

Städtische Verdichtung als Notwendigkeit und aus Überzeugung

Von Joëlle Zimmerli

Die Wohnungsnot in Städten, die Zersiedlung in Ballungsräumen und der Widerstand gegen bauliche Verdichtung machen

Schlagzeilen. Eine Befragung der Bewohner der Stadt Zürich zeigt, dass dabei zu wenig differenziert wird. Ein besseres Verständnis der Erwartungen der Bevölkerung würde Behörden und Immobilienfirmen ermöglichen, ausgewählten Wohnraum zu verdichten und so zu bauen, dass urbane, periphere und ländliche Lebensräume erhalten und nachhaltig entwickelt werden können.



1. AUSGANGSLAGE

Urbanes Wohnen ist attraktiver – und teurer – denn je. In der Stadt Zürich sind Mietpreise heute über 8% höher als noch vor fünf Jahren¹. Ende 2011 hat sich die Stadtzürcher Bevölkerung mit 76% deutlich für den «wohnpolitischen Grundsatzartikel» und damit für kontrollierte Mietpreise entschieden. Am knappen Angebot wird ein höherer Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau allerdings wenig ändern. Um die Nachfrage nach urbanen Lebensräumen zu decken, müsste in erster Linie mehr Wohnraum für mehr Menschen entstehen. Die Zeichen dafür stehen zurzeit ungünstig. Die Zürcher Kantonalbank prognostiziert zwar, dass auf kantonaler Ebene in den nächsten Jahren vor allem in den Städten Zürich und Winterthur gebaut wird. Relatives Wachstum wird aber an peripheren Lagen stattfinden, an denen noch ausreichende Baulandreserven vorhanden sind.²

Wie stark fehlender Wohnraum in den Städten den Siedlungsdruck in peripheren und ländlichen Regionen erhöht, ist unklar. Unbestritten ist jedoch, dass der Anteil der Bevölkerung der Stadt Zürich an der Kantonsbevölkerung seit Jahrzehnten sinkt. Vieles deutet zudem darauf hin, dass die «Stadtflucht» nicht nur freiwillig war. Einerseits hat die Schaffung von neuem Wohnraum in ehemaligen Industriequartieren in den letzten sieben Jahren zu einer Stabilisierung der Stadtquote geführt. Andererseits haben Zuzüge vor allem in die Vororte Dietikon, Opfikon und Schlieren sowie in die gut angebundenen Städte Uster, Dübendorf und Wetzikon stattgefunden. Begeehrt sind nicht nur Lagen, aus denen die Stadt Zürich leicht erreicht werden kann, sondern auch Orte, die sich langsam von ihrem Image als Schlafstadt emanzipieren³.

Es ist durchaus denkbar, Zersiedlung auch ohne eine Re-Urbanisierung der Kantonsbevölkerung einzudämmen. Allein im Kanton Zürich sind eingezonte Geschossflächenreserven für rund 260 000 neue 3-Zimmer-Wohnungen vorhanden⁴. Aber Verdichtung in bestehenden Siedlungsgebieten stösst bei der Wohnbevölkerung häufig auf Widerstand. Transformative Grossprojekte sind heute fast nur noch in ehemaligen Industrie- und Gewerbezone und auf der grünen Wiese möglich.

Paradoxerweise bietet die Stadt Zürich dennoch die besten Chancen für eine nachhaltige Verdichtungsstrategie. Obwohl die Immobilienbranche seit Jahren gerade an urbanen Lagen frei nach dem Motto baut, «was weg geht, entspricht der Nachfrage». Obwohl Wohnungen, die in der Stadt Zürich neu auf den Markt kom-

men, heute im Durchschnitt 25m² grösser sind als vor 20 Jahren.⁵ Obwohl selbst Genossenschaftswohnungen bei Neubauten oft grösser – und teurer – als zuvor werden.⁶ Und obwohl Um- und Ersatzneubauten von Anwohnern häufig als Bedrohung und nicht als Chance für die Quartierentwicklung gewertet werden.⁷

Welche Bevölkerungstypen eine bauliche Verdichtung in welchen Wohnlagen blockieren, tolerieren oder befürworten, und wo und in welchen Marktsegmenten auch kleinere Wohnungen begeehrt sind, zeigt eine Befragung von 4000 zufällig ausgewählten Haushalten in der Stadt Zürich, die das Büro Zimraum im Herbst 2011 durchgeführt hat⁸.

2. ANNAHMEN UND VORGABEN

Wohnlagen werden von der Bevölkerung nicht einfach anhand von Angebot und Nachfrage gewählt. Individuelle Lebensstile und Erwartungen bestimmen, wie und wo man leben möchte. Zwar schränkt ein knappes Wohnungsangebot Wahlmöglichkeiten ein. Die Präferenzen der Wohnungssuchenden sind aber häufig klar und auf ausgewählte Standorte beschränkt. Die Studie analysiert deshalb unterschiedliche Sozial- und Raumtypen.

