



Akzeptanz städtischer Dichte

**Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich:
Vorstellungen von öffentlichem Raum und grossen Überbauungen**

4. Studie, 2018

Impressum

Autorin

Dr. Joëlle Zimmerli
Zimraum Raum + Gesellschaft
Müllerstr. 48
8004 Zürich
zimmerli@zimraum.ch
www.zimraum.ch
Tel: 044 / 586 43 31

Foto

Mirjam Graf, Fotografie, www.mirjamgraf.ch

Datenerfassung

ESPAS Zürich

Datum

10. März 2018

Das Büro Zimraum hat die Studie als Forschungsarbeit ohne Fremdfinanzierung durchgeführt.

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE: ERWARTUNGEN AN DIE WACHSENDE STADT	1
2	AKZEPTANZ VON WACHSTUM UND DICHT: NICHT ALLE WOLLEN DASSELBE	3
2.1	Was macht Urbanität aus, wer fühlt sich als Städter?	3
2.2	Wer möchte wo wohnen?	5
2.3	Worauf basiert städtische Lebensqualität?	8
2.4	Akzeptanz von Bevölkerungswachstum	10
2.5	Umgangsmobilität und Umgangsbereitschaft	11
3	EINSCHÄTZUNGEN VON ÖFFENTLICHEN RÄUMEN: AUF DIE NUTZUNG KOMMT ES AN	13
3.1	Kriterien guter und schlechter öffentlicher Plätze und Parks	13
3.2	Was zeichnet gute Beispiele aus?	15
3.3	Was macht schlechte Beispiele aus?	16
3.4	Nutzersicht auf den Carparkplatz und das Papierwerd-Areal	18
4	EINSCHÄTZUNGEN VON QUARTIERENTWICKLUNGEN: JEDER SCHAFFT SICH SEIN UMFELD	20
4.1	Beurteilung guter und schlechter Wohnüberbauungen	20
4.2	Erwartungen an die Quartiersversorgung	23
4.3	Bedeutung der Nachbarschaft	25
5	ERWARTUNGEN AN AREALENTWICKLUNGEN: DAS AREAL IST KEINE INSEL	28
5.1	Anforderungen an Architektur und Gemeinschaftsräume	28
5.2	Akzeptanz von Erdgeschosswohnungen	31
5.3	Nachfrage nach Parkplätzen	32
5.4	Nachfrage nach gemeinsamen Infrastrukturen	33
5.5	Verwaltung und Bewirtschaftung	33
6	ERWARTUNGEN AN WOHNOBJEKTE: VIELES IST VERHANDELBAR, DIE LAGE NICHT	37
6.1	Wer sucht was: Viel Flexibilität, aber nicht bei allen und allem	37
6.2	Was ist wichtig: Gebündelte Präferenzen	41
6.3	Was muss sein: Minimale Wohnstandards reichen oft	42
6.4	Nachfrage nach unattraktivem Wohnraum	44
6.5	Gestaltung des eigenen Wohnobjekts	46
7	ZENTRALE ERKENNTNISSE	50
8	DATEN UND LITERATUR	52

1 AUSGANGSLAGE: ERWARTUNGEN AN DIE WACHSENDE STADT

Die Richtplanung des Kantons Zürich sieht vor, dass 80 Prozent des Bevölkerungswachstums der nächsten fünfzehn Jahre in urbanen Gebieten stattfindet (Kanton Zürich, 2014). Die Stadt Zürich rechnet damit, dass die Bevölkerung bis 2030 um 75'000 Personen wachsen wird (Statistik Stadt Zürich, 2017). Diese Studie untersucht zum vierten Mal, wie die dafür notwendige bauliche Verdichtung nicht einfach als Pflichtübung, sondern als Chance für eine höhere Lebensqualität genutzt werden kann. Sie zeigt, wann Wachstum die Stadt aus Sicht ihrer Einwohner lebenswert macht, wo Dichte akzeptiert wird und weshalb unterschiedliche räumliche Qualitäten erhalten werden sollen. Kapitel 2 erläutert, was es heisst, dass nicht alle dasselbe wollen.

Wachstum bedeutet Veränderung. An gut gelegenen städtischen Grundstücken wird heute ausgehandelt, wer morgen von Veränderung profitiert und nach welchen Kriterien öffentliche Räume gestaltet werden. Die unterschiedlichen Ansätze und Anliegen lassen sich an Beispielen wie dem Carparkplatz und dem Papierwerdareal mit dem Globusprovisorium aufzeigen: Beim Carparkplatz wird diskutiert, ob an zentralster Lage gemeinnütziger Wohnraum für die Quartierbewohner oder ein Kongresszentrum für den Wirtschafts- und Forschungsstandort Zürich entstehen soll. Beim Papierwerdareal wollen Stadtrat und Stadtverwaltung einen grossen leeren Platz und möglichst keine Diskussionen über städtebauliche Alternativen oder Nutzungsideen. Kapitel 3 zeigt, was sich die Einwohner der Stadt Zürich neben Wohnen und Wirtschaft sonst noch vorstellen können und welche Anforderungen sie an die Gestaltung und Nutzbarkeit zentraler Räume stellen.

Welche Angebote geschaffen werden und wie Wachstum gestaltet werden soll, wird auch in Quartierentwicklungen ausgehandelt, in denen der städtebauliche Rahmen für die Bereitstellung von Wohn- und Lebensraum mit Initiativen zum gesellschaftlichen Miteinander angereichert wird. Auch hier reiben sich die planerischen Vorstellungen einer «richtigen» Quartierentwicklung oft an den Bedürfnissen und Erwartungen der Bevölkerung. So wird in den Diskussionen um die Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen oder Versorgungsangeboten oft suggeriert, dass es ein einheitliches städtisches Mass gibt, das es in allen Quartieren zu erfüllen gilt. Allerdings versteht nicht jeder die Stadt als Dorf, in dem man sich kennt und auf kleinstem Raum alles machen kann. Kapitel 4 zeigt, nach welchen Kriterien bauliche Entwicklungen, Quartiersversorgung und Nachbarschaftsleben beurteilt werden und wie sich Einwohner mit ihrem Umfeld arrangieren.

In den letzten Jahrzehnten ist die Stadt vor allem dank Arealentwicklungen gewachsen: ehemalige Industrie- und Gewerbegebiete wurden umgenutzt, Wohnüberbauungen wurden erneuert und verdichtet. Kapitel 5 untersucht Erwartungen an Städtebau und Architektur, aber auch an Gemeinschaftsräume, raumhohe Fenster in Erdgeschosswohnungen, gemeinsame Infrastrukturen und Parkplätze und zeigt, weshalb Areale nicht als Inseln, sondern als Teil unterschiedlicher städtischer Lebensräume verstanden werden.

Entwicklungen im Bestand verdeutlichen die Zielkonflikte zwischen Wohnpolitik und kantonalen und eidgenössischen Planungsaufgaben: Es wird schwieriger, an bereits dicht bebauten oder stark befahrenen Lagen mehr Wohnraum zu schaffen. Hohe Anforderungen an Grenzabstände, Schallschutz, Schattenwurf und die Belichtung von Wohnungen führen heute nicht nur zu seltsamen städtebaulichen und architektonischen Kompromissen. Sie verunmöglichen auch, dass an begehrten Lagen «unattraktiver» Wohnraum entsteht. Kapitel 6 zeigt, nach welchen Kriterien Wohnraum gesucht wird, was verhandelbar ist, wer auf perfekte Wohnwelten beharrt und welche Minimalstandards bei Wohnungen wirklich gefragt sind.

Die Befragung zur Akzeptanz städtischer Dichte sowie zu den Erwartungen an öffentliche Räume und Wohnüberbauungen wurde vom Büro Zimraum im Sommer 2017 zum vierten Mal in der Stadt Zürich und zum zweiten Mal in den Agglomerationsstädten Schlieren und Bülach durchgeführt. In der vorliegenden Studie werden

punktuell Ergebnisse verglichen. Die Studie beruht auf den Antworten von 804 zufällig ausgewählten Einwohnern der Stadt Zürich, 249 Personen in Bülach und 210 Personen in Schlieren. Die Studie wertet die Antworten in zwei Dimensionen aus. Einerseits werden Präferenzen und Einschätzungen nach soziodemografischen Kriterien wie Alter und Einkommen ausgewertet. Andererseits werden Präferenzen nach gewünschter Wohnlage und Wohnform analysiert.

Diese Studie reflektiert nicht nur die Sicht der alteingesessenen Wohnbevölkerung. Teilnehmer der Befragung haben vor Zürich in Bahrain, Bosnien, Ghana, Houston, Montréal, New York City, Paris, Rotterdam, San Francisco, Singapur, Stockholm, Johannesburg, Tansania, Weimar oder Wien gewohnt. Andere sind in Turin, Königswusterhausen, Portugal, Chantilly, Dänemark, Florida, Griechenland, Ibiza, Serbien, Iran, Kongo, Mexico City, Mostar, Rio de Janeiro, im Ruhrgebiet, Russland, Sarajevo, Schweden, Serbien, in der türkischen Provinz oder Ungarn aufgewachsen. Die Wahrnehmung der Stadt Zürich als Wohnort beruht also nicht nur auf derjenigen von Schweizern, die hier «Urbanität» erleben, sondern auch auf der Wahrnehmung von Menschen mit anderen Erfahrungshintergründen und Massstäben.

2 AKZEPTANZ VON WACHSTUM UND DICHT: NICHT ALLE WOLLEN DASSELBE

Die Stadt zeichnet sich durch vielfältige Eigenschaften aus, die sie von der Agglomeration und dem Land unterscheidet und die von ihren Einwohnern geschätzt oder erduldet werden. Was das Städtische letztlich ausmacht, und vor allem auch: wo Stadt stattfinden soll, lässt sich zwar nicht pauschal sagen. Klar ist aber, dass unterschiedliche Einwohnertypen unterschiedliche urbane Eigenschaften schätzen, und dass nicht jeder dieselben Eigenschaften direkt vor der Haustüre erwartet.

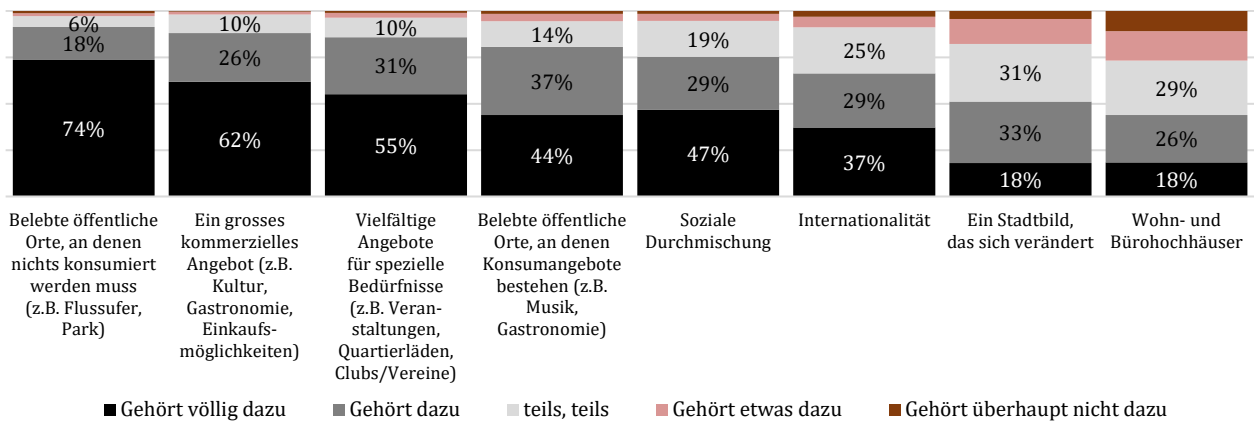
Die Befragung zeigt, dass Einwohner städtische Wohnlagen nicht zufällig auswählen: Die Lagepräferenzen sind an bestimmte Erwartungen an das Wohnumfeld geknüpft und auf bestimmte Standorte mit bestimmten Qualitäten beschränkt. Wer wo wohnen möchte hängt nicht von klassischen soziologischen Kriterien wie Wohlstand oder Bildung ab, sondern von Wertvorstellungen: Wer sich als überzeugter Städter fühlt, wünscht sich typisch städtische Eigenschaften im unmittelbaren Wohnumfeld. Daneben gibt es auch «atypische» Städter, welche Grünräume und Ruhe schätzen und pragmatische Städter, für die vor allem die Verkehrsanbindung und das Versorgungsangebot zählt.

Die vielen Umzüge innerhalb der Stadt Zürich deuten darauf hin, dass Stadtzürcher ihre Wohnlagen laufend ihren Präferenzen anpassen. Für die Attraktivität der Stadt als Wohnort ist es deshalb entscheidend, dass Wohnquartiere ihre unterschiedlichen Eigenschaften und Qualitäten weiter entwickeln können, und dass die Stadtentwicklung nicht der Verlockung der Vereinheitlichung erliegt.

2.1 Was macht Urbanität aus, wer fühlt sich als Städter?

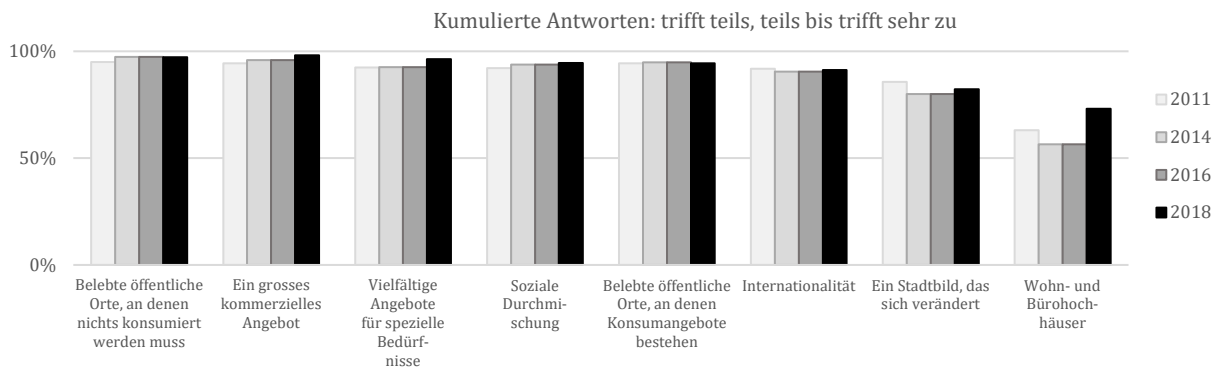
Die Einwohner der Stadt Zürich haben ein mehrdimensionales Bild von Urbanität. Unter acht möglichen Kriterien, die das städtische Leben beschreiben und die auf einer Skala von 1 (gehört überhaupt nicht dazu) bis 5 (gehört voll und ganz dazu) bewertet werden, kürt eine klare Mehrheit öffentliche Räume, in denen sich Menschen aufhalten können, ohne etwas konsumieren zu müssen, als wichtigstes Attribut des städtischen Lebens (Abbildung 1). Einen breiten Konsens gibt es auch zur Bedeutung eines breit gefächerten kulturellen, gastronomischen und kommerziellen Angebots sowie einem vielfältigen Angebot für spezielle Bedürfnisse, seien dies Veranstaltungen, Quartierläden oder Clubs und Vereine, welche die von vielen erwünschte soziale Durchmischung abbilden und fördern. Eine Mehrheit schätzt zudem die Internationalität, eine knappe Mehrheit schätzt und eine klare Mehrheit toleriert Wandel - und Hochhäuser. Die meisten Einwohner verstehen die Stadt also als offenen, dynamischen und vielseitig nutz- und erlebbaren Raum in dem sich kommerzielle und nicht-kommerzielle Angebote ergänzen. Sie erwarten, dass diese Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zugänglich sind und öffentliche Räume vielfältig genutzt werden können. Und sie akzeptieren, dass sich die Stadt auch baulich verändert.

Abbildung 1: Wie wichtig sind folgende Eigenschaften für das städtische Leben? (n=799)



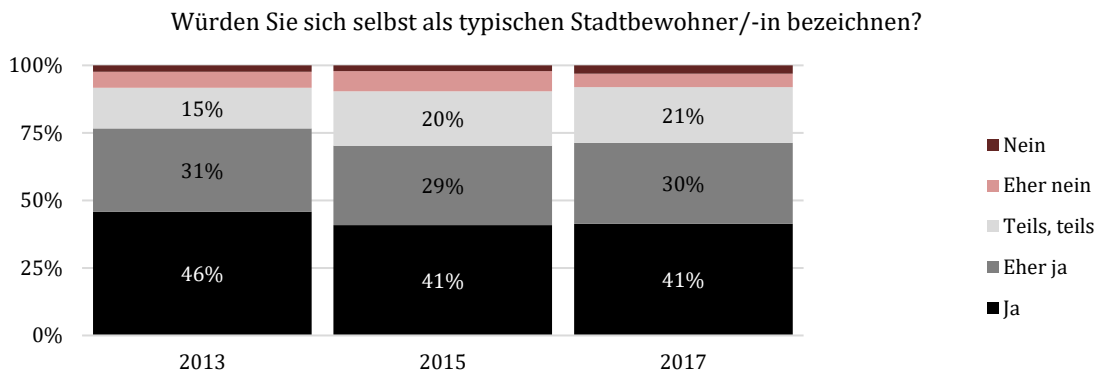
Insgesamt ist die Bedeutung städtischer Eigenschaften stabil. Die Rangfolge hat sich in letzten Befragungsrunden nicht verändert (Abbildung 2). Bewegung gibt es einzig bei der Einschätzung von Hochhäusern. Während vor zwei Jahren 44 Prozent der Befragten angaben, dass Hochhäuser eher oder gar nicht zum städtischen Leben gehören, sind heute nur noch 27 Prozent dieser Meinung. Ob das Umdenken auf die Umformulierung der Frage zurückzuführen ist, lässt sich nicht mit Gewissheit sagen: Die Befragung von 2015 wollte wissen, ob Hochhäuser, die das Stadtbild prägen, zur Stadt gehören. Diesmal wurde gefragt, ob Wohn- und Bürohochhäuser zur Stadt gehören. Sicher ist aber, dass Hochhäuser, welche Büro- und Wohnraum bereitstellen von einer deutlichen Mehrheit der Wohnbevölkerung akzeptiert werden, unabhängig davon, ob sie als städtebauliches Ausrufezeichen präsentiert werden oder nicht.

Abbildung 2: Wie wichtig sind folgende Eigenschaften für das städtische Leben? Im Zeitvergleich



Viele, aber bei weitem nicht alle Einwohner der Stadt bekennen sich zur Urbanität. Insgesamt sehen sich mehr als drei Viertel der Befragten eher oder klar als Städter, wobei sich über vierzig Prozent klar als typische Städter verstehen. Das bedeutet auch, dass sich immerhin jede vierte Person als Städter «mit Vorbehalten» versteht. In der Stadt leben also nicht nur Menschen, die typisch urbane Eigenschaften schätzen oder sie in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld suchen. Verglichen mit früheren Befragungen haben sich die Anteile bei der Selbstidentifikation nicht verändert (Abbildung 3).

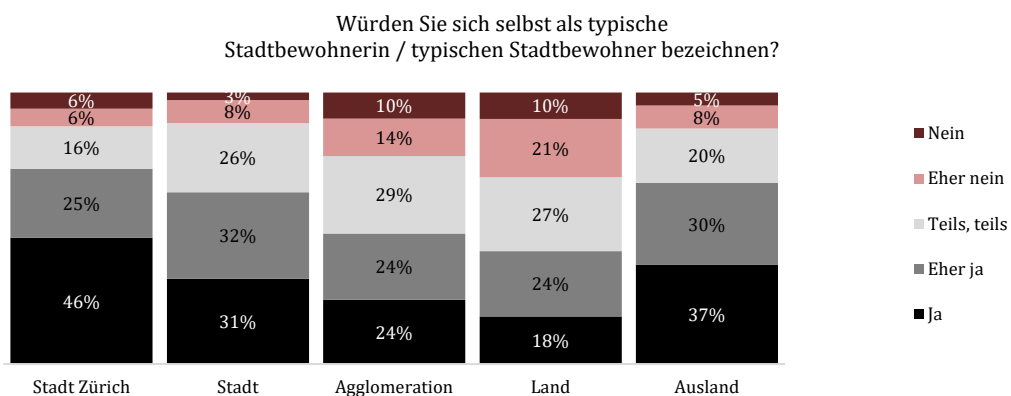
Abbildung 3: Städtische Identität (2013: n=988, 2015: n=1070, 2017: n=793)



Während klassische soziodemografische Kriterien wie Wohlstand oder Bildung keinen messbaren Einfluss auf die Identifikation haben, spielen Alter und vor allem Sozialisierung eine wichtige Rolle: Junge sehen sich eher als typische Städter als Alte und jeder Zweite, der in der Stadt Zürich aufgewachsen ist und jeder Dritte, der in einer anderen grossen Schweizer Stadt oder im Ausland aufgewachsen ist, bezeichnet sich klar als typischer Städter (Abbildung 4). Bei Befragten, die in der Agglomeration oder auf dem Land aufgewachsen sind, ist das städtische Selbstverständnis weniger stark ausgeprägt.

Herkunft sollte allerdings nicht verallgemeinert werden: selbst unter denjenigen, die in der Stadt Zürich oder in einer anderen grösseren Stadt aufgewachsen ist versteht sich eine Mehrheit als Städter mit Vorbehalten. Das mag sich in Zukunft ändern: In den letzten zehn Jahren wurden überdurchschnittlich viele Kinder in der Stadt geboren, zudem bleiben Familien bleiben heute auch eher in der Stadt, wenn Kinder ins Schulalter kommen (Schwierz & Rosin, 2015; Zimmerli, 2015). Aber auch wenn der Anteil der typischen Stadtbewohner steigt, muss Zürich in Zukunft für atypische Stadtbewohner funktionieren.

Abbildung 4: Städtische Identität, nach Raumtyp, in dem jemand aufgewachsen ist (2017: n=793)

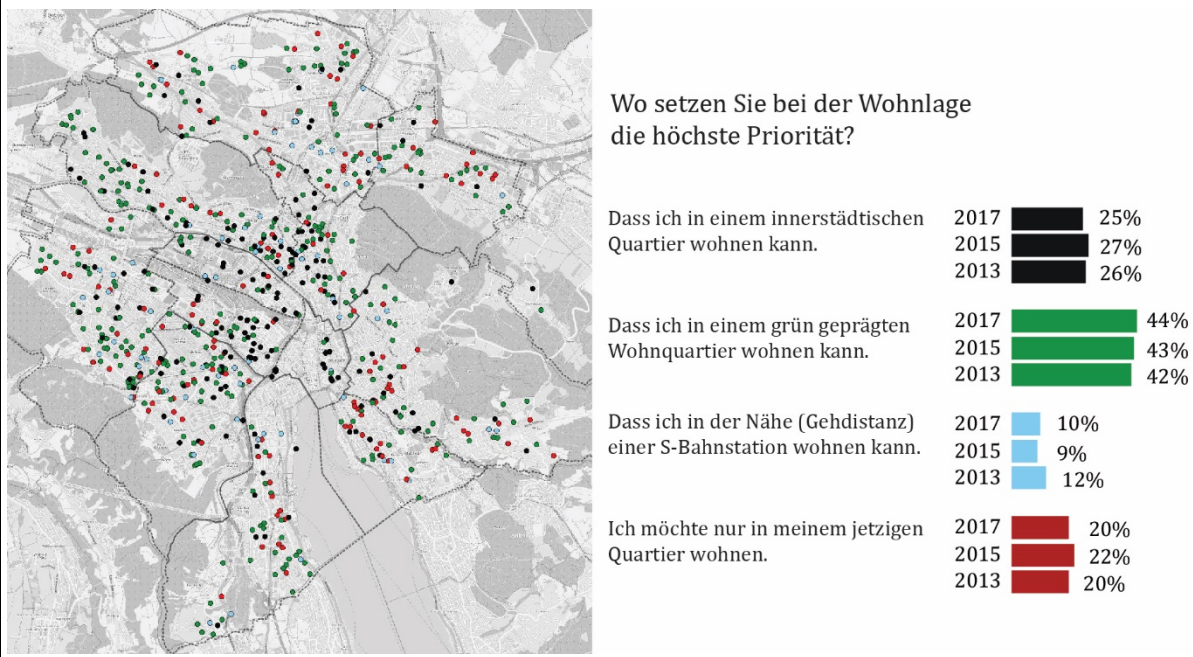


2.2 Wer möchte wo wohnen?

Wie städtische Eigenschaften im Alltag erlebt werden, lässt sich mit der Wahl der Wohnlage steuern. Wohnlagen unterscheiden sich objektiv in ihrer Erschliessung sowie in der sozialen und städtebaulichen Dichte. Bei der Wahl der Wohnlage spielen zudem persönliche Netzwerke eine grosse Rolle. Anhand dieser Faktoren können vier städtische Lagepräferenzen unterschieden werden: Stark durchmischte innerstädtische Lagen kombinieren eine hohe Wohn-, Arbeits-, Angebots- und Aufenthaltsdichte. Daneben gibt es ruhige, grün und dörflich geprägte Wohnlagen, die eine mittlere bis hohe Wohndichte mit einer starken städtebaulichen Durchlässigkeit und einem

relativ homogenen Umfeld kombinieren und die sich an eher peripheren Lagen – etwa am Zürichberg, Höngg, Friesenberg oder in Albisrieden – finden. Als drittes gibt es funktionale Wohnlagen, die mit den S-Bahnhöfen sehr gut an die Agglomeration und den Rest der Schweiz angeschlossen sind und sich gut zum Pendeln eignen, etwa in Oerlikon, Wipkingen, Wollishofen, Altstetten oder Hardbrücke. Schliesslich gibt es Präferenzen für lage-unabhängige Qualitäten: viele Einwohner schätzen das Quartier, in dem sie leben (Abbildung 5).

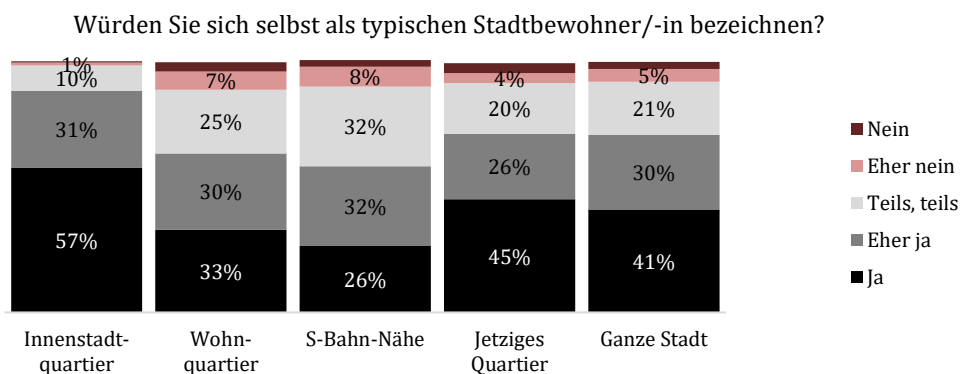
Abbildung 5: Präferenz der Wohnlage der befragten Personen im Zeitverlauf (2017: n=752, 2015: n=920, 2013: n=935)



Die Wohnlagepräferenzen sind relativ stabil. Wie in den früheren Befragungsrunden würde rund ein Viertel der städtischen Bevölkerung am liebsten in einem innerstädtischen Quartier wohnen (Abbildung 5). Eine relative Mehrheit von 44 Prozent bevorzugt grün geprägte Wohnquartiere. Jeder Zehnte schätzt die Mobilitätsoptionen von S-Bahnhöfen. Der Anteil derer, der in ihrer angestammten Umgebung und im Quartier wohnen möchten, liegt bei 20 Prozent.

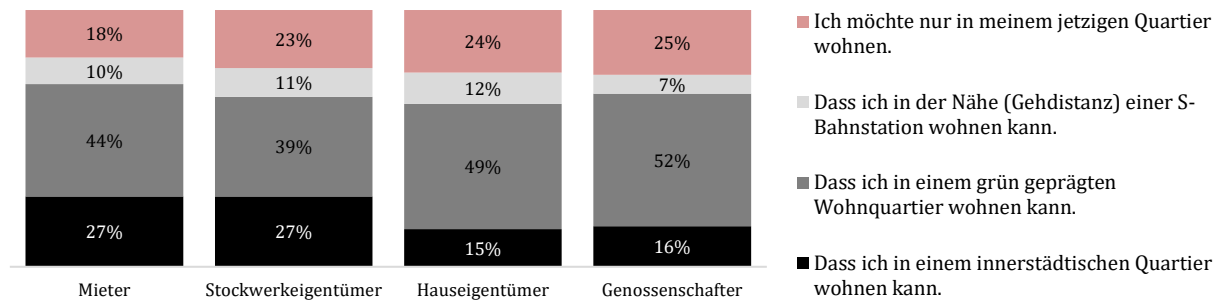
Wohnlagepräferenzen lassen sich nach diversen Kriterien aufschlüsseln. Besonders stark ausgeprägt ist der Einfluss der städtischen Selbstidentifikation. Abbildung 6 zeigt, dass grüne Wohnquartiere vor allem von Menschen geschätzt werden, die zwar gerne in der Stadt wohnen, die sich jedoch nur bedingt mit dem städtischen Leben identifizieren. Wohnraum in S-Bahn-Nähe spricht Personen mit der geringsten städtischen Identität an. Auch wer mit der Stadt wenig anfangen kann, schätzt optimale Mobilitätsbedingungen.

Abbildung 6: Selbstidentifikation mit der Stadt nach bevorzugter Wohnlage (n=752)



Deutliche Unterschiede gibt es auch bei den Wohnformen (Abbildung 7): Während Mieter und Stockwerkeigentümer eine starke Präferenz für urbane Stadtlagen haben, sind Hauseigentümer und Genossenschafter stark im Quartier verwurzelt. Hauseigentümer und Genossenschafter teilen auch ihr Desinteresse an innerstädtischen Lagen und eine klare Vorliebe für grün geprägte Wohnquartiere – wohl auch, weil sich die meisten Genossenschaftssiedlungen sowie das knapp bemessene selbstbewohnte Hauseigentum in der Stadt Zürich in grünen Wohnquartieren befindet.

