

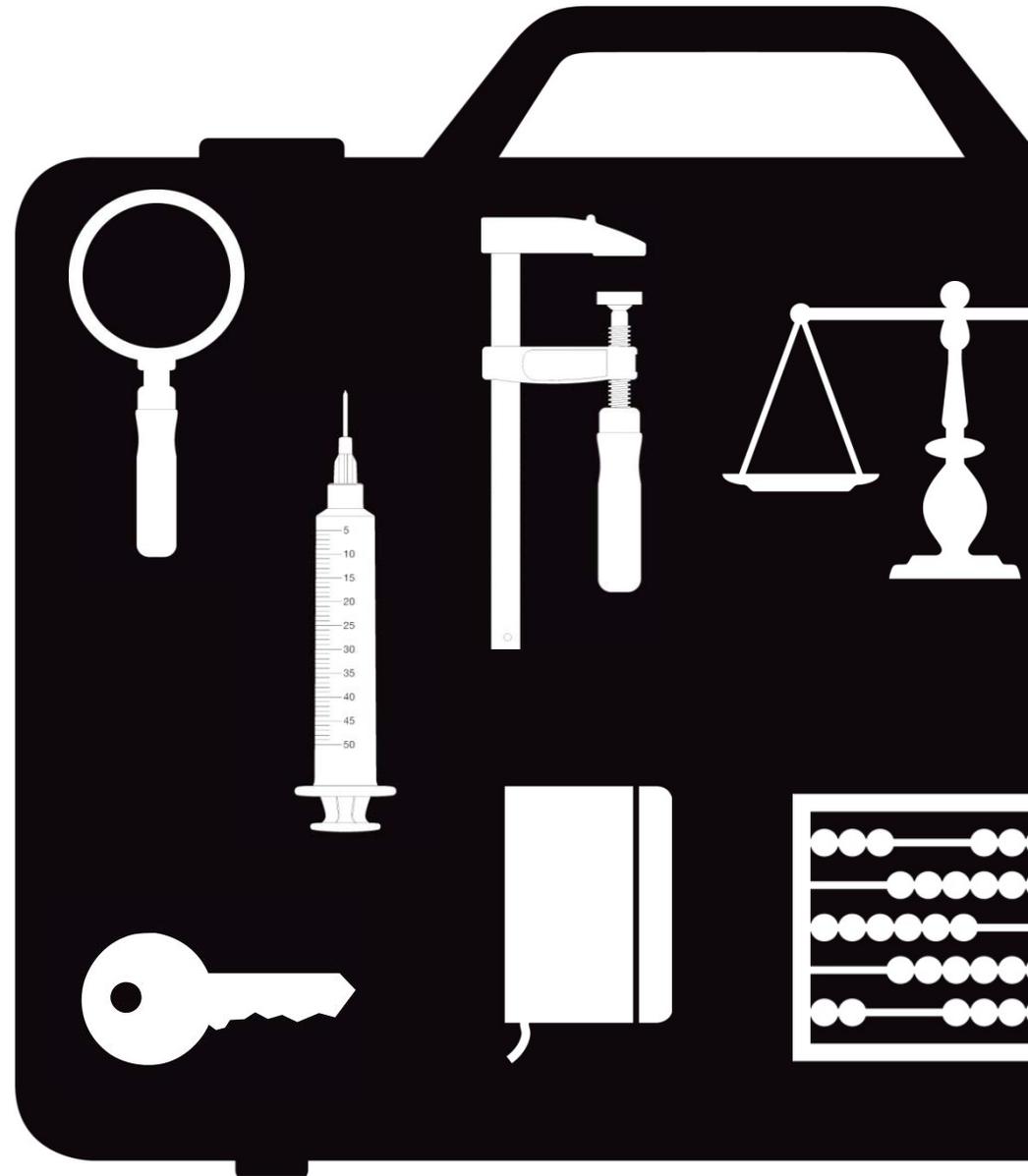
la boîte de densification

plus de densité –
plus de qualité

FSU 21. Avril 2016

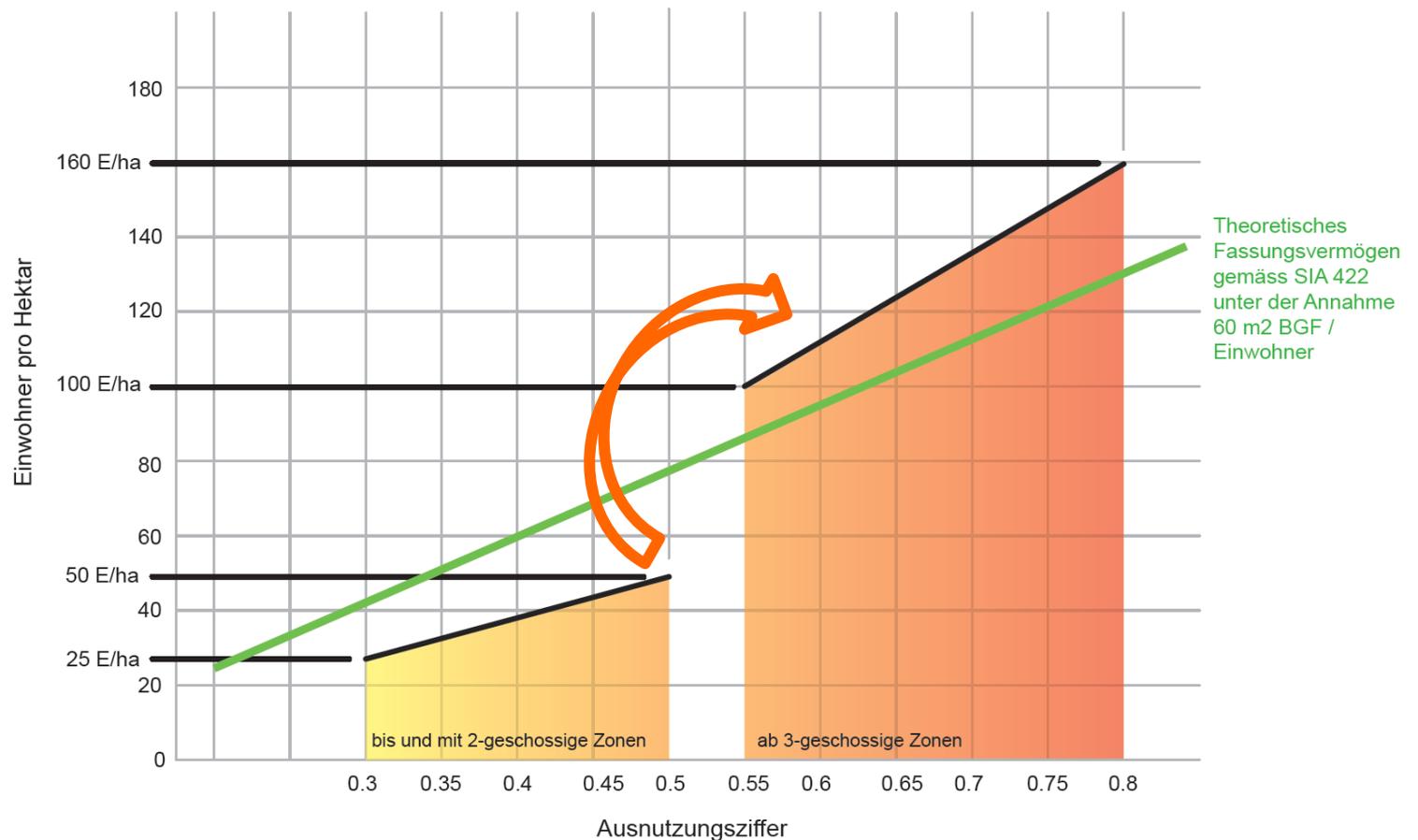
Nathalie Bohez Rubiano

metron

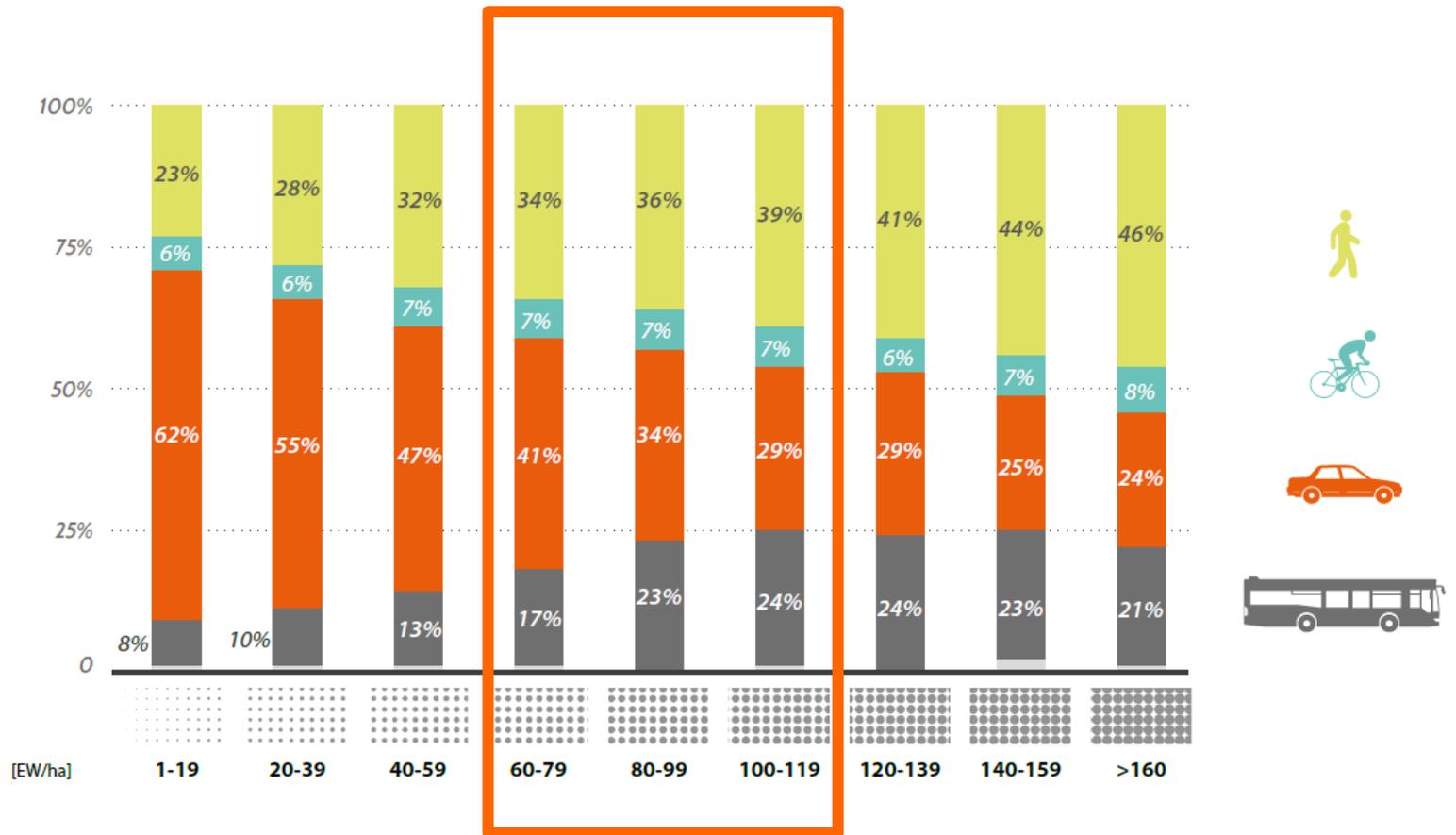


Saut de densité

Exemple SG: Densité d'habitants dans les zones à bâtir Saut dans les zones résidentielles W2

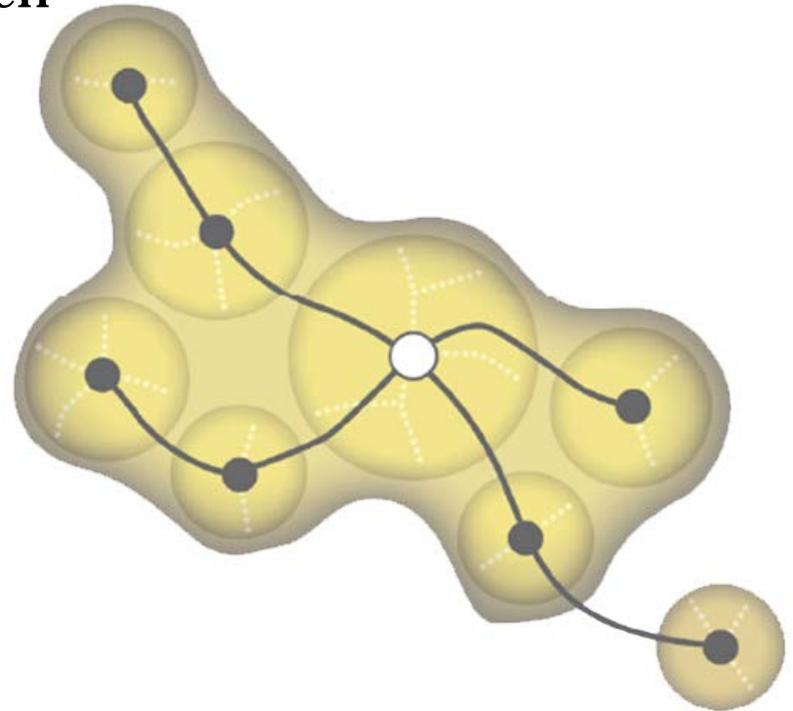


Mobilitéé



densification = promouvoir la qualité des quartiers