2.1 Stadt-Typen

Die Entscheidung, in der Stadt Zürich zu leben, ist häufig ein klares Bekenntnis zur Urbanität. Wer welche Art von Urbanität wo sucht, wird von Gewohnheiten, Erfahrungen und Hoffnungen beeinflusst. Deshalb unterscheidet die Untersuchung zwischen «eingeborenen» Zürcherinnen und Zürcher, die immer in der Stadt gelebt haben, und Stadtbewohnern, die aus anderen Städten der Schweiz, aus der Agglomeration oder dem ländlichen Raum zugezogen sind oder im Ausland gelebt haben.⁹

2.2 Wohnlagen

Die Studie hat am Beispiel der Stadt Zürich zudem drei funktionale Wohnlagen identifiziert, die auf Abbildung 1 lokalisiert sind:

¹ – Statistik Stadt Zürich (2012): Mietpreisindex. ² – Zürcher Kantonalbank (2012): Immobilien aktuell, Ausgabe Mai: S. 12–13. ³ – Datenbank des Statistischen Amtes des Kantons Zürich: Zuzüge in die Gemeinden und Städte 1999 bis 2011. ⁴ – Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich (2012): Raumbeobachtung. ⁵ – Statistik Stadt Zürich (2012): Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich. ⁶ – Datenbank von Statistik Stadt Zürich: Wohnfläche nach Baujahr und Eigentumsart. ⁷ – Stadtentwicklung Zürich (2007): Bevölkerungsbefragung. ⁸ – Der Fragebogen konnte sowohl online als auch schriftlich ausgefüllt werden. 362 Personen haben an der Befragung teilgenommen. ⁹ – Für die Typisierung des Sozialisierungshintergrunds wurde der letzte Wohnstandort der Befragten herangezogen.



ABBILDUNG 1: Modellerte Wohnlagen für die Untersuchung und Verdichtungsreserven (eigene Darstellung).

- «Zentral»: Innerstädtische Lagen, wo sowohl Wohn- und Arbeits- als auch Aufenthaltsdichte im öffentlichen Raum sehr hoch sind. Dazu zählen Teile der Kreise 1, 4 und 5.
- «Gut angebunden»: Wohnlagen, die eine hohe Wohn- und Arbeitsdichte aufweisen, weil sie mit der S-Bahn in hohem Takt sehr gut erschlossen sind. Dazu zählen Teile von Wipkingen, Wiedikon, Oerlikon, Altstetten, des Seefelds und der Enge. Sie sind in kürzester Zeit vom Stadtzentrum erreichbar, in den öffentlichen Räumen aber weniger belebt als die zentralen Lagen.
- «Dörflich»: Periphere Wohnlagen, in denen hauptsächlich gewohnt wird und die ein dörfliches Leben in der Stadt ermöglichen – zum Beispiel Wohnlagen in Affoltern, Friesenberg oder am Zürichberg.

Die Entwicklungsmöglichkeiten in den unterschiedlichen Wohnlagen werden auch von den in Abbildung 1 dargestellten und in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgelegten Verdichtungsreserven bestimmt. Ins Auge

sticht dabei, dass sich die letzten grossen Verdichtungsreserven der Stadt in den dörflichen und – in einem geringeren Mass – an gut angebundenen Wohnlagen befinden. Die zentrumsnahe Innenstadt ist hingegen fast vollständig bebaut.

Die zukünftige Verdichtung kann sich demnach nur noch nach einem bekannten Muster entwickeln.¹⁰ An den gut angebundenen Lagen ist der Fokus weiterhin auf bald ausgeschöpften Transformationsgebieten, in denen ehemalige Industriezonen in neue Wohnzonen umgewandelt wurden. In der zentralen Innenstadt, wo kaum mehr Ausnutzungsreserven bestehen, weichen alte Häuser Ersatzneubauten. An den dörflichen Wohnlagen findet teilweise eine starke Nachverdichtung über deutlich höhere Ausnutzungen oder die Bebauung der letzten Reserven statt. So hat die Bevölke-

¹⁰ – Stadt Zürich (2011): Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich.



rungszahl in Affoltern und Schwamendingen zwischen 2000 und 2009 fast unbemerkt um 7669 Personen zugenommen, womit diese dörflich geprägten, peripheren Quartiere knapp 40% des gesamten Wachstums absorbiert haben¹¹.

