
- Hindernisfreiheit
- Reines Wohnen
- Schadstoffe
- Betriebsenergie
- Wohnungsmix und somit Nachfrage kritisch
- Hitzeminderung



# Gesamtinstandsetzung in ungekündigtem Zustand

## Massnahmen

- Erdbebenertüchtigung
- Schadstoffsanierung
- Hindernisfreie Küchen
- Oberflächensanierung
- Fassadendämmung und Erneuerung Heizsystem
- **Wohnungszusammenlegung, Verändern Wohnungsmixes** (Attraktivität steigern)
- Instandsetzung Tiefgarage und Umgebung

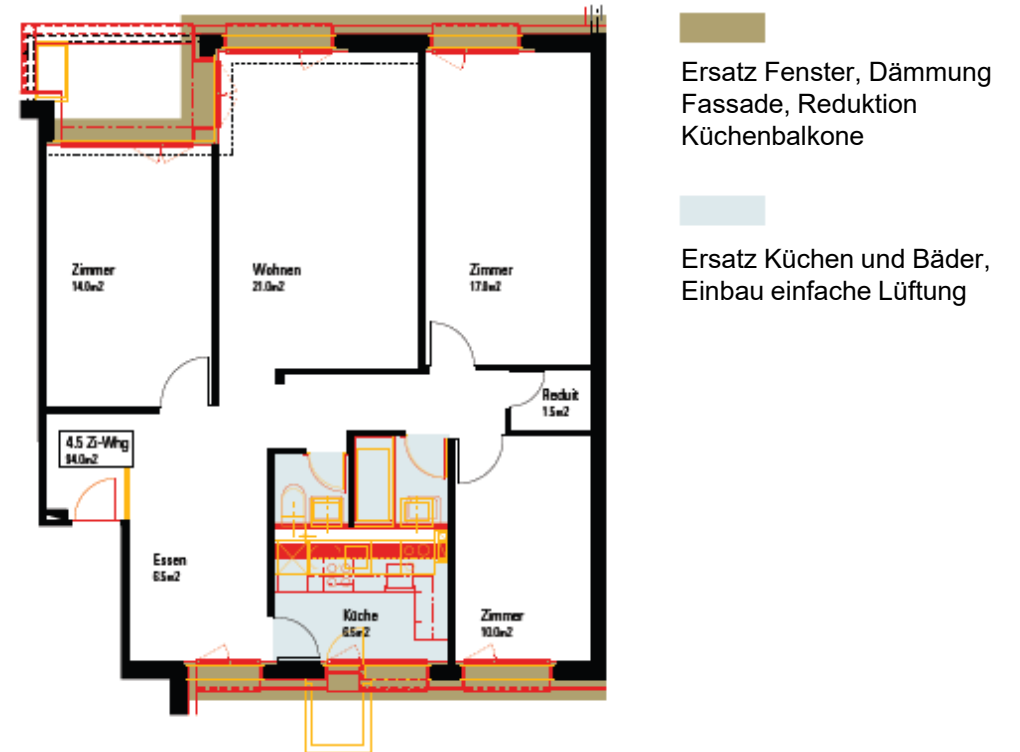
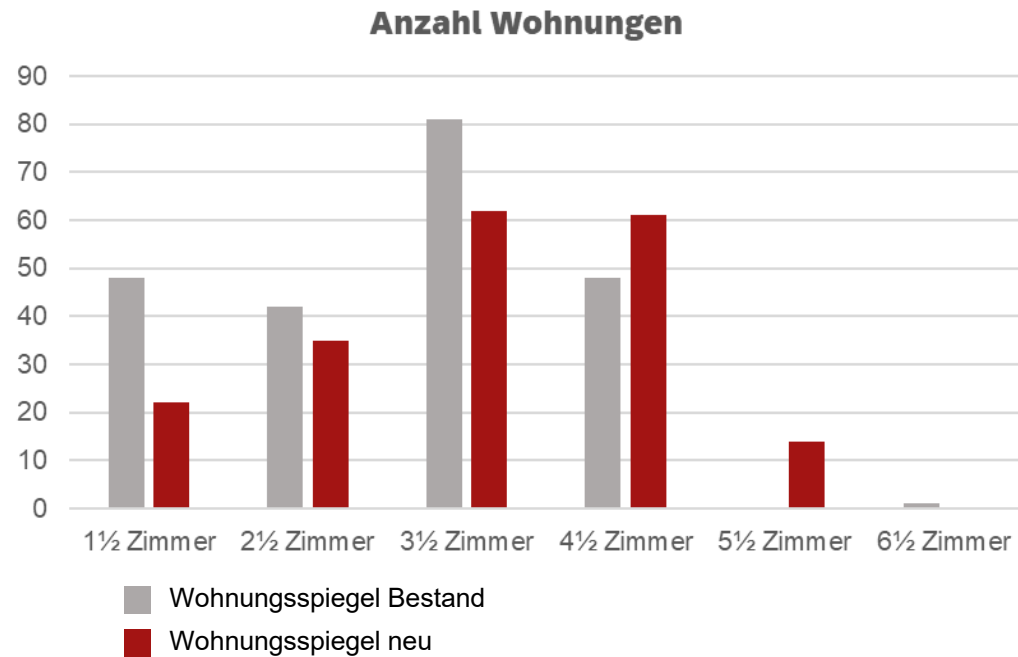


## Herausforderungen

Lüftung / Eingriffstiefe / Zivilschutzanlage / Fernwärmeanschluss / Küchenbalkone / Kosten

# Gesamtinstandsetzung in ungekündigtem Zustand

## Vermietung mit Belegungsvorschriften



# Gesamtinstandsetzung in ungekündigtem Zustand

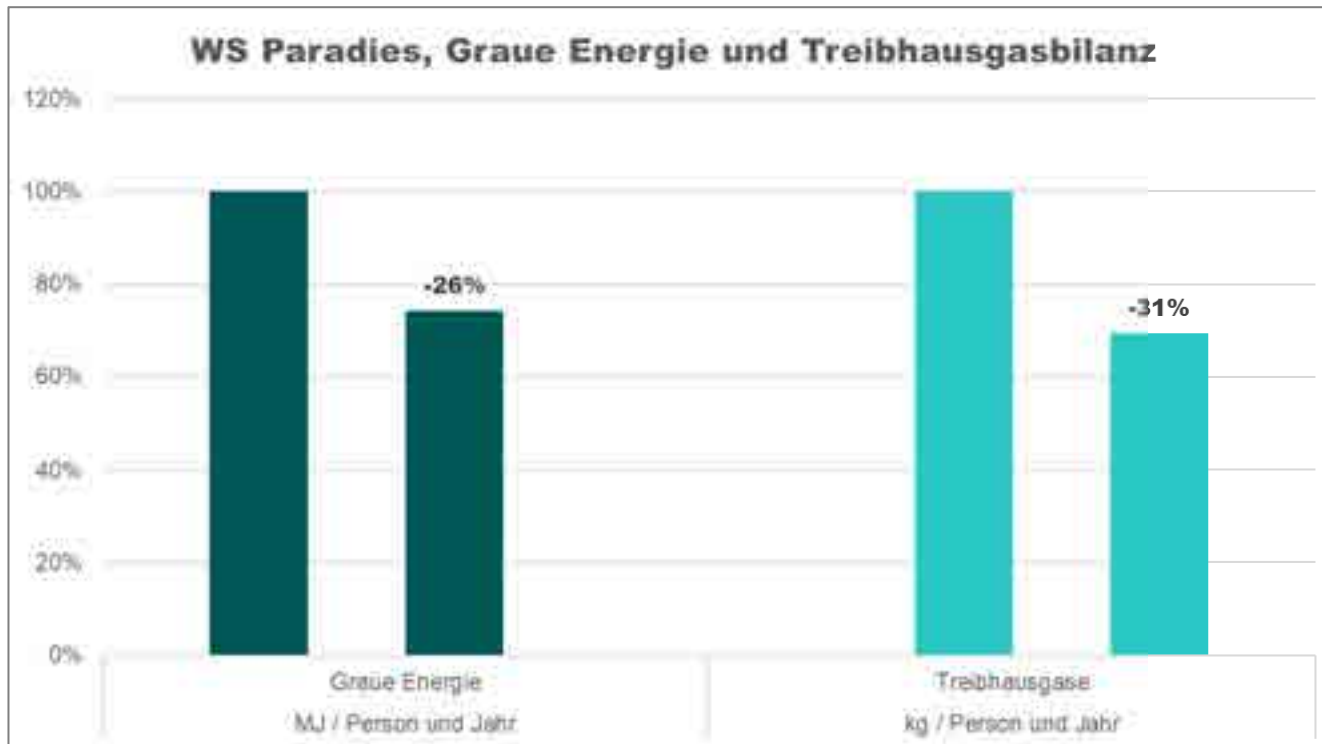
## Rochadewohnungen, Mietzinse

75 Wohnungen wurden befristet vermietet (grösstenteils an Institutionen) und standen als Rochadewohnungen zur Verfügung

Wohnungstyp	Fläche m <sup>2</sup>	Kostenmiete bisher Fr./Monat netto	Kostenmiete neu Fr./Monat netto
1.5-Zimmer	41	510	800
2.5-Zimmer	60	630	980
3.5-Zimmer	77	740	1'160
4.5-Zimmer	95	850	1'310
4.5-Zimmer neu	110		1'460
5.5-Zimmer (Attika)	160	1'960	2'330
5.5-Zimmer neu	117		1'560

