

Präsentation 06. April 2010
„Nachhaltige Quartierentwicklung“

15 ha grüne Wiese - was nun?

oder

**Wie entsteht ein nachhaltiges
Neubauquartier?**



Bruno Hoesli
Raumplaner NDS HTL FSU, Planer REG A

Inhalt

1. Nachhaltigkeit als Auftrag
2. der Weg über einen Wettbewerb
3. Städtebauliches Konzept
4. Ökologische Strategie
5. und deren Umsetzung
 - Siedlungsstruktur
 - Gebäude
 - Parkierung
 - Mobilität
 - Wärmeversorgung
 - Ver- und Entsorgung
6. die Umsetzungs-Instrumente

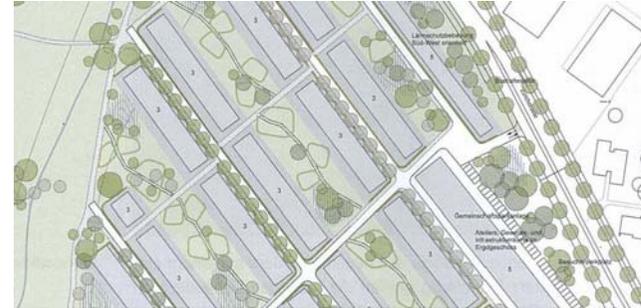
Nachhaltigkeit als Auftrag

Beschluss Gemeinderat Uster, 21.01.2008:

- Nutzung mindestens entsprechend W3 50%
d.h. effektive Ausnützung mindestens 70% w, ö
- überzeugendes städtebauliches und landschafts-
planerisches Konzept mit hoher Wohnqualität s, w
- geeignet für verschiedene Nachfragegruppen s, (w)
- Einbindung in bestehenden Siedlungs- und
Erschliessungsraster ö, (s)
- bezüglich Energieverbrauch:
die Vision 2050 des Kt. ZH ist zu erfüllen
Anspruch „2000 Watt-Gesellschaft-tauglich“ ö, (w)
- wirksame Retention, so weit möglich Versickerung ö
- Doppelkindergarten s, (w)

der Weg über einen Wettbewerb

- Präselektion der Projektteams aus 18 Bewerbungen durch Fachjury
- 3 Teams (Architekten, Raum-, Verkehrs- und Umweltplaner) erarbeiten städtebauliches und siedlungs-ökologisches Konzept
- Fachjury wählt Konzept der Arbeitsgemeinschaft Ammann•Albers Stadtwerke und Hesse+Schwarze+Partner und formuliert Hinweise zur Vertiefung / Überarbeitung



Städtebauliches Konzept

Hauptmerkmale:

- auf LV ausgerichtete Siedlungsstruktur mit Quartierplatz und Durchblicken ins Grüne
- Wohnbaufelder mit Erschliessungs- und Grünhof
- rationelle, autoarme Quartiererschliessung
- Parkierungskonzept mit Quartier-Parkhaus