Die Reaktion der Bevölkerung auf die Verdichtungsprozesse ist zwiespältig. Viele Stadtbewohner sind laut einer Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich gegen bauliche Veränderungen und den Verlust von Freiraum in ihren Quartieren, obwohl eine grosse Mehrheit (85%) die Schaffung von neuem Wohnraum unterstützt.¹²

Die nächsten Kapitel zeigen erstmals differenziert auf, unter welchen Bedingungen bauliche und soziale Veränderungen akzeptiert werden, welche Qualitäten im Quartier geschätzt werden und welche Kriterien Wohnraum erfüllen muss, damit er den grundlegenden Bedürfnissen entspricht.

3. BEDÜRFNISSE UND PRIORITÄTEN ERKENNEN

Im ersten Teil der Umfrage wurde die «Urbanität» der Stadtbevölkerung gemessen, also jene städtischen Eigenschaften, die für sie das urbane Zürich ausmachen. Es wurde auch nach den wichtigsten Qualitäten im Wohnquartier und nach den wichtigsten Eigenschaften einer Wohnung gefragt. Im zweiten Frageblock wurden den Befragten Szenarien zur baulichen und sozialen Verdichtung vorgelegt, zwischen denen sie sich entscheiden mussten. Dieses Vorgehen ermöglichte eine differenzierte Analyse der Akzeptanz von Veränderungen je nach Einstellungs- und Sozialisierungshintergrund der Befragten. Daraus lässt sich ableiten, an welchen Wohnlagen welche «Stadt-Typen» Veränderungen akzeptieren oder ablehnen und von wem kleinere Wohnungen nachgefragt werden.

3.1 Die Präferenzen der Stadtbewohner

Die Ergebnisse zeigen, dass die Bewohner der Wohnlage «zentrale Innenstadt» überdurchschnittlich oft aus anderen Städten zugewandert sind und die stärkste städtische Identität aufweisen. Sie zählen Internationalität, soziale Durchmischung und ein sich veränderndes Stadtbild signifikant häufiger zu den urbanen Eigenschaften der Stadt Zürich. An den «gut angebundenen Lagen» wohnen häufig Personen, die aus einer Agglomerationsgemeinde zugezogen sind und über etwas höhere Einkommen verfügen. In den «dörflichen Wohnlagen» zeigt sich kein besonderes Zuwanderungsprofil. Ausserhalb wohnt, wer gerne in Zürich lebt, Urbanität aber nicht unbedingt vor seiner Haustüre erleben möchte.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der zentralen Innenstadt gewichten eine soziale Durchmischung und belebte Orte im Quartier sehr hoch. Sie suchen diese urbanen Qualitäten also gezielt an ihrer Wohnlage. Gleichzeitig zeigen sie Vorbehalte gegenüber baulicher Veränderungen, die sie mit der Verteuerung von Wohnraum nach Sanierungen und bei Neubauten in Verbindung bringen. Wenig überraschend wird sowohl im Altstadtquartier Kreis 1 als auch im Kreis 4 die Bedeutung alter Häuser für die Wohnqualität speziell hervorgehoben.

An den gut angebundenen Lagen bestätigen sich die innenstädtischen Präferenzen in leicht abgeschwächter Form. Gewünscht ist im eigenen Quartier ein bisschen Stadt, ein bisschen Durchmischung. Wichtig ist auch, spontan Bekannte treffen zu können. Damit stellen die Bewohner die individuellen Netzwerke ins Zentrum, während der Zusammenhalt auf der gemeinschaftlichen Ebene, also die Leute im Quartier zu kennen, nur eine untergeordnete Rolle spielt.

In den dörflichen Wohnlagen hingegen gehört es zur Wohnqualität, die Leute zu kennen. Dies kommt mit dem grösseren Wunsch nach einer homogenen Bewohnerschaft und dem Bedürfnis nach Orten zum Ausdruck, die nur von den Anwohnenden genutzt werden. Typisch städtische Qualitäten sind vor der Haustür nur noch bedingt erwünscht.

Welche Prioritäten bei der Wohnungswahl gesetzt werden, dürfte die Immobilienbranche und die Genossenschaften interessieren. Sie geben Aufschluss über die Nachfrage, die über den reinen Absatz von Wohnraum geht.

Hier zeigt sich, dass die Nutzungsqualität und das Preis-Leistungs-Verhältnis deutlich vor der Grösse und dem Ausbaustandard stehen. Dies ist insofern aufschlussreich, weil die letzten beiden Kriterien die heutige Vorstellung von «begehrtem Wohnraum» prägen.

