



Salon de la Mobilité – Workshop A2

Mobilitätsmanagement bei Planungen von grösseren Neubauprojekten Ansätze und Rahmenbedingungen

Programm

Vorstellungsrunde Workshop-Teilnehmer (10')

Kurzpräsentation der beiden Fallbeispiele „Sihlcity“ und „Sihlbogen“ (2x5')

Roberto De Tommasi, Synergo

Einfluss der Stadt als Baubewilligungsbehörde - Mobilitätsmanagement Sihlcity (15')

Andy Fellmann, Tiefbauamt Stadt Zürich

- Planerische Zielsetzungen und Rahmenbedingungen in der Stadt Zürich
- rechtliche Grundlagen / Sondernutzungsplanung
- Baubewilligung
- Rekurse und Verhandlungen
- Fahrtenmodell als Kern der Auflagen
- konkrete Umsetzung beim Einkaufszentrum Sihlcity
- Weitere Massnahmen (S-Bahnhof SZU, Tramverlängerung, Velo-Hauslieferdienst, Kühlfächer, Kommunikation der Behörden und der Privaten)
- Zusammenarbeit mit Investor und Betreiber
- konkrete Massnahmenumsetzung – erste Erkenntnisse

Einfluss auf die Baubewilligungsbehörde der Stadt - Mobilitätsmanagement Sihlbogen (15)

Stefan Schneider, Planungsbüro Jud

- Zielsetzungen der Baugenossenschaft Zurlinden – 2000-Watt-Gesellschaft
- Mobilitätskonzept Sihlbogen
- rechtliche Grundlagen (Parkplatzverordnung Stadt Zürich)
- Zusammenarbeit Bauherrschaft und Baubewilligungsbehörde
- aktueller Stand der Planung und Entwicklung

Diskussion (30')

Moderation: Stefan Schneider, Planungsbüro Jud und Roberto De Tommasi, Synergo

Fazit zuhanden Plenum (10')

Mobilitätsmanagement - Fahrtenmodell Sihlcity



Salon de la Mobilité, 27. April 2007
Andy Fellmann, Leiter Verkehrsplanung



Ausgangslage Sihlpapier



- Stadtrand
- 1835 – 1977 Papierfabrik
- 500 Arbeiter

Projekt Utopark



- 1986 Projekt Utopark mit 100'000 m² BGF Büro und 800 Parkplätzen
- 1994 Stadt bewilligt mit diversen Auflagen, Bauherr zieht Baubewilligung vor Bundesgericht
- 1999 Stadt unterliegt, Bewilligung vorhanden
- 2000 Projekt nicht mehr zeitkonform

Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell Sihlcity
27. April 2007, Seite 3

Projekt Sihlcity



42'000 m² Grundstückfläche
100'000 m² BGF, davon 43'000 m² Verkauf, Rest Entertainment, Wellness, Büro, Hotel
20'000 Besuchende/Tag
2500 Arbeitsplätze, 16 Stadtwohnungen

Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell Sihlcity
27. April 2007, Seite 4

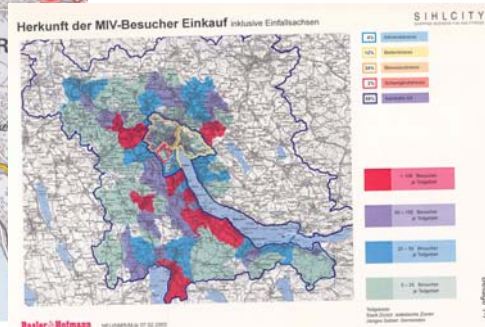
Städtische Teilstrategien Entwicklungsgebiete und Einkaufs- und Freizeitverkehr

- Der Anteil des **öffentlichen Verkehrs** muss mindestens 50 Prozent, jener des **Langsamverkehrs** mindestens 20 Prozent des Gesamtverkehrs betragen
- Die **Gebietsdurchlässigkeit** für Velofahrende sowie für Fussgängerinnen und -gänger ist hoch
- Orientierung und Ausrichtung der Nutzungen auf die aufgewerteten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Das **Parkplatzangebot** ist knapp, aber zumutbar
- Der öffentliche Verkehr wird **bedarfsgerecht** und frühzeitig ausgebaut
- **Mobilitätsmanagement** inkl. Fahrtenmodelle und Parkplatzbewirtschaftung