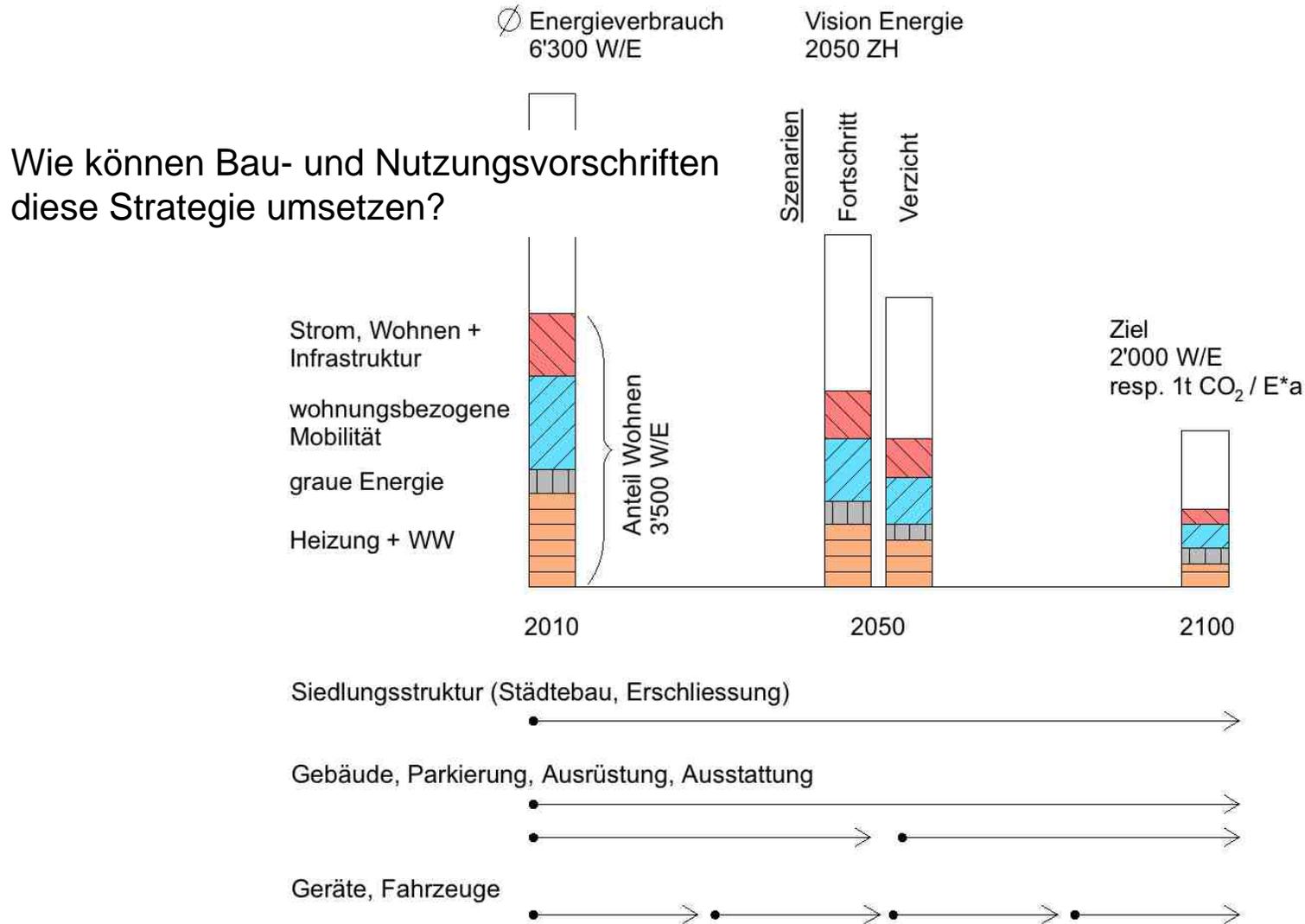


Ökologische Strategie



geeigneter Standort: zentrumsnahes Entwicklungsgebiet

Ökologische Strategie



Umsetzung - auf LV ausgerichtete Siedlungsstruktur

- Strassenerschliessung
- Haupt,- Velo + Fusswege
- Fusswegergänzungen
- Bushaltestellen

Nachhaltige Quartierentwicklung



Gebäude

2000 Watt-Gesellschaft-Tauglichkeit & Nachhaltigkeit
erfordern Minergie P ECO

Entsprechende GP-Vorschriften:

- Minergie P ECO
- begründete Ausnahmen
mit Nachweis der gleichwertigen Energiebilanz,
inkl. Graue Energie

Parkierung

Ökologisch und ökonomisch motivierte Grundhaltung:

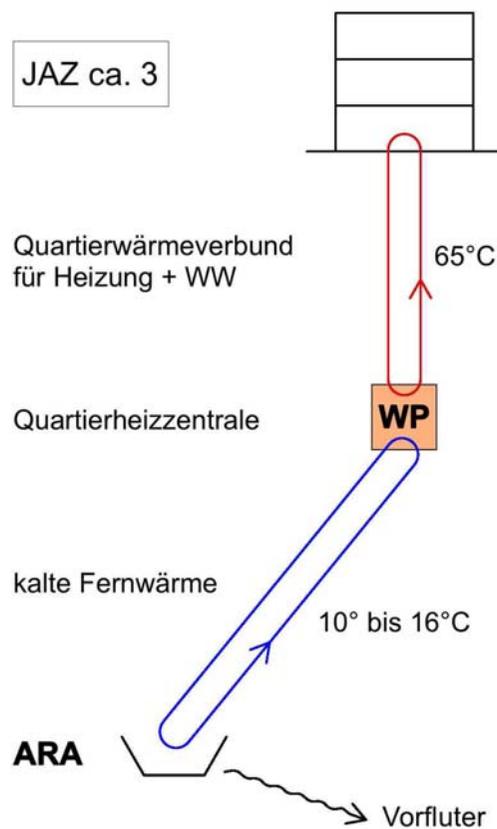
- dezentral auf den Baufeldern nur beschränkte Anzahl PP zugelassen;
1 PP pro 150m² BGF (d.h. pro Haus oder Grosswohnung);
Differenz zu Pflichtbedarf mit Ersatzabgabe
(als Grundfinanzierung Parkhaus)
- der über den Familienzyklus schwankende PP-Bedarf
wird in Quartier-Parkhaus angeboten
- Besucher PP im Strassenraum und im Quartierparkhaus
- alle PP benutzungsabhängig bewirtschaftet
 - kein Einschluss von PP in Kaufpreis oder Mietpreis der Wohnung
 - reservierter PP mit Monatsmiete
 - frei zugängliche PP mit Parkuhren

Mobilität

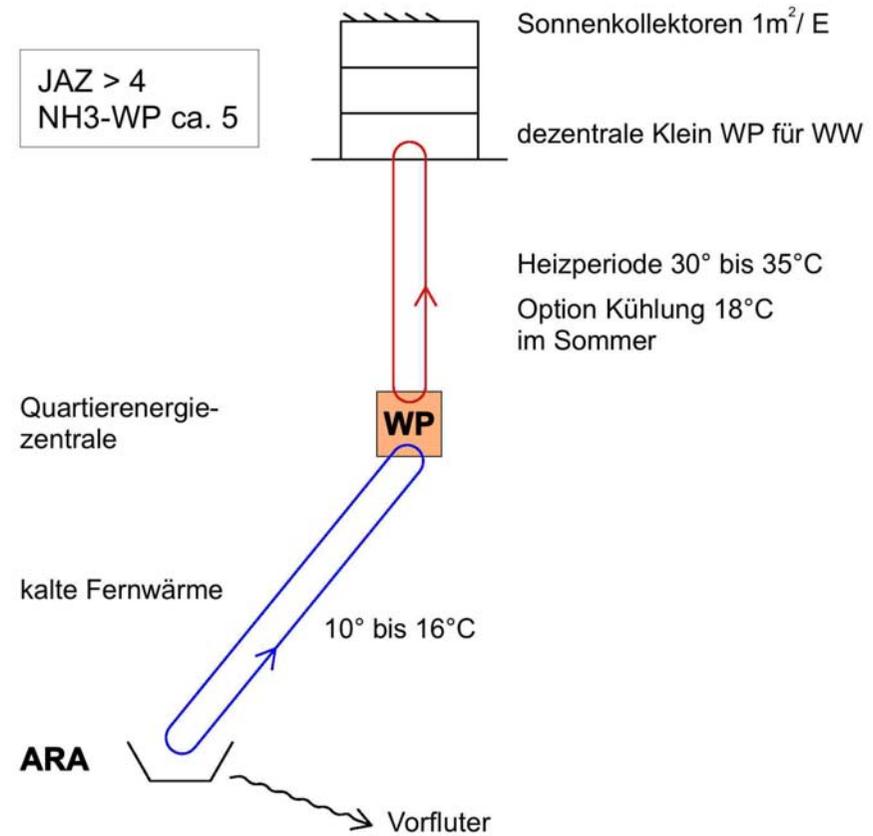
- LV dichte Wegnetze und attraktive öffentliche Räume,
gutes Angebot an Veloabstellplätzen,
Zweirad-Einstellräume mit Elektroanschlüssen
- OeV Bushaltestellen
bei den 3 Hauptzugängen ins Quartier
- Flankierend
- Förderung Mobility
 - Räume für Mobilitätszentrum (Beratung, Service)
 - Tiefgaragen & Parkhaus mit vorbereiteten Elektroanschlüssen und separaten Zählern