- Mit grossem Abstand das wichtigste Kriterium für die Städter ist der Balkon oder die Dachterrasse (63%).¹³ Der private Aussenraum ist in allen Wohnlagen gleich beliebt, hat aber für die jüngeren Bewohner unter 39 Jahren eine höhere Priorität.
- Dass die Wohnung günstig ist, steht an zweiter Stelle (40%). Dieses Kriterium gilt für alle Wohnlagen und ist altersunabhängig.
- Das Bewusstsein für eine energieeffiziente Gebäudehülle ist als dritte wichtige Priorität tief verankert (28%), und zwar altersunabhängig. Sie wird jedoch in

¹¹ – Datenbank von Statistik Stadt Zürich: Bevölkerungsstand 2000 bis 2009. ¹² – Stadtentwicklung Zürich (2007): Bevölkerungsbefragung. ¹³ – Anteil «Sehr wichtig» auf einer 5er-Skala.

der zentralen Innenstadt weniger gewichtet als in den dörflichen Wohnlagen.

- *Dass die Aussicht aus der Wohnung nicht verdeckt wird (25%), steht an vierter Stelle und wird in den dörflichen Wohnlagen signifikant häufiger geäußert.*
- *Eine grosse Wohnung nennt weniger als jeder Fünfte als sehr wichtig (18%). Dabei zeigen sich keine Differenzen.*
- *Noch rund 12% sehen eine hohe Priorität darin, dass niemand in die Wohnung schauen kann. Wiederum ist der Wunsch nach nachbarschaftlicher Distanz in den dörflichen Lagen stärker ausgeprägt.*
- *Einen hohen Ausbaustandard finden lediglich 9% sehr wichtig. Diese Eigenschaft ist wohnlagenunabhängig, wird aber von den unter 39-Jährigen höher geschätzt als von den 40- bis 64-Jährigen.*

Grösse ist nicht nur von untergeordneter Priorität bei der Wahl der Wohnung. Über 30% der Befragten wären sogar generell bereit, bei gleichbleibender Haushaltsgrösse aus der jetzigen Wohnung in eine andere mit weniger Wohnfläche zu ziehen. Die Bedingungen dafür sind, dass die kleinere Wohnung an den Verkehr gut angebunden und günstiger ist. Die Bereitschaft zum Wohnflächenverzicht ist unabhängig vom Einkommen, steigt jedoch mit dem Alter. Müssten die Befragten zwischen zwei Wohnungen wählen, so ziehen 70% jene Wohnung vor, die zwar 15 Quadratmeter kleiner als ihre jetzige ist, dafür aber ähnlich viel kostet. Lediglich 30% würden in die deutlich teurere, dafür gleich grosse Wohnung ziehen.

Die Reduktion der Wohnfläche kann über Zimmer oder Quadratmeter erfolgen. Das Potenzial für eine Reduktion der Zimmerzahl pro Haushalt ist in der zentralen Innenstadt am geringsten und an den angeschlossenen Lagen am höchsten. In der Innenstadt hängt es damit zusammen, dass die Bausubstanz überdurchschnittlich alt und die Wohnungen eher klein sind. An den gut angebundenen Lagen liegt es daran, dass die Stadtbewohner bei einem Zuzug tendenziell zu grosse Wohnungen für ihre Bedürfnisse beziehen.

Bei der Wohnfläche zeigt sich ein anderes Bild. Zunächst wird aus der Befragung sichtbar, dass die Nachfrage nach 1-Zimmer-Wohnungen sinkt, die kleiner als 60 Quadratmeter sind. Diese Wohnfläche wird nur noch von Einzelpersonen nachgefragt. Aber selbst über 80% der Einzelpersonen wünschen sich mehr als 60 Quadratmeter, verteilt auf zwei (73%) bis drei Zimmer (21%). Die optimale Grösse liegt bei 60 bis 100 Quadratmetern. In diesem Intervall ist die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Das Verhältnis kippt bei den

120 bis 150 Quadratmeter grossen Wohnungen, wo der Angebotsüberhang deutlich zunimmt. Ab hier geht die Nachfrage überwiegend von Haushalten mit Kindern aus. Dass Wohnungen heute tendenziell mit zu grosser Wohnfläche gebaut werden, zeigt das Verzichtspotenzial bei denjenigen, die erst in den letzten fünf Jahren in die Stadt gezogen sind. Viele könnten sich durchaus vorstellen, mit 80 bis 100 Quadratmetern zu leben, bewohnen aber teilweise deutlich grössere Flächen.

3.2 Szenarien zu sozialen und baulichen Veränderungen

Vor fünf Jahren haben über 66% der Stadtbewohner ausgesagt, dass man «die Quartiere möglichst so erhalten soll, wie sie sind», wie aus der städtischen Bevölkerungsbefragung hervorgeht.¹⁴ Was unter Erhalt der Quartiere wirklich verstanden wird, bleibt dabei offen. Mehr Licht kommt ins Dunkel, wenn die Befragten vor eine Entscheidung gestellt werden, bei der sie zwei Veränderungen bewerten müssen¹⁵.