Abbildung 7: Präferenz der Wohnlage der befragten Personen, nach Wohnform (n=728)



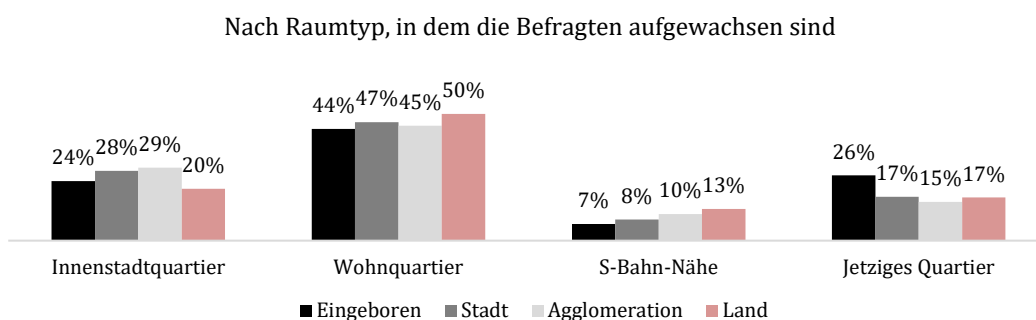
Weiter variieren Wohnlagepräferenzen auch nach Alter. Tabelle 1 zeigt, dass Junge eher innerstädtische Lagen bevorzugen als Ältere, die eher in Wohnquartieren oder einem vertrauten Umfeld verankert sind.

Tabelle 1: Präferenz der Wohnlage der befragten Personen (n=702)

	Unter 35 Jahre	35 - 54 Jahre	55 - 64 Jahre	65 - 79 Jahre	80 Jahre plus
Innenstadtquartier	41%	31%	21%	11%	13%
S-Bahn-Nähe	15%	8%	14%	9%	8%
Wohnquartier	35%	49%	43%	43%	33%
Jetziges Quartier	9%	12%	22%	37%	46%
Anzahl Befragte	100	294	128	141	39

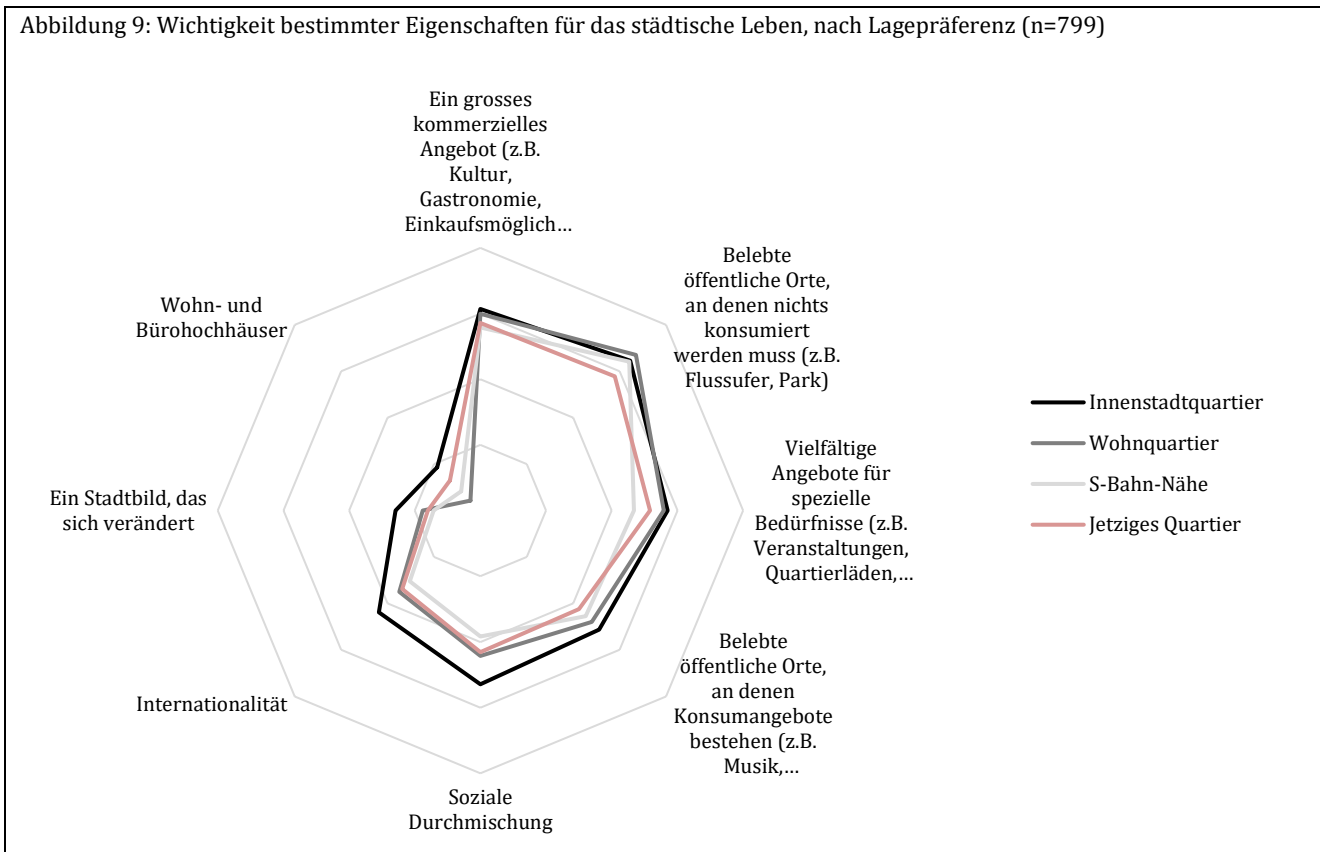
Schliesslich gibt es einen (weniger stark ausgeprägten) Zusammenhang zwischen der bevorzugten Wohnlage und dem Wohnumfeld, in dem die Befragten aufgewachsen sind. Abbildung 8 zeigt, dass wer auf dem Land aufgewachsen ist, in der Stadt eher grüne Wohnquartiere oder funktionale gut erschlossene Lagen als innerstädtische Qualitäten sucht. Wer in der Stadt Zürich aufgewachsen ist, orientiert sich häufig am jetzigen Quartier, wer in einer anderen Stadt oder in der Agglomeration aufgewachsen ist schätzt entweder die «richtige» Stadt oder grüne Wohnquartiere.

Abbildung 8: Präferenz der Wohnlage der befragten Personen, nach Sozialisation (n=691)



Um den Bogen zurück zu den typisch städtischen Eigenschaften zu schlagen: an den Wohnlagepräferenzen zeigt sich, wie unterschiedlich städtische Eigenschaften gewichtet werden (Abbildung 9). Während ein vielfältiges Angebot an allen Lagen als typisch städtisch geschätzt wird, variieren die Einschätzungen, wenn es um Internationalität, soziale Durchmischung oder ein dynamisches Stadtbild geht. Einwohner mit innerstädtischen Wohnpräferenzen akzeptieren, dass ein durchmischtes Angebot an zentralen Lagen eine dichte Bebauung erfordert und Wohnungen und Arbeitsplätze in Hochhäusern untergebracht werden müssen, damit auch Menschen mit unterschiedlicher Herkunft und Hintergründen ihren Platz finden. Alle anderen haben mehr Bedenken zu baulicher Veränderung, Internationalität und Durchmischung.

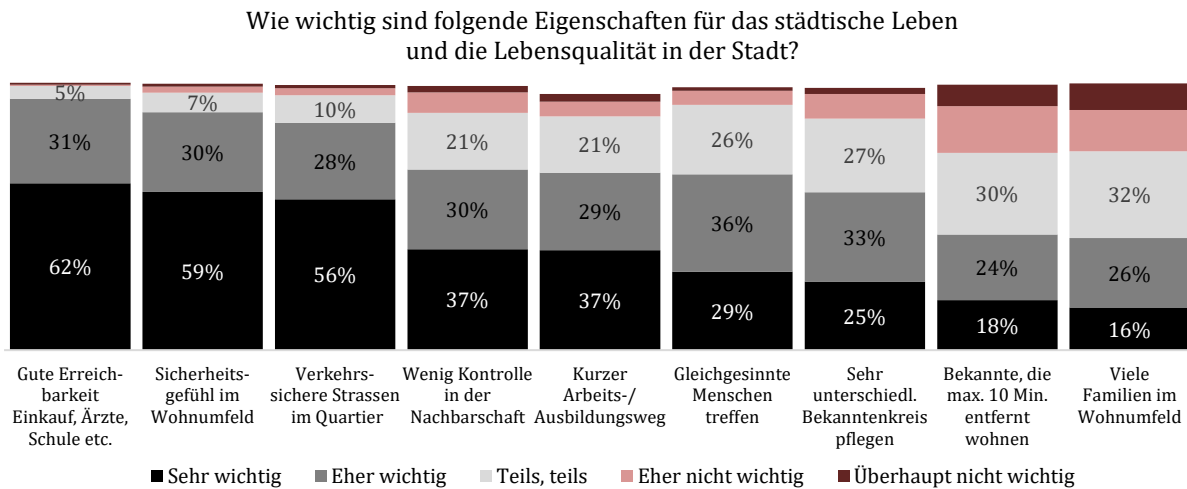
Abbildung 9: Wichtigkeit bestimmter Eigenschaften für das städtische Leben, nach Lagepräferenz (n=799)



2.3 Worauf basiert städtische Lebensqualität?

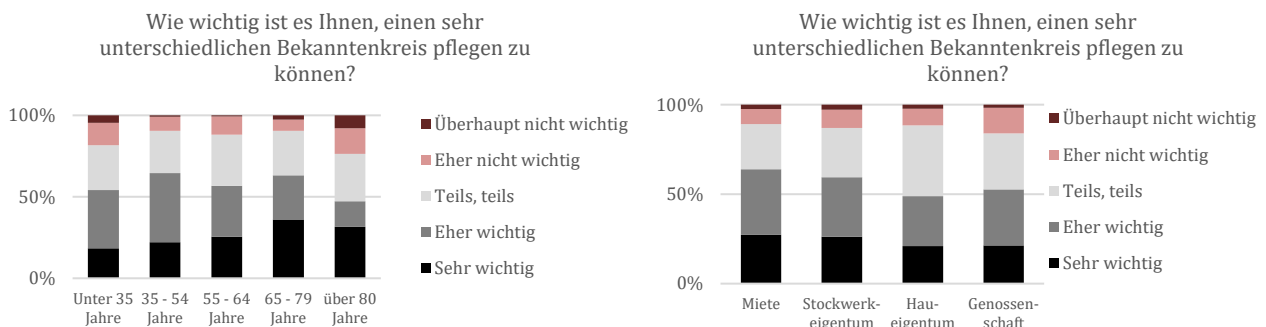
Neben typisch urbanen Qualitäten bündeln Städte viele Eigenschaften, welche die Lebensqualität im Alltag ausmachen: Zwei Drittel der Befragten halten kurze Wege zu Einkauf, Schulen oder Gesundheitseinrichtungen als «sehr wichtig», insgesamt finden 93 Prozent, dass kurze Distanzen zur Lebensqualität in der Stadt beitragen (Abbildung 10). Fast genauso wichtig sind ein hohes Sicherheitsgefühl sowie verkehrssichere Wege und Strassen.

Abbildung 10: Lebensqualitäten in der Stadt (n=800)



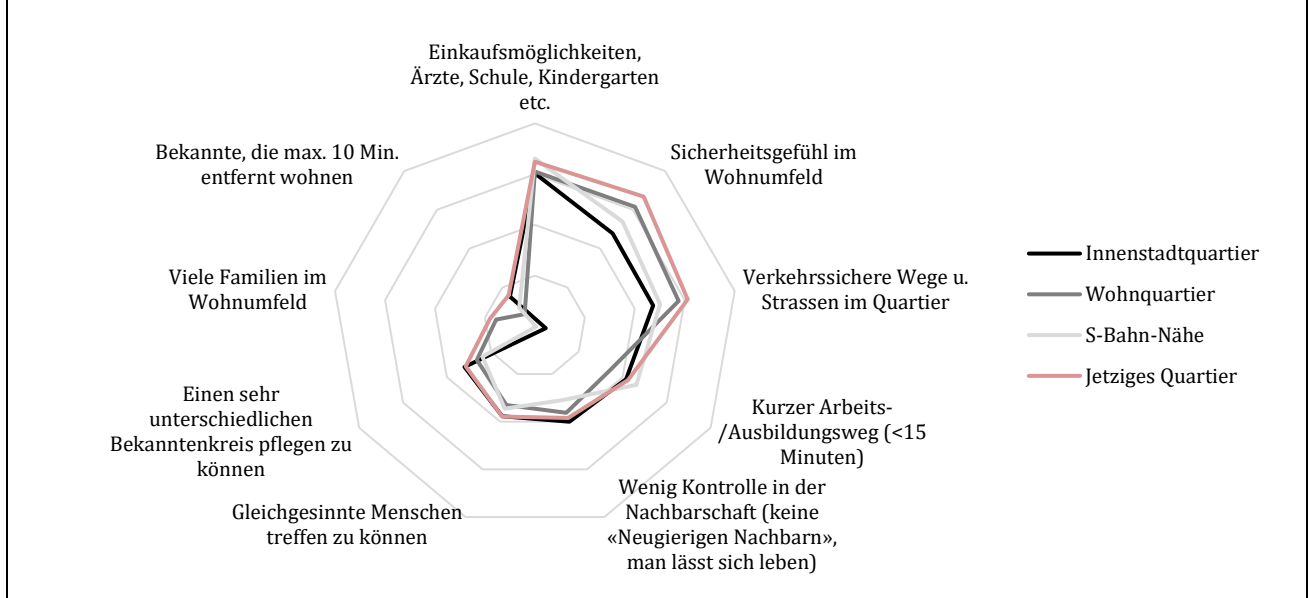
Was das soziale Umfeld betrifft, beruht Lebensqualität vor allem auf der geringen sozialen Kontrolle in der Nachbarschaft, gefolgt von der Möglichkeit, gleichgesinnte Menschen zu treffen. Dabei haben Hausbesitzer weniger Mühe mit sozialer Nähe als Stockwerkeigentümer. Weniger hoch gewichten die Befragten, aufgrund der grossen Wahlmöglichkeiten einen heterogenen Bekanntenkreis pflegen zu können. Das Bedürfnis nach einem heterogenen Bekanntenkreis steigt mit dem Alter und ist bei Mietern und Stockwerkeigentümern grösser als bei Genossenschaftern und Hauseigentümern (Abbildung 11). Familien im Wohnumfeld zu haben, wird vor allem von Befragten mit kleinen Kindern sowie – etwas weniger stark – von Familien mit Kindern über 12 Jahren geschätzt.

Abbildung 11: Bedeutung eines heterogenen Bekanntenkreises nach Alter und Wohnform (n=800)



Die Einschätzung der städtischen Lebensqualität variiert je nach Wohnlagepräferenz. Personen, welche innerstädtische Quartiere bevorzugen, gewichten das subjektive Sicherheitsgefühl und die Verkehrssicherheit im Quartier deutlich tiefer als Personen, welche andere Wohnlagen bevorzugen (Abbildung 12). Innerstädter leben mit dem Verkehr und lassen sich nicht verunsichern. Für Verwurzelte und Wohnquartier-Städter steigt die Lebensqualität, je mehr Familien im Wohnumfeld leben. Sie schätzen auch das Gemeinschaftliche ganz besonders.

Abbildung 12: Wichtigkeit bestimmter Eigenschaften für die Lebensqualität, nach bevorzugter Wohnlage (n=800)



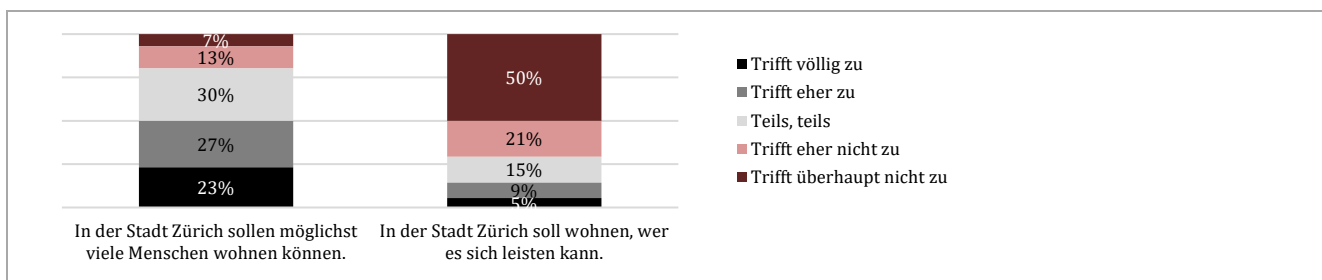
Zusammenfassend lässt sich sagen: Die Stadt bietet unterschiedlichen Einwohnertypen unterschiedliche Lage- und damit auch Lebensqualitäten. Die unterschiedlichen Lagen wirken also als räumliche Filter, die Einwohnern ermöglichen, sich diejenigen Lebensqualitäten zu sichern, die ihnen besonders wichtig sind.

2.4 Akzeptanz von Bevölkerungswachstum

Auch wenn Politik und Medien den vermeintlichen Unmut der Einwohner über das Bevölkerungswachstum mit Gusto bewirtschaften: Die meisten Stadtbewohner sind grundsätzlich der Ansicht, dass mehr Platz für mehr Einwohner geschaffen werden soll. Jeder zweite steht eher oder voll und ganz hinter der Aussage, dass möglichst viele Menschen in der Stadt Zürich wohnen und von den städtischen Qualitäten profitieren sollen (Abbildung 13). Damit ist die Wachstumsoffenheit auf demselben Niveau wie bei der Befragung vor vier Jahren und etwas tiefer als bei der Befragung vor zwei Jahren. Nur 13 Prozent finden die Aussage eher nichtzutreffend und gerade einmal sieben Prozent lehnen sie vollständig ab.

Klar ist auch, dass es in der Stadt Platz für Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten geben soll. Eine grosse Mehrheit lehnt die Aussage ab, dass in der Stadt Zürich nur wohnen soll, wer es sich leisten kann.

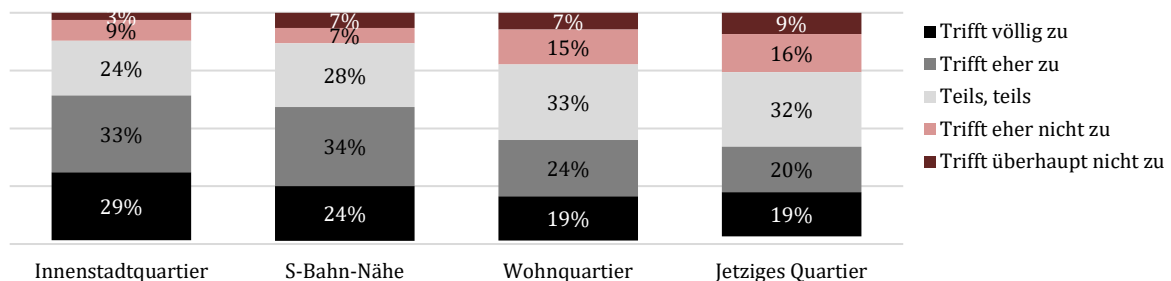
Abbildung 13: Wie sehr treffen aus Ihrer Sicht folgende Aussagen zu? (n=780)



Die Einstellung zum Bevölkerungswachstum wird nicht von sozialen Merkmalen wie Bildung, Geschlecht, Alter oder Einkommen geprägt, sie entspricht wiederum vor allem der Werteinstellung der Stadtbewohner: je eher sich die Befragten als typische Städter identifizieren, desto eher akzeptieren sie das Bevölkerungswachstum. Da

die bevorzugte Wohnlage in der Stadt Zürich stark von der Selbstidentifikation mit der Stadt geprägt wird, zeigen sich je nach Wohnlage auch deutliche Unterschiede in der Offenheit für Bevölkerungswachstum (Abbildung 14).

Abbildung 14: In einer Stadt wie Zürich sollen möglichst viele Menschen wohnen können (n=749)

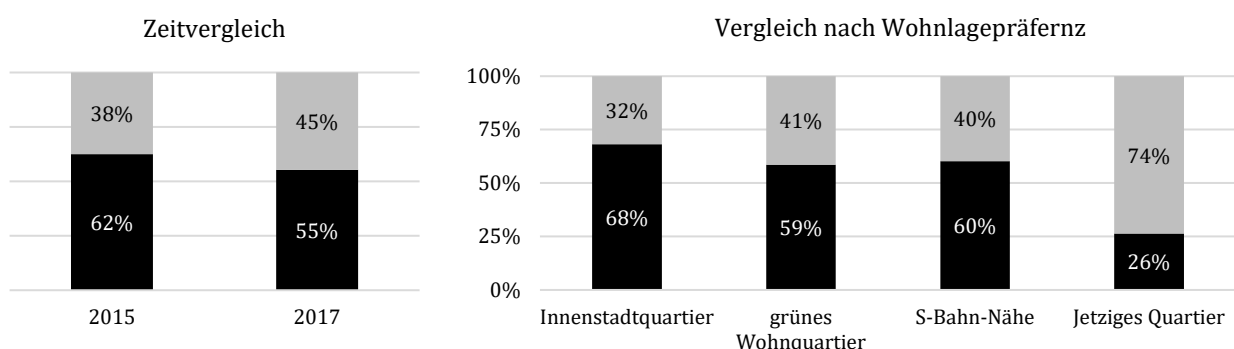


Wer innerstädtische Quartiere bevorzugt oder mobilitätsorientiert ist, ist eher der Meinung, dass die Stadt Wohnraum für möglichst viele Menschen bieten soll. Stadtbewohner, die ruhige, grün geprägte Wohnlagen bevorzugen, sind skeptischer. Die Akzeptanz von Bevölkerungswachstum ist also in innerstädtischen Quartieren und im Umfeld der S-Bahnhöfe deutlich höher als in Quartieren, die wenig nutzungsgemischt überwiegend vom Wohnen geprägt sind. Skepsis gegenüber einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung besteht auch von der Bevölkerung, die sehr stark im eigenen Quartier verankert ist. Das heisst auch: Während Innerstädter und Mobilitätsorientierte Mehr Stadt für Mehr Einwohner befürworten, wollen Bewohner von Wohnquartieren und Verankerte die Stadt beziehungsweise ihr Quartier nur beschränkt mit anderen teilen.

2.5 Umzugsmobilität und Umzugsbereitschaft

Die Einwohner der Stadt passen ihre Wohnsituation laufend an. Die hohe Umzugsbereitschaft der Stadtbewohner zeigt, dass diese Mobilität nicht nur durch Wohnungskündigungen oder Trennungen erzwungen wird, sondern auch einem Bedürfnis nach einer Optimierung entspricht. Für 55 Prozent kommt ein Umzug generell in Frage (Abbildung 15). Dies ist zwar bedeutend weniger als bei der Befragung von 2015, als sich fast zwei Drittel einen Umzug generell vorstellen könnte. Die Umzugsbereitschaft ist aber viel grösser als in kleineren Städten wie Bülach und Schlieren, wie der Städtevergleich in Abbildung 16 zeigt.

Abbildung 15: Umzugsbereitschaft im Zeitvergleich, nach Lagepräferenz und Alter (2017: n=771, 2015: n=1'057)

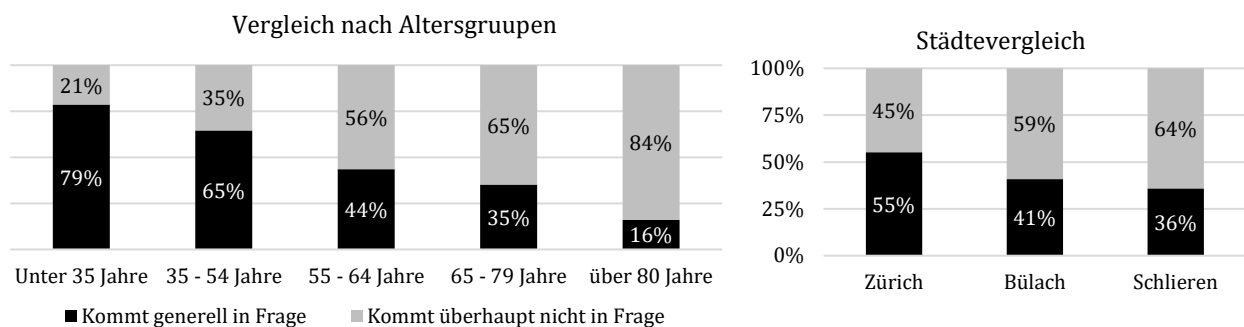


Allerdings gibt es auch hier wieder grosse Unterschiede: eine Aufschlüsselung nach Wohnlagepräferenz zeigt, dass die Umzugsbereitschaft bei Innerstädtern mit 68 Prozent besonders hoch ist. Mobilitätsorientierte und die-

jenigen, die grüne Wohnquartiere bevorzugen unterscheiden sich kaum, mit je 60 Prozent Umzugswilligen (Abbildung 15). Wenig überraschend ist nur eine Minderheit der im Quartier Verwurzelten bereit, umzuziehen. Die starke Verhaftung im Quartier reflektiert offensichtlich auch auf eine starke Verhaftung in der Wohnung und signalisiert grundsätzliche Vorbehalte gegen Veränderung.

Grosse Unterschiede zeigen sich wenig überraschend auch bei den Altersgruppen. Am offensten für Veränderungen sind junge Menschen unter 35 Jahren, von denen sich über 80 Prozent einen Umzug vorstellen können (Abbildung 16). Die Umzugsbereitschaft sinkt mit steigendem Alter. Bei über 80-Jährigen liegt sie noch bei etwa 16 Prozent. Die bedeutet aber auch, dass sich immerhin jede sechste über 80-jährige Personen einen Wohnungswechsel vorstellen kann.

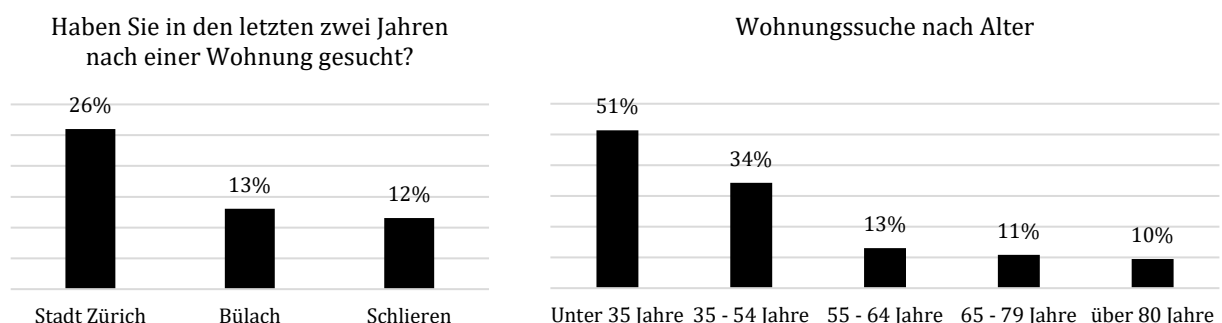
Abbildung 16: Umzugsbereitschaft im Zeitvergleich, nach Lagepräferenz und Alter (2017: n=771, 2015: n=1'057)



Die Umzugsbereitschaft ist nicht einfach ein Lippenbekenntnis. 25 Prozent der Befragten haben in den letzten zwei Jahren nach einer Wohnung gesucht (Abbildung 17). Auch hier ist Alter eine treibende Kraft: Während jeder zweite unter 35-Jährige suchte, bewegte sich nur jeder zehnte über 55-Jährige auf dem Wohnungsmarkt. Im Gegensatz zur Umzugsbereitschaft, die mit steigenden Alter deutlich sinkt, unterscheidet sich das Verhalten der über 55-Jährigen kaum noch.

Suche braucht Zeit. Von den Befragten, die in den letzten zwei Jahren nach einer Wohnung gesucht haben, sind zwei Drittel nicht – oder noch nicht – fündig geworden, ein Drittel ist tatsächlich umgezogen. Die Bereitschaft – oder der Druck – innerhalb der Stadt etwas Neues zu finden ist deutlich höher als in kleineren Städten wie Bülach und Schlieren. Dort haben sich nur halb so viele auf dem Wohnungsmarkt umgeschaut (Abbildung 17).

Abbildung 17: Optimierungsbedarf im Städte- und Altersvergleich (Zürich: n=792, Bülach n=237, Schlieren n=208)



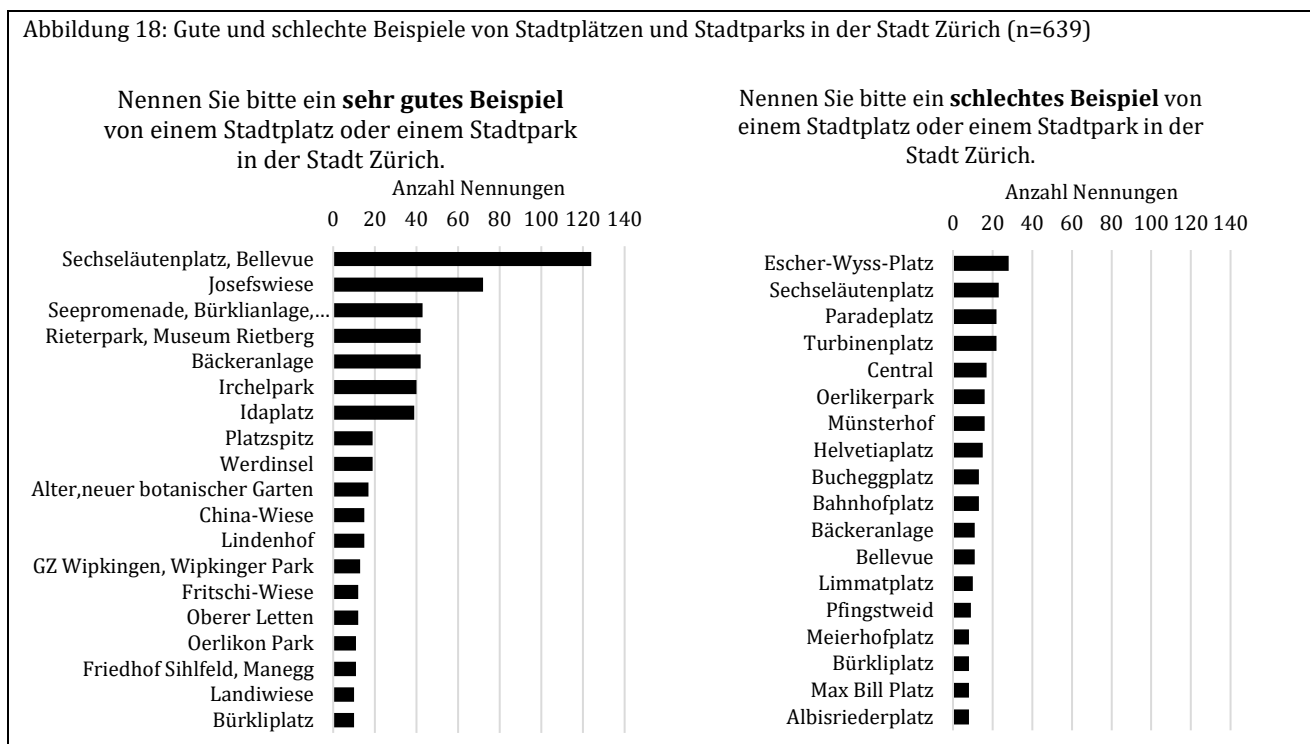
3 EINSCHÄTZUNGEN VON ÖFFENTLICHEN RÄUMEN: AUF DIE NUTZUNG KOMMT ES AN

Wenn Städte wachsen, werden auch öffentliche Räume intensiver genutzt: nicht nur von Einwohnern, sondern auch von all denen, die die steigende Angebotsdichte schätzen. Die damit verbundenen Reibungsflächen und Zielkonflikte fordern Städte dazu heraus zu klären, wo neue öffentliche Räume geschaffen, von wem sie wie genutzt und wie sie gestaltet werden sollen. In den Aushandlungen von Umnutzungen signalisieren Städte auch, wie sie sich das Zusammenspiel von Wachstum und Zusammenleben vorstellen. Die Befragung zeigt, dass sich die Vorstellungen von Politik und Planung nur bedingt mit denen der Einwohner decken. Während Behörden Zeichen setzen wollen, haben Einwohner in der Regel klare Vorstellung davon, was es braucht, damit öffentliche Räume funktionieren und wo es sinnvoll ist, über die Anforderungen unterschiedliche Nutzungen zu diskutieren. Leere Plätze eignen sich dafür in den seltensten Fällen.