Standort Sihcity: motorisierter Individualverkehr



Nach Reisezeit und Qualität

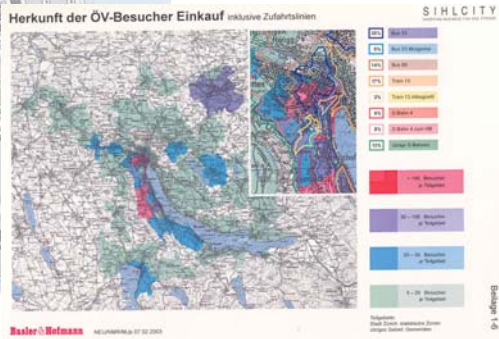


Standort Sihcity: öffentlicher Verkehr



(Prüfung Postautolinie durch Uetlibergtunnel)

Nach Reisezeit und Qualität und Umsteigebeziehung

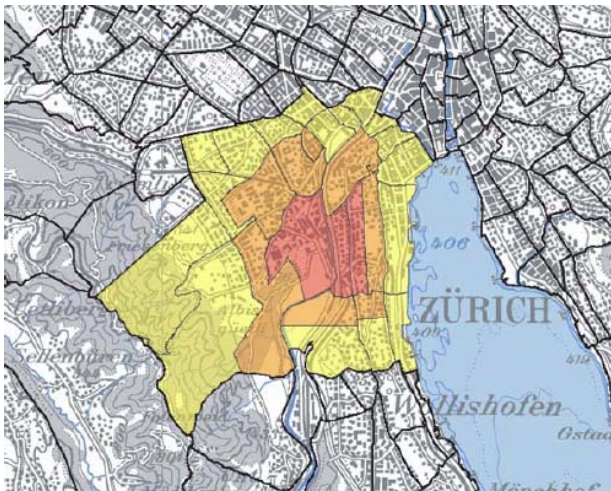


Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell
27. April 2007, Seite 7

Becker & Hofmann

Standort Sihcity: Zu Fuss



41'000
Einwohner
und 50'000
Arbeits-
plätze in
weniger als
1.5 km
Distanz!

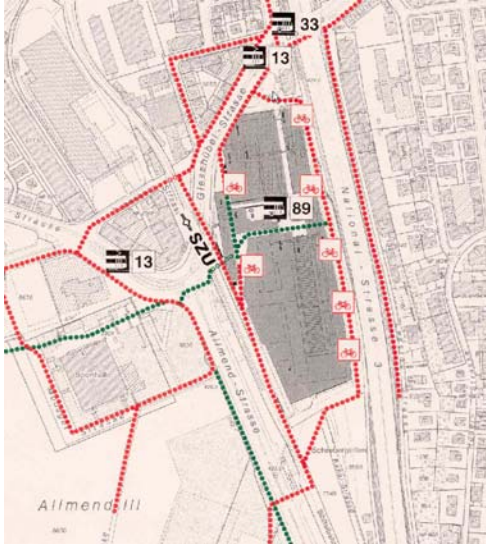
Zone 1	0'000 Einwohner 500 LV-Besucher
Zone 2	11'800 Einwohner 800 LV-Besucher
Zone 3	23'100 Einwohner 700 LV-Besucher

Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell Sihcity
27. April 2007, Seite 8

(Option Sihsteg)

Standort Sihlcity: Velo



Veloroute Sihl entlang

Baubewilligungsaufgaben 2002

ÖV: Beteiligung Aufwertungsstudie und Bau Haltestellen

Veloverkehr: 600 Velo-PP

Fussverkehr: Aufenthaltsqualität

MIV: Bau Erschliessungsrampe ab Allmendstrasse, < 805 + 50 P+R

Mobilitätsmanagement (indirekt): Parkplatzbewirtschaftungskonzept (Fahrtenmodell):

Abtrennung PP Kunden/Angestellte (560 Kunden/245 Beschäftigte)

Vorsorgliche Grenze für Massnahmen 10'300 Fahrten/Tag, 800 Ein- und Ausfahrten während Spitzenstunde, 1'300 während Nachtstunden

Lärmrechtliche Grenze 11'300 Fahrten (Einschränkung Doppelnutzung der PP durch Behörde)