Rund 79% der Befragten entscheiden sich unabhängig des Einkommens für die bauliche Veränderung des Quartierbildes und damit für die soziale Durchmischung. Für die überwiegende Mehrheit bedeutet Quartierhaltung also der Erhalt des sozialen Gefüges. Wer die urbanen Qualitäten der Stadt besonders schätzt, gewichtet die Durchmischung sogar noch stärker. Häufiger gegen die bauliche Veränderung im Quartier entscheiden sich diejenigen, die seit Geburt in der Stadt Zürich wohnen. Diese Gruppe spricht sich generell stärker gegen Veränderung aus, seien sie baulich, sozial oder betreffend die Wohnkosten und Wohnungsgrössen.

Noch deutlich mehr, nämlich 90%, sind offen gegenüber einer Aufstockung ihres Wohngebäudes oder einem Neubau, wenn dafür die Durchmischung im Haus bestehen bleibt. Nun spielen jedoch die finanziellen Möglichkeiten mit: Wer ein höheres Einkommen hat, entscheidet sich häufiger gegen die Veränderung am Haus. Aufgehoben wird der Einkommenseffekt bei denen, welche die urbanen Qualitäten von Stadt und Quartier hoch gewichten.

Dasselbe Bild zeigt sich auch dann, wenn die persönliche Betroffenheit ins Spiel kommt. Rund 91% sind offen gegenüber einer Aufstockung ihres Wohngebäudes um drei Geschosse, wenn dafür der Mietpreis ihrer Wohnung gleich bleibt. 9% nähmen einen deutlich höheren Mietzins in Kauf, wenn dafür die Liegenschaft

¹⁴ – Stadtentwicklung Zürich (2007): Bevölkerungsbefragung. ¹⁵ – Joëlle Zimmerli (2011): Akzeptanz städtischer Verdichtung aus Überzeugung und Interesse. www.zimraum.ch



nicht aufgestockt würde. Auch hier zeigen sich der Einkommens- und Werteffekt. Nun entscheiden sich jedoch die Befragten der zentralen innerstädtischen, aber auch der dörflichen Lagen, häufiger für die Aufstockung um drei Stockwerke, während die Bewohnenden der gut angebundenen Lagen häufiger den erhöhten Mietzins bevorzugen. Dies, weil der finanzielle Spielraum der Bewohner gut angebundener Lagen überdurchschnittlich gross ist.

Soziale Durchmischung ist nicht nur im Quartier gewünscht, viele bevorzugen sie auch in der Liegenschaft. 72% der Befragten ziehen es bei einem Umzug vor, in eine Liegenschaft mit gemischten Standards zu ziehen. Dieser Wunsch ist unabhängig von Einkommen, Alter, Wohnlage, Sozialisierungshintergrund und Wertvorstellung. 28% würden es begrüßen, wenn in der Liegenschaft alle Wohnungen bezüglich Grösse, Preis und Standard etwa gleich sind.