Die Stadt Zürich verfügt mit dem Carparkplatz und dem Papierwerdareal (Globus-Provisorium) aktuell über zwei zentral gelegene Grundstücke, an denen die Erwartungen von Politikern, Planern und unterschiedlichen Bevölkerungssegmenten exemplarisch nachgezeichnet werden können. In beiden Fällen zeigt sich, dass politische und gestalterische Statements auf Kosten der Nutzungswünsche breiter Teile der Einwohner gehen.

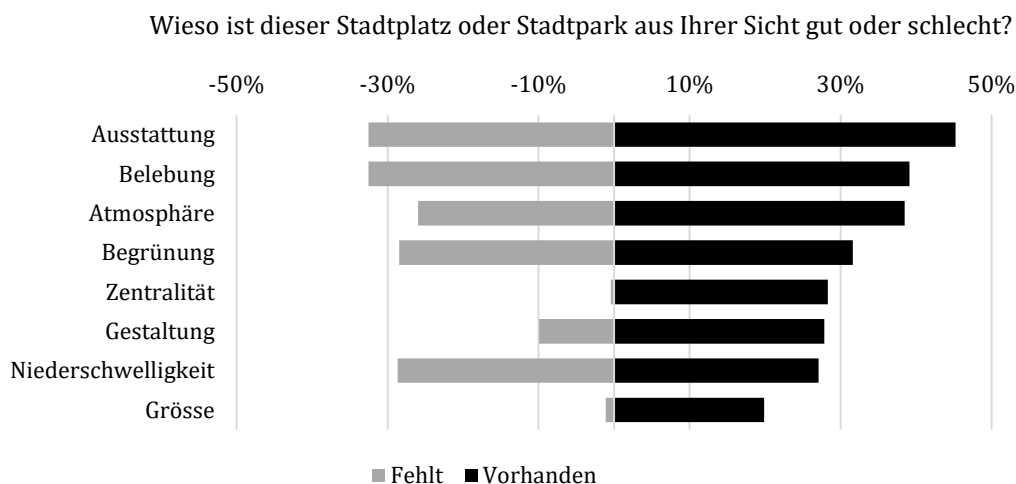
3.1 Kriterien guter und schlechter öffentlicher Plätze und Parks

Um die Bedeutung öffentlicher Räume zu klären, konnten die Befragten in einer offen gestellten Frage gute und schlechte Beispiele von Plätzen und Parks in der Stadt Zürich nennen und erläutern, weshalb sie diese Beispiele gut oder schlecht finden. Dabei hat sich gezeigt, dass die Befragten mit dem öffentlichen Raum mehrheitlich zufrieden sind, sie nennen jedenfalls deutlich mehr gute als schlechte Beispiele (Abbildung 18).



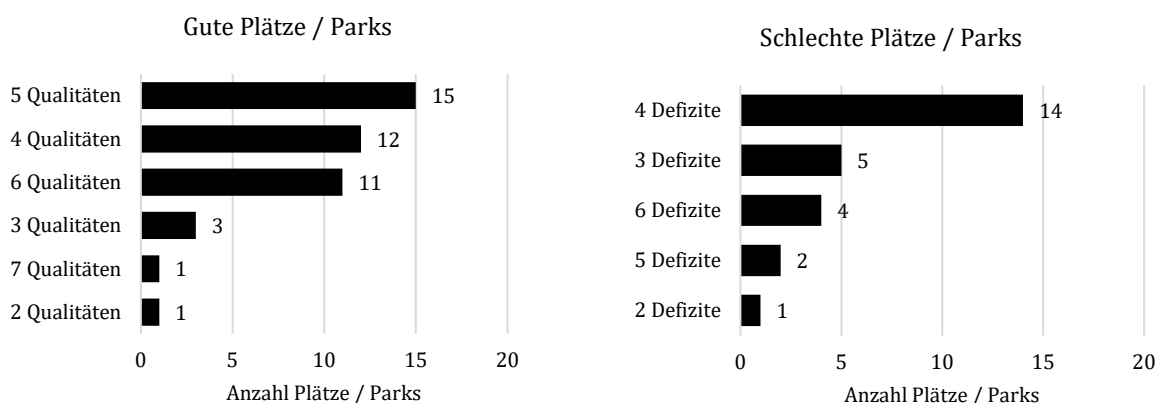
Anhand der Antworten lassen sich acht Kriterien definieren, die einen guten öffentlichen Platz oder Park ausmachen: die Ausstattung, Belebung und Atmosphäre gelten als wichtigste Qualitätskriterien, gefolgt von Begrünung, Zentralität, Gestaltung und Niederschwelligkeit. Schliesslich gilt Grösse als eher untergeordnetes Kriterium (Abbildung 19). Die Defizite sind ähnlich gewichtet: In schlecht bewerteten öffentlichen Räumen werden eine mangelhafte Ausstattung, zu viel oder zu wenig Belebung, hohe Zugangshürden, eine ungenügende Begrünung sowie eine Mangel an Atmosphäre moniert. Keine Rolle spielen Zentralität oder Grösse. Auch eine schlechte Gestaltung wird selten als problematisch hervorgehoben.

Abbildung 19: Wichtige Eigenschaften für gute und schlechte Stadtplätze und Stadtparks (Codierung auf Basis der offenen Antworten, n=639)



Die meisten als gut wahrgenommenen Parks und Plätze erfüllen vier bis sechs der erwähnten acht Qualitätskriterien (Abbildung 20). Aus den Kombinationen ergeben sich Messlatten: nicht jeder Raum muss sämtliche Funktionen erfüllen, damit er gut ist. Es gibt aber Mindestanforderungen, und je mehr Funktionen erfüllt werden, desto grösser ist die Chance, dass der öffentliche Raum breit akzeptiert und angenommen wird. Das zeigt sich beispielsweise am Erfolg des Sechseläutenplatzes oder an der Beliebtheit des Irchelparks. Beiden Räumen werden sieben von acht Qualitätskriterien zugeordnet. Der Sechseläutenplatz wird lediglich als nicht grün und der Irchelpark als nicht zentral gelegen beurteilt. Profilierte öffentliche Räume, denen nur zwei oder drei Qualitätskriterien zugeordnet werden, sind der Lindenplatz (zentral, niederschwellig, gut ausgestattet), das Arboretum (grün, atmosphärisch) und die Bachwiesen (grün, gut ausgestattet). Umgekehrt weisen öffentliche Plätze und Parks, die als schlecht beurteilt werden, meistens vier Defizite auf. Es braucht also auch eine Kombination von Defiziten, damit ein öffentlicher Raum als schlecht betrachtet wird.

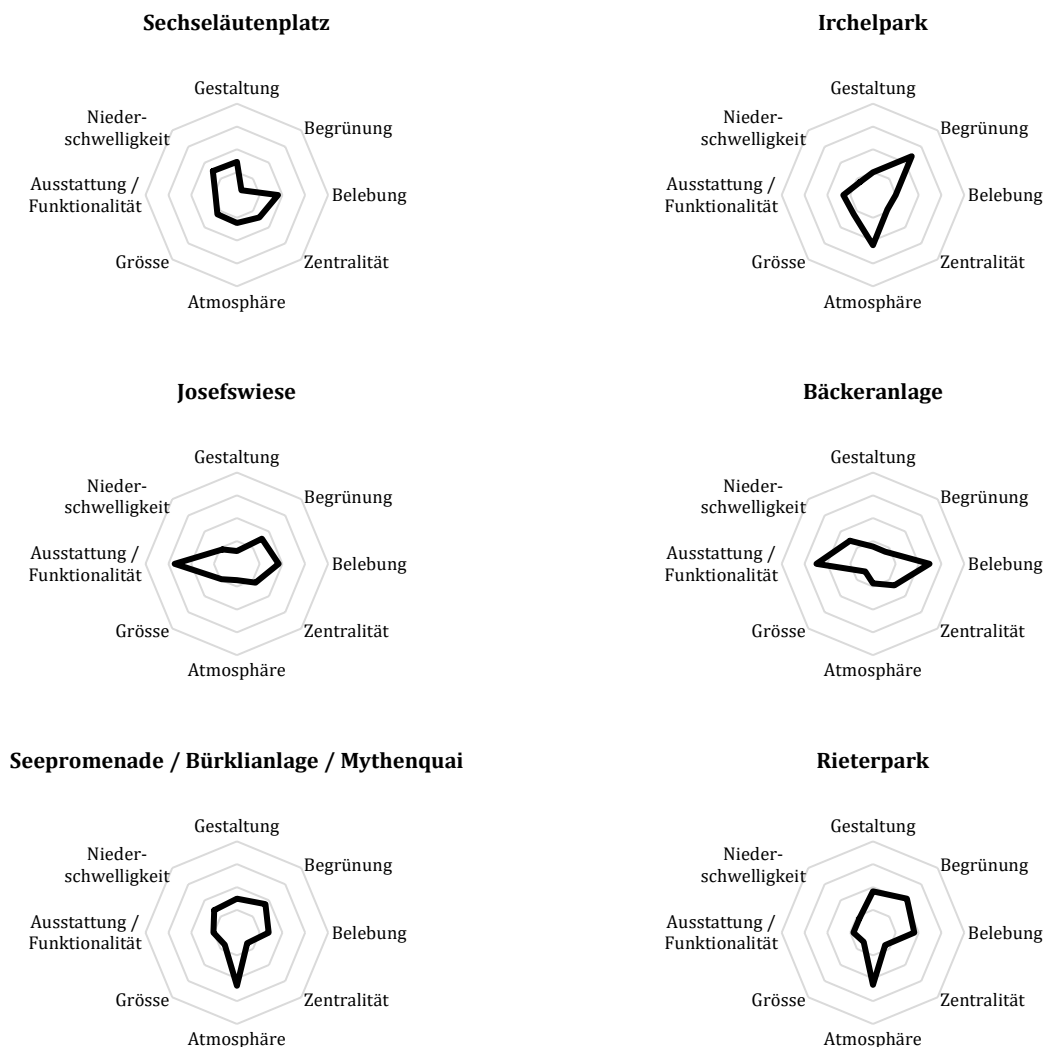
Abbildung 20: Guter und schlechter Park oder Platz nach Anzahl Qualitäts-/Defizitmerkmalen (n=639)



3.2 Was zeichnet gute Beispiele aus?

Aus der Kombination der Kriterien entstehen öffentliche Räume mit unterschiedlichen Profilen (Abbildung 21). Unter den guten Beispielen steht der Sechseläutenplatz mit deutlichem Abstand an erster Stelle. Er ist ein äusserst vielseitig nutzbarer und genutzter und von vielen geschätzter Platz. Auf den grosszügigen Stadtplatz folgt der Quartierpark Josefwiese. Dieser wird vor allem wegen seiner Ausstattung und Funktionalität, aber auch dank seiner Belebung geschätzt, ähnlich der Bäckeranlage, die auf Platz vier folgt. Mit etwas Abstand folgen die Seepromenade, der Rieterpark, der Quartierplatz Idaplatz und der Irchelpark. Bei Seepromenade und Rieterpark besteht ein breiter Konsens, dass die Atmosphäre das herausragende Qualitätsmerkmal ist. Der Irchelpark wird wegen seiner Begrünung, Ausstattung und Atmosphäre sehr geschätzt. Im Rieterpark stehen die Gestaltung und Belebung weiter im Vordergrund. Insgesamt nennen die Befragten 107 Plätze und Parks in der Stadt, was das breite Angebot sowie die sehr unterschiedlichen Vorstellungen von guten Plätzen und Parks verdeutlicht.

Abbildung 21: Qualitätsprofile der beliebten Stadtparks und Stadtplätze



Die Attribute der unterschiedlichen Qualitäten verdeutlichen, wie vielfältig die Anforderungen an öffentliche Räume sind und wie stark Akzeptanz von Aneignung und Nutzbarkeit definiert wird:

Eine gute Ausstattung beinhaltet vor allem Einkaufs- und Konsummöglichkeiten (z.B. Gastronomie oder Grillstellen). Gut ausgestattete Räume können aber auch kinderfreundlich (z.B. Spielplatz, Fontäne, Wasserspiele) oder

lehrreich (z.B. mit Tieren) sein. Zur guten Ausstattung gehören weiter Infrastruktur wie WCs oder Entsorgungsmöglichkeiten. Die Räume eignen sich dadurch für Feste und Anlässe. Oder sie sind auf Spiel (Schach, Boccia) und Sport (Joggen, Skaten, Rudern, Baden, Pingpong) angelegt.

Zur guten Belebung zählt, dass man sich begegnen und kennenlernen kann, dass man Bekannte trifft und zusammen sein kann, dass es eine gute soziale Durchmischung nach Alter und unterschiedlichen Lebenshintergründen gibt, oder dass Plätze und Parks dank ihrer Nähe zu kulturellen Einrichtungen wie Museen, Kulturdenkmälern belebt werden oder die mit Open-Airs oder sonstigen Events bespielt werden.

Eine gute Atmosphäre entsteht dank Harmonie, Ruhe oder die Nähe zu Wasser. Atmosphärische Räume werden auch als Oasen bezeichnet. Wichtig ist auch, dass man sich sicher fühlt, dass es wenig oder gar kein Verkehr gibt oder dass der Park oder Platz gesäumt wird von schönen, alten, imposanten oder historischen Häusern und dass er sich generell an einer schönen Lage oder in schöner Umgebung befindet.

Zur Begrünung als Qualitätskriterium zählen Bäume, Natur, Grün und Landschaft.

Zentralität wird aus unterschiedlichen Perspektiven bewertet. Plätze und Parks können sich an einer zentralen städtischen Lage befinden oder sie können in einem Quartier liegen. Als zentral gelten aber auch Räume mit einer guten Verkehrsanbindung oder nahe gelegenen Parkhäusern oder Parkplätzen.

Gute Gestaltung zeigt sich daran, dass Plätze und Parks gut möbliert, schön, sauber, gepflegt und gut erhalten sind, gute Wege und Spazierrmöglichkeiten sowie Sitz- und Schattenplätze bieten und windgeschützt sind.

Als niederschwellig nutzbar gelten Plätze und Parks, die Aufenthalt ohne Konsumzwang bieten, zum Verweilen einladen, viele Nischen bieten, sich zum Chillen oder zur Erholung eignen, weil sie unkompliziert und gemütlich sowie nicht überlaufen, dauernd bespielt, vollgestellt, übergestaltet oder zu gross sind.

Parks und Plätze werden auch wegen ihrer Grösse geschätzt, sei dies wegen einer grossen Fläche oder Wiese. Grösse ist jedoch immer nur ein begleitendes Kriterium und wird nicht als wichtigstes Merkmal hervorgehoben.

3.3 Was macht schlechte Beispiele aus?

Die Wahrnehmung unbeliebter Plätze oder Parks ist sehr viel uneinheitlicher als die Wahrnehmung der guten Räume. Es gibt auch keinen öffentlichen Raum in der Stadt Zürich, der eindeutig nur als schlecht gilt. Die Unbeliebtheits-Rangfolge wird vom Escher-Wyss-Platz angeführt, darauf folgen der Sechseläutenplatz, der Paradeplatz und der Turbinenplatz. Am Escher-Wyss-Platz wird vor allem eine städtische Atmosphäre vermisst, wie Abbildung 22 zeigt. Kritisiert werden auch die schlechte Funktionalität sowie der schlechte Zugang und die schwierige Orientierung. Am Sechseläutenplatz wird bemängelt, dass er zu wenig begrünt, im Sommer zu heiss, zu kalt in der Atmosphäre und zu oft mit Veranstaltungen besetzt ist. Am Paradeplatz wird vor allem die fehlende Aufenthaltsqualität und die Hektik kritisiert, am Turbinenplatz die fehlende Belebung.

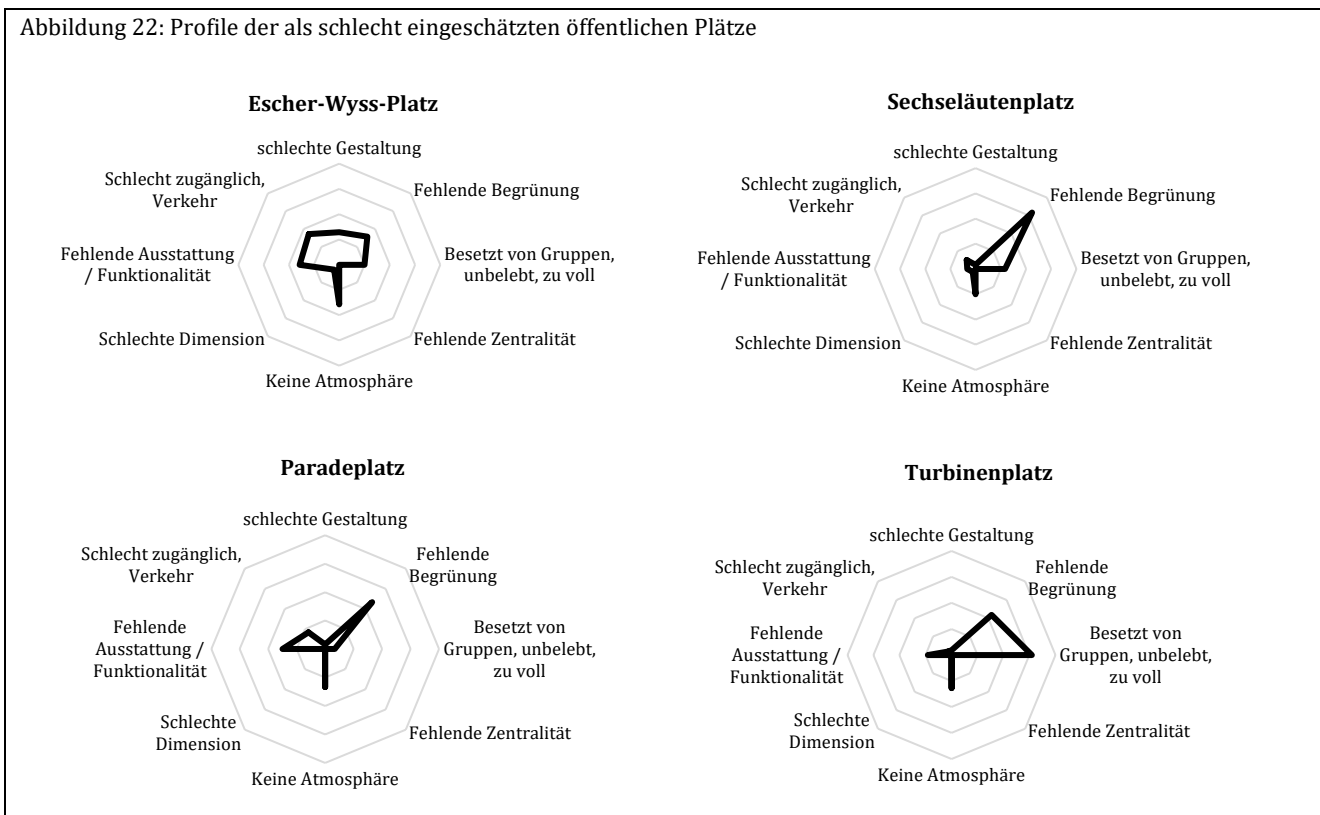
Mit 97 Beispielen ist das Spektrum der identifizierten schlechten öffentlichen Räume trotz weniger Nennungen fast so hoch wie bei den guten Plätzen und Parks: wie die guten Beispiele sind Bewertungen mehrdimensional und gewichtet.

Zu den wichtigsten Defiziten eines öffentlichen Raums gehört eine fehlende oder unerwünschte Belebung. Schlechte Plätze und Parks sind abends auch düster, unheimlich oder ungemütlich. Wie werden von «anderen» Menschen genutzt, häufig werden Betrunkene, Drogenabhängige, Bettler oder Jugendliche in Gruppen genannt. Schlechte Plätze sind also kaum belebt oder überfüllt beziehungsweise von bestimmten Gruppen belegt.

Ein weiteres Defizitmerkmal ist die fehlende Aufenthaltsqualität oder Ausstattung. Dies betrifft vor allem Plätze, die als verkehrstechnisch gefährlich oder chaotisch wahrgenommen werden, die unübersichtlich sind oder nur

als Umsteigeort dienen. Es sind Plätze und Parks, die ungepflegt und schlecht unterhalten sind. Fehlende Aufenthaltsqualität wird auch mit Plätzen assoziiert, die mit Parkplätzen vollgestellt sind, wo es keine Gastronomie oder Läden gibt oder wo Sitzgelegenheiten oder sonstige Infrastrukturen fehlen.

Abbildung 22: Profile der als schlecht eingeschätzten öffentlichen Plätze



Als Defizit wird auch empfunden, wenn ein Platz oder Park nicht niederschwellig nutzbar ist. Das ist beispielsweise der Fall, wenn der Autoverkehr den Fussverkehr stört. Zugangshürden werden aber auch verortet, wo die Aufwertung von Plätzen oder Parks vorherige Nutzungen verdrängt hat, Nutzungsmöglichkeiten einschränkt oder nicht für gewünschte Nutzungen angelegt ist.

Eine fehlende Begrünung steht einerseits für Parks und Plätze mit viel Beton, aber auch für Räume mit schlechten klimatischen Bedingungen wie zu viel Wind, Hitze oder fehlender Schatten.

Defizite in der Atmosphäre entstehen, wenn öffentliche Räume anonym, unpersönlich oder seelenlos wirken, aber auch wenn sie laut, lärmig und unruhig sind und wegen ihrer Ungemütlichkeit und Hektik nicht zum Verweilen einladen.

Schliesslich weisen schlechte Plätze und Parks auch Gestaltungsdefizite auf. Dazu gehören schlecht geplante und gestaltete Räume, die künstlich wirken. Als schlecht gestaltet gelten auch hässliche, triste, unfreundliche, nicht attraktive und lieblos Plätze und Parks, oder solche, die von Infrastrukturen vollgestellt sind. Schlecht gestaltet heisst auch, dass sie schlecht an das Umfeld angebunden sind oder eine schlechte Wegführung aufweisen.

Wenige Plätze und Parks werden wegen ihrer Grösse oder Dimension schlecht beurteilt. Kritisiert wird aber, dass Nischen fehlen oder, im Gegenteil, dass der Raum fragmentiert und unübersichtlich organisiert ist. Allerdings wird dies nur selten bemängelt, genauso wie Abgeschlossenheit oder eine schlechte Lage.

3.4 Nutzersicht auf den Carparkplatz und das Papierwerd-Areal

Die städtischen Grundstücke mit dem Carparkplatz sowie dem Globusprovisorium befinden sich in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs. Aufgrund ihrer Exposition und der hohen Passantenfrequenz sind beide Lagen dazu prädestiniert, die Stadt Zürich zu repräsentieren. Mit dem Sanierungsbedarf des Carparkplatzes sowie der offenen Zukunft des Globusprovisoriums bietet sich die Chance, diese Schaufenster der Stadt neu zu gestalten. Beim Carparkplatz prallen heute Forderungen nach mehr gemeinnützigem Wohnungsbau auf die Forderung nach einem modernen Kongresszentrum. Beim Globusprovisorium dreht sich die Diskussion um Erhalt oder Abriss eines symbolträchtigen Baus und um die Frage, ob architektonische Volumen ersetzt oder einem Platz weichen sollen. Die Teilnehmer der Befragung konnten sich in einer offenen Frage dazu äussern, was sie mit den beiden Grundstücke sonst noch machen würden.

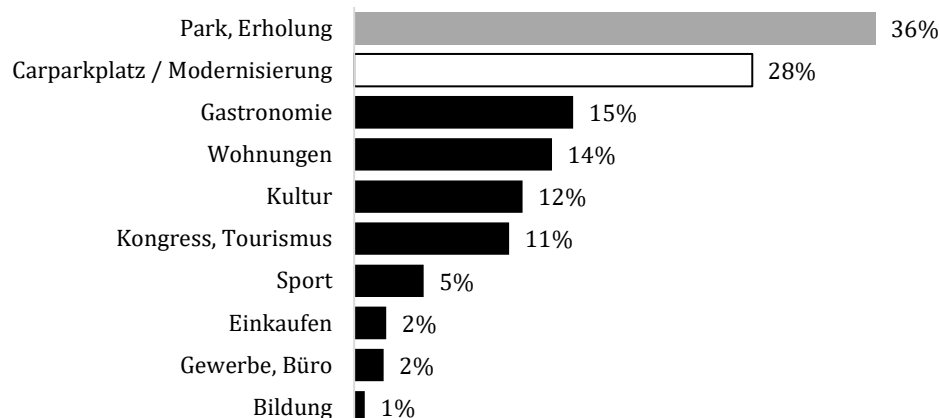
Abbildung 23: Luftbilder des Carparkplatzes (links) und des Globusprovisoriums (rechts) (Quelle: Google Maps)



540 Personen haben Ideen für den Carparkplatz eingebracht (Abbildung 24). Rund ein Drittel wünscht sich an dieser Stelle einen Park oder Aufenthaltsraum zur Erholung. Knapp dreissig Prozent finden, der Carparkplatz soll modernisiert werden und bleiben. Jeweils rund fünfzehn Prozent wollen Gastronomie oder Wohnungen. Rund ein Viertel sieht Raum für Kultur oder Kongress und Tourismus. Weitere Ideen betreffen Sport, Einkaufen, Gewerbe, Büros oder Bildung. In der Bevölkerung besteht also kein Konsens, dass an diesem Standort ein Kongresszentrum entstehen soll, dass auch hier gemeinnützige Wohnungen gebaut werden müssen oder dass der Carparkplatz bleiben soll. Die Forderung nach Wohnungen ist jedenfalls nicht so gross wie das Bedürfnis nach zusätzlichen Erholungs- und Freizeitangeboten, zu denen neben Gastronomie auch Kultur, Sport und Tourismus gehören. Insgesamt werden aber auch doppelt so viele Ideen genannt, die eine Bebauung des Areals nach sich ziehen würden, als Ideen, welche den Carparkplatz beibehalten oder einen Park schaffen würden. Zusammenfassend lässt sich nur sagen, dass auf dem Grundstück des Carparkplatzes öffentlichkeitswirksame Angebote erwünscht sind, die mit öffentlichem Freiraum kombiniert werden können.

Abbildung 24: Ideen für den Carparkplatz (n=540), weiss: Erhalt, grau: Freiraum, schwarz: Neuentwicklung mit Gebäuden

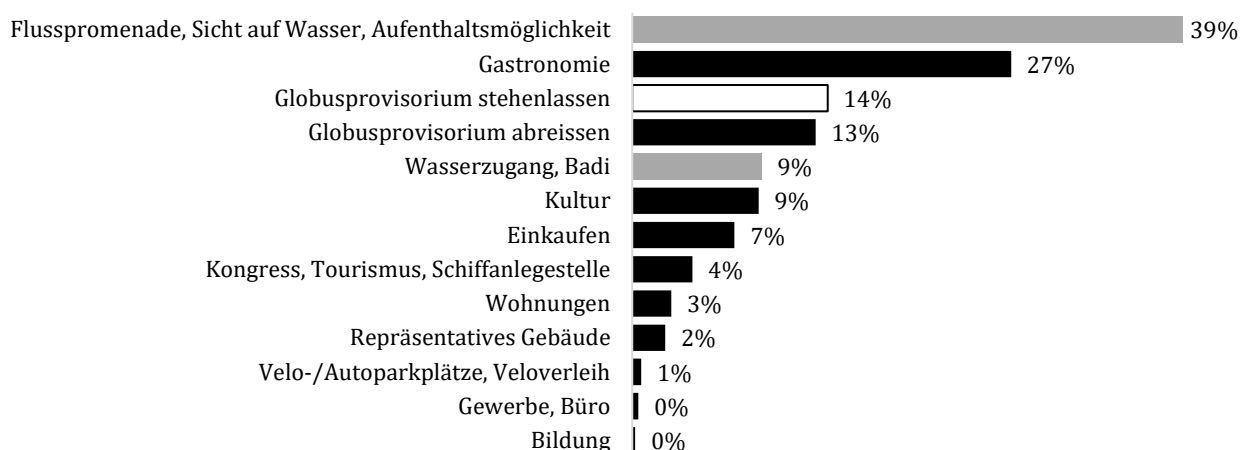
Beim Carparkplatz direkt neben dem Bahnhof Zürich könnte grundsätzlich etwas Neues entstehen. Was würden Sie dort realisieren?



