

Hamasil Stiftung
Zürich

Zürich-West: Wohnanteile Pfingstweidstrasse und Hardturmstrasse

Kurzbericht
3. Juli 2006

Projektnummer 21028

Auftraggeber Hamasil Stiftung
Hardstrasse 235
8005 Zürich
Tel. +41 44 448 40 40
Fax +41 44 448 40 44

Kontaktperson Martin Seiz (mseiz@hamasil.ch)

Bearbeitung Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
mail@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com

Projektleitung Martin Hofer (martin.hofer@wuestundpartner.com)

Bearbeitung Kristina Menken (kristina.menken@wuestundpartner.com)

Zeitraum Juni 2006

Wüest & Partner ist eines der grossen Beratungsunternehmen für Immobilien in der Schweiz. Die landesweiten Tätigkeiten fokussieren auf den Immobilien- und Baubereich sowie auf die Raum- und Standortentwicklung. Mit seinen Dienstleistungen und Produkten strebt das Unternehmen eine führende Stellung an.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 garantiert Wüest & Partner für Qualität, Innovation und Kundennutzen. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem über 50-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften.

Mit exklusiven Daten zum Immobilienmarkt in sämtlichen Regionen und Marktsegmenten legt Wüest & Partner die Grundlage für die Beratungsaktivitäten in der ganzen Schweiz und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz der Immobilienmärkte. Ein Netzwerk von regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt das in Zürich stationierte Beraterteam.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die neun Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Dieter Marmet, Urs Hausmann, Matthias Haag, Matthias Arioli, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zaborowski und Marco Feusi.

Inhaltsverzeichnis

1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Methodik	1
1.3	Unterlagen	1
1.4	Wohnanteile Pfingstweidstrasse	2
1.5	Wohnanteile Hardturmstrasse	3
1.6	Zusammenfassung	3

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Verkehrsplanung für Zürich-West sieht unter anderem vor, einen grossen Anteil des motorisierten Verkehrs langfristig von der Hardturmstrasse auf die Pfingstweidstrasse zu verlegen. Im Raum steht die Frage, ob diese Planung angesichts der heutigen und zukünftigen Nutzungsverteilungen entlang der Strassen angemessen und richtig ist. Der Fokus richtet sich dabei auf die Anwohner, die von den Emissionen des Verkehrs am meisten betroffen sind.

Gegenstand dieser Kurzuntersuchung im Auftrag der Hamasil Stiftung sind die Wohnanteile und tatsächlichen bzw. geschätzten zukünftigen Einwohnerzahlen entlang der Pfingstweid- und der Hardturmstrasse. Sie kann als Ergänzung zur Potenzialabschätzung «Wohnen in Zürich-West» verstanden werden.

1.2 Methodik

Es werden für beide Strassen lediglich die Gebiete untersucht, die über einen Wohnanteil verfügen. Entlang der Hardturmstrasse sind viele Projekte bereits realisiert, hier wird auf die veröffentlichten Zahlen zurückgegriffen. Für die Bestandsbauten werden die Bewohner entsprechend der im «Plan 5 Wohnnutzungen» der Entwicklungsplanung Zürich-West angegebenen Quadratmeter Nutzfläche umgerechnet.

In einigen Abschnitten der Hardturmstrasse und im überwiegenden Bereich der Pfingstweidstrasse sind Projekte noch nicht realisiert, für manche Areale liegen zudem noch keine Planungen vor. In diesen Fällen werden die sich aus den Vorschriften (Bau- und Zonenordnung, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) ergebenden Flächen für Wohnnutzungen auf Wohnungseinheiten und Einwohner umgerechnet.

Es wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- 80% der AGF sind vermietbare Fläche
- eine Wohneinheit ist im Durchschnitt 90 m² gross
- jede Wohneinheit hat im Durchschnitt zwei Bewohner

1.3 Unterlagen

Bau- und Zonenordnung, Zonenplan. Stadt Zürich	1999
Vorschriften zu Gestaltungsplänen, Sonderbauvorschriften, Stadt Zürich	
Nutzungsstudie Zürich West, Amt für Städtebau	2003
Plan 5 Wohnnutzung, Amt für Städtebau	09.2005

1.4 Wohnanteile Pfingstweidstrasse

Die betroffenen Gebiete entlang der Pfingstweidstrasse sind

- Maag-Areal Plus, Abschnitte Welti Furrer, Coop-Areal und Maag-Teilgebiet 3,
- Escher Wyss-Gebiet, Abschnitte Baufeld G, H (inkl. Wohnanteil Telva Hotel),
- Toni-Areal,
- Hardturm-Areal.

Ein Grossteil der Flächen ist noch nicht entwickelt bzw. umgenutzt, für viele sind jedoch zusätzlich zur BZO bereits Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften erlassen worden. Die Wohnanteile der Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften liegen meist über den Vorgaben der BZO.