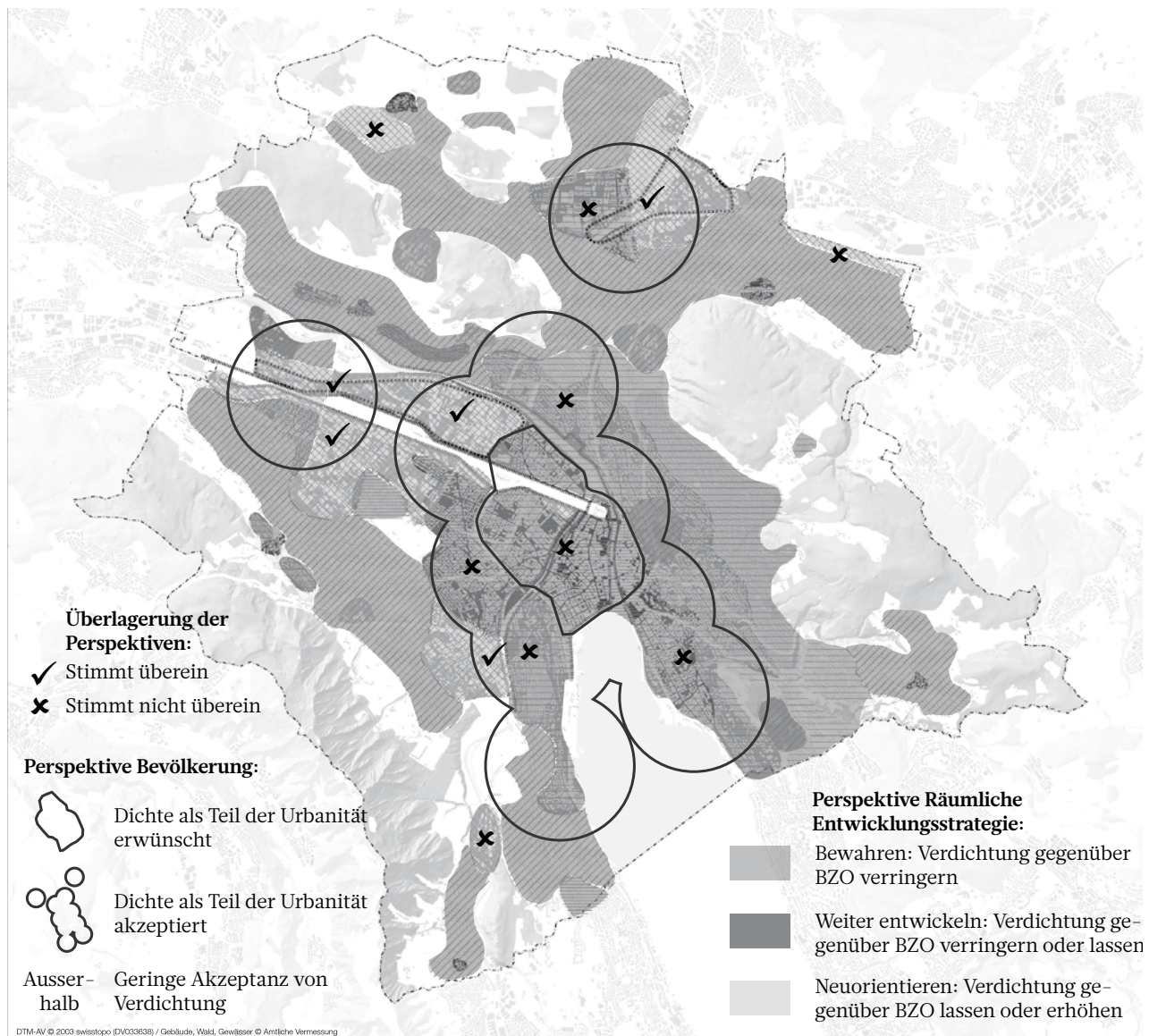


ABBILDUNG 2: Verdichtungsplan in der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES der Stadt Zürich und Darstellung der Dichtetoleranz gemäss der Typisierung von Wohnlagen aus der Befragung.

Schliesslich ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Zürich so gross, dass sich rund 23% der Stadtbevölkerung für unattraktiven günstigen Wohnraum gegenüber einer teuren attraktiven grossen Wohnung entscheiden würden. Auf die Frage, welche Wahl sie treffen würden, wenn sie innerhalb der Siedlung umziehen müssten, weil ihre Liegenschaft saniert wird, entscheiden sich 23% für die freie Wohnung im Parterre, die kleiner und dunkler, aber gleich teuer oder günstiger ist als die jetzige. 77% nähmen die grössere, hellere, aber deutlich teurere Wohnung.

Diese Entscheidung hängt stark vom Einkommen ab und wurde nur sehr widerwillig getroffen, wie aus den individuellen Kommentaren hervorging. Angesichts des hohen Anteils handelt es sich nicht nur um die unterste Einkommensschicht, die im Notfall in unattraktiven Wohnraum ziehen würde, sondern die Nachfrage reicht bis in den unteren Mittelstand hinein.

4. VERDICHTUNGSSTRATEGIE ENTSPRICHT NICHT BEDÜRFNISSEN

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zürich wollen günstigen Wohnraum nicht nur für sich selber. Viele sind Städter aus Überzeugung und befürworten städtebauliche Veränderungen, sofern sie zu mehr sozialer Dichte und Durchmischung führen. Allerdings ist die Veränderungsbereitschaft gesellschaftlich und räumlich unterschiedlich stark ausgeprägt. Die Stadt sollte die Schaffung von neuem Wohnraum deshalb dort ermöglichen, wo städtebauliche Veränderungen erwartet und erwünscht werden, nicht dort, wo sie aufgrund von bisherigen planerischen Vorgaben vorgesehen sind. Der Immobilienmarkt sollte wiederum unterschiedliche Formen des städtischen Lebens und Wohnens ermöglichen, sodass an den gut angebundenen Lagen eine heterogene Mischung von Quartierbewohnern entstehen kann und an zentralen Innenstadtlagen die bestehende Durchmischung nicht erodiert.

