

Städtische Dichte aus Überzeugung – und Interesse

Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich



1. Studie «Akzeptanz städtischer Dichte», 2011

Verfasserin

zimraum
Joëlle Zimmerli
Raum + Gesellschaft
Müllerstr. 48
8004 Zürich

zimmerli@zimraum.ch
www.zimraum.ch
Tel: 044 / 586 43 31
Mobil: 078 / 734 79 74

**Herzlichen Dank an die
Unterstützung**

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Christian Brüttsch, Institut für Politikwissenschaft, Universität Zürich
Florian Innemann, Universität Basel
Leo und Wim Gretener, Zürich

Bildnachweis

Titel: Joëlle Zimmerli

Datum

11. Dezember 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Preiskontrollen oder Anreize zur Schaffung von mehr Wohnraum?	1
2	Wohnlagen als Ausdruck von Präferenzen	3
2.1	Wohnlagen	3
2.2	Stadt-Typen	4
3	Städtische Dichte ist attraktiv und notwendig	7
3.1	Spontane Nutzungen als wichtigste städtische Eigenschaft	7
3.2	Städtische Qualitäten im Quartier	9
3.3	Prioritäten bei der eigenen Wohnung	10
4	Szenarien zur baulichen Verdichtung	12
4.1	Veränderungsbereitschaft auf allen Massstabsebenen	12
4.2	Konkret!	16
5	Preiskontrollen und richtige Anreize zur Verdichtung	19
5.1	Städtische Dichte aus Überzeugung – und Interesse	19
5.2	Für einen Paradigmenwechsel bei der Verdichtung	20

1 Preiskontrollen oder Anreize zur Schaffung von mehr Wohnraum?

Das Wohnungsangebot in der Stadt Zürich wird der Nachfrage schon seit längerem nicht mehr gerecht, der Wohnungsmarkt ist sklerotisch. Wer nicht muss, zieht nicht um. Wer kann, rettet sich ins Eigentum oder in eine Genossenschaftswohnung. Wer auf dem offenen Wohnungsmarkt sucht, zahlt auch im innerstädtischen Vergleich einen überdurchschnittlich hohen Mietpreis. Dies liegt einerseits am Angebot. Der offene Wohnungsmarkt wird von neu erstellten und frisch sanierten Wohnungen dominiert, die aufgrund ihrer höheren Ausbaustandards und grosszügigeren Wohnflächen oft deutlich mehr als «vergleichbare» Mietobjekte in der Nachbarschaft kosten. Andererseits ist das Angebot so knapp, dass sich Suchende auch bei weit weniger attraktiven Wohnungstypen auf fast jeden Preis einlassen. Oder dass sie, wenn schon, in Wohnungen ziehen, die ihnen eigentlich zu luxuriös oder zu gross sind.

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt wird sich von alleine nicht entschärfen, das politisch breit abgestützte Bekenntnis zur Durchmischung klingt immer unglaubwürdiger. Der Stadtrat verfügt über zwei strategische Hebel, mit denen er eine Wohnungswende herbeiführen könnte. Er kann versuchen, den Markt zu zähmen. Oder er kann die bauliche Verdichtung weiter vorantreiben.

In der Abstimmung zum wohnpolitischen Grundsatzartikel vom 27.11.2011 haben sich 76 Prozent der Stadtzürcher Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dafür ausgesprochen, den Anteil an Genossenschaftswohnungen von 25 auf 30 Prozent zu erhöhen und damit vor allem für Haushalte mit tieferen Einkommen Wohnraum zu schaffen. Die Stadtbevölkerung hat der Stadt damit den Auftrag erteilt, das zu tun, was sie auch im Privaten praktiziert: dem Markt zahlbare Wohnungen entziehen. Wer günstig wohnt, tauscht seine Wohnung oft im Freundes- oder Bekanntenkreis gegen eine vergleichbar günstige, veränderten Ansprüchen angemessenere Wohnung. Bei Um-, Weg- oder Zusammenzügen werden günstige Wohnungen häufig untervermietet, damit eine mögliche Rückkehr nicht zum Risiko wird. Günstigen Wohnraum findet so nur, wer gut vernetzt ist – und das bedeutet in der Regel: wer bereits in der Stadt wohnt.

Die bauliche Verdichtung hat auch Tücken. Ein unlängst veröffentlichter Bericht der Stadtentwicklung Zürich zeigt beispielsweise, dass Um- und Neubauten zwischen 2000 und 2009 zwar mehr als eine Million Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche geschaffen haben (Rey, 2011). Die Chancen aktueller oder zukünftiger Einwohner, eine bezahlbare Wohnung zu finden, haben sich dadurch aber nicht verbessert. In der ganzen Stadt haben seit 2000 zwar mehr als 7500 Personen in ehemaligen Industriezonen Wohnraum gefunden. Von der baulichen Verdichtung in den Wohnzonen haben aber gerade einmal 876 Personen profitiert. Im Kreis 1 hat die Schaffung von 2'174 m² zusätzlicher Wohnfläche die Einwohnerzahl um 272 Personen reduziert. Das Langstrassenquartier hat mit 10'619 m² Platz für 31 zusätzliche Bewohner geschafft.

Bauliche Verdichtung kann aber auch – anders – funktionieren. Um- und Neubauten können durchaus zu einer höheren Bewohnerdichte führen. Dazu müsste aber gerade in zentralen Lagen höher gebaut werden. Zudem müsste der individuelle Flächenverbrauch abnehmen, d.h. Wohnungen müssten kleiner oder von grösseren Haushalten bewohnt werden. Wo wie

hoch und wie dicht gebaut werden kann, bestimmt in der Stadt Zürich die Bau- und Zonenordnung (BZO), der in der aktuellen Legislaturperiode eine Teilrevision bevorsteht. Wie viel Wohnfläche pro Kopf notwendig ist, würde in einem funktionierenden Markt von der Nachfrage bestimmt.

Mit der Teilrevision der BZO strebt die Stadtverwaltung nach eigenen Aussagen «keinen Bruch mit der bestehenden Ordnung, sondern eine Verbesserung und Verfeinerung» an (Medienmitteilung vom 13. Juli 2011). Verbesserungen und Verfeinerung reichen aber nicht, um den Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich zu normalisieren und sicherzustellen, dass das Angebot auch wirklich auf die Nachfrage reagiert.

Ob die Stadtbevölkerung den Bruch mit der bestehenden Ordnung wirklich will oder mindestens tolerieren würde, und ob ein funktionierender Wohnungsmarkt auch zu einer höheren Bewohnerdichte und Durchmischung führen würde, ist umstritten. Abstimmungen über wohnpolitische Grundsatzartikel erklären nicht, welche Erwartungen Stadtbewohner an die Stadt, das Quartier und ihren eigenen Wohnraum stellen: ob sie bereit sind, beim Ausbaustandard oder bei der Wohnungsgrösse Abstriche zu machen und wo Verdichtung überhaupt erwünscht oder mindestens akzeptiert würde.

Diese Studie leistet einen ersten empirischen Beitrag zu einer gesellschaftlich und räumlich differenzierten Auseinandersetzung mit der Haltung der Stadtbevölkerung zu städtischer Dichte. Sie beruht auf einer standardisierten schriftlichen Befragung. Angeschrieben wurden 4000 zufällig ausgewählte Haushalte innerhalb der Stadt Zürich, 362 haben an der Befragung teilgenommen. Von den Stadtkreisen ist der Kreis 12 leicht unterrepräsentiert. Auf Haushaltsebene sind zudem Junge, tiefere Einkommen und ausländische Staatsbürger unterrepräsentiert. Obwohl die Stichprobe abgesehen davon repräsentativ ist, hätte ein höherer Rücklauf die Datenqualität natürlich verbessert.

Die Studie illustriert das Spannungsfeld zwischen Erwartungen an die eigene Wohnsituation und das städtische Umfeld und zeigt, bei wem und wo bauliche Veränderungen und Verdichtung Hoffnungen oder Ängste schüren. Sie beleuchtet, wie Ansprüche an die eigene Wohnsituation, an das nähere Wohnumfeld und an die Stadt formuliert und gewichtet werden. Sie zeigt auf, dass bestimmte Brüche mit der bestehenden Ordnung nicht nur notwendig, sondern auch erwünscht sind.

Das nächste Kapitel erläutert, wie Wohnlagen und «Stadt-Typen» den Zugang zum Wohnungsmarkt beeinflussen. Kapitel 3 beschreibt, was Einwohner von ihrer Stadt, ihrem Quartier und ihrer Wohnung erwarten. Kapitel 4 zeigt anhand diverser Szenarien, wer wie viel Veränderung akzeptiert und für geringere Mietpreise und mehr Durchmischung auf wie viel Wohnfläche verzichten würde. In Kapitel 5 werden die Erkenntnisse zusammengefasst und Instrumente zu einer sozial verträglichen Verdichtung vorgeschlagen.

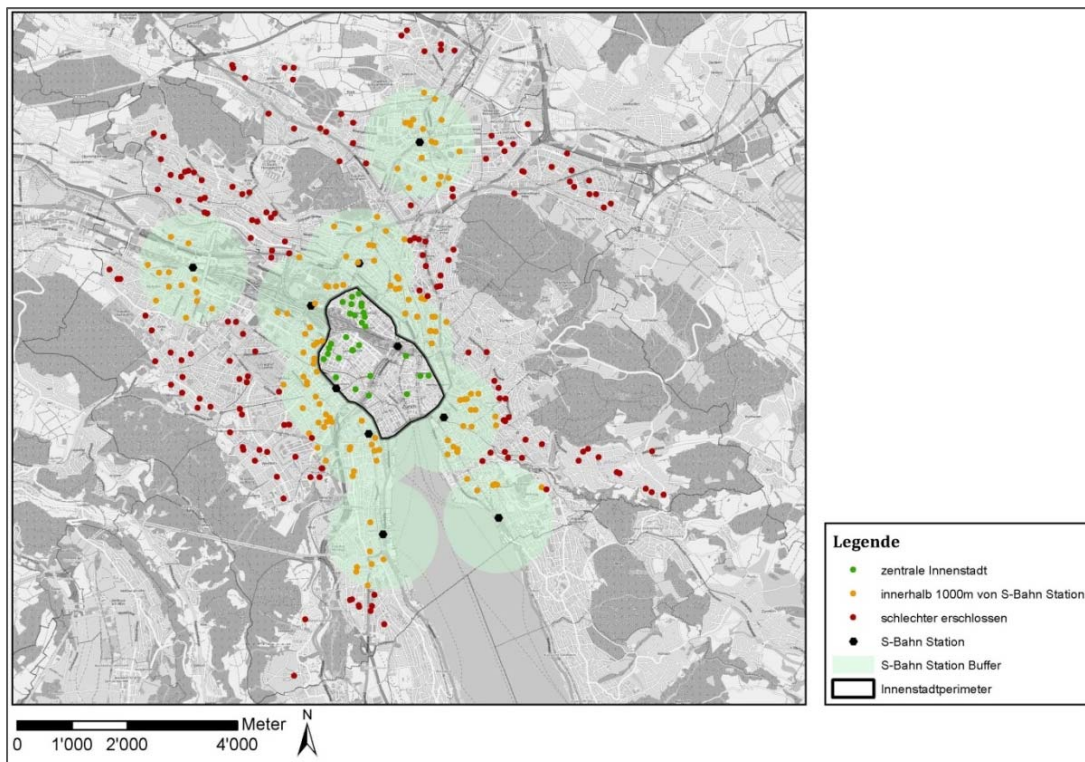
2 Wohnlagen als Ausdruck von Präferenzen

Wohnlagen werden nicht einfach anhand von Angebot und Nachfrage gewählt. Individuelle Lebensstile und Erwartungen bestimmen gerade in einer Stadt wie Zürich, wie und wo man leben möchte. Zwar schränkt ein knappes Wohnungsangebot Wahlmöglichkeiten ein. Die Präferenzen Wohnungssuchender sind aber häufig klar und auf ausgewählte Standorte beschränkt. Je weniger dringend die Wohnungssuche ist, desto stärker können diese Präferenzen berücksichtigt werden. Die hohe Anzahl jährlicher Umzüge innerhalb der Stadt Zürich deuten zudem darauf hin, dass Wohnlagen laufend an Präferenzen angepasst werden. Im Folgenden werden die in der Studie verwendeten Wohnlage- und Stadt-Typen kurz erläutert.