Zum Globusprovisorium haben weniger Befragte eine Meinung als zum Carparkplatz. 466 Personen nennen eine oder verschiedene Ideen (Abbildung 25). Dafür sind die Ideen breiter gefächert. Eine relative Mehrheit möchte die hervorragende Lage am Wasser nutzen und wünscht sich Aufenthaltsmöglichkeiten oder eine Flusspromenade. Weit vorn steht auch das Bedürfnis nach einer gastronomischen Nutzung. Befürworter und Gegner eines Abrisses des Globusprovisoriums halten sich die Waage. Weitere Ideen sind ein Wasserzugang, eine Schiffsanlagestelle oder eine Badi, kulturelle Angebote, Einkaufsmöglichkeiten oder auch hier: Infrastruktur für Kongresse oder Tourismus. Eine verschwinden kleine Minderheit von drei Prozent wünscht sich Wohnungen, einzelne möchten ein repräsentatives Gebäude, das den Standort prägt. Deutlich wird auch hier, dass sich die Stadtbevölkerung vor allem eine vielseitig nutzbare Lösung wünscht – und dass das Grundstück durchaus bebaut werden könnte, solange die Nähe und der Zugang zum Wasser möglich werden.

Abbildung 25: Ideen für das Globusprovisorium (n=466), weiss: Erhalt, grau: Freiraum, schwarz: Nutzung mit Gebäude

Beim Globusprovisorium (Coop) direkt neben dem Bahnhof Zürich könnte grundsätzlich etwas Neues entstehen. Was würden Sie dort realisieren?



4 EINSCHÄTZUNGEN VON QUARTIERENTWICKLUNGEN: JEDER SCHAFFT SICH SEIN UMFELD

Im Rahmen von Quartierentwicklungen wird entschieden, für wen nach welchen gestalterischen Kriterien gebaut wird und wie Wohnen und Zusammenleben funktionieren sollen. Von alten Siedlungen und Nutzungen geprägte Quartierbilder werden durch Neubauten – und vor allem an peripheren Lagen – durch Massstabssprünge verändert. Wenig überraschend stossen Transformationsprojekte nicht überall auf Gegenliebe. An schlechten Bebauungen wird kritisiert, dass sie das städtebauliche Gesamtbild von Quartieren stören oder dass sie Quartiere nicht richtig ergänzen: Neue Siedlungen sind zu klotzig, zu eintönig oder sie bieten nicht, was es braucht. Geschätzt werden Entwicklungsprojekte, die Räume beleben oder durchmischten Wohnraum an guter Lage schaffen. Die Anforderungen an die Quartiersversorgung variieren: Stadtzürcher wählen in der Regel das Wohnumfeld, in dem sie am ehesten bekommen, was sie erwarten.

4.1 Beurteilung guter und schlechter Wohnüberbauungen

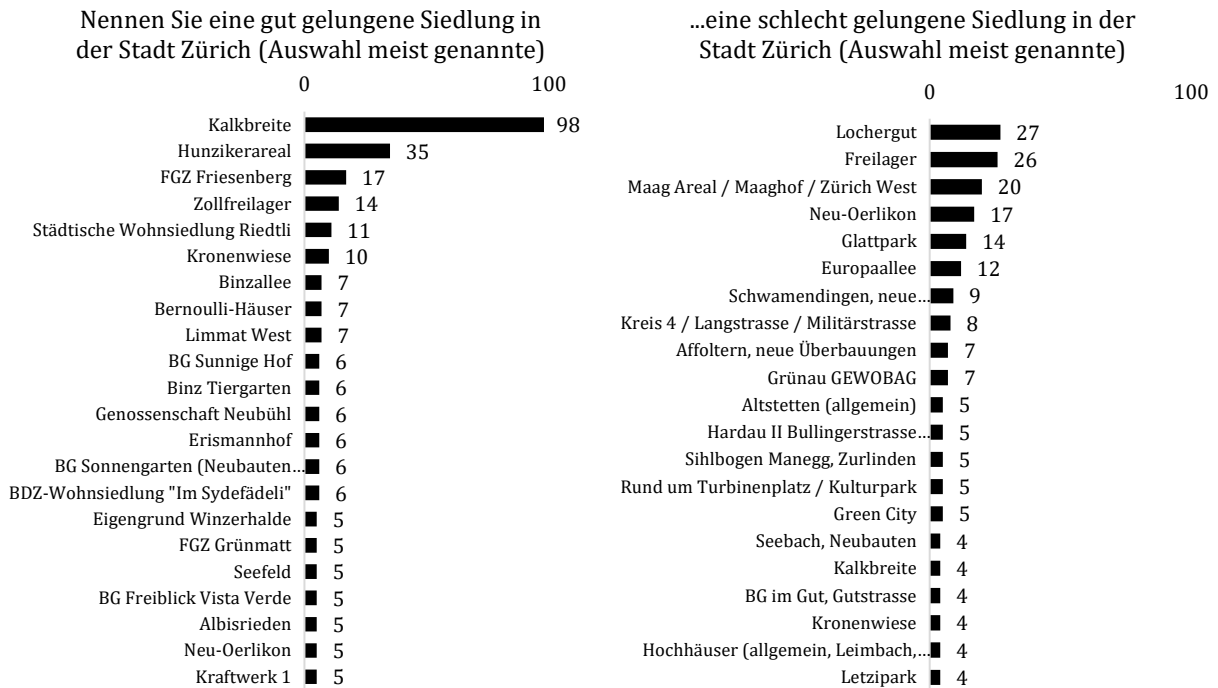
Anhand von guten und schlechten, alten und neuen Beispielen von Wohnsiedlungen können die Kriterien identifiziert werden, mit denen Stadtbewohner beurteilen, ob ein Projekt in den Quartierkontext passt oder nicht.

Ranglisten gut und schlecht gelungener Siedlungen

Die Teilnehmer der Befragung konnten in einem ersten Schritt in einer offenen Frage eine gut gelungene Siedlung nennen. Insgesamt haben 444 Personen die Frage beantwortet und 168 unterschiedliche Siedlungen genannt. Abbildung 26 zeigt, dass 45 Siedlungen mindestens dreimal und 120 Siedlungen ein- oder zweimal genannt wurden. Trotz der grossen Bandbreite gibt es einen klaren Favoriten: Die Kalkbreite. Sie wird vor allem wegen der sozialen Durchmischung und ihrer ausgezeichneten städtischen Lage als gut empfunden. Auffällig ist, dass sich unter den meistgenannten Siedlungen sehr viele Genossenschaften befinden. Zu den besten privaten Projekten gehören das Freilager (gutes Nachbarschaftsleben) an vierter Stelle, die Binzallee (hohe Aussenraumqualitäten und Ruhe) an siebter Stelle und Limmat West (hohe Aussenraumqualitäten und gute Lage) an neunter Stelle. Als gesamthaft gut gelungen gelten zudem das Seefeld, Albisrieden und Neu-Oerlikon.

Gute Siedlungen sind Vorbilder, aus schlechten Beispielen kann gelernt werden. Auf die offene Frage nach schlecht gelungenen Siedlungen in der Stadt Zürich nennen 298 Personen insgesamt 97 Beispiele. 25 Beispiele werden mindestens dreimal genannt, 72 Beispiele ein- oder zweimal. Anders als bei den guten Siedlungen gibt es hier keine klaren Favoriten. Abbildung 26 zeigt, dass das Lochergut (hässlich, Ghetto), das Freilager (zu eng) und Zürich West mit dem Maaghof (leiblos, monoton) die Liste der unbeliebten Wohnsiedlungen anführen. Bei der Nennung von schlechten Beispielen werden häufig allgemeine Bemerkungen gemacht, und nicht bestimmte Siedlungen genannt. Für eine negative Wahrnehmung zählen also eher ein schlechtes Gesamtbild oder ein schlechtes Image.

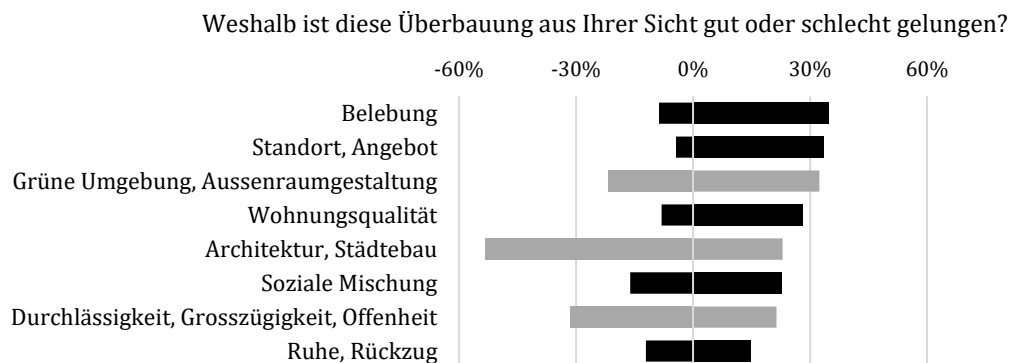
Abbildung 26: Beispiele gut und schlecht gelungener Siedlungen in der Stadt Zürich (n=444 / 298)



Kriterien für gut und schlecht gelungene Siedlungen

Die Antworten auf die offene Frage, weshalb die genannten Siedlungen gut oder schlecht gelungen sind, können zu acht Kriterien zusammengefasst werden. Abbildung 27 illustriert, wie Belebung, Standort und Angebot in der Siedlung oder im Quartierumfeld, Aussenraumgestaltung, Wohnungsqualität, Architektur und Städtebau, soziale Mischung, Durchlässigkeit und Grosszügigkeit sowie Ruhe und Rückzug gewichtet werden. Dabei fällt auf, dass die gleichen Kriterien bei gut und schlecht gelungenen Siedlungen unterschiedlich gewichtet werden: Was von vielen als Qualität genannt wird, wird – wenn es nicht funktioniert – nicht zwingend als Defizit wahrgenommen. Auffällig ist auch, dass bei gut gelungenen Siedlungen nutzungsorientierte Themen wie Belebung, Lage und Angebot oder Aussenraumgestaltung und Wohnungsqualität im Vordergrund stehen. Schlecht gelungene Siedlungen scheitern in erster Linie an der schlechten Architektur und dem schlechten Städtebau oder an der fehlenden Durchlässigkeit und Offenheit.

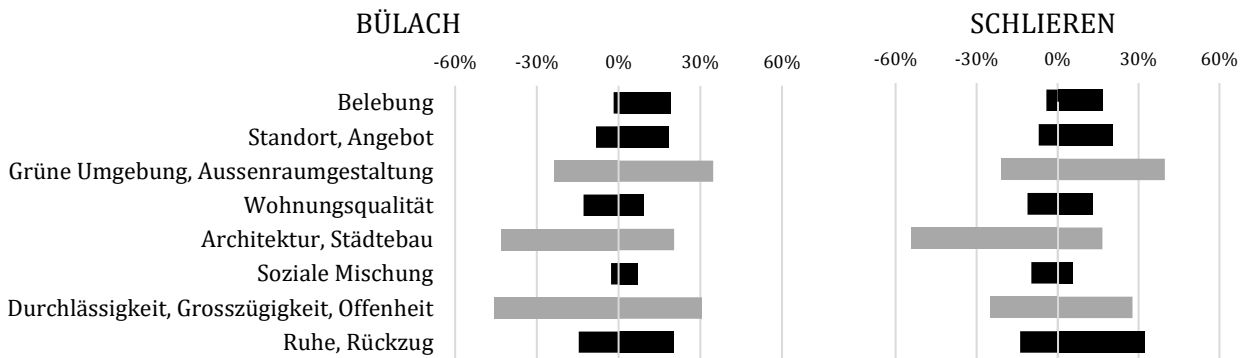
Abbildung 27: Bewertungskriterien gute und schlechte Siedlungen (n=444 / n=298). Grau: Gestalterische Kriterien, Schwarz: Angebotskriterien



Was für die Stadt Zürich gilt, ist in der Agglomeration anders: Abbildung 28 zeigt, dass gut gelungene Wohnsiedlungen in Bülach und Schlieren weniger am «Inhalt» als an typologischen Kriterien festgemacht werden: Gute

Beispiele trumpfen mit einer grünen Umgebung und sind durchlässig und grosszügig gestaltet. Inhaltliche Kriterien wie Wohnungsqualität und soziale Durchmischung stehen eher im Hintergrund. In der negativen Beurteilung sind sich Zürcher, Bülacher und Schlieremer wieder eher einig: schlechte Siedlungen werden an schlechter Architektur und Städtebau, an «Massenabfertigungen, Ghettos und zu nahen Nachbarn» sowie fehlender Umgebungsgestaltung gemessen.

Abbildung 28: Gewichtung von guten und schlechten Merkmalen an Siedlungen (n=207 / 180). Grau: Gestalterische Kriterien, Schwarz: Angebotskriterien



Wahrnehmungsunterschiede nach sozialen Merkmalen und Wohnlagepräferenzen

Bei der Wahrnehmung guter Wohnüberbauungen zeigen sich Unterschiede vor allem nach Alter und Lagepräferenz. Junge Personen unter 35 Jahren gewichten Belegung, Standort- und Angebotsqualitäten sowie Rückzugsmöglichkeiten höher als andere Altersgruppen. Personen im mittleren Erwerbsalter (35 bis 54 Jahre) schätzen vor allem die grüne Umgebung und Aussenraumgestaltung sowie die Durchlässigkeit und Offenheit. Personen im späteren Erwerbsleben (55 bis 64 Jahre) verweisen häufiger auf die soziale Durchmischung sowie Architektur und Städtebau. Bei Personen im Pensionsalter stechen keine Qualitätskriterien hervor.

Wer innerstädtische Lagen bevorzugt, verbindet gute Siedlungen vor allem mit Standort und Angebot sowie der Wohnungsqualität. Architektur fällt hier weniger ins Gewicht, Rückzugsmöglichkeiten sind kein Thema. Wer mobilitätsorientiert ist und die S-Bahn-Nähe sucht, schätzt an guten Siedlungen vor allem die soziale Durchmischung sowie Architektur und Städtebau. Wer Wohnquartiere bevorzugt, misst gute Siedlungen an der Belegung, der grünen Umgebung, der Durchlässigkeit sowie an der Ruhe und den Rückzugsmöglichkeiten. Personen, die auf ihr jetziges Quartier fokussiert sind, haben keine Favoriten und schätzen unterschiedliche Siedlungsqualitäten, wie Tabelle 2 zeigt.

Tabelle 2: Gründe für gut gelungene Siedlungen, nach Lagepräferenz (n=414)

	Innenstadt-quartier	Wohn-quartier	S-Bahn-Nähe	Jetziges Quartier
Soziale Mischung	20%	19%	34%	26%
Wohnungsqualität	36%	26%	31%	20%
Architektur, Städtebau	23%	22%	34%	14%
Durchlässigkeit, Grosszügigkeit, Offenheit	24%	24%	14%	14%
Standort, Angebot	43%	30%	26%	30%
Grüne Umgebung, Gartenstadtcharakter, gute Aussenraumgestaltung	32%	35%	20%	30%
Ruhe, Rückzug	13%	17%	14%	14%
Belegung	31%	38%	29%	33%
Total Nennungen	122	181	35	76

Auch bei der Beurteilung schlecht gelungener Siedlungen zeigen sich Unterschiede nach Lagepräferenz: Innerstädter heben bei schlecht gelungenen Siedlungen eher die fehlende soziale Durchmischung, das fehlende Belebungs- oder schlechte Wohnungen hervor. Wer grün geprägte Wohnquartiere oder nur sein eigenes Quartier bevorzugt, bewertet zu nahe Nachbarn und Massenabfertigungen als abschreckende Qualitäten. Mobilitätsorientierte bemängeln zu viel Beton und zu wenig grün im Aussenraum, wie Tabelle 3 zeigt. Keine Beurteilungsunterschiede zeigen sich bei der Beurteilung des gewichtigsten Kriteriums, der fehlenden Massstäblichkeit, Atmosphäre und Charme, bei der Einschätzung schlechter Lagen und Angebote.

Tabelle 3: Gründe für schlecht gelungene Siedlungen, nach Lagepräferenz (n=414)

	Innenstadt-quartier	Wohn-quartier	S-Bahn-Nähe	Jetziges Quartier
Zu grosse Einheiten, keine Atmosphäre, kein Charme	55%	52%	54%	51%
Massenabfertigung, Ghetto, Nachbarn zu nah	25%	35%	21%	37%
Zu viel Beton, verlorene Grünflächen	21%	21%	25%	12%
Einseitige soziale Durchmischung (z.B. zu teuer, nur Ausländer)	20%	16%	17%	12%
Laut, exponiert, periphere Lage	13%	11%	13%	10%
Keine Belebungs	12%	7%	8%	6%
Schlechte Wohnung, heruntergekommen, schlechtes Image	11%	5%	8%	8%
Schlechte Erschliessung / Angebot	3%	5%	4%	4%
Total Nennungen	76	128	24	49

Junge Menschen unter 35 Jahren beklagen bei schlecht gelungenen Siedlungen vor allem die einseitige soziale Durchmischung respektive zu hohe Wohnungspreise. Personen im mittleren Erwerbsleben (35 bis 54 Jahre) bemängeln zu grosse Einheiten und fehlenden Charme sowie schlechte Aussenraumgestaltung. Wer im späteren Erwerbsleben ist (55 bis 64 Jahre), rügt das fehlende Belebungs- oder schlechte Wohnungsgrundrisse. Und Pensionierte stören sich an Siedlungen, die einen Ghetto-Charakter haben, nach Massenabfertigung aussehen und in denen Nachbarn zu nahe beieinander sind.

4.2 Erwartungen an die Quartiersversorgung

Kommerzielle und nicht-kommerzielle Versorgungs- und Freizeitangebote schaffen Treffpunkte, sorgen für Belebungs- und schaffen Akzeptanz für grössere Überbauungen. Die Frage nach dem «richtigen» Versorgungs- und Freizeitangebot, und wer dieses zur Verfügung stellen soll, stellt sich gerade bei grösseren Arealentwicklungen, bei denen mehrere Entwickler und Investoren beteiligt sind und mit denen neue Nachbarschaften geschaffen werden müssen.

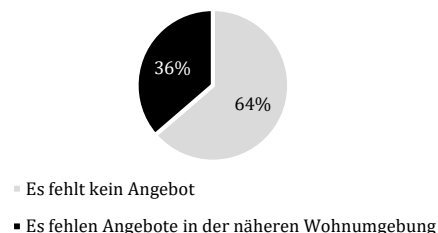
Abbildung 29 zeigt, dass ein bedürfnisgerechtes Versorgungsangebot insgesamt zur Wohnqualität beiträgt. Fast alle Einwohner schätzen und nutzen mindestens ein Versorgungsangebot in der näheren Umgebung regelmässig, wobei es in dieser Beziehung keine nennenswerten Unterschiede nach bevorzugter Wohnlage oder Alter gibt. Eine Ausnahme bilden einzig ältere Personen über 80, die Angebote im Umfeld seltener regelmässig nutzen.

Abbildung 29: Regelmässig genutzte (n=729) und fehlende Angebote in der Wohnumgebung (n=738)

Welche Angebote, die Sie in Ihrer näheren Wohnumgebung regelmässig nutzen, schätzen Sie besonders (z.B. Einkaufen, Freizeit)?



Welche Angebote fehlen Ihnen in Ihrer näheren Wohnumgebung?



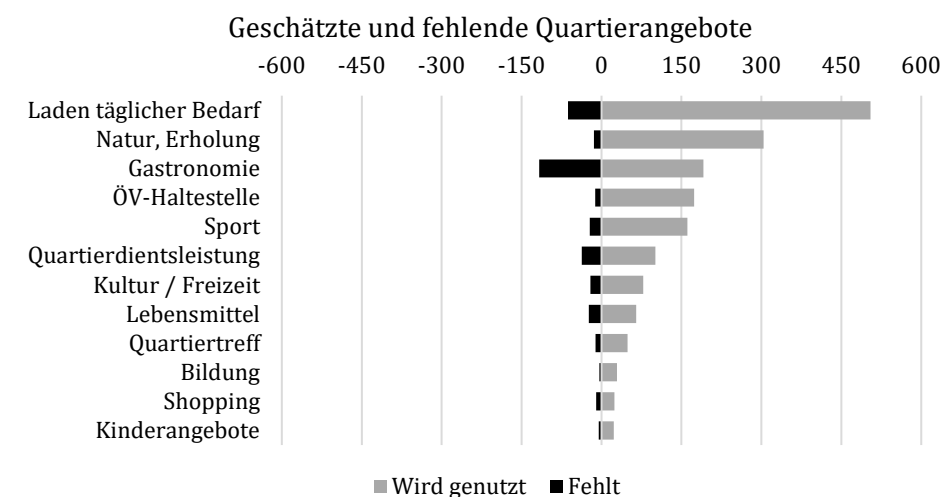
Die Quartiere in der Stadt Zürich sind auch gut versorgt. Zwei Drittel der Einwohner vermissen nichts in der näheren Wohnumgebung, ein Drittel beklagt sich über unzureichende Angebote. Bei den fehlenden Angeboten zeigen sich Unterschiede nach Alter: Junge vermissen sehr viel häufiger Angebote im Wohnumfeld als ältere Personen (Tabelle 4). Dies mag überraschen, da in der Diskussion um Quartierentwicklungen oft – und offenbar voreilig – davon ausgegangen wird, dass Versorgungsangebote vor allem auf ältere Personen ausgerichtet werden sollen, da Jüngere mobiler sind und ihren Konsum nicht auf das Wohnumfeld beschränken.

Tabelle 4: Altersunterschiede in Bezug auf die Einschätzung fehlender Angebote

	Es fehlt nichts	Es fehlen Angebote	n
Unter 35 Jahre	50%	50%	101
35 - 54 Jahre	59%	41%	301
55 - 64 Jahre	66%	34%	119
65 - 79 Jahre	78%	22%	130
über 80 Jahre	73%	27%	41

Eine Gegenüberstellung der genutzten und vermissten Quartierangebote zeigt, dass bei den gastronomischen Angeboten die grössten Lücken bestehen. Abbildung 30 zeigt auch, dass Natur- und Erholungsangebote, Sportangebote, Quartiertreffs und Kinderangebote zwar genutzt, aber kaum vermisst werden. Grundsätzlich sind die Befragten also sehr zufrieden mit der bestehenden Angebotsdichte in ihrem Wohnumfeld.

Abbildung 30: Geschätzte und fehlende Quartierangebote (n=929)



Was trotzdem vermisst wird, zeigen die Nennungen in Tabelle 5. In Bezug auf Läden für den täglichen Bedarf sind das neben den üblichen Quartiersversorgern vor allem Bäckereien und Bioläden. Erholung kommt zu kurz, wenn Parks oder Grünflächen fehlen. Bei der Gastronomie mangelt es insbesondere an «guten Restaurants» und Quartierbeizen. In Bezug auf Sport wird häufig ein Schwimmbad oder ein zusätzliches grösseres Flussbad genannt. Die Erwartungen an Quartierdienstleister sind dagegen bescheiden: gewünscht werden vor allem Briefkästen für die Post, Bancomaten oder eine Apotheke. In gewissen Quartieren werden Kunst- und Kulturangebote vermisst, häufig fehlt ganz einfach ein Quartiertreffpunkt.

Insgesamt wird Quartiersversorgung über eine breite Palette unterschiedlicher Angebote definiert. Die unterschiedlichen Vorstellungen zeigen, dass nicht alle Angebote in allen Quartieren im selben Ausmass bereitgestellt werden müssen. Entscheidend ist auch hier, dass die Bewohner der Stadt Zürich ihre Wohnlage so aussuchen können, dass sie das «richtige» Angebot in ihrem Umfeld vorfinden.

Tabelle 5: Beispiele für gern genutzte und fehlende Angebote in der Wohnumgebung

Kriterium	Nennung was genutzt wird	N	Nennung was fehlt	N
Laden tägl. Bedarf	Migros, Aldi, Lidl, Coop etc.	505	Migros, Aldi, Lidl, Coop etc.	63
Natur, Erholung	Wald, Natur, Park, Limmat, See, Spazieren	304	Park, Grünflächen	14
Gastronomie	Restaurant	100	Restaurant	49
	Café	49	Café	39
	Bar (Nachtleben, Clubs)	41	Bar (Nachtleben, Clubs)	23
	Take Away	1	Take Away, günstig Essen (bis nachts)	6
ÖV-Haltestelle	Tram-/Bushaltestelle	174	Tram-/Bushaltestelle	12
Sport	Sportangebote (Eishalle, Vita Parcours, Basketball, Squash, Schwimmbad, Beachvolley)	161	Schwimmbad, Badi, Outdoor-Sport, Sportanlagen, Squash, Vita Parcours, Basketball	22
Quartierdienstleistung	Apotheke / Drogerie / Spitex	40	Post / Briefkasten	15
	Post / Briefkasten	30	Bank, Bancomat	8
	Bank, Bancomat	12	Apotheke / Drogerie / Spitex	5
	Coiffure	9	Besucherparkplätze, Blumenladen, Buchladen	Je 2
	Blumenladen, Entsorgung, Schuhmacher, Veloladen	Je 2	Entsorgung, Schuhmacher, Veloladen	Je 1
	Besucherparkplätze, Wäscherei	Je 1		
Kultur / Freizeit	Kultur	25	Kultur, Kunst, Musik	10
	Freizeit	24	Kino	8
	Kino	17	Wellness (Sauna)	2
	Kirche	4	Freizeit	1
	Vereine, Zoo	Je 3		
	Wellness (Sauna)	2		
Lebensmittel	Markt / Bauer	28	Bäckerei	9
	Bäckerei	19	Bioladen	7
	Bioladen, Kiosk / Tankstelle	Je 7	Markt / Bauer	4
	Metzgerei	3	Kiosk / Tankstelle, Metzgerei	Je 2
	Feinschmecker	1		
Quartiertreff	Quartiertreff (Gemeinschaftszentrum GZ)	46	Quartiertreff, Treffpunkt	8
	Gemeinschaftsgarten	3	Gemeinschaftsgarten	3
Bildung	Schule, Kindergarten	20	Bibliothek	3
	Bibliothek	9	Schule, Kindergarten	1
Shopping	Warenhaus, Shoppingcenter	15	Bau-/Hobymarkt, Elektronik	4
	Kleiderläden	6	Geschenkladen, Papeterie	3
	Bau-/Hobymarkt, Handwerkgeschäft	2	Kleiderläden	3
	Geschenkladen, Papeterie	1		
Kinderangebote	Tanzschule, Seilpark, Jumpark in alter Fabrik etc.	23	Indoor Spielplatz, kinderfreundliches Restaurant	5

4.3 Bedeutung der Nachbarschaft

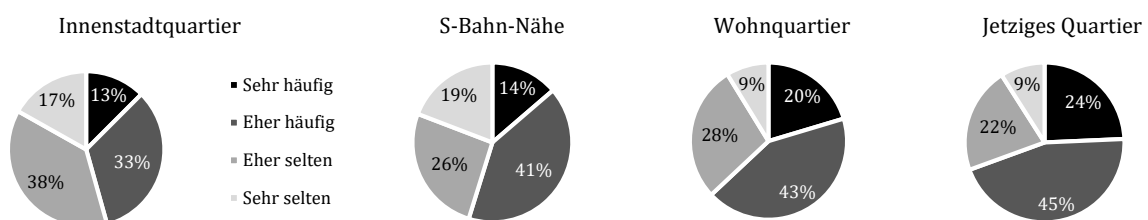
In der Stadt Zürich sind in den letzten Jahren ehemalige Industriequartiere mit Wohnnutzung «gefüllt» worden und Aussenquartiere sprunghaft gewachsen. Mit Blick auf die Quartierentwicklung stellt sich bei grossen Transformationsarealen immer wieder die Frage nach der Bedeutung von Nachbarschaften. Dabei wird häufig angenommen, dass Nachbarschaft in «anonymen» neuen Wohnsiedlungen aufgebaut werden muss. Ob überhaupt ein Bedürfnis nach (mehr) Nachbarschaft besteht wird selten hinterfragt.

Wie intensiv Nachbarschaftskontakte in der Stadt Zürich gelebt werden, hängt als erstes von der Wohnlagepräferenz ab (Abbildung 31). Wer innerstädtische Quartiere oder S-Bahn-nahe Lagen zum Wohnen sucht, pflegt in der

Regel weniger intensive Nachbarschaftskontakte als Personen, die typische Wohnquartiere schätzen oder stark in ihrem Quartier verankert sind. Trotzdem: Die Stadt ist weit weniger anonym, als Vertreter der «Individualisierung führ zu Vereinsamung»-These gerne behaupten. Knapp die Hälfte der Innenstädter und mehr als die Hälfte der Mobilitätsorientierten pflegen mehr oder weniger intensive Kontakte mit ihren Nachbarn. Nur rund jede fünfte Person gibt an, sehr selten mit Nachbarn im Austausch zu sein.

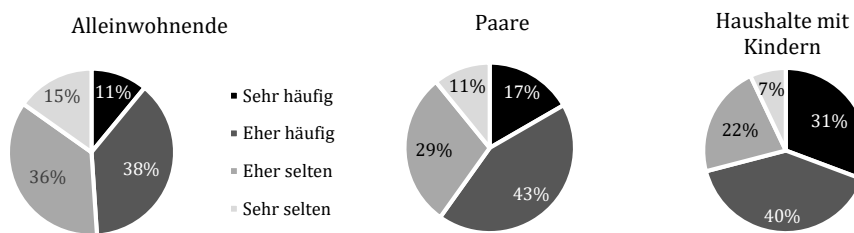
Die Intensität der Kontakte variiert bei unterschiedlichen baulichen Typologien. Wer in einem Wohnblock mit weniger als zehn Wohnungen wohnt, hat mehr Nachbarschaftskontakte als jemand, der in einem Gebäude mit mehr als zehn Wohnungen lebt. Noch mehr Kontakte haben die Bewohner von freistehenden Einfamilienhäusern, am meisten Kontakte gibt es in Strassen mit Reihenhäusern, wie sie in den klassischen Familiensiedlungen üblich sind.

