

Gesellschaftliche Trends als Herausforderung für den Wohnungsbau und Zürichs Stadtentwicklung

ETH Forum Wohnungsbau | 20. April 2012 | Günther Arber



Wachstum und Wandel



Lagebericht aus einer blockierten Stadt, der sogar der Abfallofen ausgeht: Und wieder droht Bevormundung

Zürich bittet um den letzten Kehrriech

VON PETER HARTMANN

Die Lage ist hoffnungslos über-
dacht (wie Ennio Flaiano,
Folios Drehbuchschreiber, Ita-
lien-Demokratieforschler):
Zürich hat nicht nur ein Finanzloch,
sondern auch einen Abfallsack über
den Kopf. Die Stadt, ungeschmeichelt nicht mehr die
wäherse der Welt, kämpft sich im Untel
des «Tages-Anzeigers» durch ein «Ab-
fallloch».

Aber es handelt sich nicht um zurecht Ab-
fall, im Gegenteil: Das Abfallwesen der
Stadt Zürich (AWZ) hat noch Kehrriech.
Und wurde gehört bis in den Schwarzwald.

Schon bald, die Verträge sind unter-
schrieben, geht aus Wädwil drüber im
EU-Raum ein Hilfskonvoi von anwech-
selndlichen, aber dringend erwarteten Lasten.
Stern, wird das Konvoi im Hauptklo von der
Autobahn absetzen und die begehrte Con-
tainer-Fracht mindestens 15000 Tonnen
pro Jahr, in die nachstehende Öfen entladen.
Es handelt sich um ungeschmeichelt Plastik,
Müll, um den ungeschmeichelt letzten
Dreck während reicher Mitteleuropäer, etwa
Nahrung (auch ein potentieller Lieferant),
unter Kehrriechbergen brennen, ersticken,
fällt im sauber getünchten Zürich immer
weniger Ölöl an, was die Behörden
zwingt die Entsorgungskosten höher zu
schrauben, um den perfektionistischen
städtischen Hauptstadtsatz nachzuführen zu
können.

Letztes Jahr erreichte das Defizit der
ausseren Wirtschaftskassen bereits 18 Mil-
liarden Franken. Die Konsolidation weicht
sich fatal. Bis zum Jahr 2000 würde sich das
Manko im Abfallloch auf 40 Milliarden Fran-

VERNEBELT Zürich, die blockierte Stadt, hat
kein Geld mehr, und die Hälfte ihrer Steuerer-
nahmen geht das Sozialamt aus. Der Resten hat
in eine Bau- und Zonenordnung aufgeworfen.
Nun droht eine weitere Bevormundung, weil aus
die Ablehnung nicht im Griff hat. Der Glau-
berkrieg um das Dragonenfeld hat die national-
en Probleme Zürichs zu lange verdrängt.



1200 Chocards, 10 000 Seidaltüte, 14 000 weitere Kartonsätze: Zürich, die hoffnungslos Hauptstadt der Arbeit

nach Vorschlag einer Kommission um 67
Rappen angehoben werden der 35-Dien-
Abfallack von Fr. 125 auf Fr. 195 (der in
Horgen oder Kloten bereits Fr. 320 kostet).
Prüfung durch die SVP (nationalistische
Opposition): Sie will die Rechnung argu-
len – so wie sie schon einmal per Volks-
entscheid von Fr. 100 ab-
schneiden konnte.

Damit schafft die SVP die
in der Stadtlicher Ecken
nicht vertrieben ist, zur
Handlungsbedarf für einen
eigenen Markt, der nicht
und nicht in der Rolle der
Übersicht auftritt, so die
Stadt bevormundet. Rege-
nerator Hans Hiltmann,
der kantonalen Hauptredak-
tion, im Mai 1995 über

hat Dilemma führt aber an über die An-
passung an die Realität.

Hans Hiltmann, der Praktiker-
sitzende der FDP im Gemeinderat, sieht als
praktische Massnahme – auch noch eine Ab-
hilfe für pro Woche, eine Konfliktlösung
und damit gleichzeitig «Strukturpolitik» in
der Lebensrealität der SVP-Klientel.
Tun oder später auch die Schliessung der
Kulturverbandsorganisation an der Zonen-
strasse im Industriequartier mit der in-
nen Quartier der nächsten Aufhebung der
offenen Dispositionen, wieder stark auftritt.
Die radikale Variante, die schon der fast
vergessene Hauptbericht vorzüglich, die
Privatisierung öffentlicher Betriebe, wird
politisch akzeptiert durch den

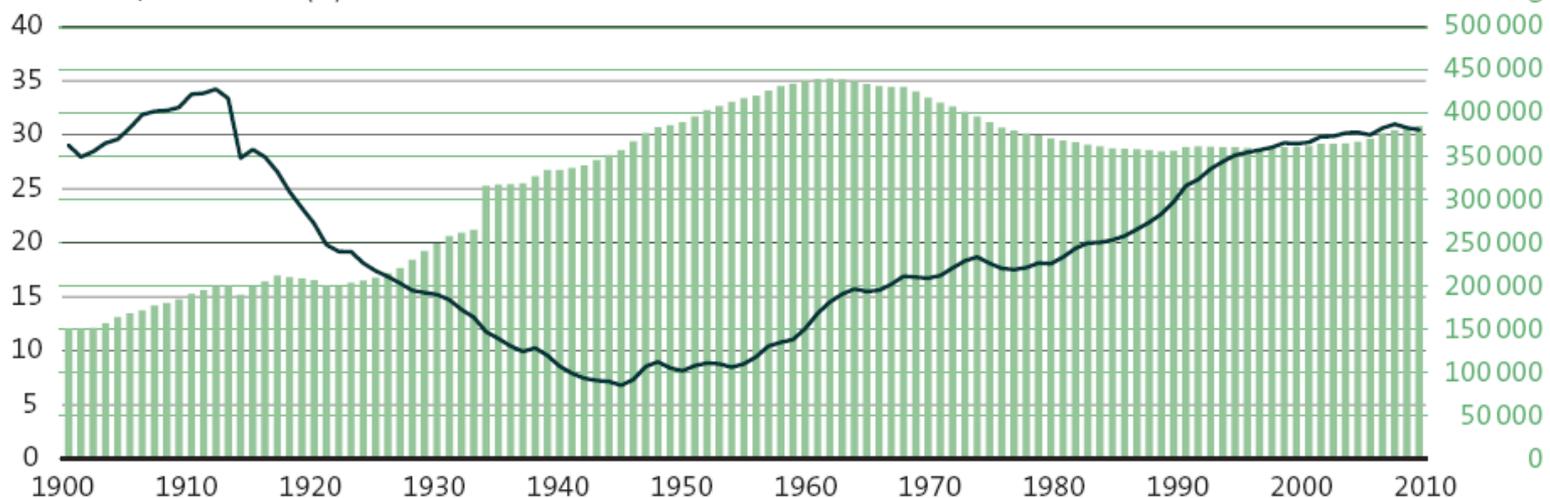
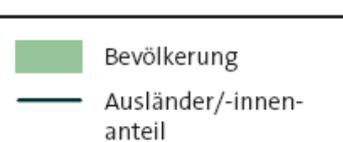
hat der Blick auf diese schlechte Not-
lage verfehlt. Fast ein Zehntel der Zü-
cherinnen und Zücher lebt unter dem Ein-
stimmigen und stützt sich mit der
Sozialhilfe der Normalität, die ihnen das
Sozialamt garantiert. Und 30 Prozent kom-
men auch wieder von der Fürsorge weg.

Das engste soziale Netzwerke
bedeutet einen hohen Preis, auch ein Sozials-
amt. Im Jahre 1994 wurde die Hälfte der
Steuereinnahmen Zürichs von 1,7 Milliar-
den Franken, rund 850 Millionen, von Sozials-
amt wieder ausgegeben, 500 Millionen,
mehr als der Steuerertrag von juristischen
Personen. Bonen als ungeschmeichelt
Beiträge an Arme und Alte an Behörden
und Arbeitslos, davon 150 Millionen an
routen. Sozialhilfe. Nach Rückbesinnung
durch IV-Arbeitslosversicherung und an-
dere Kanäle: Nicht für Zürich das Netto-

Die ausgepresste Zitrone

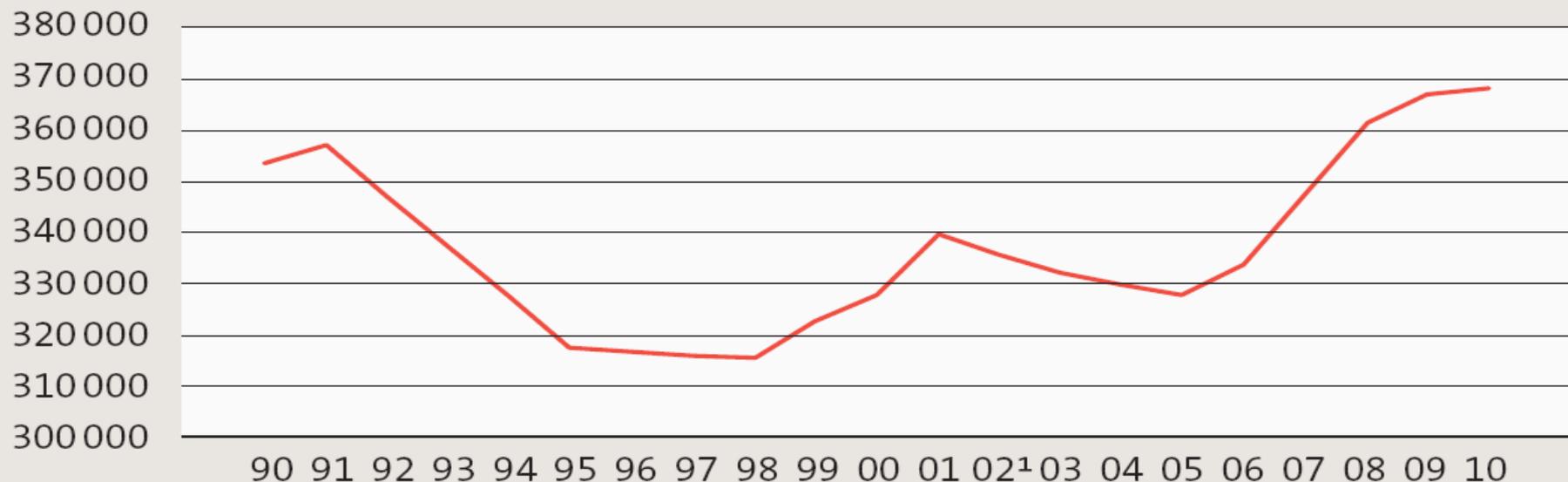
Ausländer/-innenanteil(%)