2.1 Wohnlagen

In der Stadt Zürich gibt es drei Typen von Wohnlagen, die aufgrund ihrer räumlichen Dichte und Durchmischung unterschieden werden können: Es gibt die zentralen innerstädtischen Lagen, wo sowohl Wohn- und Arbeits- als auch Aufenthaltsdichte sehr hoch sind. Dazu zählen Teile der Kreise 1, 4 und 5. Daneben gibt es Wohnlagen, die eine hohe Wohn- und Arbeitsdichte aufweisen, weil sie mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut angeschlossen sind. Dazu zählen Teile von Wipkingen, Wiedikon, Oerlikon, Altstetten, dem Seefeld und der Enge. Sie sind in kürzester Zeit vom Stadtzentrum erreichbar, in den öffentlichen Räumen aber weniger belebt wie die zentralen Lagen. Letztlich gibt es jene Lagen, in denen hauptsächlich gewohnt wird und die innerhalb der Stadt ein dörfliches Leben ermöglichen.

Abbildung 1: Abgrenzung der Wohnlagen und Zuordnung der befragten Haushalte



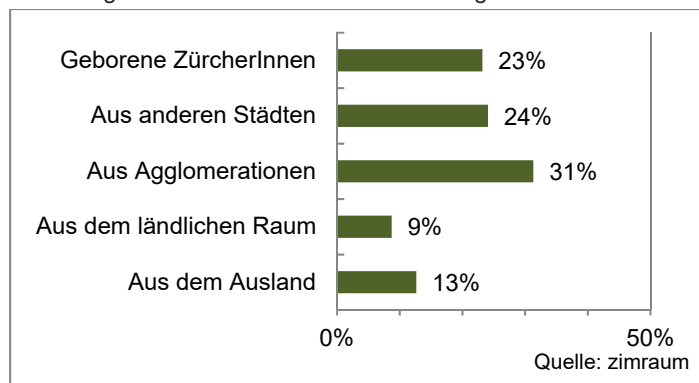
Diese drei Wohnlagen sind für die Auswertung der Befragung räumlich definiert worden. Das heisst, alle befragten Personen wurden einer Lage zugeordnet. Die Abgrenzung der zentra-

len Innenstadt orientiert sich weitgehend an der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES der Stadt Zürich. Eine gut angeschlossene Wohnlage entspricht einem Einzugsgebiet von zehn Gehminuten zu den wichtigsten S-Bahnstationen. Die dritte «dörfliche» Wohnlage umfasst alle ausserhalb dieser Grenzen liegenden Gebiete.

2.2 Stadt-Typen

Die Entscheidung, in Zürich zu leben, ist häufig ein bewusstes Bekenntnis zur Urbanität. Dennoch hegt die stadtaffine Bevölkerung unterschiedliche Erwartungen. Die Wahl des Wohnorts wird beispielsweise stark vom vorherigen Lebensumfeld mitgeprägt. Dabei kann zwischen fünf Stadt-Typen unterschieden werden.¹

Abbildung 2: Letzter Wohnort vor dem Zuzug in die Stadt Zürich



Es gibt die **eingeborenen Zürcherinnen und Zürcher**, die nie woanders gelebt haben und in der Befragung fast einen Viertel ausmachen. Sie identifizieren sich überdurchschnittlich stark damit, eine «typische Stadtbewohnerin» oder ein «typischer Stadtbewohner» zu sein. Sie wohnen seltener in der zentralen Innenstadt und haben ihre Wohnung häufig über eine Genossenschaft gefunden. Damit sind sie weniger darauf angewiesen aber auch weniger geübt, auf dem offenen Wohnungsmarkt zu suchen.

Daneben gibt es die **Urbanen**, die aus anderen Städten der Schweiz zugezogen sind. Sie machen ein weiteres Viertel der Befragten aus. Die Städter identifizieren sich als typische Städter. Überdurchschnittlich viele von ihnen leben in der zentralen Innenstadt. Ihre Wohnung haben viele über eine Genossenschaft oder über Mund-zu-Mundpropaganda gefunden. Sie bewegen sich versiert auf dem informellen Wohnungsmarkt, greifen auf ihre Netzwerke zurück und sind seltener auf das ausgeschriebene Angebot im Internet oder der Zeitung angewiesen.

Ein Drittel aus der Befragung sind **Agglozürcher**, die aus einer Schweizer Agglomerationsgemeinde zugezogen sind. Sie identifizieren sich am wenigsten damit, typische Städter zu sein. Agglozürcher wohnen etwas häufiger an den angeschlossenen Wohnlagen. Überdurchschnittlich viele von ihnen geben an, die Wohnung über ein Zeitungsinserat auf dem lokalen Wohnungsmarkt gefunden zu haben, seltener über informelle Netzwerke oder Genossenschaften.

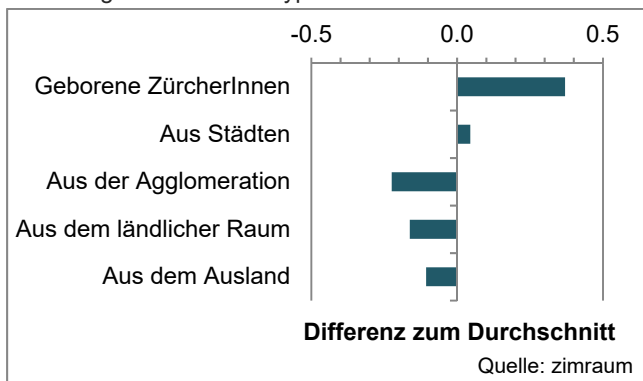
Zehn Prozent sind aus dem **ländlichen Raum** zugezogen. Auch ihre städtische Identität ist weniger stark ausgeprägt. Sie mischen sich unauffällig unter die Wohnbevölkerung. Noch

¹ Der Hintergrund ist gemäss der Raumgliederung des Bundesamts für Statistik definiert worden (Schuler, Dessemontet, & Joye, 2005)

stärker als die Agglozürcher sind sie bei der Wohnungssuche auf den offenen Markt angewiesen, da überdurchschnittlich viele die Wohnung im Internet oder über die Zeitung gefunden haben. Wer vom Land zugezogen ist, lebt eher in kleinen Haushalten, würde aber eigentlich gerne in einem grösseren wohnen.

Zum letzten Zuzugstyp gehören jene zehn Prozent, die vorher **im Ausland** gelebt haben. Sie machen die heterogenste Gruppe aus, da ihr genauer Hintergrund, ob städtisch, vorstädtisch oder ländlich, nicht bekannt ist. Die Umfragewerte deuten aber auf eine leichte Neigung zu urbanen Regionen, da aus dem Ausland zugezogene ihre städtische Identität gegenüber den Agglozürchern und den ländlich Geprägten stärker betonen. Von allen sind sie am stärksten auf das Wohnungsangebot im Internet angewiesen.

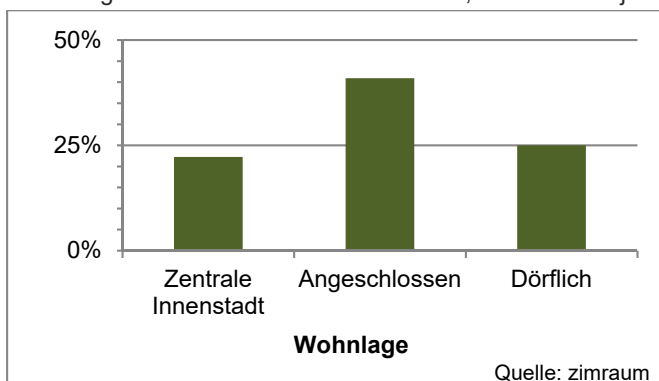
Abbildung 3: Identität als typische Städterin oder Städter



Mit Blick auf die Wohnlagen haben die Einwohner der **zentralen Innenstadt**, die überdurchschnittlich oft aus anderen Städten zuwandern, die stärkste städtische Identität. Die Wohnungen werden überdurchschnittlich oft über informelle Netzwerke und deutlich seltener im offenen Internetangebot gefunden. In der zentralen Innenstadt ist die Belegungsdichte der Haushalte am höchsten.

An den **gut angeschlossenen Lagen** wohnen häufiger Personen, die aus einer Agglomerationsgemeinde zugezogen sind. Für sie funktioniert der offene Wohnungsmarkt am besten. Der Wunsch nach der grossen Wohnung und konventionellen Wohnformen äussert sich mit dem höchsten Pro-Kopf-Zimmerverbrauch und der geringsten Belegungszahl der Haushalte, wobei überdurchschnittlich viele Einzelhaushalten ihre Wohnung lieber mit jemandem teilen würden.

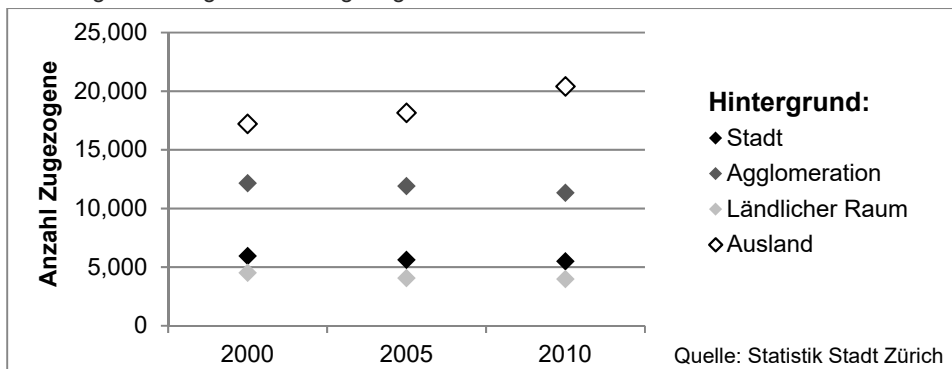
Abbildung 4: Personen in Einzelhaushalten, die lieber mit jemandem zusammen wohnen möchten



In den **dörflichen Wohnlagen** zeigt sich kein besonderes Zuwanderungsprofil. Ausserhalb wohnt, wer gerne in Zürich lebt, die urbanen Vorzüge aber nicht unbedingt vor der Haustüre haben möchte. Hier hängt der Zugang zum Wohnungsmarkt häufig von Genossenschaften ab. Wer nicht vernetzt ist, wenig Zeit hat oder den Genossenschaftsprofilen nicht entspricht, ist von der Qualität des Wohnungsangebots auf dem offenen Markt abhängig.