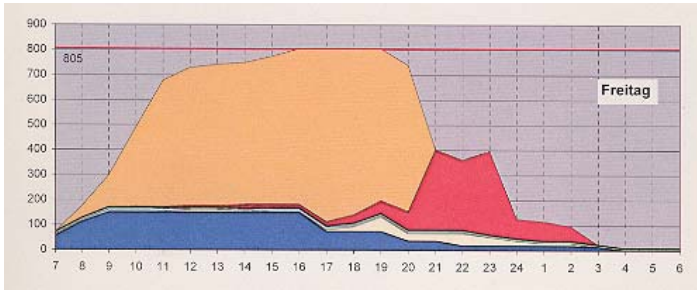
Rekurs Dritter

Rekurs führt 2004 zu Abänderungsbewilligung:

850 PP frei nutzbar

Fahrtenbeschränkung: innert 5 Jahren von 10'000 auf 8'800 Fahrten/Tag

Rückfallszenarien zur PP Nutzungszuteilung in zwei Schritten



Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell Sihcity
27. April 2007, Seite 11

Massnahme 1: Parkplatzbewirtschaftungskonzept (Fahrtenmodell)

- PP-Beschränkung auf 850 PP inkl. Poolnutzung
- Mobility-Fahrzeuge
- Fahrtenbeschränkung auf 8800 Fahrten/Tag
- Fahrtenbeschränkung auf 1300 Fahrten/Nacht
- Fahrtenbeschränkung auf 800 Fahrten/Spitzenstunde
- PP-Bewirtschaftungspflicht

sihcity
Mobility & Real Estate

Parkplatz-Bewirtschaftungskonzept

Kunde
Credit Suisse First Boston
Division Credit Suisse Asset Management
Grossbaslerstrasse 40
Postfach
8070 Zürich

Ersteller
Karl Schweizer AG
Facility Management
Hagenholzstrasse 60
8050 Zürich
Tel: 01-305 20 50, Fax: 01-305 20 30
email: hosen.welt@ksw.ch

Tel: 01-305 21 00, Fax: 01-305 20 30
email: www.park@ksw.ch

Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell Sihcity
27. April 2007, Seite 12

Kennwerte für Betriebstage und spezifische Verkehrspotenziale

Kategorie	Betriebstage/Öffnungszeiten	Kategorie	Betriebstage/Öffnungszeiten
Wohnen	365	Kundschaft Verkauf bis 2000m ²	305
Besucher	365	Kundschaft Verkauf grösser 2000m ²	305
Beschäftigte	275-365	Kundschaft Gastronomie	305 - 365
Kundschaft Büro, Labors, Praxen	275-365	Kundschaft Messe/Kongress	individuell festzulegen
		Kundschaft Freizeit (Kino, Erlebnis, etc.)	305 - 365
		Kundschaft Freizeit (Theater)	305

	Normal	Intensiv/Schicht		Normal	Intensiv/Schicht
Wohnen	2.5	-	Kunden Gastronomie	6	12
Besuchende Wohnen	2.5	-	Kunden Messe/Kongress	4	8
Beschäftigte	2.5	3.5	Kunden Verkauf bis 2000m ²	6	12
Kunden Dienstleistung	4	5	Kunden Verkauf grösser 2000m ²	9	18
Kunden Praxen	4	10	Kunden Freizeit (Kino, Erlebnis, o.ä.)	4	8
Kunden Hotel	4	5	Kunden Freizeit (Theater o.ä.)	2.5	5

Möglichkeiten zur Beeinflussung der Fahrtenzahl

- Parkraumbewirtschaftung und Parkplatzmanagement: fixe Vermietung/Zuteilung von Parkplätzen an gewisse Nutzer, zeitlich beschränkte Vermietung von Parkplätzen, Parkgebühren, zeitliche oder örtliche Sperrung/Freigabe von Parkplätzen, Bussen
- Fahrtenmanagement: Fahrtenbörse, Vergabe von Fahrtenkontingenten, CarPooling und CarSharing, Abgaben
- im Einflussbereich der Betriebsorganisation liegende Massnahmen zur Beeinflussung des Modal Split
 - Serviceleistungen im Veloverkehr: Velowerkstatt etc.
 - Serviceleistungen im öffentlichen Verkehr: Rabatte oder Rückerstattungen auf ÖV-Tickets, Hauslieferdienst, Gepäckdepots, Finanzielle Beteiligung an zu verdichtendem ÖV etc.
 - Marketing/Information.