# Graue Energie der Instandsetzung

## Optimierungen im Projekt



### Optimierungsmassnahmen

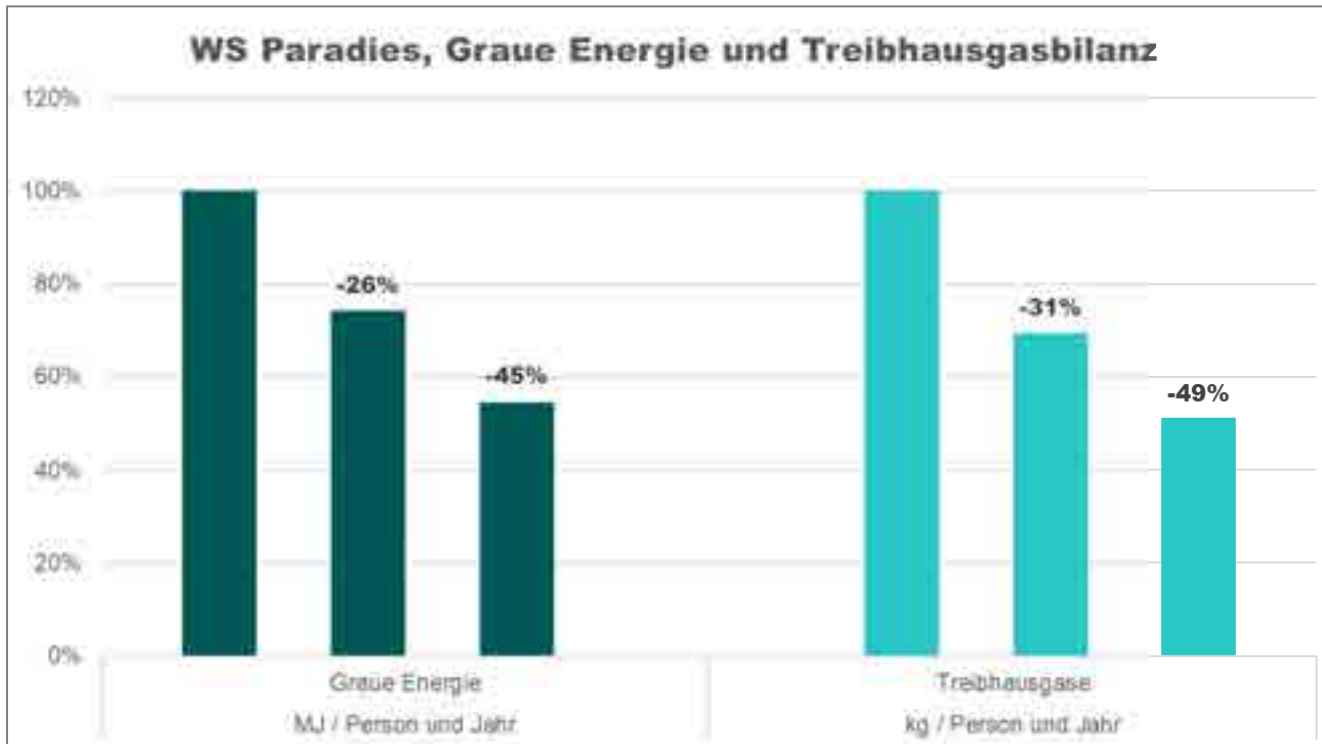
- Verzicht auf die Küchenbalkone
- Erhalt des Daches (nur Dachrand erneuert)
- Kompaktfassade mit Mineralputz statt hinterlüftete Fassade
- Reduzierte Lüftung (Verbundlüftungsanlage mit WRG statt zentrale Anlage)
- **Neue Datensätze (Kennwerte Materialien)**

### Learning

Auch eine Instandsetzung lässt sich optimieren!

# Graue Energie der Instandsetzung

## Umsetzung der Belegungsvorschriften



### Wohnungszuteilungen und Neuvermietung

Anzahl der Bewohner\*innen steigt um ca. 160 Menschen von knapp 420 auf 570.

m<sup>2</sup>-Bedarf pro Person sinkt somit um 25%.

### Learning

Effizienz mitdenken!

Verdichtung findet nicht nur baulich statt.

# Paradiesisch dicht:

- Kosten sparen geht häufig einher mit Sparen von grauer Energie (weniger machen)
- Die Reduktion der Umweltbelastung pro Person ist relevant
- Auch bei Sanierungen kann "Verdichtung" stattfinden

Andy Kammermann, Präsident Baugenossenschaft Wiedikon

**Die BG Wiedikon entscheidet sich für beides:  
Sanierung und Ersatzneubau.**



## Sanierung/Aufstockung/Ersatzneubau

Saumstr. 61/63, Goldbrunnenstr. 158-162, ZH-Wiedikon



BAU  
GENOSSEN  
SCHAFT  
WIEDIKON



## Wo drückt der Schuh?

Entscheidungsfindung



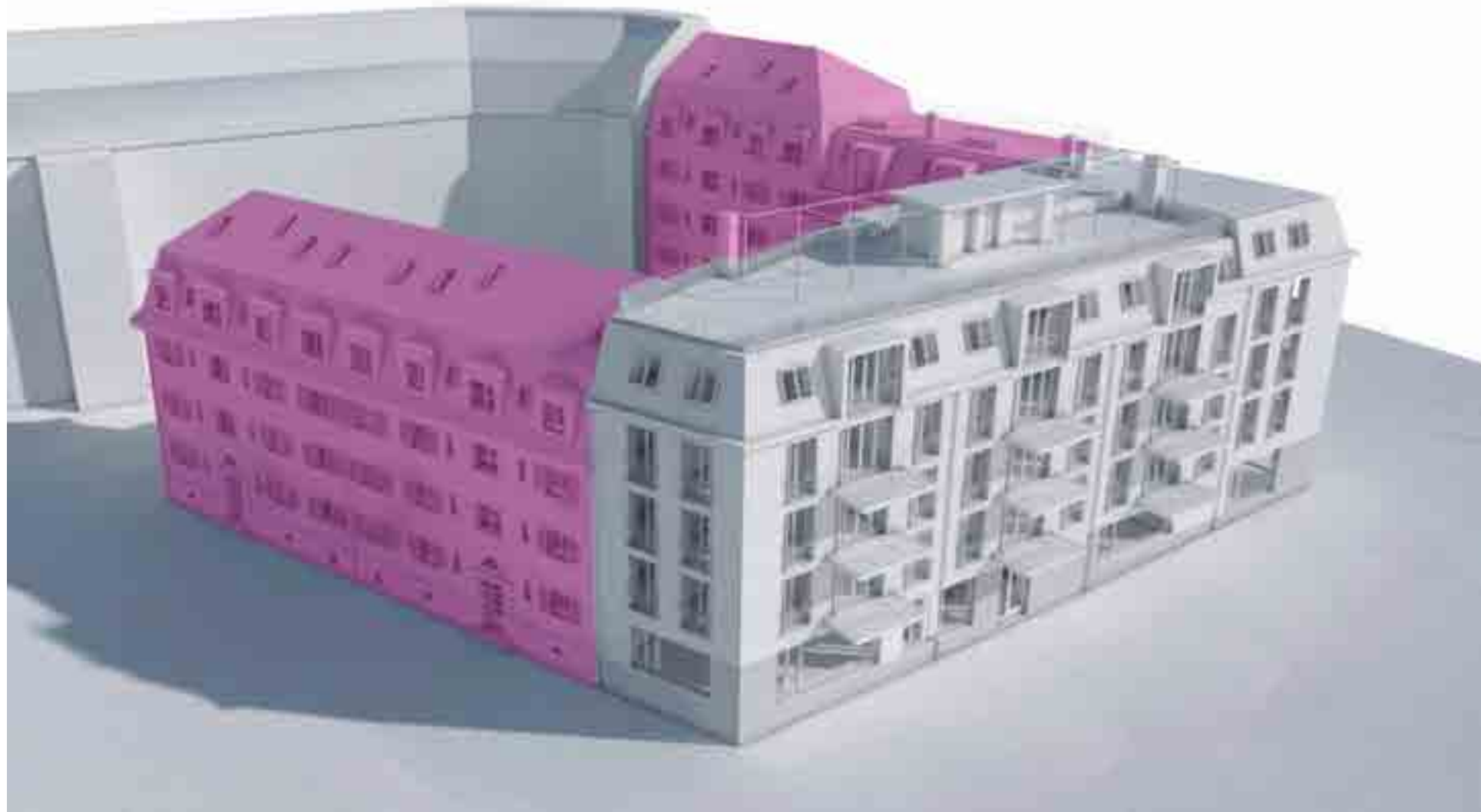
# Studienwettbewerb

Entscheidungsfindung



# Studienwettbewerb

Entscheidungsfindung



# Studienwettbewerb

Die Lösung



## Resultat

- ▶ minus 5 Wohnungen (10%)
- ▶ besserer Wohnungsmix mit 13 statt 4 Familienwohnungen
- ▶ total 30% mehr Hauptnutzfläche
- ▶ 22% mehr Hauptnutzfläche Wohnen (+575m<sup>2</sup>)
- ▶ neu mit Kindergarten
- ▶ neu mit Gemeinschaftsraum



## Umsetzung

Sanierung in 4 Etappen



BAU  
GENOSSEN  
SCHAFT  
WIEDIKON









# Umsetzung

Baustelle aktuell



BAU  
GENOSSEN  
SCHAFT  
WIEDIKON

**Pause**  
**bis 15.00 Uhr**

Timur Ocak (Leiter Bau) und Marco Reggio (Geschäftsführer), Baugenossenschaft Röntgenhof

## **Aufstockung Siedlung Weisschau – vom Entscheid zur Nachbetrachtung.**

röntgenhof

Herzlich  
Willkommen

Timur Ocak

GBRZ, Leiter Bau



# Die GBRZ

- Seit 1924 aktiv in der Stadt und Agglomeration Zürich
- Genossenschafts-Zweck: «ihren Mitgliedern zeitgemässe Wohnungen zu günstigen Bedingungen zu verschaffen» (Statuten)
- Rund 1900 Wohnungen in 20 Siedlungen
- Genosschafter sind zugleich Bewohner und Miteigentümer
- Neutral und wirtschaftlich selbsttragend/unabhängig