Der Druck auf die zugänglicheren, aber teureren Lagen hat in den letzten zehn Jahren zugenommen. Der relative Anteil der jährlich Zuziehenden an der Stadtbevölkerung hat sich zwar nicht verändert und macht weiterhin rund 12% aus. Das heisst, auf neunzig in der Stadt Zürich wohnhafte Personen kommen jährlich gut zehn Personen hinzu. Was sich aber verändert hat, ist die Zusammensetzung dieser Personen. Während im Jahr 2000 gut drei Personen aus einer Agglomeration, eine Person aus dem ländlichen Raum, anderthalb aus einer Stadt und knapp viereinhalb aus dem Ausland zugewandert sind, so sind es heute noch gut zweieinhalb aus der Agglomeration, knapp anderthalb aus einer Schweizer Stadt, eine aus dem ländlichen Raum und fünf aus dem Ausland.

Abbildung 5: Hintergrund der Zugezogenen



3 Städtische Dichte ist attraktiv und notwendig

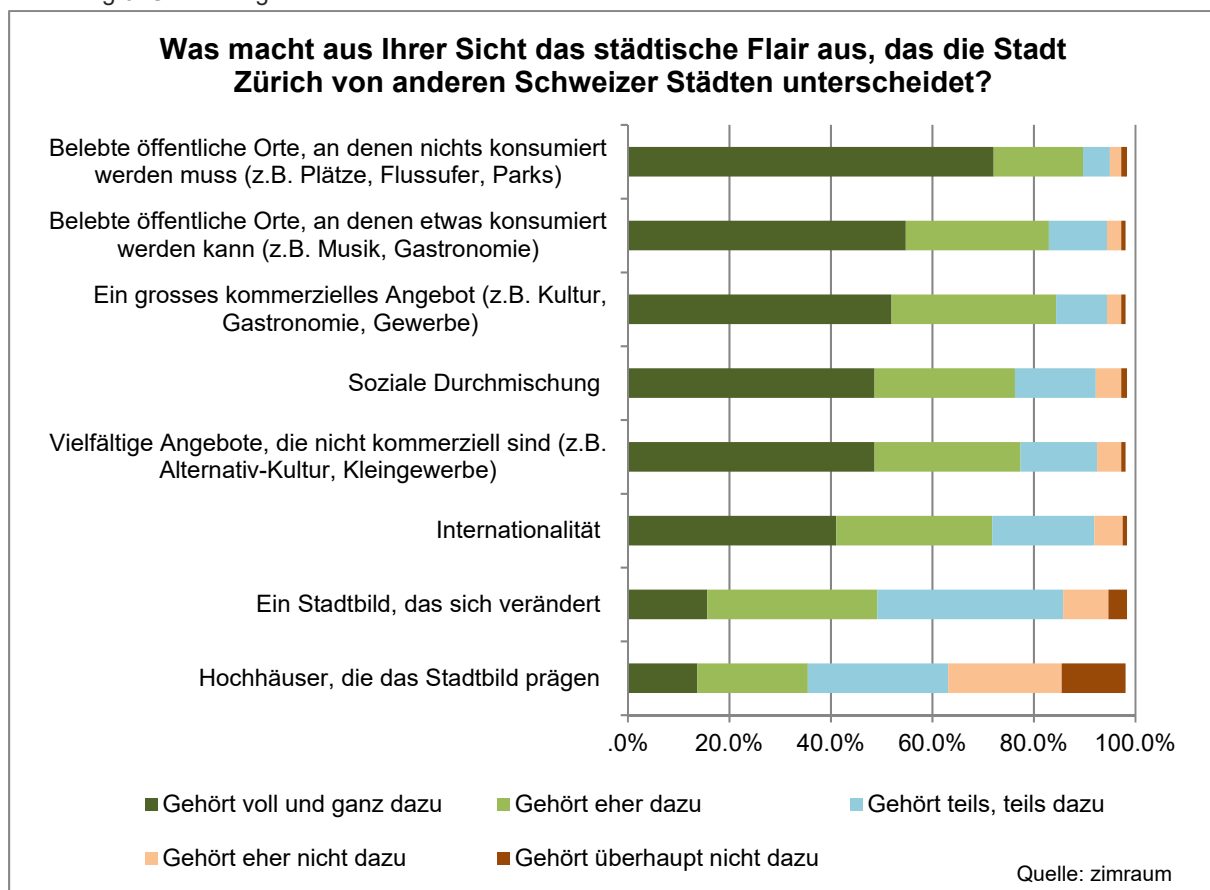
Der Zuzug aus der Agglomeration und der Schweizer Stadt nimmt damit an Bedeutung ab, jener aus dem Ausland wird gewichtiger. Wie wirkt sich das auf die Nachfrage nach Wohnraum an den verschiedenen Wohnlagen und auf die Einstellung gegenüber der baulichen Verdichtung und sozialen Durchmischung aus?

Die nächsten Abschnitte zeigen, wie Erwartungen an das Städtische im Allgemeinen, an die Wohnqualität im Quartier und an den eigenen Wohnraum formuliert werden.

3.1 Spontane Nutzungen als wichtigste städtische Eigenschaft

Als wichtigste Eigenschaft für Zürichs städtisches Flair nennen die Befragten mit grosser Übereinstimmung die belebten öffentlichen Orte, an denen nichts konsumiert werden muss. Es ist eine Eigenschaft, die von jüngeren und besser gebildeten etwas höher geschätzt wird. Damit bestätigt sich, dass solche Orte das Spezifische einer «urbanen Stadt» bzw. «Cityness» ausmachen (Sassen 2010),

Abbildung 6: Urbane Eigenschaften der Stadt Zürich

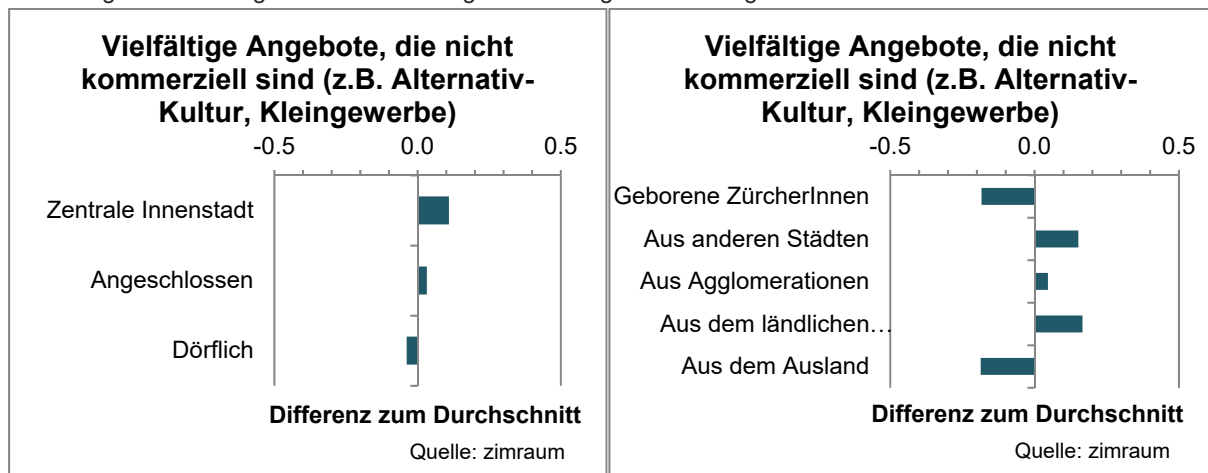


Die belebten, spontan nutzbaren öffentlichen Orte werden von jenen, die zuvor in einer Stadt oder in einer Agglomerationsgemeinde gelebt haben, höher geschätzt als von den Eingeborenen. Deutlich werden die Unterschiede in den Wohnlagen: wer in der zentralen Innenstadt wohnt, schätzt urbane Begegnungsräume besonders hoch.

Als zweitwichtigste städtische Eigenschaft gilt den Befragten das vielfältige nichtkommerzielle Angebot. Es kann als eigentliches Mass für das spezifisch Städtische betrachtet werden. Denn es wird von den Befragten unabhängig davon eingeschätzt, wie viel sie verdienen, welchen Bildungshintergrund sie haben, ob sie Mann oder Frau und wie alt sie sind.

Einstellungsunterschiede zeigen sich allerdings beim Hintergrund und bei der Wohnlage. Wichtig ist die nichtkommerzielle Vielfalt für Städter und solche, die den Schritt vom Land in die Stadt gemacht haben – eine Selektion derjenigen, die das Urbane bewusst suchen. Weniger wichtig ist es für die Eingeborenen, für die das Städtische selbstverständlich ist und nicht von besonderen Eigenschaften getragen wird. Je peripherer die Stadtlagen werden, desto weniger Gewicht erhält das Städtische.

Abbildung 7: Einstellungsdifferenzen bezüglich Wohnlage und Hintergrund



Am kontroversesten werden zu den urbanen Eigenschaften Hochhäuser beurteilt, die das Stadtbild prägen. Darin spiegelt sich das Unbehagen, welche die Zürcherinnen und Zürcher mit einem grossstädtischen Bild von Urbanität haben. Hochhäuser erschweren die Diskussion zur Verdichtung, obwohl sie unter den geltenden planerischen Vorgaben kaum dazu beitragen. Sie werden aber selbst als Statement zum Städtischen von vielen beargwöhnt. Bei den Haltungen sticht vor allem die Resonanz mit den Stadt-Typen und den Wohnlagen ins Auge. Wer von einem urbanen Umfeld geprägt ist, für den gehören Hochhäuser zum Stadtbild. Wer hingegen in der Zwinglistadt aufgewachsen oder dem ländlichen Raum entflohen ist, kann sich damit nur schlecht anfreunden. Hohe Akzeptanz zeigt sich bei den Bewohnerinnen und Bewohner der zentralen Innenstadt, während sich die Quartiere ausserhalb mit Hochhäusern eher schwer tun.