Abbildung 31: Wie häufig haben Sie Kontakte mit Ihren Nachbarn und Quartierbewohnern? Nach Lagepräferenz (n=720)



Grosse Unterschiede bei der Intensität der Kontakte zeigen sich auch bei den Haushaltsformen (Abbildung 32). Haushalte mit Kindern haben signifikant mehr Kontakte mit Nachbarn als Paare, die wiederum in engerem Kontakt mit Nachbarn stehen als Personen, die alleine wohnen. Wenig überraschend sind Kinder also wichtige Katalysatoren für Bekanntschaften. Schliesslich wird die Intensität der Nachbarschaftskontakte auch vom Alter beeinflusst: am wenigsten nachbarschaftlichen Austausch haben junge Menschen unter 35 Jahren, am meisten Personen im Pensionsalter.

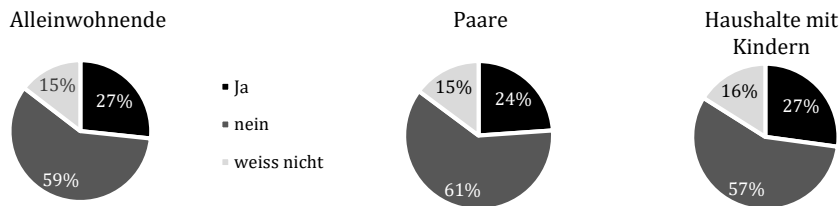
Abbildung 32: Wie häufig haben Sie Kontakte mit Ihren Nachbarn und Quartierbewohnern? Nach Haushaltsform (n=772)



Grundsätzlich ist eine grosse Mehrheit der Befragten mit der Intensität der Nachbarschaftskontakte zufrieden. Nur knapp ein Viertel wünscht sich mehr Kontakte. Der unerfüllte Wunsch nach Nachbarschaft ist bei Innerstädtern am stärksten ausgeprägt. Keine Unterschiede besteht hingegen nach baulicher Typologie: auch wenn in grossen Wohnblocks deutlich weniger Kontakte gelebt werden, gibt es beim Bedürfnis nach mehr Kontakten keinen Unterschied zwischen Bewohnern von grossen oder kleinen Wohnblocks, Reihenhäusern oder Einfamilienhäusern. Die Einwohner richten sich offensichtlich so ein, wie es für sie passt und werden nicht durch «anonyme Ghettos» systematisch vom Nachbarschaftsleben ausgeschlossen.

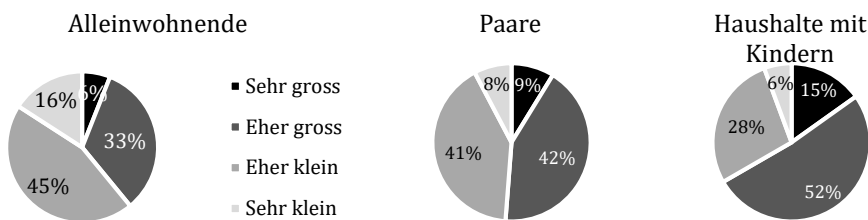
Worauf das Bedürfnis nach mehr Nachbarschaftskontakten zurückzuführen ist, lässt sich nicht schlüssig beantworten. Regressionsanalysen, bei denen unterschiedliche Variablen kontrolliert werden, belegen keinen statistischen Zusammenhang. Weder Alter, noch Haushaltsform erklären den Wunsch nach mehr Nachbarschaft, wie Abbildung 33 zeigt. Überraschend ist, dass Männer etwas mehr Kontakte suchen als Frauen, oder dass Menschen, die weniger lang im Quartier wohnen mehr Kontakte wünschen als Personen, die schon lange im Quartier wohnen. Die Unterschiede sind allerdings gering.

Abbildung 33: Wünschen Sie mehr Kontakte mit Ihren Nachbarn und Quartierbewohnern? Nach Haushaltsform (n=780)



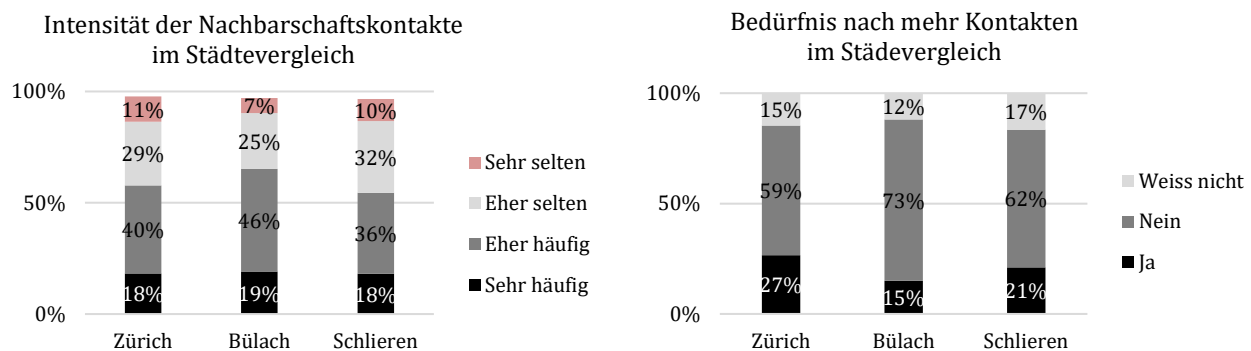
Anders als Nachbarschaftskontakte lässt sich das Interesse an Quartierveranstaltungen – und der damit verbundenen Gelegenheit, Menschen kennenzulernen – nicht mit Wohnlagepräferenzen erklären. Je zehn Prozent der Befragten geben an, dass sie sehr wahrscheinlich oder wahrscheinlich nicht an solchen Festen teilnehmen würden, unabhängig davon, wo sie wohnen wollen. Je vierzig Prozent halten es für eher oder eher nicht wahrscheinlich, dass sie an Quartierveranstaltungen teilnehmen. Unterschiede gibt es bei den Haushaltsformen. Alleinwohnende bleiben Quartierveranstaltungen öfter fern als Paare oder Menschen in Haushalten mit Kindern, wie Abbildung 34 zeigt. In Quartieren, in denen viele Personen allein wohnen, ist es also schwieriger, Bewohner für ein Quartierfest zu mobilisieren als dort, wo viele Familien leben. Alter und Wohndauer im Quartier spielen hingegen keine Rolle, ebenso wenig das Geschlecht.

Abbildung 34: Wie gross ist die Wahrscheinlichkeit, dass Sie an Quartierveranstaltungen teilnehmen? Nach Haushaltsform (n=749)



Zusammenfassend lässt sich sagen: die nachbarschaftlichen Netzwerke in der Stadt Zürich funktionieren gut, es gibt keine Indizien dafür, dass fehlende Kontakte auf strukturelle städtebauliche Rahmenbedingungen zurückzuführen sind. Wenn ein Bedürfnis nach Kontakten unerfüllt bleibt, liegt das jedenfalls nicht an «anonymen Wohnblöcken» oder «zu dicht bewohnten» Stadtquartieren. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch der Vergleich mit Bülach und Schlieren. Weder die Intensität der Nachbarschaftskontakte noch das Bedürfnis nach mehr Kontakten unterscheiden sich gross (Abbildung 35).

Abbildung 35: Intensität der Nachbarschaftskontakte (links) und Bedürfnis nach mehr Kontakten (rechts) (n=1'225)



5 ERWARTUNGEN AN AREALENTWICKLUNGEN: DAS AREAL IST KEINE INSEL

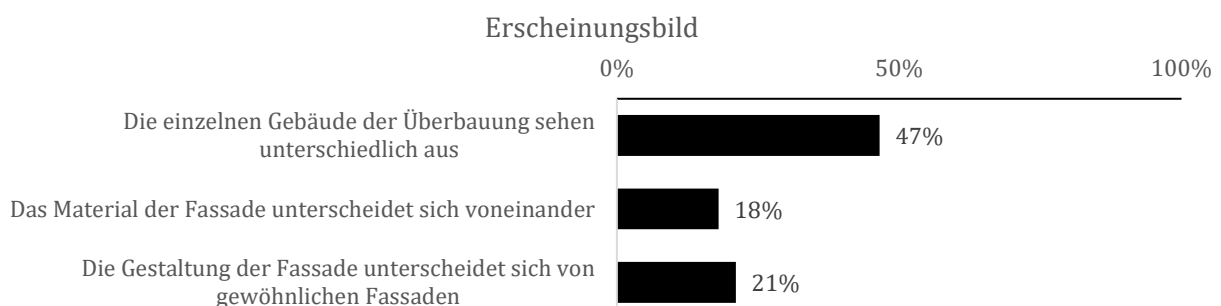
In den letzten zehn Jahren ist in der Stadt Zürich viel gebaut worden. Zwischen 2006 und 2016 ist der Bestand um 16'111 Wohnungen gewachsen. Dies entspricht durchschnittlich 1'600 Wohnungen pro Jahr. Viele Wohnungen sind in grösseren Wohnüberbauungen entstanden. Die von den Einwohnern formulierten Erwartungen an das Erscheinungsbild von grossen Siedlungen zeigen, dass vielfältige Typologien wichtiger sind als die Architektur einzelner Gebäude. Die Anforderungen an Wohnraum zeigen, dass einfache Bedürfnisse befriedigt werden müssen: unbeliebt sind beispielsweise Erdgeschosswohnungen an frequentieren Lagen. Welche Angebote erwartet werden, hängt vor allem vom bereits verfügbaren Angebot in der Nachbarschaft ab. Die Befragten erwarten nicht, dass neu entwickelte Areale als selbstversorgende Insel funktionieren, sondern dass sie ins Umfeld passen. Das zeigt sich nicht zuletzt an kontrovers diskutierten Themen wie Parkplätzen: Parkiert werden muss nicht im Wohnhaus, sondern ist auch eine Strasse weiter möglich. Auch gemeinsam nutzbare Infrastrukturen sind nur dann erwünscht, wenn sie eine effizientere Abwicklung von alltäglichen Abläufen oder besseren Zugang zu Ausenraum ermöglichen. Damit das Leben in grossen Siedlungen reibungslos funktioniert, braucht es allerdings direkte Kommunikationswege zur Verwaltung. Das mag am einfachsten über Apps funktionieren, Telefon und der Hauswart haben aber noch lange nicht ausgedient.

5.1 Anforderungen an Architektur und Gemeinschaftsräume

Das Erscheinungsbild grösserer Wohnüberbauungen wird primär durch Volumen, bauliche Typologien, die Fassadengestaltung und die Materialisierung geprägt. Welche Bedeutung Erscheinungsbilder für die Akzeptanz von baulicher Dichte haben, was Überbauungen unterscheidet und was gut gelungene Entwicklungen auszeichnet wird in der Regel Jurys überlassen und nur in den seltensten Fällen empirisch überprüft. Dabei zeigt unsere Befragung, dass sich Expertenmeinungen nur bedingt mit der Wahrnehmung der Bevölkerung decken.

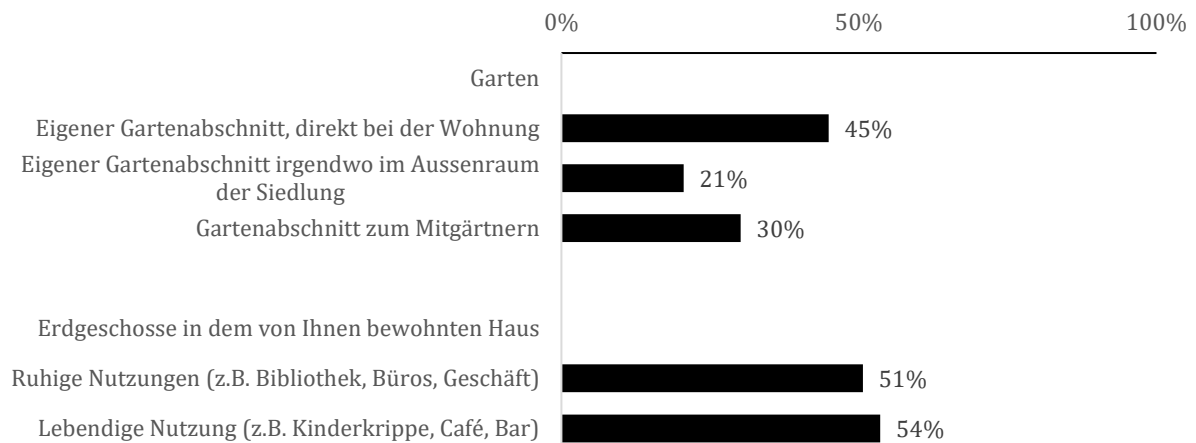
Fast die Hälfte der Stadtbewohner ist der Ansicht, dass die einzelnen Gebäude einer Überbauung unterschiedlich aussehen sollten (Abbildung 36). Das erklärt, weshalb schlecht gelungene Wohnsiedlungen in den Augen von Laien vor allem Massenhaltung und Monotonie ausstrahlen. Nur eine Minderheit der Befragten findet es wichtig, dass sich die Gestaltung der Fassade von gewöhnlichen Fassaden unterscheidet soll, oder dass eine unkonventionelle Materialisierung wichtig ist. Der Materialität und dem Ausdruck der Fassadengestaltung wird also deutlich weniger Bedeutung zugemessen als der Heterogenität der Gebäude.

Abbildung 36: Was ist oder wäre Ihnen bei grösseren Wohnüberbauungen wichtig? (n=793)



Wenig überraschend zählt auch Grün zu den meist geschätzten Qualitäten von Wohnüberbauungen, und zwar nicht nur zum Anschauen. Zwei Drittel der Befragten halten private Gartenabschnitte für ein wichtiges Element grösserer Wohnüberbauungen (Abbildung 37). Eine knappe Mehrheit findet, Gärten sollten direkt bei der Wohnung liegen, für eine Minderheit können sie irgendwo im Aussenraum sein. Knapp ein Drittel könnte mit Gartenabschnitten zum Mitgärtnern leben. Private Gärten werden vor allem von den Bewohnern grüner Wohnquartiere geschätzt. Innenstädter setzen eher auf gemeinschaftlich nutzbare Gärten. Besonders beliebt sind privat oder gemeinschaftlich genutzte Gärten bei Haushalten mit Kindern. Wer alleine oder als Paar wohnt, legt weniger Wert darauf. Am wenigsten Interesse zeigen Pensionierte.

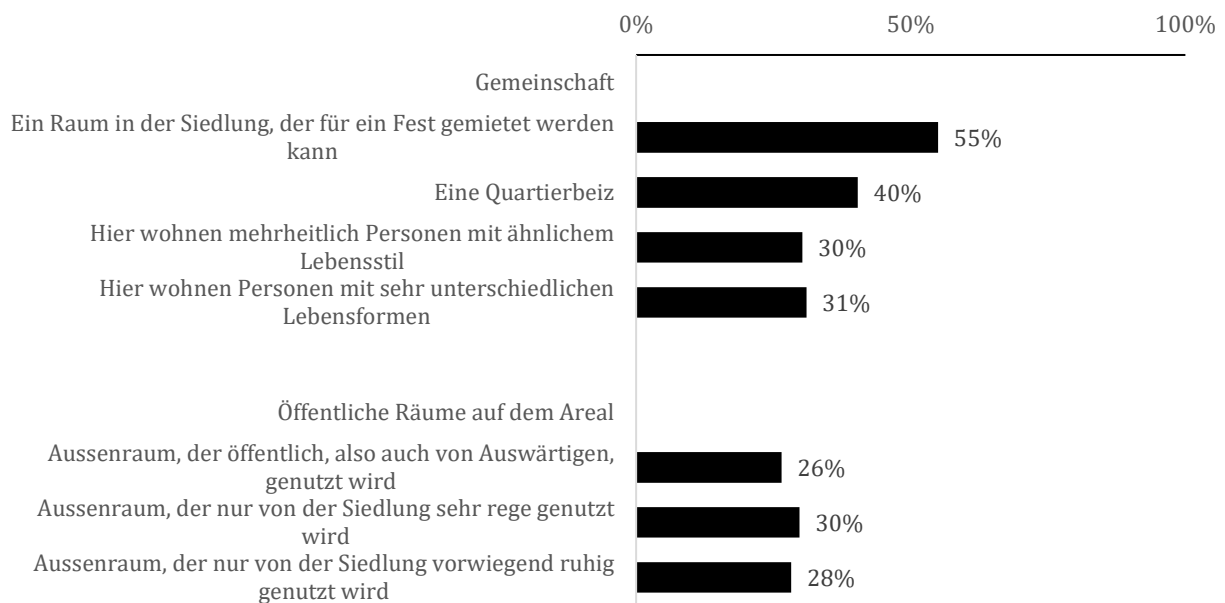
Abbildung 37: Was ist oder wäre Ihnen bei grösseren Wohnüberbauungen wichtig? (n=793)



Ein gutes Angebot an Dienstleistungen und Treffpunkten bringt Leben in Neubauquartiere, unterschiedliche Nutzungen schaffen in Wohngebieten aber auch Reibungsflächen. Ob Erdgeschossflächen von Büros, Bibliotheken oder Geschäften eher ruhig oder von Kinderkrippen, Cafés oder Bars eher lebendig genutzt werden sollen, ist umstritten: Beide Nutzungsformen werden von einer absoluten Mehrheit der Befragten als gleich wichtig beurteilt (Abbildung 37). Deutliche Präferenzen zeigen sich allerdings, wenn gewünschte Nutzungen nach Wohnlagepräferenzen unterschieden werden: Wer grüne Wohnquartiere schätzt oder mobilitätsorientiert ist, bevorzugt im eigenen Haus mehrheitlich ruhige Erdgeschossnutzungen. Eine Mehrheit der Innerstädter wünscht sich lebendige Erdgeschossnutzungen. Wenig überraschend sinkt die Akzeptanz lebendiger Nutzungen aber auch hier mit zunehmendem Alter.

Um grosse Wohnüberbauungen zu beleben, wünschen sich viele Befragte auch Gemeinschaftsräume, welche den privaten Wohnraum ergänzen und in denen beispielsweise Feste gefeiert werden können. Besonders beliebt sind solche Räume bei Haushalten mit Kindern sowie bei Personen, die typische Wohnquartiere bevorzugen. Die Grenzen zu kommerziellen Angeboten sind dabei fließend: rund 40 Prozent sehen auch Quartierbeizen als wichtiges Element für die Gemeinschaft (Abbildung 38). Die Nachfrage sinkt auch hier mit zunehmendem Alter: Pensionierte setzen generell weniger Wert auf Treffpunkte.

Abbildung 38: Was ist oder wäre Ihnen bei grösseren Wohnüberbauungen wichtig? (n=793)



Wie die soziale Durchmischung in grösseren Wohnüberbauungen aussehen soll ist umstritten. Je ein Drittel der Befragten finden es wichtig, dass mehrheitlich Personen mit ähnlichem Lebensstil oder Personen mit sehr unterschiedlichen Lebensformen in einer Überbauung leben (Abbildung 38). Personen, die ruhige Wohnquartiere schätzen, bevorzugen eher homogene Nachbarschaften, Mobilitäts- und Innenstadtorientierte setzen eher auf heterogene Nachbarschaften. Die Unterschiede sind jedoch gering. Ausgeprägter sind die Unterschiede nach Lebensphase bzw. Alter: Während Pensionierte homogene Nachbarschaften bevorzugen, schätzen Haushalte mit Kindern im Haushalt heterogene Umfelder. Dies widerspricht den gängigen Vorstellungen, dass Familien ihre Kinder in Umfeldern aufwachsen lassen möchten, die sozial überschaubar sind.

Ein wichtiges Thema für die Entwicklung von grösseren Wohnüberbauungen ist auch ihre Einbindung in das Quartierumfeld. Durchlässige Areale können neue (halb) öffentliche Wege und Aufenthaltsräume schaffen. Alternativ ermöglichen introvertierte Aussenräume (halb) private Begegnungsmöglichkeiten für Anwohner. Die Präferenzen dazu sind nicht eindeutig. Rund ein Viertel schätzt an grösseren Wohnüberbauungen, dass der Aussenraum auch von Auswärtigen genutzt werden kann (Abbildung 38). Knapp zwei Drittel bevorzugen es, wenn der Aussenraum nur von denen genutzt wird, die auch in der Siedlung wohnen, wobei sich jeweils die Hälfte eine ruhige respektive eine rege Nutzung wünscht.

Klarere Präferenzen zeigen sich auch hier erst, wenn die bevorzugten Wohnlagen berücksichtigt werden. Öffentliche Aussenräume auf Arealen werden von Innerstädtern deutlich bevorzugt. Personen, die sich in ihrem eigenen Quartier besonders wohl fühlen, schätzen dagegen ruhig genutzte, nach innen orientierte Aussenräume. Öffentlichkeit wird auch von jungen Personen unter 35 Jahren gesucht. Haushalte mit Kindern schätzen auf die Siedlung ausgerichtete Aussenräume, die aber durchaus (von den Kindern) rege genutzt werden dürfen. Siedlungsorientierte, wenig genutzte Aussenräume werden vor allem von Personen im späteren Erwerbsleben sowie Pensionierten gewünscht.

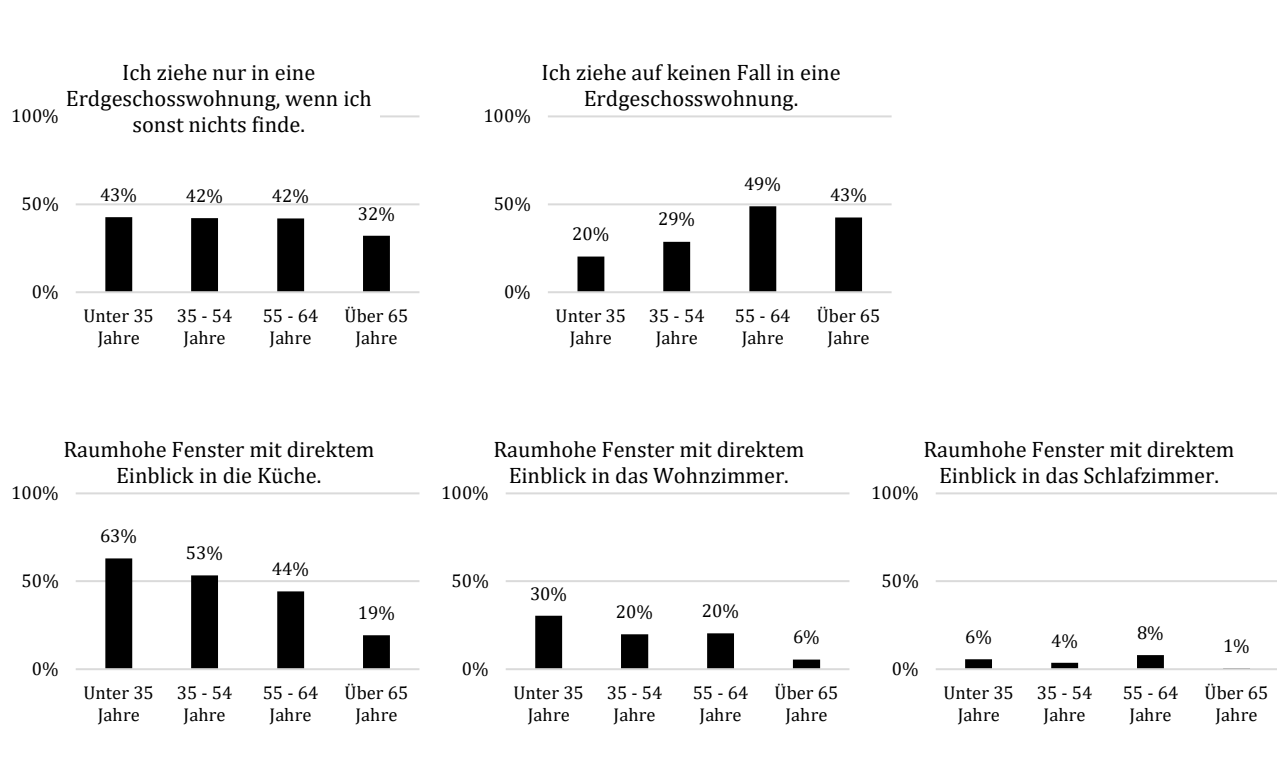
Die Ergebnisse zeigen, dass die Vorstellungen über den Öffentlichkeitsgrad von Aussenräumen sowohl mit der städtischen Lage als auch mit unterschiedlichen Lebensphasen zusammenhängen. In diesem Spannungsfeld müssen Kompromisse ausgehandelt werden, die an unterschiedlichen Lagen unterschiedlichen (legitimen) Ansprüchen gerecht werden.

5.2 Akzeptanz von Erdgeschosswohnungen

Erdgeschosse sind für Architekten und Entwickler häufig eine Herausforderung. Belebende Quartierdienstleistungen lassen sich nicht überall realisieren. Während Erdgeschosswohnungen in innerstädtischen Quartieren häufig im Hochparterre ermöglicht werden, haben Architekten in den letzten Jahren vermehrt Erdgeschosswohnungen mit raumhohen Fenstern entworfen, die sich an Einfamilienhäusern auf dem Land oder in der Agglomeration orientieren. Damit werden auch an öffentlich frequentierten Lagen Einblicke in das Privatleben der Bewohner ermöglicht.

Für die Behauptung, dass solche Wohnungen einem Wohnbedürfnis entsprechen, finden sich keine Anhaltspunkte. Abbildung 39 zeigt, dass kaum jemand freiwillig in eine Erdgeschosswohnung ziehen möchte, oder sich nur damit abfindet, wenn keine andere Wahl besteht. Dabei sinkt die Toleranz mit steigendem Alter. Fast die Hälfte der über 55-jährigen Personen möchte auf keinen Fall in eine Erdgeschosswohnung ziehen. Auch nur die wenigsten Pensionierten akzeptieren raumhohe Fenster, die einen direkten Einblick ins Wohnzimmer schaffen (Abbildung 39).

Abbildung 39: Welche Aspekte würden Sie an einer Erdgeschosswohnung, die auf eine öffentliche Strasse oder Weg geht, akzeptieren? (n=792)



Akzeptiert werden in Erdgeschosswohnungen bestenfalls raumhohe Fenster mit direktem Einblick in die Küche (Abbildung 39). Auf den grössten Widerstand stossen Schlafzimmer mit raumhohen Fenstern. Was die Akzeptanz einsehbarer Erdgeschosswohnungen betrifft gibt es kaum Unterschiede nach bevorzugter Wohnlage. Tiefe Einblicke in die Wohnung werden weder in innerstädtischen Quartieren noch typischen Wohnquartieren goutiert.

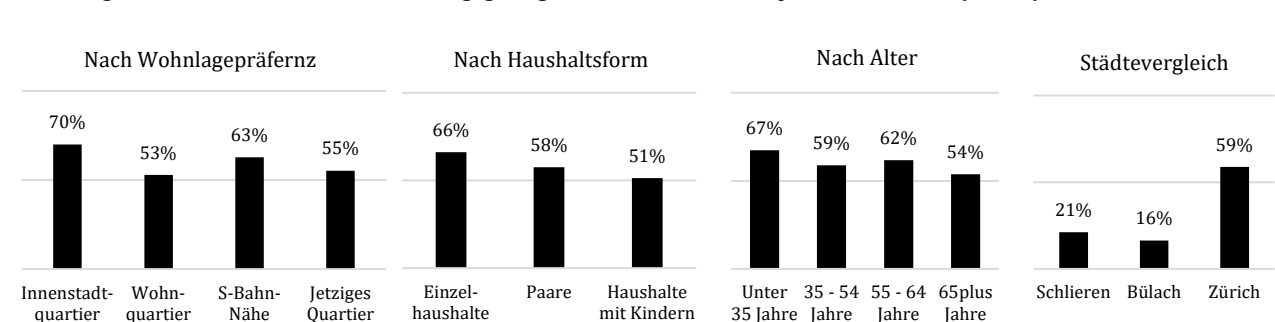
5.3 Nachfrage nach Parkplätzen

Die gesetzlichen Anforderungen an Parkplätze stellen manches bauliche Verdichtungsprojekt vor grosse Herausforderungen. Oft fehlt der Platz für die vorgegebene Anzahl, Einstellhallen sind teuer. Wie steht es aber um die Nachfrage nach Parkplätzen?

Abbildung 40 zeigt, dass eine Mehrheit der Bevölkerung generell auf einen Parkplatz verzichten könnte. Der Anteil bei den Innerstädtern und Bahnhofsnahen ist besonders hoch, allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Haushaltsformen: Wer alleine wohnt, ist viel eher bereit, auf einen Parkplatz zu verzichten als Menschen in Mehrpersonenhaushalten. Nur eine knappe Mehrheit von 51 Prozent der Haushalte mit Kindern kann sich vorstellen, auf einen Parkplatz zu verzichten, verglichen mit 58 Prozent bei Paaren und 66 Prozent bei Alleinwohnenden. Die Parkplatzfrage ist auch eine Altersfrage. Während fast zwei Drittel der unter 35-Jährigen keine Wohnung mit Parkplatz brauchen, möchte nur eine knappe Mehrheit der Pensionierten auf einen Parkplatz verzichten (Abbildung 40).

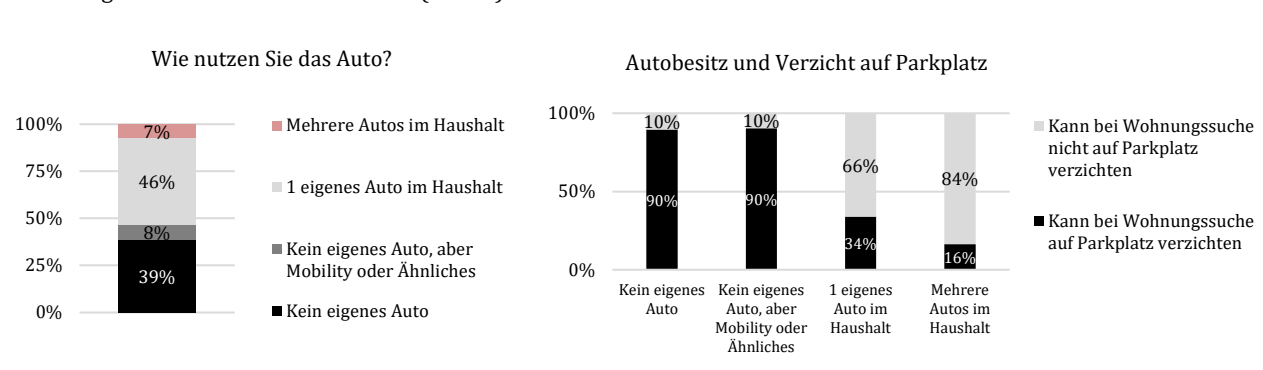
Bei der Parkplatzfrage unterscheidet sich Zürich klar von Agglomerationszentren wie Bülach und Schlieren: hier möchten im Durchschnitt weniger als 20 Prozent auf einen Parkplatz verzichten, was weit unter den 60 Prozent für Zürich liegt. Autoarmes Wohnen stösst in der Agglomeration also auf deutlich weniger Verständnis als in der Stadt Zürich.