Bevölkerung



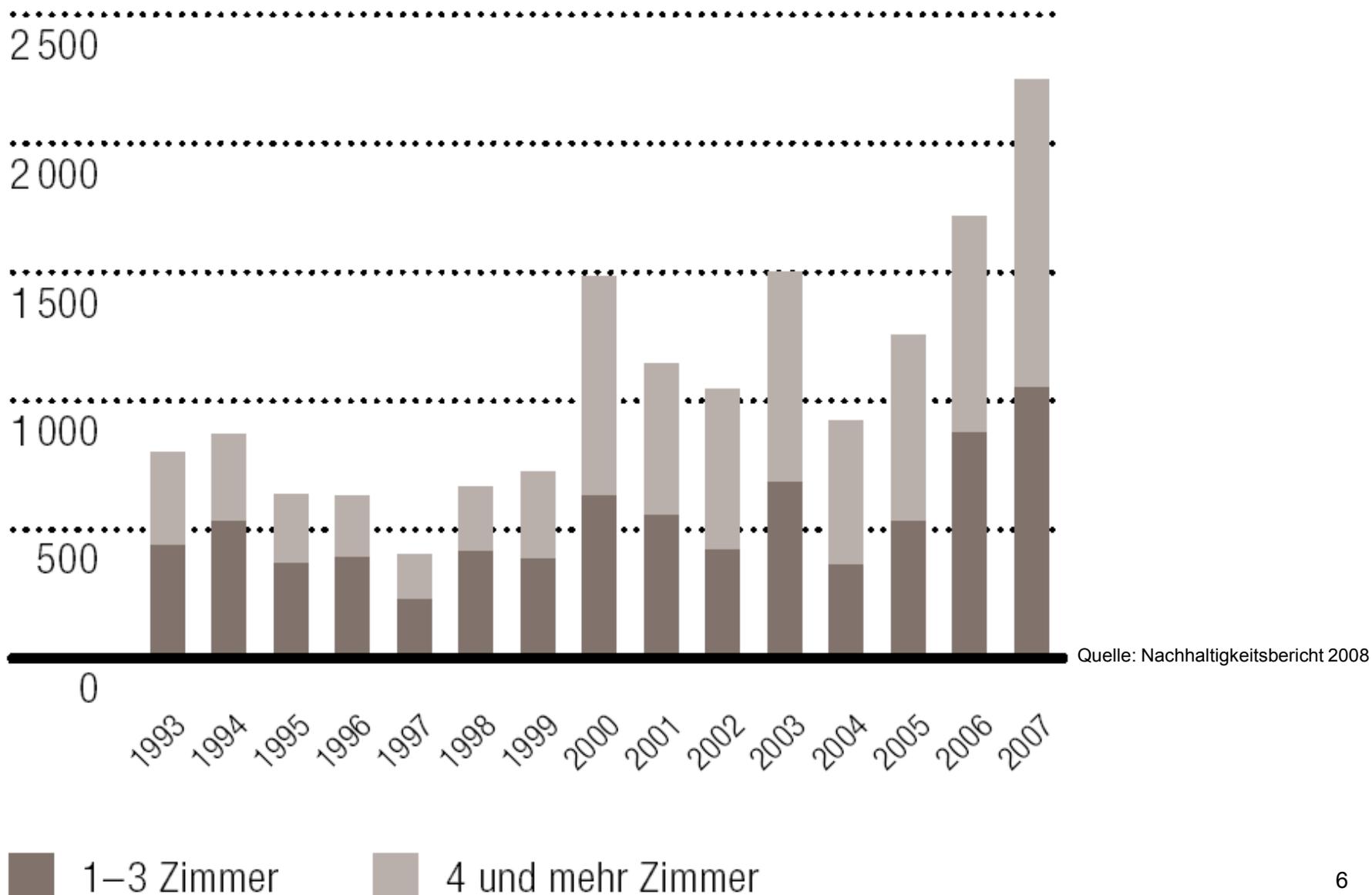
Quelle: Statistik Stadt Zürich

Arbeitsplätze



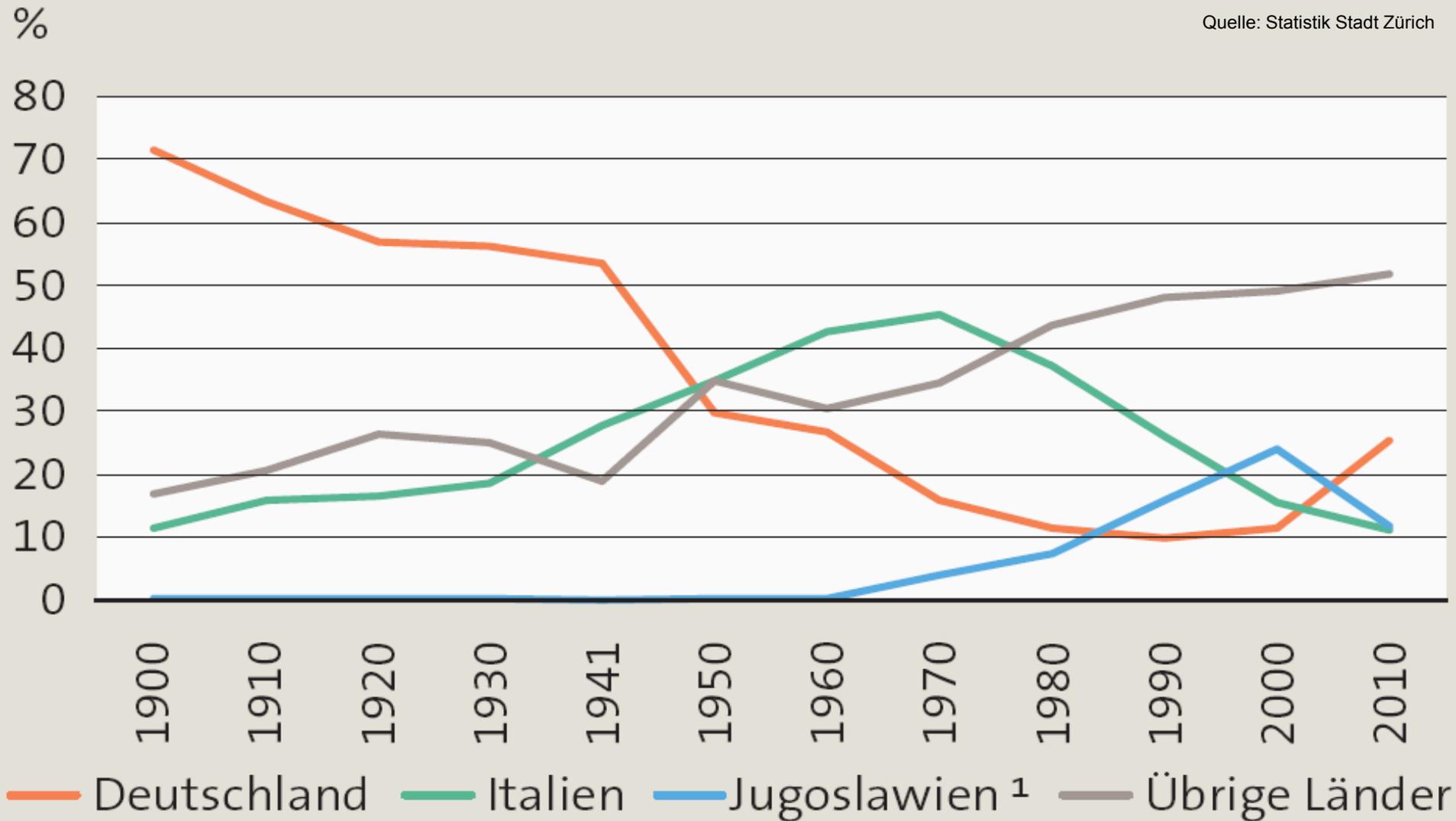
1 Daten nicht erhältlich.