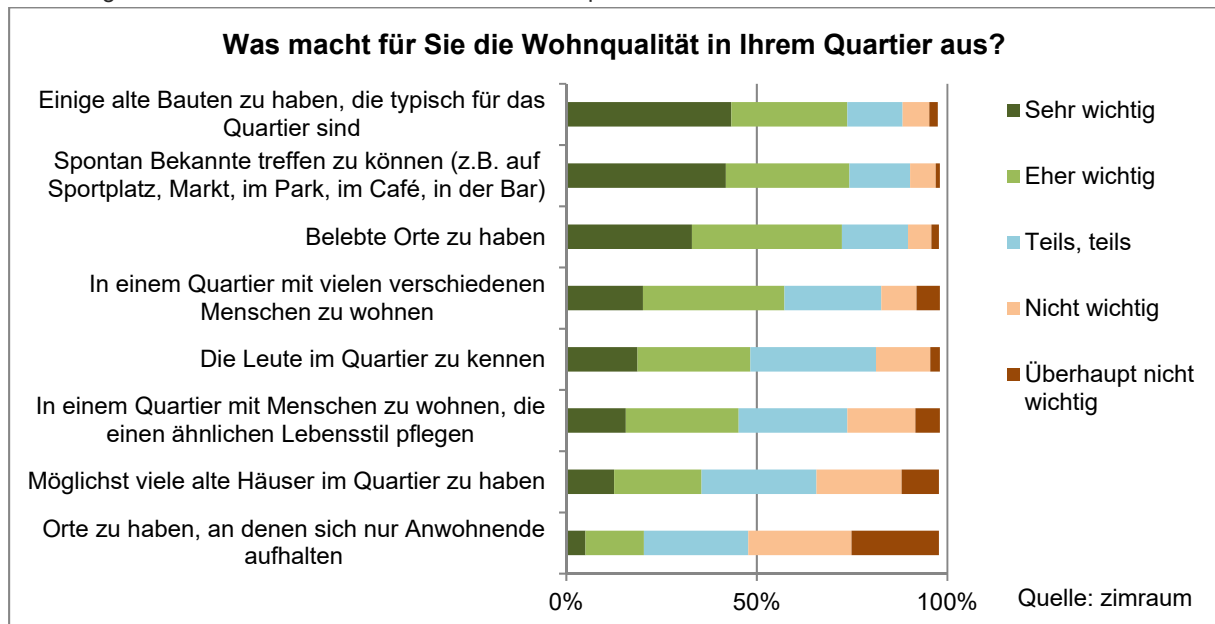
Zusammenfassend lässt sich also sagen: Zum Städtischen zählt an vorderster Stelle die Nutzungsdichte, die spontan in öffentlichen Räumen entsteht und ein breites nicht kommerzielles Angebot umfasst. An nächster Stelle stehen die soziale Durchmischung und Internationalität und ein Stadtbild. Als Drittes das Stadtbild, das sich verändert (siehe Abbildung 6). Grossstädtisch angehauchte bauliche Veränderungen sind kontrovers. Die Befragten setzen also ein deutliches Signal für Menge, ein hörbares für Unterschiede und ein leises für Veränderung. Ein sensibler Punkt. Denn Menge und Vielfalt setzen Veränderung voraus.

3.2 Städtische Qualitäten im Quartier

Die grössten Wohnqualitäten im Quartier sind unverfänglich. Aus Sicht der Befragten sollen einige alte Bauten die Quartieridentität nach aussen sichtbar machen, eine Eigenschaft, die etwas häufiger von Älteren genannt wird. Das spontane Treffen von Bekannten im Quartier stärkt die Identität nach innen, was unabhängig von soziodemographischen Merkmalen geschätzt wird. Für ein gutes Quartierleben sind also neben städtebaulichen Akzenten öffentliche und halböffentliche Orte gefragt, die von der Bewohnerschaft in ihrer Alltagsroutine genutzt werden können.

Die Belebung durch fremde Menschen, die beim städtischen Flair an erster Stelle genannt wird, steht als Wohnqualität an dritter Stelle. Die innere Qualität – also die soziale Durchmischung der Bewohnerschaft – folgt erst später, wobei sie um einiges erwünschter ist als eine homogene Quartierbevölkerung. Die Bereitschaft zur baulichen Veränderung im näheren Umfeld ist generell relativ gross, denn der Erhalt vieler alter Häuser wird erst an zweitletzte Stelle genannt. Auf Quartierebene steht wiederum die Menge vor der Durchmischung. Die Vorbehalte gegenüber baulichen Veränderungen sind gering, obwohl es um die unmittelbare Wohnumgebung geht.

Abbildung 8: bauliches und soziales Umfeld als Wohnqualitäten im Quartier



Die Präferenzen sind auch mit Blick auf die Wohnlagen eindeutig: In der zentralen Innenstadt gewichten die Bewohnerinnen und Bewohner die soziale Durchmischung und belebten Orte sehr stark. Damit übertragen sie die Vorstellung des Städtischen direkt auf das Quartier und suchen sie gezielt an ihrem Wohnort. Gleichzeitig zeigen sie eine gewisse Angst vor baulichen Veränderungen, die mit der Verteuerung des Wohnraums nach Sanierungen und bei Neubauten zusammenhängt. Sowohl im Kreis 1 als auch im Kreis 4 wird die Bedeutung alter Häuser für die Wohnqualität im Quartier hervorgehoben.

An den gut angeschlossenen Lagen bestätigen sich die innenstädtischen Präferenzen in leicht abgeschwächter Form. Gewünscht ist ein bisschen Stadt, ein bisschen Durchmischung. Wichtig ist es auch, spontan Bekannte treffen zu können. Damit steht die Individuali-

tät im Zentrum, während der Zusammenhalt der Bewohnerschaft 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 dazu, die Leute zu kennen. Dies kommt auch mit dem grösseren Wunsch nach einer homogenen Bewohnerschaft und dem Bedürfnis nach Orten, die nur von den Anwohnenden genutzt werden, zum Ausdruck. Städtische Qualitäten sind jedoch nicht mehr explizit vor der Haustür gewünscht.

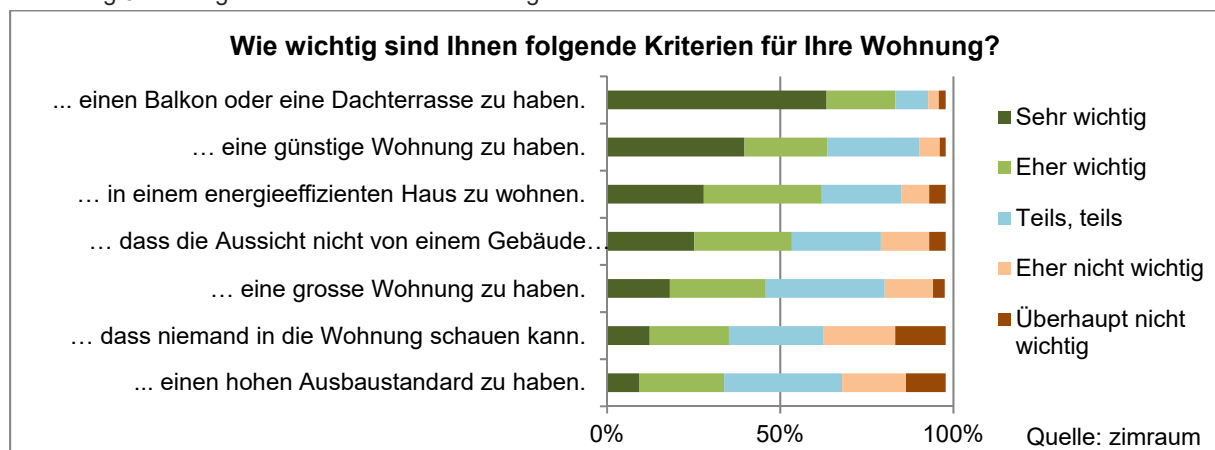
Mit Blick auf den Hintergrund schätzen die Eingeborenen besonders die gemeinschaftlichen Qualitäten am Quartierleben, die Städter heben die städtischen Qualitäten der sozialen Durchmischung, Spontanität und Belebung hervor. Wer aus der Agglomeration zuzieht, bewertet Wohnqualitäten generell tiefer und zeigt damit ein geringeres Interesse am Wohnumfeld. Zugezogene vom Land schätzen die exklusiven Orte für die Anwohnenden und die Bekanntschaft der Leute im Quartier und wer vorher im Ausland gewohnt hat, zeigt sich gespalten in der Frage nach Homogenität oder Heterogenität der Quartierbewohnerschaft: Sie suchen das Bekannte im einen oder anderen Extrem.

3.3 Prioritäten bei der eigenen Wohnung

Die Widersprüchlichkeiten zwischen dem Wunsch nach zahlbaren Wohnungen, der Einstellung gegenüber städtischer Dichte und Wohnqualitäten im Quartier findet seinen direktesten Ausdruck bei den Ansprüchen an die eigene Wohnung. Hier wird sichtbar, ob Prioritäten bei der Wohnung zu Gunsten des erwünschten Wohnumfelds angepasst werden. Oft wird behauptet, hohe Ansprüche an die eigene Wohnung und ein ruhiges Wohnumfeld gefährden die typischen Qualitäten des städtischen Lebens, nämlich Belebung und Durchmischung, am stärksten. Selbst überzeugte Städter würden damit das Städtische von innen aushöhlen.

Dieses Bild lässt sich nur teilweise bestätigen und muss sowohl räumlich als auch gesellschaftlich differenziert betrachtet werden. Das wichtigste Kriterium für die eigene Wohnung ist für die Befragten der private Aussenraum: ein Balkon oder eine Dachterrasse. Er ermöglicht den Rückzug und gleichzeitig den Genuss des städtischen Lebens. An zweiter Stelle steht der Preis, der über die Grösse und den Ausbaustandard gesetzt wird. Es darf also durchaus weniger sein, wenn es dafür auch weniger kostet.

Abbildung 9: Wichtigste Kriterien für die Wohnung



Die Quartierprofile sind scharf: In der zentralen Innenstadt liegt die Priorität beim Preis, in den angeschlossenen Lagen werden Ausbaustandard und Grösse höher gewichtet. An bei-

den Orten ist die Offenheit zur baulichen Dichte gross. Nicht so an den dörflichen Wohnlagen, wo hervorgehoben wird, dass die Aussicht nicht von einem Gebäude verdeckt werden soll und es wichtig ist, dass niemand in die Wohnung schauen kann.

Ein spezifisches Profil zeigen auch die Eingeborenen, die sich nie auf einen fremden Wohnungsmarkt einlassen mussten und zugleich von den Zuziehenden in ihrem Lebensraum «bedrängt» werden: Mit dem Wunsch nach günstigen und grossen, sichtgeschützten Wohnungen bringen sie eine Besitzstandswahrung zum Ausdruck, die kaum vereinbar mit den heutigen Realitäten eines knappen Wohnungsangebots ist.

Aussagen der Befragten

«Dass in einer Stadt wie Zürich, die nicht gerade für ihre Schönheit berühmt ist, keine neuen Wohnungen an zentraler Lage geschaffen werden, finde ich sehr schade. Meiner Ansicht nach wäre es langsam an der Zeit, die Vorschriften zum Denkmalschutz zu lockern und überall wo möglich neue Wohnungen zu schaffen.» (Mann, 1983, zentrale Innenstadt)

«Baut im Kreis 5 Hochhäuser. Genossenschaften sollten ihren Zweck wahren und nicht teurer werden. Baut mehr ausgewogene Wohnungen, kleine und grosse» (Mann, 1978, dörfliche Wohnlage)

«Meine Priorität in Bezug auf Wohnen setze ich deutlich auf niedrige Mieten und nehme dafür kleinere Wohnungen in Kauf.» (Frau, 1976, dörfliche Wohnlage)

«Ein Bedürfnis von mir ist Fairness auf dem Wohnungsmarkt» (Mann, 1975, gut angeschlossene Wohnlage)

«Sonst soll Zürich weit über die Vorschriften von x Stockwerke bauen» (Frau, 1974, gut angeschlossene Wohnlage)

«Es sollten nicht alle Überbauungen aus den 40er-, 50er-, 60er-Jahren abgerissen werden. Diese bieten oft eine hohe Lebensqualität, obwohl der Ausbaustandard nicht luxuriös ist» (Frau 1974, gut angeschlossene Wohnlage)

«Aufstockung auf meinem Haus stört mich nicht, aber auf dem Nachbarhaus!» (Mann, 1973, dörfliche Wohnlage)

«Verdichtetes Bauen ist auch in der Stadt wichtig. Eine Stadt lebt durch die Menschen die da wohnen und leben. Eine Stadt lebt durch unterschiedliche Lebensentwürfe, Nationalitäten und ökonomische Möglichkeiten. » (Frau, 1964, dörfliche Wohnlage)

«Alte Häuser renovieren (kein Abriss). Und nicht bis an den Stadtrand riesige Bauten erstellen.» (Frau, 1963, dörfliche Wohnlage)