Der Wunsch nach städtischer Dichte ist dort am grössten, wo die bestehenden Kapazitäten am geringsten sind und wo gemäss Verdichtungsstrategie der Stadt Zürich¹⁶ sogar eine «Entdichtung» stattfinden soll: in den innerstädtischen zentralen Lagen. Hier leben überdurchschnittlich viele Städter aus Überzeugung. Sie sind häufig urban sozialisiert oder aus anderen Städten zugezogen und wünschen sich ein noch urbaneres Zürich. Selbst kleine Wohnungen mit geringem Ausbaustandard finden hier einen leichten Absatz, da die Präferenz der Zuziehenden in der Lage, und nicht im Ausbaustandard oder der Grösse des Wohnraums liegt.

Unterschiedliche Wohnungsstandards in derselben Liegenschaft sind gefragt. Selbst unattraktiver Wohnraum ist willkommen – bei einer alternativen, studentischen oder multikulturellen Bevölkerung, die Dichte und Urbanität sucht und wesentlich mitgestaltet. Da urbanes Wohnen bei vielen einer bestimmten Lebensphase entspricht, muss vor allem das Angebot an Miet- und nicht an Eigentumswohnungen ausgebaut werden.

In den dörflichen Wohnlagen, wo die meisten Ausnützungsreserven vorhanden sind und die Verdichtung vorangetrieben werden soll, werden Veränderungen hingegen nur mit Zähneknirschen akzeptiert. Hier leben viele Angestammte oder lang Ansässige, die im städtischen Raum Vertrautes, Überschaubares und Beständiges suchen. Die Chance der Immobilienwirtschaft liegt darin, Familienwohnungen im unteren bis oberen Preissegment – je nach Quartier – in einem dörflich geprägten Umfeld zu schaffen. Mit Rücksicht auf den Stadtraum ist besondere architektonische Sorgfalt gefragt, da Neubauten mit grösserer Ausnutzung im Kontrast zum bisherigen Siedlungsmuster stehen und viele Bewohner nachbarschaftliche Distanz und Homogenität in der Bewohnerschaft suchen. An den gut angebundenen Lagen dominieren bei der Bewohnerschaft funktionale Aspekte. Diese Lagen werden häufig in einer neuen Erwerbsphase gesucht, weshalb der Wille, hier etwas zu finden, und die Bereitschaft, viel zu zahlen, besonders gross ist. Hohe Ausbaustandards und grosszügige Wohnungen werden auch besonders geschätzt, allerdings würde über ein Drittel der Einwohner auf ein Zimmer verzichten. Bauliche Veränderungen werden begrüsst, das Quartierbild darf sich durchaus noch verändern. Wichtig ist, dass individuelle Netzwerke gestärkt werden, dass also Wohnraum entsteht, in den ähnlich situierte Einwohner, am besten Freunde und Bekannte, nachziehen können. Weil das Angebot so begehrt ist, liegt es an der Immobilienbranche, den Standard für eine sanfte und durchmischte Weiterentwicklung zu setzen. Damit Urbanität entsteht und die Wohnbevölkerung ihren Wohnraum den Bedürfnissen anpassen kann, müssen das Angebot diversifiziert und Puffer geschaffen werden, die einen Wohnungswechsel attraktiv machen. Ein einheitlicher Wohnungsbestand mit grossen und teuren Eigentumswohnungen, in denen ähnlich situierte und alteingesessene Bewohner sitzen bleiben, kann der langfristigen Standortentwicklung nur schaden. Liegenschaften sollten neben den heutigen Standardwohnungen auch kleine Übergangs-

16 – Die «Räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich» (RES) ist Grundlage für die anstehende BZO-Revision.



wohnungen mit mittlerem Ausbaustandard enthalten. Die Herausforderung liegt darin, die Immobilienbranche trotz des Nachfrageüberhangs zu einer langfristigen Quartierentwicklung zu ermutigen.

5. FAZIT: FÜR EINE NACHHALTIG URBANE VERDICHTUNGSSTRATEGIE

Wenn die Stadtplanung und Immobilienbranche den Qualitäten, die Stadtbewohner an ihrem Wohnquartier schätzen, stärker Rechnung tragen, können die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Zürich und der Widerstand gegen bauliche Verdichtung lagespezifisch entschärft werden. Erwartungen, wie das Quartier funktionieren soll, erklären, welche baulichen und sozialen Veränderungen gewünscht, toleriert oder bekämpft werden.

Mit den heutigen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen besteht an den zentralen und gut angebundenen Wohnlagen, an denen die Toleranz gegenüber baulichen Veränderungen besonders hoch ist, folgender Spielraum:

Die wohnliche Verdichtung kann mit dem Bau von Hochhäusern nicht vorangetrieben werden, denn die Ausnützung darf nach geltendem kantonalem Planungs- und Baugesetz «nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen»¹⁷. Heute liegt der Anreiz, «ein Hochhaus zu bauen, bei der Zeichensetzung und nicht bei der zusätzlichen Ausnützung», wie die Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausbauten der Stadt Zürich festhalten.