Wärmeversorgung

klassischer Wärmeverbund



Vorschlag Eschenbühl



Ver- und Entsorgung

- Verzicht auf Erschliessung mit Erdgas (ausser Anschlüsse an Quartierenergiezentralen)
- Standorte Wertstoff-Sammelstellen
- Differenziertes Konzept für Retention und Versickerung:
 - Flachdächer mit grossem Retentionsvermögen
 - in Umgebungsgestaltung integrierte Retentionsflächen
 - Vorgeschriebene Versickerungsanlagen auf dazu geeigneten Flächen



Umsetzungsinstrumente

Die Umsetzung beinhaltet hauptsächlich die beiden Planungsinstrumente:

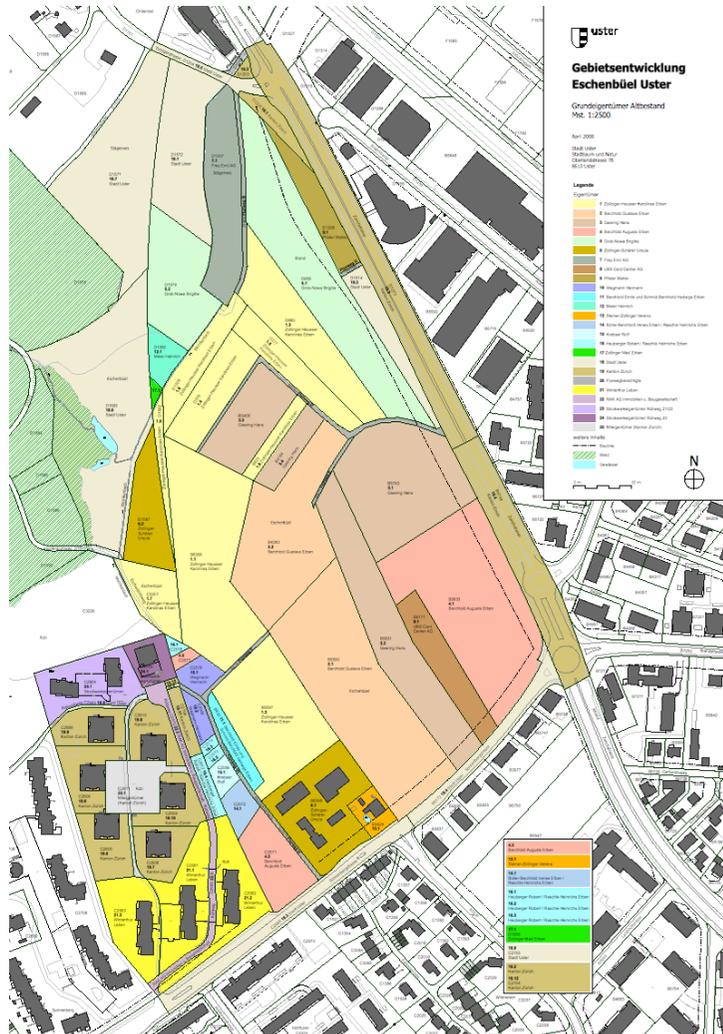
Quartierplan

- Landumlegung in baureife, geeignete Baufelder
- Finanzierung Quartiererschliessung
- Bestandteile: Pläne Landneuzuteilung / Erschliessung / Werkleitungen / Kostenteiler etc.
Berechnungstabellen und erläuternder Bericht

Gestaltungsplan

- Grundeigentümergebundene Regelung der baulichen Nutzung
- Bestandteile: Plan, Vorschriften und Bericht