«Zürich besteht aus kleineren Dörfern, will heissen Quartieren und die haben ihre eigenen Charme/Atmosphäre, die man berücksichtigen soll. Demzufolge bin ich mehr für Aufstockung, als Abreissen der Häuser. Im weiteren denke ich, ist es unwesentlich, ob eine Wohnung 15m² mehr oder weniger hat, auch die wieder sollte mich durch ihre Ausstrahlung/Zimmeraufteilung etc. anziehen» (Frau, 1962, zentrale Innenstadt)

«Interessant wären Angebote, wo der Mieter den Ausbaustandard selbst bestimmen kann, z.B. Küche muss selbst eingebaut werden» (Mann, 1955, gut angeschlossene Wohnlage)

«Ich möchte öfters umziehen können, ganz nach den sich verändernden Bedürfnissen und dabei nicht jedes Mal total Stress haben, weil es fast nichts gibt, was gut und erschwinglich ist in Zürich» (Frau, 1952, gut angeschlossene Wohnlage)

«Zahlbar. Genügend gross. Ausbau egal» (Mann, 1942, gut angeschlossen)

4 Szenarien zur baulichen Verdichtung

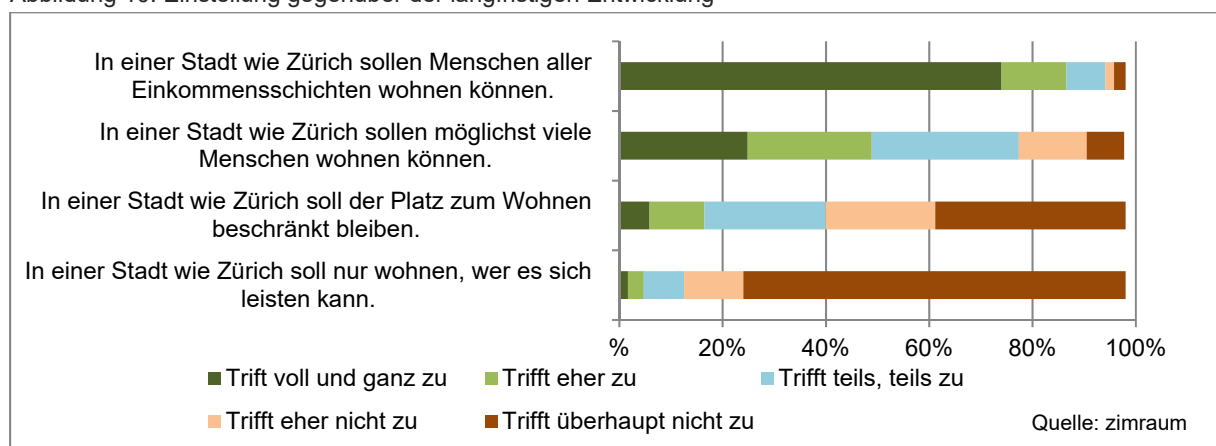
Eine Stadt soll urban, die Wohnung gross und günstig, das Quartierleben möglichst bunt sein. Diese Vorstellung funktioniert bestenfalls in Berlin, wo Wohnflächen noch bis vor kurzem im Überfluss vorhanden waren. Ist das Wohnungsangebot wie in der Stadt Zürich hingegen knapp, sind Konzessionen notwendig. Die meisten Stadtbewohner sind sich dessen bei der Wahl der eigenen Wohnung durchaus bewusst. Damit die Stadtbevölkerung durchmisch bleibt und Stadtluft nicht nur zahlungskräftige Einwohner befreit, braucht es allerdings auch angemessene Verdichtungsstrategien.

Die folgenden Abschnitte zeigen anhand unterschiedlicher Szenarien, ob und welche Teile der Stadtbevölkerung bereit sind, Veränderungen zuzulassen und Prioritäten anders zu setzen, damit ihre Vorstellungen vom Wohnen in der Stadt Zürich erfüllt werden können. Zunächst wird die «Dichtetoleranz» beleuchtet. Anschliessend wird aufgezeigt, auf wie viel Wohnfläche zugunsten der Durchmischung und tieferer Mieten verzichtet würde.

4.1 Veränderungsbereitschaft auf allen Massstabsebenen

Die überwiegende Mehrheit der Befragten ist sich einig: In der Stadt Zürich sollen Menschen aller Einkommensschichten wohnen und nicht nur diejenigen, die es sich leisten können. Zwar stimmen auch viele damit überein, dass der Platz zum Wohnen nicht beschränkt sein soll. Die Zustimmung klingt aber ab, wenn es darum geht, ob in der Stadt möglichst viele Menschen wohnen sollen. Dennoch haben nur gerade zwanzig Prozent klare Vorbehalte gegenüber starken Veränderungen auf städtischer Ebene.

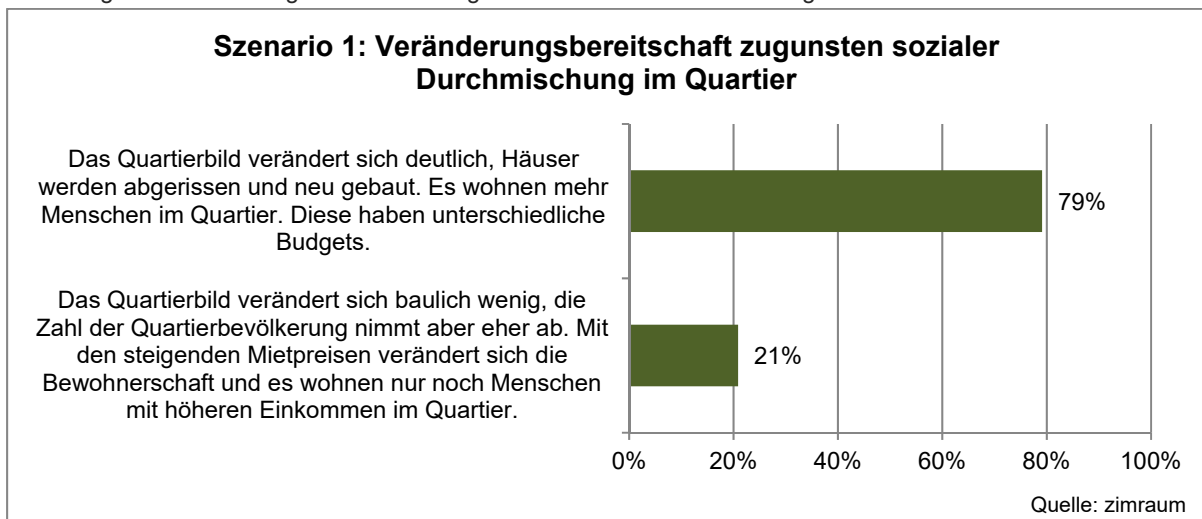
Abbildung 10: Einstellung gegenüber der langfristigen Entwicklung



Die Veränderungsbereitschaft als Voraussetzung für soziale Durchmischung in der Wohnumgebung ist mit einem Szenario gemessen worden, das die Befragten vor eine Wahl gestellt hat. Entweder: Das Quartierbild bleibt städtebaulich unverändert und das Wohnflächenangebot bleibt gleich. Als Folge steigen die Mietpreise und es wohnt nur noch hier, wer es sich leisten kann. Oder: das Quartierbild verändert sich, Häuser werden abgerissen und neu gebaut. Damit wird das Wohnungsangebot ausgeweitet und es können Menschen mit unterschiedlichen Budgets im Quartier wohnen.

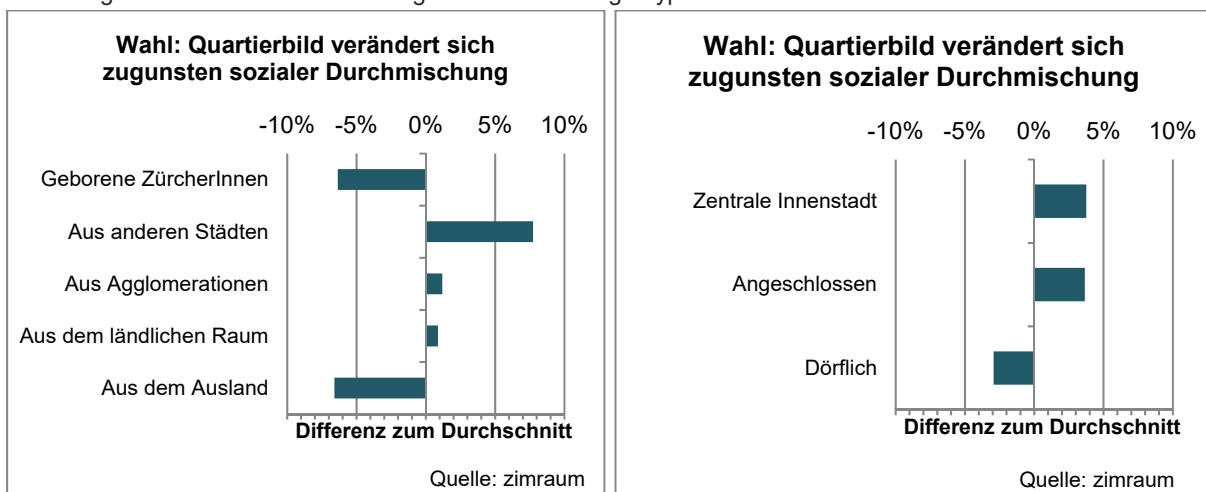
Vor diese Entscheidung gestellt, entscheiden sich knapp 80 Prozent für die Veränderung, unabhängig ihres Einkommens. Es sind wiederum nur zwanzig Prozent, die sich im Quartier gegen grössere bauliche Veränderungen stellen. Eine signifikante Rolle spielt die Einstellung zu den urbanen Eigenschaften, also ob belebte, spontan nutzbare öffentliche Orte und ein vielfältiges Angebot an Kleingewerbe und Alternativkultur zum städtischen Leben gezählt werden. Wer diese Eigenschaften höher bewertet, ist toleranter gegenüber Veränderungen zugunsten der Durchmischung im Quartier.

Abbildung 11: Veränderungsbereitschaft zugunsten sozialer Durchmischung im Quartier



Die grösste Veränderungsbereitschaft haben auch Befragte mit einem urbanen Hintergrund. Eine deutlich geringere Zustimmung zeigt sich allerdings bei den Eingeborenen sowie den Einwohnern, die zuvor im Ausland gelebt haben. Bezüglich der Wohnlagen ist die Toleranz in der zentralen Innenstadt und an den angeschlossenen Lagen besonders hoch, obwohl – oder gerade weil – die bauliche Verdichtung dort in den letzten zehn Jahren kaum neue Wohnmöglichkeiten geschaffen hat, wie ein Bericht der Stadtentwicklung Zürich zeigt (Rey, 2011). An den dörflichen Lagen besteht die grösste Skepsis.