# Sanierung Siedlung Weissshau

Fotos der Sanierung

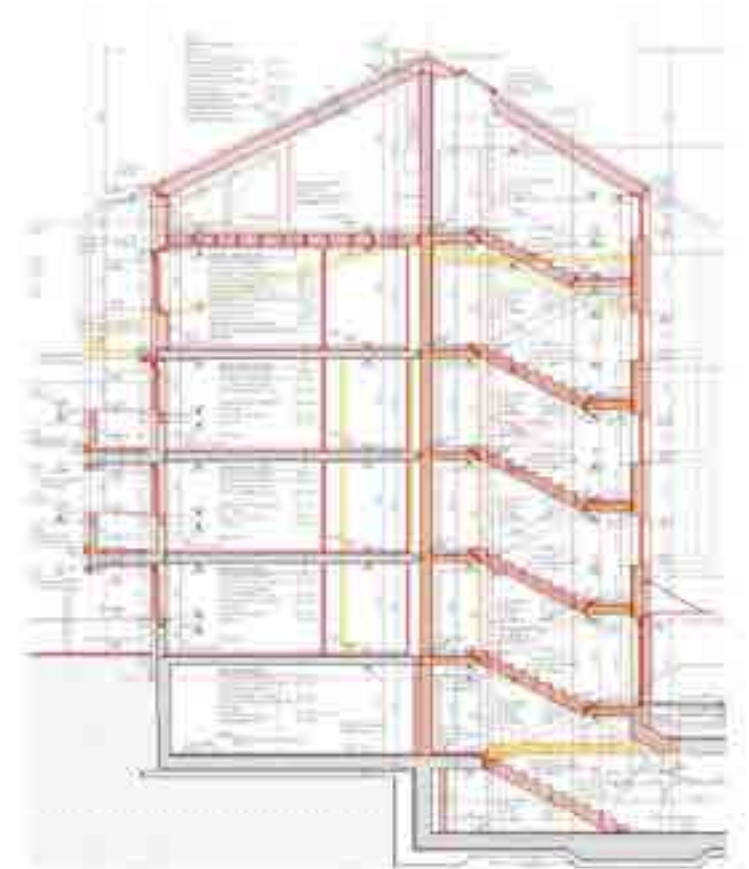
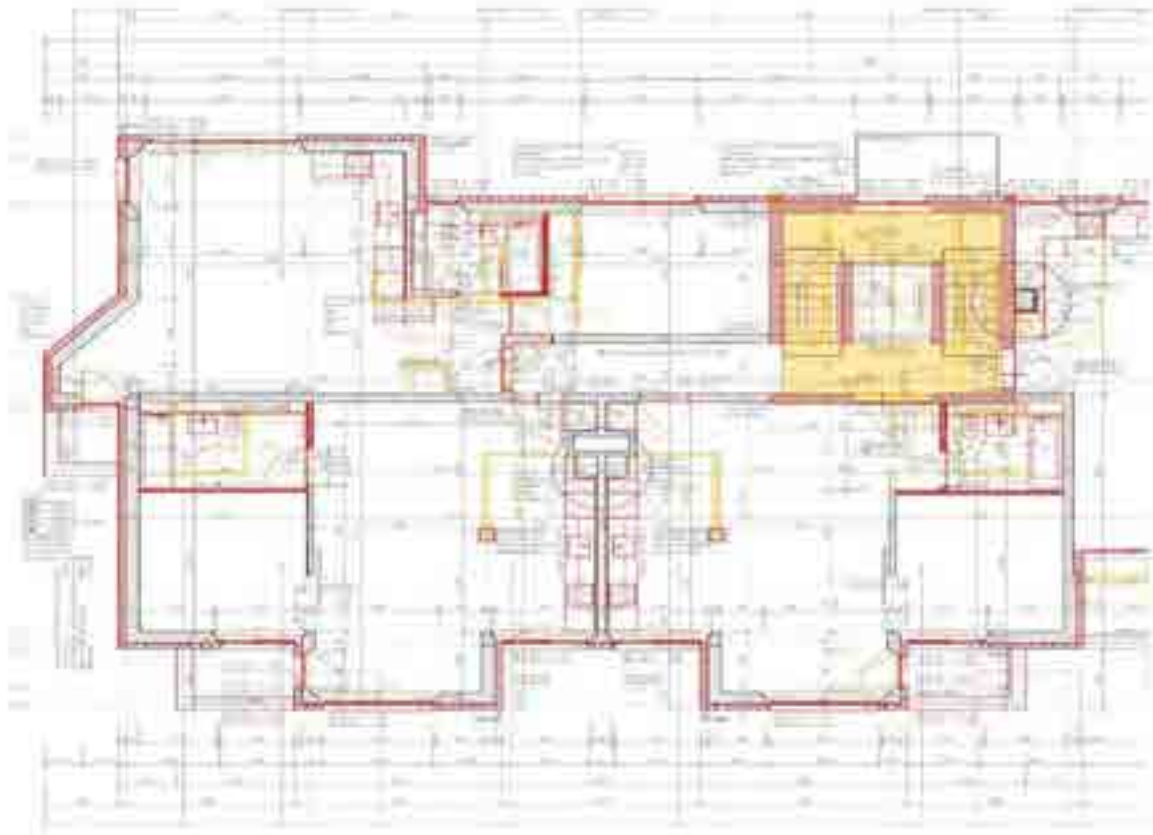


Vor der Sanierung

---

# Planung

---





Oktober 2018

---





November 2018

---





Februar 2019

---





Mai 2019

---







Im Endspurt

---



Nach der Sanierung

---







Vielen Dank für  
Ihre  
Aufmerksamkeit!

röntgenhof

Timur Ocak  
GBRZ, Leiter Bau

Yvonne Züger, Portfoliomanagerin Liegenschaften Zürich

## **Wohnsiedlung Salzweg: Und es gibt ihn doch! Der sinnvolle Ersatzneubau.**

# **Und es gibt ihn doch! Den sinnvollen Ersatzneubau.**

Yvonne Züger, Portfoliomanagerin Liegenschaften Stadt Zürich

# Wohnsiedlung Salzweg

Ausgangslage und Zielsetzung

## Bestand

**130** Wohnungen

Gute Wohnungsgrundrisse

Sehr schlechte Bausubstanz

## Ziele Ersatzneubau

Umfassende Nachhaltigkeit

Verdichtung: Hohe Ausnutzung: min. **220** preiswerte Wohnungen

Behindertengerechtigkeit, vielfältiger Wohnungsmix mit Kleinwohnungen

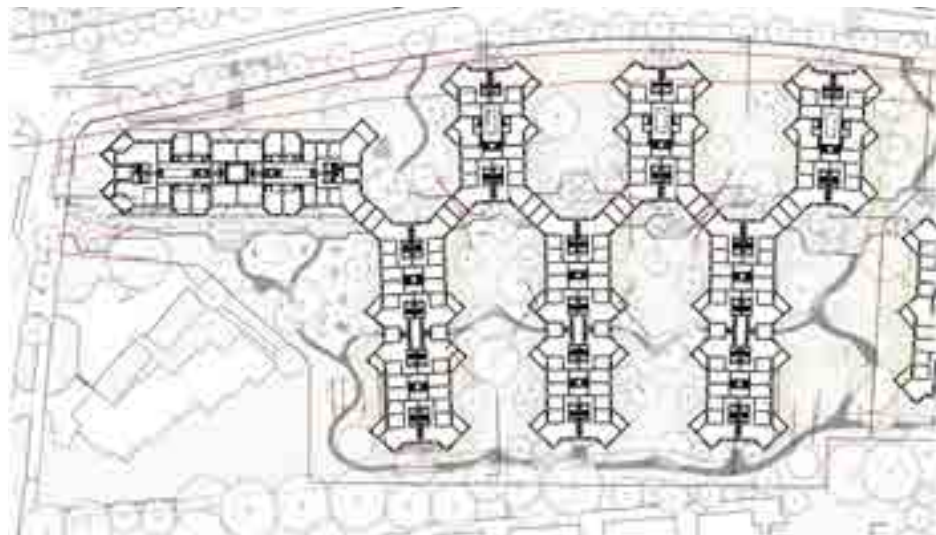
Kindergärten, Kitas, Gemeinschaftsraum und weitere Zusatznutzungen



# Zwei unterschiedliche Wettbewerbsbeiträge

1.Preis: TARTARUGA

Ersatzneubau  
242 Wohnungen



7.Preis: BRONKO

Instandsetzung / Verdichtung  
210 Wohnungen

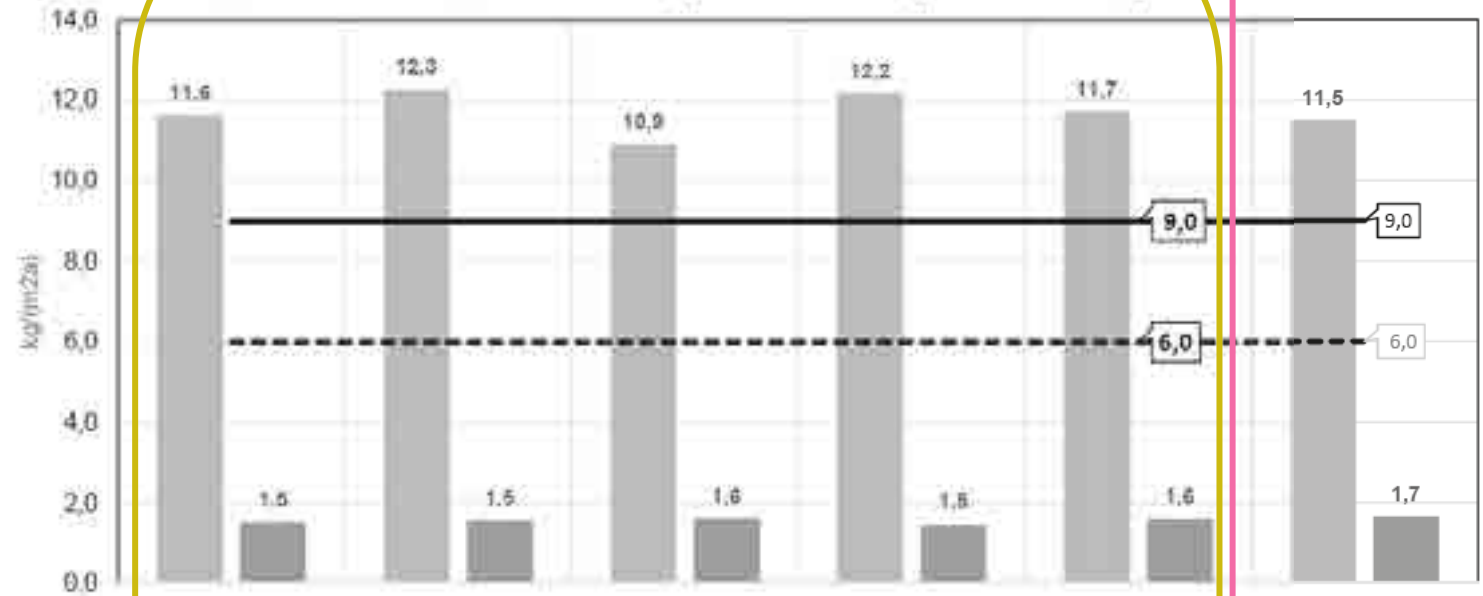


# Treibhausgasemissionen Wettbewerbsbeiträge

Ersatzneubauten und Instandsetzung / Verdichtung

Treibhausgas-Emissionen  
Erstellung und Betrieb  
(SIA 2040)

- Erstellung Projektwert
- Betrieb Projektwert
- Erstellung Richtwert
- - - Betrieb Richtwert