Neu erstellte Wohnungen (nach Zimmerzahl)



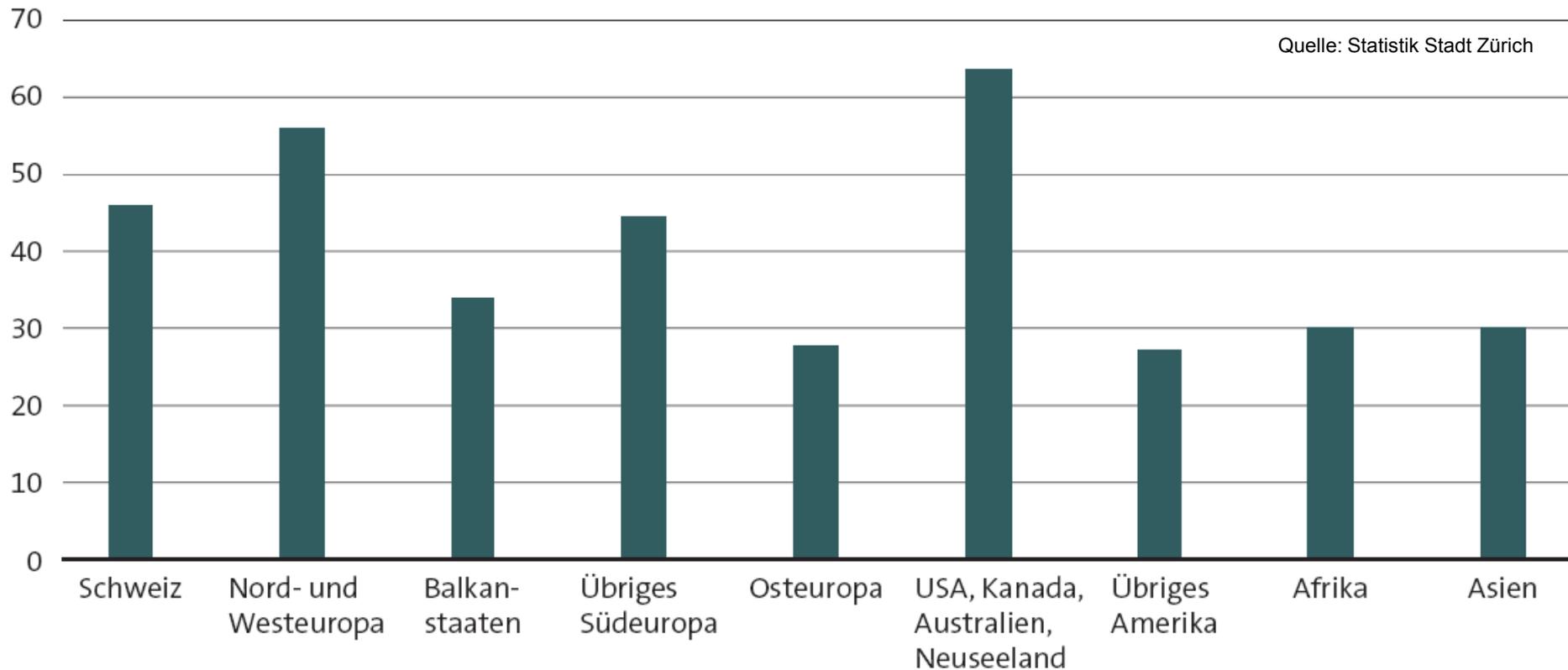
«Neue Zuwanderung»

Quelle: Statistik Stadt Zürich



Medianeinkommen 2010

Steuerbares Einkommen (1000 Franken)



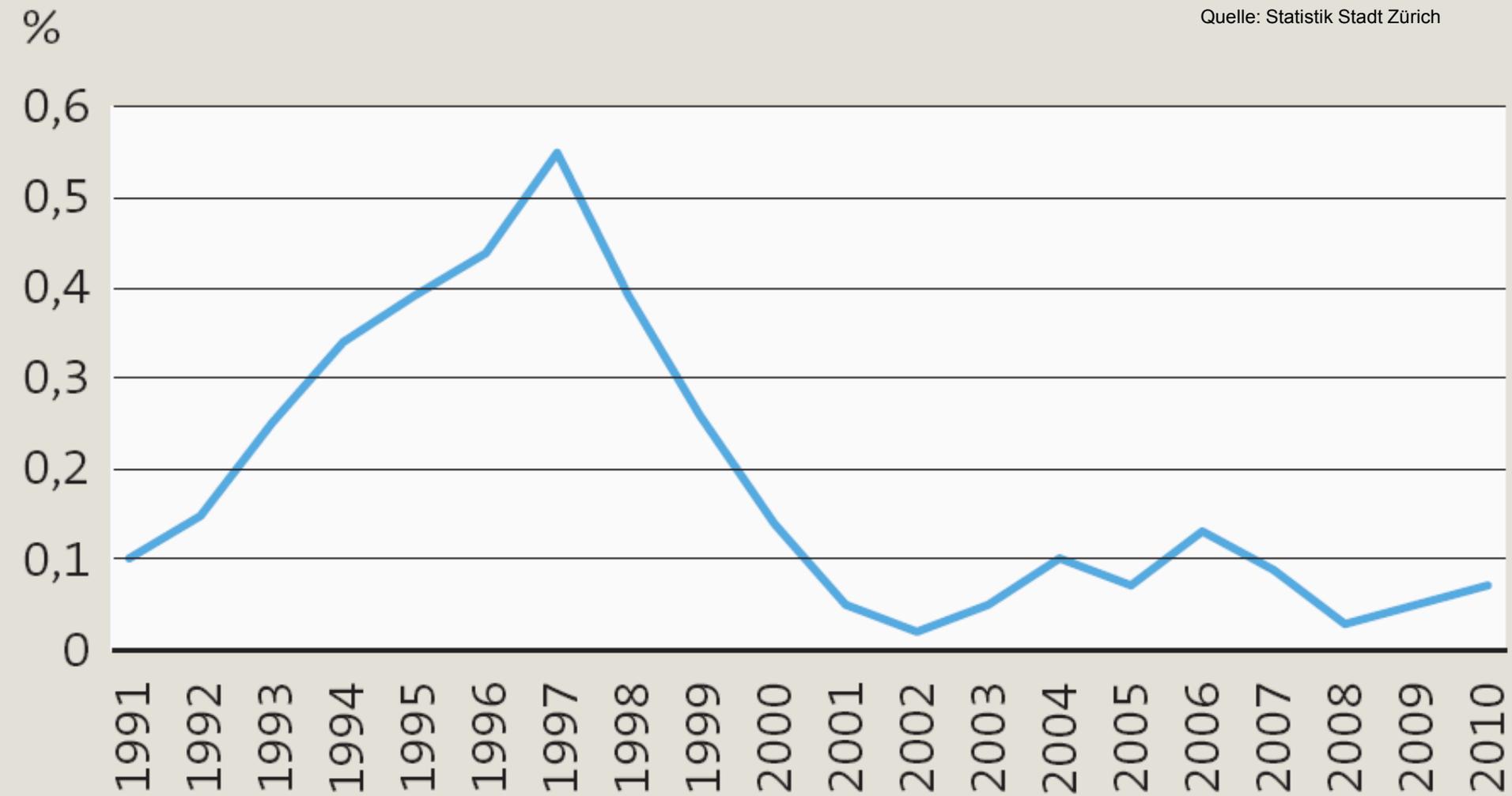


nderkrippe Bambi
BAMBI

Knappheit und Verdichtung

Leerwohnungsziffer

Quelle: Statistik Stadt Zürich



Bestands- und Angebotsmieten

(Mittelwert)

1 Zimmer:	Fr. 861.-
2 Zimmer:	Fr. 1175.-
3 Zimmer:	Fr. 1344.-
4 Zimmer:	Fr. 1753.-
5 Zimmer:	Fr. 2535.-

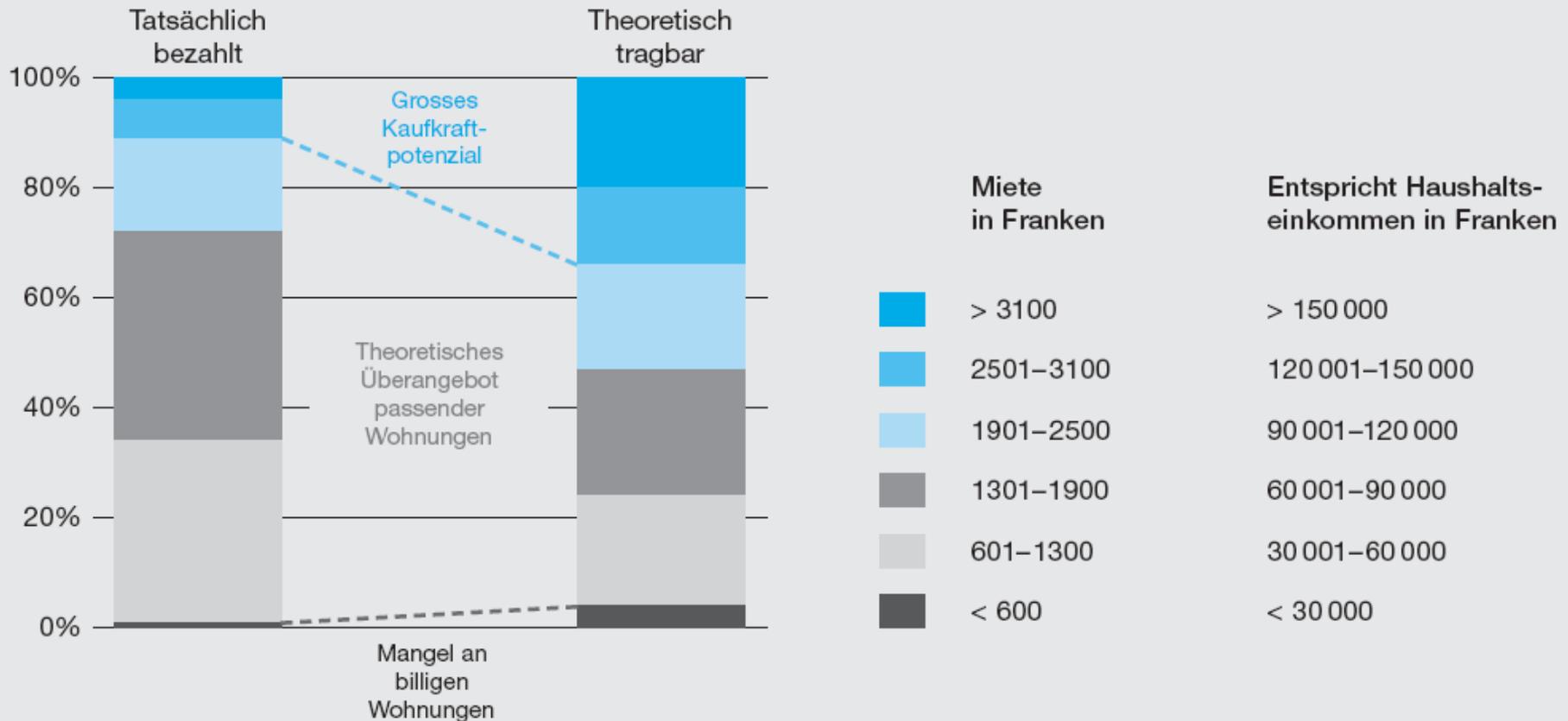
Mittelwert gemäss Mietpreis-Struktur-
Erhebung 2006, Hochrechnung gemäss
Mietpreis-Index für 30.4.2011;
Quelle: Stadtentwicklung Stadt Zürich