Abbildung 40: Können Sie bei einer Wohnung, ganz generell, auf einen Parkplatz verzichten? (n=798)



Der Verzicht auf einen eigenen Parkplatz sollte nicht mit dem Verzicht auf ein Auto oder eine Parkiermöglichkeit verwechselt werden. Denn Autos können ausserhalb von Wohnanlagen – und meist sehr viel günstiger – in der blauen Zone parkiert werden. Wer ohne eigenen Parkplatz leben kann, kann also problemlos in einem parkplatz-armen Gebäude wohnen. Das zeigt sich klar im Mobilitätsverhalten. Abbildung 41 zeigt, dass nur 40 Prozent der Befragten kein eigenes Auto besitzen, d.h. dass jeder dritte Autobesitzer bereit ist, auf einen eigenen Parkplatz zu verzichten. Jeder zehnte nutzt einen Sharing-Service wie Mobility. Jeder zweite besitzt ein Auto und eine kleine Minderheit besitzt zwei Autos – wobei selbst unter den Mehrfachbesitzern jeder sechste auf einen Parkplatz verzichten würde.

Abbildung 41: Wie nutzen Sie das Auto? (n=771)

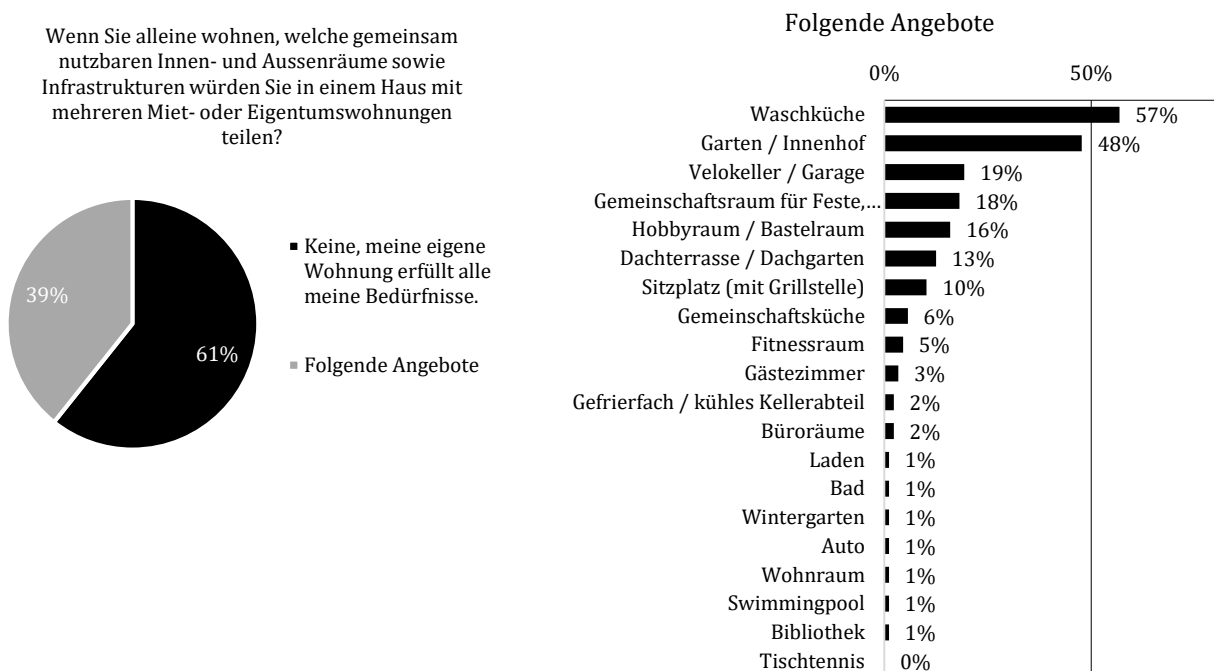


5.4 Nachfrage nach gemeinsamen Infrastrukturen

In der Stadt Zürich wohnt jede zweite Person alleine. Obwohl Einzelhaushalte ein wesentlicher Teil einer städtischen Gesellschaft sind, hat Alleinwohnen einen schlechten Ruf. Politiker und Behörden behaupten immer wieder, dass Menschen in Einzelhaushalten entweder egoistisch oder einsam sind und dass sie mehr Kontakte unter Nachbarn bräuchten. Überprüft man, welche Anforderungen Alleinwohnende wirklich an Innen- und Aussenräume oder an gemeinsame Infrastrukturen stellen, zeigt sich ein anderes Bild. Abbildung 42 zeigt, dass rund sechzig Prozent der Alleinwohnenden mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind und dass ihre Wohnung ihre Bedürfnisse abdeckt. Rund vierzig Prozent können sich vorstellen, gewisse Infrastrukturen zu teilen. Die Antworten auf die offene Frage, was damit gemeint sein könnte, zeigt, dass es häufig um pragmatische Lösungen geht. So wäre eine Mehrheit bereit, auf eine eigene Waschmaschine in der Wohnung zu verzichten. Knapp jeder zweite sieht Potenzial in gemeinsam nutzbaren Gärten oder Innenhöfen, je zehn Prozent verweisen auf eine gemeinsam nutzbare Dachterrasse oder einen Sitzplatz, allenfalls mit Grillstelle. Jeder fünfte würde den Velokeller oder die Garage teilen. Gemeinschaftsräume für Feste oder Hobby- oder Bastelräume finden ähnlichen Zuspruch. Kleine Minderheiten bringen Ideen wie Gemeinschaftsküchen, ein Fitnessraum, ein Gästezimmer oder ein Gefrierfach ein.

Die Antworten zeigen zweierlei: einerseits hält sich das Bedürfnis, Freizeitangebote im Haus zu teilen, in Grenzen. Andererseits ist das Spektrum an Ideen relativ breit. Gut funktionieren dürften Modelle, bei denen Aussenräume wie Gärten, Dachterrassen oder Höfe gut zugänglich gemacht werden. Schwieriger wird es mit spezifischeren Angeboten wie Freizeiträumen oder Gästezimmern, da diese nur eine geringe Nachfrage haben.

Abbildung 42: Bedürfnis nach gemeinsam nutzbaren Infrastrukturen von Alleinwohnenden (n=224)



5.5 Verwaltung und Bewirtschaftung

Verwaltungen und Bewirtschafter sind wichtige Ansprechstellen – sowohl bei alltäglichen Problemen als auch bei der Vermittlung von nachbarschaftlichen Konflikten. Obwohl Liegenschaftsverwaltungen unterschiedliche Ansätze haben, wie sie mit Bewohnern kommunizieren, geht der Trend klar in Richtung Rationalisierung und Digitalisierung. In den letzten Jahren sind verschiedene Produkte auf den Markt gekommen, welche den Kontakt

zwischen Verwaltung und Bewohnern über Applikationen abwickeln. Abbildung 43 zeigt, dass das den Bedürfnissen der Bewohner nur bedingt entspricht. Die meisten bevorzugen – aus Gewohnheit oder aufgrund mangelnder Erfahrung mit Alternativen – konventionelle Kommunikationswege über das Telefon. Populär sind auch Kontakte über E-Mail, fast die Hälfte wünscht sich nach wie vor einen Hauswart vor Ort und fast so viele setzen auf den Aushang am Schwarzen Brett bei der Eingangstür. Eine Wohnungs-App als Kontakt zu Verwaltung und Hauswart wünscht nur eine Minderheit.

Abbildung 43: Gewünschte Kommunikationsform mit der Hausverwaltung (n=797), Mehrfachantworten möglich



Die Wahl der Kommunikationsform hängt sehr stark mit dem Alter zusammen. Tabelle 6 zeigt, dass Wohnungs-Apps am ehesten von unter 35-Jährigen gewünscht werden, allerdings sprechen sie auch hier nur eine Minderheit an. Pensionierte setzen vor allem auf den Hauswart und das Telefon, wobei anzumerken ist, dass der Hauswart selbst bei jüngeren Generationen beliebter ist als eine Wohnungs-App.

Tabelle 6: Gewünschte Kommunikationsform mit der Hausverwaltung nach Alter (n=797), Mehrfachantwort möglich

	Unter 35 Jahre	35 - 54 Jahre	55 - 64 Jahre	65plus Jahre
Wohnungs-App als Kontakt zu Hausverwaltung / Hauswart	27%	19%	15%	11%
Aushänge neben der Eingangstür (Schwarzes Brett)	42%	33%	40%	41%
Hauswart, der vor Ort anwesend ist	31%	41%	41%	49%
Verwaltung, die telefonisch gut erreichbar ist	71%	75%	71%	78%
Verwaltung, die per E-Mail gut erreichbar ist	77%	68%	59%	44%
Total	108	318	131	190

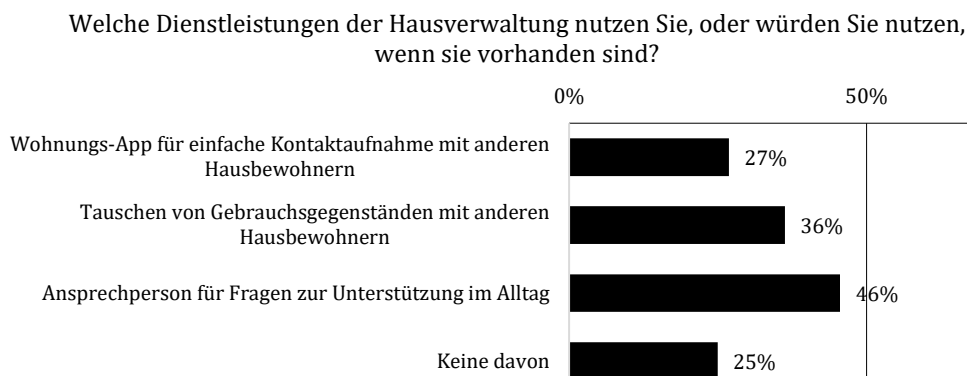
Unterschiede in den erwünschten Kommunikationsformen hängen auch von der Grösse der Gebäudeeinheiten ab. Tabelle 7 zeigt, dass Bewohner von Liegenschaften mit mehr als zehn Wohnungen den Aushang neben der Eingangstür und insbesondere den Hauswart vor Ort höher gewichten als Bewohner in kleineren Liegenschaften.

Tabelle 7: Gewünschte Kommunikationsform mit der Hausverwaltung nach Gebäudeeinheit (n=797)

	Wohnblock > 10 Wohnungen	Wohnblock < 10 Wohnungen
Wohnungs-App als Kontakt zur Hausverwaltung / zum Hauswart	17%	18%
Aushänge neben der Eingangstür (Schwarzes Brett)	44%	37%
Hauswart, der vor Ort anwesend ist	51%	36%
Verwaltung, die telefonisch gut erreichbar ist	75%	75%
Verwaltung, die per E-Mail gut erreichbar ist	56%	61%
Total	284	405

Die Digitalisierung hat den Bestrebungen, nachbarschaftliche Kontakte zu fördern und ältere Menschen im Alltag zu unterstützen, neue Impulse gegeben: in den letzten Jahren sind diverse Angeboten und Applikationen entwickelt worden, die über reine Bewirtschaftungsdienstleistungen hinausgehen. Dennoch hält es jeder Zweite weiterhin für wünschenswert, eine Ansprechperson für Fragen zur Unterstützung im Alltag zu haben. Eine Aufschlüsselung nach Alter zeigt einerseits, dass das Bedürfnis nach solchen Ansprechpersonen bereits ab 55 Jahren sprunghaft ansteigt (Abbildung 44). Andererseits, dass sich auch ein Drittel der Jungen eine Ansprechperson wünscht.

Abbildung 44: Erwünschte Dienstleistungen über die reine Bewirtschaftung hinaus (n=797), Mehrfachantwort möglich



Ein vereinfachter Austausch mit anderen Hausbewohnern über eine Wohnungs-App spricht vor allem junge Mieter an (Tabelle 8). Bei über 55-Jährigen sinkt das Bedürfnis nach einem solchen Kommunikationskanal deutlich. Ähnlich verhält es sich mit Tauschplattformen: Je älter die Bewohner, desto geringer das Interesse.

Tabelle 8: Erwünschte Dienstleistungen über die reine Bewirtschaftung hinaus nach Alter (n=797), Mehrfachantwort mögl.

	Unter 35 Jahre	35 - 54 Jahre	55 - 64 Jahre	65plus Jahre
Wohnungs-App für einfache Kontaktaufnahme mit anderen Hausbewohnern	42%	30%	21%	18%
Tauschen von Gebrauchsgegenständen mit anderen Hausbewohnern	55%	44%	34%	17%
Ansprechperson für Fragen zur Unterstützung im Alltag	36%	39%	54%	55%
Keine davon	19%	24%	23%	30%
Total	107	318	131	190

Anders als bei den Kontaktmöglichkeiten zur Verwaltung zeigen sich in Bezug auf die Angebote zum Austausch unter Bewohnern kaum Unterschiede nach Gebäudetypologie. Befragte, die in kleinen Liegenschaften mit weniger als zehn Wohnungen wohnen haben ein ähnlich grosses Bedürfnis nach standardisierten Kommunikationsformen zum Austausch mit Nachbarn im Haus wie Personen, die in grossen Überbauungen wohnen. Ein Unterschied zeichnet sich allerdings ab: in grossen Siedlungen ist eine Ansprechperson für Fragen zur Unterstützung im Alltag stärker gewünscht (Tabelle 9). Digitale Kommunikationsformen sind also eine Ergänzung, aber kein Ersatz von ansprechbaren Menschen.

Tabelle 9: Erwünschte Dienstleistungen über die reine Bewirtschaftung hinaus nach Gebäudetyp (n=797), Mehrfacha. mögl.

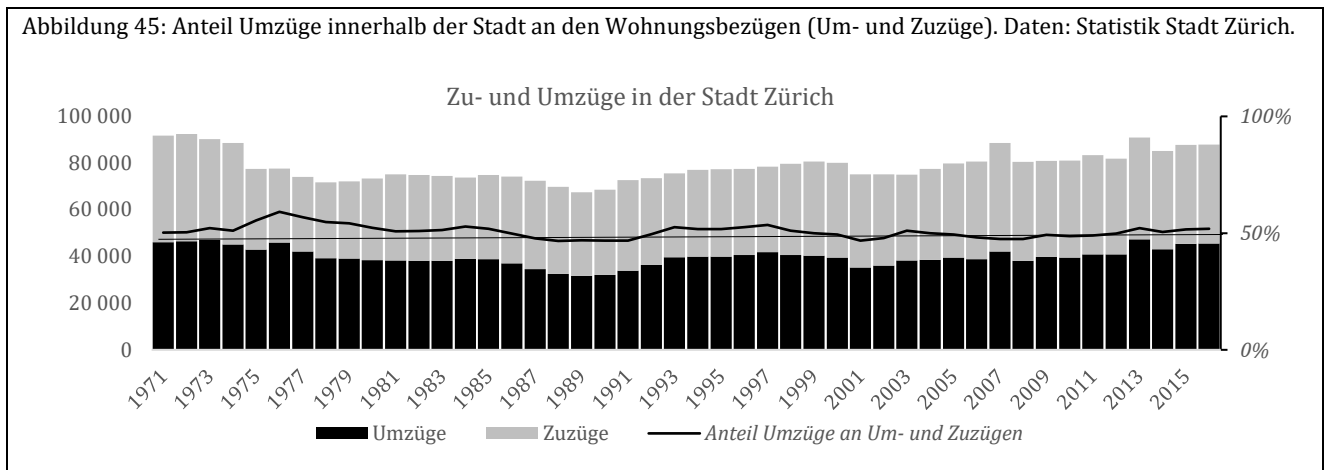
	Wohnblock > 10 Wohnungen	Wohnblock < 10 Wohnungen
Wohnungs-App für einfache Kontaktaufnahme mit anderen Hausbewohnern	26%	28%
Tauschen von Gebrauchsgegenständen mit anderen Hausbewohnern	35%	38%
Ansprechperson für Fragen zur Unterstützung im Alltag	48%	44%
Keine davon	26%	24%
Total	284	405

6 ERWARTUNGEN AN WOHNOBJEKTE: VIELES IST VERHANDELBAR, DIE LAGE NICHT

Wer in der Stadt Zürich nach einer neuen Wohnung sucht, muss sich sowohl für eine Lage als auch für ein Objekt entscheiden. Kriterien müssen identifiziert und priorisiert und anhand des Angebots abgewogen werden. Die Befragung zeigt, dass Wohnungssuchen in der Stadt Zürich örtlich klar eingegrenzt sind und die wenigsten bereit sind, Angebote ausserhalb ihres Perimeters zu berücksichtigen. Die Einwohner bündeln ihre Präferenzen in Bezug auf die Lage, das Umfeld und die Wohnung in Paketen, die auf bestimmte Stadtlagen zugeschnitten sind. Gleichwohl besteht bei vielen eine grosse Flexibilität, was das Wohnobjekt betrifft: Mieter und Eigentümer sind auch offen für andere Wohnformen und Haushaltsgrösse und Anzahl gewünschte Zimmer korrelieren nicht streng miteinander. Die Erwartungen an den minimalen Wohnstandard werden dabei je nach Alter und Lebenshintergrund bereits tief angesetzt. Eine Vertiefung der Fragestellung zeigt darüber hinaus, dass es auch eine Nachfrage nach «unattraktivem» Wohnraum gibt. Die Einwohner machen dabei nicht nur Konzessionen, sondern wählen «unattraktiven» Wohnraum auch ohne Verlustgefühl. Auf der anderen Seite ist auch das Bedürfnis, das eigene Wohnobjekt mitgestalten zu können, gross: ergäbe sich die Gelegenheit, würden sich viele Einwohner im Rahmen von Baugruppen in Entwicklungsprozesse für Wohnraum einbinden lassen.

6.1 Wer sucht was: Viel Flexibilität, aber nicht bei allen und allem

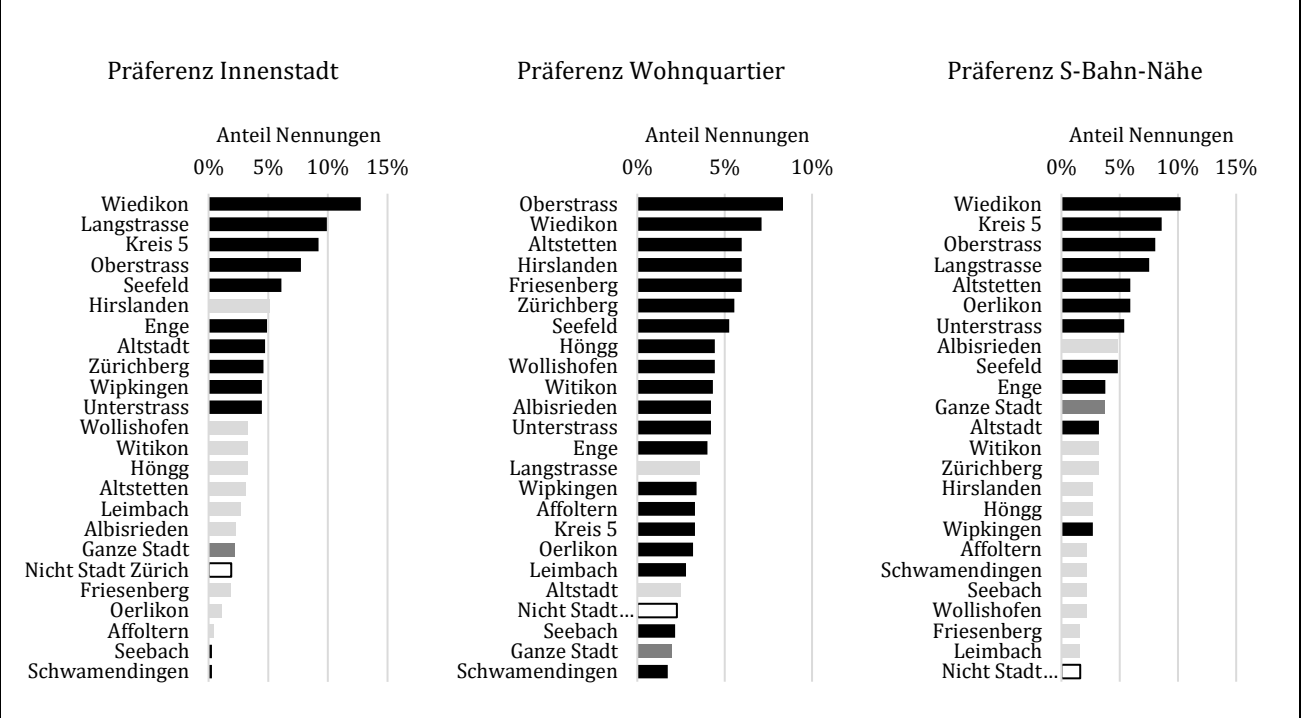
Die Einwohner der Stadt Zürich verändern ihre Wohnsituation regelmässig. 2016 wurden in der Stadt sogar mehr Um- als Zuzüge registriert (Abbildung 45).



Um Lage- und Objektpräferenzen zu eruieren, wurden Teilnehmer der Befragung in einem ersten Schritt gefragt, wo sie eine Wohnung suchen würden, «wenn Sie aufgrund einer Kündigung oder weil Sie Ihr Eigentum verkaufen möchten eine Wohnung suchen müssten». Die Antworten auf die offene Frage sind breit gestreut. Ein Teil der Befragten hat Postleitzahlen angegeben, teilweise wurden aber auch einzelne Kreise oder Orte genannt. Der Einfachheit halber wurden die Antworten auf Ebene der Stadtquartiere aggregiert. Abbildung 46 zeigt, dass innerstädtische Lagen, einschliesslich Oberstrass und Seefeld, generell sehr beliebt sind. Auch hier gibt es deutliche Unterschiede zwischen Personen mit unterschiedlichen Lagepräferenzen: Wenig überraschend suchen Innenstädter kaum in Aussenquartieren wie Oerlikon, Affoltern, Seebach und Schwamendingen. Wer grüne Wohn-

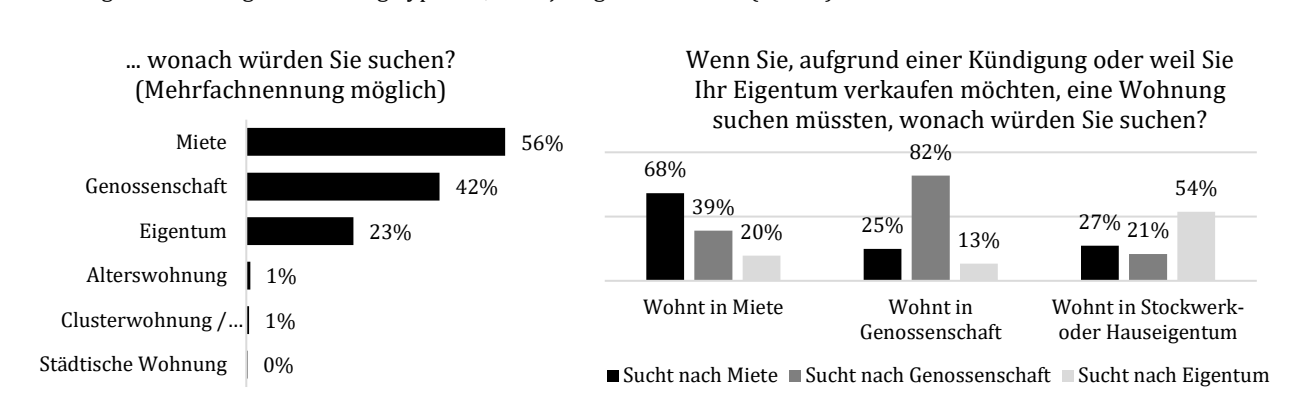
quartiere bevorzugt, sucht vorwiegend in Oberstrass, Wiedikon/Friesenberg, Altstetten, Hirslanden und am Zürichberg. Mobilitätsorientierte schätzen die innerstädtischen Quartiere in den Kreisen 3, 4, und 5 sowie das bahnhofsnahe Oberstrass oder die Aussenzentren Altstetten und Oerlikon. Nur wenige Befragte geben an, entweder in der ganzen Stadt oder gar nicht in der Stadt Zürich zu suchen. Mit Blick auf die Lage sind die Suchpräferenzen also klar.

Abbildung 46: Gesuchte Wohnlagen nach Wohnlagepräferenz (schwarz: entsprechend der Präferenz, n=605)



Der Frage nach dem «wo» folgte die Frage nach dem «was». Die beliebteste Wohnform ist bei 56 Prozent der Befragten klar die Mietwohnung, dicht gefolgt von der Genossenschaftswohnung, für die sich über 42 Prozent interessieren (Abbildung 47). Das Interesse an Eigentum ist deutlich geringer: Nur gerade jeder Vierte sucht danach. Gemessen an den aktuellen Verhältnissen übersteigt diese Nachfrage das Angebot aber deutlich. Heute befinden sich gerade einmal acht Prozent der Wohnungen im Stockwerkeigentum.

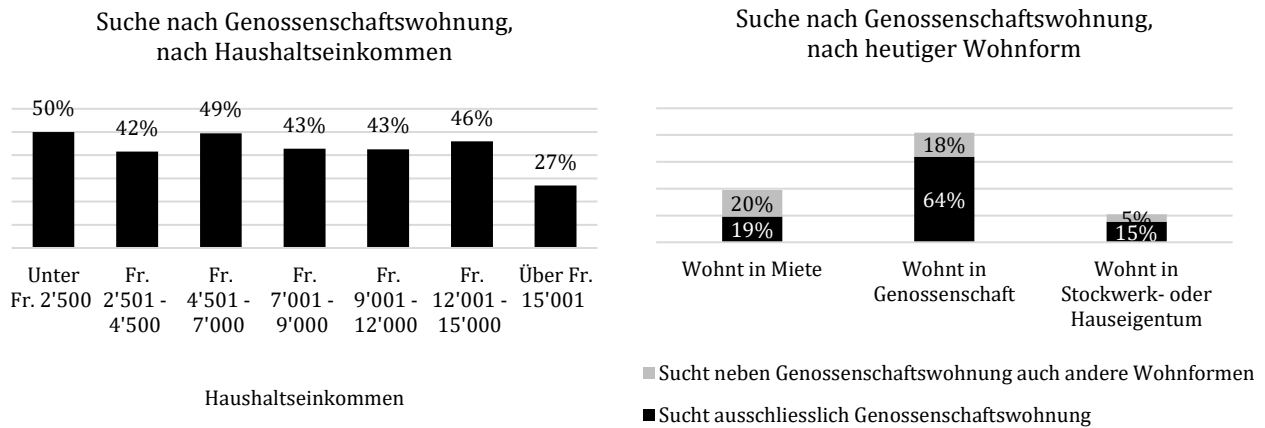
Abbildung 47: Bevorzugter Wohnungstyp total, nach jetziger Wohnform (n=798)



Die Lust auf etwas Neues unterscheidet sich, je nachdem, wo man aktuell wohnt. Abbildung 47 zeigt, dass Genossenschafter ihrer aktuellen Wohnform am treuesten sind. Eigentümer sind weniger stark an ihr Eigentum gebunden, als man erwarten würde. Rund 21 Prozent würde auch in eine Miet- oder Genossenschaftswohnung ziehen. Mieter würden zwar mehrheitlich bei der Miete bleiben, fast jeder zweite würde aber auch in eine Genossenschaft wechseln oder eine Eigentumswohnung in Betracht ziehen. Der Wunsch nach Genossenschaftswohnungen

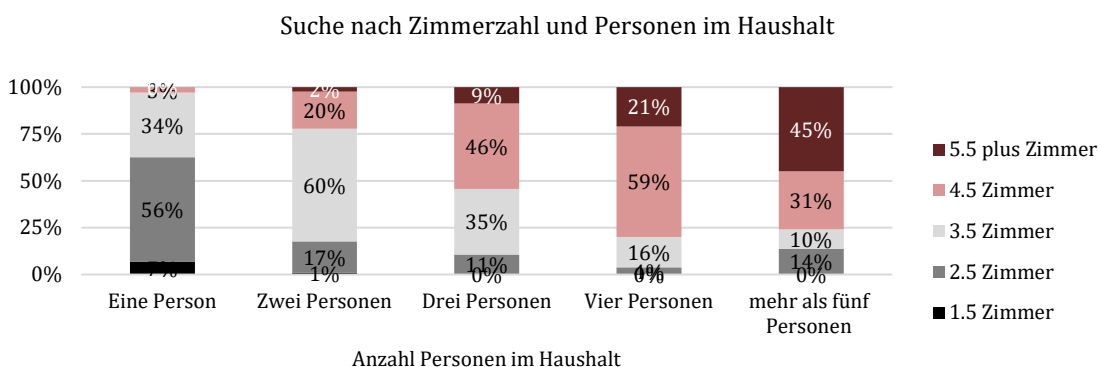
ist breit verankert – und zwar weitgehend unabhängig von den Einkommensverhältnissen (Abbildung 48): einzig in der höchsten Einkommensklasse liegt das Interesse an Genossenschaftswohnungen deutlich unter dem Durchschnitt.

Abbildung 48: Suche nach Genossenschaftswohnung, nach Einkommen und heutiger Wohnform (n=798)



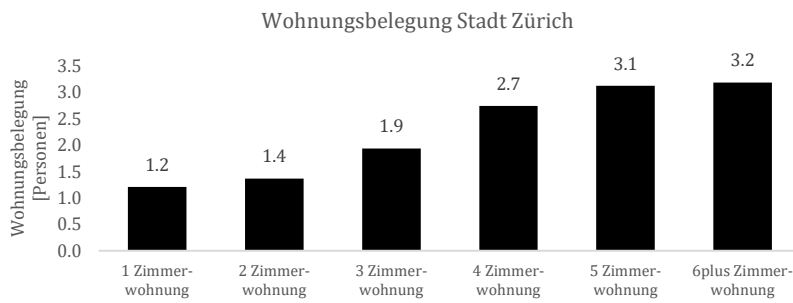
Bezüglich Anzahl Zimmer, Wohnfläche und Maximalpreis zeigen sich die Teilnehmer der Befragung flexibel. Abbildung 49 zeigt, dass die Erwartungen an Haushaltsgrösse und Zimmerzahl breit gestreut sind: Jeder dritte Alleinwohnende sucht mindestens nach 3.5 Zimmern, gleichzeitig würde sich jede sechste Person, die zu zweit sucht, auch mit einer 2.5-Zimmerwohnung zufriedengeben. Fast ein Viertel der Paare sucht nach vier Zimmern. Und fast die Hälfte der Personen, die zu dritt wohnen – was vor allem Kleinfamilien beschreibt – käme auch mit einer 3.5-Zimmerwohnungen zurecht. Zimmerzahl und Haushaltsgrösse korrelieren also nicht einfach nach dem Prinzip «Haushalt gleich Zimmerzahl minus eins.»