Sanktionen der Behörden

- Die Behörde verfügt **zweckgebundene Abgaben**: Sockelwert von 50'000 CHF und mind. CHF 3.50 pro Fahrt, die den Plafond übersteigt. Diese Einnahmen werden zweckgebunden für Massnahmen zur Verbesserung der ÖV-/ LV-Erschliessung im näheren Umfeld eingesetzt.
- Die Behörde verfügt eine teilweise **Zuteilung der Parkplätze** nach einzelnen Nutzergruppen oder eine zeitlich oder örtliche Eingrenzung der Parkierung.
- Die Behörde verfügt eine **Parkplatzreduktion** bzw. Erhöhung auf den Pflichtbedarf und eine spezifische Nutzung nach Nutzergruppen (Rückfallszenario).

Massnahme 2: Einbindung in bestehende Verkehrsnetze

- MIV: Erschliessung über Rampe Allmendstrasse
- Velo: Allmend und Sihluferweg
- Fuss, ÖV: Ausbau SZU Haltestelle, Haltestelle Utobrücke



Massnahme 3: Öffentlichkeitscharakter

- Privatareal mit Öffentlichkeitscharakter



Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell Sihcity
27. April 2007, Seite 17

Massnahme 4: Nutzungsmix / Quartiernutzen / Einbettung



Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanag
27. April 2007, S

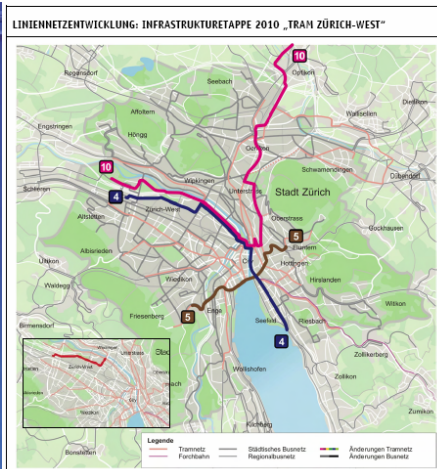
Massnahme 5: Busverlängerung 89

- Finanzierung 2 Jahre durch Sihlcity
- Danach VBZ/ZVV



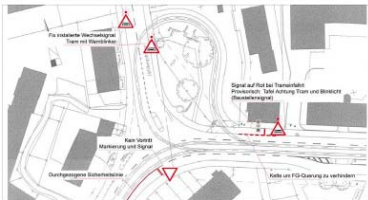
Massnahme 6: Tramverlängerung 5 im Einklang mit VBZ-Netz 2025

Die Linie 5 bricht aus der Enge aus – und fährt ab 22. März neu via Sihlcity bis Laubegg.



Tramverlängerung

- Finanzierung Umbau und 2 Jahre Betrieb durch Sihlcity
- Danach VBZ/ZVV



Massnahme 7: Hauslieferdienst



Lieferservice für
Lebensmittel
und Kleinwaren
per E-Bike-Trailer

- Nach Hause
- Ins Büro

Gebiet Stadt
Zürich zum
Einheitstarif
von nur CHF 5.–

Ein soziales
Engagement
von Sihlcity



Angebote

Züriwerk bring'ts

Angebot "Hauslieferung"

- Sie kaufen ein. Am Züriwerk Lieferservice geben Sie Ihre Einkäufe ab
- Lieferschein wird erstellt
- Sie bezahlen 5 Franken
- Ihre Einkäufe werden wie auf dem Lieferschein vermerkt, an Ihre Wohn- oder Büroadresse ausgeliefert

Angebot "Bürolieferung"

- Sie kaufen ein. Am Züriwerk Lieferservice geben Sie Ihre Einkäufe ab
- Lieferschein wird erstellt
- Sie bezahlen 5 Franken
- Ihre Einkäufe werden wie auf dem Lieferschein vermerkt, auf einen bestimmten Zeitpunkt in Ihr Büro geliefert oder am Empfang abgegeben.

Angebot "get-well" - Hauslieferung

- Wenn Sie keine Sachen tragen können:
- Am Züriwerk Lieferservice holen Sie mit uns Ihre Einkäufe ins Sihlcity abholen und
- Lieferschein wird erstellt
- Sie bezahlen 5 Franken
- Ihre Einkäufe werden wie auf dem Lieferschein vermerkt, in Ihre Wohn- oder Büroadresse (Küche, Keller etc.) geliefert

Angebot "weekend"

- Freitagsabend einkaufen, ausgehen und am Samstagmorgen liefern lassen. Fragen Sie den Lieferservice.