(Median)

1 Zimmer:	Fr. 910.-
2 Zimmer:	Fr. 1485.-
3 Zimmer:	Fr. 1910.-
4 Zimmer:	Fr. 2450.-
5 Zimmer:	Fr. 3020.-

Median der öffentlich angebotene
Mietwohnungen (exklusive Genossen-
schaften), Zeitraum 1. Quartal 2010 bis 1.
Quartal 2011; Quelle: Wüest & Partner

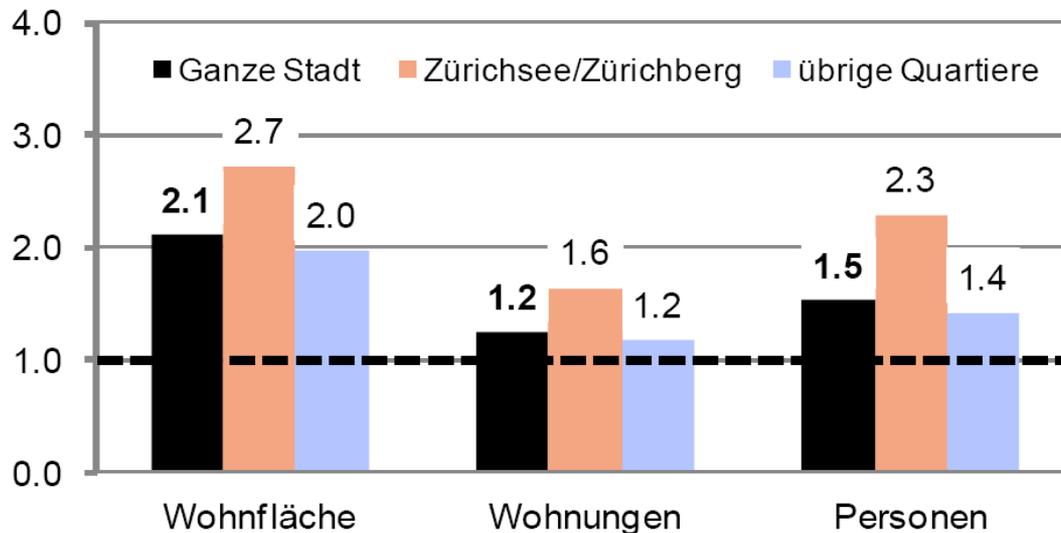
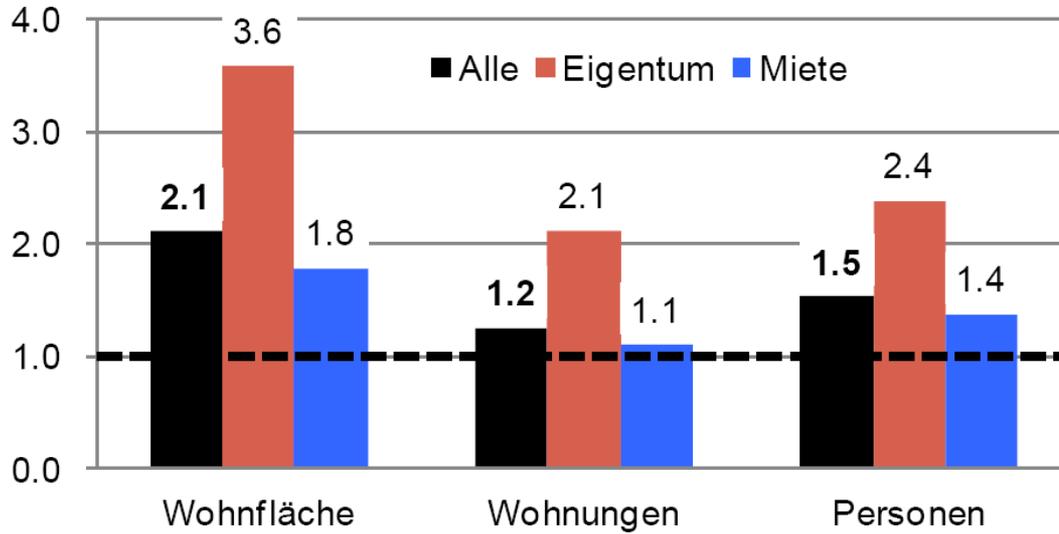
Mietpreis- und Einkommensstruktur



Verteilung der bezahlten Mieten und der theoretisch tragbaren Mieten nach 25%-Regel; Zahlen aus SAKE 2008; Quelle: Stadtentwicklung Stadt Zürich

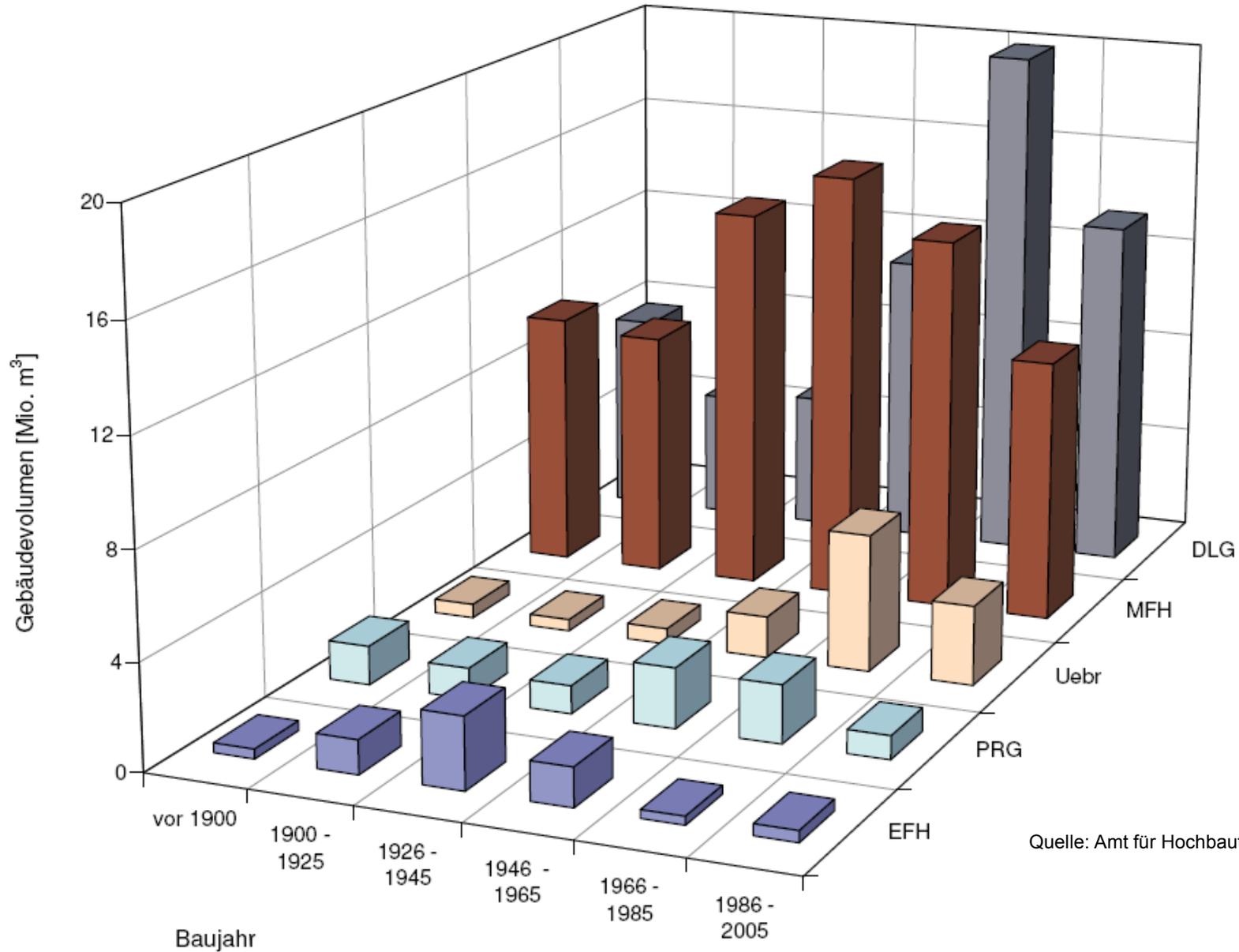
Verdichtung durch Ersatzneubau

Stadt Zürich, Verhältnis Bestand 2000/2009 auf Abbrucharealen 2003-2007 (nur abgebrochene Wohnbauten)



Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich

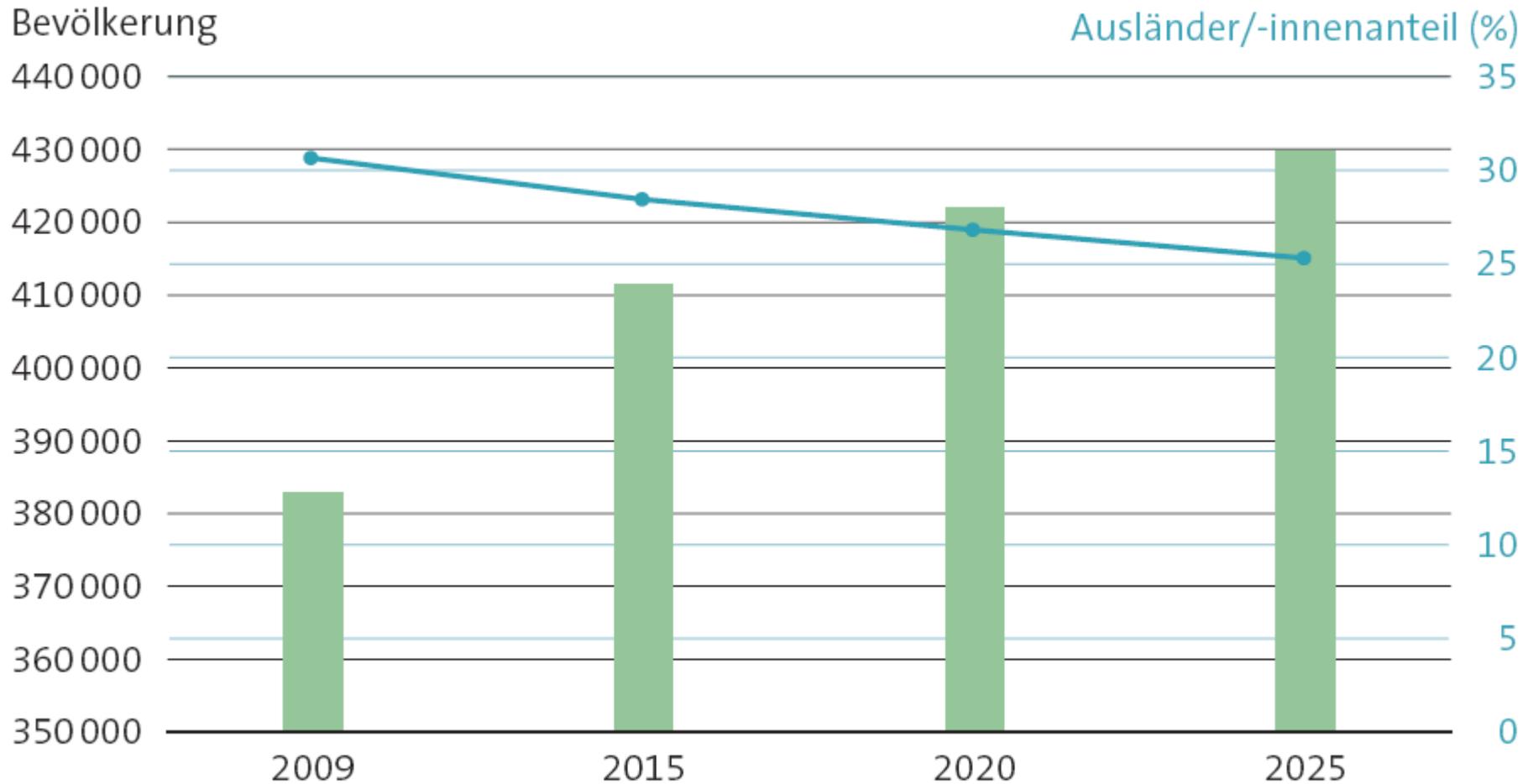
Altersstruktur Gebäudepark



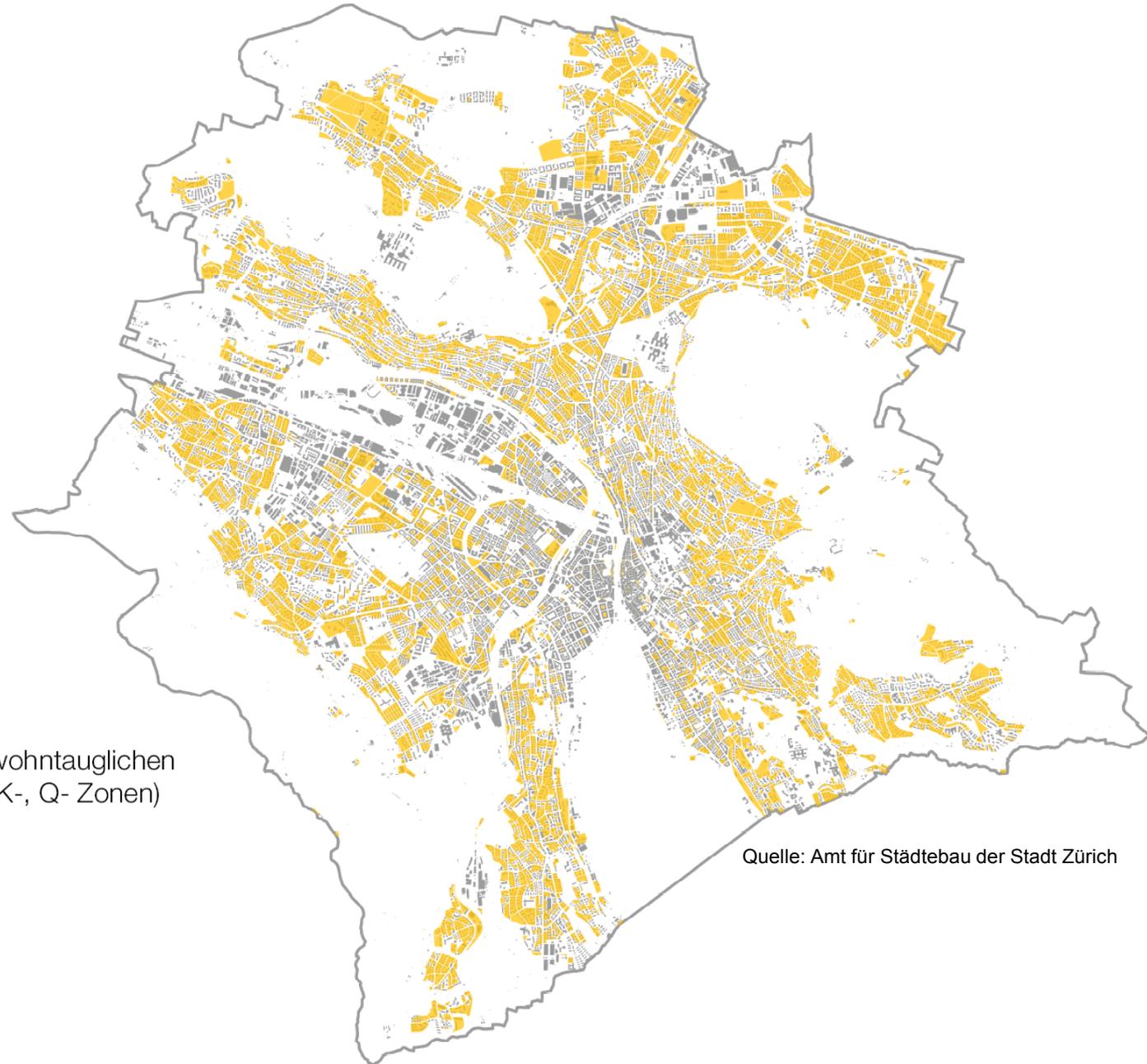


Wie es (vielleicht) weitergeht

Bevölkerungsprognose



Reserven im Bestand



 Reserven ab 25% in «wohntauglichen Zonierungen» (W-, Z-, K-, Q-Zonen)