An den zentralen innenstädtischen Lagen, wo die Anwohner zusätzliche drei Geschosse als Teil der Urbanität durchaus akzeptieren bzw. sogar begrüßen würden, also beispielsweise im Langstrassenquartier, ist eine Verdichtung über die jetzigen Reserven hinaus wegen der Quartiererhaltungszone nicht möglich. In der Altstadt verhindert der Denkmalschutz starke bauliche Veränderungen. Die wohnliche Verdichtung kann deshalb nur vorangetrieben werden, wenn wieder kleinere Wohnungen mit geringerem Ausbaustandard gebaut werden. Einzelne Baugenossenschaften und Immobilienfirmen haben die Trendwende bereits vorweggenommen.

Was es jetzt noch braucht, sind Anreize und Platz. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) steht kurz vor der Revision, die Stadt hätte es also in der Hand, die Rahmenbedingungen für eine «nachhaltig urbane» Verdichtungsstrategie zu schaffen:

Würden die heute erlaubten Geschosse im Zonenplan in den zentralen Quartieren Gewerbeschule, Hard,

Langstrasse und Werd um durchschnittlich drei, in den gut angebundenen Quartieren Wiedikon und Wipkingen um zwei sowie im Seefeld um ein Geschoss erhöht, könnte Wohnraum für bis zu 47 000 neue Stadtbewohner entstehen.¹⁸ Das bedeutet, dass ein Grossteil des bis im Jahr 2020 prognostizierten Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich in begehrten Wohnlagen in der Stadt Zürich abgefangen werden könnte, statt dass es in die peripheren und ländlichen Lagen ausweicht. Führt dies insgesamt zu mehr Durchmischung und günstigem Wohnraum, würden die Aufstockungen bzw. höheren Bauten toleriert oder erwünscht. Die Verteilung der Parzellen in der Innenstadt auf eine Vielzahl von Eigentümern würde dazu führen, dass die Stockwerke über einen längeren Zeitraum verteilt «hinaufwachsen»; aufgrund der aktuellen Erneuerungszyklen wäre die Ausgangslage für einen ersten urbanen Wachstumschub ausserdem ideal. Aus städtebaulicher Sicht mag bedauert werden, dass dadurch über ein bis zwei Jahrzehnte die Haushöhen teilweise stark variieren werden. Der Erhalt urbaner Lebensräume sollte architektonische Bedenken aber aufwiegen.

Die Altstadt könnte aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung von einer weiteren Verdichtung ausgeschlossen und als Zeitzeugin des dörflichen Städtebaus erhalten werden. Eine wohnliche Verdichtung ist hier bestenfalls noch über die Umnutzung von Gewerberaum möglich. Und die dörflich geprägten Wohnlagen, zu denen Affoltern, Schwamendingen, aber auch der Zürichberg und Friesenberg zählen – könnten mit einer nachhaltig urbanen Verdichtungsstrategie entlastet und punktuell entwickelt werden, was den Bedürfnissen der dort wohnhaften städtischen Bevölkerung nach einer stabilen und homogenen Bewohnerschaft sowie gut nachbarschaftlicher Distanz zweifellos entgegenkommt.

Eine «urbane» Verdichtungsstrategie entspricht derzeit weder den Plänen der Stadt Zürich noch den Grossprojekten der Immobilienwirtschaft. Sie deckt aber die Nachfrage nach gut erschlossenem urbanem Wohnraum. Ein Umdenken würde dazu beitragen, dass Menschen, die eigentlich urban wohnen möchten, nicht auf die grüne Wiese gedrängt werden. Aus gesellschaftlicher und raumplanerischer Sicht spricht jedenfalls nichts gegen einen Neuanfang.

¹⁷ – Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) des Kantons Zürich (07.09.1975). ¹⁸ – Die vereinfachte Berechnung berücksichtigt die Verteilung der Quartierbevölkerung nach Zonenart und berechnet daraus die Anzahl Bewohner für ein Geschoss. Die resultierende Zahl wird entsprechend der Aufstockung dazu addiert. Für die Quartiererhaltungs- und Kernzone wird mit durchschnittlich vier Geschossen gerechnet, für die Zentrumszone mit fünf.

Die Autorin**JOËLLE ZIMMERLI**

Soziologin und Planerin FSU, ist mit ihrem Büro Zimraum in der Stadt- und Regionalentwicklung tätig. Sie erarbeitet strategische Grundlagen an der Schnittstelle zwischen gesellschaftlichen und raumplanerischen Fragestellungen und nutzt dazu Methoden der empirischen Sozialforschung. Seit 2011 arbeitet sie an einer Dissertation zum Thema Wohnmobilität der Babyboomer im Metropolitanraum Zürich an der Leibniz Universität Hannover.