Abbildung 12: Differenzen nach Hintergrund und Wohnlagentyp

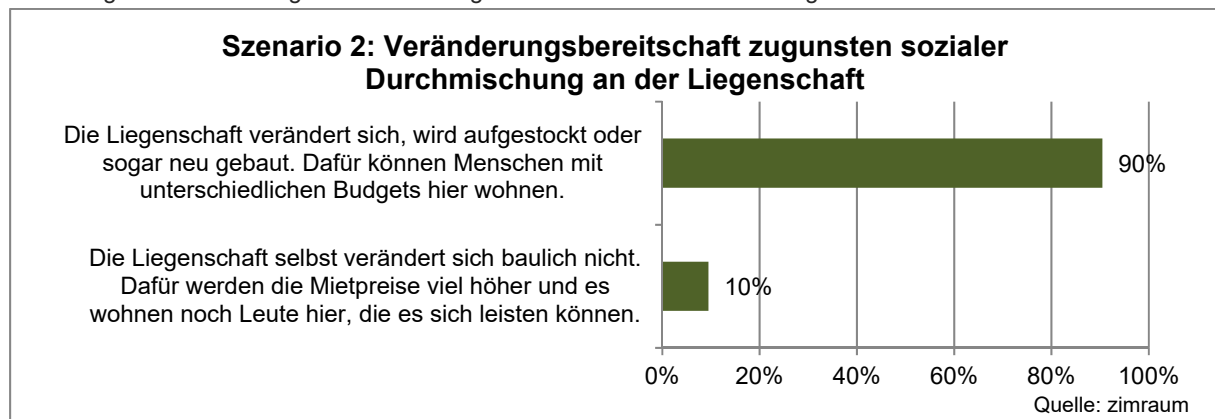


Deutlich grösser wird die Veränderungsbereitschaft, wenn auf die Ebene der Liegenschaft gezoomt wird. In einem zweiten Szenario wurden die Befragten vor folgende Wahl gestellt: Entweder bleibt die Liegenschaft nach einer Sanierung baulich unverändert, dafür erhöhen

sich die Mietpreise und es können nur noch diejenigen im Haus bleiben, die es sich leisten können. Oder die Liegenschaft wird mit der Sanierung deutlich verändert – aufgestockt oder neu gebaut – dafür bleiben die Preise gleich und es können weiterhin Menschen mit unterschiedlichen Budgets drin bleiben.

90 Prozent entscheiden sich für eine bauliche Veränderung, wobei sich jene, die es sich leisten können, häufiger für die Beinhaltung des Status Quo entscheiden. Während die Durchmischung im Quartier also unabhängig vom Einkommen erwünscht wird, wird Gentrifizierung auf Liegenschaftsebene von Einwohnern mit höheren Einkommen akzeptiert. Auch hier spielt die Einstellung zum Urbanen eine Rolle. Wer dieses höher gewichtet, entscheidet sich eher für die Durchmischung im Haus und hebt damit den Einkommenseffekt nahezu aus.

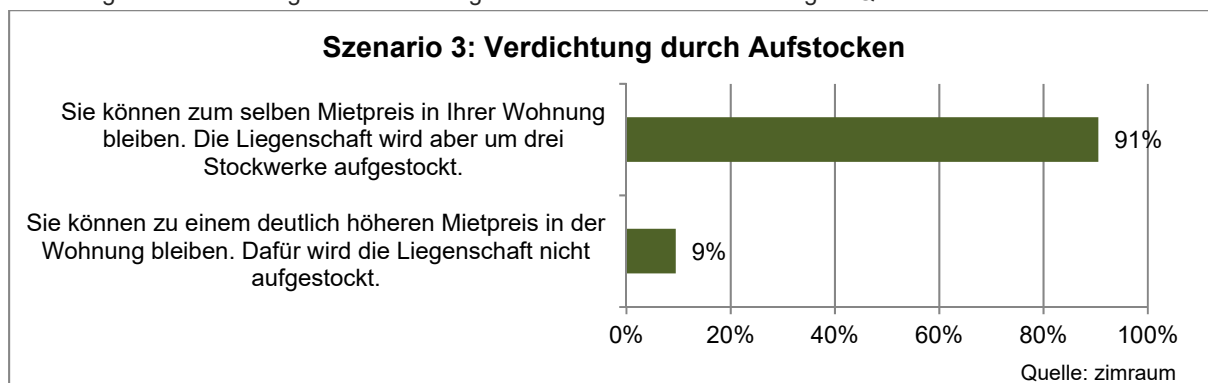
Abbildung 13: Veränderungsbereitschaft zugunsten sozialer Durchmischung im Quartier



Im eigenen Haus sind jene mit einem ländlichen Hintergrund am offensten gegenüber Veränderungen, zusammen mit den urban geprägten. Veränderungsresistenter zeigen sich wiederum die Eingeborenen, die es sich nicht anders vorstellen können oder wollen. Bezüglich der Wohnlagen zeigen sich dagegen keine Differenzen.

Die Frage der Veränderung wird in einem dritten Szenario weiter konkretisiert. Nun mussten die Befragten entscheiden, ob sie bei einer Sanierung eine Geschosserweiterung – die über eine Anpassung der BZO gefördert werden könnte – in der eigenen Liegenschaft akzeptieren würden. Vor die Wahl gestellt würden über 91 Prozent der Befragten lieber bei gleichen Mieten in einem um drei Stockwerke erhöhten Haus wohnen, als dass sie mit deutlich höheren Mieten in einem gleich hohen Haus blieben. Wieder wird die Einstellung vom verfügbaren Einkommen zulasten und von den Wertvorstellungen zugunsten der Veränderung geprägt. Durchmischung wird also nicht nur aus eigennützigen Gründen gewünscht. Wer das Urbane sucht, toleriert eine Verdichtung zugunsten der Durchmischung auch dann, wenn die eigene Wohnsituation nicht davon abhängt.

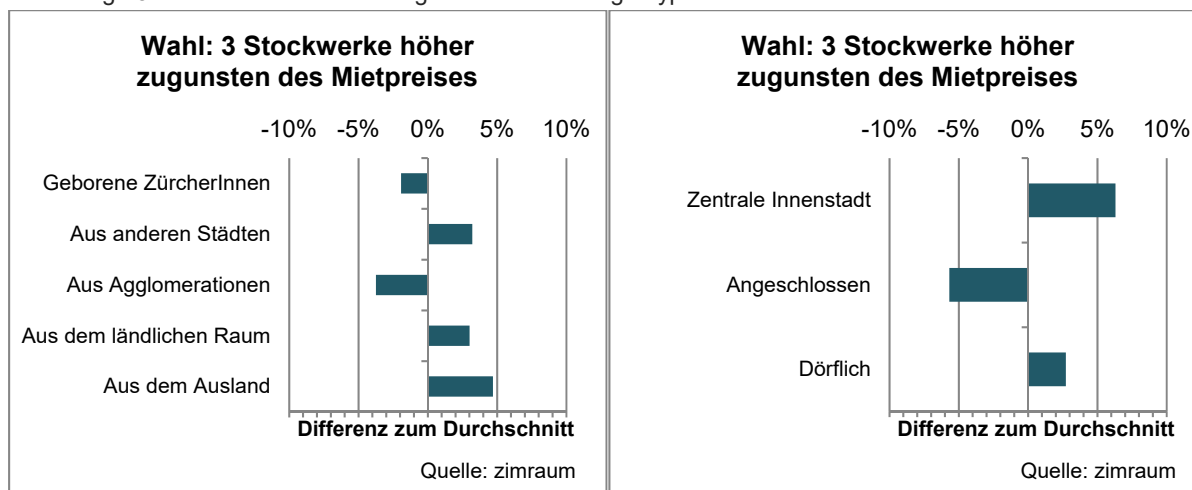
Abbildung 14: Veränderungsbereitschaft zugunsten sozialer Durchmischung im Quartier



Die Verdichtungstoleranz verdeutlicht sich auch bei den Einstellungsunterschieden nach Hintergrund. Wer aus einem urbanen, ländlichen oder internationalen Umfeld zuwandert, entscheidet sich häufiger für die Aufstockung als jene, die in Zürich aufgewachsen oder aus einer Agglomerationsgemeinde zugewandert sind. Bei den Eingeborenen zieht sich das Unbehagen gegenüber Veränderungen damit weiter. Bei den «Agglozürchern» spielen höhere Einkommen mit einer geringeren Gewichtung des Städtischen zusammen.

Während sich bei der Frage zur generellen Veränderung an der Liegenschaft noch keine Differenzen bei den Wohnlagen zeigten, entscheiden sich nun die Bewohnerinnen und Bewohner der zentralen innerstädtischen, aber auch der dörflichen Lagen häufiger für die Aufstockung um drei Stockwerke, während die Bewohnerinnen und Bewohner der gut angeschlossenen Lagen häufiger den erhöhten Mietzins bevorzugen. In der Innenstadt mischen sich eigene Existenz und Urbanität. An den dörflichen Lagen überwiegt die Existenzfrage, während an den angeschlossenen Lagen der Wohlstand dominiert.

Abbildung 15: Differenzen nach Hintergrund und Wohnlagentyp

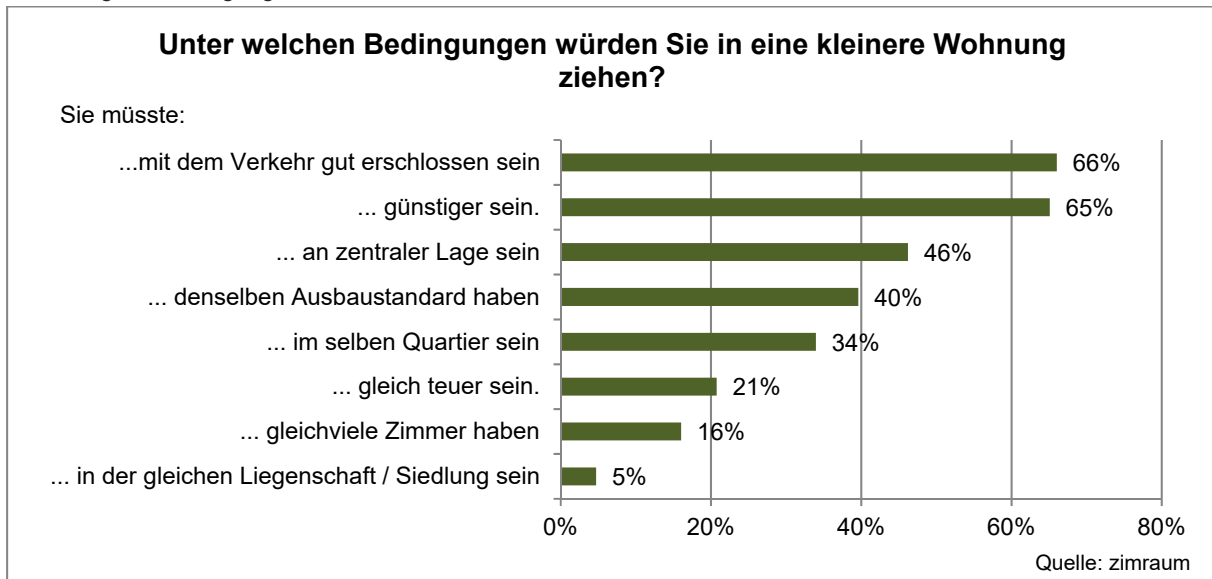


Unter dem Strich nehmen also die Veränderungsbereitschaft – vor die Entscheidung gestellt – sowohl mit der persönlichen Betroffenheit als auch mit den städtischen Präferenzen zu. Während sie auf der Quartierebene noch einkommensunabhängig ist, spielen die finanziellen Möglichkeiten hinein, sobald es um die eigene Wohnung geht. Wer Städter aus Überzeugung ist, akzeptiert Veränderung aber trotz dem eigenen finanziellen Spielraum. Insgesamt zieht die überwältigende Mehrheit eine Durchmischung und Erweiterung des Wohnungsangebots den höheren Mietpreisen vor. Einer gezielten Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung steht damit im Grunde nichts entgegen.