- ✓ Habitat et qualité
- ✓ structures flexibles et modifiables
- ✓ mixité sociale, voisinage
- ✓ approvisionnement quotidien
- ✓ espaces verts et récréation
- ✓ chemins courts
- ✓ transport public efficace
- ✓ haute qualité de logement
- ✓ infrastructures optimisées
- ✓ relation au centres, écoles, services

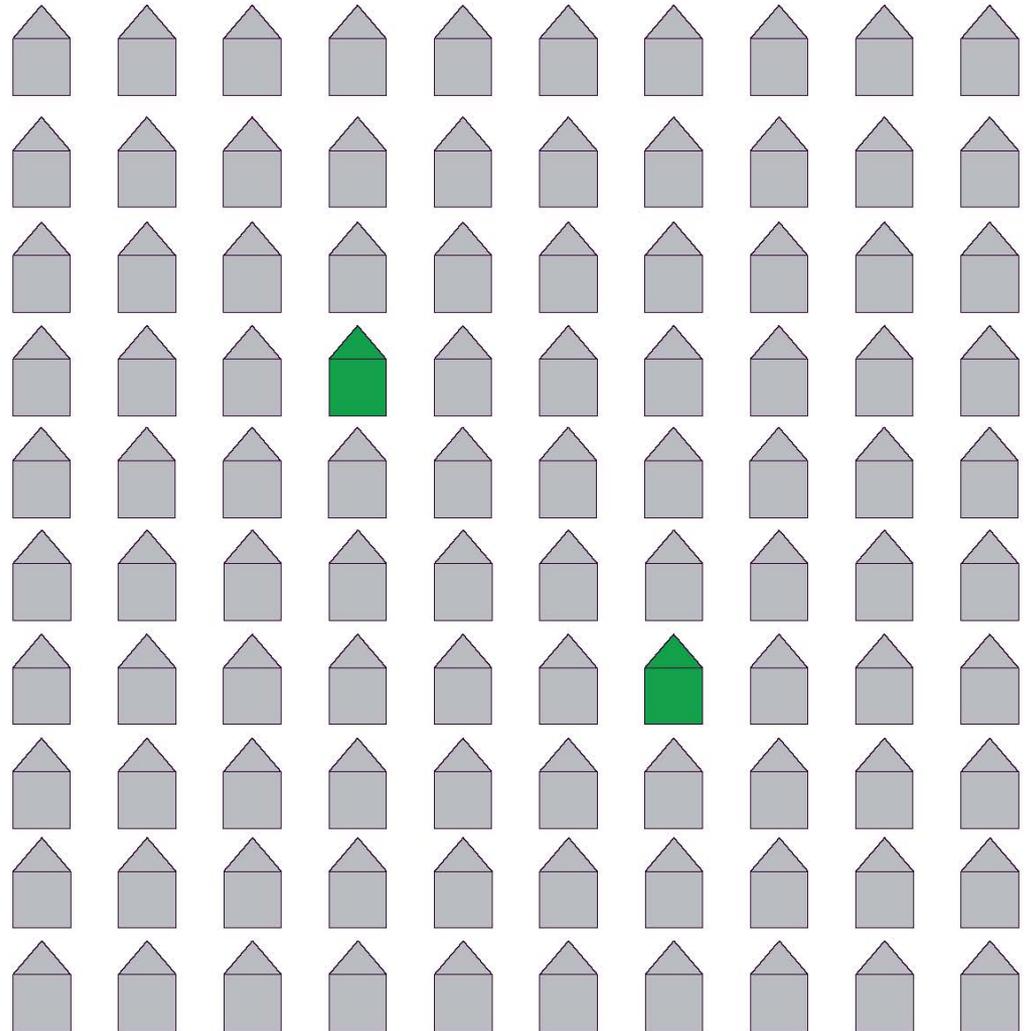


Dynamique de la rénovation du bâti

Stock de bâti

Taux de rénovation
2% /année

(but transition énergétique)



