



FSE

Informationen der Fachstelle für Stadtentwicklung

# Stadtblick

6

September 2002



## Wohnen in Zürich

Fakten und Zusammenhänge zum Wohnen in Zürich

Interview mit zwei Vertretern der Wohnungsbaubranche

Evaluation von drei neuen Siedlungen

Wettbewerb für ein zukunftsfähiges Zürich



Editorial	3
-----------	---

## WOHNEN IN ZÜRICH

Wohnen in Zürich – Fakten und Zusammenhänge	4
Für wen sollen Baugenossenschaften bauen?	9
Interview mit zwei Vertretern der Wohnungsbaubranche	11
Genossenschaftsidee neu belebt, zwei Beispiele	14
Soziologische Langzeituntersuchung zum Röntgenareal	15
Hilfe beim Umzug – das MieterInnenbüro in der Siedlung Bernerstrasse	18
Note ungenügend für Zürichs Wohnungsangebot	20
Quartiersversorgung und Quartierzentren	22
Wettbewerb für ein zukunftsfähiges Zürich	24

KURZ UND BÜNDIG	25
-----------------	----

# Editorial

Liebe Leserinnen und Leser

Wohnen zum Zweiten. Wohnen ist nach eineinhalb Jahren erneut Schwerpunkt im «Stadtblick». Nicht nur im «Stadtblick», sondern in allen lokalen Medien. Die Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich hat sich gegenüber dem letzten Jahr weiter akzentuiert. Und dies, obwohl in der Zwischenzeit über 1000 Wohnungen neu erstellt und bezogen wurden. Im vorliegenden Heft erfahren Sie einiges an Fakten und Zusammenhängen zur Wohnungssituation in Zürich sowie über die Ziele und Strategien des neuen Legislatorschwerpunkts «Wohnen für alle».

Damit neue Wohnungen entstehen, braucht es Investoren. Drei davon kommen in diesem Heft zu Wort: der Präsident der grössten Baugenossenschaft ABZ, die mit dem Regina-Kägi-Hof letztes Jahr eine wichtige Wohnsiedlung realisiert hat. Und im Interview die beiden derzeit grössten privaten Wohnungsersteller: die Allreal AG und Leopold Bachmann. Im Zentrum des Gesprächs standen die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Zürich.

Über 2500 Wohnungen wurden in den letzten zwei Jahren erstellt und alle innert kürzester Zeit vermietet. Wie bewähren sie sich? Wie beurteilen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Siedlungen? Um vertiefte Informationen über die Wohn- und Lebensqualität dieser neuen Überbauungen zu erhalten, wurden für drei davon (Kraftwerk1, Regina-Kägi-Hof und Röntgenareal)

Langzeitstudien in Auftrag gegeben, über die in diesem Heft berichtet wird.

Neben Neubau braucht es auch Erneuerung, was manchmal auch Abbruch und Neubau bedeutet. Solche Prozesse müssen aber in einer sozialverträglichen Art ablaufen. Das städtische Abbruch-/Neubauprojekt Bernerstrasse in der Grünau wird deshalb von einem MieterInnenbüro betreut, das die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner aktiv bei der Suche nach einer Ersatzwohnung unterstützt. Auch darüber mehr in diesem Heft.

Ich hoffe, der vorliegende «Stadtblick» trage dazu bei, die Entwicklungen und Aktivitäten auf dem Zürcher Wohnungsmarkt aufzuzeigen.

Brigit Wehrli-Schindler,  
Direktorin der Fachstelle  
für Stadtentwicklung



# Wohnen in Zürich

## Fakten und Zusammenhänge



**(bws) Das Thema «Wohnen» betrifft alle und hat deshalb in der Öffentlichkeit stets eine hohe Aktualität. Die gegenwärtig extreme Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich akzentuiert das Thema besonders und macht es für die Betroffenen zum Problem. Im Hinblick auf den neuen politischen Schwerpunkt «Wohnen für alle» hat die Fachstelle für Stadtentwicklung deshalb die wichtigsten Fakten zum Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich zusammengestellt. Auf den folgenden beiden Doppelseiten sind Auszüge aus diesem Faktenblatt zu finden. Das ganze Faktenblatt kann bei der Fachstelle bestellt oder auf deren Website bezogen werden.**

Folgende Punkte veranlassen die Stadt, sich in der laufenden Legislatur unter dem Titel «Wohnen für alle» schwergewichtig mit dem Thema zu befassen:

- Zürich scheint im Moment über eine riesige Anziehungskraft zu verfügen. Während im übrigen Kanton und in anderen Städten durchaus ein gewisser Leerwohnungsbestand existiert, ist in Zürich kaum eine leer stehende Wohnung zu finden.
- Da die überwiegende Mehrzahl der Wohnbauten in der Stadt Zürich mehr als dreissig Jahre alt ist, besteht ein gros-

ser Renovationsbedarf. Dies gilt insbesondere für die genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungen. Leider nimmt gerade hier aber der Widerstand gegen umfassende Sanierungen zu.

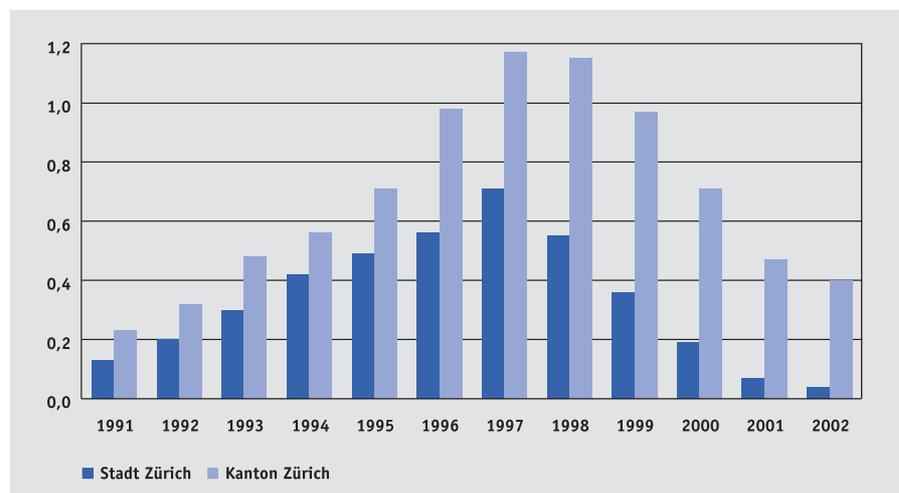
- Die zunehmende Wohnungsknappheit ist vor allem für die Schwächsten auf dem Wohnungsmarkt spürbar. Dementsprechend wird es für das Sozialdepartement immer schwieriger, genügend Notwohnungen zu finden.
- Knappheiten zeichnen sich auch in bestimmten Wohnungssegmenten ab (Alterswohnungen, Studentenwohnungen), die vom privaten Wohnungsmarkt allein nicht abgedeckt werden.
- Wie Befragungen bei den wegziehenden Haushalten zeigen, hat das Angebot an attraktiven Wohnungen (Grösse, Verfügbarkeit Wohneigentum, spezielle Grundrisse usw.) einen grossen Einfluss auf den Standortentscheid.

### Der Wohnungsmarkt in Zürich ist ausgetrocknet

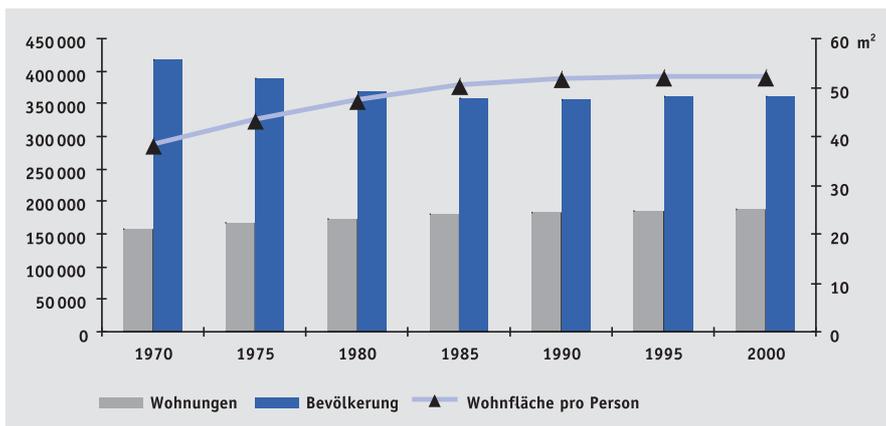
Wohnen in der Stadt Zürich ist begehrt. Seit 1960 lag die Leerwohnungsziffer kaum je über 0,2%. Einzig in den rezessionsgeplagten neunziger Jahren stieg der Wert kurzfristig an und erreichte 1997 mit gut 0,7% einen Höhepunkt. Im Jahr 2001 lag der Leerwohnungsbestand der Stadt Zürich mit 0,07% deutlich unter den Werten anderer Schweizer Grossstädte (Basel 1,49%, Bern 0,53%, Genf 0,45%, St.Gallen 1,81%) sowie auch klar unter dem kantonalen Mittel. Im Juni 2002 standen von 189 000 Wohnungen nur gerade 81 leer, was dem bisher tiefsten Leerwohnungsbestand seit 1989 entspricht.

### Immer mehr Wohnungen für weniger Bewohnerinnen und Bewohner

Die Stadt Zürich ist in den letzten Jahrzehnten zwar baulich ständig gewachsen,



Leerwohnungsziffer in Stadt und Kanton Zürich (leer stehende Wohnungen in % des Bestands, Quelle: Statistik Kanton Zürich)



Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungen und Wohnfläche pro Person, 1970 bis 2000 (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

hat aber gleichzeitig Einwohnerinnen und Einwohner verloren. So wurden in den letzten vierzig Jahren insgesamt 40 600 Wohnungen neu erstellt, und heute zählt die Stadt Zürich rund 189 000 Wohnungen. Dennoch hatte die Stadt Zürich bereits im Jahr 1962 mit rund 445 000 Einwohnerinnen und Einwohnern ihr bisheriges Bevölkerungsmaximum erreicht. Danach nahm die Bevölkerung konstant ab, bis sie sich Anfang der neunziger Jahre bei rund 360 000 Einwohnerinnen und Einwohnern stabilisierte. In den letzten drei Jahren ist wieder eine leicht steigende Tendenz festzustellen.

### Immer mehr Wohnfläche pro Kopf

Die Wohnfläche pro Person (gemessen in Bruttogeschossfläche pro Kopf) hat kontinuierlich zugenommen und liegt heute bei durchschnittlich 52 m<sup>2</sup> pro Person. Abgenommen hat gleichzeitig die Haushaltgröße: Lebten in Zürich 1960 noch durchschnittlich drei Personen in einer Wohnung, so waren es im Jahr 2001 noch knapp zwei

(1,9). In immer mehr Wohnungen leben also immer weniger Menschen. Gründe dafür liegen in einer Kombination von wirtschaftlichen und demographischen Faktoren:

- Ein grösseres Hauhalteinkommen führt zu höheren Ansprüchen an Wohnfläche und Wohnkomfort.
- Jugendliche in Ausbildung verlassen ihr Elternhaus früher und belegen ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder beziehen eine eigene Wohnung. Die Zahl der Ausbildungsplätze in Zürich nimmt laufend zu.
- Betagte und hochbetagte Menschen, deren Anteil an der Bevölkerung stark zugenommen hat, bleiben länger in ihrer Wohnung. Viele Elternpaare beanspruchen nach einer Trennung oder Scheidung zwei Wohnungen, in denen auch die Kinder Platz haben.

Der verstärkte Trend zur Individualisierung manifestiert sich in immer mehr Einzelhaushalten sowie im «living apart together»: Es leisten sich immer mehr Paare in festen Beziehungen je eine eigene Wohnung.

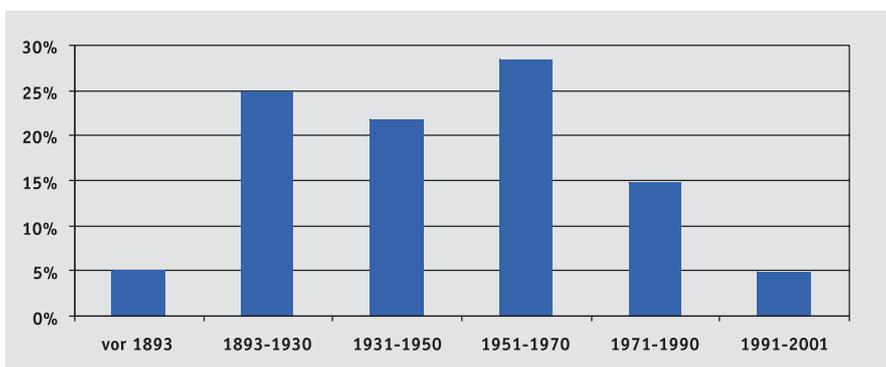
### Der Wohnungsbestand in Zürich

Der überwiegende Anteil der Bausubstanz in der Stadt Zürich ist älter als dreissig Jahre; nur gerade 20% aller Wohnungen sind nach 1970 erbaut worden. Viele dieser älteren Wohnungen wurden bis anhin nie oder nur sanft erneuert und genügen den heutigen Ansprüchen an Raumgrössen, Aussenräume, Sanitäreinrichtungen usw. oft nicht mehr.

Damit der Wohnungsbestand seinen Wert auch für kommende Jahre behält, braucht es eine stete und nachhaltige Erneuerung. Die Erneuerungsquote ist aber mit jährlich rund 0,5% des Bestands äusserst tief. Während in den siebziger und achtziger Jahren Wohnungen wegen Umbaus und Zweckänderung verloren gingen, hat der Wohnungsbestand in den letzten Jahren nicht nur durch Neubauten, sondern auch durch Umbau und/oder Zweckänderungen leicht zugenommen.

Fortsetzung auf Seite 6

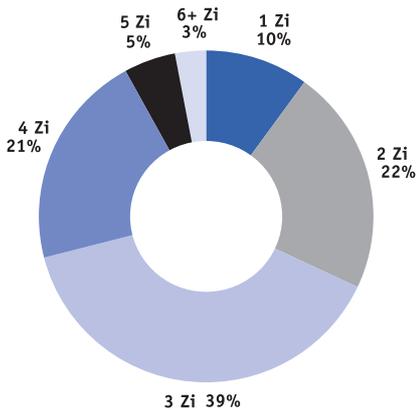
Wohnungen in der Stadt Zürich nach Erstellungsjahren (Quelle: Statistik Stadt Zürich)



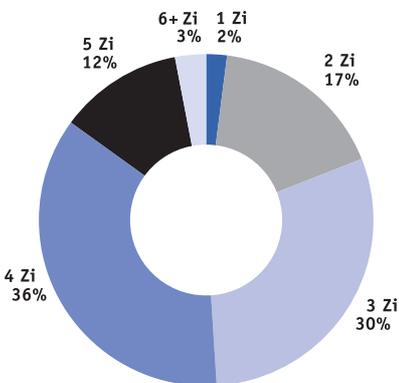
**Wem gehören die Wohnungen in der Stadt Zürich?**

In der Stadt Zürich ist der Anteil gemeinnütziger Wohnungen gemessen am gesamten Wohnungsbestand mit rund 25% sehr hoch. Darunter fallen die 35 800 Wohnungen der Baugenossenschaften sowie die knapp 7000 Wohnungen in kommunalen Wohnsiedlungen. Hinzu kommen gemeinnützige Wohnungen von Stiftungen sowie von Bund und Kanton. Ein Viertel aller Wohnungen in der Stadt wird also nach dem Prinzip der Kostenmiete – d.h. ohne Gewinn – vermietet.