Quelle: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

ETH GLOBE

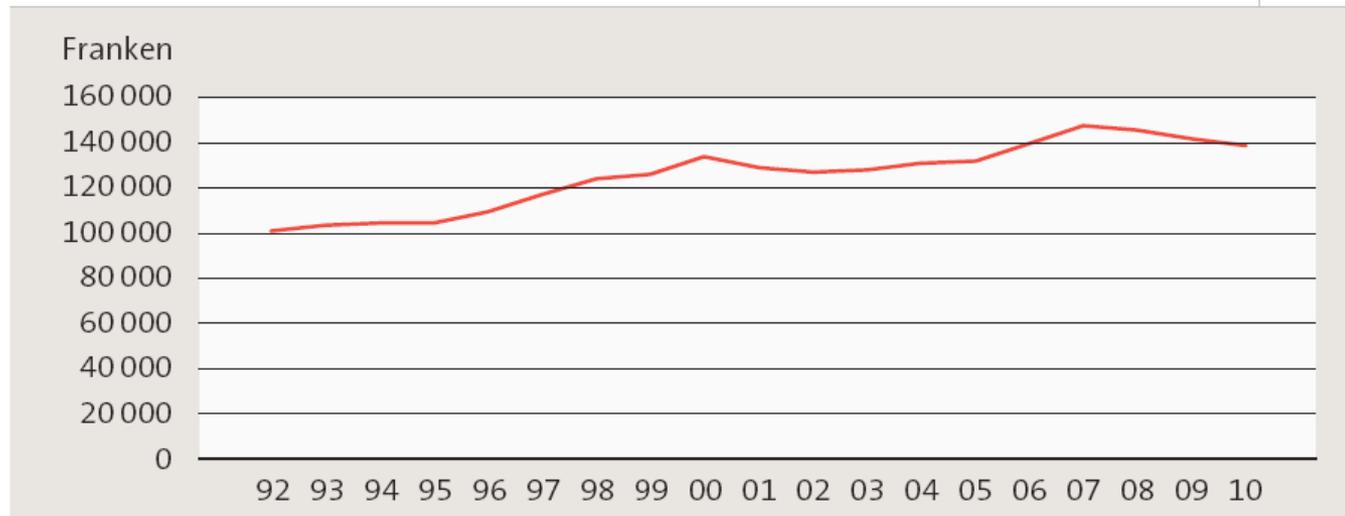
Das Magazin der ETH Zürich, Nr. 2 / Juni 2010