## Treibhausgas-Emissionen Erstellung

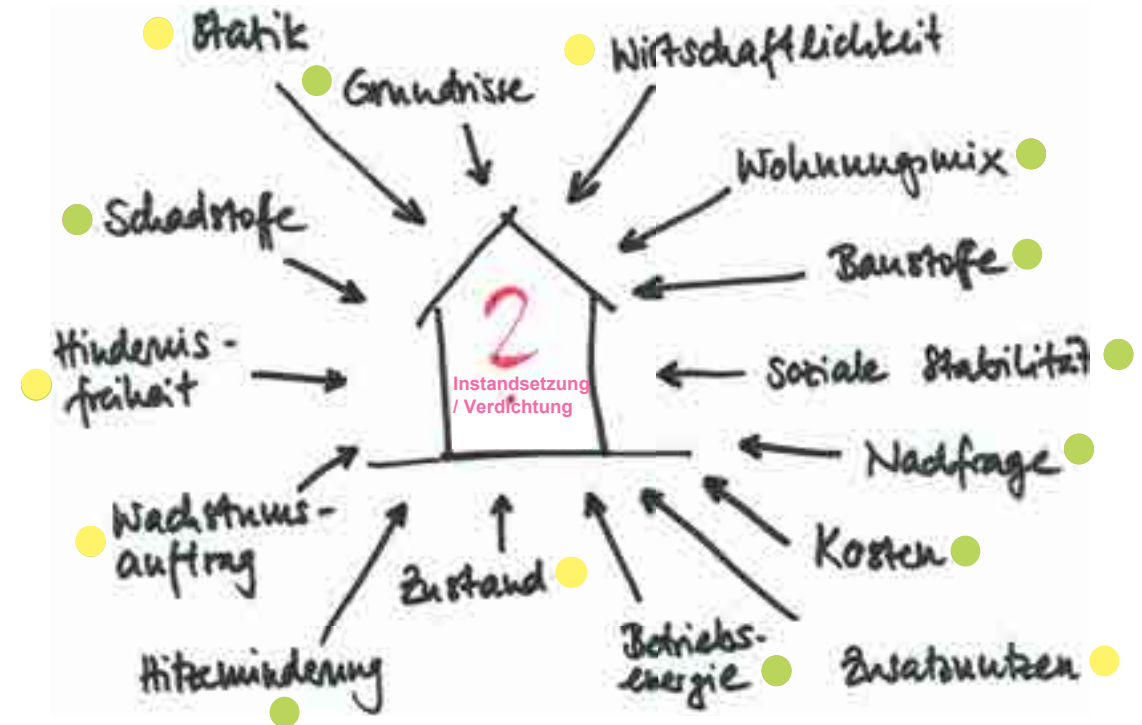
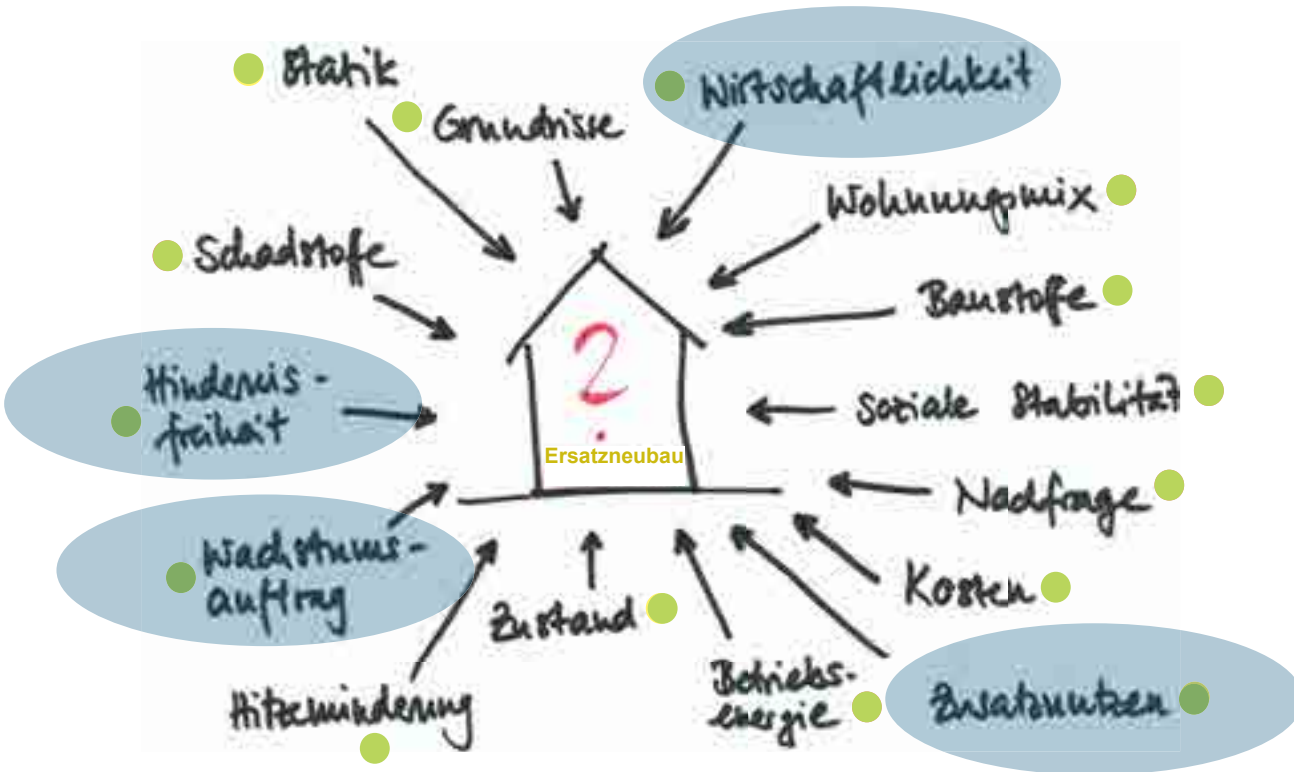
	0	-	+	-	0	0
Erstellung Projektwert Treibhausgas-Emissionen	11,6	12,3	10,9	12,2	11,7	11,5
Diff. zu Richtwert SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)	2,6	3,3	1,9	3,2	2,7	4,2
Anteil Aushub zu Gebäudevolumen	6,8	17,0	17,4	17,0	10,8	4,3

## Treibhausgas-Emissionen Betrieb

	+	+	+	+	+	+
Betrieb Projektwert Treibhausgas-Emissionen	1,5	1,5	1,6	1,5	1,6	1,7
Diff. zu Richtwert SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)	-4,5	-4,5	-4,4	-4,5	-4,4	-4,3

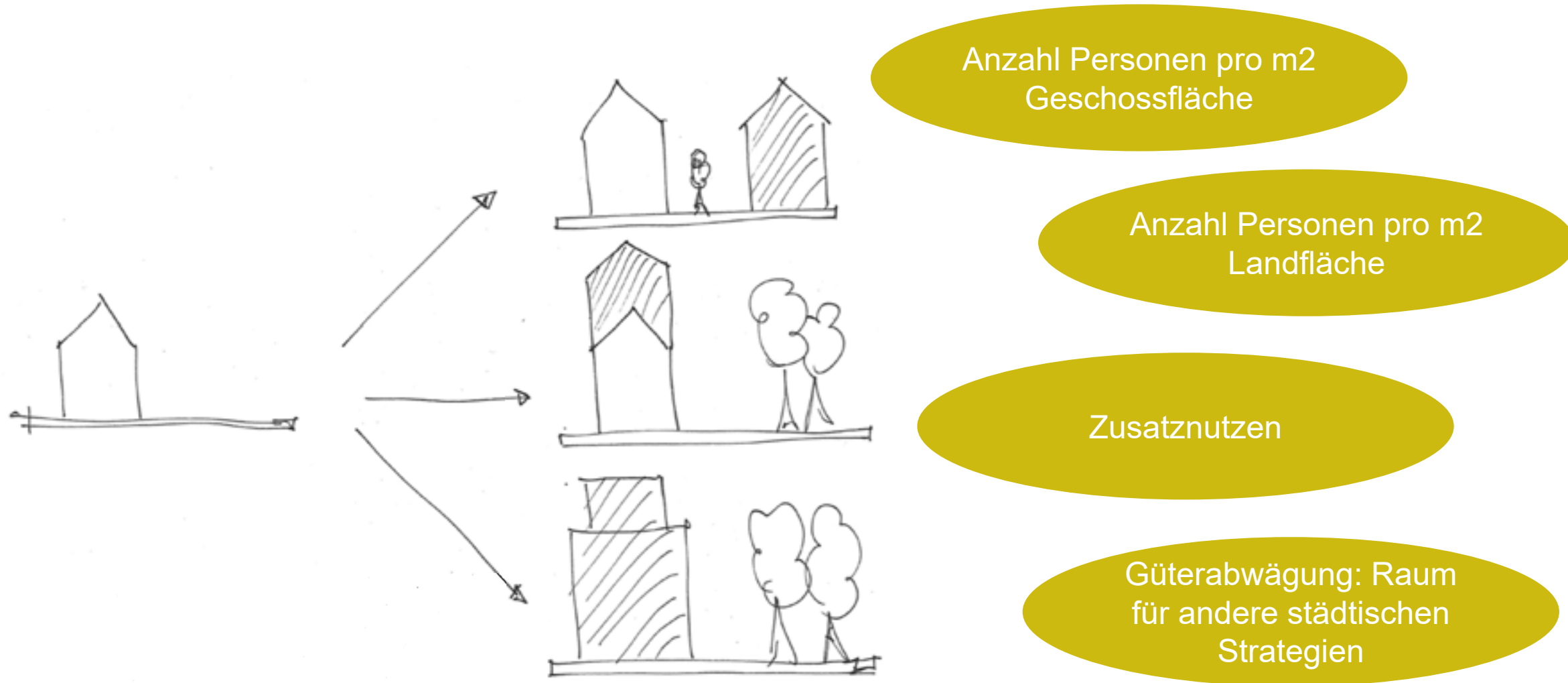
# Von den Treibhausgasemissionen zum "big picture"

Objektstrategie **Ersatzneubau** anstelle **Instandsetzung / Verdichtung**



# Nachhaltiges Portfoliomanagement "big picture"

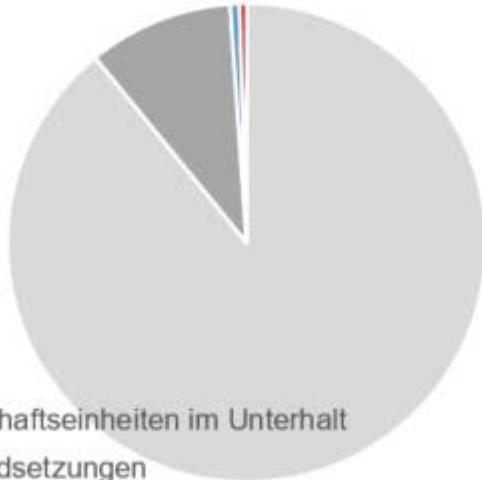
Effizienz und Zusatznutzen mitdenken!