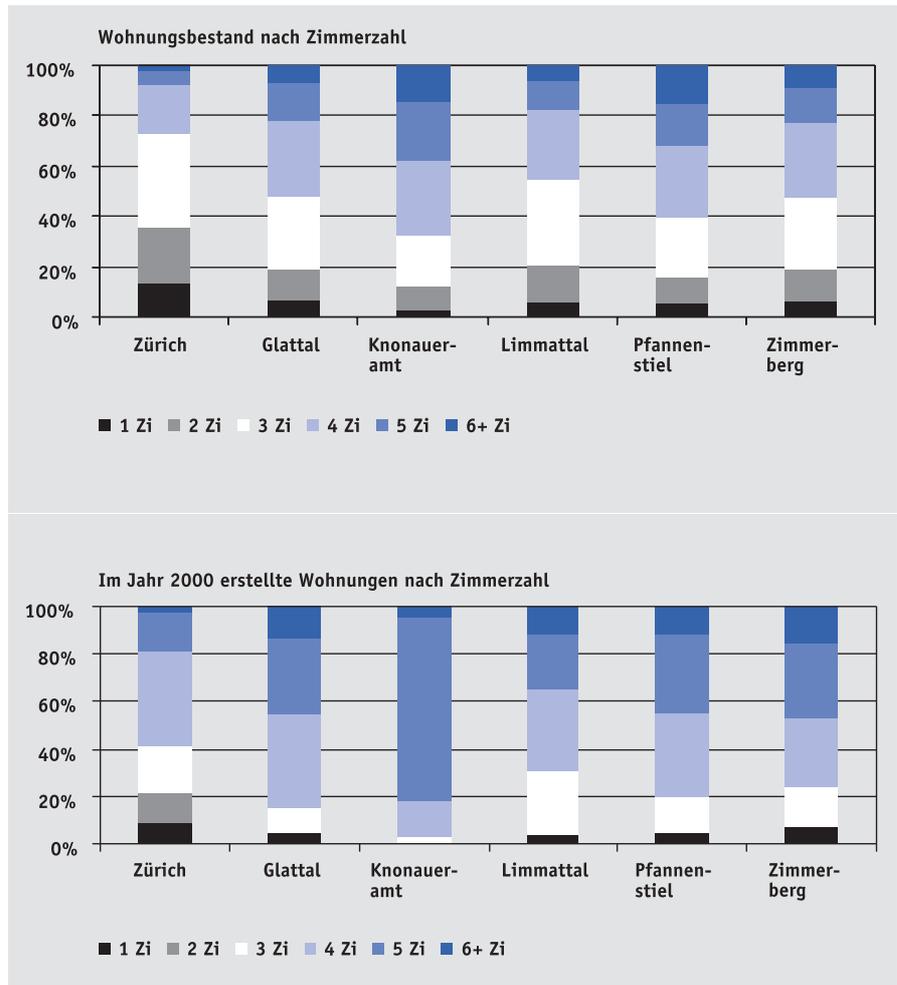
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2001)



2001 erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl



Wohnungsgrößen in der Stadt Zürich im Jahr 2001  
(Quelle: Statistik Stadt Zürich)



Wohnungen in Stadt und Umland im Jahr 2000  
(Quelle: Bundesamt für Statistik)

**Neubautätigkeit in Stadt und Umland**

Zur Erneuerung des Wohnungsbestands in der Stadt Zürich gehört auch der Neubau. Dafür sind gemäss der neuen Bau- und Zonenordnung auf Stadtgebiet auf Jahre hinaus genügend Reserven vorhanden. In den fünfziger Jahren, den Boomjahren des Wohnungsbaus, wurden wegen des starken Bevölkerungswachstums jährlich rund 3000 Wohnungen gebaut. Heute sind es deutlich weniger, nämlich 500 bis 1000 neu erstellte Wohnungen pro Jahr.

Eine Ausnahme bildete das Jahr 2000. Nicht zuletzt als Folge der Aktivitäten im Programm «10000 Wohnungen in 10 Jahren» steigerte sich die Neubauproduktion im Jahr 2000 auf 1465 Wohnungen, und im Jahr 2001 waren es immerhin noch 1140 Wohnungen, wobei sich die Wohnbauakti-

vitäten von Genossenschaften und öffentlicher Hand nicht etwa antizyklisch, sondern ähnlich verhielten wie diejenigen der privaten Wohnbauträger.

Normalerweise überwiegen bei der Neubauproduktion die privaten Bauträger. Im Jahr 2001 allerdings lag der Anteil der privaten Bauträger lediglich bei 50%. Neben dem genossenschaftlichen Wohnungsbau (20%) erstellte die Stadt Zürich 70 Wohnungen (Siedlung Stiglen in Seebach), die restlichen Wohnungen wurden von einer privaten Stiftung (23%) gebaut.

**Der Neubau findet vor allem im Umland statt**

Der Wirtschaftsraum Zürich macht nicht an der Stadtgrenze Halt. Neue Wohnungen entstanden denn auch in erster Linie im



Umland. Auf Grund der starken Bautätigkeit hat sich auch das Bevölkerungswachstum in die Agglomeration verschoben. Die Pendlerdistanzen haben zugenommen, und es sind immer neue Agglomerationsringe entstanden – heute reichen sie bereits in andere Kantone hinein. Die Bevölkerung im Kanton stieg von 0,95 Mio. im Jahr 1960 um 28% auf 1,22 Mio. im Jahr 2001. In dieser Periode sank der Anteil der Stadtbevölkerung an der Kantonsbevölkerung von ca. 45% auf unter 30%. Um das weitere Ausufern der Siedlungsentwicklung in Richtung Peripherie zu reduzieren, soll wieder vermehrt in der Stadt gebaut werden. Die Reserven in Form von Bauland und Verdichtungsmöglichkeiten sind vorhanden.

### Grosse Umzugsmobilität der Bevölkerung

In den neunziger Jahren hat die Stadt Zürich gegenüber den Agglomerationsgemeinden vor allem Familienhaushalte und Haushalte mit höherem Einkommen verlo-

ren. Obwohl sich der Wanderungssaldo in der Stadt Zürich seit 1998 gesamthaft wieder positiv entwickelt, also in den letzten vier Jahren mehr Personen zu- als weggezogen sind, hat die Stadt weitere Familienhaushalte verloren: Jährlich verlassen rund 1000 Familien mehr die Stadt als neue hinzukommen. Die neue Wegzugsbefragung der Fachstelle für Stadtentwicklung (2002) hat ergeben, dass 45% der Familien zuerst in der Stadt Zürich nach einer passenden Wohnung suchten, dann jedoch wegzogen, weil sie keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung gefunden hatten.

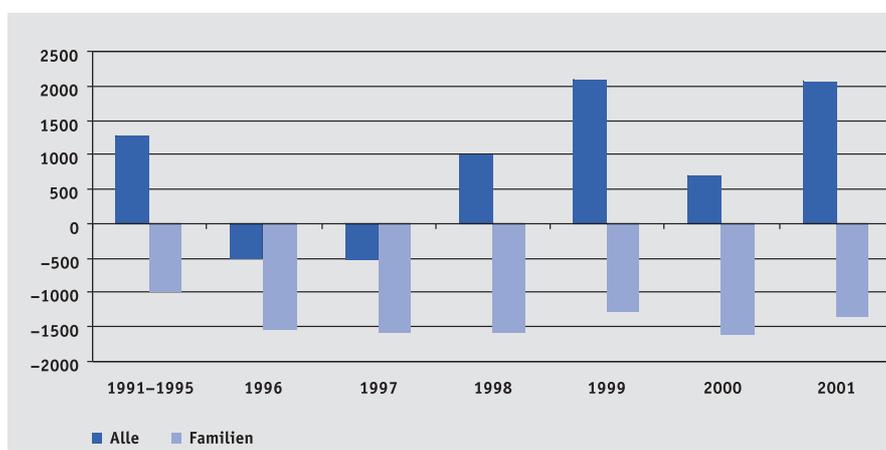
71% aller Wohnungen in Zürich sind Kleinwohnungen, d.h. Wohnungen mit maximal drei Zimmern. Der Anteil der Familienwohnungen (4 Zimmer und mehr) liegt mit 29% deutlich unter dem Kantonsmittel. Die vielen in den dreissiger, vierziger und fünfziger Jahren erstellten Wohnungen waren mit drei bis dreieinhalb Zimmern auf den damals bescheideneren Bedarf von Familien ausgerichtet. Heute genügen sie einem

Haushalt mit mehr als zwei Personen längst nicht mehr.

Die Unterschiede in der Bevölkerungsstruktur zwischen Stadt und Umland verstärken sich zusehends: Einerseits weil die Bautätigkeit im Umland höher ist als in der Stadt, andererseits weil im Umland anteilmässig deutlich mehr grosse Wohnungen gebaut werden.

Der Mangel an grösseren Wohnungen wirkt sich auf die Durchmischung der Bevölkerung aus: Es hat in der Stadt immer weniger Platz für grössere Haushalte und Familien. Diese Tatsache war 1998 Anlass für das städtische Programm «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» mit dem erklärten Ziel, grosse und attraktive Wohnungen für Familien zu schaffen.

Fortsetzung auf Seite 8



Jährliche Wanderungssaldi zwischen Stadt und Umland  
(Quelle: Statistik Kanton Zürich)

### Wohnungspolitik der Stadt Zürich:

#### Tradition mit neuen Akzenten

Mit dem Legislaturziel «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» hat der Stadtrat bereits 1998 seinen Willen bekundet, die Stadt Zürich als Wohnort aufzuwerten und ein der Nachfrage entsprechendes Wohnungsangebot zu fördern. Die Stadt kann aber auch auf eine langjährige wohnungspolitische Tradition zurückblicken. Neben der Bewirtschaftung des eigenen, weitgehend gemeinnützig ausgerichteten Wohnungsbestands unterstützt die Stadt den genossenschaftlichen Wohnungsbau und schafft günstige Rahmenbedingungen für den privaten Wohnungsbau. Im Einzelnen sind dies folgende Bereiche:

- *Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus:* Der gemeinnützige Wohnungsbau hat in der Stadt Zürich eine lange Tradition und ist entsprechend stark verankert. Zürich weist mit 25% den grössten Anteil gemeinnütziger Wohnungen der Schweiz auf.
- *Städtische Liegenschaften und Stiftungen:* 1907 erstellte die Stadt die erste kommunale Wohnsiedlung. Seither hat sie 56 weitere Überbauungen realisiert. Sie besitzt heute rund 9700 Wohnungen. Davon befinden sich 7000 Wohnungen in kommunalen Wohnsiedlungen, die nach Kostenmiete vermietet werden, und 2700 Wohnungen in Fiskalliegenschaften, die teilweise zu Marktpreisen vermietet werden. Zusätzliche rund 3000 Wohnungen sind im Besitz von Stiftungen, die der Stadt nahe stehen:
  - Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien: 492 Wohnungen
  - Stiftung Alterswohnungen: 1940 Wohnungen
  - Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen: 660 Wohnungen
- *Die städtische Wohn- und Obdachlosenhilfe:* Die Wohn- und Obdachlosenhilfe hilft Familien und Einzelpersonen, die unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht sind. Aufgenommen werden Personen mit fürsorgerechtem Wohnsitz in der Stadt Zürich oder solche, die seit mindestens zwei Jahren in der Stadt Zürich wohnen. Ziel der Wohn- und Obdachlosenhilfe ist die Reintegration in den freien Wohnungsmarkt mit fachlicher Unterstützung.

### Einer der neuen Legislatorschwerpunkte des Stadtrats heisst «Wohnen für alle»

Zahl und Zusammensetzung der Bevölkerung Zürichs sind eng mit dem Wohnraumangebot verknüpft. Deshalb ist die Wohnpolitik für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung. Vor vier Jahren wurde klar, dass der Wegzug von Familien mit Kindern auf strukturelle Mängel im Wohnraumangebot der Stadt zurückzuführen ist. Das Programm «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» hat Erfolge gezeitigt und soll deshalb auch in dieser Legislatur weitergeführt werden. Die heutige akute Verknappung im Wohnungsangebot zwingt darüber hinaus zu Massnahmen auf verschiedenen Ebenen, um das Angebot zu erhöhen. Die Stadt will sich besonders für jene Zielgruppen engagieren, die auf dem Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben.

#### Ziele

Gute Wohnraumversorgung für alle heisst:

- Förderung fehlender Wohnungssegmente (z.B. grosse Wohnungen) durch Um- und Neubau (Weiterführung des Programms «10 000 Wohnungen») mit einem Schwerpunkt auf grossen Familienwohnungen.
- Notwendige Erneuerung des Bestands und Anpassung an heutige Bedürfnisse.
- Unterstützung von zielgruppenspezifischen Wohnungsprojekten (Ziel: 200 Alterswohnungen und 200 Wohnungen für Junge in Ausbildung).
- Förderung von preisgünstigem und experimentellem Wohnungsbau.
- Förderung qualitativ hoch stehender Wohnbautätigkeit.
- Übergangswohnraum für Familien und andere Personen in Notsituationen sowie für Asyl Suchende.
- Die städtischen Strategien sollen in der Öffentlichkeit kommuniziert werden.

#### Strategien

- Familienwohnungen: Unterstützen der Genossenschaften bei Neubau und Sanierungsvorhaben; Fördern neuer Genossenschaften; Anreize für den privaten Wohnungsbau mit Schwerpunkt auf grossen Wohnungen.
- Besondere Zielgruppen: Kommunales Engagement in der Realisation von Wohnungsbauprojekten z.B. über gemischtwirtschaftliche Trägerschaften (Stiftungen für Alters-, Jugendwohnungen und Wohnungen für kinderreiche Familien); problemadäquate Unterstützung von Zielgruppen mit besonderen Problemen auf dem Wohnungsmarkt.
- Mittelständische Haushalte: Schaffen guter Rahmenbedingungen für private Investoren und Genossenschaften.
- Realisation und Unterstützung von Wohnbauprojekten mit einfachem Standard und kostengünstiger Finanzierung, allenfalls in neuen Trägerschaften mit städtischer Beteiligung. Unterstützung von experimentellen Wohnbauprojekten mit sozialer oder ökologischer Ausrichtung.
- Städtische Siedlungen: Zukunftsgerichtete und sozialverträgliche Erneuerung des Altbaubestands.
- Öffentlichkeitsarbeit: Aufklären über Fakten und Zusammenhänge; Schaffen einer öffentlichen Diskussionskultur.

Aus: Der Stadtrat von Zürich: Legislatorschwerpunkte 2002–2006, Juli 2002.

Das Faktenblatt «Wohnen in Zürich» kann bei der Fachstelle für Stadtentwicklung bezogen werden.

# Für wen sollen Baugenossenschaften bauen?



**Die Vorwürfe an die Baugenossenschaften, sie verfolgten Renditeziele, statt ihrer sozialen Verpflichtung mit der Bereitstellung günstigen Wohnraums nachzukommen, entbehren der Grundlage. Baugenossenschaften betreiben nach wie vor sozialverträgliche Wohnbaupolitik.**

In den letzten Monaten sind einige kritische Presseartikel über Baugenossenschaften veröffentlicht worden. Einmal hiess es, diese Bauträger beabsichtigten, gegen den Willen der Mieterschaft günstigen Wohnraum zu vernichten. Ein anderes Mal war zu lesen, eine Generalversammlung habe knapp einem Bauprojekt zugestimmt, das Wohnungen mit einer Miete von über 2500 Franken vorsehe. Prompt folgten LeserInnenbriefe und Forderungen von politischer Seite: Baugenossenschaften sollten Wohnungen für weniger als 2000 Franken Miete erstellen, auf Ersatzneubauten verzichten und Sanierungen sozialverträglich, das heisst nach der Finanzkraft der Bewohnerschaft, durchführen.

## Früchte weitsichtigen Handelns

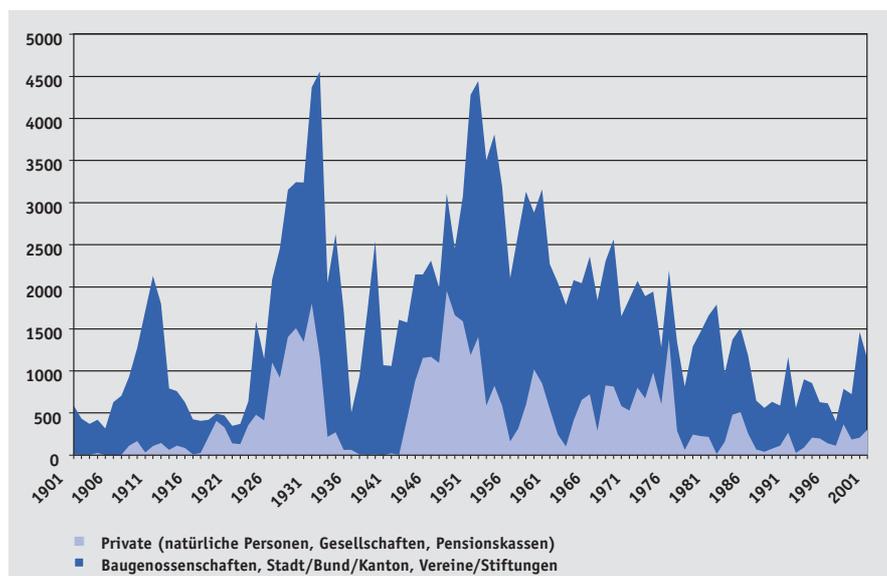
Tatsache ist, dass sich die Baugenossenschaften seit Jahrzehnten der Aufgabe widmen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und zu erhalten. Dank einer aktiven Politik ist es ihnen gelungen, ihren Anteil im Neubausegment in den letzten Jahren zu wahren (siehe Grafik). Die erst kürzlich veröffentlichte Studie über den Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich zeigt auf, dass die Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau in Zürich rund 20 bis 30 Prozent günstiger sind als diejenigen privater Wohnungsanbieter.