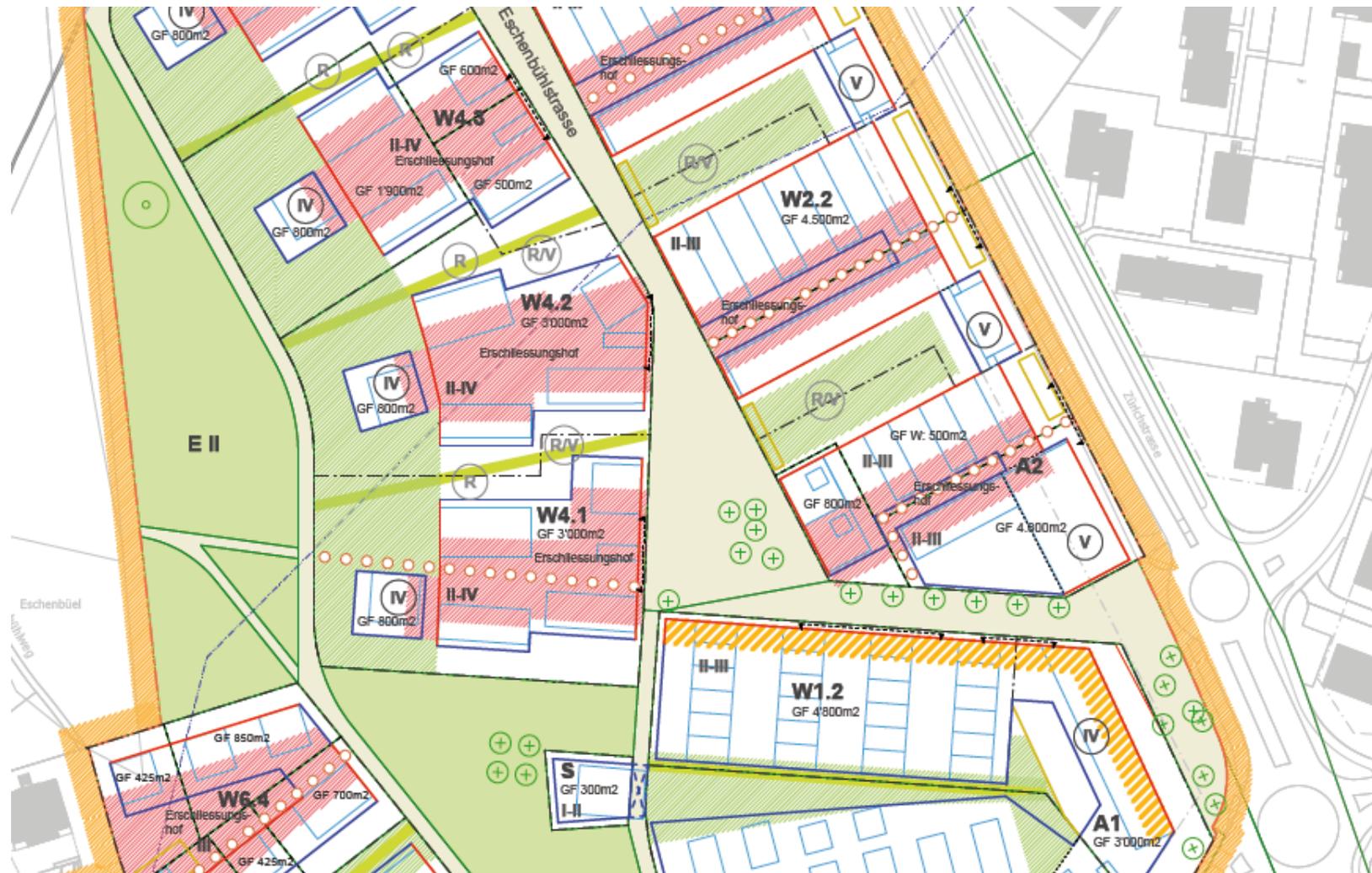
Quartierplan



Nachhaltige Quartierentwicklung

Hesse+Schwarze+Partner
 Büro für Raumplanung AG

Gestaltungsplan



Das Vorgehen / der Prozess

Optimierungsprozesse laufend:

- Justierung Baulandneuzuteilung
- Koordination Werkleitungen
- Zuteilung der zulässigen baulichen Nutzung
- Selbstständig umsetzbare Realisierungsetappen
- Schutz vor Verkehrslärm (Einhaltung Planungswerte der LES II)
- Gestaltung Freiräume, Naturschutz-Anliegen

Offene Fragen:

- Handhabung graue Energie
- Trägerschaft Quartierparkhaus
- Abgrenzungen Quartierplananlagen / Contractor

Fragen?

Empfohlene links:

- www.uster.ch
- www.forumenergie.ch
- www.hsp-planer.ch
- www.energiestadt.ch
- www.energieschweiz.ch
- www.topten.ch
- www.energie.zh.ch
- www.bfe.admin.ch

Voranzeige:

Hesse+Schwarze+Partner
Büro für Raumplanung AG

wird

PLANAR
AG für Raumentwicklung