Abbildung 49: Wohnungssuche nach minimaler Anzahl Zimmer und Personen im Haushalt (n=769)



Die Abweichungen vom «Standardmodell» zeigen sich auch in den offiziellen Statistiken, die auf eine strukturelle Überbelegung von Kleinwohnungen deuten. In der Stadt Zürich wohnen in Stuidiowohnungen durchschnittlich 1.2 Personen und in 2.5-Zimmerwohnungen 1.4 Personen (Abbildung 50). 4.5-Zimmerwohnungen werden «nur» von 2.7 Personen und 5.5-Zimmerwohnungen von 3.1 Personen bewohnt. Wer also Kleinwohnungen baut, baut nicht nur für Alleinwohnende, sondern häufig auch für Paare. Und wer Grosswohnungen baut, baut nicht nur für Familien, sondern auch für Paare und Alleinwohnende.

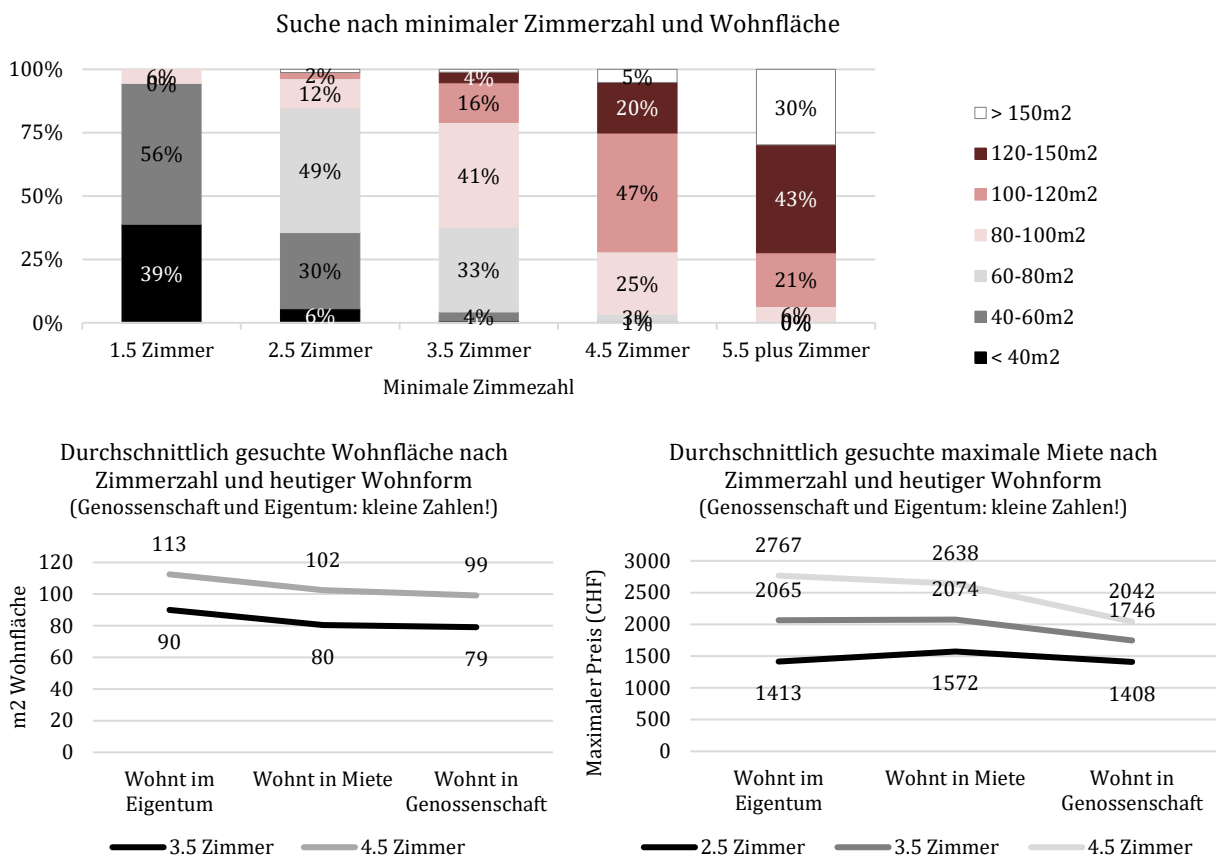
Abbildung 50: Anzahl Personen nach Wohnungsgrösse. Daten: Statistik Stadt Zürich, 2018



Zimmer mögen fungibel sein, sie sind bei der Wohnungssuche aber wichtiger als Wohnfläche. Fast die Hälfte der Einwohner, die nach einer Stудиowohnung sucht, würde bereits bei wenig Wohnfläche unter 40m² anfangen (Abbildung 51). Für jede dritte Person darf eine 2-Zimmerwohnung auch kleiner als 60m² sein. Bei 3-Zimmerwohnungen wird am häufigsten nach einer Wohnfläche von 80 bis 100m² gesucht. Rund ein Drittel würde sich aber auch mit 60 bis 80m² zufriedengeben. Allerdings sucht auch jede fünfte Person eine 3-Zimmerwohnung mit mehr als 100m². Klein geschnittene 3-Zimmerwohnungen eignen sich also sowohl für Alleinwohnende mit etwas höheren Flächenansprüchen als auch für bescheidene Paare.

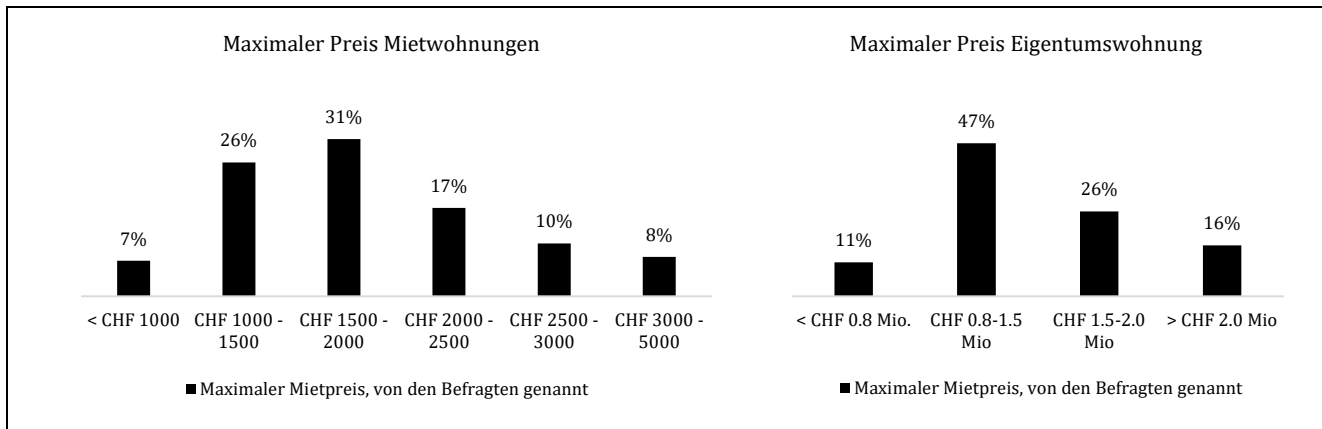
Abbildung 51 zeigt weiter, dass Eigentümer höhere Flächenansprüche als Mieter und Genossenschafter haben. Genossenschafter und Mieter unterscheiden sich hingegen nicht. Was Letztere unterscheidet, ist die Zahlungsbereitschaft. Trotz ähnlichen Ansprüchen an die Wohnfläche haben Genossenschafter eine deutlich geringere Zahlungsbereitschaft als Mieter. Sie erwarten für geringere Wohnkosten dieselbe Wohnfläche.

Abbildung 51: Wohnungssuche nach minimaler Anzahl Zimmer, Wohnfläche und heutiger Wohnform (n=769)



Eine Kategorisierung der maximalen Mietpreise zeigt die Zahlungsbereitschaft der Befragten bei ihrer fiktiven Wohnungssuche (Abbildung 52). Knapp 20 Prozent der Befragten sind bereit, mehr als 2500 Franken für eine Wohnung zu zahlen. Jede dritte Person sucht im Bereich von 1500 bis 2000 Franken und für einen weiteren Drittel darf eine Wohnung nicht mehr als 1500 Franken kosten. Zu den Eigentumswohnungen bestehen nur wenige Informationen aus der Befragung. Etwa die Hälfte sucht im Bereich von 1.5 bis 2. Mio. Franken. Jede zehnte Person hofft auf ein Objekt unter 800'000 Franken und der Rest ist bereit, mehr zu bezahlen.

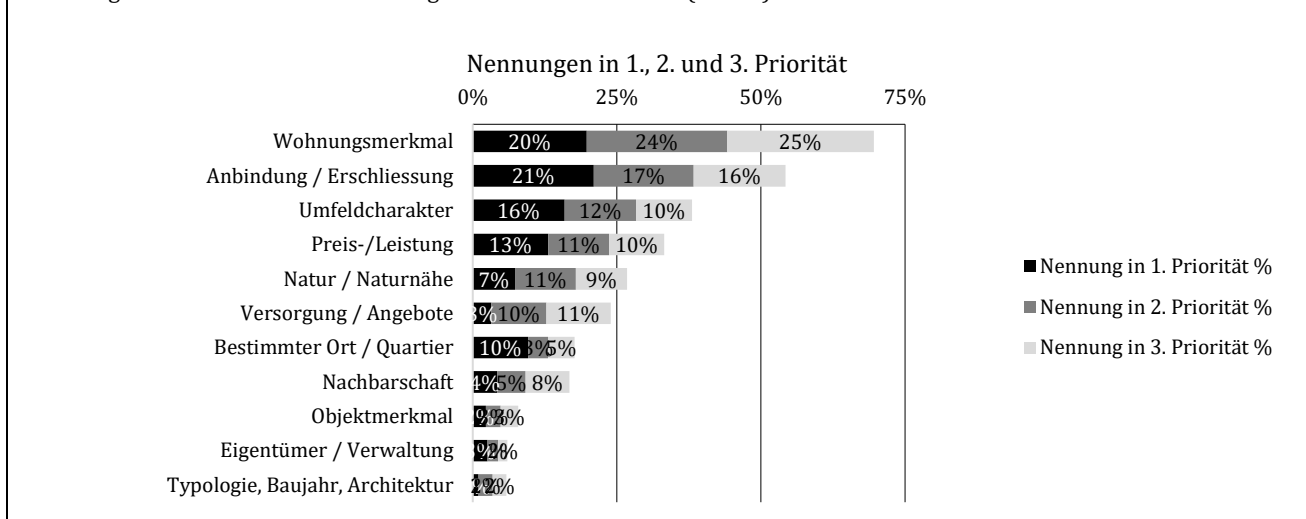
Abbildung 52: Links: Maximaler Preis Mietwohnungen (n=671), rechts: Maximaler Preis Eigentumswohnung (n=57)



6.2 Was ist wichtig: Gebündelte Präferenzen

Neben dem «wo» und «was» werden bei der Wohnungssuche auch andere Kriterien berücksichtigt und priorisiert. Aus den Rückmeldungen auf die offene Frage nach den Prioritäten ergeben sich elf Kriterien. Abbildung 53 illustriert, was in welcher Reihenfolge genannt wird.

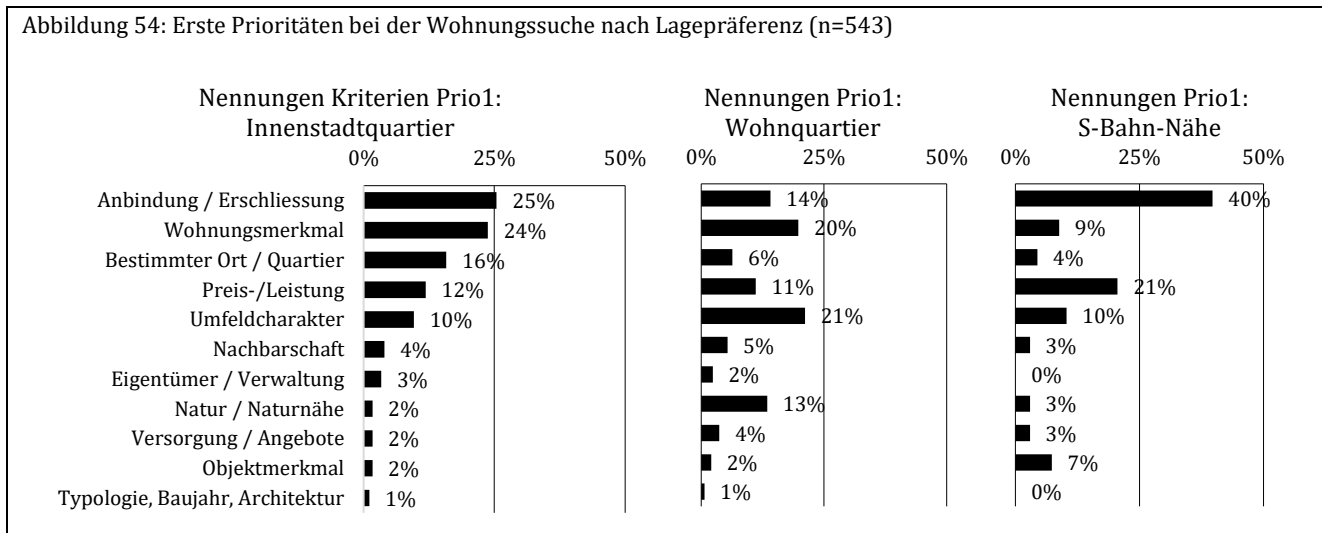
Abbildung 53: Kriterien bei der Wohnungssuche nach Prioritäten (n=709)



Das wichtigste Kriterium für die Wohnungssuche sind bestimmte Wohnungsmerkmale wie Ausstattung, Grösse, Komfort, Licht, privater Aussenraum oder Grundriss. Dass Stadt nicht gleich Stadt ist, zeigt das zweitwichtigste Kriterium: Die Anbindung und Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hat eine grosse Bedeutung. Jeder fünfte Einwohner setzt hier die erste Priorität, mehr als die Hälfte gewichtet dieses Kriterium unter den ersten drei Prioritäten. Am dritt wichtigsten ist der Charakter des Wohnumfelds, worunter vor allem ein ruhiges Quartier, wenig Verkehr oder die Qualitäten von typischen Wohnquartieren gefasst werden. Wer in der Stadt sucht,

achtet also in erster Linie auf Wohnung, Makrolage und Mikrolage. Das Preis-/Leistungsverhältnis spielt eine eher untergeordnete Rolle. Nur jede dritte Person nennt dieses Kriterium in erster, zweiter oder dritter Priorität.

Abbildung 54 zeigt, dass bei der Wohnungssuche je nach Lagepräferenz sehr spezifische erste Prioritäten gesetzt werden.



Wer grundsätzlich innerstädtische Quartiere bevorzugt, setzt die erste Priorität entweder bei der Lage oder bestimmten Wohnungsmerkmalen. Häufig stehen auch ganz bestimmte Quartiere an erster Stelle. Wer grün geprägte Wohnquartiere zum Wohnen bevorzugt, legt in erster Priorität entweder Wert auf Ruhe und wenig Verkehr, auf bestimmte Wohnungsmerkmale oder auf Natur und Naturnähe. Die Wohnung und das unmittelbare Umfeld stehen im Vordergrund. Wer mobilitätsorientiert ist, ist lage- und preissensibel. An erste Stelle stehen die Anbindung, oder das Preis-/Leistungsverhältnis. Weitere Akzente werden in erster Priorität wenig gesetzt – wobei bei diesem Typen nur auf verhältnismässig wenige Antworten zurückgegriffen werden kann.

6.3 Was muss sein: Minimale Wohnstandards reichen oft

Weil bei der Wohnungssuche vor allem Makrolage, Mikrolage und Wohnobjekt abgewogen werden, und weil die Nachfrage das Angebot in den beliebtesten Segmenten deutlich übersteigt, ist unklar, welche Wohnstandards tatsächlich gewünscht werden. Vor allem zu hohe Wohnungsstandards sind in der Regel kein Grund, eine Wohnung abzulehnen. Die nachfolgenden Abschnitte zeigen, welche Wohnungsausstattung Stadtbewohner aber wirklich erwarten und worauf sie verzichten können.

Abbildung 55 illustriert, wie klar die Präferenzen sind: gut verzichten können die Befragten auf hochgerüstete Küchen und mehrheitlich auf eine Badewanne. Viele können auch auf Parkett verzichten und etwa jeder Dritte gibt sich mit weniger hochwertigen Fenstern und nur einer Nasszelle zufrieden. Wenig Bereitschaft zum Verzicht gibt es beim Balkon oder bei der Küche, die auch als Gemeinschaftsküche auf dem Stockwerk bereitgestellt werden könnte. Beachtenswert ist, dass trotzdem eher auf die Küche als auf den Balkon verzichtet würde.

Bei den Verzichtsszenarien zeigen sich – teils überraschende – altersbedingte Unterschiede (Abbildung 55). Ältere Personen bestehen bei der Kücheneinrichtung und Fenstern auf höhere Standards als jüngere Menschen. Sie verzichten weniger gern auf Parkett oder eine zusätzliche Dusche. Keine Altersunterschiede zeigen sich beim Verzicht auf eine Badewanne – der in allen Altersgruppen für knapp die Hälfte in Frage kommt – sowie beim Balkon, auf den nur kleine Minderheiten verzichten möchten. Aufschlussreich ist, dass mehr als jede fünfte Person im Pensionsalter auf eine eigene Küche verzichten könnte und sich eine Küche auf dem Stockwerk teilen würde.

Ältere Personen wünschen also entweder eine sehr gut ausgestattete oder dann gar keine Küche. Junge sind bescheiden, möchten aber nicht gänzlich verzichten.

Abbildung 55: Worauf können Sie bei einer Wohnung, ganz generell, verzichten? Nach Alter (n=798)

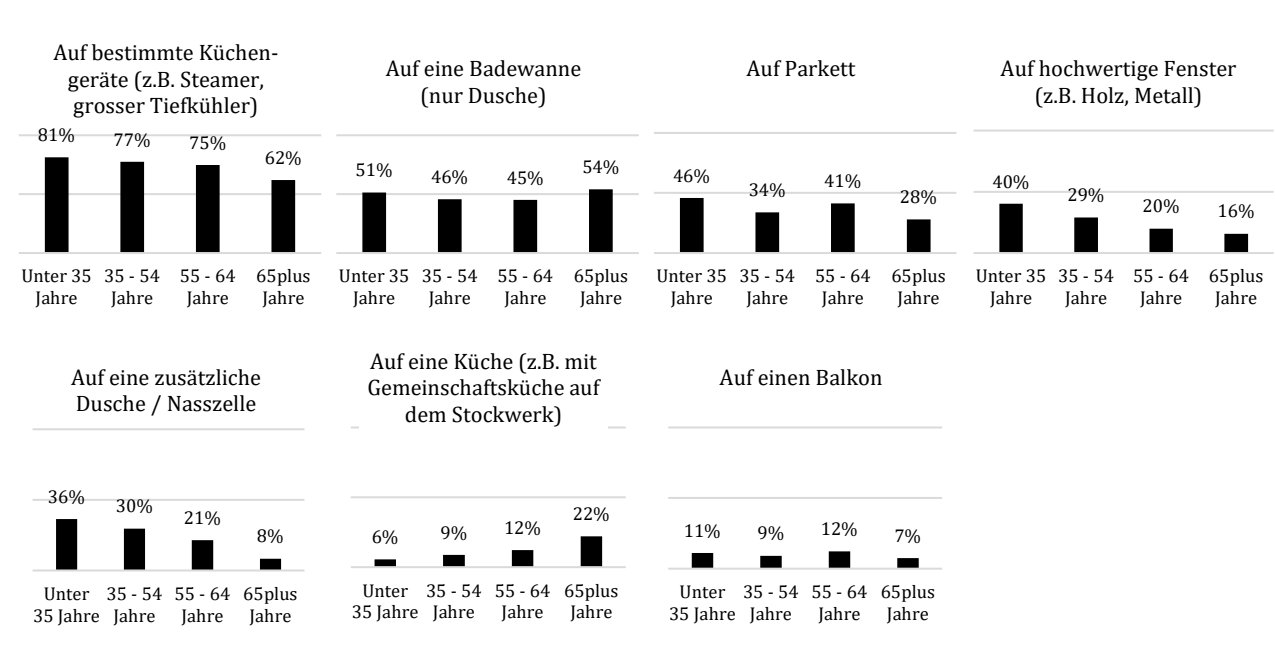
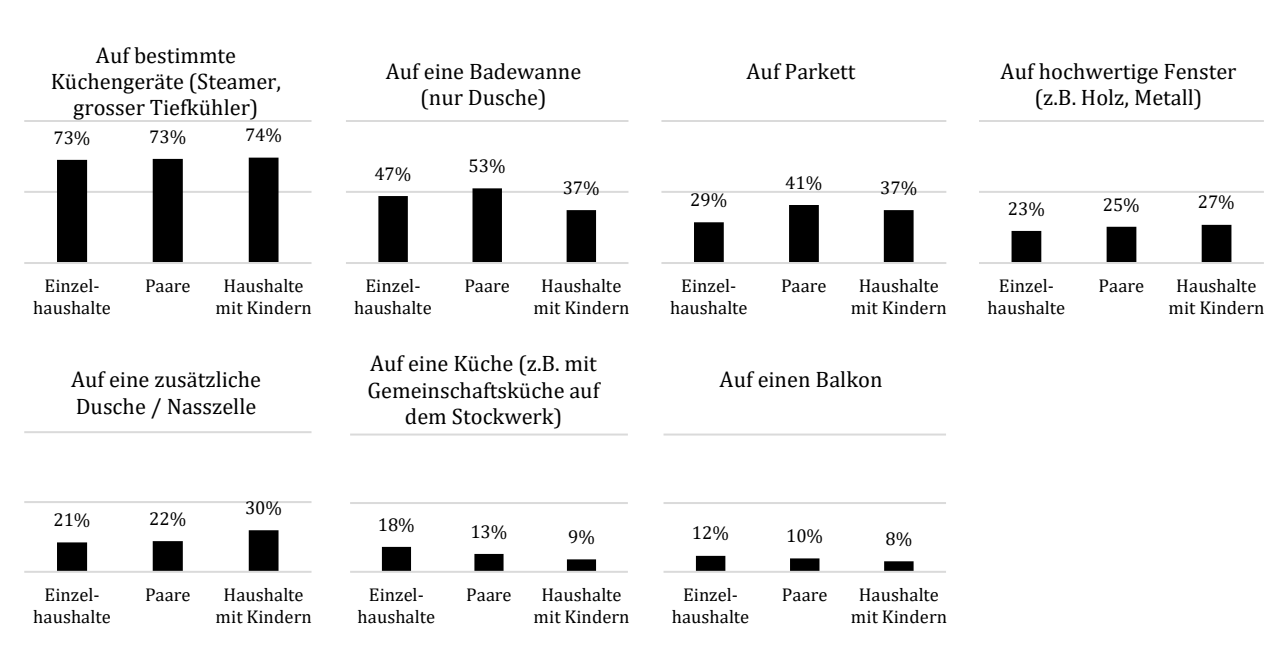


Abbildung 56 zeigt, dass sich die Bedürfnisse von Personen, die alleine, als Paar oder mit Kindern leben, nur in wenigen Punkten unterscheiden. Alleinlebende verzichten weniger gern auf Parkett, Familien verzichten weniger gern auf eine Badewanne und dafür eher auf eine zusätzliche Dusche und Alleinwohnende können eher auf eine eigene Küche verzichten.

Abbildung 56: Worauf können Sie bei einer Wohnung, ganz generell, verzichten? Nach Haushaltstyp (n=798)

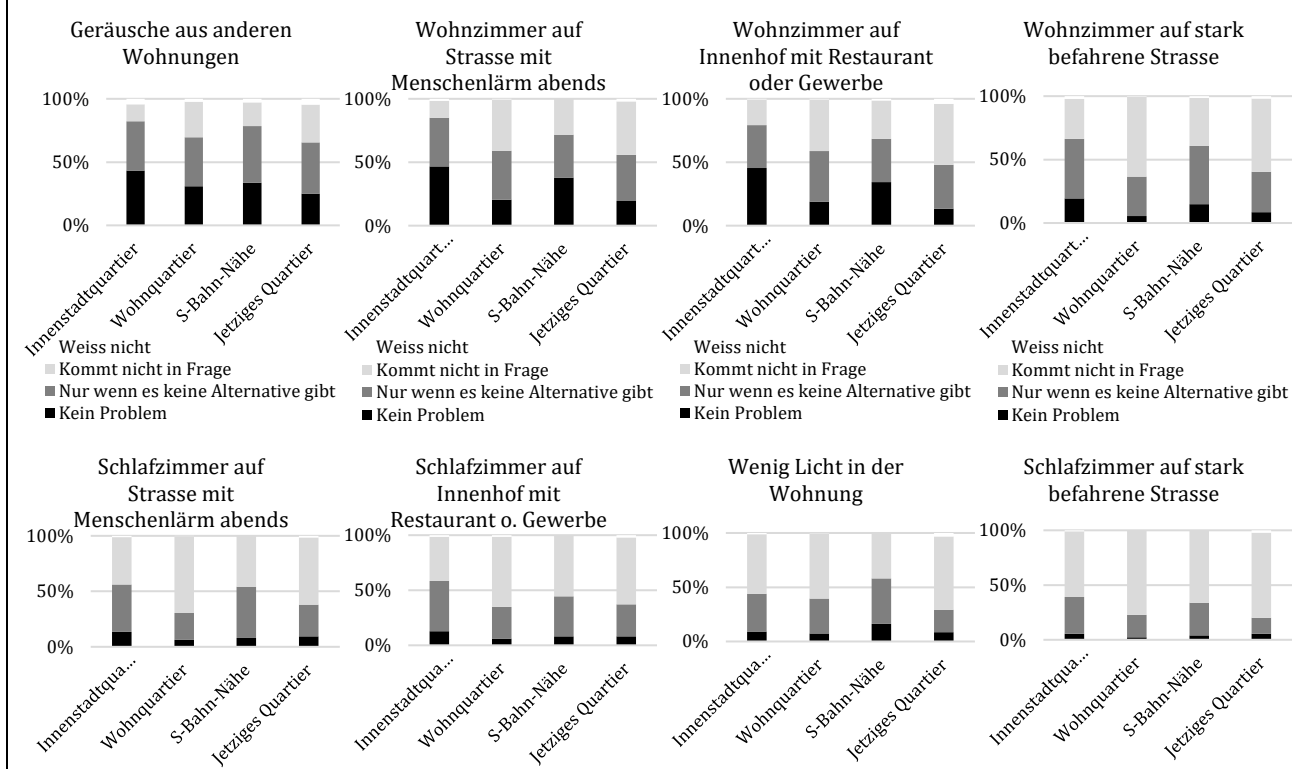


6.4 Nachfrage nach unattraktivem Wohnraum

Gesetze und Planungsvorgaben bestimmen heute, wann Wohnraum als zumutbar gilt. Eine entscheidende Rolle spielt dabei die Lärmsituation. Lärm entsteht von der Strasse durch Autos oder Menschen, aus Innenhöfen durch Gastronomie oder Gewerbe oder im Haus selbst. Baugesetze stellen auch Anforderungen an die natürliche Belichtung der Wohnung. Ob Einwohner «unattraktiven» Wohnraum tatsächlich als nicht bewohnbar einschätzen, wurde bisher nicht empirisch untersucht. Die Befragten wurden in der simulierten Wohnungssuche gefragt, wie sie sich zu einer Wohnung mit bestimmten Kriterien entscheiden würden. Sie hatten die Auswahl, zwischen «kommt nicht in Frage», «nur wenn es keine Alternative gibt» und «kein Problem» zu wählen. Gefragt wurde nach Wohn- und Schlafzimmer auf lärmige Strassen und Innenhöfe, zu Geräuschen aus anderen Wohnungen sowie wenig Licht in der Wohnung.

Lärm, insbesondere Strassenlärm an stark befahrenen Strassen, wird am wenigsten akzeptiert. Weniger abschreckend ist abendlicher Menschenlärm von der Strasse oder Lärm aus Innenhöfen von Restaurants oder Gewerbe. Diese Lärmquellen sind für ein Drittel der Befragten kein abschreckendes Kriterium bei der Wohnungsmiete, wenn es nur das Wohnzimmer betrifft. Die grösste Toleranz in Bezug auf Lärm besteht gegenüber Geräuschen aus anderen Wohnungen. Diese spielen für einen Drittel der Befragten gar keine Rolle und werden von einem weiteren Drittel akzeptiert, wenn es keine Alternative gibt (Abbildung 57). Ringhörige Wohnhäuser finden also problemlos Mieter und auch neue Wohnhäuser müssen nicht zwingend die höchsten Anforderungen an Lärmschutz zwischen unterschiedlichen Einheiten erfüllen, um als guter Wohnraum akzeptiert zu werden. Bei all diesen Kriterien zeigen sich Unterschiede nach Lage und Altersgruppen: Personen, die innerstädtische oder S-Bahn-nahe Lagen bevorzugen, sind am tolerantesten gegenüber «unattraktivem» Wohnraum. Personen, die grün geprägte Wohnquartiere bevorzugen, akzeptieren Lärm deutlich weniger. Die Lärmtoleranz sinkt zudem deutlich mit dem steigenden Alter: Während unter 35-Jährige fast mehrheitlich kein Problem mit Lärm haben, sinkt der Anteil bei den älteren auf eine Minderheit.