Auch die heute preiswerten Genossenschaftswohnungen waren zum Zeitpunkt ihrer Erstellung nicht gerade billig. In den zwanziger Jahren und nach dem Zweiten Weltkrieg konnten sie meist nur dank Subventionen der öffentlichen Hand überhaupt noch an Arbeiter und Arbeiterinnen vermietet werden. Da die genossenschaftlich erstellten Bauten der Spekulation entzogen und übermässige Gewinnausschüttungen ausgeschlossen sind, wurden aus den Neubauwohnungen im Lauf der Zeit sehr günstige Angebote. Schon damals haben also die Genossenschaften nicht allein für die Arbeiterschaft, sondern auch für Angestellte, den Mittelstand, gebaut. Niemand wird bestreiten, dass wir heute für den damit geschaffenen, günstig gewordenen Wohnraum dankbar sein können.

## Die Ziele bleiben dieselben

Von ihren ursprünglichen Zielen sind die Baugenossenschaften nicht abgerückt, im Gegenteil. Die in den letzten Jahren realisierten Bauten zeichnen sich durch eine hohe architektonische Qualität aus, und dennoch bewegen sich die Mieten im preisgünstigen Bereich – in rund 90 Prozent der Fälle kostet eine neu erstellte 4,5-Zimmer-Wohnung 1600 bis 2400 Franken. Von einigen wenigen Ausnahmen abgesehen – die in der Presse aufgegriffen werden –, bauen die Genossenschaften für den Mittelstand. Der oben beschriebene Mechanismus wird dazu führen, dass sich diese Angebote im Vergleich zum allgemeinen Wohnungsmarkt noch weiter verbilligen werden. Sofern ein Teil der Neubauwohnungen zusätzlich mit Subventionen der öffentlichen Hand geför-

Bautätigkeit seit 1900 im öffentlichen und privaten Wohnungsbau in Zürich (Quelle: Statistik Stadt Zürich)



dert wird, sind die Neubauwohnungen bereits jetzt ausserordentlich preiswert, zumal damit die Mieten noch einmal um etwa ein Drittel gesenkt werden können. Ein weiterer Effekt kommt noch hinzu, wenn auf früher erworbenen Grundstücken Ersatzneubauten verwirklicht werden können. Land, das in den zwanziger bis vierziger Jahren erworben worden ist, kann zu einem Anlagewert von 10 bis 50 Franken pro Quadratmeter eingesetzt werden. Allein dies bewirkt eine Vergünstigung gegenüber privaten Angeboten um etwa 20 Prozent. Nur so kann zum Beispiel erklärt werden, dass eine Neubauwohnung mit 110 Quadratmetern im Ersatzneubau der ABZ am Jasminweg inklusive Nebenkosten und Minergiestandard nur rund 1600 Franken kostet – als subventionierte Wohnung beträgt die Miete sogar nur 1000 Franken. Die Behauptung, Baugenossenschaften bauten generell Wohnungen zu teuer, kann anhand vieler anderer Beispiele widerlegt werden. Die 80-jährige Erfolgsgeschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus verdeutlicht zweierlei: Erstens sind die Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt sehr preisgünstig, und zweitens ist es gelungen, in Zürich einen Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus von 25 Prozent zu erreichen (genossenschaftliche und städtische Wohnungen zusammen).

### Baugenossenschaften streben einen ausgewogenen Mix an

Ausserdem ist zu bedenken, dass die genossenschaftlichen Bauträger nebst vergleichsweise günstigen Neubauten nach wie vor über einen Anteil an sehr preiswerten Wohnungen in Altbauten verfügen. In der Summe entsteht ein ausgewogener Mix für eine Mieterschaft aus verschiedenen Bevölkerungskreisen aus tieferen und mittelständischen Einkommensgruppen. An dieser breit gefassten Zielgruppe wollen die Baugenossenschaften festhalten. Um eine vernünftige Durchmischung auch in Zukunft sichern zu können, sind verschiedene Massnahmen unverzichtbar:

1. Mit einem Bestand von grösstenteils 3-Zimmer-Wohnungen, die oftmals einen bescheidenen Ausbaustandard aufweisen, kann die soziale Durchmischung in vielen Siedlungen nicht mehr erhalten werden. Um die Gefahr einer sehr ein-



Der Regina-Kägi-Hof, eine Siedlung der ABZ

- seitigen MieterInnenstruktur – mit Folgen für Quartier und Stadt – abzuwenden, sind Aufwertungen von Altbauwohnungen von sehr grosser Bedeutung. Kleine 3-Zimmer-Wohnungen aus früheren Bauperioden genügen den heutigen Anforderungen an eine Familienwohnung bei weitem nicht mehr.
2. Der aus heutiger Sicht ungenügende Schallschutz in Altbauten zieht eine steigende Zahl von Konflikten unter der Mieterschaft nach sich. Verstärkt wird dieses Problem noch durch den unterschiedlichen kulturellen Hintergrund und unterschiedliche Lebensgewohnheiten.
3. Aus Sicht der Genossenschaften fällt auch ins Gewicht, dass aktive Genossenschaftsmitglieder vor allem aus grösseren und teureren Wohnungen rekrutiert werden können. Ohne Mitwirkung und Mitarbeit ihrer Mitglieder haben die Baugenossenschaften aber keine Zukunft.

### Schlussfolgerungen

Überall dort, wo es Sinn macht – etwa bei einem ausgewiesenen Potenzial für massvolle Verdichtungen –, sind schrittweise Ersatzneubauten ein Thema. Der Preisvorteil eines geringen Landanteils trägt ebenso wie alle anderen genannten Faktoren zum Hauptziel bei – preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Soweit dadurch ein Teil preisgünstiger Altbauten verloren geht, kann mit Hilfe von Subventio-

nen für neue oder renovierte Wohnungen ein Ausgleich geschaffen werden. Dazu müssen die Förderinstrumente von Kanton und Bund für Baugenossenschaften noch attraktiver ausgestaltet werden. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, bedarf es einer vermehrten Unterstützung durch die öffentliche Hand – vor allem, wenn es um die Sicherung von privatem und öffentlichem Bauland geht.

Um die Ziele zu erreichen, müssen die Baugenossenschaften die dargestellten Zusammenhänge noch vermehrt transparent machen und nach innen kommunizieren. Natürlich hilft das beste Projekt nicht weiter, wenn es letztlich an der mangelnden Zustimmung der Genossenschaftsmitglieder scheitert. Schliesslich müssten Anreize geschaffen werden, damit die besonders günstigen Wohnungen auch tatsächlich jenen zugute kommen, die am meisten darauf angewiesen sind. Darin steckt wahrscheinlich das grösste sozialpolitische Potenzial.

Peter Schmid,  
Präsident Allgemeine  
Baugenossenschaft Zürich (ABZ)



# «Wo Bauland ist, da bauen wir»

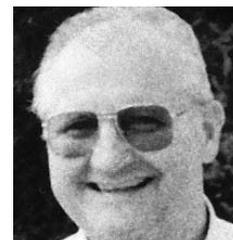
Ein Gespräch mit zwei Vertretern der Wohnungsbaubranche

**Die Allreal Immobilienunternehmung und die Privatfirma Leopold Bachmann haben in den letzten vier Jahren in Zürich zusammen rund 1700 Wohnungen erstellt. Ein guter Grund, ein Gespräch mit den zwei wichtigen Investoren im Wohnungsbau über ihre Vorhaben und ihr Verhältnis zur Stadt Zürich zu führen. Franz Ulmann ist verantwortlich für die Projektentwicklung der Allreal Immobilienunternehmung AG. Leopold Bachmann ist Ingenieur und privater Investor. Die Gespräche führten Barbara Emmenegger und Brigit Wehrli-Schindler.**



«Es ist unsere Zielsetzung, dass die BewohnerInnen in einer durch uns erstellten Wohnung einen grösstmöglichen Nutzwert haben. Der Nutzwert oder die Funktionalität der Wohnung darf durch die Architektur nicht eingeschränkt werden. Zugleich hat aber die Architektur einen hohen Stellenwert.»

Franz Ulmann, Allreal AG



«Meine Stärke ist es, Wohnungen zu bauen, die günstiger sind als Wohnungen, die gleichzeitig gebaut werden. Ich fühle mich ein bisschen verpflichtet, Wohnungen für Familien zu bauen, die sonst keine Wohnung finden würden, die zahlbar ist.»

Leopold Bachmann

*Herr Ulmann, der Verteilungsschlüssel von Bürobauteilen und Wohnbauten lautet bei der Allreal eins zu zwei zugunsten des Bürobaus. Warum investieren Sie nicht mehr in Wohnbauten?*

Bei Geschäftshäusern ist die Renditemöglichkeit höher, und gleichzeitig ist die Bewirtschaftung von Wohnliegenschaften aufwändiger. Zudem ist der Handlungsspielraum bei Wohnliegenschaften kleiner, Geschäftsräume kann man aktiver bewirtschaften und optimieren. Ein weiterer Faktor ist die Landknappheit für Wohnungsbau in der Stadt.

*Herr Bachmann, warum investieren Sie nicht in Bürobauteilen?*

Geschäftshäuser muss man heutzutage nicht bauen, davon hat es genug, und sie sind viel risikoreicher. Wohnraum hingegen braucht es. Jeder Mensch in der Schweiz, jede Familie braucht irgendwann eine Wohnung, und da erscheint es mir wichtig, dass wir genug Wohnungen erstellen können.

*Für welches Segment von Leuten bauen Sie Ihre Wohnungen?*

Ulmann: Wir bauen für alle Käufersegmente. Die Zielgruppendefinition steht für uns an vorderster Stelle und ist in erster Linie standortbezogen. Man kann Zielgruppen, das haben verschiedene Projekte gezeigt, relativ genau definieren und vorgeben.

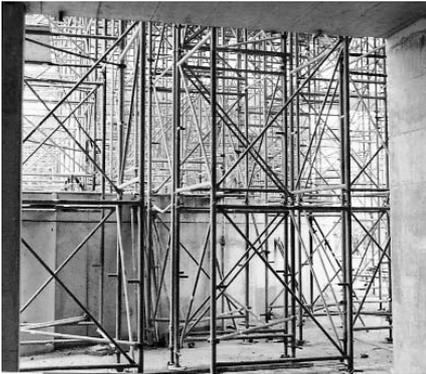
Bachmann: Ich baue für den unteren Mittelstand. Der Mittelstand verdient genügend, um sich auch teurere Wohnungen zu leisten. Es geht mir vor allem darum, Leute zu bevorzugen, die Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden, z.B. kinderreiche Familien. Darum vermiete ich Grosswohnungen nie an Einzelpersonen, das sind Wohnungen für Familien.

*Neue, kostengünstig erstellte Mietwohnungen sind rar. Bauen wir in der Schweiz generell zu teuer?*

Bachmann: Wir bauen nicht nur zu teuer, wir bauen viel zu teuer. Eine der letzten

Überbauungen, die ich realisiert habe, war in Embrach. Bei den Mietinteressen habe ich festgestellt, dass sehr viele junge Leute, in erster Linie junge Frauen, eine Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnung brauchen, aber nicht einmal den Mindestlohn von 3000 Franken verdienen, man würde nicht glauben, wie oft das vorkommt. Wohnungen für 1500 Franken können die nicht bezahlen. Da habe ich mich bemüht, Ein-Zimmer-Wohnungen für rund 750 Franken zu bauen. Für die grossen Wohnungen mache ich eine Art Quersubventionierung. Ich reduziere bei den grösseren Wohnungen den Preis und setze ihn bei den 2,5- oder 3-Zimmer-Wohnungen, die viel leichter zu vermieten sind, etwas höher an.

Ulmann: Wir bauen sicher teuer, aber unsere Nutzer – EigentümerInnen wie MieterInnen – haben auch hohe Ansprüche. Das ist die Frage nach Huhn oder Ei. Haben diejenigen, die bauen, immer zu teuer gebaut, oder haben die NutzerInnen zu hohe Ansprüche? Wenn wir mit Europa vergleichen,



*Herr Bachmann, geht kostengünstiges Bauen auf Kosten der Nachhaltigkeit?*

Nein, nein. Das ist nicht der Fall. Die heutigen Materialien sind sehr gut. Es fehlt eher an der Verarbeitung. Nehmen wir die Kunststoffenster, das ist ein Material, das könnte nicht besser sein. Früher haben wir Holzfenster gemacht. Nach 10 Jahren sind die meistens kaputt. Aber ein Kunststoffenster, das hält so lange wie das Haus, 50 Jahre.

*Was sind die Hauptgründe dafür, dass Sie im Vergleich zu anderen günstiger bauen können?*

Bachmann: Der wichtigste Grund ist, dass ich Bauleitung und Rechnungswesen selber mache. Ich bin jeden Tag auf der Baustelle. Jeder Entscheid wird bei mir und innerhalb von 24 Stunden gefällt, damit der Bau nie stehen bleibt. Bei anderen Unternehmen mit mehreren Verantwortlichen sind die Entscheidungswege viel zu lang. Das ist auch der zweite Grund, warum ich so billig bauen kann. Ich kann Ihnen das am Beispiel Röntgenareal erläutern: Die Architekten, die das Projekt ausgearbeitet haben, haben für die 320 Wohnungen eine Bauzeit von ungefähr 5 Jahren veranschlagt. Ich

dann wird in Deutschland und auch in Holland qualitativ schlechter gebaut. Wahrscheinlich ist aber das teurere Bauen in der Schweiz nicht nur eine Standard-, sondern auch eine Qualitätsfrage, um eine längere Lebensdauer der Gebäude zu garantieren. Vielleicht bauen wir aus diesem wärschaften Denken heraus teurer. Wenn wir jedoch schon wärschaft für 100 Jahre bauen wollen, dann müssen die Grundrisse auch so flexibel sein, dass sie den sich verändernden Wohn- und Lebensformen gerecht werden.

habe es in 15 Monaten gebaut. Ich bezahle also nur 15 Monate Baukreditzinsen, danach habe ich schon die vollen Mietentnahmen. Diese Bauzeitdifferenz macht bei einer Grossüberbauung Millionen aus. Diesen Betrag kann ich auf die Mietzinse umlegen.

Ulmann: Die Anforderungen der Normen sind extrem gestiegen und verteuern ein Bauprojekt zusätzlich. Das sind z.B. die ökologischen Vorgaben, die Schallmassnahmen, die energetischen Vorgaben, so ist auch der Minergiestandard bald Usanz. Auch werden die Anschlussgebühren für Strom, Kanalisation und Wasser immer teurer, die machen prozentual sehr viel aus auf die Baukosten.

*Weshalb werden trotz grosser Nachfrage nicht mehr Wohnungen gebaut?*

Bachmann: Ja, das Land! Bringen Sie mir Land, und ich baue Ihnen jede Wohnung. Wobei, etwas vom Schwierigsten ist nach wie vor immer noch die Baubewilligung.

Ulmann: Ein wichtiger Grund ist die Verfügbarkeit von Grundstücken, und wenn etwas verfügbar ist, dann ist es relativ hochpreisig. Die Bodenpreise in der Stadt sind doch relativ hoch. Zudem war es bis anhin natürlich interessanter, in den Kapitalmarkt zu investieren. An der Börse verdient sich mehr Geld als im Immobilienmarkt. Das ändert sich jetzt wieder. Die Stadt müsste die Rahmenbedingungen optimal gestalten, damit die Privaten mehr investieren. Rahmenbedingungen optimieren heisst mitziehen, wenn Private kommen, Quartierpläne förderlich behandeln oder, wenn sie rechtskräftig genehmigt sind, so schnell wie möglich die Erschliessung organisieren.