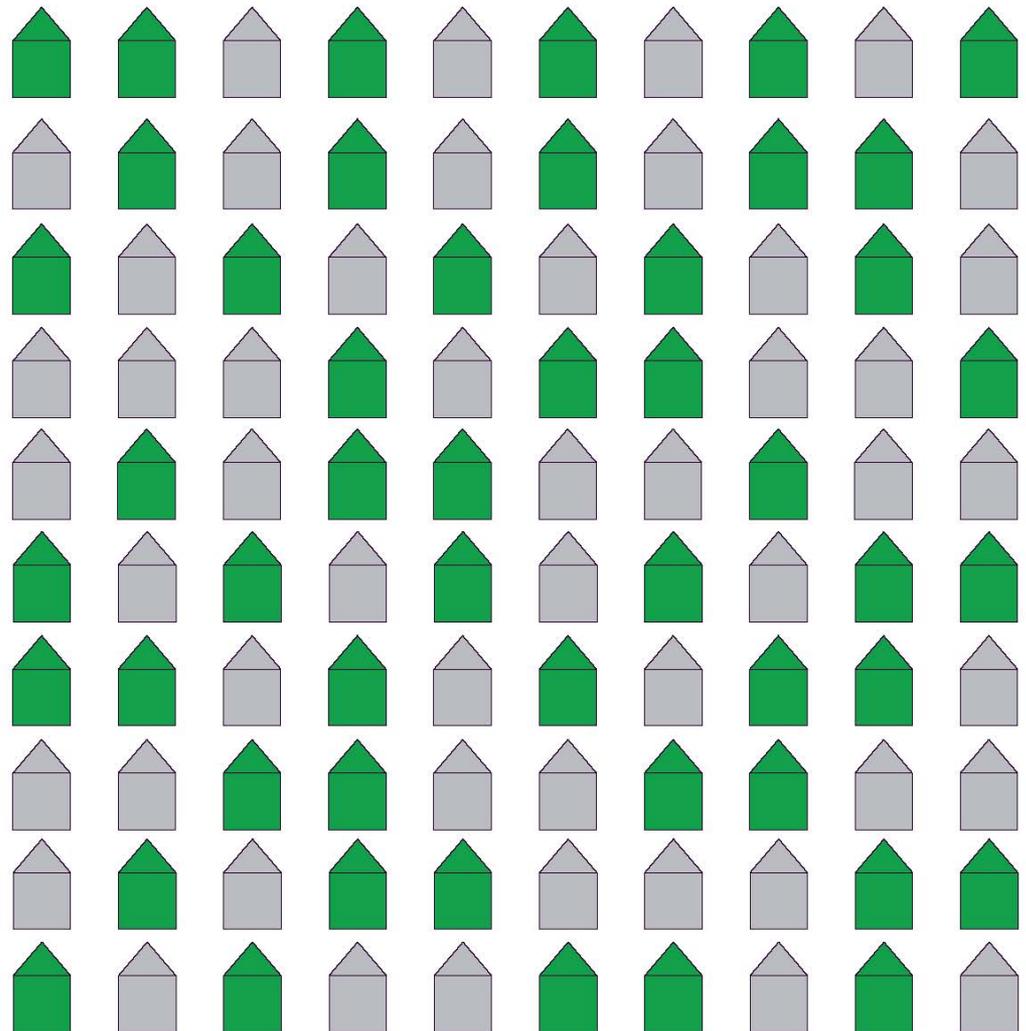
Dynamique de la rénovation du bâti

Stock de bâti

Taux de rénovation
2% /année

(but transition énergétique)

en 25 ans:
→ 50 % Renovation



Dynamique de la rénovation du bâti

Stock de bâti

Taux de rénovation
2% / année

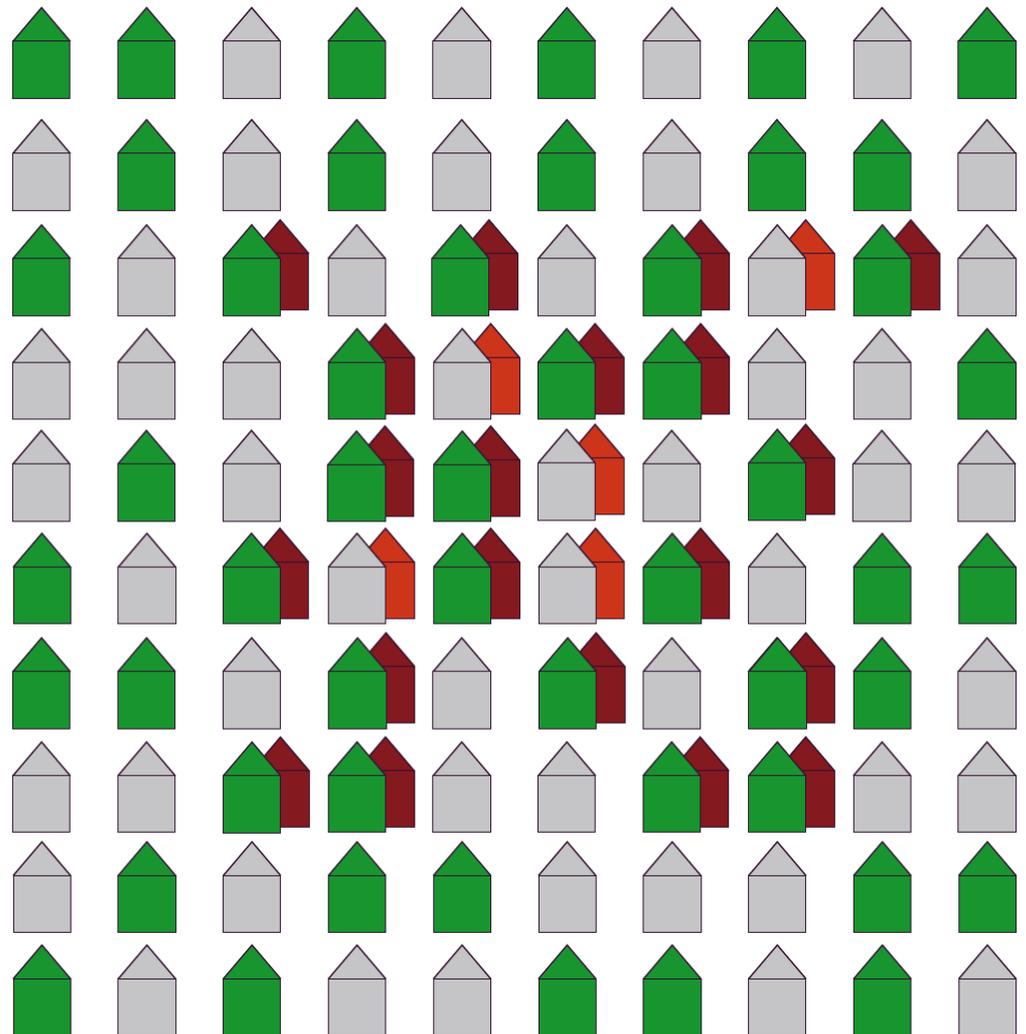
(but transition énergétique)

en 25 ans:

→ 50 % Renovation

→ 25 % Densification

→ 1% croissance/an



... dans la pratique

- Stratégie de densification pour la ville de Wädenswil
- Manuel Ct. AG «méthodique de densification dans l'aménagement urbain»
- Stratégie de densification pour la commune d'Oberwil
- Étude pilote Quartierstrukturplan Neuenhof
- Étude pilote «accueil de la densité» Ct. ZH
- Projet-modèle Oberwil / plan d'affectation spécial



... dans la pratique

→ Stratégie de densification pour la ville de Wädenswil

→ Manuel Ct. AG «méthodique de densification dans l'aménagement urbain»

→ Stratégie de densification pour la commune d'Oberwil

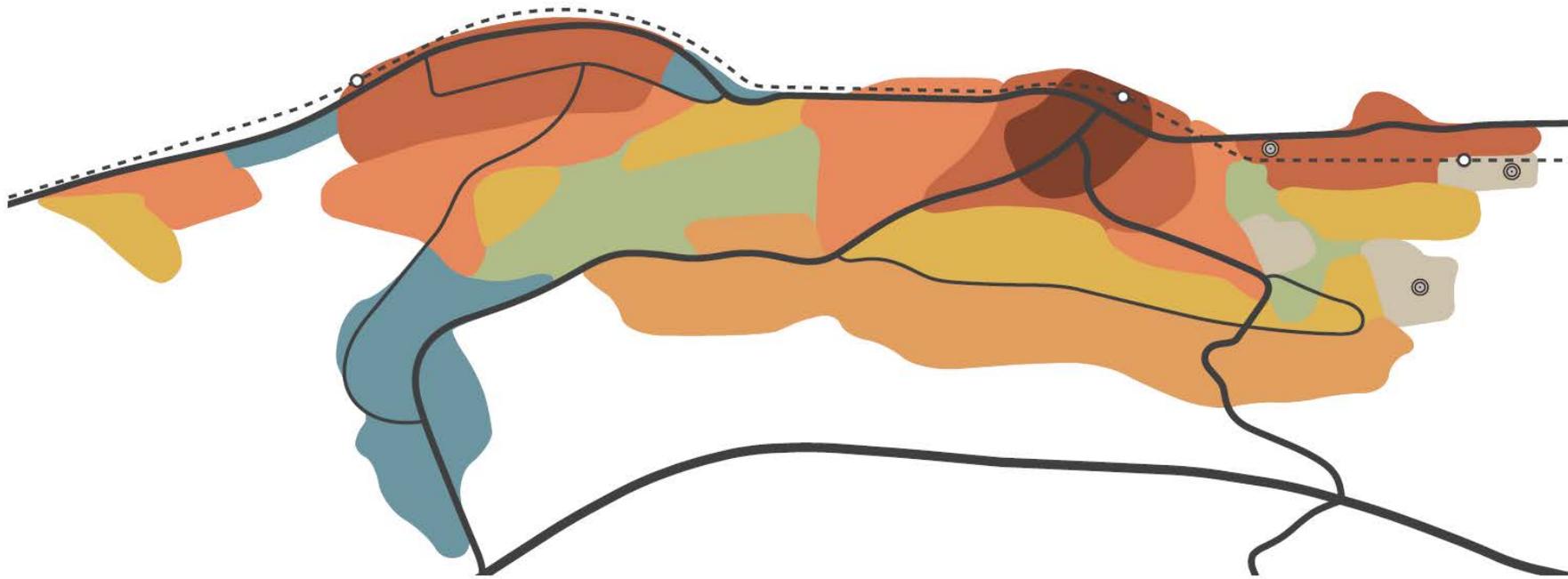
→ Étude pilote Quartierstrukturplan Neuenhof

→ Étude pilote «accueil de la densité» Ct. ZH

→ Projet-modèle Oberwil / plan d'affectation spécial



Innenentwicklungsstrategie Wädenswil Zukunftsbild



- Stadtkern
- Zentrum / Ortsteile Au und Wädenswil Ost
- Vielfältige Stadtquartiere
- Gartenquartiere
- Obere Stadt