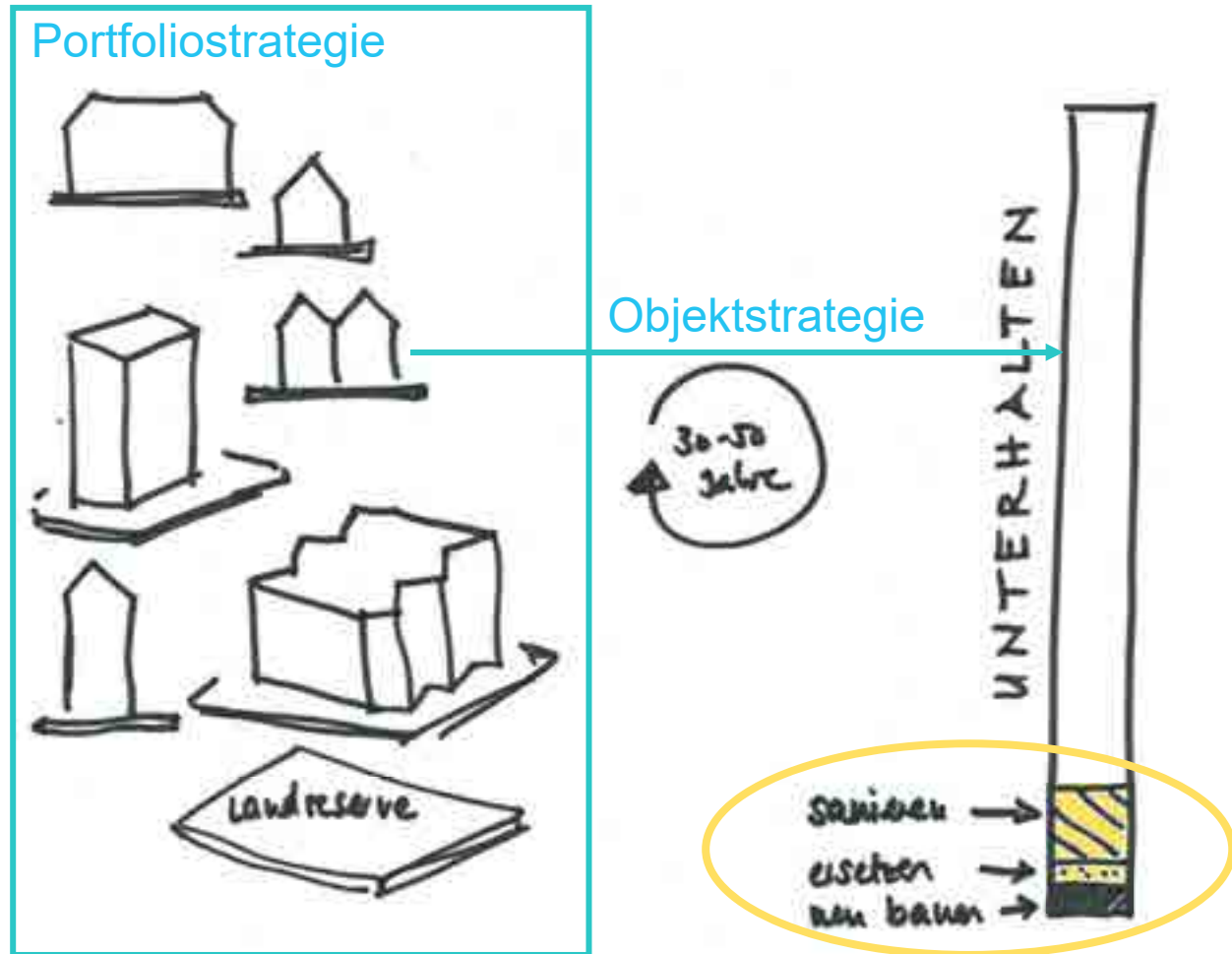
# Portfoliobetrachtung "big picture"

Die Relevanz des Ersatzneubaus bei der Bautätigkeit ist klein

Teilportfolio Wohnen und Gewerbe  
(Buchungskreis 2034)  
laufende Bauprojekte 2021



- Wirtschaftseinheiten im Unterhalt
- Instandsetzungen
- Neubauten / Erweiterungen
- Ersatzneubauten



# Fazit

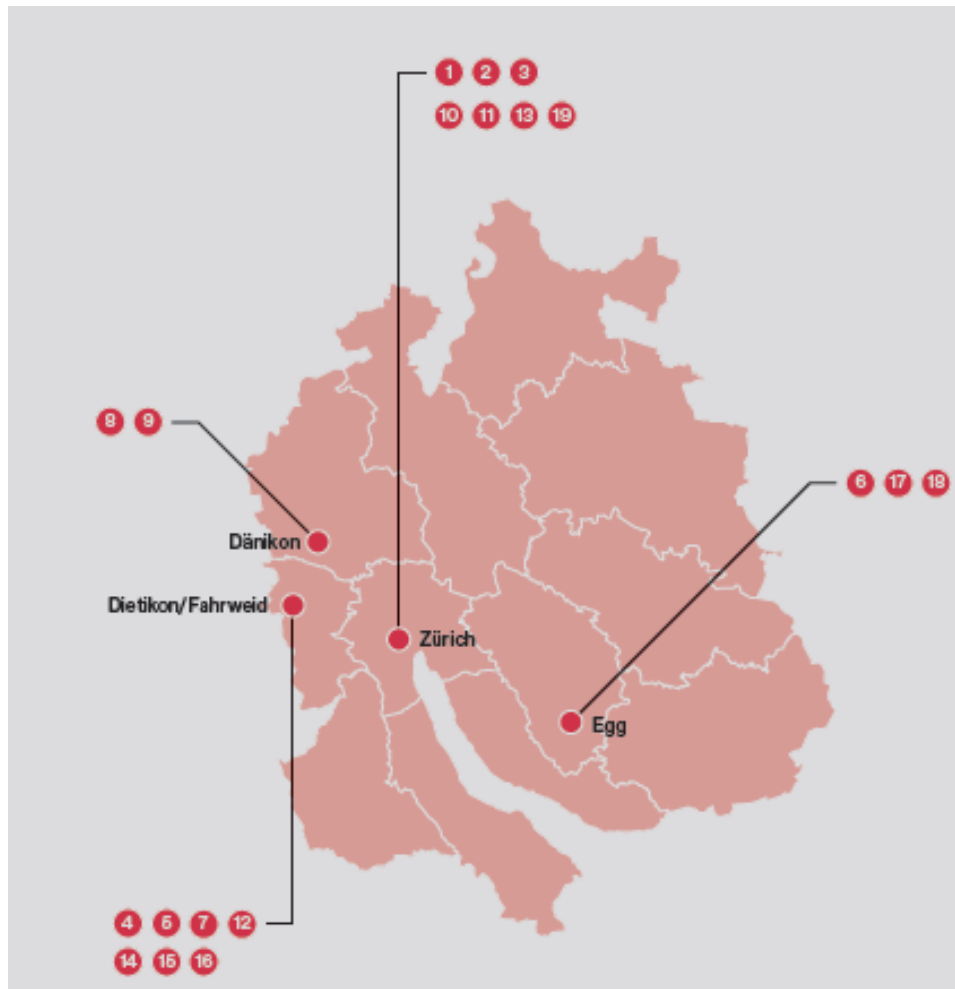
- Der Ersatzneubau kann bei **grossem Zusatznutzen** nachhaltig sein
- Sehr **unkompakte Altbauten, die einen tiefen Eingriff** erfordern, sind nicht immer besser als effiziente Ersatzneubauten
- Um das **Drittelsziel** zu erreichen ist die Verdichtung unumgänglich
- Relevant ist der **Wohn- und der Landflächenverbrauch pro Person**
- Klimaschutz **nicht auf Energie** reduzieren: "**big picture**" im Auge behalten!

**Danke fürs Weiterdenken  
bevor wir weiter bauen!**

Lelia Bollinger, SG Eigengrund  
**SG Eigengrund**  
**Ersatz der Gründersiedlung Letzigraben.**



Foto Georg Aerni



1944 - Gründung SGE  
 4 - Standorte  
 18 - Siedlungen  
 über 1000 - Wohnungen

Letzigraben Gründersiedlung  
 erster Ersatzneubau in über 75 Jahren  
 Genossenschaftsgeschichte





Wohnobjekt	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Massnahmen
Oberland, Zürich								●			Erneuerbar 2020-2021 geplant
Wasserhofe, Zürich		○									Modernisierung mit Modernisierung
Bööschhof, Emmenbühl-Feldwil	●				○	○					Modernisierung mit Modernisierung
Letzigraben, Zürich				○	○						Erneuerbar 2018-2019
Pflä, Egg									○	○	Detailplanung/Anforderung bis 2018, Erneuerbar ca. 2021-2024
Dählhublen, Zürich							○	○			Planung 2019-2021/2022
Hohenort, Dübendorf		●					○	○			Modernisierung mit Modernisierung
Brunau, Wetzikon-Feldwil					●				○	○	Modernisierung mit Modernisierung
Haupt, Dübendorf							●				Sanierung Sanitär- und Wärmesystem/Erneuerung
An Waser, Zürich											Altbestand
Untere Rappold, Dübendorf											Altbestand
Stanzberg, Dübendorf											Altbestand
Linnaubühl, Dübendorf											Altbestand
Schachenmatt, Dübendorf											Altbestand
Hirzenbach, Zürich											Altbestand
Schlegel, Dübendorf											Altbestand
Wiedli, Egg											Altbestand
Hopfenhof, Dübendorf					●						Neubau

### VORBEREITUNGSPHASE

Die im Planung und Umsetzung, die für die Realisierung (Erneuerungsplan) sind  
 -> die Baubereitstellung und Baubereitstellung (Erneuerungsplan) sind  
 -> die Baubereitstellung und Baubereitstellung (Erneuerungsplan) sind  
 -> die Baubereitstellung und Baubereitstellung (Erneuerungsplan) sind  
 -> die Baubereitstellung und Baubereitstellung (Erneuerungsplan) sind

### ERNEUERUNGSVARIANTEN

**Erneuerung**  
 Planung / Bau  
 Küche/Bad, Sanierungen, energetische Massnahmen bis zur Gebäudetechnik  
 -> Sanierung Zyklus

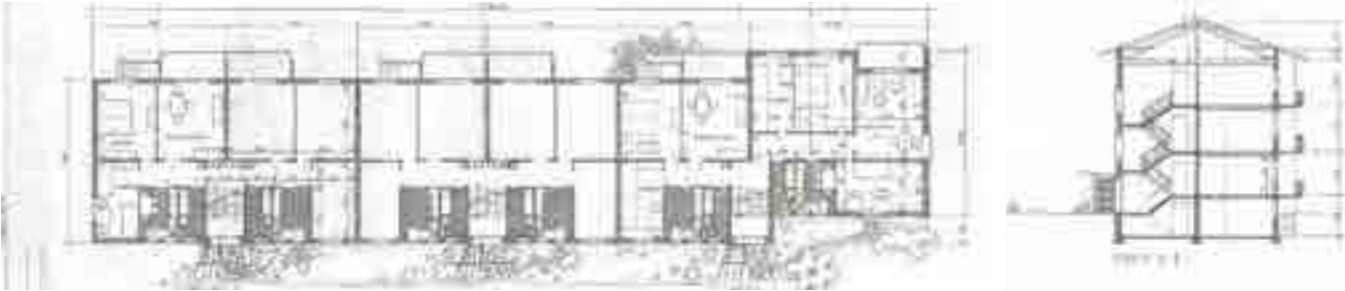
**Erneuerung mit Modernisierung**  
 Planung / Bau  
 Grundumbauarbeiten, Energie- oder Wärmesystem  
 modernisieren, Modernisierung/Erneuerung mit Sanierung  
 -> Sanierung Zyklus

**Erneuerung oder Neubau**  
 Planung / Bau  
 -> Sanierung Zyklus

### ANSCHLUSSPHASE

-> Bei der Anschlussphase sind die Anschlussarbeiten und die Übergabe an  
 den Nutzer zu planen. Die Anschlussarbeiten sind zu planen und zu realisieren.  
 Die Anschlussarbeiten sind zu planen und zu realisieren. Die Anschlussarbeiten  
 sind zu planen und zu realisieren. Die Anschlussarbeiten sind zu planen und  
 zu realisieren. Die Anschlussarbeiten sind zu planen und zu realisieren.