*Wie beurteilen Sie die bisherigen Bemühungen der Stadt Zürich im Rahmen ihres Programms «10 000 Wohnungen in 10 Jahren»?*

Ulmann: Die Bemühungen sind unbestritten da, aber noch ungenügend. Wie Sie selber sagen, vier Jahre sind vergangen, und wir haben noch nicht 4000 Wohnungen. Im Moment bauen wir übrigens rund jede dritte Wohnung in der Stadt. Also, an uns liegt es nicht. Die Frage der Landverkäufe an Private sollte neu diskutiert werden.

**Eigene Wohnbauprojekte in den letzten vier Jahren in der Stadt Zürich**

Allreal AG

- realisiert	KraftWerk1, PWG, Zürich West *	96 Wohnungen
	Regina-Kägi-Hof, Oerlikon *	126 Wohnungen
	Chaletweg, Oerlikon	28 Wohnungen
	Neunbrunnenstrasse Alpha, Oerlikon (ZZN)	54 Wohnungen
- im Bau	Eichrain, Seebach	304 Wohnungen
	Frohbühl, Seebach	116 Wohnungen
	Neunbrunnenstrasse Beta, Gamma, Oerlikon (ZZN)	108 Wohnungen

\* Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit späteren Eigentümern

Leopold Bachmann

- realisiert	Eichrain, Seebach	63 Wohnungen
	Auwiesen, Saatlen (Auzelg)	100 Wohnungen
	Röntgenareal, Kreis 5	320 Wohnungen
	Micafil, Altstetten	250 Wohnungen
- im Bau	Neunbrunnenstrasse, Oerlikon (ZZN)	140 Wohnungen

Bachmann: Wenn die Stadt Zürich 10 000 Wohnungen bauen will, aber das Land dazu nicht zur Verfügung stellt, wird das schwierig. Ich würde sofort bauen, wenn die Stadt mir dafür das Land geben würde, aber ich habe kein Angebot, darum kann ich dazu im Augenblick auch nichts mehr beitragen. Eigenartig ist, dass die Stadt ihr Land nur Genossenschaften im Baurechtsvertrag abgibt. Die müssten die Konkurrenz ja nicht scheuen. Zudem ist es nach wie vor nicht einfach, mit den Behörden in der Stadt Zürich zusammenzuarbeiten. Die einen Behörden, z.B. die Baupolizei, arbeiten allerdings sehr rassig, da habe ich gute Erfahrungen gemacht. Bei anderen Kommissionen hingegen geht es viel länger.

*Die Immobilienmärkte haben sich von der Rezession der frühen neunziger Jahre erholt. Schon wieder wird aber von einem neuen Einbruch gesprochen. Was ist Ihre Einschätzung?*

Ulmann: Kann man wirklich von einem Einbruch reden? Die Spitze ist jetzt ein bisschen eingebrochen. Die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten ist zurückgegangen, aber beim Wohnungsbau hat es keinen Einbruch gegeben. Ist es aber ein Einbruch oder nur eine Normalisierung? Im Moment läuft der Markt, die Qualität steigt damit auch wieder. Man kann mit dem Geschäftshaus nicht einfach das schnelle Geschäft machen, man muss etwas Gutes anbieten für den Preis.

*Sie haben also die Boom-Phase als eine Art Stress erlebt, und jetzt mit der Beruhigung gibt es eine Art Rückbesinnung?*

Wenn natürlich über die Jahre die Nachfrage weiter zurückgeht und es zusätzlich eine Rezession gibt, dann müsste man die Aussage revidieren. Aber die reale Wirtschaft ist in einer normalen, guten Verfassung. Das, was im Moment an der Börse läuft, hat ja nichts mit der realen Wirtschaft zu tun.

Bachmann: Ich hoffe nicht, dass der wirkliche Einbruch kommt, möglich ist es aber schon. Wenn man beobachtet, was im Moment mit der Börse passiert, die Betrüger-

reien von grössten Firmen auf der Welt und die Pleiten. Mehrere solche Sachen erträgt die Wirtschaft nicht, da geht viel zu viel Kapital verloren. Dann ist es natürlich schon möglich, dass wir in eine Rezession kommen.

*Herr Bachmann, bauen Sie auch Eigentumswohnungen?*

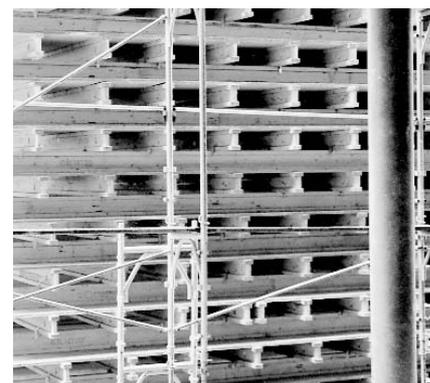
Bachmann: Ich verkaufe Wohnungen oder Bauten nach einer gewissen Zeit, nach rund 20 Jahren. Vorher lohnt sich der Verkauf steuertechnisch nicht. Die Schweiz ist in Europa mit einem Anteil von 30% das Land mit den wenigsten Eigentumswohnungen. Das sollte sich unbedingt ändern. Z.B. mit dem Verkauf von Mietwohnungen an die MieterInnen. Im Moment verkaufe ich Wohnungen im Hochhaus in Zürich-Affoltern. Das Haus ist 24-jährig. Wir verkaufen die Wohnungen als Eigentumswohnungen, vorzugsweise an die eigenen MieterInnen. Vorteile gibt es auf beiden Seiten: Für mich ist das ein zusätzlicher Verdienst, der Stabilität bringt. Die MieterInnen müssen der Bank weniger Zinsen bezahlen, als sie mir vorher Miete bezahlt haben.

*Nach welchen Kriterien baut die Allreal Eigentumswohnungen?*

Ulmann: Der Entscheid über den Kauf von Grundstücken für Eigentumswohnungen hängt – wie auch die Zielgruppendefinition – vom Standort ab, wird aber auch aus unternehmenspolitischen Gründen getroffen. Und schliesslich ist er auch von der Nachfrage abhängig. Bauprojekte, die wir selber entwickeln, sind z.B. Eigentumswohnungen oder Reiheneinfamilienhäuser für den Verkauf. Andererseits bauen wir ganze Wohnanlagen oder einzelne Wohnhäuser, für die wir dann InvestorInnen oder KäuferInnen suchen.

*Würden Sie in Altliegenschaften investieren?*

Eher nicht. Wenn die Liegenschaft als Abbruchobjekt betrachtet werden kann und der Kaufpreis einem normalen Marktlandwert entspricht, dann ja. Dann könnten wir den Standort neu entwickeln. Es dürfte allerdings keine bewohnte Liegenschaft sein.



**Allreal-Gruppe.** Immobilienunternehmung mit einem Immobilienportfolio über CHF 1,3 Mia (Büro: 1 Mia, Wohnen: 300 Mio). Allreal baut sowohl für Dritte Wohnanlagen und Geschäftshäuser, entwickelt aber auch selbst Bauprojekte wie Eigentumswohnungen oder Reiheneinfamilienhäuser für den Verkauf, Geschäftshäuser für das eigene Portfolio sowie ganze Wohnanlagen, einzelne Wohnhäuser und Geschäftshäuser, für die InvestorInnen oder KäuferInnen gesucht werden.

**Leopold Bachmann.** Leopold Bachmann ist Ingenieur und seit 1963 im Baugeschäft tätig. Begonnen hat er mit der Terrana AG. Seit 1966 baut er zusätzlich als Privater. Bachmann baut in erster Linie Wohnobjekte in der Schweiz und in der Region Zürich und verwaltet die Wohnobjekte zum Teil selber über die SIMO-Immobilien GmbH, die von seinen Söhnen geführt wird. Bachmann hat in den letzten 40 Jahren in und um Zürich verschiedenste Bauprojekte realisiert und über tausend Wohnungen gebaut.

1998 gründete er die Leopold-Bachmann-Stiftung, eine steuerbefreite Familienstiftung. Stiftungszweck ist die Unterstützung sozialer Bauprojekte wie Spitäler, Schulen oder Trinkwasseranlagen in Drittweltstaaten. Die Stiftung arbeitet mit Organisationen wie Caritas, HEKS oder Médecins Sans Frontières zusammen.

# Genossenschaftsidee neu belebt

KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in der Evaluation



**In den beiden Entwicklungsgebieten Zürich Nord und Zürich West sind in den letzten zwei Jahren neue Wohnsiedlungen für verschiedene Zielgruppen entstanden. Zwei davon werden gegenwärtig evaluiert, um unter anderem vertiefte Erkenntnisse über die Bewohnerschaft, aktuelle Wohnbedürfnisse, Wohnweisen und Formen des Zusammenlebens im städtischen Kontext zu gewinnen.**

Die beiden Siedlungen KraftWerk1 (Zürich West, Bild oben rechts) und Regina-Kägi-Hof (Zürich Nord, Bild oben links) stehen in der Tradition der Wohnbaugenossenschaften. KraftWerk1, die erste Siedlung der gleichnamigen Genossenschaft, entstand aus einer Sozialutopie der achtziger Jahre. Soziale Durchmischung, flexible Wohnformen, attraktive, gemeinschaftlich nutzbare Infrastrukturen, Solidarität, ökologisches Bewusstsein und die Kombination von Wohnen und Arbeiten sind Kernziele, die im KraftWerk1 verwirklicht werden sollen. Die Siedlung Regina-Kägi-Hof gehört der ABZ, der grössten Wohnbaugenossenschaft der Schweiz mit rund 3600 Wohnungen in der Region Zürich. Die für den Regina-Kägi-Hof definierten Zielsetzungen sind denen des KraftWerk1 in vielen Bereichen ähnlich, unterscheiden sich aber in der Umsetzung. Während die ABZ ihr Angebot vor allem um grosse Wohnungen für Familien und Atelierräume zur Erweiterung der Wohnnutzung ergänzen wollte, stellt KraftWerk1 unter anderem Suiten für Grosshaushalte bis 13 Personen sowie ein vielfältiges, gemeinschaftlich nutzbares Infrastrukturangebot zur Verfügung und erreicht – im grössten der Wohngebäude – den ökolo-

gisch wünschbaren Minergiestandard. Beide Siedlungen bieten auch Wohnraum für Gruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind (z.B. Behinderte, kinderreiche Familien, AusländerInnen und einkommensschwächere Haushalte).

## Verschiedene Zielgruppen

Die unterschiedliche Geschichte und Umsetzung der Ziele der beiden Genossenschaften prägen die architektonische Gestaltung und das Wohnraumangebot und spiegeln sich in unterschiedlichen Merkmalen und Erwartungen der BewohnerInnen. Wie erste Ergebnisse einer schriftlichen Befragung zeigen, werden im KraftWerk1 die «Teilnahme an einem Wohnexperiment» und «Gemeinschaftseinrichtungen» als Einzugsgründe am stärksten gewichtet, im Regina-Kägi-Hof dagegen das «günstige Preis-Leistungs-Verhältnis» und die «Kinderfreundlichkeit». Die Bewohnerschaft beider Siedlungen ist jung (dominiert von der Altersgruppe der 30- bis 39-Jährigen) und zeichnet sich durch ein im schweizerischen Vergleich höheres Bildungs- und Einkommensniveau aus. Die soziale Durchmischung ist im Regina-Kägi-Hof allerdings ausgeprägter. Dies zeigt sich auch im Anteil der ausländischen MieterInnen, der im Regina-Kägi-Hof mit 30% dem städtischen Durchschnitt entspricht, während er im KraftWerk1 bei nur 15% liegt. Und leben in 78% der Haushalte im Regina-Kägi-Hof Kinder, liegt der entsprechende Anteil im KraftWerk1 bei nur 30%. Die beiden Siedlungen sprechen also eine unterschiedliche Mieterschaft an, deren Zufriedenheit mit der Wohnung, der architektonischen Gestaltung und dem Zusammenleben in beiden

Siedlungen – kurz nach Bezug – hoch ist. Diese ausgewählten Resultate sind Teil einer umfassenden Erstevaluation, die Ende 2002 abgeschlossen sein wird und ein differenziertes Gesamtbild der beiden Siedlungen vermitteln soll.

## Entwicklungen verfolgen

Spannend ist, wie sich die Bewohnerschaft und deren Einschätzung der beiden Siedlungen entwickeln und verändern wird. Um dies zu erfassen, sollen in rund zwei Jahren wiederum quantitative und qualitative Daten erhoben werden, die unter anderem auch Schlüsse für den zukünftigen Wohnungsbau in der Stadt und die Bedeutung dieser Siedlungen für die Quartierentwicklung von Zürich Nord und Zürich West ergeben sollen.

---

**Das Evaluationsprojekt** wird zusammen vom ETH-Wohnforum am Departement Architektur, der Hochschule für Soziale Arbeit, Zürich, und der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz durchgeführt. Finanzgeber sind das Bundesamt für Wohnungswesen, das DORE-Programm der Kommission für Technologie und Innovation und des Schweizerischen Nationalfonds, die beiden Genossenschaften, die Stiftung PWG in Zürich (Eigentümerin eines Gebäudes im KraftWerk1) und die Stadt Zürich.

---

Margrit Hugentobler,  
Dr. phil. I, Soziologin,  
Co-Leiterin ETH-Wohnforum,  
ETH Zürich



# Eine farbige Siedlung

Erste Resultate einer soziologischen Langzeitstudie zum Röntgenareal

**Kurz vor der Zugeinfahrt in den Hauptbahnhof sind auf der linken Seite die neun neu erstellten orangen und gelben Wohnhäuser entlang der Gleise kaum zu übersehen. An dieser urbanen Lage ist eine neue Siedlung mit vielen Familienwohnungen ein Wagnis. Die Fachstelle für Stadtentwicklung möchte die Entwicklung dieser Siedlung deshalb beobachten und hat eine soziologische Langzeituntersuchung in Auftrag gegeben, um Erkenntnisse über das Siedlungsleben und die Interaktion von Quartier und Siedlung zu erhalten. Die wichtigsten Ergebnisse des ersten Untersuchungsblocks sind in der Folge zusammengefasst.**

Mehrere Jahre dauerte es, bis die SBB an der Neugasse im Kreis 5 neben dem Bürogebäude der Sozialversicherung einen Investor für den Wohnanteil des Grundstücks Röntgenareal entlang der Gleisfelder gefunden hatten. 15 Monate nur dauerte schliesslich die Bauphase der Siedlung, und noch viel schneller waren die Wohnungen vermietet.

Sugus-Häuser, Legoland, Würfel, Ufos, Rainbow Towers und Hasenställe. Die «Siedlung hinter den sieben Gleisen». Viele Namen gibt es bereits für diese Siedlung. Es sind dies meist positive Bezeichnungen, was nicht selbstverständlich ist. Von den einen schon während der Bauzeit zum sozialen Tod verurteilt, wurde sie von andern in den Himmel gelobt und als Trendsiedlung ausgerufen. Seit zwei Jahren leben nun im Röntgenareal beinahe 700 BewohnerInnen mit ihren Fahrrädern, Autos, Kinderwagen, das jährliche Röntgenarealfest

ist bereits institutionalisierter Bestandteil des Siedlungslebens.

Das Röntgenareal liegt in einem städtebaulich interessanten Spannungsfeld. Während das ehemalige Industriegebiet im Westen der Stadt Zürich eine rasante Umnutzung erfährt und neue Funktionen erhält, weiten sich gleichzeitig die Nutzungsansprüche vom Zentrum und vom Bahnhof her in das Quartier aus. Dem attraktiven, zentralen Standort der Siedlung stehen die Lärmbelastung durch die Eisenbahn und die nahe, sich ständig verändernde Drogenszene entgegen, eine nicht eben einladende Lage für Familienwohnungen. Diese Situation weckte das Interesse der Fachstelle für Stadtentwicklung. Exemplarisch für neu erstellte, privat finanzierte innerstädtische Wohnsiedlungen, wurde die Siedlung Röntgenareal für eine längerfristige wissenschaftliche Begleitung ausgewählt. Mit Daten der

Liegenschaftsverwaltung und statistischen Daten zu Stadt und Quartier, einer schriftlichen Befragung der Bewohnerschaft sowie einer fotografischen Dokumentation werden die Siedlung und ihr Umfeld untersucht <sup>1)</sup>.