Züriwerk bring'ts finden Sie im 1. Obergeschoss in der Mall. Sie können dort Ihre Einkäufe für nur CHF 5.– in das Büro oder nach Hause liefern lassen (Gebiet Stadt Zürich)

Mo-Fr 9-20 Uhr
Sa 9-20 Uhr
Infotel 044 201 55 01

Ihre Einkäufe aus den Sihlcity-Geschäften können Sie für eine Pauschale von CHF 5.– pro Lieferung innerhalb der Stadt Zürich per E-Bike-Trailer liefern lassen. Tiefkühlprodukte in geeigneten Isolierkästen liefern wir Ihnen auch. Wir können jedoch keine Haftung für das Einhalten der Kühlkette übernehmen.
Max. Lieferdimensionen: ca. 50x60x50 cm/ ca. 40kg
Wir haften für Verlust und Diebstahl im Umfang Ihres Lieferauftrages gemäss Einkaufsquittung.



Bitte lesen

Lieferservice – einfach und praktisch

- Lebensmittel und getriebene Produkte
- Sie kaufen wie gewohnt ein
- Lieferschein transportfähig in Ihre Einkaufstasche
- Kühl- und Tiefkühlprodukte in geeignete Isolierkisten
- Kleinstmengen und geringe Artikel
- Kleinere Pakete dürfen nicht schwerer als 40 kg sein
- Masse max. 50x60x50 cm
- Lieferung sperrige Einkäufe (z.B. Bigelbeutel usw.) bitte vorab mit dem Züriwerk Lieferservice abklären

Züriwerk bring'ts

- Den Lieferservice finden Sie im 1. Obergeschoss: Mail via-ovis, COOP-Kassen

Lieferauftrag, Lieferschein, Lieferdetails

- Lieferschein enthält unter Angabe der vollständigen Adresse, Artikelnummern, Abgabedatum, Zeit, andere Personen falls Sie Ihre Einkäufe nicht selber entgegen nehmen können, eine
- Wohn- oder Büroadresse oder bei wem lauten wenn Hausnummern geschlossen, von.

Bezahlen der Lieferung

- Liefermarken kaufen Sie beim Züriwerk Lieferservice im Sihlcity.
- Können sie 9/18/27 und 36 Marken können in Sihlcity oder per email bringts@zueriwerk.ch bezogen werden.

Lieferschein und Lieferschein-Doppel

- Der Doppel des Lieferscheins gilt als Beleg
- Ihre Einkäufe gehen Sie dem Personal am Lieferservice ab, inkl. Original-Lieferschein auf den die Marke klebt
- Züriwerk bring'ts liefert Ihnen Ihre Einkäufe an den vereinbarten Ort und innerhalb der gewünschten Zeit.

Mit freundlicher Unterstützung durch:



Massnahme 8: Marketing über Verkehrsbetriebe



Shopping, Restaurants, Kinos und Kultur fast wie in London: Wir bringen Sie bequem nach Sihlcity.

Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell Sihlcity
27. April 2007, Seite 23



Massnahme 9: Langsamverkehrsförderung



Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell Sihlcity
27. April 2007, Seite 24

Massnahme 10: Mobilitätskultur



- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47
- 48
- 49
- 50
- 51
- 52
- 53
- 54
- 55
- 56
- 57
- 58
- 59
- 60

16 Sihcity

Im Süden Zürichs wurde im März 2007 das von Architekt Theo Hotz entworfene Sihcity eröffnet. Auf 100 000 Quadratmetern Mietfläche finden sich Gastronomiebetriebe, Multiplexkino, Büros, Hotel, Discotek, Bibliothek, der Kulturraum «Pappasala» und rund 80 Ladengeschäfte. Sihcity steht auf dem Gelände der ehemaligen Fabrik der SIM-Papier AG. Von 1877 bis zur Verlagerung der Produktion nach Zürich-Messing Ende der 1970er-Jahre war hier die grösste Industrieanlage Wädlikons in Betrieb. Teile der Fabrik wurden in Sihcity integriert: das Bürohaus beim Eingang an der Utobridge etwa, das nachfolgende Kalandergebäude und das gegenüberliegende Papierlager mit ihrem Glasstrukturmee oder der Kamin im Zentrum – mit 60 Metern einer der höchsten erhaltenen Kamine Zürichs.

Bild des Gebäude der Sihcity-Fabrik im 1947. Foto: Historisches Archiv Zürich.

Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell Sihcity
27. April 2007, Seite 25

Erfahrungen nach einem Monat

15 16. April 2007

Die Ruhe nach dem Ansturm
Ortstermin Wäplog los im Einkaufszentrum Sihcity, doch die Betreiber zeigen sich zufrieden

Das Einkaufszentrum Sihcity im südlichen Zürich hat seinen Eröffnungserfolg nicht nur im ersten Monat gefeiert, sondern auch im zweiten. Die Betreiber sind zufrieden mit dem Erfolg des Einkaufszentrums Sihcity, das im März 2007 eröffnet wurde. Die Betreiber sind zufrieden mit dem Erfolg des Einkaufszentrums Sihcity, das im März 2007 eröffnet wurde. Die Betreiber sind zufrieden mit dem Erfolg des Einkaufszentrums Sihcity, das im März 2007 eröffnet wurde.

Kulturhaus will sich abnabeln

Das Kulturhaus Sihcity will sich abnabeln. Die Betreiber sind zufrieden mit dem Erfolg des Einkaufszentrums Sihcity, das im März 2007 eröffnet wurde. Die Betreiber sind zufrieden mit dem Erfolg des Einkaufszentrums Sihcity, das im März 2007 eröffnet wurde.

ZÜRICH UND REGION

Die Neugier bringt Sihcity viel Kundschaft

Im der Wäplog nach der Eröffnung zeigt sich, in Sihcity wird viel zugekauft, auch Teil derer als erwartet. Dennoch werden in anderen Einkaufszentren keine Kunden erwartet.

Das Chaos ist bisher ausgeblieben

Die Betreiber sind zufrieden mit dem Erfolg des Einkaufszentrums Sihcity, das im März 2007 eröffnet wurde. Die Betreiber sind zufrieden mit dem Erfolg des Einkaufszentrums Sihcity, das im März 2007 eröffnet wurde.

Stadt Zürich
Tiefbauamt, Verkehrsplanung

Mobilitätsmanagement – Fahrtenmodell Sihcity
27. April 2007, Seite 26

Mobilitätsmanagement nur auf fruchtbarem Boden

- zwischen freiwillig und Zwang
 - Rahmenbedingungen im Umfeld müssen stimmen
 - Unabdingbar für verdichtete Räume
 - Umdenken und Verhaltensänderung nötig
 - nur als Gesamtpaket wirkungsvoll
 - Mut seitens Investor nötig
-
- Funktioniert!

Vergleichswerte Urban Entertainment-Centren



Sihcity:

43'000 BGF Verkauf, total 100'000 BGF (Hotel, Wellness, Restaurant, Kino)

Parkplätze: 850 (Poolnutzung)

bewilligte Fahrten: 8'800 F/d (innert 5 Jahren)

3.2 Mio Fahrten/Jahr (365 d)



Stadion:

30'000 BGF Verkauf, total 70'000 BGF (Hotel, Büro)

Parkplätze: 1250 (Poolnutzung)

bewilligte Fahrten: 8'400 F/d bis 6'800 F/d (Gebiets-/ÖV-.Ausbau)

2.7 Mio bis 2.2 Mio Fahrten/Jahr (durchschn. 322 d)



Letzipark:

27'000 BGF Verkauf

Parkplätze heute: 1500 (Poolnutzung)

Fahrten Parkhaus heute: 7'100 F/d (Mittelung 365d)

8000 F/d werk-d, 9600 F/d sams-d

2.6 Mio Fahrten/Jahr (durchschn. 322 d)



Glattzentrum

45'000m2 Verkauf

Parkplätze heute: 4750 (Poolnutzung)

Fahrten Parkhaus heute: 23'000 Fahrten / Tag

7.5 Mio Fahrten / Jahr



Sihlbogen Zurlinden

- In Leimbach, dem südlichsten Quartier Zürichs, situiertes Areal
- Realisierung durch Baugenossenschaft Zurlinden ab 2008
- Überbauung mit 200 Wohnungen und ca. 4000 m² Ladenfläche
- Verfolgt Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft
 - Wohnen ohne eigenes Auto
 - Nachhaltig und günstig
 - SIA Effizienzpfad Energie

Planungsbüro Jud
 Verkehrsingenieure
 Umweltwissenschaftler
 Mobilitätsberater



Ziele der Bauherrschaft

- Unternehmergenossenschaft
- Kompatibel mit den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft
- Kosten für Parkplatz-Erstellung entfallen (müssten im Grundwasser erstellt werden)
- Höhere Wohnqualität durch weniger Immissionen