Baujahr 1947

68 3.0 Zimmer

12 4.0 Zimmer

1 Geschäftsstelle





### Wohnungsmix

- 11 5.5 Zimmer
- 35 4.5 Zimmer
- 25 3.5 Zimmer
- 6 2.5 Zimmer
- 11 2.0 Zimmer
- 2 1.5 Zimmer

### Weitere Angebote

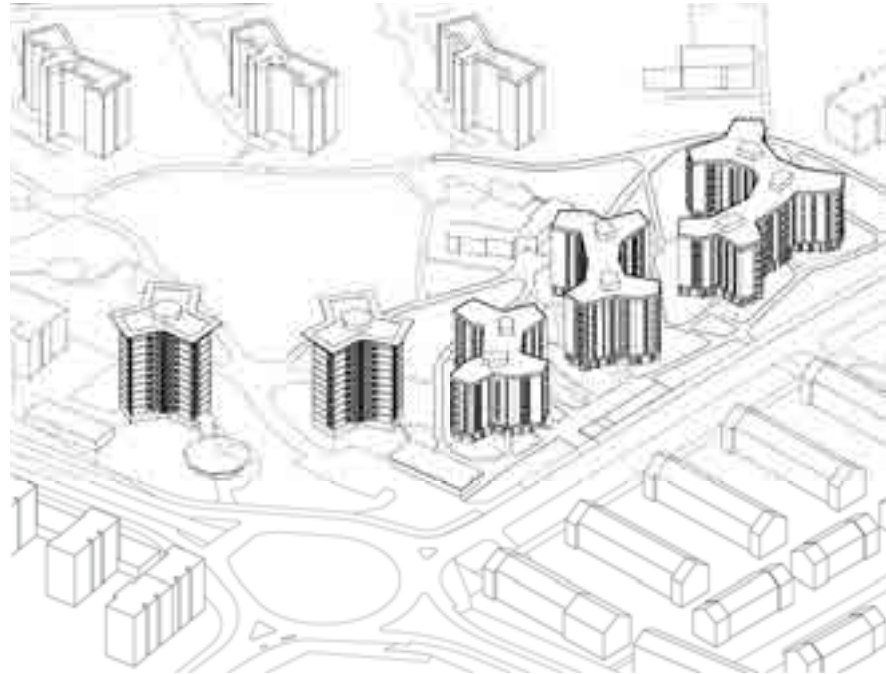
- 8 Zumietbare Zimmer
- 5 Gewerbeateliers
- 1 Pflegewohngruppe
- 3 Kindertagesstätte
- Geschäftsstelle
- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 Jugendraum
- 1 Hauswartstützpunkt



- **Bedürfnisse** (jetzt + in Zukunft)
- **Gebäudezustand**
- **notwendige Eingriffstiefe**
- **Potential Areal**
- **Finanzierung und Mieten** (jetzt + in Zukunft)

- **Mehr Wohnungen** (Moderates Wachstum)
- **Familienwohnungen**
- **Hindernisfreiheit** (Wohnen für ältere+ mobil eingeschränkte Menschen)
- **Nachhaltige Wohnsiedlung**
- **Neue Angebote** (Sharingangebote, Gästezimmer/- Wohnung, Pflegewohngruppe etc.)
- **Bessere Integration ins Quartier**
- **Angebote für ein lebendiges Quartier** (Kita; Jugendraum, Gewerbe etc.)
- **Neuer, günstiger Wohnraum für die nächste Generation**
- **Belegungsoptimierung**

- **Gebäudesubstanz schlecht**
- **Ertüchtigungen notwendig**
- **Trittschall/ Lärm**
- **energetische Anforderungen schwierig lösbar**
- **Städtebauliche Setzung kann nicht einfach behoben werden**
- **Wohnungszusammenlegungen möglich, aber wenig sinnvoll**
- **Aufstockung - Erweiterung schwierig**



- **Insgesamt 70% mehr HNF ggü. Bestand**
- **Andere städtebauliche Positionierung im Einklang mit dem Park möglich**
- **zukunftsgerichtete Wohnsiedlung mit vielen Zusatzangeboten möglich**



- **Mieten im Vergleich zum Umfeld immer noch sehr tief**
- **20% der neuen Wohnungen werden subventioniert (freiwillig)**
- **Neue Miete transparent kommunizieren ggü. Genossenschafter:innen (GV)**

## Nachhaltigkeit/ Ökologie



**MINERGIE-P-ECO®**  
Mehr Lebensqualität, geringe Umweltbelastung  
Meilleure qualité de vie, protection de l'environnement

The SNBS logo consists of a stylized house icon with a red cross on a white background, set against a blue and green background.  
**SNBS**  
Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz  
Standard Construction durable Suisse  
Standard Costruzione Sostenibile Svizzera

- **Graue Energie vs. erhöhtes Mobilitätsaufkommen** (sehr gut erschlossener Standort)
- **Soziale Nachhaltigkeit** (Wohnungsmix - Sharing – Angebote, Pflegewohngruppe - kurze Wege etc.)
- **Synergien mit Nachbarsiedlung** (TG)
- **Zielvereinbarung nach SIA 112/1**
- **Energielabel Minergie P-ECO, SNBS**



- **Moderates Wachstum an unseren Standorten**
- **Verdichtung und neues Wohnungs-Angebot auch für externe Mieter:innen**
- **Im Zusammenschluss mit der Nachbarsiedlung noch mehr günstige Wohnungen möglich**
- **Sozialverträgliche Übergänge**
- **Mitwirkungsprozesse**



Ein Ersatzneubau benötigt eine sorgfältige Abwägung und eine Gesamtbetrachtung aller Aspekte und des Gesamtportfolios. Ausschlaggebend für die SGE waren folgende Punkte:

- **Potential des Areals**
- **Bessere Integration ins Quartier**
- **Möglichkeit eines diversen, zukunftsfähigen Nutzungs-Angebotes**



Um den Prozess sozialverträglich und breit abgestützt zu vollziehen sind folgende Massnahmen notwendig:

- **Frühzeitige und kontinuierliche Kommunikation**
- **sozialverträgliche Übergänge schaffen**
- **Eventuell Subventionen vorsehen**
- **Partizipation**

## Was zeichnet das Projekt aus?

**vielfältiges Wohnungs- und Zusatz-Angebot**

**neue städtebauliche Setzung in Einklang mit dem Heiligfeld**

**neuer, lebendiger Baustein für das Quartier**

**erfreuliche Zusammenarbeit mit unserer Nachbarschaft**

**zufriedene Bewohnende**



# Was sind die Learnings?

**Mehr gedeckte Veloparkplätze, mehr Platz für Anhänger**

**Bessere Verteilung der kinderreichen Familien auf die verschiedenen Häuser**





Dr. Niko Heeren, Fachspezialist umweltgerechtes Bauen, AHB Zürich

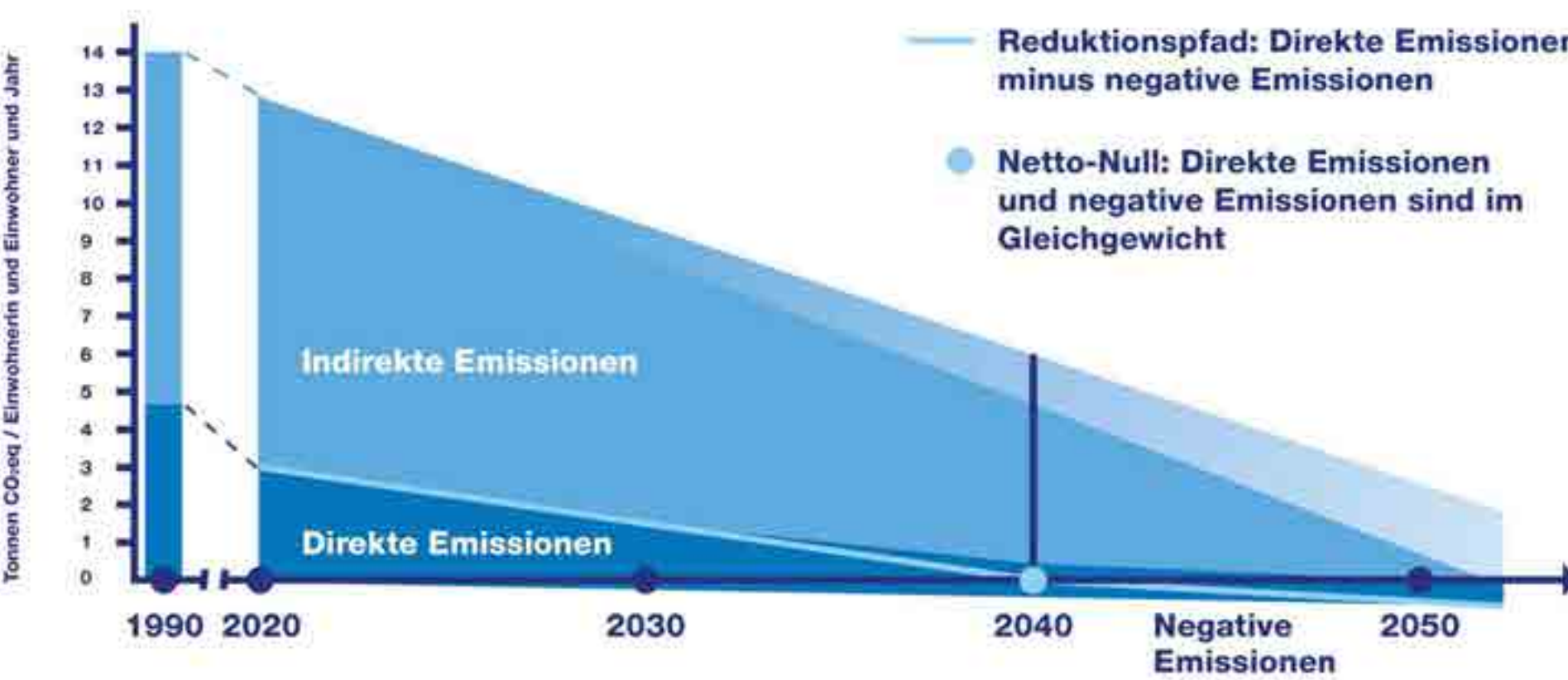
## **Was können bauliche Entwicklungsstrategien zu Netto-Null beitragen?**



# Was können bauliche Entwicklungsstrategien zu Netto-Null beitragen?

11. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus  
Zürich, 2. Dezember 2022  
Dr. Niko Heeren

# Ein neues Klimaschutzziel für Zürich



[www.stadt-zuerich.ch/netto-null](http://www.stadt-zuerich.ch/netto-null)

# Netto Null – Das Klimaziel der Stadt Zürich

	Stadt Zürich Abstimmung 2022	Stadtverwaltung Stadtratsbeschluss 2021
<b>Direkte Treibhausgasemissionen <u>minus</u> negative Emissionen</b>	<b>Netto-Null bis 2040</b>  Zwischenziel: Minus 50% bis 2030	<b>Netto-Null bis 2035</b>
<b>Indirekte Treibhausgasemissionen</b>	Minus 30% pro Einwohner/in bis 2040 (gegenüber 1990)	Minus 30% bis 2035 (gegenüber 1990)

Fokus auf Massnahmen und Investitionen in Zürich.  
Es kommen **keine** Klimaschutzzertifikate zum Einsatz.