Die Siedlung Röntgenareal umfasst auf einer Fläche von 24 500 m<sup>2</sup> neun siebengeschossige Wohnhäuser mit je 35 Wohnungen und einen Pavillon mit zwei Wohnungen sowie einem Kindergarten und einer Kinderkrippe. Der Anteil an Grosswohnungen (4,5 bzw. 5,5 Zimmer) ist mit 60% hoch. Die Mietpreise sind im städtischen Vergleich und gemessen an Lage und Komfort für Neubauwohnungen eher tief.

## Zuzug aus dem Umfeld

Im Dezember 1999 zogen die ersten MieterInnen ein, im Mai 2000 konnte auch die zweite Hälfte der Wohnungen bezogen wer-





den. Über die Hälfte der MieterInnen hatte keinen weiten Weg. Sie zogen aus dem Kreis 5 (28%) oder angrenzenden Kreisen (27%) in das Röntgenareal. Diese sozialräumliche Treue ist auch bei den neu erstellten Genossenschaftssiedlungen Regina-Kägi-Hof und KraftWerk1 zu beobachten. Die Siedlungen bieten offensichtlich eine ersehnte Möglichkeit, die eigene Wohnsituation im näheren geografischen Umfeld zu verbessern. Während diejenigen, die aus dem Kreis 5 und den umliegenden Kreisen 3, 4 und 6 in das Röntgenareal eingezogen sind, häufig Nachteile der alten Wohnung als Grund für den Umzug angeben, ist es für Leute aus andern Stadtkreisen überdurchschnittlich oft die grosse Wohnung im Röntgenareal, die eine Vergrösserung des Haushalts ermöglicht. Zuziehende von ausserhalb der Stadt geben als Zugrundsgrund die Nähe zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz an.

#### Durchmischung der BewohnerInnen

Die Alterszusammensetzung in der Siedlung, die Einkommenslage, berufliche Milieus und Nationalitäten zeigen das Bild ei-

ner sozial und kulturell gut durchmischten, breit zusammengesetzten Bewohnerschaft. Tendenziell wohnen eher jüngere Leute in der Siedlung (18 bis 35 Jahre: 60%; 36 bis 55 Jahre: 35%; 56 Jahre und älter: 5%). Der Anteil von Haushalten mit Kindern liegt mit 23% im städtischen Durchschnitt (21%) und etwas über dem Durchschnitt des Kreises 5 (19%, Zahlen aus Volkszählung 1990). Für eine Siedlung im Kreis 5, aus dem in den letzten Jahren viele Familien weggezogen sind, ist das eine erstaunliche Tatsache. Zurückzuführen ist dies zum einen auf die vielen Grosswohnungen, aber auch auf die Bemühungen der Siedlungsverwaltung, die Familien bevorzugt. Ebenso verhält es sich mit dem Anteil ausländischer Haushalte, den die Verwaltung mit zurzeit 22% auf dem schweizerischen Durchschnitt halten will.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich die soziodemographische Zusammensetzung der BewohnerInnen seit dem Erstbezug im Frühling 2000 kaum verändert hat. Die in der Siedlung vertretenen Berufe, Einkommen wie auch die Alterszusammensetzung sind fast gleich geblieben. Haushalte mit Kin-

dern und BewohnerInnen ohne Schweizer Pass haben leicht zugenommen. Die Fluktuation der MieterInnen ist sehr gering.

#### Zufriedenheit mit der Wohnung

Die Wohnzufriedenheit ist im Röntgenareal sehr hoch. 56% der Befragten haben sich mit einer Wohnung in den Sugus-Häusern ihren Wunsch verwirklichen können. Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung zeigen, dass die Erwartungen der BewohnerInnen zwei Jahre nach dem Einzug nicht enttäuscht wurden. In erster Linie prägen «Licht und Luft» die Wohnungen und tragen zur Zufriedenheit bei. «Balkon einmalig», wird immer wieder betont. Geschätzt werden die grossen Fenster und die Gartenplätze, aber auch bestimmte Aspekte der Infrastruktur: «Waschmaschine in der Wohnung, bravo!», die Kucheneinrichtung und der Grundriss der Wohnung mit der offenen Küche. Im Gegensatz dazu steht die klare Kritik beinahe aller BewohnerInnen zu den zu sparsam montierten Elektroanschlüssen und dem Teppich, dessen Qualität zu wünschen übrig lasse. Auch werden häufig Qualitäts- und Materialmängel genannt, insbesondere die «billige Qualität des Ausbaus».

#### Beurteilung der Siedlung als Ganzes

«Südländische Stimmung mit Ferienfeeling», «mediterranes Ambiente»: So wird die Stimmung im Röntgenareal verschiedentlich charakterisiert. Die moderne, farbige Architektur und die architektonische Gestaltung des Neubaus gefallen den meisten BewohnerInnen sehr. Geschätzt werden Kindergarten und -krippe im Areal und die Spielmöglichkeiten für Kinder im Aussenraum. Allerdings empfinden einige die Ausstattung und Gestaltung des Aussenraums als wenig nutzungsfreundlich, als zu karg oder als zu kostengünstig ausgestattet: «Zu wenige Grünflächen, zu viele Steine.» Auch die «laute Eisenbahn und laute Gleisarbeiten» empfindet ein Drittel der Befragten als störend. Andere BewohnerInnen weisen dagegen darauf hin, dass sie die Nähe der Bahn und des Gleisfelds erfreulich finden, nicht zuletzt ermöglicht dieser Raum den Weitblick.

#### Soziale Netze in der Siedlung und Siedlungsleben

Das Röntgenareal scheint von intensiven sozialen Netzen durchwoben zu sein. Sei

es, dass sich die BewohnerInnen neu kennen gelernt haben – gut die Hälfte hat in der Siedlung neue Bekanntschaften oder Freundschaften geschlossen – oder seien es alte Bekannte, die ebenfalls in der Siedlung wohnen. Zwei Drittel der Haushalte geben an, FreundInnen oder Bekannte in der Siedlung zu haben, die sie schon vor dem Einzug kannten. Rund 40% der BewohnerInnen hingegen pflegen gemäss eigenen Angaben kaum Siedlungskontakte; das Siedlungsleben ermöglicht neben der Pflege eines intensiven Soziallebens in der Siedlung auch die Zurückgezogenheit in der eigenen Wohnung.

In den schriftlichen Bemerkungen erwähnen mehrere BewohnerInnen explizit, die Verwaltung trage zur guten Siedlungsumgebung bei. Sie ist mit der Siedlung vertraut, kennt die meisten BewohnerInnen mit Namen und weiss Bescheid, wenn jemand wegen eines Anliegens anruft. Die Verwaltung scheint das Siedlungsklima offensichtlich positiv zu beeinflussen.

#### Bezug zum Quartier

Die BewohnerInnen des Röntgenareals haben einen intensiven Quartierbezug und schätzen das Quartier vor allem wegen seiner Vielfalt. Sie leben gerne im Quartier und kaufen die Lebensmittel für den täglichen Bedarf hauptsächlich im Quartier ein (86%). Ein Fünftel der befragten Personen hat den Arbeits- oder Ausbildungsplatz im Kreis 5. 14% arbeiten in den Nachbarkreisen 3, 4 oder 6 oder gehen dort ihrer Ausbildung nach. Generell wird die Infrastruktur des Quartiers als gut beurteilt. Als wesentliche Mängel werden von rund einem Drittel der Haushalte die fehlenden Grünflächen und Parks genannt. Dass sich die Befragten im Quartier wohl fühlen, heisst aber nicht, dass sie Probleme nicht wahrnehmen. So wird der Drogenhandel mehrheitlich als Problem bezeichnet und die Verkehrsbelastung als störend empfunden. Hingegen wird die Sicherheit im Quartier kaum bezweifelt.

#### Fazit

Das Röntgenareal, so das Fazit unserer Untersuchung, scheint auch zwei Jahre nach dem Erstbezug gut zu funktionieren und hat sich problemlos ins Quartier integriert. Die grosse Zufriedenheit mit den Wohnungen zeigt, dass der Bauherr, Leopold Bach-

mann, das richtige Rezept gefunden zu haben scheint. «Sozialwohnungen mit Luxuselementen» nennt Frantisek Wachtl, Architekt des Micafil-Areals (eine ebenfalls von Leopold Bachmann erbaute Siedlung), diese Mischung. Kann in der Schweiz funktionieren, was in andern Ländern praktiziert wird: günstiges, etwas weniger währschaftes Bauen mit einem Lebenshorizont von 50 statt von 100 Jahren? Es wird interessant sein zu beobachten, wie sich die Ergebnisse dieses Rezepts in Zukunft bewähren werden. Die Parallelität mit den Langzeitstudien über die beiden genossenschaftlichen Siedlungen Regina-Kägi-Hof und KraftWerk1 lassen interessante Vergleiche zu <sup>2)</sup>.



#### Grundlagen:

Die Siedlung Röntgenareal – soziologische Langzeituntersuchung, Social Insight, Zürich, im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung.

Den ausführlichen Untersuchungsbericht finden Sie ab Mitte Oktober unter [www.stadtentwicklung-zuerich.ch](http://www.stadtentwicklung-zuerich.ch) als PDF-Datei bzw. kann er gegen einen Druckkostenbeitrag bei der Fachstelle für Stadtentwicklung bestellt werden.

<sup>1)</sup> Soziologische Langzeituntersuchung: Social Insight, Daniela Gloor, Hanna Meier, Zürich.

<sup>2)</sup> Zwei neu erstellte Genossenschaftssiedlungen wurden vom ETH-Wohnforum in derselben Zeit untersucht. Vgl. Artikel S. 14 in diesem Heft.

Barbara Emmenegger,  
lic. phil. I, Soziologin



# Hilfe beim Umzug

Das MieterInnenbüro in der städtischen Siedlung Bernerstrasse



**Im April 2004 wird die Siedlung Bernerstrasse abgebrochen und durch den Neubau «Werdwies» mit 150 grosszügigen, preiswerten Wohnungen ersetzt (vgl. «Stadtblick» Nr. 3, März 2001). Rund 670 BewohnerInnen oder 267 Mietparteien müssen bis dahin – genauer bis Ende 2003 – eine neue Wohnung gefunden haben. Seit Juli 2001 stehen Ursula Rütimann und Klaus Güntensperger im MieterInnenbüro den BewohnerInnen der Siedlung Bernerstrasse beim Wohnungswechsel unterstützend zur Verfügung.**

Das MieterInnenbüro ist zentraler Bestandteil eines umfassenden Massnahmenpakets, um den Abbruch der Siedlung sowohl für die bestehende Mieterschaft als auch für das Quartier sozialverträglich zu gestalten. Es wird je zur Hälfte von der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich und den sozialen Diensten des Sozialdepartements finanziert. Eingerichtet wurde das MieterInnenbüro, weil davon auszugehen war, dass ein grösserer Teil der BewohnerInnen auf Grund von Lebenssituation bzw. Einkommensstruktur Schwierigkeiten haben würde, eine neue Wohnung zu finden. Diese Situation verschärft sich zusätzlich durch das gegenwärtig ausserordentlich begrenzte Wohnungsangebot in der Stadt Zürich.

## Individuelle Beratung

Die Aufgabe von Ursula Rütimann und Klaus Güntensperger ist dementsprechend anspruchsvoll. Seit Juli 2001 beraten die beiden ausgebildeten SozialarbeiterInnen die BewohnerInnen im persönlichen Gespräch bei Fragen zu Wohnungssuche und Umzug. Sie wollen überall dort unterstüt-

zen, wo die Ressourcen der MieterInnen nicht ausreichen. Beinahe alle MieterInnen (Familien, Alleinstehende, Betagte usw.) haben das Informations- und Beratungsangebot des MieterInnenbüros bereits aufgesucht. Die Beratung konzentriert sich in der Regel auf die Klärung der persönlichen Situation und des Bedarfs. «Wie finde ich eine Wohnung?», «wo soll ich suchen?», fragen die einen. Andere benötigen finanzielle Unterstützung, eine Empfehlung für eine neue Wohnung oder Hilfe beim Ämtergang. Zunehmend wichtiger wird jedoch auch die konkrete Hilfe bei der Wohnungssuche. Leider überträgt sich noch zu oft das fälschlicherweise negative Image der Grünau und der Siedlung Bernerstrasse auf die einzelnen MieterInnen. Um neue (Wohnungs-) Türen öffnen zu können, müssen oftmals Bedenken gegenüber MieterInnen aus der Siedlung Bernerstrasse abgebaut werden.

## Kooperation verschiedener Wohnbauträger

Seit November 1999 – als zum ersten Mal über den Abbruch informiert wurde – sind rund 150 der damals 267 festen Mietverhältnisse aufgelöst worden. Der Grossteil davon hat beim Wohnungswechsel die Hilfe des MieterInnenbüros in Anspruch genommen, das eng mit der städtischen Liegenschaftsverwaltung zusammenarbeitet. Rund die Hälfte der Weggezogenen hat denn auch in einer städtischen Siedlung wieder eine neue Wohnung gefunden. Doch derart grosse Umsiedlungsvorhaben lassen sich nicht von einem Wohnbauträger alleine bewältigen, weshalb eine bereits erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften in der Grünau und im

Kreis 9 aufgebaut wurde. Das MieterInnenbüro empfiehlt nach einem eigens dafür entwickelten Raster mögliche Mietparteien und vermittelt freie Wohnungen. Es ist gut möglich, dass eine solche Kooperation sich auch in künftigen, ähnlich gelagerten Fällen als erfolgreich erweist.

## Tatkräftig motivieren

Der Abbruchentscheid löste bei verschiedenen MieterInnen Befürchtungen und Ängste aus, die lähmend wirken können. Ursula Rütimann und Klaus Güntensperger motivieren insbesondere diese Personen, sich aktiv um eine Wohnung zu bemühen. Dank dem engen Kontakt von MieterInnenbüro und Mieterschaft gelingt dies sehr gut. Weiterhin müssen sie jedoch immer wieder jenen Personen Mut machen, die seit langem erfolglos auf der Suche sind und zu resignieren drohen. An den regelmässig stattfindenden MieterInnenforen oder an Informationstreffen für einzelne Mietergruppen werden Schwierigkeiten, die sich durch die Wohnungssuche und den Auszug ergeben, besprochen – und zwar in der jeweiligen Muttersprache der BewohnerInnen. Die dort engagierten ÜbersetzerInnen, die das Quartier und die Situation ihrer Landsleute in der Grünau kennen, tragen wesentlich dazu bei, Missverständnisse zu klären. Anerkennung findet immer wieder, wie viele Leute sich tatkräftig für die Wohnungssuche und Unterstützung der MieterInnen einsetzen. Das bedeutet in vielen Fällen auch eine wichtige emotionale Begleitung.

Viele BewohnerInnen wollen in der Grünau oder in Altstetten wohnen bleiben. Darum ist es erfreulich, dass bis heute mehr als



zwei Drittel der Weggezogenen in der Grünau (25%), in Altstetten (33%) oder im Sihlfeld (12%) ein neues Zuhause fanden. Für andere wiederum bot der Auszug die Möglichkeit, eine schon lange geplante Veränderung zu realisieren, z.B. die Rückkehr ins Heimatland.

### Notwendige Zwischennutzungen

Bis zum Abbruch der Siedlung wird keine Wohnung leer stehen. Das Bild einer halbverlassenen «Geistersiedlung» würde das Leben in der jetzigen Siedlung verunmöglichen und das Image der Grünau, aber auch der neuen Siedlung «Werdwies» negativ belasten. Am Tag des Abbruchs aber müssen alle Wohnungen leer sein. Es braucht deshalb eine geplante «Ausserbetriebsetzung» der Wohnungen. Mit konventionellen Mietverhältnissen ist dies nicht zu erreichen. Deshalb wurden Zwischennutzungsprojekte für Wohnen und Kultur aufgebaut, mit denen auf diese spezielle Situation hingearbeitet werden kann.