Es ergeben sich für die einzelnen Areale folgende Einwohnerzahlen¹:

Tabelle 1: Wohnnutzungen Pfingstweidstrasse
Quelle: AfS, Eigentümer u.a.
Bearb: Wüest & Partner

Wohnnutzungen Bereich Pfingstweidstrasse							
Areal	Status	Ausnützung / Fläche	Wohnanteil BZO	Wohnanteil GP/SBV/real	AGF Wohnen	Wohn-einheiten*	Einwohner**
Maag-Areal Plus, Welti Furrer	SBV	2.7	16%	19% min	9400 m2	80	160
Maag-Areal Plus, Maag Teilgebiet 3	SBV	28'000 m2	50%	80%	22'400 m2	200	400
Maag-Areal Plus, Areal Coop	Baugesuch	114'000 m2	16/50	65%	74'000 m2	581	1160
Escher-Wyss, Baufeld G	realisiert	- m2	33%	0%	4'951 m2	19	40
Escher-Wyss, Baufeld H (ohne Hotel)	GP	48'880 m2	33%	35% min	12'062 m2	130	260
Escher-Wyss, Telva Hotel	realisiert	- m2	33%	80%	16'624 m2	142	150
Toni-Areal	GP i.Revision	66'000 m2	16%	20% min	13'200 m2	150	300
Hardturm	GP	108'760 m2	30%	44% min	47'854 m2	430	860
Summe						1652	3330

*AGF-NF:0.8//90 m2 NF/Whg. **2 EW/Whg.

Die Zahl der vom Verkehr der Pfingstweidstrasse betroffenen Bewohner beläuft sich nach dieser Schätzung auf rund 3'300.

Die Ausnützung für das Hardturm-Areal wird unter Anwendung des Arealbonus voraussichtlich höher liegen. Die erhöhte Ausnützung muss vollständig für Wohnnutzungen verwandt werden, es ist also hier mit einer höheren Bewohneranzahl zu rechnen.

¹ Schwarze Zahlen: Vorschriften, Veröffentlichungen, Angaben der Eigentümer; rote Zahlen: Errechnet gem. Methodik, Kapitel 1.2

1.5 Wohnanteile Hardturmstrasse

Die betroffenen Bereiche entlang der Hardturmstrasse sind

- Tramdepot Hard,
- Modellmagazin,
- Puls 5,
- Limmatwest 1 und 2,
- Hardturmstrasse 253,
- Kraftwerk 1,
- Bestandsgebäude (Bernoulli-Siedlung u. a.).

Es ergeben sich für die einzelnen Areale folgende Einwohnerzahlen²:

**Tabelle 2: Wohnnutzungen
Hardturmstrasse**
Quelle: AfS, Eigentümer u.a.
Bearb: Wüest & Partner

Wohnnutzungen Bereich Hardturmstrasse							
Areal	Status	Ausnützung / Fläche	Wohnanteil BZO	Wohnanteil GP/SBV/real	AGF / NF Wohnen	Wohn- einheiten*	Einwohner**
Tramdepot Hard	Gestaltungsplan	- m2	16/33	80%	- m2	236	470
Modellmagazin	SBV	38'000 m2	33%	20%	7'600 m2	70	140
Puls 5	realisiert	- m2	33%	-	14'860 m2	102	200
Limmatwest 1 + 2	realisiert	- m2	60%	-	35'242 m2	320	640
Kraftwerk 1	realisiert	- m2	75%	-	14'200 m2	97	235
à Porta	realisiert	- m2	75%	-	9'844 m2	90	180
Hardturmstr. 253	realisiert	- m2	75%	-	- m2	9	20
Hardturmstrasse, Bernoulli-Siedlung Bestand		- m2	90%	-	19'517 m2	170	340
Summe						1094	2225

*AGF-NF:0.8///90 m2 NF/Whg. **2 EW/Whg.

NF Wohnen Bestandsbauten: Bernoulli-Siedlung 11147 m2, sonstige Hardturmstrasse: 8370 m2

Die Zahl der vom Verkehr der Hardturmstrasse betroffenen Bewohner beläuft sich nach dieser Schätzung auf rund 2'200.

1.6 Zusammenfassung

Bei der Stadtentwicklungsplanung sind die verschiedenen Aspekte der Verkehrs- und Nutzungsplanung gegeneinander abzuwägen, ein Punkt ist die Frage, in wie weit Anwohner von Lärm- und Schadstoffemissionen durch motorisierten Verkehr betroffen sind.

Stellt man Wohnanteile und Anwohnerzahlen der Pflingstweid- und der Hardturmstrasse gegenüber, so zeigt sich, dass in der Pflingstweidstrasse mittel- bis langfristig rund 1'100 Anwohner mehr als in der Hardturmstrasse zu erwarten sind. Demnach werden bei einer Konzentration des Verkehrs auf die Pflingstweidstrasse wesentlich mehr Anwohner (rund 50%) durch den über diese Strasse laufenden Verkehr belastet sein.

² Schwarze Zahlen: Vorschriften, Veröffentlichungen, Angaben der Eigentümer; rote Zahlen: Errechnet gem. Methodik, Kapitel 1.2