Die Stadt der Zukunft



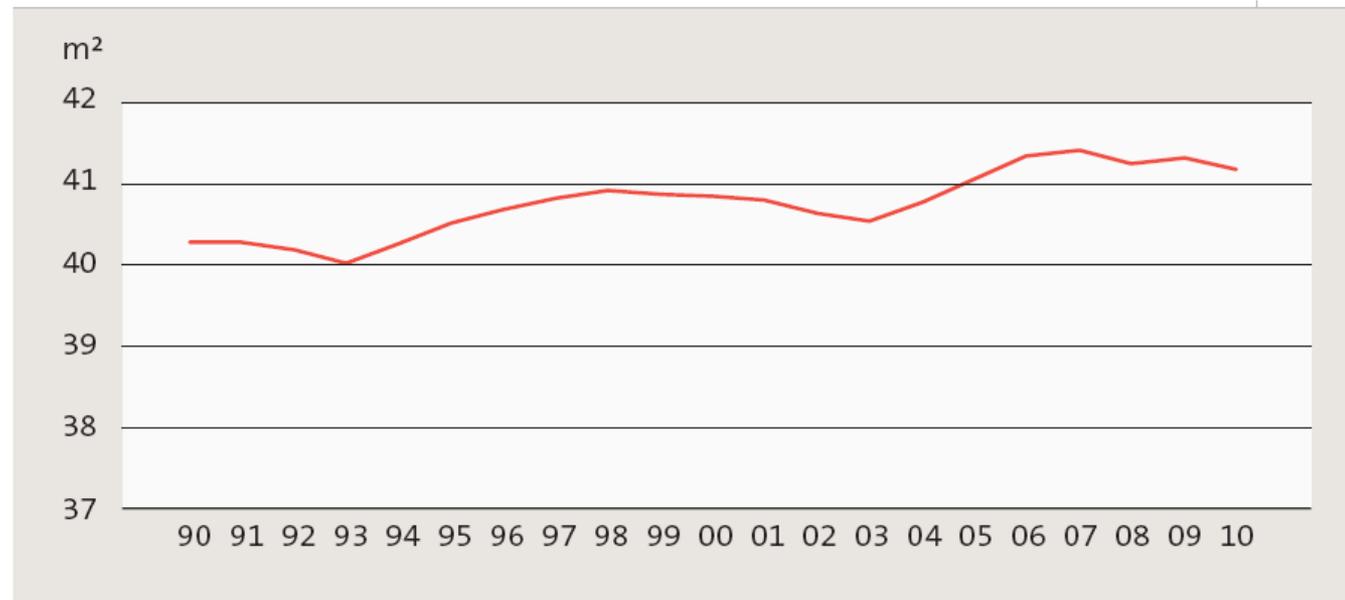
Wertschöpfung pro Einwohner/-in

► Real erwirtschaftete Wertschöpfung in der Stadt Zürich zu Preisen von 2000

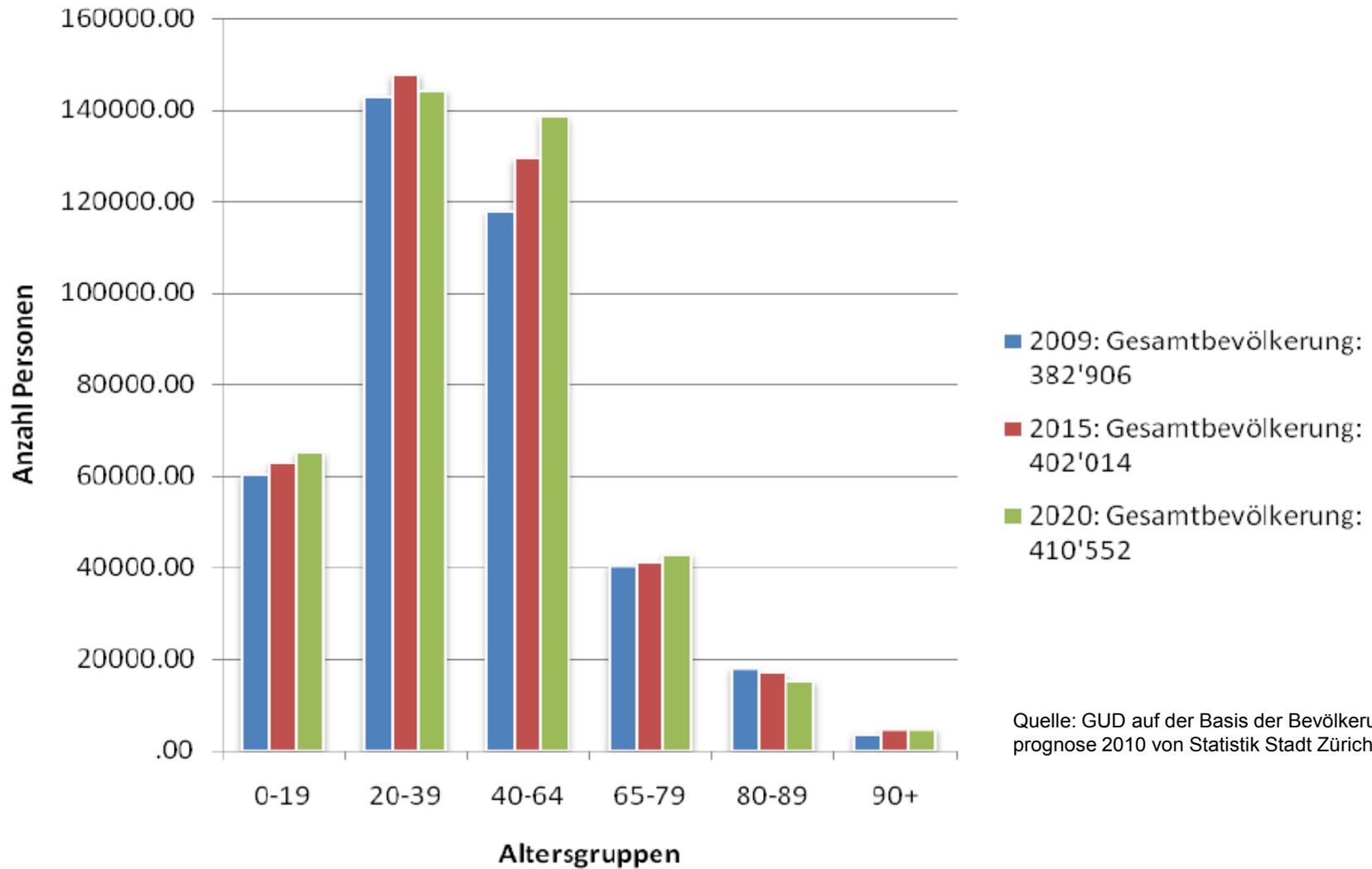


Nettowohnfläche pro Kopf

Quelle: Statistik Stadt Zürich



Prognose Altersstruktur



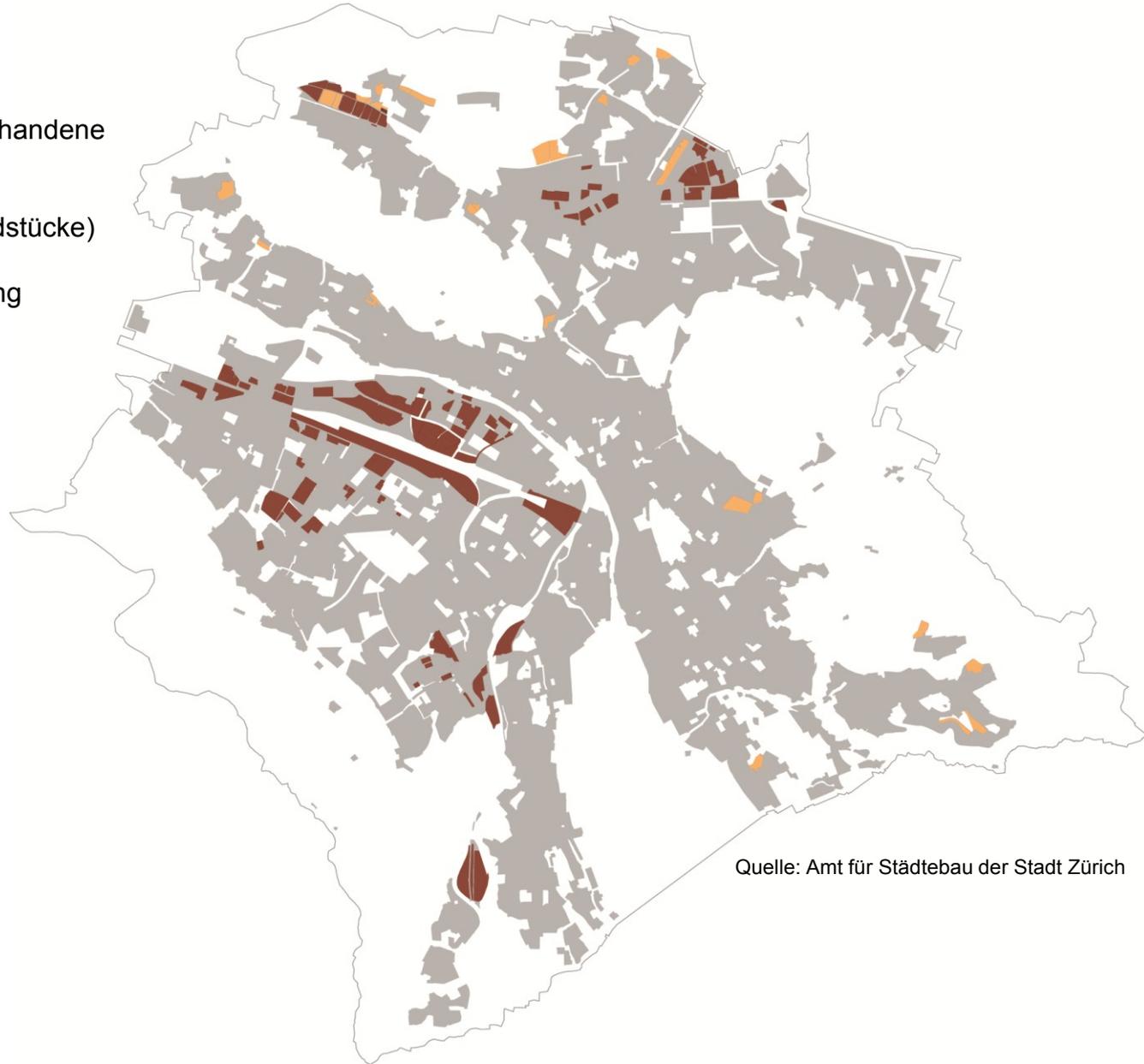
Quelle: GUD auf der Basis der Bevölkerungsprognose 2010 von Statistik Stadt Zürich



Herausforderungen und Potenziale

Art und Lage der Reserven

- Erneuerung im Bestand (vorhandene Strukturen und Typologien)
- Neubau (unüberbaute Grundstücke)
- Umnutzung, Umstrukturierung

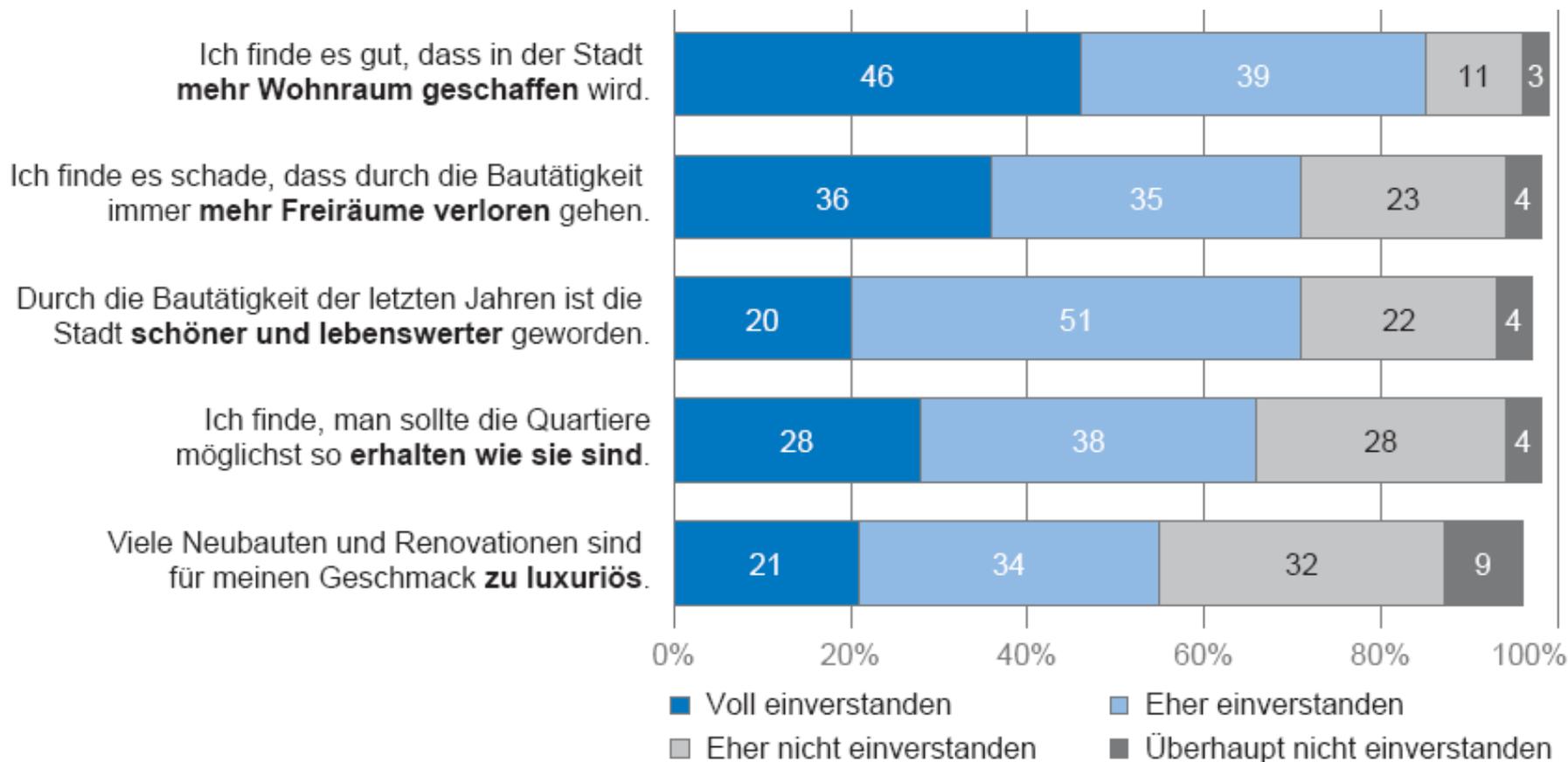


Quelle: Amt für Städtebau der Stadt Zürich



Herausforderung → Erneuerung ermöglichen

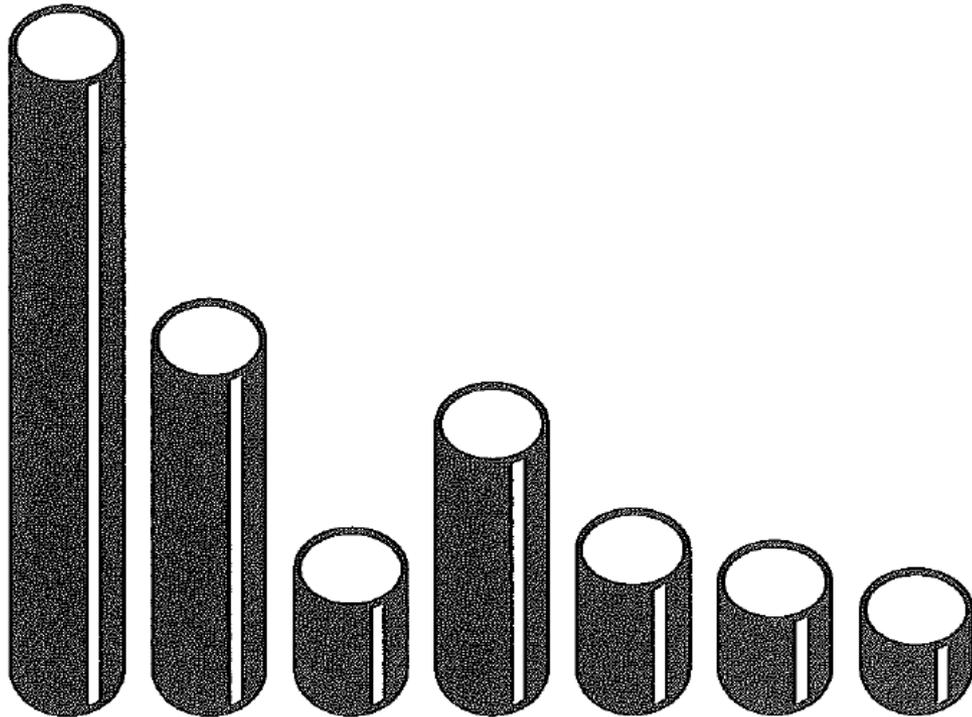
Beurteilung der Bautätigkeit



Quelle: Bevölkerungsbefragung 2007

Entwicklung Wärmebedarf Neubauten

Heizöläquivalent pro m² Bezugsfläche:



22 Liter	12 Liter	4.2 Liter	9 Liter	4.8 Liter	3.8 Liter	3 Liter
üblicher, Neubau	Muster-verordnung	Minergie	Muster-vorschrift	Muster-vorschrift	Minergie	Minergie-P
1975	1992	1998	2000	2008	2009	2009