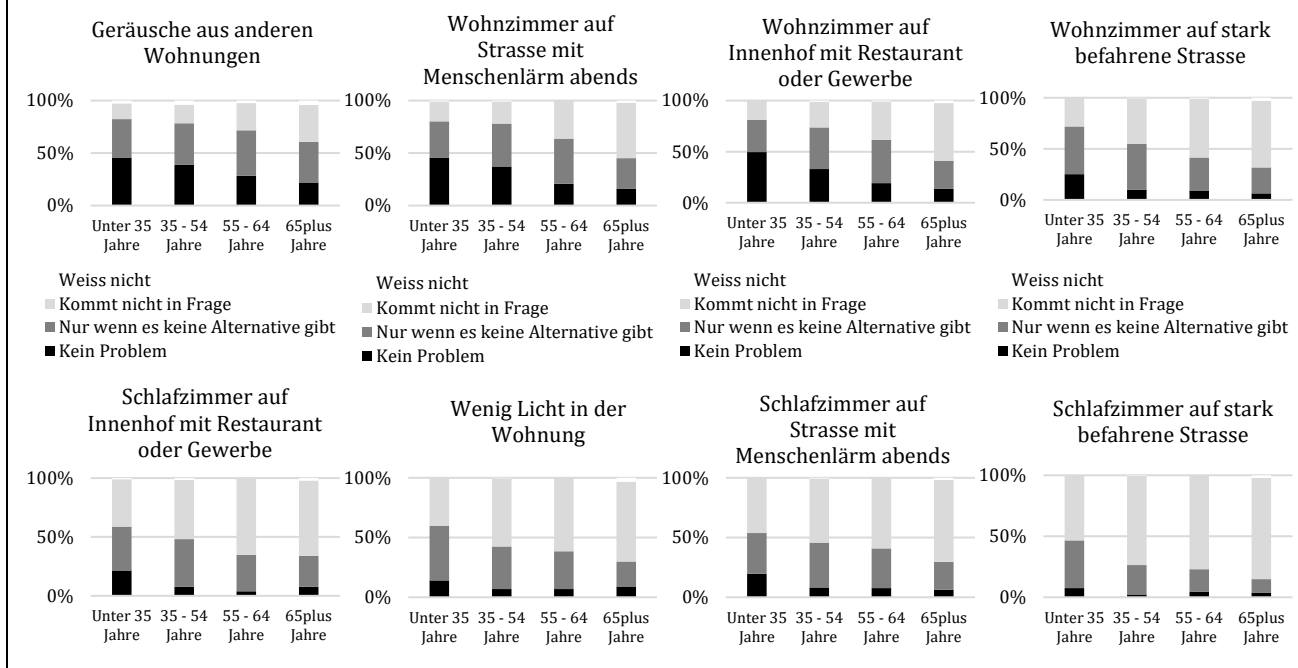
Abbildung 57: Wie entscheiden Sie sich zu einer Wohnung mit folgenden Kriterien? Nach Lagepräferenz (n=739)



Was das Schlafzimmer betrifft, so sind die Befindlichkeiten sowohl was die Lagepräferenz als auch das Alter betrifft einheitlicher. Ein Schlafzimmer auf eine lärmige Seite, sei dies durch abendlichen Menschenlärm, eine stark

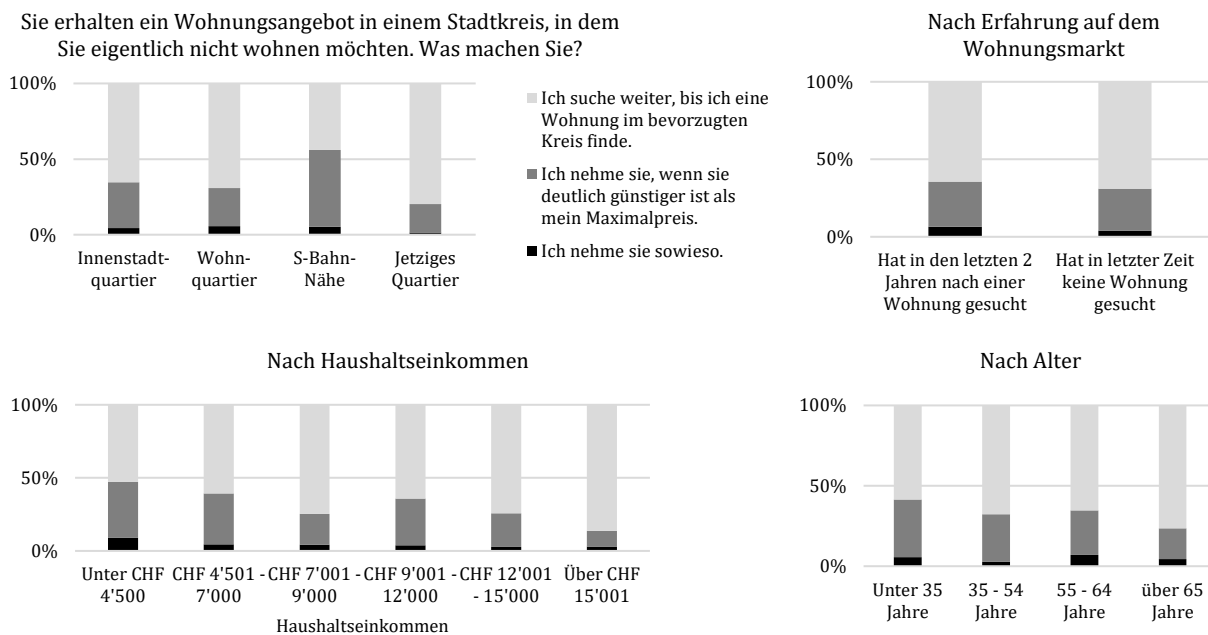
befahrene Strasse oder einen Innenhof mit Gastronomie oder Gewerbe, wird nur noch von einer kleinen Minderheit als gar nicht störend befunden. Allerdings: Knappe Mehrheiten akzeptieren auch dies, wenn es keine Alternative gibt. Ein ruhiges Schlafzimmer ist also vor allem ein grosses Bedürfnis, aber noch lange kein Ausschlusskriterium bei der Wahl der Wohnung. Wenig Licht in der Wohnung wird ebenfalls schlecht akzeptiert, wobei dies sehr allgemein auf die gesamte Wohnung und nicht zimmerweise abgefragt wurde. Auch was «unattraktive» Schlafzimmer und wenig Licht in der Wohnung betrifft, sind junge Menschen unter 35 Jahren am offensten, wie Abbildung 58 zeigt. Da sie überdurchschnittlich oft innerstädtische Lagen bevorzugen, treffen «schlechte Lagen» auf die am wenigsten empfindlichen Zielgruppen.

Abbildung 58: Wie entscheiden Sie sich zu einer Wohnung mit folgenden Kriterien? Nach Alter (n=790)



Unattraktiver Wohnraum wird entweder nicht als Problem eingeschätzt oder deswegen akzeptiert, weil es an der gewünschten Lage kein alternatives Wohnungsangebot gibt. Bei fast allen vorhin genannten Kriterien ist eine knappe bis sehr deutliche Mehrheit bereit, eine unattraktive Wohnung bei fehlender Alternative zu mieten. Im Gegensatz dazu sind «unattraktive» Lagen nicht mehrheitsfähig: Nur eine Minderheit nimmt eine Wohnung an, die sich nicht im gewünschten Stadtkreis befindet, auch wenn der Preis attraktiv ist (Abbildung 59). Am offensten sind mobilitätsorientierte Personen, die sich mehrheitlich auf unerwünschte Lagen einlassen würden.

Abbildung 59: Umgang mit Wohnungsangeboten in einem unerwünschten Stadtkreis (n=772)



Erstaunlicherweise haben reale Erfahrungen mit dem Wohnungsmarkt wenig Einfluss auf die Frage: selbst wer in den letzten zwei Jahren nach einer Wohnung gesucht hat, weist nicht systematisch eine grössere Bereitschaft auf, sich auf unerwünschte Lagen einzulassen. Weiter erstaunt, dass auch der ökonomische Druck wenig Einfluss auf die Frage hat (Abbildung 59 links). Mit Ausnahme von Personen im tiefsten Einkommenssegment, die sich fast mehrheitlich auf unerwünschte Lagen einlassen würden, besteht wenig Zusammenhang zwischen Einkommen und Entscheidungsdruck. Auch nach Alter zeigen sich wenige Unterschiede. Am offensten sind Junge unter 35 Jahre, sehr wählerisch sind Pensionierte (Abbildung 59 unten rechts). Die Einwohner der Stadt Zürich suchen mehrheitlich solange weiter, bis sie eine Wohnung an einer gewünschten Lage finden. Der Grad der innerstädtischen Umzugsmobilität hängt also damit zusammen, ob an den erwünschten Wohnlagen Wohnungen frei sind.

6.5 Gestaltung des eigenen Wohnobjekts

Als letzte Vertiefung zu den Erwartungen an Wohnobjekte wurden die Befragten nach ihrem Bedürfnis, den eigenen Wohnraum zu gestalten befragt. Einen Weg, sich den eigenen Wohnraum zu gestalten, bieten genossenschaftliche Entwicklungsprojekte, die in partizipativen Verfahren die interessierte Bevölkerung einbinden. Einen anderen Weg würden Baugruppen bieten, die professionell begleitet werden.

Baugruppen bestehen aus Privatpersonen, die zusammen eine Liegenschaft («Stadthaus») planen und bauen. Diese kann entweder im Miteigentum oder als (neu gegründete) Genossenschaft entstehen. Obwohl Baugruppen in der Schweiz ein Nischendasein fristen, ist das Interesse beachtlich: jeder Fünfte bekundet ein starkes Interesse, fast fünfzig Prozent der Befragten sehen Baugruppen allenfalls als Option, gerade einmal ein Drittel hat kein Interesse (Abbildung 60).

Abbildung 60: Baugruppen sind Privatpersonen, die zusammen eine Liegenschaft planen und bauen. Wenn Sie die Gelegenheit erhielten, wie stehen Sie zu dieser Wohnform? (n=783)

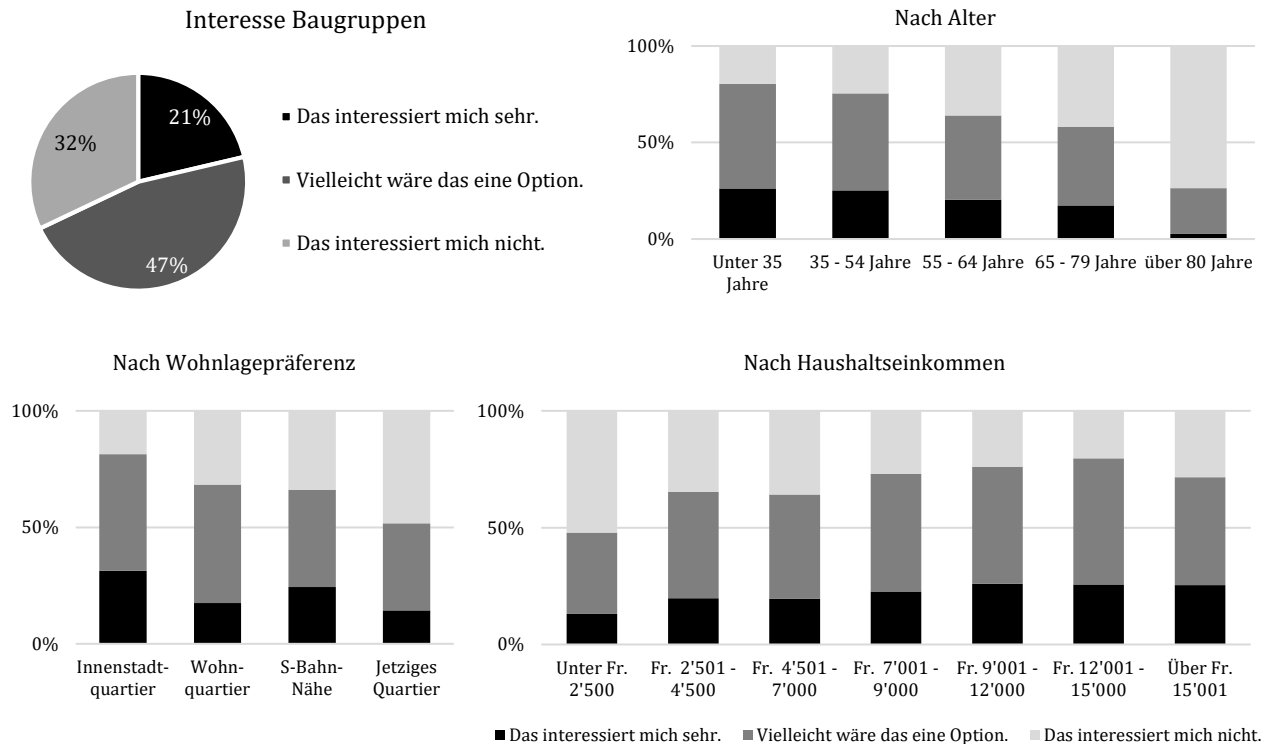
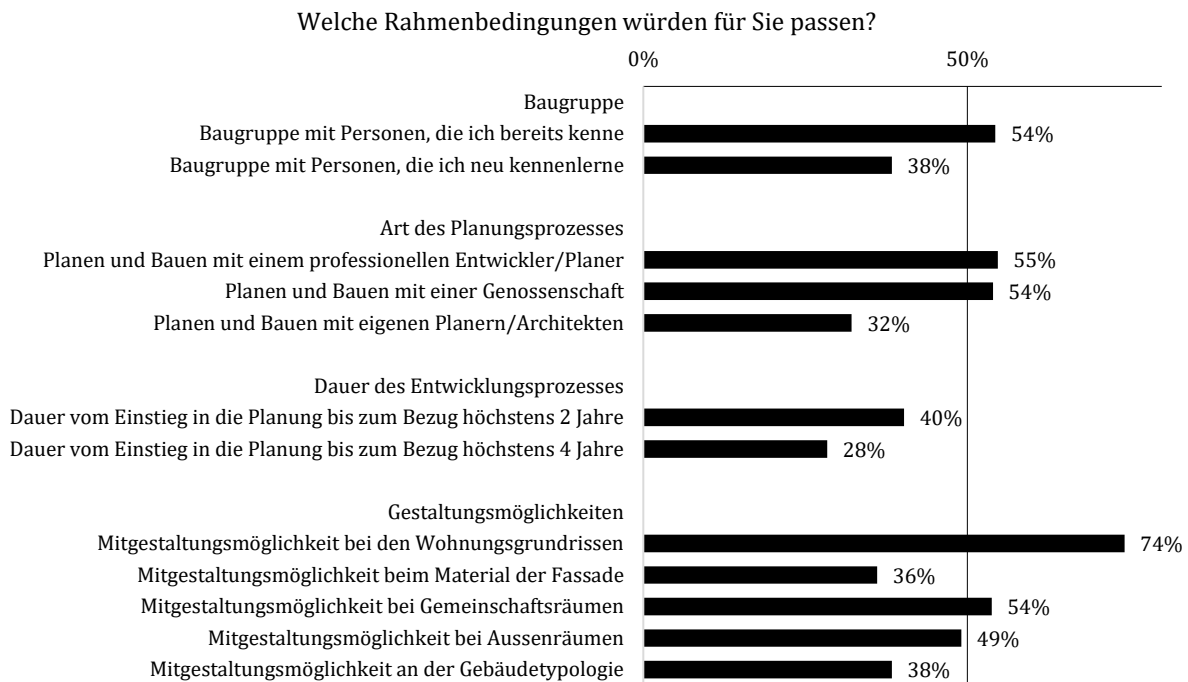


Abbildung 60 zeigt auch, dass das Interesse im (hohen) Alter abnimmt. Da bei der Frage nicht berücksichtigt wurde, ob Interessierte die Mittel haben, um sich an einer Baugruppe zu beteiligen, sollte das Interesse der jüngeren Generationen nicht mit Nachfrage verwechselt werden. Je nach Modell – Miteigentümerschaft mit Eigenkapital oder Genossenschaft mit Darlehen – variieren die finanziellen Anforderungen auch stark.

Bei der Zusammensetzung von Baugruppen sind die Interessierten offen. Abbildung 61 zeigt, dass eine Mehrheit am liebsten mit Personen bauen würde, die sie bereits kennen. Nichtsdestotrotz ist eine grosse Minderheit auch bereit, sich auf Leute einzulassen, die sie erst kennenlernen. Auch bei den Entwicklungspartnern gibt es keine Scheuklappen: ähnlich grosse Mehrheiten wären bereit, mit einem professionellen Entwickler oder mit einer Genossenschaft zusammenzuarbeiten. Eine Minderheit würde es bevorzugen, mit einem eigenen Planer oder Architekten zu arbeiten. Es gibt also keine grundsätzliche Präferenz für ein genossenschaftliches Modell, und eine hohe Bereitschaft, mit erfahrenen Entwicklern zu arbeiten.

Abbildung 61: Notwendige Rahmenbedingungen aus Sicht der Privatpersonen (n=532). Antworten nur von Interessierten.



Entscheidend ist, dass Privatpersonen als «Investoren» oder «Entwickler» andere Anforderungen an einen Entwicklungsprozess stellen als professionelle Akteure. Projektentwicklungen dauern von der ersten Standortanalyse bis zum Grundstückskauf, Bau und Bezug oft Jahre. Der Planungshorizont setzt viel Geduld voraus – für viele: zu viel. Für etwa 40 Prozent der Interessierten darf der Planungshorizont bis zum Bezug maximal zwei Jahre dauern, für knapp einen Drittel darf er vier Jahre dauern. Die wenigsten Privatpersonen wären also bereit, vom ersten Tag an dabei zu sein, d.h. ein professioneller (Zwischen-)Investor oder Entwickler müsste umfangreiche Vorleistung übernehmen und die Baugruppen zu einem geeigneten Zeitpunkt ins Boot holen.

Wann das ist hängt von den gewünschten Mitwirkungs- und Gestaltungswünschen ab. So möchte eine sehr grosse Mehrheit bei den Wohnungsgrundrissen mitreden. Dies setzt voraus, dass sie spätestens in der Phase des Vorprojekts, wenn letzte Anpassungen innerhalb des gewählten Wohnungsspiegels gemacht werden können, beigezogen werden müssten. Ein grosser Gestaltungswille besteht auch bei der Planung von Gemeinschafts- und Aussenräumen – was auf eine gewisse Frustration bei der traditionellen Planung von Stockwerkeigentum deutet. Eine Mitwirkung in der Gestaltung von Räumen bedeutet aber auch, dass Baugruppen schon zum Zeitpunkt des Erstellens des Raumprogramms einbezogen werden, spätestens aber auch hier zum Zeitpunkt des Vorprojekts, wenn die Raumanordnung festgelegt sowie Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzepte ausgearbeitet werden. Weniger Gestaltungsdrang besteht in Bezug auf die Wahl der Materialität der Fassade und der Gebäudetypologie. Dies scheinen Aspekte zu sein, die eher dem Architekten überlassen werden.

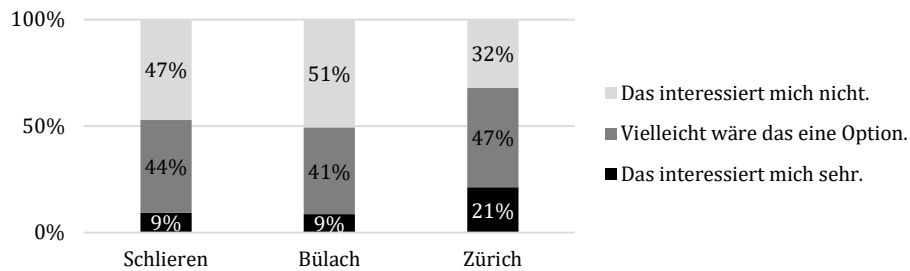
Auf unterschiedliche Altersgruppen und Haushaltsformen heruntergebrochen zeigen sich folgende Präferenzen:

- Junge unter 35 Jahren sind am ehesten daran interessiert, eine Baugruppe mit Bekannten zu schaffen. Sie sind dafür auch für alle Entwicklertypen und Planungsprozesse offen, am zeittolerantesten und legen besonderen Wert darauf, Gemeinschaftsräume mitzugestalten.
- Familien mit Kindern sind am offensten für Baugruppen mit Unbekannten, würden am liebsten mit eigenen Planern und Architekten arbeiten und haben ein grosses Bedürfnis, Gemeinschafts- und Aussenräume mitzugestalten und Bautypologien festzulegen.
- Personen, die alleine wohnen, haben den kürzesten Zeithorizont. Für viele von ihnen darf die Dauer bis zum Bezug maximal zwei Jahre dauern.

- Paare möchten besonders häufig die Wohnungsgrundrisse mitzugestalten.
- Pensionierte haben ein geringes Bedürfnis, bei Gemeinschaftsräumen oder im Aussenraum mitzugestalten, sie würden nur selten mit eigenen Planern oder Architekten arbeiten und sie sind weniger daran interessiert, Baugruppen mit Bekannten zu konstituieren.

Das grosse Interesse an Baugruppen ist eher ein grossstädtisches Phänomen. In Bülach und Schlieren sind Baugruppen vor allem eine Option, starkes Interesse ist selten (Abbildung 62).

Abbildung 62: Interesse an Baugruppen im Städtevergleich (n=1'218)



7 ZENTRALE ERKENNTNISSE

Die Befragung zur Akzeptanz städtischer Dichte zeigt, dass die Offenheit für bauliche Veränderungen, soziale Dichte und Durchmischung vor allem von der «städtischen Identität» geprägt wird: Typische Städter, die innerstädtische Wohnlagen suchen, schätzen Vielfalt und Veränderung und akzeptieren, dass mehr Dichte Teil und Bedingung des urbanen Lebens und ihres Lebensstils ist. Städte wie Zürich sind aber nicht nur Wohn- und Lebensraum für überzeugte Städter. Auf städtischem Gebiet leben auch Menschen, die urbane Eigenschaften zwar schätzen, aber nicht vor der Wohnungstür suchen.

Die Bewohner von grün geprägten, ruhigen Wohnquartieren erwarten ein ruhiges und unaufgeregtes Umfeld mit Menschen, die einen ähnlichen Lebensstil pflegen. Wohnbauten sollen locker angeordnet sein und Distanz zum Nachbarn bieten. Die Bewohner von Wohnquartieren reagieren verhalten auf Veränderungen und wehren sich gegen den Verlust von Freiraum. Pragmatische Städter schätzen vor allem die Verkehrsanbindung und das Versorgungsangebot an gut erschlossenen Lagen. Sie schätzen im Wohnumfeld zwar die soziale und Angebotsvielfalt der innerstädtischen Quartiere, bevorzugen aber typologisch die durchgrünte Durchlässigkeit der Agglomeration.

Für die Attraktivität der Stadt als Wohnort ist es entscheidend, dass unterschiedliche Lagen ihre spezifischen Eigenschaften und Qualitäten weiter entwickeln können, und dass die Stadtentwicklung nicht der Verlockung der Vereinheitlichung und von städtebaulichen Monokulturen erliegt.

Die empirischen Befunde bestätigen Erkenntnisse aus den letzten drei Befragungen. Sie liefern Politik, Planern und Wohnungsanbietern Hinweise, wie Verdichtung dazu beitragen kann, dass die Stadt Zürich den vielfältigen Bedürfnissen ihrer Einwohner auch in Zukunft gerecht wird.

Die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Räume bietet Städten die Gelegenheit auszuprobieren, wie Gestaltung und Nutzbarkeit am besten zusammenspielen. Die Befragung zeigt, dass Einwohner in der Regel klare Vorstellung davon haben, was wichtig ist: Eine angemessene Ausstattung und Konsumangebote, Aufenthaltsqualität und Atmosphäre. Leere Plätze erfüllen diese Erwartungen in den seltensten Fällen. Das gilt auch für die zentral gelegenen städtischen Grundstücke, bei denen eine Umnutzung aktuell ansteht: beim Carparkplatz wäre es angebracht, Strukturen für Freizeitangebote zu diskutieren, beim Papierwerdareal wäre ein besserer Zugang zum Wasser prüfenswert.

Im Rahmen von Quartierentwicklungen wird entschieden, für wen nach welchen gestalterischen Kriterien gebaut wird und wie Wohnen und Zusammenleben funktionieren sollen. Einwohner bemängeln an schlechten Beispielen, dass sie das städtebauliche Gesamtbild oder die sozialen Strukturen zerstören: In typischen Wohnquartieren sind neue Siedlungen oft zu klotzig oder zu eintönig, an innerstädtischen Lagen schaffen sie nicht genügend Durchmischung. Geschätzt werden Entwicklungsprojekte, die Räume beleben oder breit zugänglichen Wohnraum an guter Lage schaffen. Mit der Quartiersversorgung und dem Nachbarschaftsleben sind die Einwohner indes zufrieden: sie wählen sich in der Regel ein Wohnumfeld, in dem sie das bekommen, was sie erwarten.

Die Stadt Zürich ist in den letzten Jahren vor allem dank Arealentwicklungen gewachsen. Die von den Einwohnern formulierten Erwartungen an das Erscheinungsbild von grossen Siedlungen zeigen, dass vielfältige Typologien wichtiger sind als die Architektur einzelner Gebäude. Wichtig ist auch ein angemessener Umgang mit Öffentlichkeit und Privatsphäre; an gut frequentierten Strassen und Wegen sind einsehbare Erdgeschosswohnungen verpönt, gemeinsam nutzbare Infrastrukturen braucht es nur, wenn sie im Alltag genutzt werden – oder besseren Zugang zum Aussenraum schaffen. Weiter werden Areale nicht als Inseln der Selbstversorgung betrachtet. Sie sollen keine redundanten Angebote schaffen. Das zeigt sich nicht zuletzt an kontrovers diskutierten Themen wie Parkplätzen: Platz fürs Auto braucht es nicht zwingend auf dem Areal oder im Haus, solange es eine Strasse

weiter eine blaue Zone gibt. Schliesslich braucht es direkte Kommunikationswege zur Verwaltung, damit das Leben in grossen Siedlungen reibungslos funktioniert. Das kann über Apps funktionieren, Telefon und der Hauswart haben aber noch lange nicht ausgedient.

Wer in der Stadt Zürich nach einer Wohnung sucht, muss Lage- und Objekt- Kriterien identifizieren und anhand des Angebots priorisieren. Die Befragung zeigt, dass Wohnungssuchen in der Stadt Zürich örtlich klar eingegrenzt sind und die wenigsten bereit sind, Angebote ausserhalb ihres Perimeters zu berücksichtigen. Die Einwohner bündeln ihre Präferenzen in Bezug auf die Lage, das Umfeld und die Wohnung. Gleichwohl sind viele flexibel, was das Wohnobjekt betrifft: Mieter und Eigentümer sind auch offen für andere Wohnformen, das Verhältnis von Haushaltsgrösse und Zimmerzahl ist verhandelbar. Auch die Erwartungen an minimale Wohnstandards sind – je nach Alter und Lebenshintergrund – tiefer als häufig angenommen wird: es gibt auch eine kaum beachtete Nachfrage nach «unattraktivem» Wohnraum. Schliesslich gibt es ein unbefriedigtes Bedürfnis, das eigene Wohnobjekt mitzugestalten: Hätten sie die Gelegenheit, würden viele im Rahmen von Baugruppen an Entwicklungsprozessen teilhaben wollen.

8 DATEN UND LITERATUR

Diese Studie leistet einen empirischen Beitrag zu räumlich und gesellschaftlich differenzierten Einstellungen zu baulicher Dichte. Sie beruht auf einer standardisierten schriftlichen Befragung, die im Juni 2017 in leicht modifizierter Form zum vierten Mal durchgeführt wurde. Angeschrieben wurden 5'000 zufällig ausgewählte Personen in der Stadt Zürich. 804 Personen (16 Prozent) haben an der Befragung teilgenommen. 23 Prozent haben den Fragebogen online ausgefüllt, was deutlich mehr ist als in der Befragung zwei Jahre zuvor (14%). Von den Stadtkreisen ist der Kreis 10 leicht überrepräsentiert, die Kreise 11 und 12 sind leicht unterrepräsentiert. Auf soziodemografischer Ebene sind zudem Junge und ausländische Staatsbürger unterrepräsentiert. Zum zweiten Mal ist die Befragung in Bülach und neu in Schlieren durchgeführt worden. In Bülach haben 249 Personen (17 Prozent) der angeschriebenen Personen an der Befragung teilgenommen. In Schlieren haben 210 Personen (14 Prozent) geantwortet. Der Fragebogen enthielt viele offene Fragen und war inhaltlich anspruchsvoller als bei den letzten drei Befragungen. Dies könnte – in Kombination mit dem frühsummerlichen Zeitpunkt der Befragung – eine Erklärung für den tieferen Rücklauf als bei den letzten Befragungen sein.

Die Studie wertet die Antworten in zwei Dimensionen aus. Einerseits werden Unterschiede in der gesellschaftlichen Dimension untersucht. Andererseits werden Unterschiede je nach Präferenz der Wohnlage und Wohnform analysiert.

Zu den sozialen Merkmalen zählen das Alter, Geschlecht, der höchste Bildungsabschluss, das Brutto-Haushaltseinkommen und die Staatsbürgerschaft. Weiter wird unterschieden, ob Kinder im Haushalt leben, und wie die Haushalte leben, also ob sie zur Miete, in Genossenschaftswohnungen oder im Eigentum wohnen. Schliesslich wurden Einstellungen anhand der bevorzugten Wohnlagen unterschieden.

Die Unterschiede werden mit deskriptiven Auszählungen dargestellt und über lineare Regressionsanalysen identifiziert. Solche Regressionen ermöglichen es, einzelne Effekte auseinanderzuhalten. Es ist beispielsweise möglich, dass ein Zusammenhang zwischen einer Einstellung und dem Alter sichtbar wird, dieser Effekt aber tatsächlich über die geringere Bildung zustande kommt, welche mit dem höheren Alter einhergeht. Mit einer linearen Regression können solche Scheinkorrelationen kontrolliert werden.

Quellen

Kanton Zürich. (2014). *Richtplan: Raumordnungskonzept*. Zürich.

Schwierz, C., & Rosin, K. (2015). *Familienstadt Zürich*. Zürich.

Statistik Stadt Zürich. (2017). *Bevölkerungsentwicklung nach Szenario*. Zürich.

Zimmerli, J. (2015). Familien als Zielgruppe der Stadtentwicklung. *Swiss Real Estate Journal*, 11.