

Autoreduziertes Wohnen

Situation und Chancen am Markt

07. Oktober 2015, Andreas Pfeiffer



Implenia®

Autoreduziertes Wohnen

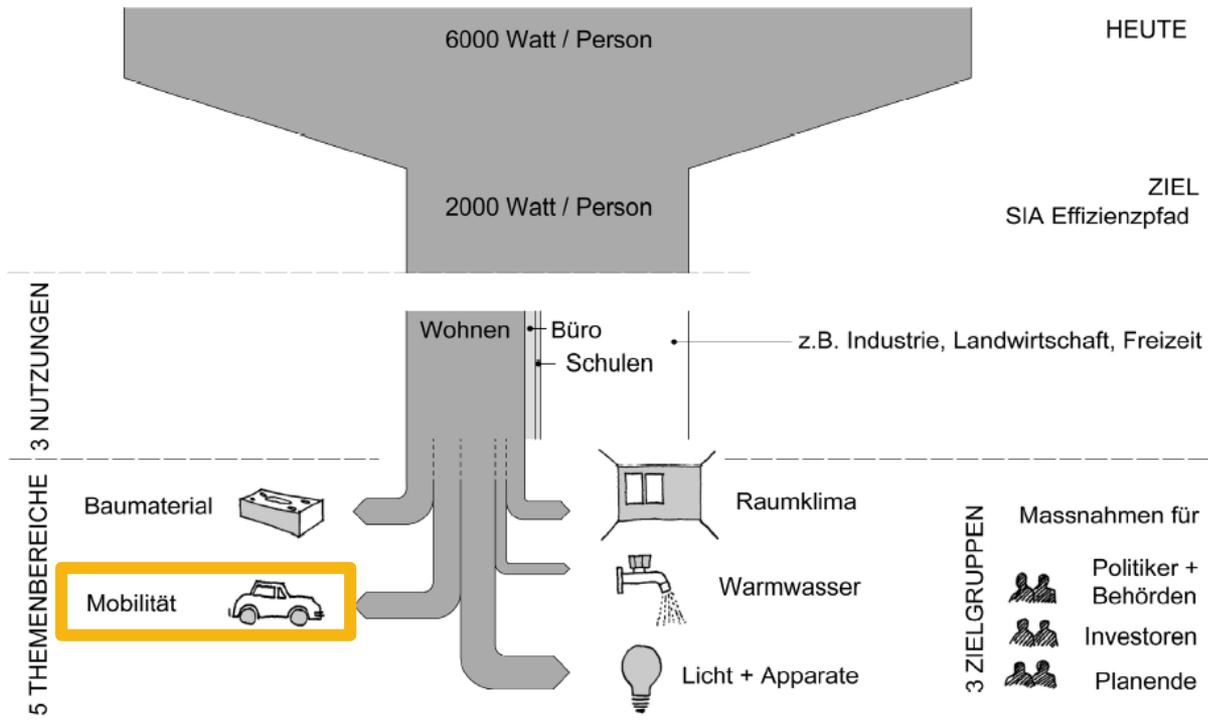
Inhalt

- Ausgangslage
- Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen
- Instrumente bei Implenia
- Projekterfahrungen
- Ausblick

Ausgangslage

2000-Watt-Gesellschaft

- Politisches Programm in unzähligen Gemeinden
- Konkretisierung über Zertifizierung «Areale 2000-Watt»
- Mobilität trägt zu **einem Drittel** bei
- Mobilitätsmodell ist leider noch zu wenig differenziert (Überarbeitung SIA MB 2039 läuft)



Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen

Wer verzichtet wo auf ein Auto

Typischer «Autoverzichter»... ¹⁾

- leben in einem 1 bis 2 Personen-Haushalte (einerseits junge, andererseits ältere Personen)
- Wohnen in einer nachhaltigen Siedlung
- verfügen über ein Haushaltseinkommen von über 8000 Franken
- bevorzugen eine Wohnung mit mindestens 3 bis 4 Zimmern