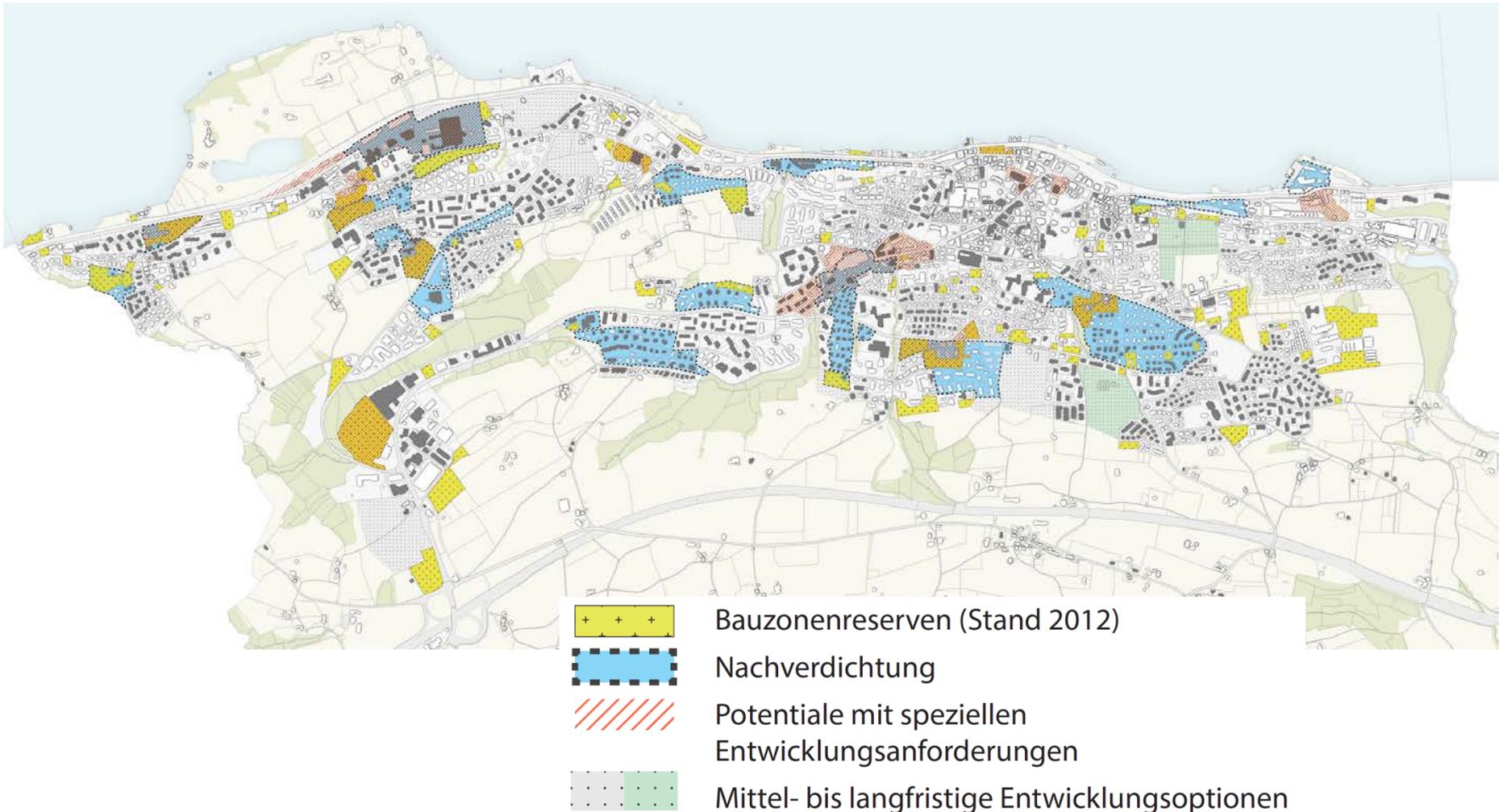
- Wirtschaftsstandorte
- Hochschule / Agrosoppe
- Grünkammern
- Hochschul - Campus Wädenswil
- Bahnhaltestelle
- Autobahn / Hauptstr. / Verbindungsstr.

Plan Potentiel «potentiels de densification»

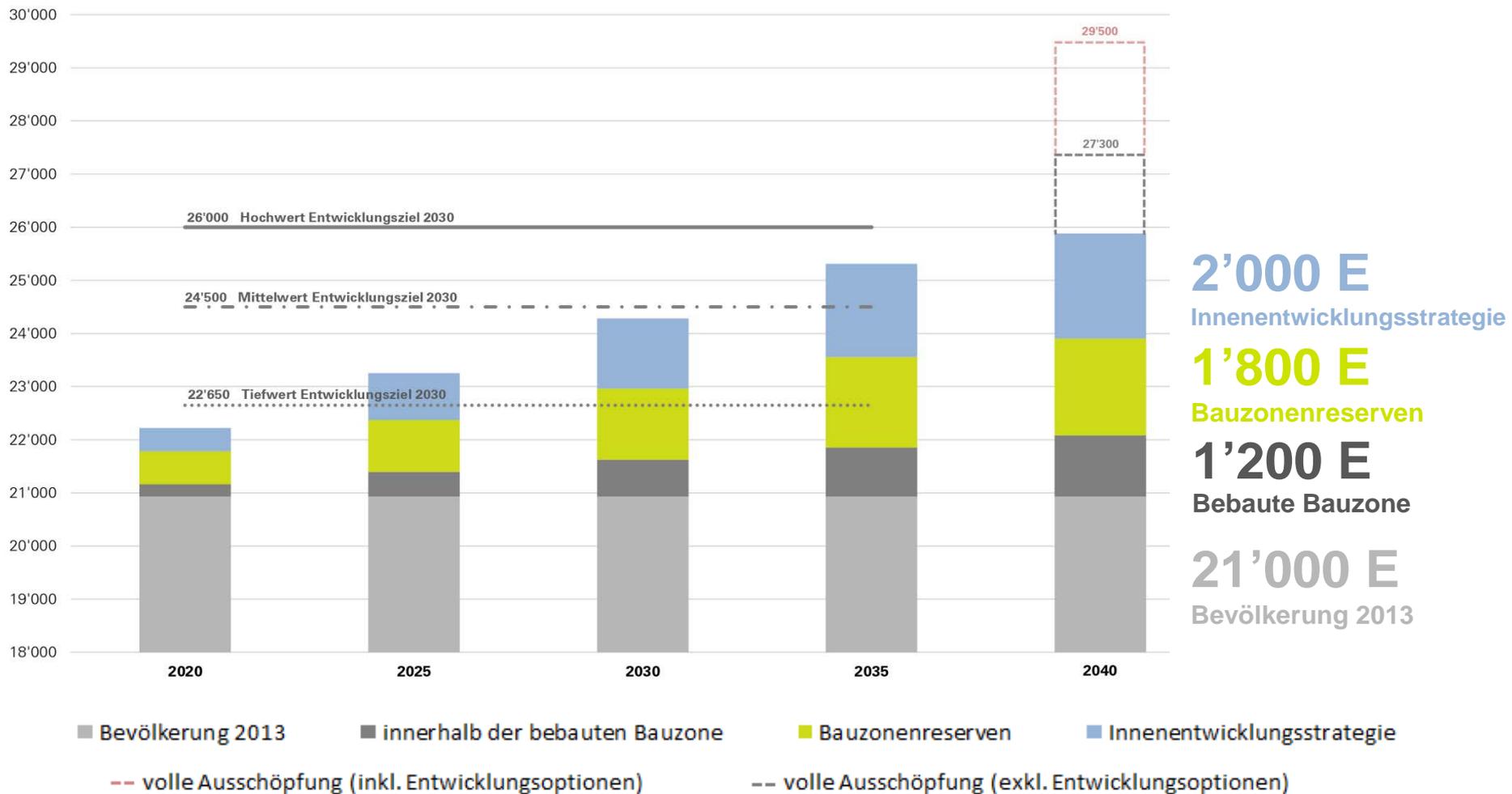
Strategieplan
«Siedlungstypologie
und angestrebte
Nutzungsdichte»

Strategieplan
«Qualität und
Funktionalität»

Umsetzungsplan
«Ausblick
Umsetzung»