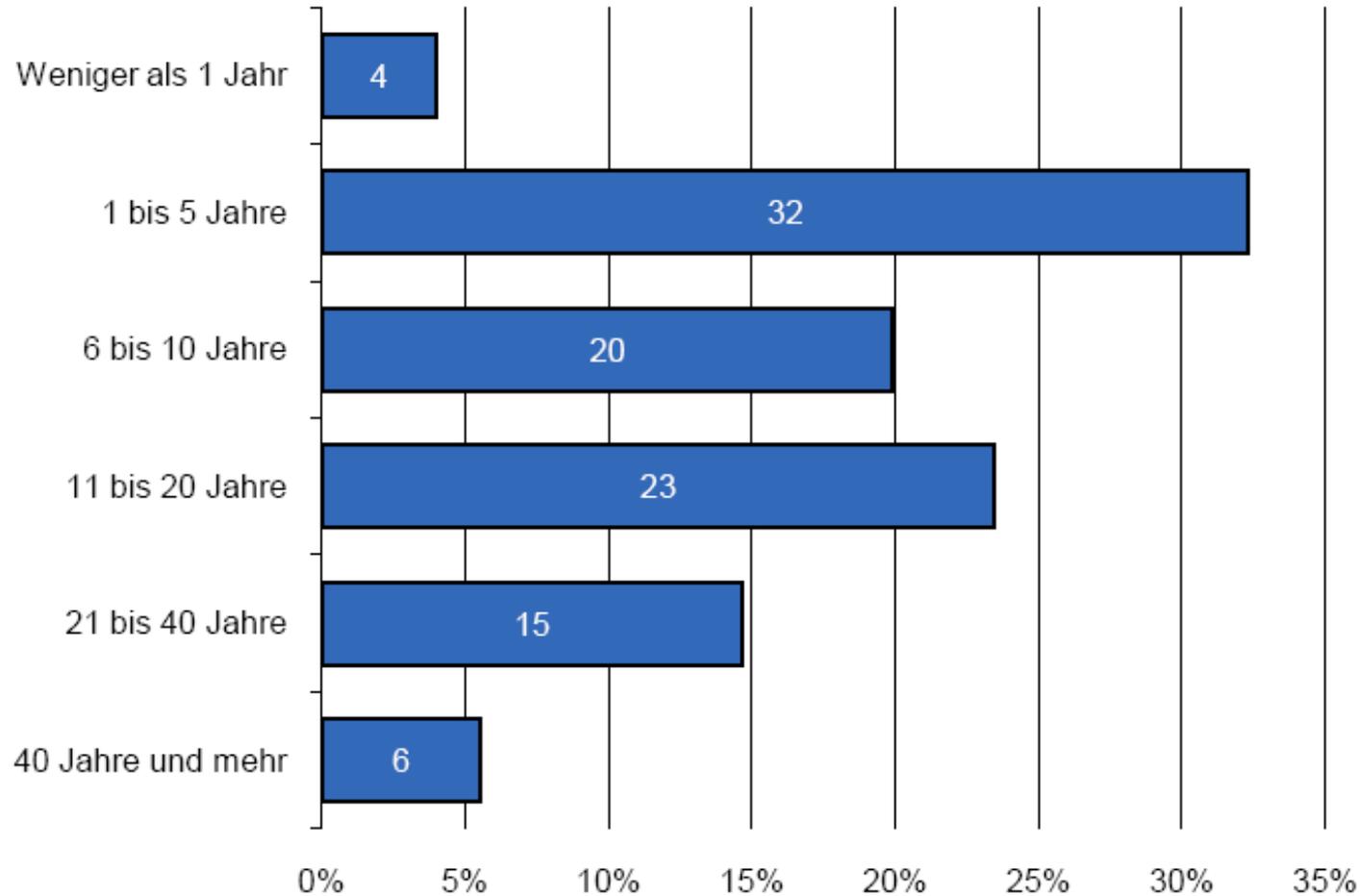
Quelle: Tec 21 Dossier März 2010



Herausforderung → Durchmischung gewährleisten

Bestandes- vs Angebotsmieten

Wohndauer in derzeitiger Wohnung:





AUSZEICHNUNG

Nachhaltig Sanieren

Haben Sie Ihr Wohngebäude nachhaltig saniert und dabei auch soziale Aspekte sorgfältig berücksichtigt?

Dann melden Sie Ihr Projekt für die Auszeichnung Nachhaltig Sanieren der Stadt Zürich an.

Weitere Informationen:
www.stadt-zuerich.ch/nachhaltigsanieren

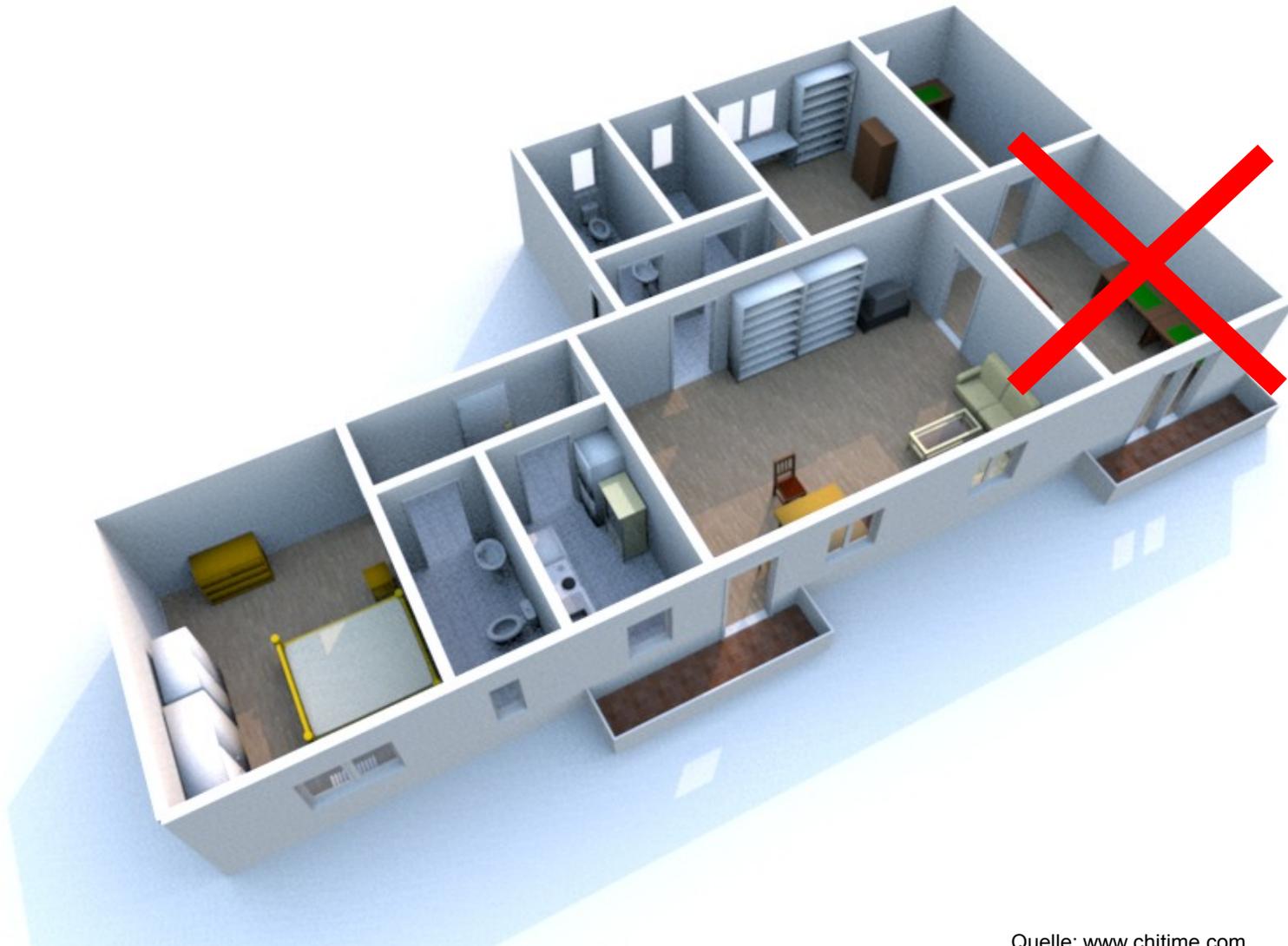
Herausforderung → Räume besser nutzen



Quelle: Statistik Stadt Zürich

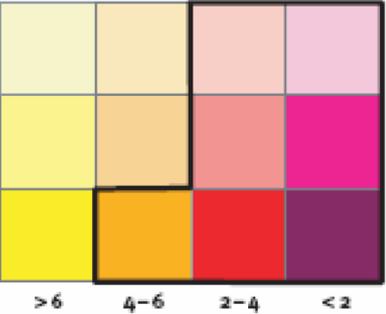
Bild: www.photos4travel.com

«Anreiz zum Verzicht»



Quelle: www.chitime.com

Freiflächenversorgung



öffentlicher Freiraum in m² pro Einwohnerin und Einwohner

wenig mittel viel
Verfügbare private und halböffentliche Freiräume pro Einwohnerin und Einwohner



Quelle: Grünstadt Zürich







Herausforderung → Flexibel bleiben

Lebensstile – Lebensphasen – Haushaltsformen

Senioren
Singles

Alleinerziehende
mit einem Kind

Homosexuelle Paare

Kinderlose Paare

Nomadische
Haushalte

Familien mit
einem Kind

Patchwork-
Familien

Familien mit
zwei Kindern

Retro-
Großfamilien

Quelle: www.horx.com

Besten Dank