Unter diesen Rahmenbedingungen fällt ein Verzicht leichter... ²⁾

- gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- kurzen Reisezeit zum Hauptbahnhof / zentrale Lage
- Carsharing-Angebot in unmittelbarer Nähe
- ausreichend attraktive Veloabstellplätzen
- Einkaufs-/Versorgungsmöglichkeiten und Hauslieferdienste im Quartier
- Freizeitangebote in der Umgebung

¹⁾ Marktstudie für nachhaltiges Wohnen im Raum Bern, 2007

²⁾ Ganitta, Ulrich (2011) *Gemeinschaftliches Wohnen ohne eigenes Auto – Haushaltsbefragung der ersten autofreien Siedlung in Bern, Masterthesis, MAS Raumplanung, ETH Zürich, Zürich*

Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen

Marktförderer vs. Markthemmer

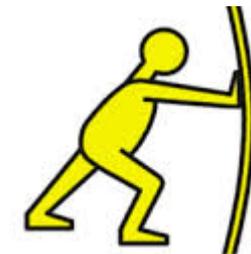
Fördernd wirkende Eigenschaften

- hervorragende Erschliessung mit dem **öffentlichen Verkehr**
- kurzen Reisezeit zum Hauptbahnhof / **zentrale Lage**
- **Carsharing-Angebot** in unmittelbarer Nähe
- ausreichend attraktive **Veloabstellplätzen** und Infrastruktur
- **Einkaufs-/Versorgungsmöglichkeiten** und Hauslieferdienste im Quartier
- kleine Wohnungsgrössen (max. 4 Zimmer)
- Kundenzielgruppe: jüngere oder ältere Paare
- Siedlung nach 2000-Watt-Gesellschaft



Hemmend wirkende Eigenschaften

- grosser Überbauungsmassstab, bedingt verschiedene Kundenzielgruppen
- mittlere bis schlechte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- suburbane oder ländliche Lage
- wenig Einkaufs-/Versorgungsinfrastruktur in Gehdistanz vorhanden
- wenn Zielsegment traditionelles Familienwohnen

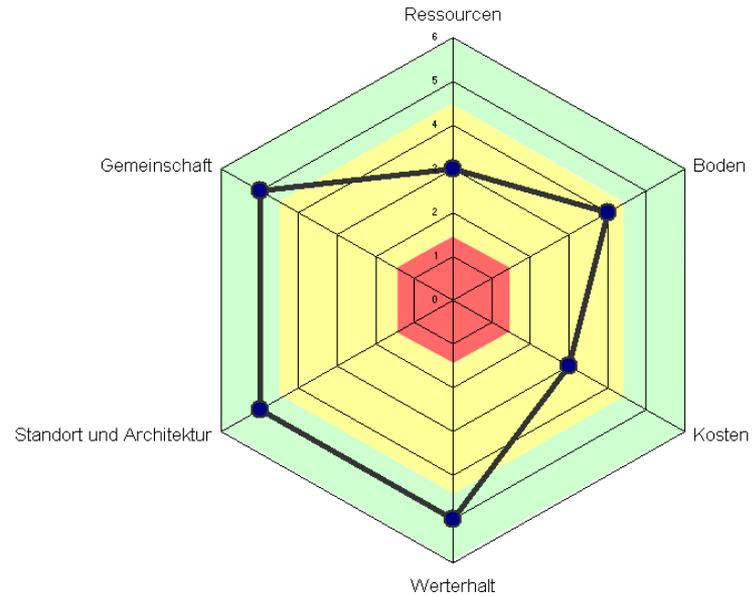


Instrumente bei Implenia

GeNaB[®] Gesamtbeurteilung für Nachhaltiges Bauen

Wohnen / Neubau / Eigenes Objekt

Punkte	2010	2011	2012
NhB hervorragend	12		13
NhB gut	10	Vorprojekt Abschluss	10
NhB befriedigend	6	Strategie / Projektdefinition	6
NhB mangelhaft	3		3
NhB ungenügend	0		0



Strategie / Projektdefinition

Bewertung durch: Demo

Zielbereich: 6

Kategorie	Punkte
Ressourcen	0
Boden	1
Kosten	1
Werteswert	1
Standort und Architektur	2
Gemeinschaft	1

Vorprojekt Abschluss

Bewertung durch: Demo

Zielbereich: 11

Kategorie	Punkte
Ressourcen	2
Boden	2
Kosten	1
Werteswert	2
Standort und Architektur	2
Gemeinschaft	2