Potentiels à Wädenswil

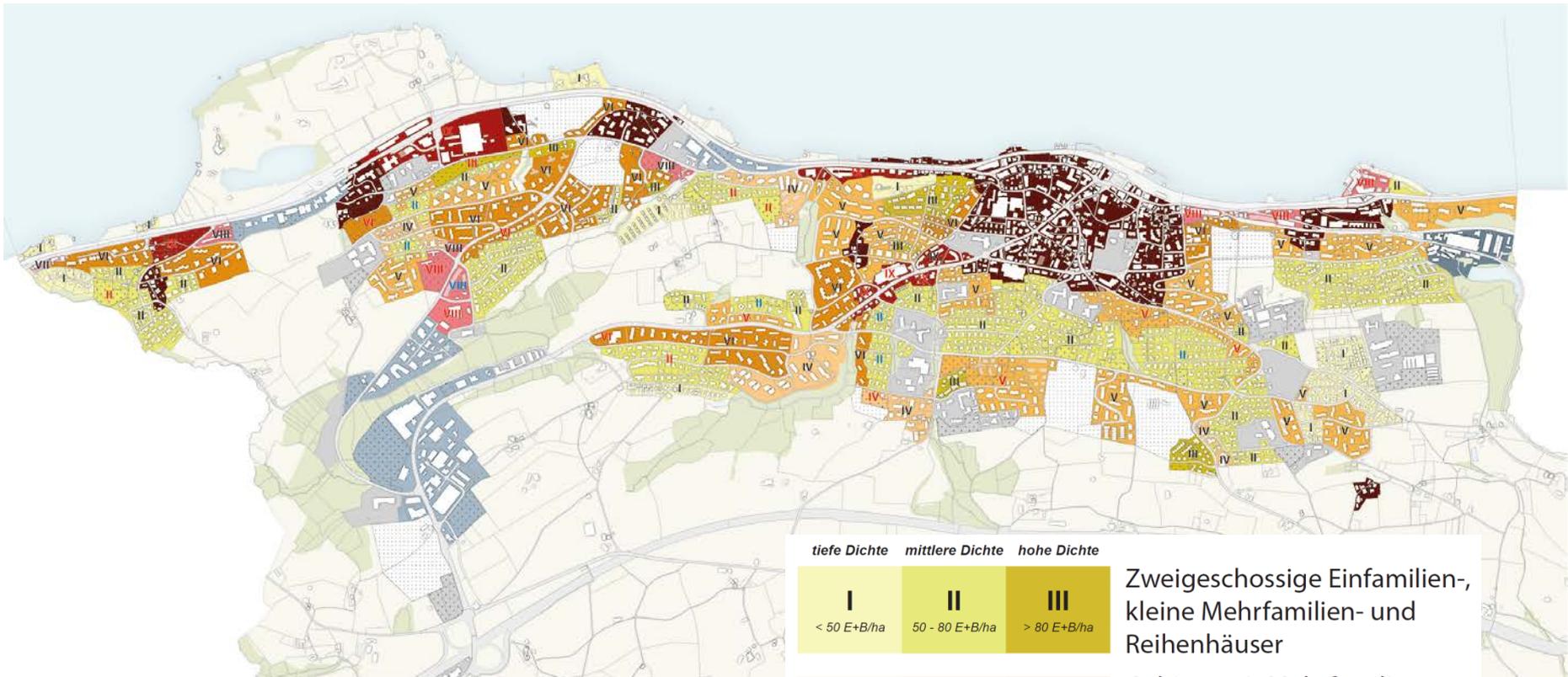


Potentialplan
«Potentiale
Innenentwicklung»

Plan Strategique «typologies et densite usage»

Strategieplan
«Qualität und
Funktionalität»

Umsetzungsplan
«Ausblick
Umsetzung»



tiefe Dichte	mittlere Dichte	hohe Dichte	
I < 50 E+B/ha	II 50 - 80 E+B/ha	III > 80 E+B/ha	Zweigeschossige Einfamilien-, kleine Mehrfamilien- und Reihenhäuser
IV < 100 E+B/ha	V 100 - 140 E+B/ha	VI > 140 E+B/ha	Gebiete mit Mehrfamilien- häusern mit 3 und mehr Geschossen
VII < 120 E+B/ha	VIII 120 - 160 E+B/ha	IX > 160 E+B/ha	Mischgebiete mit Wohn- und Gewerbenutzungen

- IV** Gleiche Nutzungsdichte / gleiches Nutzungsmass
- IV** Höhere Nutzungsdichte / gleiches Nutzungsmass
- IV** Höhere Nutzungsdichte / höheres Nutzungsmass

Potentialplan
«Potentiale
Innenentwicklung»

Strategieplan
«Siedlungstypologie
und angestrebte
Nutzungsdichte»

Plan Strategique
«qualite et
fonctionnalite»

Umsetzungsplan
«Ausblick
Umsetzung»



Strassenräume und öffentliche Räume

- Innerortsorientierte Gestaltung
- Gestaltung mit starkem Bezug Strasse / Bebauung
- Zentrum / publikumsorientierte Gestaltung
- Siedlungseingang
- Multimodaler Umsteigeknoten

MIV & ÖV

- best / gepl Autobahn (MV)
- Hauptstrasse (MIV / teilweise ÖV / LV)
- Sammelstrasse (MIV / teilweise ÖV / LV)
- Bahnlinie mit Bahnhof / Haltestelle
- Bushauptkorridor (≤ 15' Takt)
- Weitere Buslinien (≤ 30' Takt)

Langsamverkehr

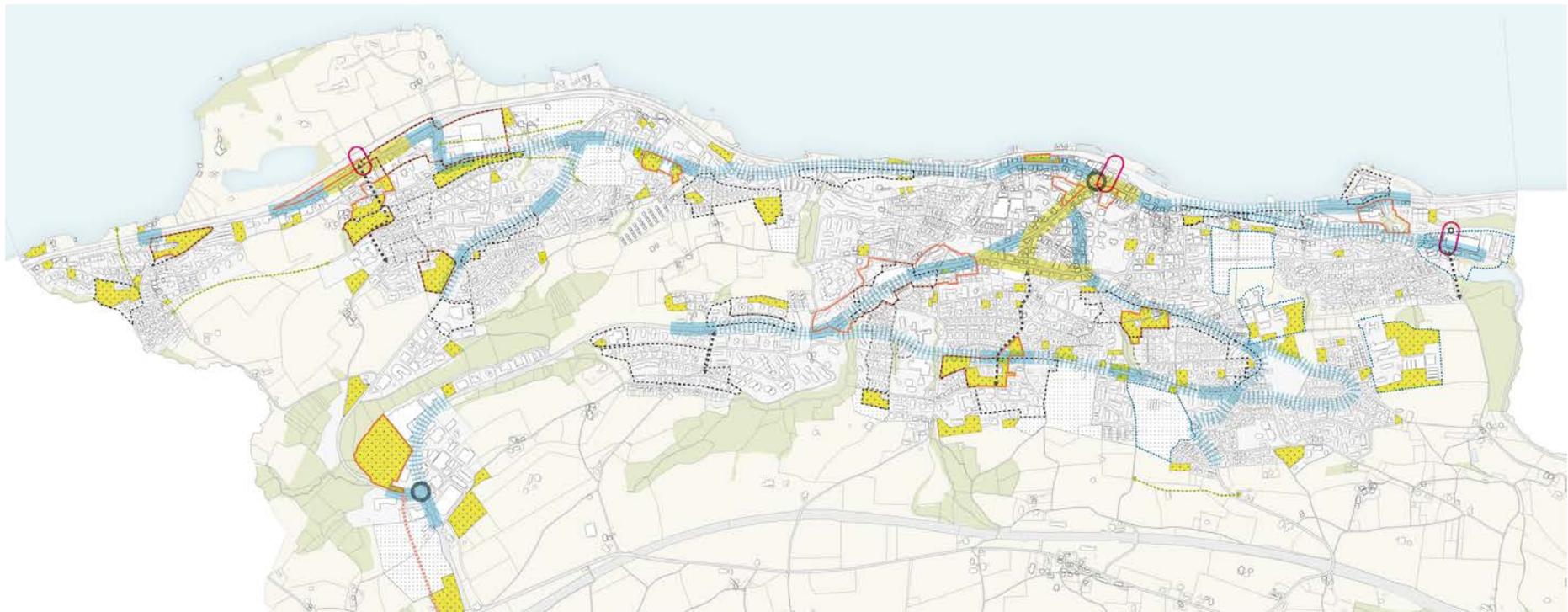
- best / gepl Hauptwegenetz Fuss-/Veloverkehr
- Leistungsfähige Vertikalverbindung
- Velohauptverbindung (See und Berg)

Potentialplan
«Potentiale
Innenentwicklung»

Strategieplan
«Siedlungstypologie
und angestrebte
Nutzungsdichte»

Strategieplan
«Qualität und
Funktionalität»

Plan Executif
«perspectives de
transformation»



Siedlung

- Bauzonenreserven (Stand 2012)
- Höhere Nutzungsdichte / höheres Nutzungsmass
- Höhere Nutzungsdichte / gleiches Nutzungsmass
- Potentiale mit speziellen Entwicklungsanforderungen
- Mittel- bis langfristige Entwicklungsoptionen
- Hochschulstandort / Agroscope