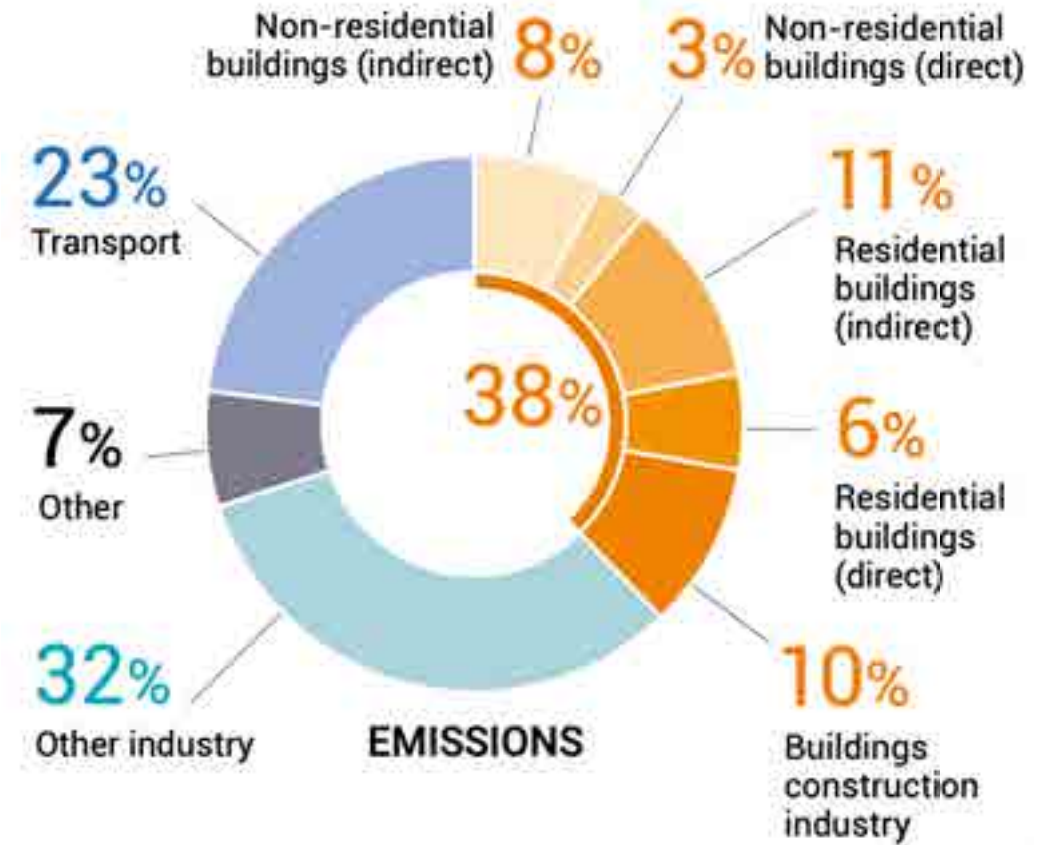
# Emissionen Erstellung

Gebäudesektor verursacht 38% aller Emissionen weltweit

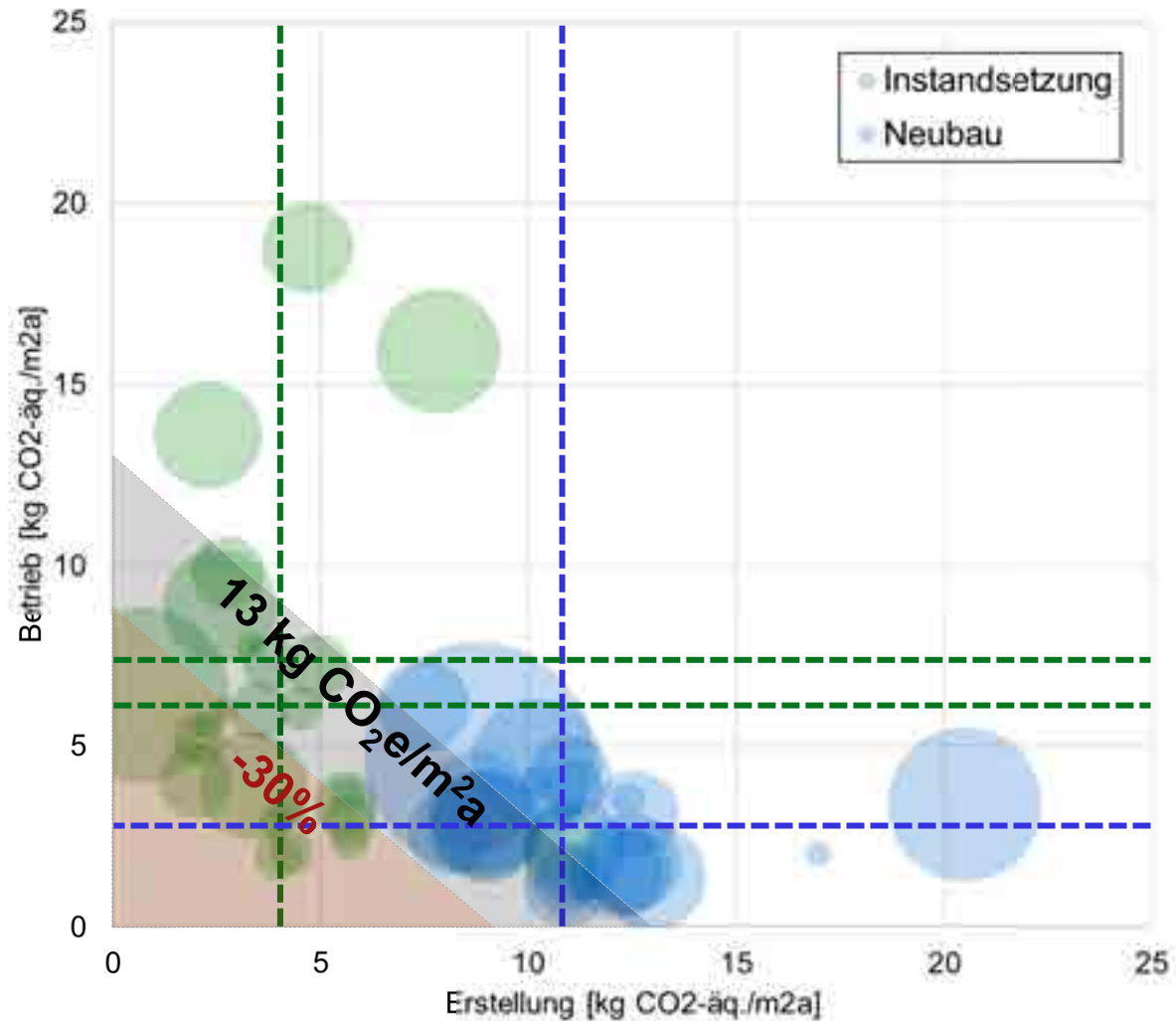
Rückläufige Emissionen durch Energieverbrauch

Überproportionaler Anstieg Emissionen Materialproduktion

Keine Regulierung



# Der Wert des Bestands

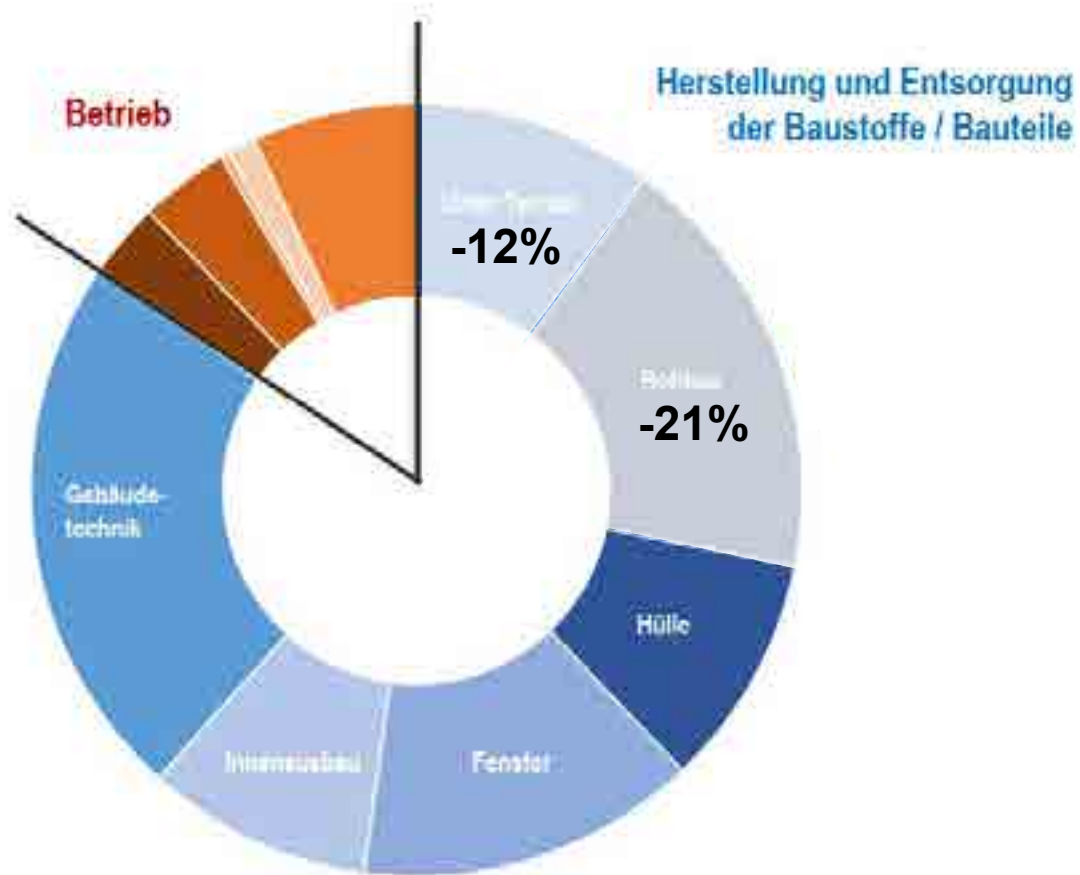


Frühere Investitionen nutzen

Es gibt Ausreisser bei Betrieb und Erstellung

Besondere Herausforderungen:  
Erstellung bei Neubau  
Betrieb im Bestand

# Zusammensetzung Emissionen



30% Rohbau  
30% Ausbau & Hülle  
22% Gebäudetechnik  
18% Betrieb

Frühere Investitionen nutzen

Abwägung Betrieb und Erstellung erforderlich

Katrin Pfäffli 2022

# Bestand (um-) nutzen



# Bauteile (um-) nutzen

## Bauteilsuche

- Pergola (über Treppe)
- Eingangstür
- Aussentreppe
- Stahlträger (innen) /-stützen
- Absturzsicherung
- Pergola (Sandkosten)
- Holzrost
- Innentüren
- Akustikdecke
- Einbaumöbel
- Küche
- Garderobenmöbel
- Sanitärapparate
- Terrassenplatten
- Aussenlampen
- Gartentor
- Spielplatzelemente
- Innen- & Aussenmöblierung