Projektierung Abschluss

Bewertung durch: Demo

Zielbereich: 10

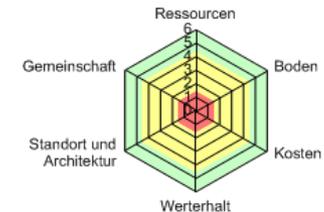
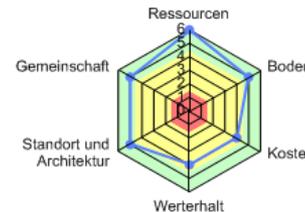
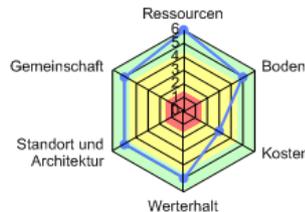
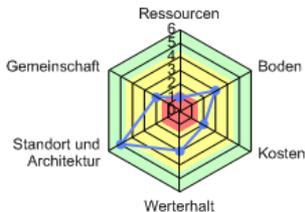
Kategorie	Punkte
Ressourcen	2
Boden	2
Kosten	1
Werteswert	1
Standort und Architektur	2
Gemeinschaft	2

Realisierung Abschluss

Bewertung durch: Demo

Zielbereich: -

Kategorie	Punkte
Ressourcen	-
Boden	-
Kosten	-
Werteswert	-
Standort und Architektur	-
Gemeinschaft	-



Instrumente bei Implenia

Kriterien von GeNaB®

Umwelt	Wirtschaft	Gesellschaft
Ressourcen	Kosten	Standort und Architektur
Graue Energie	Marktpreisspektrum	Attraktivität
Betriebsenergie	Kostenmodell	Mikroklima
Klimaschutz	Leerstand	Architektur
Boden	Werterhalt	Gemeinschaft
Mobilität	Siedlungstrend	Durchmischung
Bodennutzung	Anpassungsfähigkeit	Akzeptanz
Umgebung	Alterungsbeständigkeit	Gesundheit

Projekterfahrungen

schorenstadt, Basel



Facts

- 65 StWE davon
 - 22 Wohnungen
 - 43 Reiheneinfamilienhäuser
- 49 Einstellhallenplätze
- 20 Veloboxen
- 0.7 PP/Whg.

Projekterfahrung

schorenstadt, Lage Hirzbrunnen-Quartier



Quelle: Basel-Stadt Präsidiabundament Statistisches Amt / Ortsplanausschnitt Hirzbrunnen

Projekterfahrung

schorenstadt, Blick «Fasanenstrasse»



Quelle: Visualisierung Burckhardt + Partner AG

Projekterfahrung

schorenstadt (Sept. 2014)



Quelle: Burckhardt + Partner AG

Projekterfahrung

schorenstadt (Sept. 2015)



Projekterfahrungen

Grossprojekte Oberwinterthur



Facts sue + til, Winterthur

- 307 Wohnungen, davon
- 50 im StWE, 257 Miete
- 1'230 m² Gewerbeflächen im EG
- 179 Einstellhallenplätze
- **0.59 PP/Wohnung**



Facts roy, Winterthur

- 221 Mietwohnungen
- 1'600 m² Gewerbeflächen im EG
- 179 Einstellhallenplätze
- **0.70 PP/Wohnung**

Ausblick

Markt für autoarmes Bauen in der Schweiz

Schlussfolgerungen

- Nachfrage nach autoreduzierten Siedlungen nimmt tendenziell zu
 - *2000-Watt-Gesellschaft / SIA Effizienzpfad 2040*
 - *Verdichtung und vermehrte Quartiere mit Mischnutzung und kurzer Wege*
 - *Gesellschaftliche und demografischen Wandel*
- autofreie Siedlungen werden ein «Nischenprodukt» bleiben da...
 - *ein bestimmtes Klientel angesprochen wird*
 - *tendenziell kleinere Siedlungsstrukturen resultieren*
 - *ausgewählte Lagen sich eignen und diese Grundstücke meistens unter Nutzung stehen*



Implenia® denkt und
baut fürs Leben.
Gern.