Im Rahmen der Wohnzwischenutzung wurde durch das MieterInnenbüro bis diesen Sommer Wohnraum auf Zeit vermittelt. Dessen NutzerInnen müssen selbständig eine neue Wohnung suchen und auch finden. Familien mit schulpflichtigen Kindern waren von der temporären Wohnnutzung ausgenommen. Die Umtriebe für die Kinder und die Schule Grünau wären zu gross geworden. Genutzt wurde dieses Angebot

Bilder: Ausschnitte vom Frühlingsfest im Hof der Siedlung Bernerstrasse

auch von sozialen Institutionen oder von den MitarbeiterInnen des Tiefsee-Musicals «Deep».

Eine spezielle Form der Zwischennutzung haben das Gemeinschaftszentrum Grünau, die Stiftung Pro Helvetia und die Hochschule für Gestaltung und Kunst Zürich mit dem Projekt «Fuge – eine Idee für eine Zwischennutzung durch Kultur und Kunst» entwickelt. «Fuge» möchte aus der Siedlung Bernerstrasse ein Kulturlabor machen und sie zum Abbruch hin zu einem Gesamtkunstwerk werden lassen; natürlich in der Hoffnung, dass dadurch die Grünau weit über die Quartiergrenzen hinaus Beachtung finden wird.

### Gemeinsam erfolgreich zum Ziel

Dank den frühzeitigen Anstrengungen des MieterInnenbüros und der Eigeninitiative vieler MieterInnen hat, wie gesagt, bereits mehr als die Hälfte der BewohnerInnen ein neues Zuhause. Die Erfahrungen des MieterInnenbüros und die Erfolge der getroffenen Massnahmen zeigen, dass in den nächsten 15 Monaten auch die verbliebenen MieterInnen eine Wohnung finden werden; allerdings sind dafür in der derzeit sehr angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt grösste Anstrengungen nötig. Um das Ziel zu erreichen, ist das MieterInnenbüro zum einen weiterhin auf eine gute Zusammenarbeit mit den städtischen Stellen, Wohnbaugenossenschaften und Quartierinstitutionen angewiesen. Zum andern benötigt es konkrete Wohnungsangebote für MieterInnen der Siedlung Bernerstrasse.

Die Fachstelle für Stadtentwicklung koordiniert die weiteren Massnahmen und versucht zusammen mit der städtischen Liegenschaftenverwaltung und dem Sozialdepartement die nötige finanzielle und politische Unterstützung sicherzustellen, damit Auszug und Abbruch der Siedlung Bernerstrasse und der Start des Neubaus «Werdwies» für alle zufrieden stellend gelingen.

Kontakt: MieterInnenbüro Siedlung Bernerstrasse,  
Ursula Rütimann, Klaus Güntensperger,  
Telefon 01 430 20 50/51

**«Seitenblicke».** Quartierentwicklung in der Grünau – Informationen zur städtischen Siedlung Bernerstrasse. «Seitenblicke» erschien zum ersten Mal im Mai 2002. Mit dieser Publikation wollen wir drei- bis viermal pro Jahr über die Siedlung Bernerstrasse und den neusten Stand der Projekte und Massnahmen informieren. Wir legen grossen Wert auf eine klare und offene Kommunikation. Sie hilft, Ängste und Unsicherheiten, die im Zusammenhang mit Auszug und Abbruch bestehen, abzubauen. Der Titel ist nicht zufällig gewählt. Wir möchten auch zur Seite blicken, Ihnen von Nebenschauplätzen berichten und die Entwicklung im ganzen Quartier verfolgen. Schliesslich sind die Veränderungen in der Siedlung Bernerstrasse auch eine Chance für die Grünau. Denn im April 2004 wird nicht nur eine Siedlung abgebrochen. Es wird auch der Grundstein für eine neue gelegt – die Siedlung «Werdwies». «Seitenblicke» Nr. 2 erscheint Ende Oktober 2002.

Herausgeberin: Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, Soziale Dienste der Stadt Zürich

Abonnemente/Informationen: [stadtentwicklung@prd.stzh.ch](mailto:stadtentwicklung@prd.stzh.ch) oder: [www.domino.stzh.ch](http://www.domino.stzh.ch)

Michael Emmenegger,  
lic. phil. I, Geograf



# Note ungenügend für Zürichs Wohnungsangebot – unerfüllte Wohnwünsche?

Ergebnisse aus den Bevölkerungsbefragungen 1999 und 2001



**Zürich hat kaum leer stehende Wohnungen, das Angebot ist ausgetrocknet. Glücklicherweise kann sich schätzen, wer nicht auf der Suche nach einer neuen Wohnung ist und wer mit der eigenen Wohnsituation zufrieden ist. Die Resultate der Bevölkerungsbefragungen der Fachstelle für Stadtentwicklung zeigen deutlich: Die Zufriedenheit der Einwohnerinnen und Einwohner mit dem Wohnungsangebot in der Stadt Zürich ist gesunken, und zwar enorm.**

Der Schuh drückt immer mehr beim Wohnungsangebot. Im Sommer 2001 erwähnte jede achte Person das Thema Wohnen als eines der drei wichtigsten Probleme der Stadt. Gegenüber 1999 stellt das eine Vierfachung dar. Gefragt wurde auch nach der Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot: War 1999 der weitaus grösste Teil aller Befragten zufrieden mit dem Angebot an Wohnungen in der Stadt – rund 72 Prozent bewerteten es mit einer Note zwischen vier und sechs –, wird der Wohnungsmarkt zwei Jahre später deutlich schlechter benotet. Jetzt sind noch 47 Prozent, weniger als die Hälfte, mit dem vorhandenen Angebot zufrieden. Die Mehrheit der Befragten bezeichnet das Wohnungsangebot als ungenügend und erteilt ihm eine Note unter vier.

Ganz anders hingegen die Einschätzung der eigenen Wohnsituation. Die eigene Wohnumgebung wird überaus geschätzt und mit einer Durchschnittsnote von 5 gut bewertet. Uns interessiert: Wer sind die mit dem Wohnungsangebot und mit der eigenen Wohngegend Zufriedenen, und wo wohnen sie? Wer ist besonders unzufrieden? Lassen sich bestimmte Gruppen identifizieren? Be-

steht zwischen der Zufriedenheit mit dem Angebot und der eigenen Wohngegend ein Zusammenhang? Gibt es quartierspezifische Unterschiede?

## Unzufriedenheit beim Wohnungsangebot

Es gibt verschiedene Bevölkerungsgruppen, bei denen der Anteil der mit dem Wohnungsangebot Zufriedenen deutlich überwiegt. An erster Stelle steht die Gruppe der über 60-Jährigen. Beinahe gleichermassen zufrieden äussern sich die «Alteingesessenen», zu denen alle zählen, die seit über dreissig Jahren in der Stadt wohnen. Dass sich Haus- und WohnungseigentümerInnen und BewohnerInnen von Genossenschafts-siedlungen positiver zum Wohnungsangebot äussern, mag kaum erstaunen – sie sind dem Mangel an Wohnungen weniger ausgesetzt.

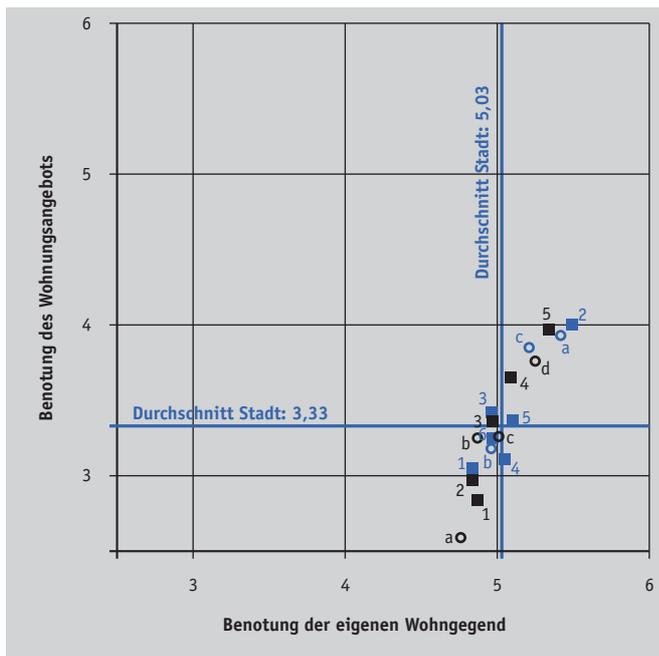
Unzufrieden ist hingegen mit 57 Prozent mehr als die Hälfte in der Gruppe der Mieterinnen und Mieter. Die höhere Wohnmobilität der Jungen und der mittleren Altersgruppe führt bei knappem Wohnungsangebot zu Problemen und äussert sich in besonderer Unzufriedenheit. Zwei Drittel der unter 40-Jährigen erteilt dem Wohnungsangebot deshalb eine Note drei oder schlechter. Noch höher ist der Anteil Unzufriedener bei denen, die noch keine fünf Jahre in Zürich wohnen und es wohl noch schwieriger haben, ihre Wunschwohnung zu finden. Während sich die Familienhaushalte mit Kindern und die Zweipersonenhaushalte hälftig in je 50 Prozent Zufriedene und Unzufriedene aufteilen, zeigt sich vor allem bei den Einpersonenhaushalten und den Alleinerziehenden mit 63 Prozent

beziehungsweise 68 Prozent eine hohe Unzufriedenheit.

## Die eigene Wohngegend wird geschätzt

Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation ist durchwegs gross; keine Gruppe erteilt eine Note unter 4,8. Dennoch gibt es Unterschiede, die ein ähnliches Bild zeigen wie bei der Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot, wobei die Gruppen weitgehend deckungsgleich sind. Sehr zufrieden sind wiederum die RentnerInnenhaushalte und die EigentümerInnen. Auch überdurchschnittlich zufrieden sind die Zweipersonenhaushalte und die Alleinerziehenden, auch wenn Letztere mit dem Wohnungsangebot vergleichsweise unzufrieden sind. Am unzufriedensten sind die jüngeren Haushalte, ob mit oder ohne Kinder.

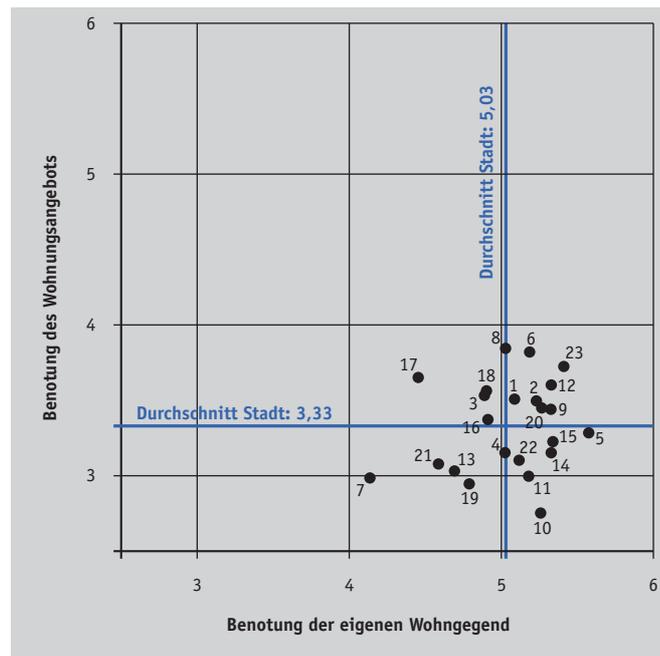
In der Grafik A zeigt sich, dass – wie vermutet – bezüglich der abgebildeten Kategorien ein enger Zusammenhang zwischen der Zufriedenheit mit der eigenen Wohngegend und dem Wohnungsangebot besteht. Entgegen der Vermutung besteht aber kein Zusammenhang mit der Einkommenshöhe. Die Auswertungen haben gezeigt, dass mit steigendem Einkommen zwar die eigene Wohngegend besser bewertet wird, nicht aber das Angebot an Wohnungen. Wenn also über die verschiedenen Einkommensgruppen annähernd dieselbe Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot festgestellt werden kann, widerspiegelt dies eine Knappheit über alle Segmente des Wohnungsmarkts. Die Wohnungsknappheit in Zürich ist generell und nicht nur ein Problem des preisgünstigen Wohnraums.



A Zufriedenheit nach Gruppen (Mittelwerte), Notenskala von 1 bis 6

- Haushalte
  - 1 Einpersonenhaushalte (18–64 Jahre)
  - 2 Einpersonenhaushalte (ab 65 Jahre)
  - 3 Eltern mit Kindern
  - 4 Alleinerziehende mit Kindern
  - 5 Zweipersonenhaushalte, Erwachsene
  - 6 Mehrpersonenhaushalte, Erwachsene
- Besitzverhältnis
  - a EigentümerInnen
  - b MieterInnen
  - c GenossenschafterInnen

- Alter
  - 1 18–29 Jahre
  - 2 30–39 Jahre
  - 3 40–49 Jahre
  - 4 50–59 Jahre
  - 5 60 Jahre und älter
- Wohndauer in Zürich
  - a 1–5 Jahre
  - b 6–15 Jahre
  - c 16–30 Jahre
  - d 31 Jahre und mehr



B Zufriedenheit nach Quartieren (Mittelwerte), Notenskala von 1 bis 6

- 1 Affoltern
- 2 Albisrieden
- 3 Altstetten
- 4 Altwiedikon
- 5 Fluntern
- 6 Friesenberg
- 7 Hard
- 8 Hirzenbach
- 9 Höngg
- 10 Hottingen/Hirslanden
- 11 Kreis 1 und Enge
- 12 Kreis 2 ohne Enge
- 13 Kreis 5
- 14 Kreis 8
- 15 Oberstrass
- 16 Oerlikon
- 17 Saatlen/Schwamendingen-Mitte
- 18 Seebach
- 19 Sihlfeld
- 20 Unterstrass
- 21 Werd/Langstrasse
- 22 Wipkingen
- 23 Witikon

**Die Bewertung nach Quartieren**

Lässt sich die Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot und der eigenen Wohngegend räumlich abbilden? Die durchschnittliche subjektive Einschätzung von Wohnungsangebot und eigener Wohngegend zeigt quartierspezifische Unterschiede. Die Grafik B legt eine Aufteilung in folgende Gruppen nahe: In den zentrumsnahen Quartieren wie beispielsweise in den Kreisen 1 (mit Enge) und 5 oder in den Quartieren Sihlfeld, Hard und Hottingen/Hirslanden wird das Wohnungsangebot schlechter beurteilt als in den weiter vom Zentrum entfernten Quartieren (Friesenberg, Hirzenbach, Witikon und Saatlen/Schwamendingen-Mitte). Eine zweite Unterscheidung ergibt sich aus der Lagequalität: Unabhängig von den Wohnpräferenzen bestimmter Gruppen gelten die Quartiere Friesenberg, Hottingen und Hirslanden, Witikon und der Kreis 1 wegen ihrer guten Wohnlage als gute Wohnquartiere. Eher weniger beliebt

sind die Quartiere und Wohngegenden Saatlen/Schwamendingen-Mitte, Werd und Langstrasse, der Kreis 5 oder der Kreis 9. Hier scheiden sich die Geister bei der Bewertung des Wohnquartiers. Und hier fällt denn auch im Schnitt die Bewertung der eigenen Wohngegend tiefer aus. Lebensstil, Wohnvorstellungen und -wünsche stehen in einem engen Zusammenhang mit der Haushaltssituation und einer bestimmten Lebensphase, sie verändern sich also mit der Lebenssituation. Es scheint, dass die Stadt für junge Leute sehr attraktiv ist, sodass diese Unannehmlichkeiten und Mühen bei der Wohnungssuche auf sich nehmen, wohl verbunden mit der Vorstellung, dass sich ihre Wohnsituation mit der Zeit verbessern werde. Die Stadt und das urbane Leben scheinen insgesamt an Attraktivität gewonnen zu haben. Wohnen in der Stadt ist in. Zu einer attraktiven Stadt gehört aber auch eine gute Wohnraumversorgung. Im Vergleich zu 1999 wird

das Wohnungsangebot von der Bevölkerung vermehrt als ein grosses Problem der Stadt wahrgenommen. Wird der Suchaufwand zu gross und führt das Wohnen in der Stadt zu einer unverhältnismässig hohen finanziellen Belastung, stehen der Attraktivität letztlich zu hohe Kosten gegenüber, weshalb dann die Wohnungen im Umland wieder attraktiver werden. Damit die Attraktivität der Stadt nicht unter der Wohnknappheit zu leiden beginnt, hat der Stadtrat den auf Seite 8 beschriebenen Legislaturschwerpunkt «Wohnen für alle» beschlossen. Die Stadt will mit direkten und indirekten Massnahmen dafür sorgen, dass das Wohnungsangebot auch innerhalb der Stadtgrenzen wieder breiter wird.