4.2 Konkret!

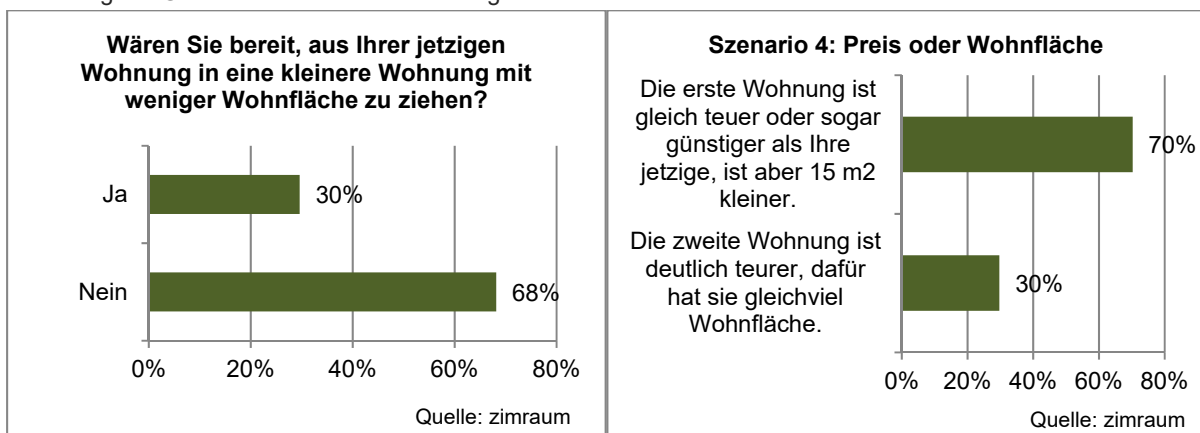
Die bauliche Verdichtung ist eine Möglichkeit zur Angebotserweiterung. Die Verringerung der Wohnflächen eine andere. Dieser Spielraum ist bei weitem noch nicht ausgenutzt, denn 30 Prozent der Befragten wären generell bereit, bei gleichbleibender Haushaltsgrösse in eine Wohnung mit weniger Wohnfläche zu ziehen. Die Bedingungen dafür sind, dass die kleinere Wohnung mit dem Verkehr gut angeschlossen – und – günstiger ist. Die Bereitschaft zum Wohnflächenverzicht ist unabhängig des Einkommens, steigt jedoch mit dem Alter.

Abbildung 16: Bedingungen für den Verzicht auf Wohnfläche



Werden die Befragten vor die Wahl gestellt, entweder aus ihrer jetzigen Wohnung in eine 15 Quadratmeter kleinere Wohnung zum selben Preis oder in eine gleich grosse zu einem deutlich höheren Preis zu ziehen, entscheiden sich sogar 70 Prozent für die kleinere und günstigere Wohnung. Unter Druck wird die Entscheidung jedoch deutlich von den finanziellen Möglichkeiten mitbestimmt. Wer es sich leisten kann, entscheidet sich eher für die gleiche Wohnfläche. Wiederum spielen aber auch die städtischen Präferenzen eine signifikante Rolle.

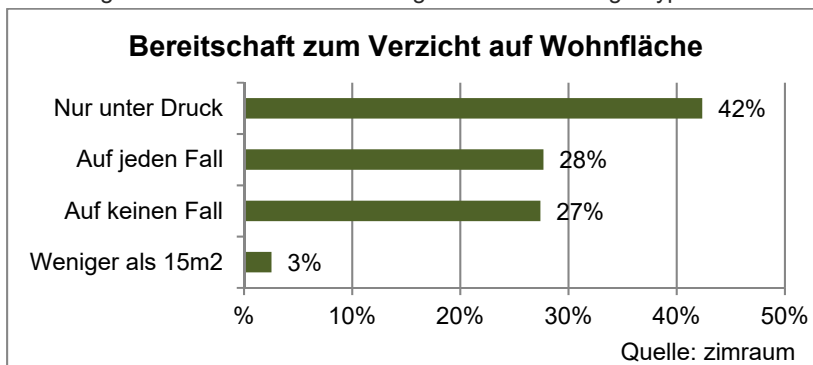
Abbildung 17: Generelle und unter Druck ausgeübte Bereitschaft zum Wohnflächenverzicht



Über ein Viertel der Befragten verzichtet sowohl generell als auch vor die Wahl gestellt auf Wohnraum. Sie könnten es sich möglicherweise leisten, entscheiden sich aber aufgrund ihrer Werthaltung anders. Vierzig Prozent entscheiden sich nur unter Druck für den kleineren

Wohnraum, was angesichts der Menge tief in den Mittelstand hineinreicht. Auf keinen Fall verzichtet ein gutes Viertel (27%).

Abbildung 18: Differenzen nach Hintergrund und Wohnlagentyp

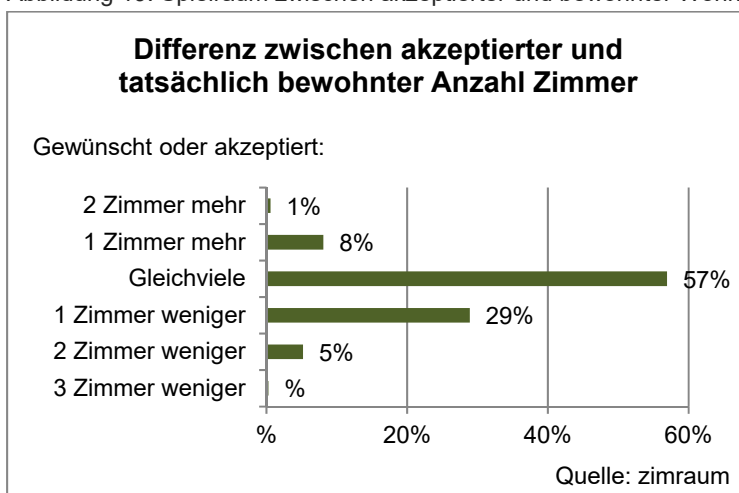


Die Bereitschaft zum Verzicht und die Wirkung des Drucks hängen vom Hintergrund ab. Wer aus dem ländlichen Raum zugewandert ist, ist am ehesten bereit, in jedem Fall auf Wohnfläche zu verzichten. Unter Druck verzichten die Eingeborenen sowie jene, die aus der Agglomeration zugewandert sind. Auf keinen Fall auf Wohnfläche verzichten möchten häufiger solche mit urbanem oder internationalem Hintergrund, wobei letztere auf deutlich mehr Wohnraum pro Person leben als erstere.

Bei der Reduktion der Wohnfläche stellt sich die Frage, ob es eher Zimmer oder Quadratmeter sind, auf die verzichtet wird. Gefragt wurde deshalb, wie viele Zimmer und wie viel Wohnfläche für denselben Haushalt minimal akzeptiert würden. Verglichen wird diese Zahl mit der tatsächlich bewohnten Wohnung.

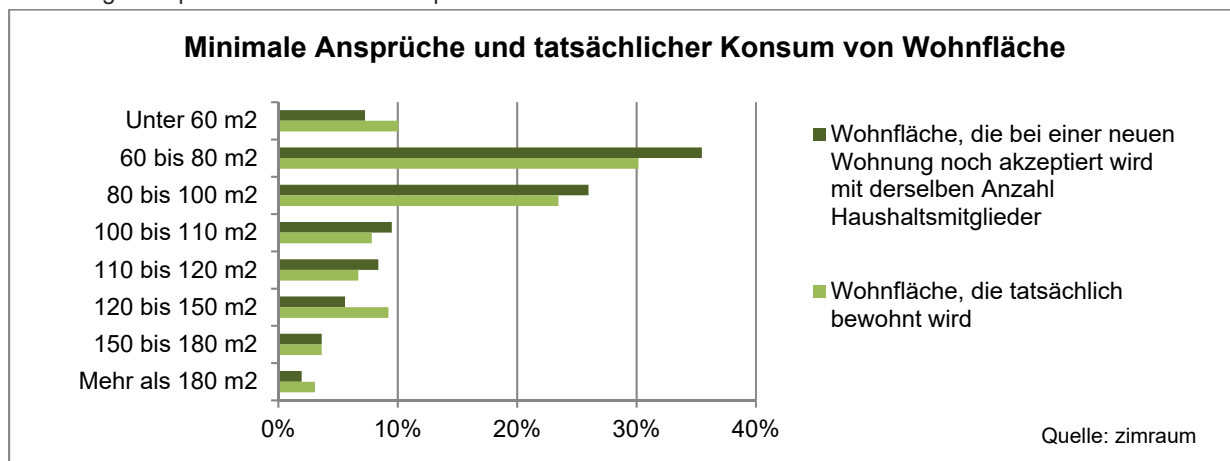
Bei gut einem Drittel der Haushalte besteht Potenzial zur Verkleinerung. Knapp zehn Prozent haben ihr Optimum noch nicht erreicht und wünschen sich ein Zimmer mehr. Das Potenzial für kleinere Wohnungen ist in der zentralen Innenstadt am geringsten und an den angeschlossenen Lagen am höchsten. Die Diskrepanz stammt bei der Zimmerzahl nicht daher, dass die Zuziehenden in zu grosse Wohnungen ziehen, da das Reduktionspotenzial mit der Wohndauer in der Stadt zunimmt. Die Wohnungen sind vielmehr nicht optimal auf die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung verteilt, d.h. die Wohnraumoptimierung funktioniert angesichts der angespannten Wohnungslage nicht.

Abbildung 19: Spielraum zwischen akzeptierter und bewohnter Wohnungsgrösse



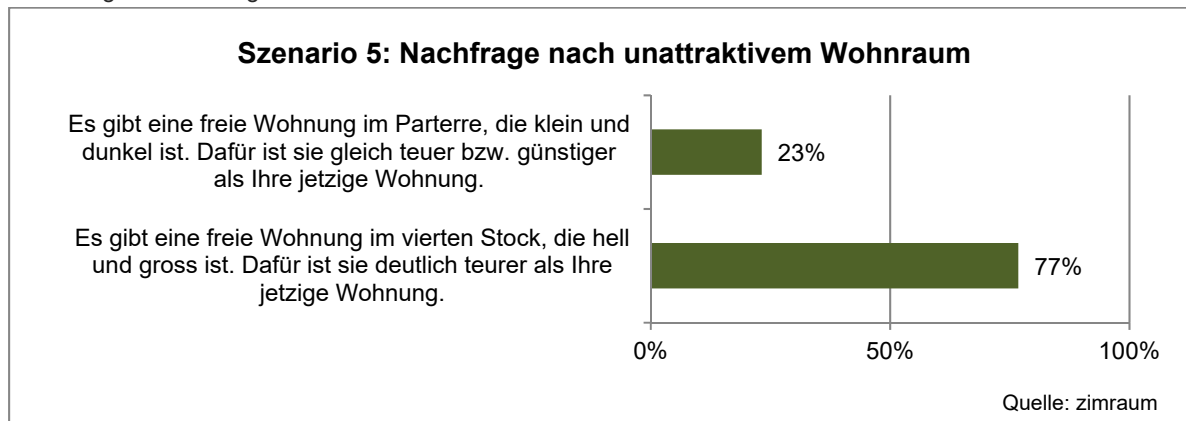
Bei der Wohnfläche zeigt sich ein anderes Bild. Zunächst wird sichtbar, dass die Nachfrage nach Wohnungen, die kleiner als 60 Quadratmeter sind, sinkt. Die optimale Grösse liegt zwischen 60 und 100 Quadratmetern, wo die Nachfrage hier deutlich höher als das Angebot ist. Das Verhältnis dreht sich bei 120 bis 150 Quadratmeter grossen Wohnungen, wo der Angebotsüberhang beginnt. 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.