■ ReUse-Bauteile gefunden

■ ReUse-Bauteil gesucht



ReUse on site,  
Pflanztröge als Einfassung



Stahlterapie,  
Erschliessung



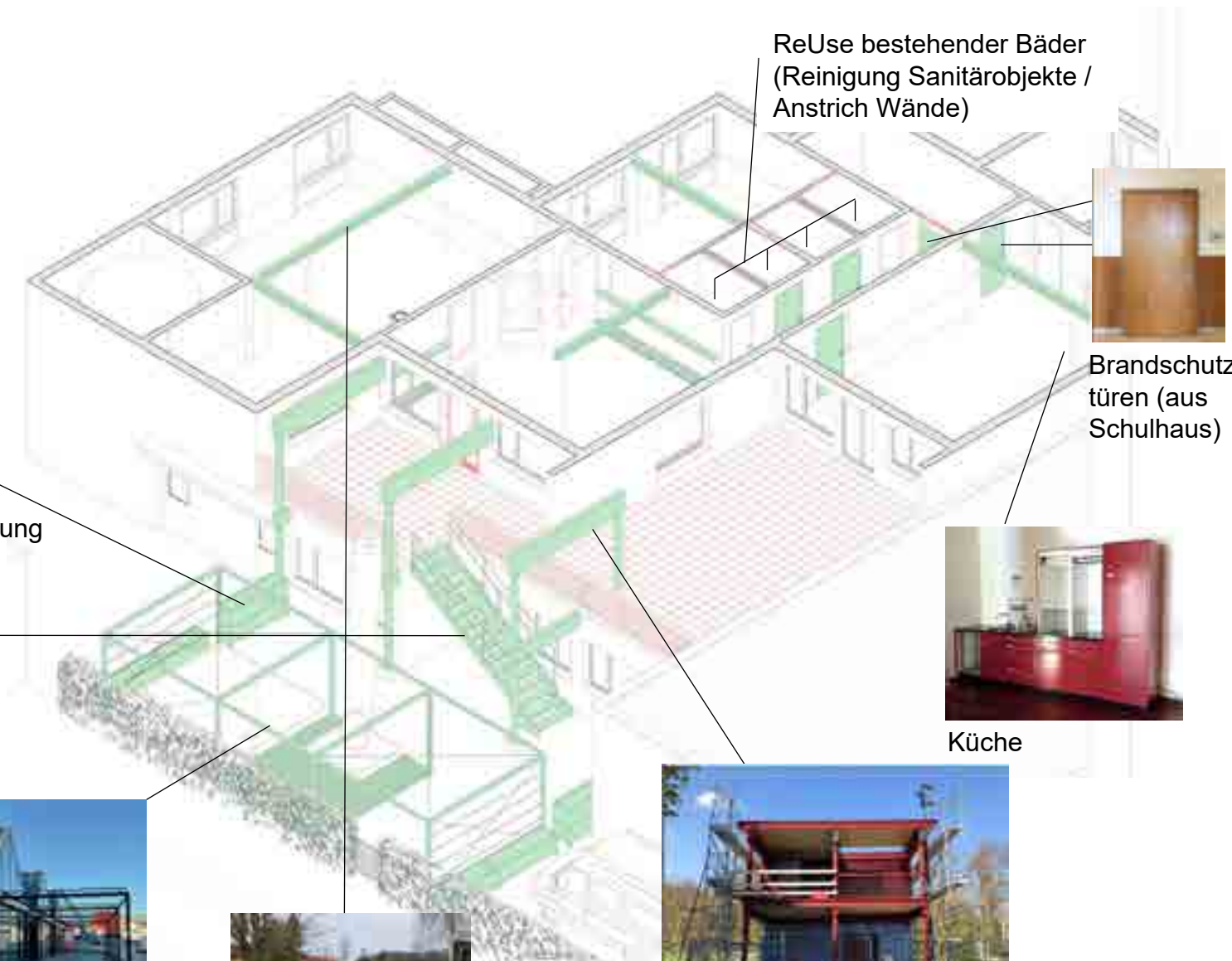
Stahlpergola,  
Verschattung



Stahlträger,  
Unterzüge



Mock Up für Pergola



ReUse bestehender Bäder  
(Reinigung Sanitäröbekte /  
Anstrich Wände)



Brandschutz-  
türen (aus  
Schulhaus)

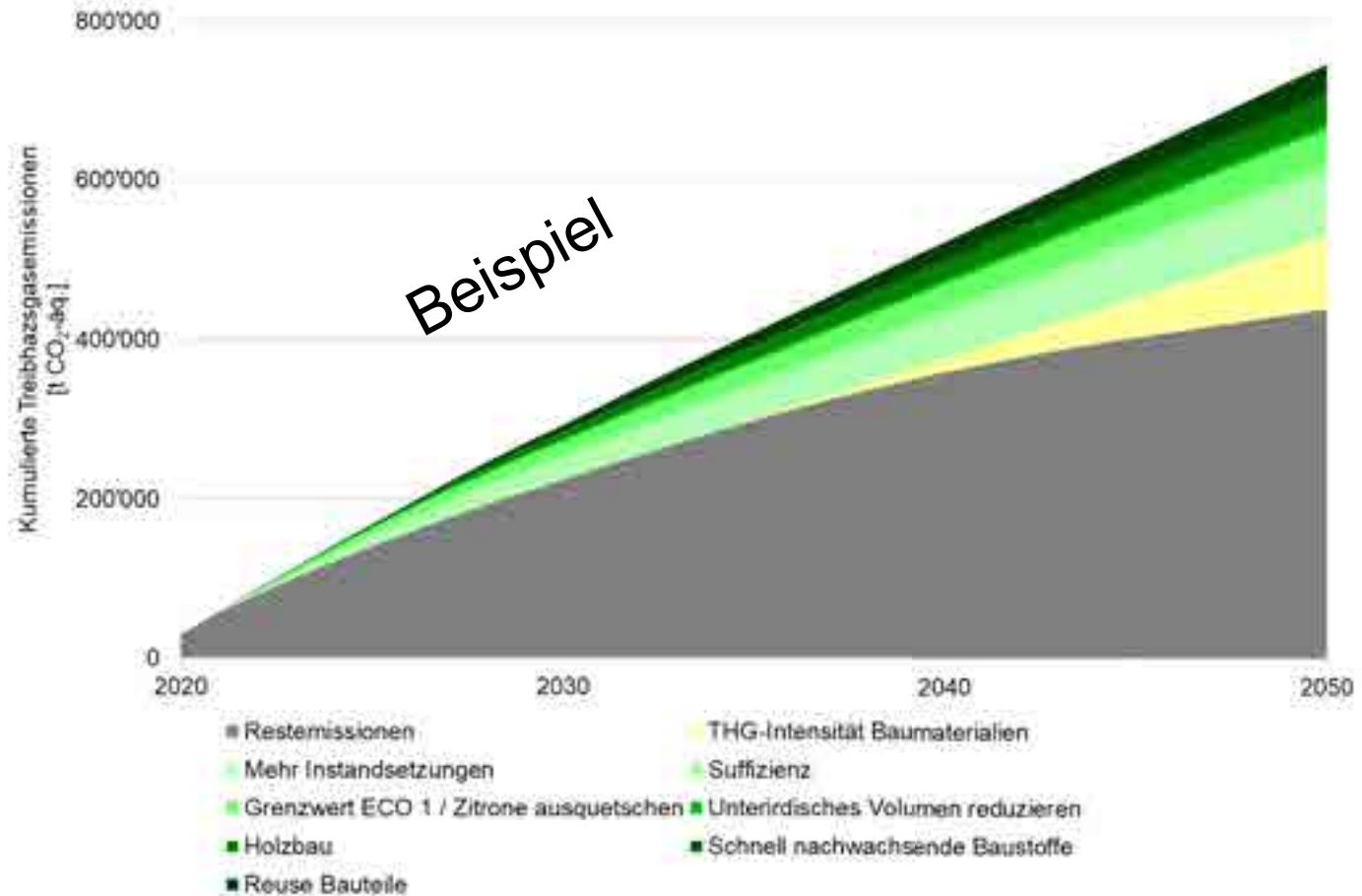


Küche

# Kohlenstoffarme Materialien nutzen



# Besser Heute als Morgen



Reduktion der Emissionen in den Vorketten (gelb) hat den grössten Effekt im Jahr 2050.

In der Summe haben aber die schneller verfügbaren Massnahmen den grössten Beitrag an der Einsparung geleistet.

# Schlussfolgerungen

Klarheit in den Zielen schaffen

Nur mit einer Kombination von Massnahmen ist Netto Null in der Erstellung erreichbar

Unterschiedliche Verantwortlichkeiten machen Zusammenarbeit wichtiger denn je

Materialeffizienz ist eine wichtige und kostengünstige Sofort-Massnahme

Thema Kohlenstoffspeicherung braucht Konsensfindung

# Vielen Dank.

# Danke für die Unterstützung

# Danke schön allen Beteiligten

Dr. André Odermatt, Stadtrat und Vorsteher Hochbaudepartement Stadt Zürich  
Palle Petersen, Leiter Nachhaltigkeit bei Herzog & de Meuron  
Andy Kammermann, Präsident BG Wiedikon  
Timur Ocak und Marco Reggio, BG Röntgenhof  
Yvonne Züger, Portfoliomanagerin Liegenschaften Stadt Zürich  
Lelia Bollinger, SG Eigengrund  
Dr. Niko Heeren, Fachspezialist umweltgerechtes Bauen, AHB Zürich  
Astrid Heymann, Direktorin Liegenschaften Stadt Zürich

sowie dem Organisationskomitee

Philipp Noger, Franz Sprecher, Nina Pfenninger, Andrea Wieland, Dr. Annik Lalive d'Épinay, Annette Aumann, Andreas Wirz sowie Reto Klink

# Herzlich willkommen zum Apéro