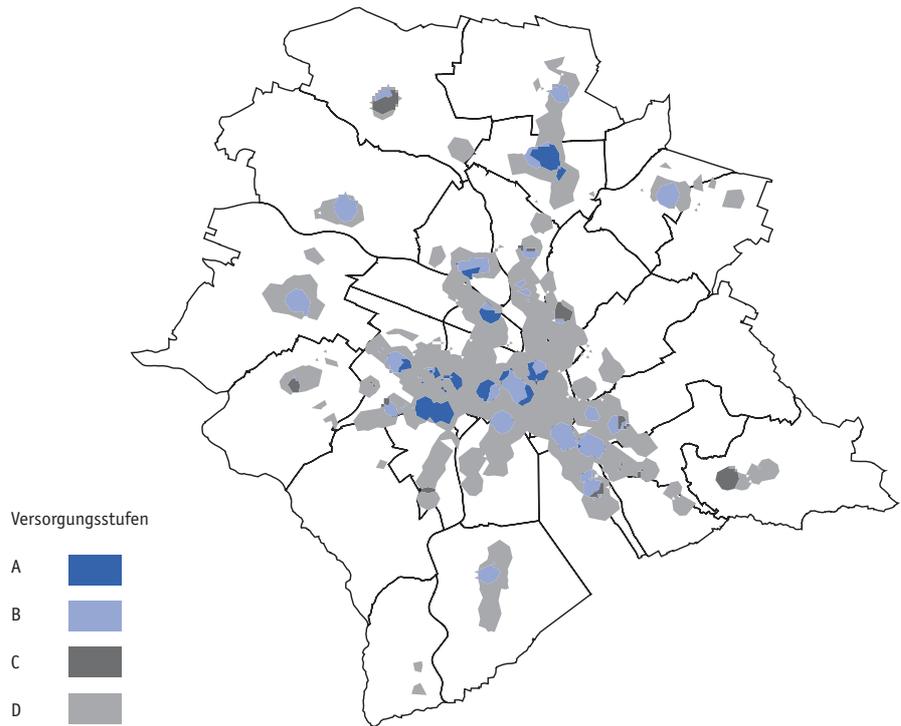
Franziska Dörig,  
lic. phil. I, Soziologin



# Quartiersversorgung und Quartierzentren

**Einkaufsmöglichkeiten im Quartier werden als selbstverständlich erachtet. Verschwindet ein Laden oder eine Poststelle, kommt der Ruf nach städtischen Massnahmen. Welche Haltung soll die Stadt vertreten im Kräftespiel zwischen veränderten Kundenwünschen bzw. -verhalten einerseits und neuen Ladenkonzepten andererseits? Eine aktuelle Studie zur Quartiersversorgung liefert zu diesen Fragen Entscheidungsgrundlagen und will eine Diskussion über eine längerfristig ausgerichtete Quartiersversorgungsstrategie anregen.**

Einkaufen im Quartier ist (noch?) kein heiss diskutiertes Thema: In den grossen Städten – auch ausserhalb der Zentren – ist das Angebot in der Regel gut. Dennoch ist die Aufregung im Quartier gross, sobald der Laden um die Ecke oder die alteingesessene Poststelle aufgegeben werden muss. Auf solchen politischen Druck wird oft reaktiv und wenig prospektiv gehandelt, auch wenn Letzteres vonnöten wäre, haben sich doch die Konsumgewohnheiten und die Formen des Ladenangebots deutlich verändert. Herr und Frau Zürcher wollen möglichst billig, zu allen Tageszeiten, auf dem Arbeitsweg, am Arbeitsplatz und in der Freizeit einkaufen. Die Vielfalt der gewählten Einkaufsform wird dabei immer grösser: vom mehrstündigen Einkaufs- und Freizeit-erlebnis in der Innenstadt oder im Einkaufszentrum, dem samstäglichen Grosseinkauf im Quartierzentrum bis zum häufigen Kleineinkauf in den zahlenmässig rasch wachsenden Tankstellenshops. Im Zuge des Entstehens neuer attraktiver Mischquartiere mit breitem Freizeitangebot



Beispiel Versorgungsstufe B: Alle Einrichtungen des kurzfristigen Bedarfs liegen in einem Umfeld von 200 m (oder 600 m für Post, Bank, Gartenbedarf und Krippen) und ein grosser Teil der Einrichtungen des mittel- und langfristigen Bedarfs (zwischen 10 und 14 von insgesamt 16 Branchen des mittel- und langfristigen Bedarfs) kann in einem Umkreis von 500 m erreicht werden. Analog zur Stufe A muss ein Gebiet der Stufe B ebenfalls über mindestens ein Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von über 1000 m<sup>2</sup> oder ein Warenhaus verfügen.

(z.B. Zürich West) geht das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs für die lokale Anwohnerschaft oft vergessen; andere alteingesessene Quartierzentren befürchten ob der neuen Konkurrenz einen Kaufkraftabfluss.

Einkaufsmöglichkeiten – welcher Art auch immer – gehören zur Quartiersversorgung und sollten darum in zumutbarer Qualität vorhanden sein und in der Nähe der Wohnquartiere liegen. Bereits in den neunziger Jahren durchgeführte Studien<sup>1)</sup> zeigen dagegen, dass vor allem in den Aussenquartieren ein Trend zu einem räumlich konzentrierten Angebot zu beobachten ist.

Die Fachstelle für Stadtentwicklung hat das Büro Infras damit beauftragt, eine Übersicht über die aktuelle Versorgungssituation in den Quartieren zu erarbeiten<sup>2)</sup>. Diese Ergebnisse liegen nun vor.

## Zentrentypen in der Stadt Zürich

Der Ansatz von Infras basiert auf der Bildung von Versorgungsstufen. Einen ähnlichen Ansatz haben auch die Städte München

und Leipzig angewendet<sup>3)</sup>. Methodisch wird dabei zuerst bestimmt, welche Branchen für eine Quartiersversorgung relevant sind. Für die Quartiersversorgung werden dabei die für den täglichen Bedarf notwendigen Angebote höher gewichtet als z.B. ein Kleiderladen (mittelfristiger Bedarf) oder ein Möbelgeschäft (längerfristiger Bedarf).

Das Ergebnis dieser Analyse zeigt für Zürich eine – ausgehend von der City bis in die direkt angrenzenden Cityrandquartiere ausgreifende – minimale, aber flächendeckende Grundversorgung (Stufe D). Diese wird durch punktuelle Versorgungslagen in den alten Ortskernen der Aussenquartiere, allerdings von unterschiedlichem Versorgungsniveau (Stufen A bis C), ergänzt.

Diese rein analytisch ermittelten Versorgungsstufen wurden – ergänzt mit qualitativen Kriterien (überörtliche Anziehungskraft, Qualität der ÖV-Anknüpfung, Qualität der öffentlichen und halböffentlichen Räume usw.) – zu einem Zentrenkonzept verarbeitet: Neben der «City» (mit drei lokalen Schwerpunkten) verfügt die Stadt

Zürich über drei «Subzentren», vierzehn «hochwertige Quartierzentren» und acht «einfache Quartierzentren».

### Versorgungslage in den einzelnen Quartieren

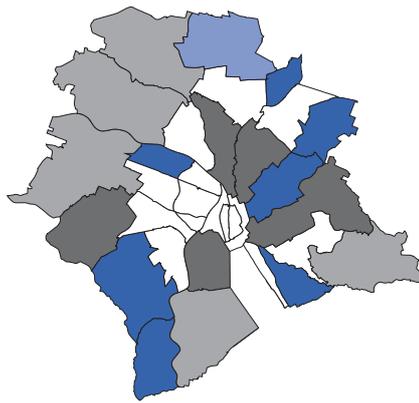
Die Qualität der Versorgungslage in den einzelnen Quartieren lässt sich ableiten vom vorhandenen Angebot (Zentrentyp) und von der Distanz zwischen diesem Quartierzentrum und den QuartierbewohnerInnen. Eine entsprechende Klassifizierung der Problemlagen zeigt die Grafik der Versorgungsqualität:

- Quartiere mit hoher Versorgungsqualität und schlechter Abdeckung: Hier sind die Versorgungswege oft sehr weit. Insbesondere für räumlich isolierte Teillagen (z.B. Grünau, Rütihof) ist die Versorgungslage schlecht.
- Quartiere mit mittlerer Versorgungsqualität und guter Abdeckung: Diesen Quartierzentren fehlt ein Schwerpunkt (ungenügende Geschäftsdichte bzw. fehlender grosser Laden).
- Quartiere mit mittlerer Versorgungsqualität und schlechter Abdeckung: Kombination der oben beschriebenen Probleme.
- Quartiere mit schlechter Versorgungsqualität und schlechter Abdeckung: Hier wird der kurzfristige Bedarf nicht genügend abgedeckt, und die Entfernung zum nächsten Zentrum beträgt mehr als 500 Meter. Dabei handelt es sich in den meisten Fällen um Quartiere ohne historisches Dorfzentrum.

### Konkretisierung erster Umsetzungsschritte

Um die Ergebnisse weiter zu diskutieren und Ansatzpunkte für ein städtisches Handeln zu gewinnen, wurden verschiedene Vertreterinnen und Vertreter aus Gewerbe, Wissenschaft, Konsumentenorganisationen, Verwaltung und Quartiervereinen zu einem Workshop eingeladen. Obwohl die direkten Einflussmöglichkeiten der Stadt sehr beschränkt sind, zeichneten sich als Ergebnis doch einige Ansatzpunkte für ein städtisches Handeln ab:

- Ergänzung bestehender Quartierzentren an nichtzentralen Lagen: Der Trend zu Convenience-Shops mit erweiterten Öffnungszeiten an Lagen ausserhalb der Quartierzentren ist aufzunehmen und



Versorgungsqualität	Abdeckung
	hoch gut
	mittel gut
	hoch schlecht
	mittel schlecht
	schlecht schlecht

Versorgungslage in den Stadtzürcher Quartieren

nicht primär als Konkurrenz zum Laden um die Ecke zu betrachten. Vermehrt wären aber auch erweiterte Ladenöffnungszeiten an ÖV-Knotenpunkten zu nutzen.

- Quartiersversorgung in dynamischen Entwicklungsgebieten: Dem Problem der Quartiersversorgung in durchmischten Entwicklungsgebieten ist grössere Beachtung zu schenken. Trotz des beschränkten Handlungsspielraums der Stadt ist zu versuchen, optimale Standortbedingungen zu schaffen, um entsprechendes Gewerbe an den optimalen Standort zu bringen.
- Längerfristige Ausrichtung der städtischen Liegenschaftenpolitik: Es wäre wünschenswert, die heutige Strategie der Liegenschaftsverwaltung etwas vorausschauender auszurichten, um mögliche Chancen zu erkennen. So ist es fraglich, ob in einem gut versorgten Quartier wie dem Seefeld eine Backbar von der Stadt subventioniert werden soll. Umgekehrt sind gerade jene Gebiete schlecht versorgt, wo die Genossenschaftsdichte – und damit auch der städtische Landbesitz – besonders gross ist.

Einigkeit brachte der Workshop auch in der Feststellung, dass es keine allgemein gültigen Versorgungskonzepte gibt, sondern dass jedes Quartier und sein Umfeld individuell betrachtet werden muss.

Unabhängig vom Workshop widmet sich die Fachstelle der Stärkung bestehender Quartierzentren im Rahmen der folgenden Projekte:

- Die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) hat einen Wettbewerb zur Stärkung von Regionalzentren lanciert. Aus der Stadt Zürich nehmen auf Anre-

gung der FSTE ebenfalls sechs Quartiere daran teil. Im Rahmen dieses Wettbewerbs geht die Initiative von den Quartiervereinen aus, die Konzepte zur Stärkung ihrer Zentren erarbeiten müssen. Im Frühjahr 2003 werden die vorgelegten Arbeiten prämiert.

- In eine ähnliche Stossrichtung zielen zwei weitere Projekte der Stadt Zürich: Das historische Zentrum Oerlikon um den Marktplatz soll im Zuge der Entwicklung auf der anderen Seite der Gleise (ZZN) ebenfalls eine Aufwertung erfahren. Auch im Rahmen des Projekts «Langstrasse Plus» möchte man eine Aufwertung des Ladenangebots und Erscheinungsbilds rund um die Langstrasse erreichen. Umfragen bei den Geschäften und die Ausarbeitung von Vorschlägen sind erste Schritte zum Erreichen dieser Ziele.

<sup>1)</sup> Stadtplanungsamt Zürich: Quartiersversorgung in der Stadt Zürich; Lebensmittelangebot, Einkaufsverkehr und Kaufgewohnheiten, November 1993.

<sup>2)</sup> Infras im Auftrag der FSTE: Quartiersversorgung in der Stadt Zürich, April 2002; Band I: Methode und gesamtstädtische Analyse; Band II: Annex bzw. Angaben zu den einzelnen Quartieren (beide können zu je Fr. 25.– bei der FSTE bezogen werden).

<sup>3)</sup> Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau: Stadtentwicklungsplan Zentren, Beiträge zur Stadtentwicklung 28, Leipzig 2000, bzw. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung: Fortschreibung des Zentrenkonzepts: Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel; ein Beispiel aus der Schweiz: Stadt Bern: Im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts Bern von 1995 wird im Band Siedlungskonzept auf S. 31 ff. ebenfalls ein Zentrenkonzept dargestellt.

Mark Würth,  
lic. oec. publ., Volkswirtschaftler



# Wettbewerb für ein zukunftsfähiges Zürich

Ein Beitrag zur öffentlichen Debatte über die lokale Nachhaltigkeit



**Nachhaltige Entwicklung erfordert ein Handeln auf allen Ebenen. Zeitgleich mit dem zweiten Erdgipfel in Johannesburg lanciert die Stadt Zürich im Rahmen des Projekts «Zukunftsfähiges Zürich» einen Wettbewerb. Die Bevölkerung ist eingeladen, Ideen und Beiträge für eine nachhaltige Stadt beizusteuern; die besten Ideen werden prämiert. Zur finanziellen Unterstützung von Umsetzungsbeiträgen stehen dank Sponsoren wie der Zürcher Kantonalbank und dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich insgesamt 110 000 Franken zur Verfügung.**

Der Wettbewerb will das Bestreben unterstützen, Nachhaltigkeit zu einem gemeinsamen Anliegen zu machen, und ermöglicht die breite Beteiligung aller, die in der Stadt Zürich wohnen, arbeiten oder in Ausbildung sind. Er bildet den Abschluss des Projekts «Zukunftsfähiges Zürich». Gleichzeitig setzt die Publikumsaktion neue Impulse, indem sie eine öffentliche Debatte über die nachhaltige Entwicklung auf der lokalen Ebene auslöst.

## Verwaltung und einzelne Quartiere gingen voran

Ende 1998 war Zürich eine der ersten Gemeinden in der Schweiz, die mit dem Projekt «Zukunftsfähiges Zürich» einen Prozess zur lokalen Nachhaltigkeit initiierte. Während eine klassische Lokale Agenda 21 darauf abzielt, für eine Gemeinde oder eine Region ein umfassendes Aktionsprogramm zu erstellen, war es dem Zürcher Stadtrat ein besonderes Anliegen, den Worten auch Taten folgen zu lassen, weshalb er eine Konzentration auf eher bescheidene, aber

beispielhafte Pilotprojekte empfohlen hatte. Unter der Leitung der Fachstelle für Stadtentwicklung sowie des Gesundheits- und Umweltschutts (GUD) wurden in den letzten vier Jahren zu den Schwerpunkten «Quartierentwicklung», «regionale Mobilität» und «Verwaltung» Massnahmen erarbeitet. Gemeinsam mit direkt Betroffenen sind konkrete Schritte geplant und unternommen worden, die eine Vorbildwirkung entfalten können (vgl. Artikel im «Stadtblick», Ausgaben Nr. 1, 2 und 4).