Abbildung 20: Spielraum zwischen akzeptierter und bewohnter Wohnfläche



Der Wunsch, in der Stadt Zürich zu wohnen, ist so gross, dass es auch eine sichtbare Nachfrage nach unattraktivem Wohnraum gibt. Diese wird massgeblich vom Einkommen beeinflusst. Müssten sich die Befragten entscheiden, ob sie in eine günstigere, aber kleine und dunkle Wohnung, oder in eine teure, dafür helle und grosse Wohnung in höheren Stockwerken ziehen möchten, wählen über zwanzig Prozent das unattraktivere Angebot. Diese Entscheidung wird häufiger an den dörflichen und seltener an den angeschlossenen Lagen getroffen. Wenn nun die Frage diskutiert wird, ob die Folgen der Verdichtung an den dörflichen Lagen toleriert werden – also beispielsweise das Verdunkeln von Wohnraum in unteren Stockwerken – müsste berücksichtigt werden, dass eine Nachfrage nach solchem Wohnraum grundsätzlich vorhanden ist.

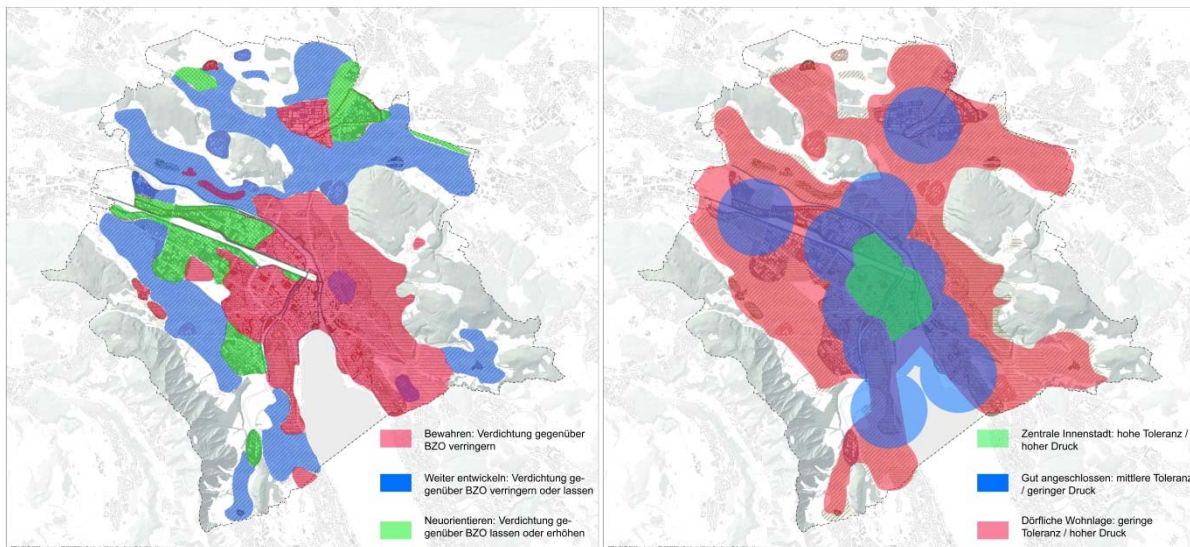
Abbildung 21: Nachfrage nach unattraktivem Wohnraum



5 Preiskontrollen und richtige Anreize zur Verdichtung

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 wo sie aufgrund veralteter planerischer Vorgaben vorgesehen sind. Sie sollte bestrebt sein, unterschiedliche Formen des städtischen Lebens, nicht Idyllen und architektonische Hüllen zu schützen. Die von der Verwaltung anvisierte «Verbesserung und Verfeinerung» der BZO wäre ein folgenschwerer Schritt in die falsche Richtung. Um das Stadtleben zu fördern reicht es nicht, Quartierhüllen zu erhalten und den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen. Der Wohnungsmarkt muss wieder spielen, und dazu ist ein Bruch mit der bestehenden Ordnung unabdingbar. Anders als in der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES der Stadt Zürich vorgesehen, muss die BZO-Revision klare Anreize für die Erstellung von mehr, kleineren und preiswerteren Wohnungen an zentralen Lagen schaffen. Neben schönen neuen Wohnwelten braucht es zudem auch in Zukunft «unattraktiven» aber günstigen Wohnraum.

Abbildung 22: Verdichtungsplan in der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES der Stadt Zürich und Darstellung der Dichtetoleranz gemäss der Typisierung von Wohnlagen aus der Befragung



5.1 Städtische Dichte aus Überzeugung – und Interesse

Der Wunsch nach städtischer Dichte ist dort am höchsten, wo sie mit der Teilrevision der BZO aufgrund der RES reduziert werden 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. Sie sind deshalb besonders auf die Qualität der Verdichtung bedacht: Sie befürworten die bauliche Verdichtung – bspw. über Aufstockungen – sofern sie zu einer besseren Durchmischung führt. Weniger goutiert werden Neubauten und Sanierungen, die mit einem höheren Flächenverbrauch, überhöhten Ausbaustandards und Preisen und Verdrängungsprozessen

gleichgesetzt werden. Eine städtebauliche Verdichtung ist hier also erwünscht, solange die höhere Bebauungsdichte das Angebot einfach zugänglicher Wohnungen deutlich erweitert.

In den dörflichen Wohnlagen, wo die meisten Ausnutzungsreserven vorhanden sind und die Verdichtung vorangetrieben werden soll, werden Veränderungen hingegen nur mit Zähneknirschen akzeptiert. Hier leben viele Eingeborene oder lang Ansässige, die im städtischen Raum Vertrautes, Überschaubares und Beständiges suchen. Sie wünschen sich eine homogene Quartierbewohnerschaft und legen grossen Wert auf den sozialen Kitt in der Nachbarschaft. Sie befürchten, dass Neuzuziehende das Quartierleben aufmischen und Familien, Alte und Arme verdrängen. Alles soll bleiben, wie es war. Veränderungen werden deshalb nur akzeptiert, wenn sie das oft genossenschaftliche Quartierleben erhalten und das vertraute «Dorfbild» nicht gefährden.

An den gut angeschlossenen Lagen, wo eine uneinheitliche Verdichtungsstrategie vorgesehen ist, dominieren funktionale Wünsche. Man nimmt, was auf den Markt kommt, und zahlt dafür auch Mieten, die eigentlich zu hoch sind. Obwohl es hier viel Spielraum für eine Verdichtung gäbe, ist der Druck gering. Zwar könnten überdurchschnittlich viele Einwohner hier auf ein Zimmer verzichten. Hohe Ausbaustandards und grosszügige Wohnungen werden hier aber besonders geschätzt. An diesen Lagen entwickelt sich das dörfliche Leben von morgen. Bauliche Veränderungen werden begrüsst, das Quartierbild darf sich durchaus noch verändern. Wichtig ist dabei, dass individuelle Netzwerke gestärkt werden, d.h. dass Wohnraum entsteht, in den ähnlich situierte Einwohner, am besten Freunde und Bekannte, nachziehen können.

5.2 Für einen Paradigmenwechsel bei der Verdichtung

Damit sich die Stadt Zürich sozial verträglich entwickeln kann, braucht es einen städtebaulichen Paradigmenwechsel. Wohnraum muss wieder erschwinglich werden. Die Forderung nach mehr gemeinnützigem Wohnungsbau kann dem nur bedingt Vorschub leisten. Gerade in den zentralen und innenstädtischen Lagen muss der offene Wohnungsmarkt wieder spielen. Die Nachfrage nach urbanen Lebensräumen kann nur durch eine massive Erweiterung des Angebots verhältnismässig einfacher, kleiner und günstiger Wohnungen gedeckt werden. Hält die Stadt an den in der BZO vorgesehenen Ausnutzungsreserven fest, bleiben innerstädtische Lagen den wohlhabenden oder gut vernetzten vorbehalten; Zuzügler, Urbane, Internationale, Studierende und Lebenskünstler werden, wenn sie sich die angeschlossenen Lagen nicht leisten können, in die dörflichen Lagen gedrängt, in denen sie nicht leben wollen, und in denen sie auch nicht willkommen sind. Die Verantwortung für die Entwicklung der Stadt wird dabei auf Genossenschaften abgeschoben, deren Mitglieder erwarten, dass sie dem gemeinschaftlichen Leben Kontinuität verleihen und besonders verletzte Ansässige – Alte und Familien – vor dem Markt schützen.

Mit der BZO-Revision können jetzt die Rahmenbedingungen neu gesteckt werden, damit an den Wohnlagen, wo sowohl Nachfrage als auch Dichtetoleranz gross sind, deutlich höher und dichter gebaut werden kann. Um Bedenken gegen ein «massloses» Wachstum zu entschärfen, könnten Ausnutzungsreserven in einem ersten Schritt von dörflichen zu zentralen und gut angebundenen Lagen transferiert werden.

Eine hohe Qualität bei der Verdichtung und die von der Bevölkerung gewünschte Erhöhung des Anteils genossenschaftlichen Wohnungsbaus können mit Gestaltungsplänen weiter vorangetrieben werden. Dabei muss sichergestellt werden, dass nicht nur, wer gemeinnützig

baut, dichter bauen kann. Vielmehr sollten gemeinnützige Wohnprojekte mit einem zusätzlichen Ausnutzungsbonus belohnt werden.

Ergänzend zur BZO und zu Gestaltungsplänen sollten weitere marktorientierte Instrumente entwickelt werden, welche die Schaffung von günstigem kommerziellem Wohnraum mit einer höheren Ausnutzungsdichte belohnen: Wer in zentralen Lagen 3-Zimmerwohnungen im 60 – 80m² Segment erstellt, könnte beispielsweise einen Bonus erhalten. Wer günstig oder mit einfachen Ausbaustandards baut, ebenfalls. Grundeigentümer oder Immobilienfirmen, die in bestehenden Liegenschaften Mindestbelegungszahlen einführen, könnten einen Bonus erhalten, den sie bei ihrem nächsten Bau- oder Sanierungsprojekt in der Stadt Zürich einlösen können.

Die Stadt hat es in der Hand, mit der BZO-Revision die Weichen für eine sozial nachhaltige Stadtentwicklung zu stellen. Falls sie sich hinter dem Gemeinnützigen Wohnungsbau versteckt und wie angekündigt auf Verbesserungen und Verfeinerungen beschränkt, werden die gesellschaftlich und räumlich unterschiedlich ausgeprägten Hoffnungen auf eine urbanere, funktionalere oder vertrautere Stadt wohl für weitere fünfzehn Jahre enttäuscht.

Zitierte Literatur:

Rey, U. (2011): «Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich». Im Auftrag von Stadtentwicklung Zürich.

Sassen, S. (2010): «Cityness. Roaming thoughts about making and experiencing cityness». *ex æquo*, 22, 13-18.

Schuler, M. et al. (2005): Eidgenössische Volkszählung 2000. Die Raumgliederungen der Schweiz. Neuenburg: Bundesamt für Statistik, Schweiz.