Ausgangslage Sihlbogen – Standort-Entscheidung Bauherrschaft



Planerische Massnahmen Bauherrschaft

- Parkplätze und öV-Haltestellen in vergleichbarer Distanz, 12-Minuten mit öV zum Hauptbahnhof Zürich
- Optimales Fuss- und Veloangebot auf dem und um das Areal (Netz, Abstellmöglichkeiten)
- CarSharing-Standort
- Einfache Verbindung quer zu Strasse und Bahn
- Eigenes Gewerbezentrum mit attraktiver Grundversorgung
- Bauliche Lärmschutzmassnahmen und Massnahmen zur Verkehrsberuhigung

Projekt

17. Juli 2006
 Fundamentarbeiten während der Fundamentbauarbeiten
 Wasser- und Energieleitungen und Infrastrukturen, Zürich-Landebach
 095 514 21

jud
 planungsbüro



Situation Erdgeschoss 1:1000

Rechtliche Aspekte - Pflichtparkplätze

- Pflichtparkplätze müssen erstellt werden oder eine Ersatzabgabe geleistet werden
- Lösungsansätze:
 - Freizuhaltende P-Fläche mit attraktiver Zwischennutzung (Spielwiese)
 - Reduzierte P-Zahl wird über einen Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan) bewilligt
 - Rechtliche Anforderung werden geändert oder angepasste Praxis entwickelt

Rechtliche Aspekte - Stossrichtung

- Ansatzpunkte sind gegeben:
 - **VSS-Norm Parkraumangebot**
„zur Berücksichtigung ... spezieller Wohnformen (z.B. autofreies Wohnen) kann eine Abweichung von den ... Richtwerten angezeigt sein“
 - **kantonale und kommunale Gesetze**
„in begründeten Fällen können Ausnahmen bewilligt werden“
 - **Lesart juristische Grundlagen**
Optik eines effektiv autoarmen Projektes einnehmen
Sicherungsmechanismen (Kontrollstelle) einrichten

Rechtliche Aspekte – Reaktionen

© Tages-Anzeiger; 16.10.2006

**Weniger Hindernisse für autoarmes Wohnen
Wer kein Auto hat, soll auch keine Pflichtparkplätze bauen müssen, verlangen Grüne und EVP. Rechtlich unmöglich, meint der Stadtrat, will aber autoarmes Wohnen erleichtern.**

Von Jürg Rohrer

Zürich. – Anstoss für die Motion von Bastien Girod (Grüne) und Ernst Danner (EVP) war im Juni das Projekt der Baugenossenschaft Zurlinden, im Sihlbogen ...

Überbauung «Sihlbogen» mit Blick auf die Sihl Nachhaltig und architektonisch markant

Im Zürcher Areal «Sihlbogen» soll gebaut werden: Die Baugenossenschaft Zurlinden plant eine Überbauung mit etwa 200 Wohnungen von 3,5 bis 4,5 Zimmern in zwei Wohnblöcken sowie ein Gewerbezentrum. Das 21.000 m² grosse Areal stellte die am Projektwettbewerb teilnehmenden Architekten vor einige Herausforderungen: Es liegt beidseitig an der Linie der Sihlhalbinsel und direkt an der Sihl. Nun wurde der Sieger gekürt: Das Projekt der Architekten von Dachliel Partner aus Horgen – zwei rechteckige, markante Wohnblöcke mit übergrössen Fenstern Richtung Sihl und grosszügigen Balkonen Richtung Stadt – überzeugte die Jury. Wie Urs Frei, der Präsident der Baugenossenschaft Zurlinden, an der gestrigen Medienorientierung ausführte, ist der Bau der beiden Wohnblöcke für eine erste Etappe ab 2006 geplant.

Besonders am 90-Millionen-Franken-Projekt sind die strengen Umweltauflagen der Baugenossenschaft. Sie verlangen von den Architekten Nachhaltigkeit als Grundlage der Siedlung, das heisst, die Häuser sollten im Bau und der Instandhaltung die Anforderungen der «2000-Watt-Gesellschaft» erfüllen. Dafür müsste der Energieverbrauch, pro Kopf gerechnet, auf 2000 Watt gesenkt werden. Momentan beträgt dieser in der

Schweiz 6000 Watt pro Kopf. Die Baugenossenschaft ist in ihren Nachhaltigkeitsüberlegungen aber noch weiter gegangen: Wegen der Nähe zur S-Bahn-Station Zürich Leimbach – in 8 Minuten sei man am Hauptbahnhof, führte Frei aus – und des problematischen Untergrunds sind nur wenige Parkplätze geplant. Man will autolose Mieter explizit fördern: Im Mietpreis, der zwischen 1850 und 1900 Franken für eine 4,5-Zimmer-Wohnung rangieren soll, ist ein ZVV-Abonnement inbegriffen. Zusätzlich wird ein Mobility-Standort geplant, so Frei. «Menschen und ihre Mobilität stehen im Mittelpunkt des Sihlbogens.»

Mit der Planung des Gewerbezentrums allerdings hapert es noch: Dass das Zentrum mit 6000 m² Raum für Alterswohnungen, Kleingewerbe und einem Quartierzentrum wirklich entsteht, scheint fragwürdig. Die Grossrentier haben laut Frei kein Interesse gezeigt, sich dort einzumieten. Ohne diese Anziehungspunkte sei ein neues Gewerbezentrum aber sinnlos. Raum für Handwerker und KMU schaffe man zur Not aber auch im bereits stehenden Gebäude. Die dortige Zwischenutzung will die Genossenschaft nicht mehr weiterführen.

Die genaue Bauzeit des Projektwettbewerbs sind bis zum 23. Juni in der Fabrik am Wasser angesetzt.

Salon de la Mobilité Neuenburg - 27.4.2007

9

Revision PPV Stadt Zürich

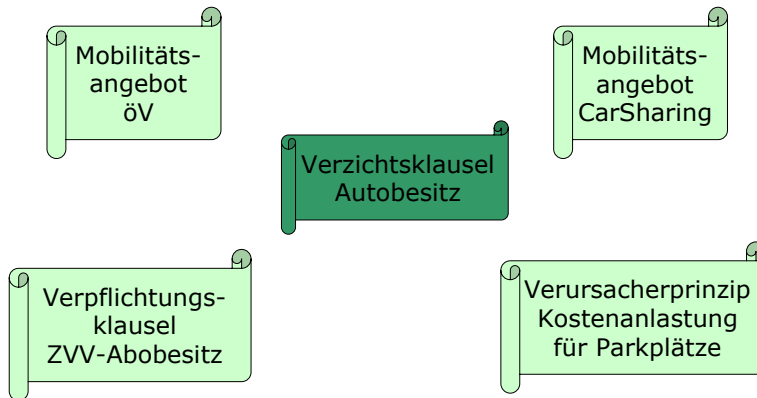
- aufgrund der konstruktiven Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden erwartete Anforderungen in der neuen PPV :
 - Mobilitätskonzept
 - Verankerung Lösung im Grundbuch
 - Periodisches Controlling

... Einfluss auf die Baubewilligungsbehörde der Stadt ...

Salon de la Mobilité Neuenburg - 27.4.2007

10

Das geplante Mobilitätskonzept

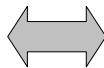


Salon de la Mobilité Neuenburg - 27.4.2007

11

Finanzierung Mobilitätsdienstleistungen

Kosten für 104 PP
(Tiefgarage)
(gemäss PP-VO Zürich)
✓ CHF 4,2 Mio.



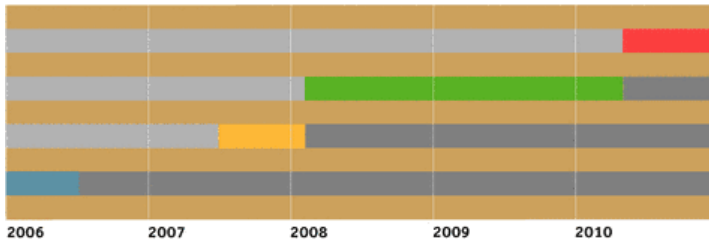
Kosten für PP „Wohnen
ohne Auto“
(20 ebenerdig, 18 TG)
✓ CHF 1 Mio.

- **rund CHF 17'000.- Einsparung** je Wohnung,
verwendbar für
 - ↳ Finanzierung / Zuschuss MieterTicket
 - ↳ Finanzierung / Zuschuss CarSharing
- 85.- CHF/Monat Zinsertrag (6% Verzinsung)

Salon de la Mobilité Neuenburg - 27.4.2007

12

Aktueller Projektstand



- Jurierung Architektur Wettbewerb
- Baueingabe
- Baubeginn
- Eröffnung Sihlbogen Areal B, Wohnhäuser (geplant)

www.sihlbogen.ch