## Ausstellung im Februar 2003

Die Stadt Zürich will im Rahmen des Wettbewerbs Ideen und Vorhaben honorieren, die Zürich sozial, wirtschaftlich und ökologisch bereichern und damit einen Beitrag zur Lebensqualität leisten. Auf wegweisende Ideen warten Anerkennungspreise wie Gutscheine zum Bezug von ewz-Ökostrom. Für die Umsetzung konkreter Vorhaben vergibt die Stadt, unterstützt von Sponsoren, Preisgelder von bis zu 10 000 Franken pro prämiertes Eingabe. Von der gesamten Preissumme ist als Sonderpreis ein Anteil von 10 000 Franken für Vorhaben im Umfeld der Wohnbaugenossenschaften reserviert. Eine Jury unter dem Vorsitz von Stadtrat Robert Neukomm beurteilt bis Ende November 2002 die eingereichten Ideen und Projekte. Eine Auswahl der Beiträge wird an der Abschlussveranstaltung im ewz-Unterwerk Selnau Anfang Februar 2003 der Öffentlichkeit präsentiert. Während der Ausstellung werden verschiedene öffentliche Diskussionsveranstaltungen zum Thema stattfinden.

## Politik nicht aus der Pflicht entlassen

Lokale Nachhaltigkeit entsteht letztlich nur durch das Zusammenspiel von globaler, nationaler und lokaler Ebene. Zu nachhaltigem Handeln eingeladen sind also nicht nur die Bevölkerung, sondern auch die Wirtschaft und die Politik. Der Wettbewerb kann die Aktivitäten der Stadt deshalb nur ergänzen, nicht aber ersetzen. Der Stadtrat hat die Nachhaltigkeit (neben der Gleichstellung der Geschlechter und der Effizienz der Verwaltung) denn auch als übergeordnetes Ziel für die laufende Legislatur festgelegt. Das Ziel, die Nachhaltigkeit zu einem selbstverständlichen Handlungsprinzip für Verwaltungstätigkeit und Politik werden zu lassen, wird in diesem Sinne auch nach Abschluss des Projekts «Zukunftsfähiges Zürich» weiterverfolgt.

Informationen zum Wettbewerb für ein zukunftsfähiges Zürich: [www.zuerichnachhaltig.ch](http://www.zuerichnachhaltig.ch), Wettbewerbs- und Kontaktadresse: Gesundheits- und Umweltschuttsdepartement der Stadt Zürich, Wettbewerb, Postfach, 8035 Zürich. Einsendeschluss: 30. November 2002.



Karin Schulte,  
dipl. Natw. ETH



## «Aufwertung als Programm?» Ansätze und Folgen integrierter Stadtteilentwicklung

Rückblick auf drei interessante Tage

(me/be) 130 Fachleute aus der Schweiz, Deutschland, Österreich und Holland diskutierten auf Einladung der Fachstelle für Stadtentwicklung Ende April Rahmenbedingungen, Programme und Instrumente zur Entwicklung belasteter Stadtteile in europäischen Städten. Zum Einstieg boten ExpertInnen aus Politik, Wissenschaft und Verwaltung einen kritischen Überblick über einzelne Programme und zeigten anhand von Beispielen aus ihren Städten versteckte Absichten und tatsächliche Möglichkeiten der Entwicklung belasteter Stadtteile auf. Im ersten Workshopblock wurden auf Grund einleitender Referate Fragestellungen zu Auswahl, Steuerung, Umsetzung und Erfolgskontrolle von Stadtteilentwicklungsprojekten erörtert. Aus diesen Diskussionen ergaben sich die Fragen für den zweiten Workshopblock. Dort wurden Antworten zum Verhältnis von Wissenschaft und Praxis, der Rolle von Bund, Gemeinden und Privaten, dem Nutzen der Partizipation und der Bedeutung der Stadtteilarbeit für Verwaltungsreformen gesucht. In einer Schluss-Arena diskutierten alle Teilnehmenden Absichten und Handlungsansätze der verschiedenen Städte noch einmal in kontroverser Weise. Deutlich wurde, dass Programme und Bemühungen, aber auch Schwierigkeiten bei der Beteiligung der Bevölkerung und bei der Umsetzung ähnlich sind. Festgehalten wurde, dass «richtige»

Lösungen im jeweiligen Kontext des Stadtteils zu erarbeiten sind. Hilfreich sind – neben politischer Unterstützung – neue Strukturen innerhalb der Verwaltungen, die die Zusammenarbeit der Akteure vor Ort zulassen. An der abschliessenden Stadtführung durch die Aufwertungs- und Entwicklungsgebiete in Zürichs Westen berichteten ExpertInnen vor Ort über Drogenpolitik und Freiraumsituation, Partizipation, Wohnumfeldverbesserung und Integration, Trendquartier und Siedlungsabbruch.

Alle Referate und Workshopdiskussionen sind in einem Tagungsband zusammengestellt, der unter [www.stadtentwicklung-zuerich.ch](http://www.stadtentwicklung-zuerich.ch) als PDF-Dokument bezogen werden kann.

## Tagung: Nachhaltiges Handeln auf dem Prüfstand

(ks) Am 18. April 2002 führte die Fachstelle für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit Novatlantis, Nachhaltigkeit im ETH-Bereich, eine internationale Fachtagung zum Thema Nachhaltigkeitsindikatoren durch. Über 140 Teilnehmende aus der Schweiz, Deutschland und Österreich diskutierten den Stand der Anwendung von Instrumenten zur Nachhaltigkeitsmessung. Professor Holger Rogall, Hochschullehrer und Mitglied a.D. des Abgeordnetenhauses in Berlin, betonte die Wichtigkeit des Benchmarkings und der Funktion des Politikcontrollings von Nachhaltigkeitsindikatoren. Andere RednerInnen wiesen dagegen auf die Schwierigkeiten bei der Umsetzung eines Benchmarkings hin, da in vielen Bereichen

vergleichbare Daten fehlen und die Städte, Länder oder Regionen sich sehr stark unterscheiden. Einigkeit bestand hingegen darin, dass sich für die Kommunikation mit der Politik und der interessierten Öffentlichkeit nur ein begrenztes Set von wenigen Kernindikatoren eignet. Professor Pierre Alain Rumley, Direktor des Bundesamts für Raumentwicklung, kündigte in seinem Abschlussreferat an, dass der Bund sich für eine Koordination im Bereich der Nachhaltigkeitsindikatoren für Kantone und Städte einsetzen und auch ein Instrument zur Nachhaltigkeitsprüfung entwickeln werde.

## Das festival\_OERLIKON 2002: Oerlikon feiert das erste Volks- fest im Zentrum Zürich Nord

(me) Im Januar 2001 beschloss der «Dialog Oerlikon» – ein offenes Netzwerk von Firmen, Institutionen und Verwaltungsabteilungen aus Oerlikon und dem Zentrum Zürich Nord (ZZN) –, das ZZN mit einem grossen Fest zu eröffnen. Unter der Moderation des Quartiersekretariats Oerlikon wurden erste Ideen von VertreterInnen der UBS, PriceWaterhouseCoopers, des Gewerbe- und Quartiervereins, des Vereins «Zürifüßg», der Detaillistenvereinigung «z'Oerlike gits alles» und der Fachstelle für Stadtentwicklung skizziert und von Christian Altorfer zu einem Festkonzept verdichtet. Vom 5. bis 7. Juli 2002 präsentierte der zu diesem Anlass gegründete «Verein festival\_OERLIKON» das erste Stadtteilstadtteilfest im ZZN. Es fand gemeinsam mit der Eröffnung des



MFO-Parks durch Grün Stadt Zürich statt. Realisiert wurde das Fest vom ehrenamtlich, aber professionell arbeitenden Organisationskomitee des «festivals\_OERLIKON». Musik-, Tanz- und Theater-Attraktionen, Führungen in den neuen Glaspalästen und zur Geschichte des ZZN erfreuten die erstaunlich zahlreichen BesucherInnen. Jung und Alt schlenderte entlang der unzähligen Bar- und Essensstände durch die noch unbekanntes Strassen, vergnügte sich auf den Chilbibahnen und bestaunte den sehr schönen MFO-Park. Es war ein gelungener Auftakt, um den neuen Stadtteil der Oerliker Bevölkerung und der ganzen Region vorzustellen.

### In Schwamendingen planen Kinder einen Platz für alle

(me) Der Roswiesenplatz in Schwamendingen wird nächstes Jahr neu gestaltet. Es soll ein Platz für alle werden, insbesondere aber auch ein Platz für Kinder, denn es hat in Schwamendingen zu wenige öffentliche Spielplätze. Die Idee, diesen Platz zusammen mit Kindern umzugestalten, kam von einer engagierten Quartierbewohnerin. Die Fachstelle für Stadtentwicklung, die im Rahmen des Prozesses «Zukunftsfähiges Zürich» Projekte zur nachhaltigen Entwicklung von Schwamendingen fördert, holte dafür ExpertInnen – Grün Stadt Zürich und «Mega!phon» – ins Boot. Grün Stadt Zürich baut und pflegt den Roswiesenplatz und «Mega!phon» fördert die Partizipation von Kindern und Jugendlichen. Beim Roswiesenplatz sollten Kinder mitreden, mitge-

stalten und mitbestimmen können. Im April 2002 nahmen 25 Kinder an einer Planungswerkstatt teil und bauten mit Lehm und allerlei Bastelmaterial ihre Traummodelle für den Roswiesenplatz. Die Landschaftsarchitektin Dominique Meier beobachtete die Kinder dabei, hörte zu, stellte Fragen und nahm deren Anliegen danach in die Planung auf. Das neue Konzept bietet Raum für phantasievolles Kinderspiel, aber auch ruhigere Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Damit den Kindern ihre Planungsarbeit bis zur Umgestaltung präsent bleibt, planen «Mega!phon» und Eltern aus dem Quartier verschiedene Aktionen auf dem Roswiesenplatz.

Auskunft: Vreni Nufer, Leiterin Drehscheibe Soziokultur, Telefon 01 246 61 53

### Neue Publikation: Wirtschaftsbericht 2001 – Stadt Zürich

(dw) Das letzte Jahr war von grossen Turbulenzen gekennzeichnet, die auch die Zürcher Wirtschaft erschüttert haben. Die Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt im Jahr 2001 werden im zweiten Wirtschaftsbericht beschrieben und analysiert. Themen sind Bevölkerung und Arbeitsmarkt, Wertschöpfung der Zürcher Wirtschaftszweige, Tourismus, Immobilienmarkt, Konsum und Handel, Steuern sowie die Wirtschafts- und Standortförderung.

Der Bericht ist Anfang Juli 2002 erschienen. Er kann kostenlos unter Telefon 01 216 36 63 oder als PDF-File unter [www.stadtentwicklung-zuerich.ch](http://www.stadtentwicklung-zuerich.ch) bezogen werden.

### Neue Mitarbeiterin

(bws) Ende Januar 2002 hat Dr. Urs Egger die Fachstelle verlassen, um in St.Gallen eine neue Herausforderung anzunehmen. Wir freuen uns, mit Daniela Wendland seit März 2002 eine neue Projektleiterin für Wirtschaftsfragen in unserem Team zu haben. Die Wirtschaftssoziologin M.A. war vorgängig bei der Prognos AG in Basel als Projektleiterin für das Marktfeld Regionalentwicklung und Standortmarketing verantwortlich, wo ihr Arbeitsschwerpunkt auf regionalwirtschaftlichen Analysen und Massnahmenkonzepten lag. Bei der Fachstelle ist sie für das Erarbeiten von Grundlagen und Strategien zur Stadtentwicklung aus wirtschaftlicher Sicht und für Wirtschaftsthemen von Detailhandel, Kongressmarkt und Tourismus zuständig.





## Schwamendingen – ein Stadtteil im Gespräch

(wü) Die Fachstelle für Stadtentwicklung baut ein kontinuierliches Monitoring über die Entwicklung einzelner Quartiere der Stadt auf. Überall dort, wo sich die Fachstelle entsprechend mit Fragen und Themen auseinandersetzt, will sie ihre Erkenntnisse in Berichtsform weiteren Kreisen zugänglich machen. Der erste Bericht dieser Reihe widmet sich Schwamendingen, dem Stadtkreis 12, hat sich die Fachstelle hier doch im Rahmen des Projekts «Zukunftsfähiges Zürich – Gemeinsam für die Zukunft Schwamendingens» vertieft mit der Entwicklung des Stadtteils auseinander gesetzt.

Stichworte zum Inhalt:

- Rasante Entwicklung vom selbständigen Dorf zum Stadtkreis mit der Bevölkerungszahl einer Mittelstadt; Kurzbeschreibung der drei Quartiere Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach
- Monitoring der Entwicklung und Quartierstruktur zu den Themen Mobilität der Bevölkerung, soziale Schichten, Bausubstanz, Arbeiten und Einkaufen, Grün- und Freiräume, Umweltbelastung usw.
- Probleme und Attraktivität Schwamendingens aus Sicht der Bevölkerung: Ergebnisse der Bevölkerungsbefragungen von 1999 und 2001, Quartierleitbild und laufende Projekte im Kreis 12
- Entwicklungspotenziale: Chancen und Risiken (grosses Erneuerungspotenzial, Zentren- und Schulraumentwicklung, Verkehrs- und Umweltsituation, Glattalbahn)

- Handlungsansätze: Hinweise zu einem wünschbaren Umgang mit anstehenden Themen.

Der Bericht ist im Juli 2002 erschienen. Er kann kostenlos unter Telefon 01 216 36 63 oder als PDF-File unter [www.stadtentwicklung-zuerich.ch](http://www.stadtentwicklung-zuerich.ch) bezogen werden.

## Neu erschienen: Wohnbau-dokumentation – Übersichten über städtische Wohnsiedlungen

(me) Das Finanzdepartement und die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich präsentieren eine Dokumentation über alle städtischen Wohnsiedlungen. Sie gibt in knapper und hoch verdichteter Form Auskunft über die Bedeutung der jeweiligen Siedlung, über Architektur, Wohnqualität und Einordnung in die Entwicklung des kommunalen Wohnungsbaus. Die Dokumentation richtet sich an eine am Wohnungsbau interessierte Fachwelt aus Politik, Medien, Wissenschaft und Bevölkerung.

Bestelladresse: Büro für Wohnbauförderung,  
Fraumünsterstrasse 27, Postfach, 8022 Zürich,  
Telefon 01 216 30 71

## Veranstaltungshinweis: Zürcher Benchmarking-Forum 2002

(dw) Am 19. November 2002 präsentiert die BAK Konjunkturforschung Basel AG im Technopark Zürich einen umfassenden Vergleich von Wirtschafts-, Umwelt- und Gesellschaftsfaktoren zwischen Zürich und anderen internationalen Metropolen. Organi-

siert wird die Veranstaltung von Stadt Zürich, Kanton Zürich und der Zürcher Kantonalbank. Zu diesem Anlass erscheint auch die von der Zürcher Kantonalbank herausgegebene Studie «Nachhaltige Metropolen – ZKB Monitoring von Zürichs Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft im internationalen Vergleich».

Weitere Informationen zur Veranstaltung: Zürcher Kantonalbank, Public Relations, Dominique Friedli, Telefon 01 292 56 27, E-Mail [dominique.friedli@zkb.ch](mailto:dominique.friedli@zkb.ch)

Herausgeberin  
Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich  
Präsidialdepartement, Postfach, 8022 Zürich  
Telefon 01 216 36 63  
Fax 01 216 36 81  
stadtentwicklung@prd.stzh.ch  
www.stadtentwicklung-zuerich.ch

Grafisches Konzept  
Inform, Agentur für visuelle Kommunikation, Zürich

Lektorat und Produktion  
Martin Grether, Technik + Kommunikation, Zürich

Korrektorat  
Heike Burkard, Rorbas

Druck  
Staffel Druck AG, Zürich

Auflage  
1600 Exemplare

Fotos  
Bullingerplatz, ABZ (9): Eliane Rutishauser  
Regina-Kägi-Hof (10, 14): Barbara Staib  
KraftWerk1 (14): Andrea Helbling  
Röntgenareal (15, 16, 17): Daniela Gloor  
MieterInnenbüro (18, 19): Birgit Stegmeier  
festival\_OERLIKON (25, 26): Christian Altorfer  
Roswiesenplatz (26): Michèl Heri  
Übrige Fotos: Fachstelle für Stadtentwicklung

Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt