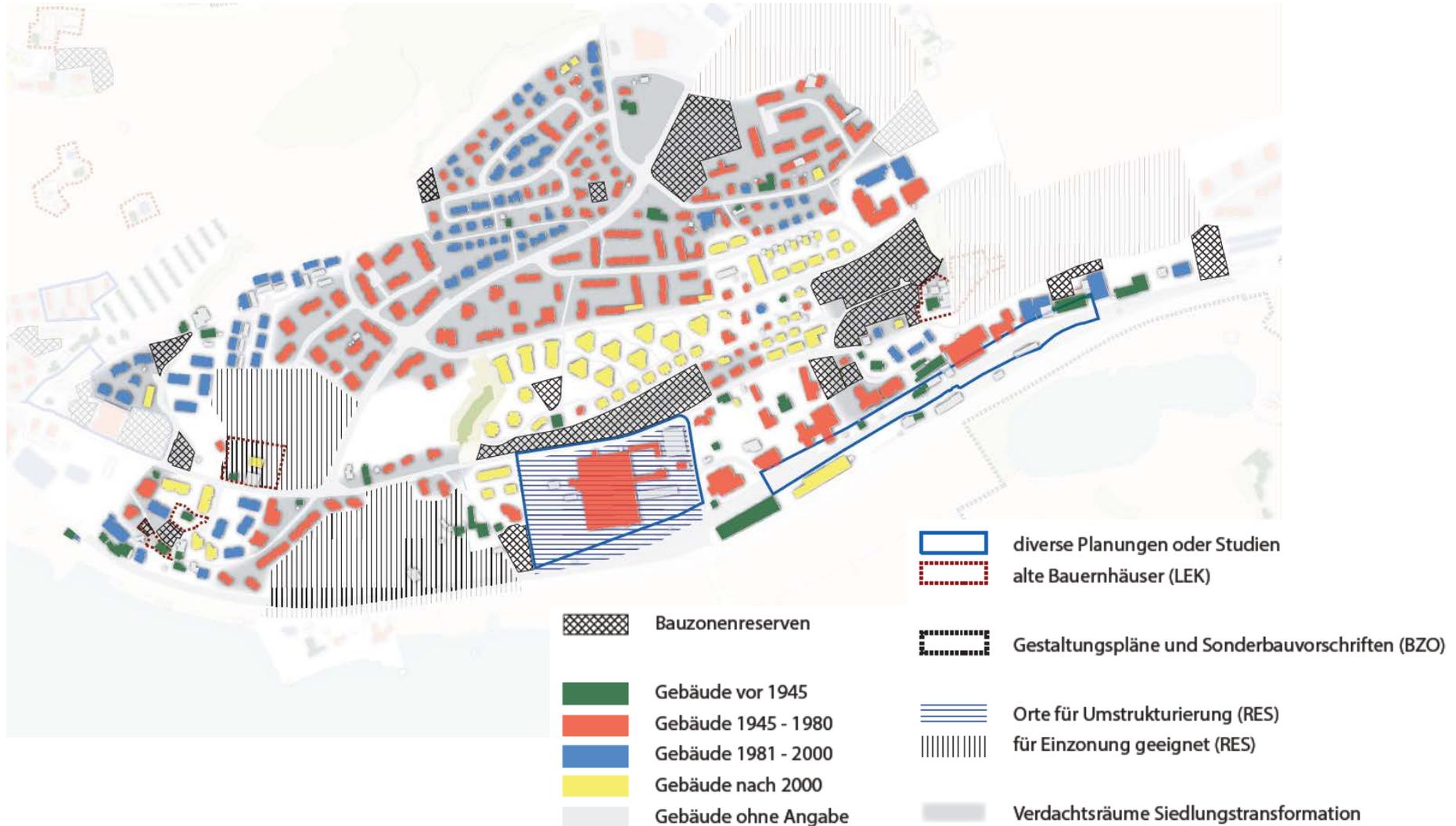
Strassenräume und öffentliche Räume

- Innerortsorientierte Gestaltung
- Gestaltung mit starkem Bezug Strasse/Bebauung
- Zentrum / publikumsorientierte Gestaltung
- Multimodaler Umsteigeknoten

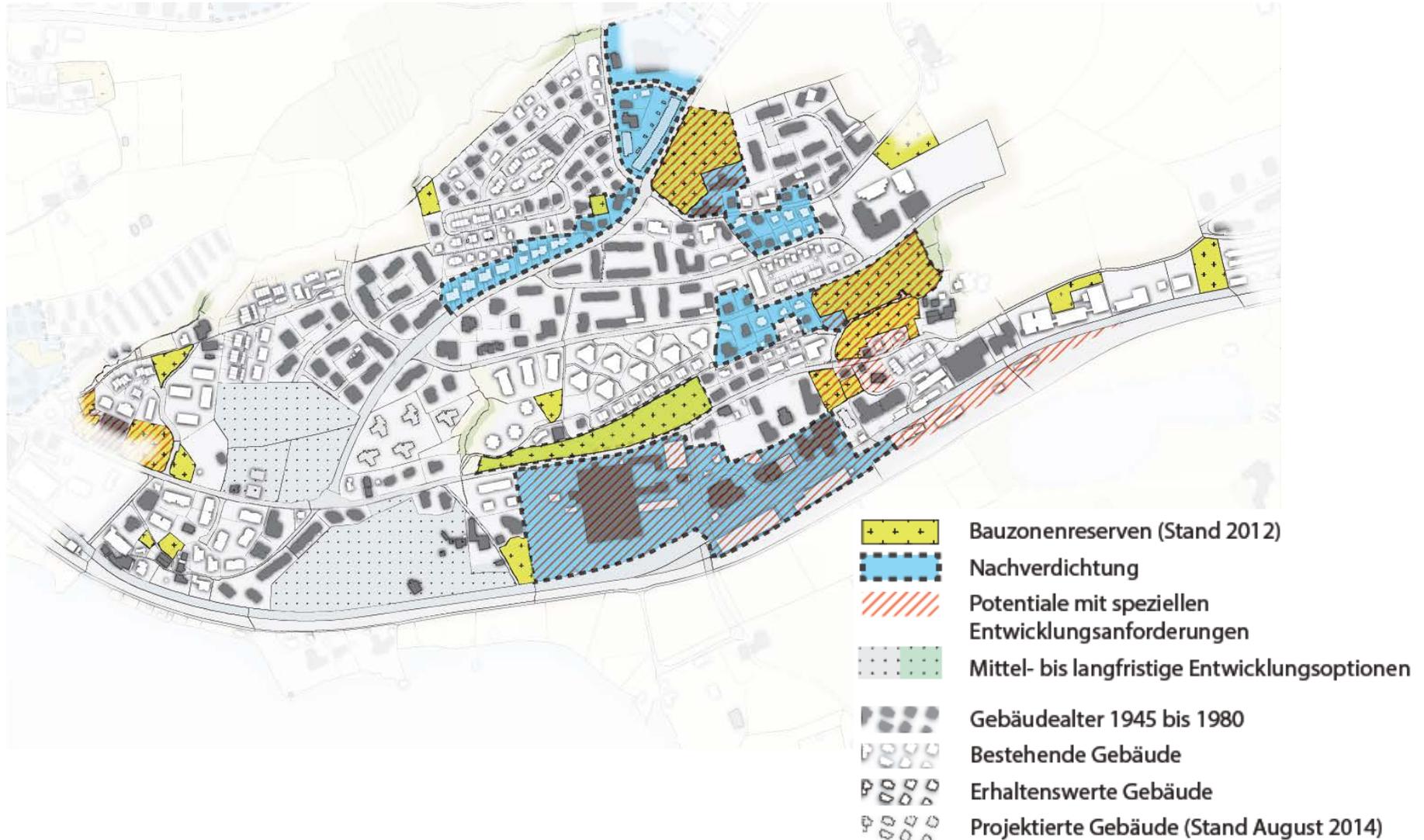
MIV, ÖV und Langsamverkehr

- Sammelstrasse (geplant)
- Hauptwegenetz Langsamverkehr (geplant)
- Leistungsfähige Vertikalverbindung (geplant)
- S-Bahnhaltestelle (geplant)
- Kapazitätsengpass MIV

analyse Quartier Au



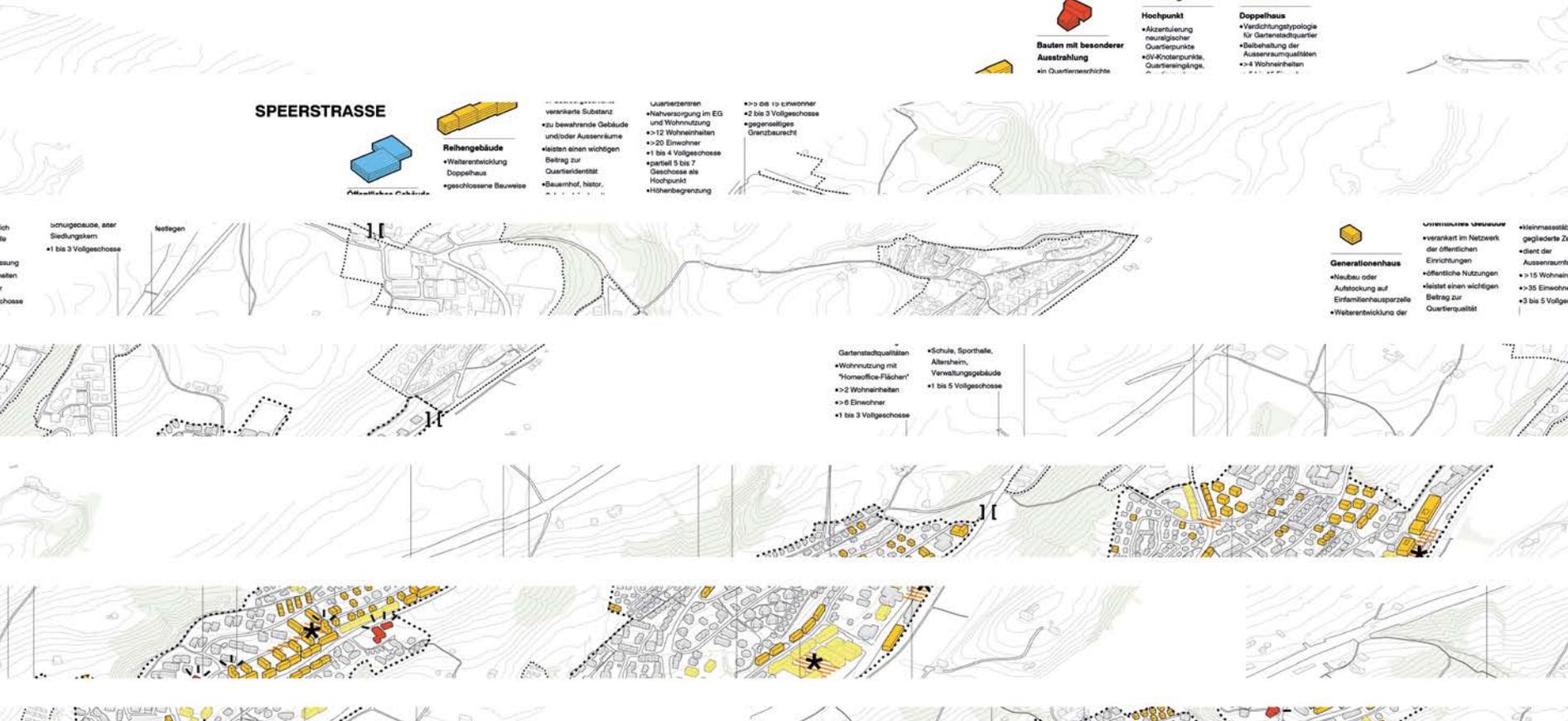
potentiels d'envergure Quartier Au



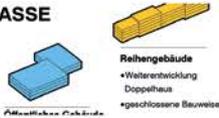
Niveau quartier



HANGENMOOS



SPEERSTRASSE



Reihengebäude

- Weiterentwicklung Doppelhaus
- geschlossene Bauweise

verankerte Substanz

- zu bewahrende Gebäude und/oder Aussenräume
- leisten einen wichtigen Beitrag zur Quartieridentität
- Baumhof, histor.

Wohnserien

- Nahversorgung im EG und Wohnnutzung
- >12 Wohneinheiten
- >20 Einwohner
- 1 bis 4 Vollgeschosse
- partiell 5 bis 7 Geschosse als Hochpunkt
- Höhenbegrenzung

Wohnserien

- >> 08 bis 10 Einwohner
- 2 bis 3 Vollgeschosse
- gegenseitiges Grenzbaurecht



Bauten mit besonderer Ausstrahlung

- in Quartiersgeschichte



Hochpunkt

- Akzentuierung neuartiger Quartierpunkte
- als Knotenpunkt, Quartieranfangs,



Doppelhaus

- Verdichtungstypologie für Gartenstadtquartier
- Beibehaltung der Aussenraumqualitäten
- >4 Wohneinheiten



Generationshaus

- Neubau oder Aufstockung auf Einfamilienhausparzelle
- Weiterentwicklung der

Unterstützende Strukturen

- verankert im Netzwerk der öffentlichen Einrichtungen
- öffentliche Nutzungen
- leistet einen wichtigen Beitrag zur Quartierqualität

historisch abgegrenzte Ze...

- dient der Aussenraumfa...
- >15 Wohnein...
- >35 Einwohne...
- 3 bis 5 Vollges...

Gartenstadtqualität

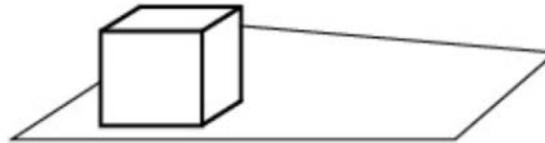
- Wohnnutzung mit "Homeoffice-Flächen"
- >2 Wohneinheiten
- >6 Einwohner
- 1 bis 3 Vollgeschosse

Schule, Sporthalle, Altersheim, Verwaltungsgebäude

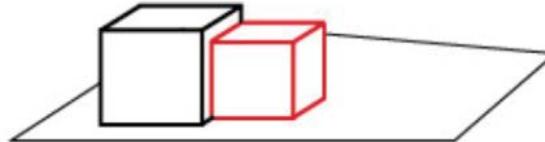
- 1 bis 5 Vollgeschosse

typologies de densification

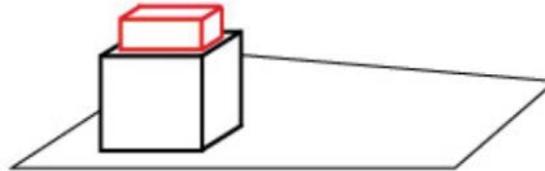
Ausgangslage



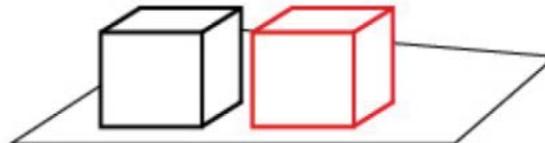
Anbau



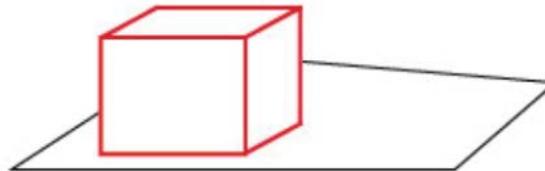
Aufstockung



Ergänzungsbau

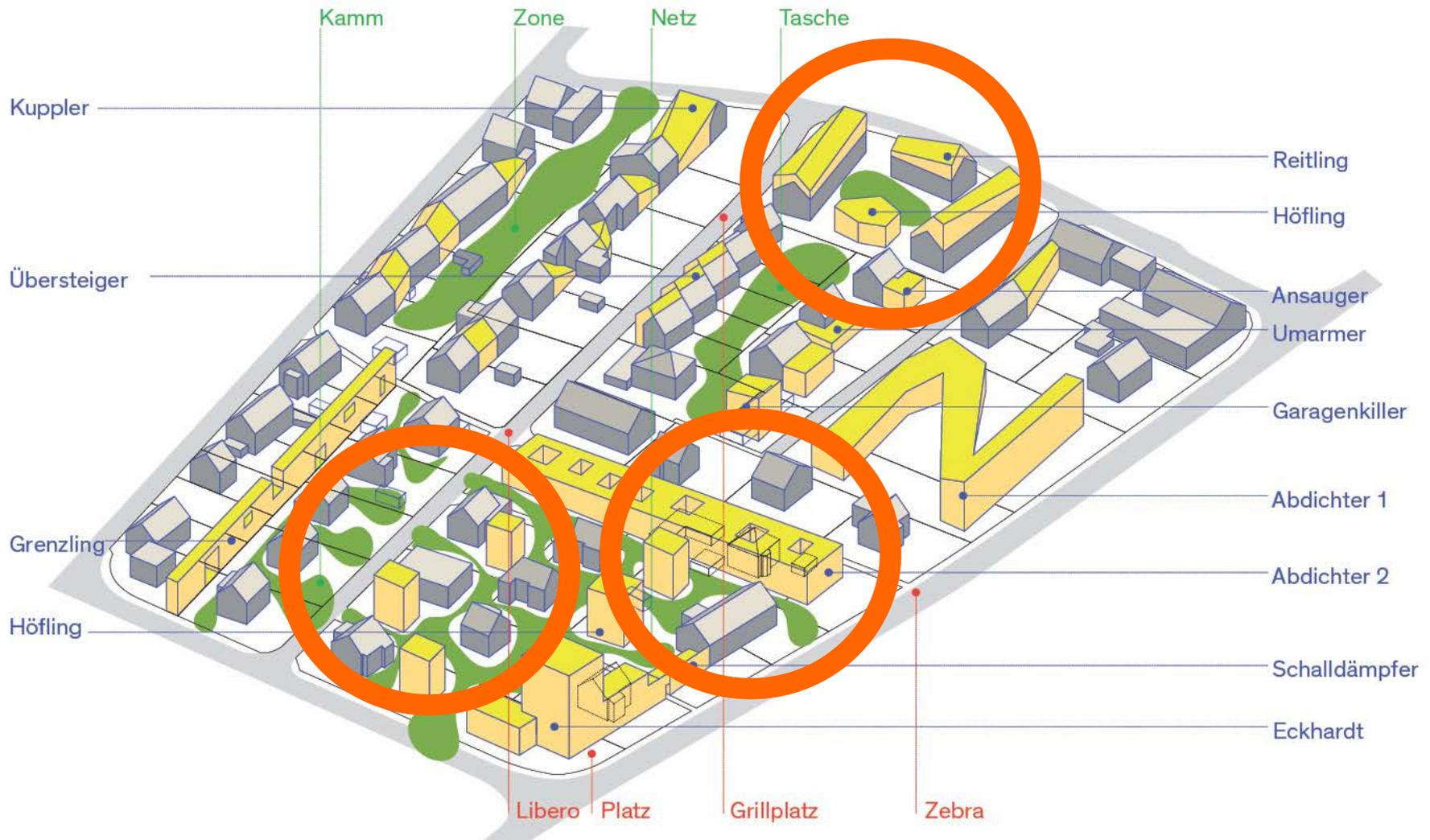


Abbruch und
Ersatzneubau



Quelle: RZU. (2008): Qualitätsvolle innere Verdichtung. Anregungen für die Praxis. RZU Regionalplanung Zürich und Umgebung.

Type cour/stratégique/doubleur



Type cour

Bestand:
48 Wohnungen
81 Einwohner

Ergänzung:
24 Wohnungen
36 Einwohner

Total verdichtet:
117 Einwohner





Type Cour

metron, Biel

Type stratégique

Rückbau:
3 Wohnungen
5 Einwohner

Neubau:
46 Wohnungen
76 Einwohner

Total verdichtet:
71 Einwohner





Type stratégique

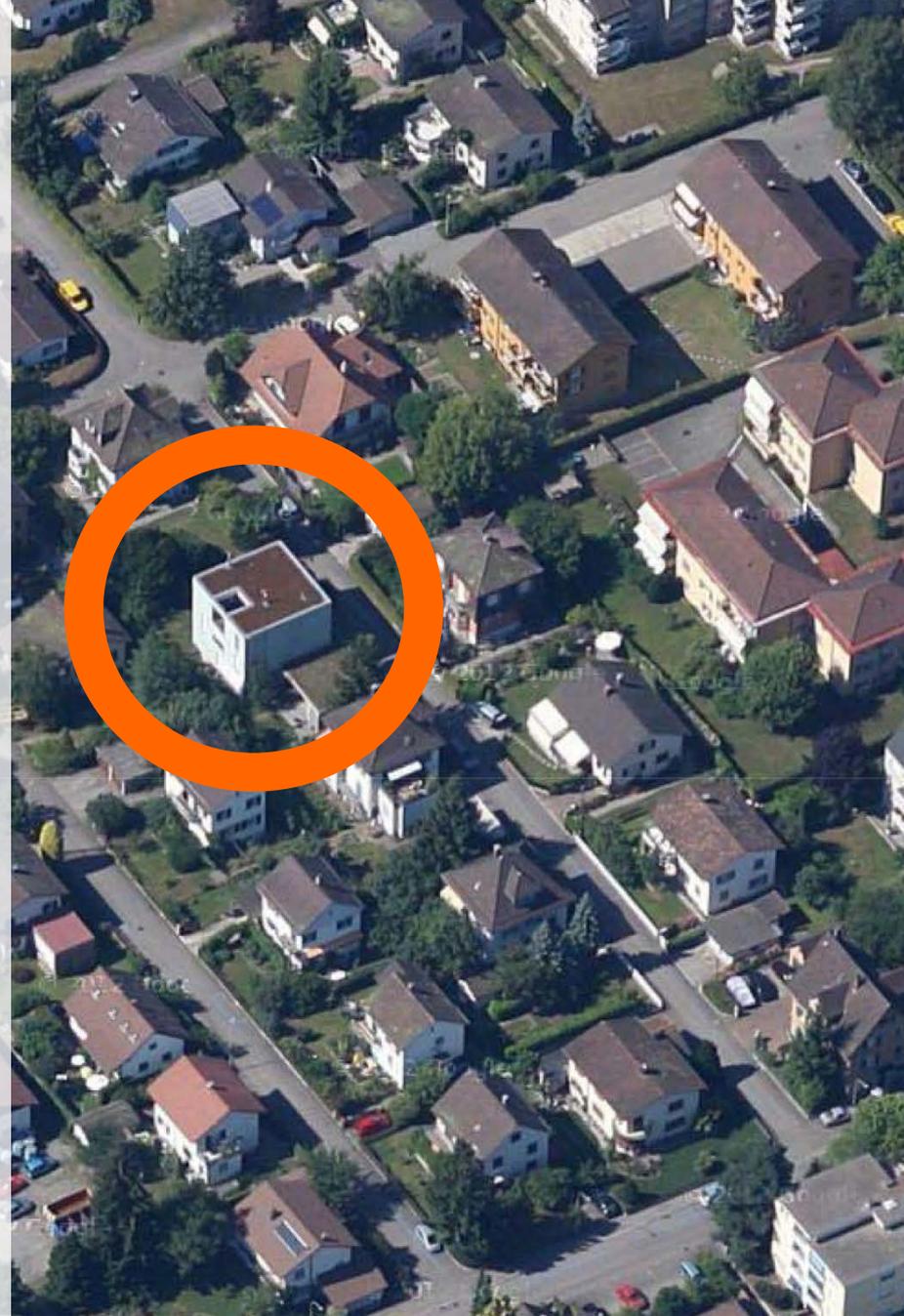
metron, Riehen

Type stratégique

Bestand:
1 Wohnungen
2 Einwohner

Ergänzung:
2 Wohnung
4 Einwohner

Total verdichtet:
6 Einwohner





Type Doubleur

metron, Wettingen

Prix Wakker Aarau



Jurastrasse, Aarau, Kuhn Pfiffner GmbH

Block argovien, Metron





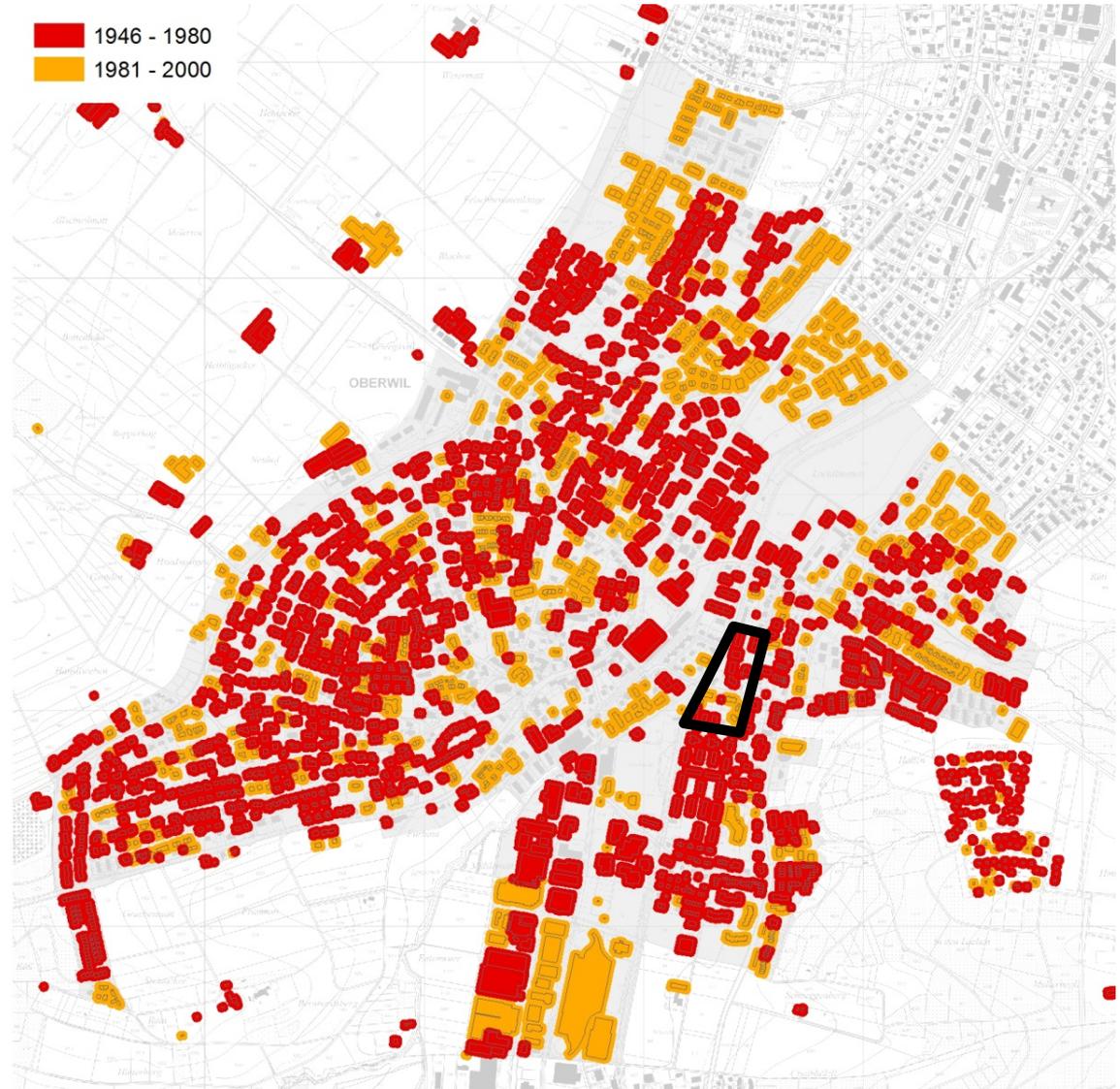
entre la ville et le village, un quartier swissmade

Neue Blockrandbebauung - Limmatfeld, Dietikon



Projet-modèle Oberwil

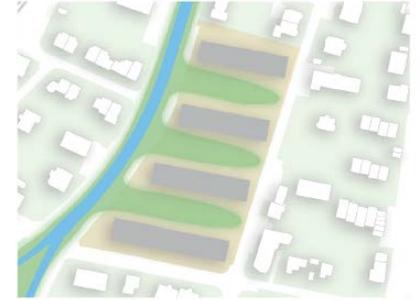
Potentiel rénovation du bâti



Projet-modèle Oberwil

1

Szenario
«Zeilen»



2

Szenario
«Höfe»



3

Szenario
«Kamm»



Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

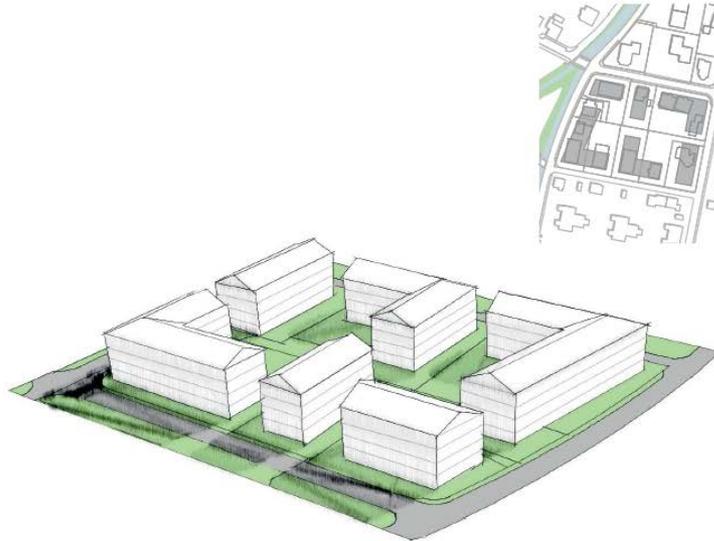
**HOCHSCHULE
LUZERN**

Technik & Architektur

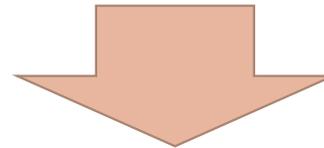


Projet-modèle Oberwil

Süd «Höfe»



Nord «Höfe / Freiraum»



plan d'affectation spécial avec les propriétaires

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Technik & Architektur

Oberwil



metron

But: créer des valeurs ajoutés

plus-value pour le maître d'ouvrage

- höhere Nutzflächen
- höhere Flexibilität bei Massvorschriften
- höhere Planungssicherheit
- ...

plus-value pour le quartier

- gutes Gesamtkonzept und hohe Wohn-, Aufenthalts- und Gestaltungsqualität
- Vorgaben zur Freiraumgestaltung und zu Nutzungen im Quartierinteresse
- Vorgaben differenziertes Wohnungsangebot
- ...

plus-value pour la société / environnement / économie

- höhere Steuereinnahmen
- ökologischer Ausgleich
- erhöhte Energieeffizienz
- ...

