



**Hochbaudepartement der Stadt Zürich  
Finanzdepartement der Stadt Zürich**

# **10'000 Wohnungen in 10 Jahren**

**Medieninformation vom  
17. Mai 1999**

# Agenda

- 1. Allgemeine Einführung** Dr. E. Ledergerber
- 2. Die Umsetzung des Legislaturziels bei der Stadt** W. Küng  
A. Roggo (Dir. LV)
- 3. Umsetzung als Planungs- und Bewilligungsinstanz** Dr. E. Ledergerber
- 4. Organisation innerhalb der Stadt** Dr. E. Ledergerber
- 5. Fragen** W. Küng  
Dr. E. Ledergerber  
Fachleute

# Ausgangslage / Anlass

Der Wegzug von Familien aus der Stadt hält an. Die meisten von ihnen finden in der Stadt Zürich keine genügend grosse und attraktive Wohnung in einem qualitativ guten Umfeld. Zwei unerwünschte Effekte sind damit verbunden:

- **die Struktur der Stadtbevölkerung verändert sich,**
- **die Stadt Zürich verliert wichtige Steuerzahlende.**

Es fehlen aber nicht nur neue Wohnungen, sondern viele der bestehenden Wohnungen in der Stadt müssen den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

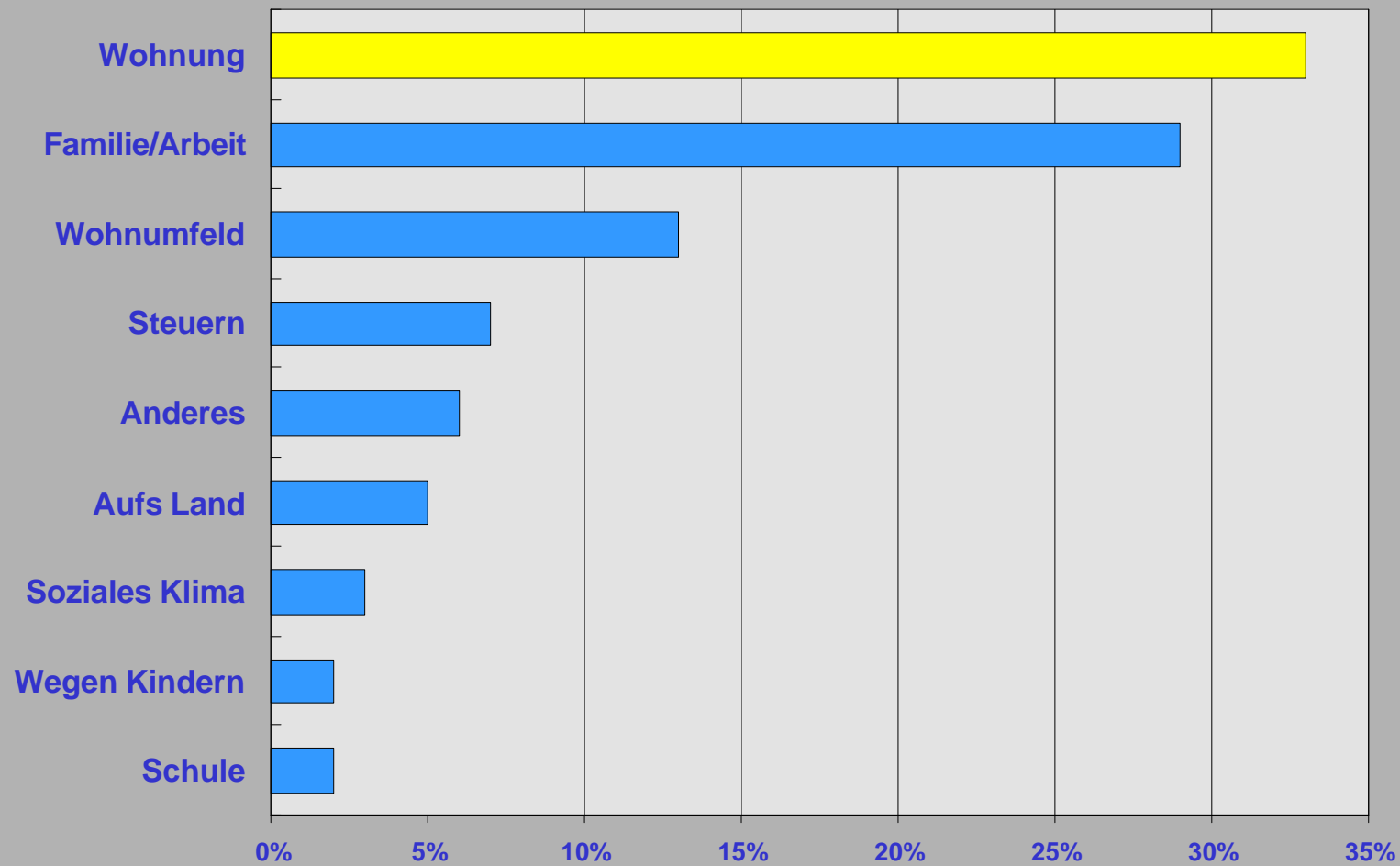
# Legislaturziel

Zitat aus dem **Legislaturziel Nr. 4:**

**“Der Stadtrat will nötigen planerischen und politischen Voraussetzungen schaffen, damit in den nächsten 10 Jahren auf dem Wohnungsmarkt rund 10'000 grosse und attraktive Wohnungen zusätzlich angeboten werden können (Neubau, Umbau, Sanierung).”**

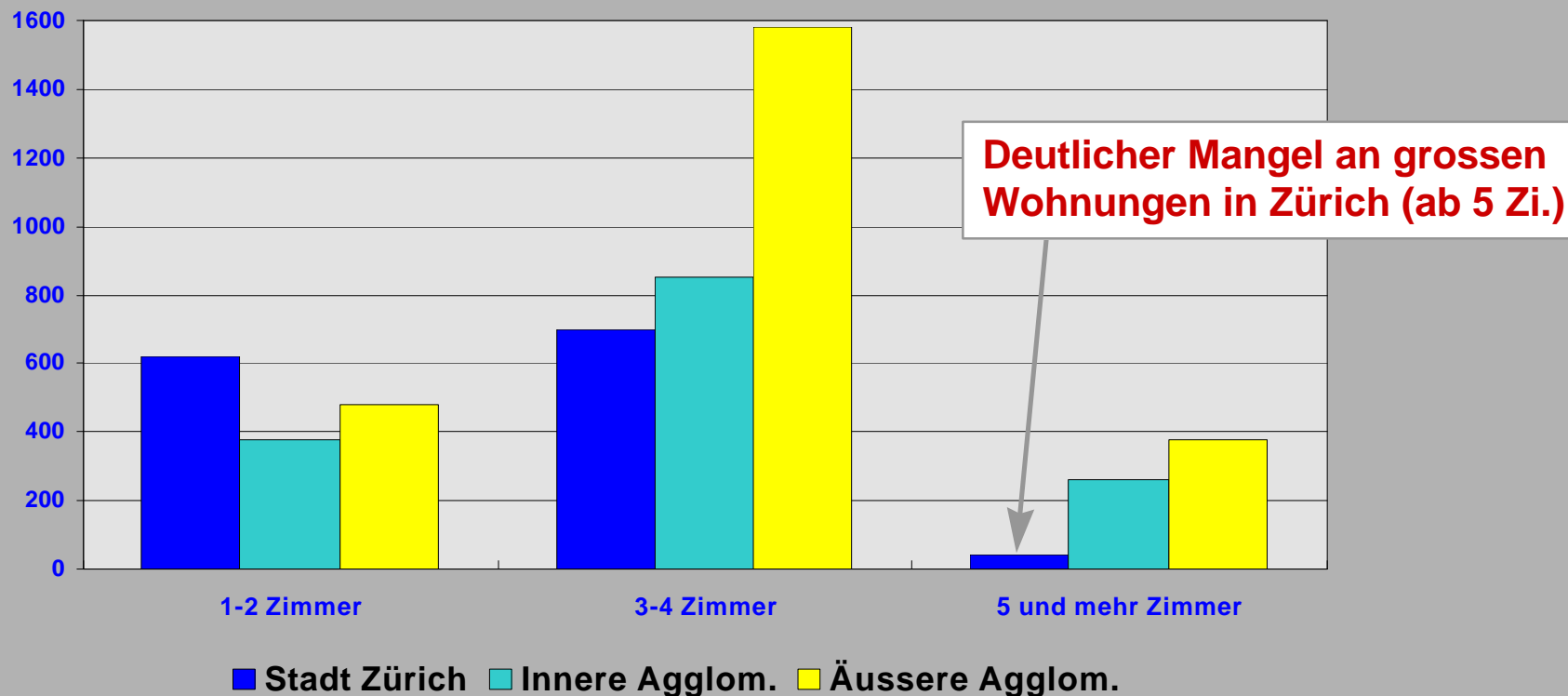
# Wohnungsmangel als Hauptgrund für den Wegzug

Wegzögerbefragung 1997



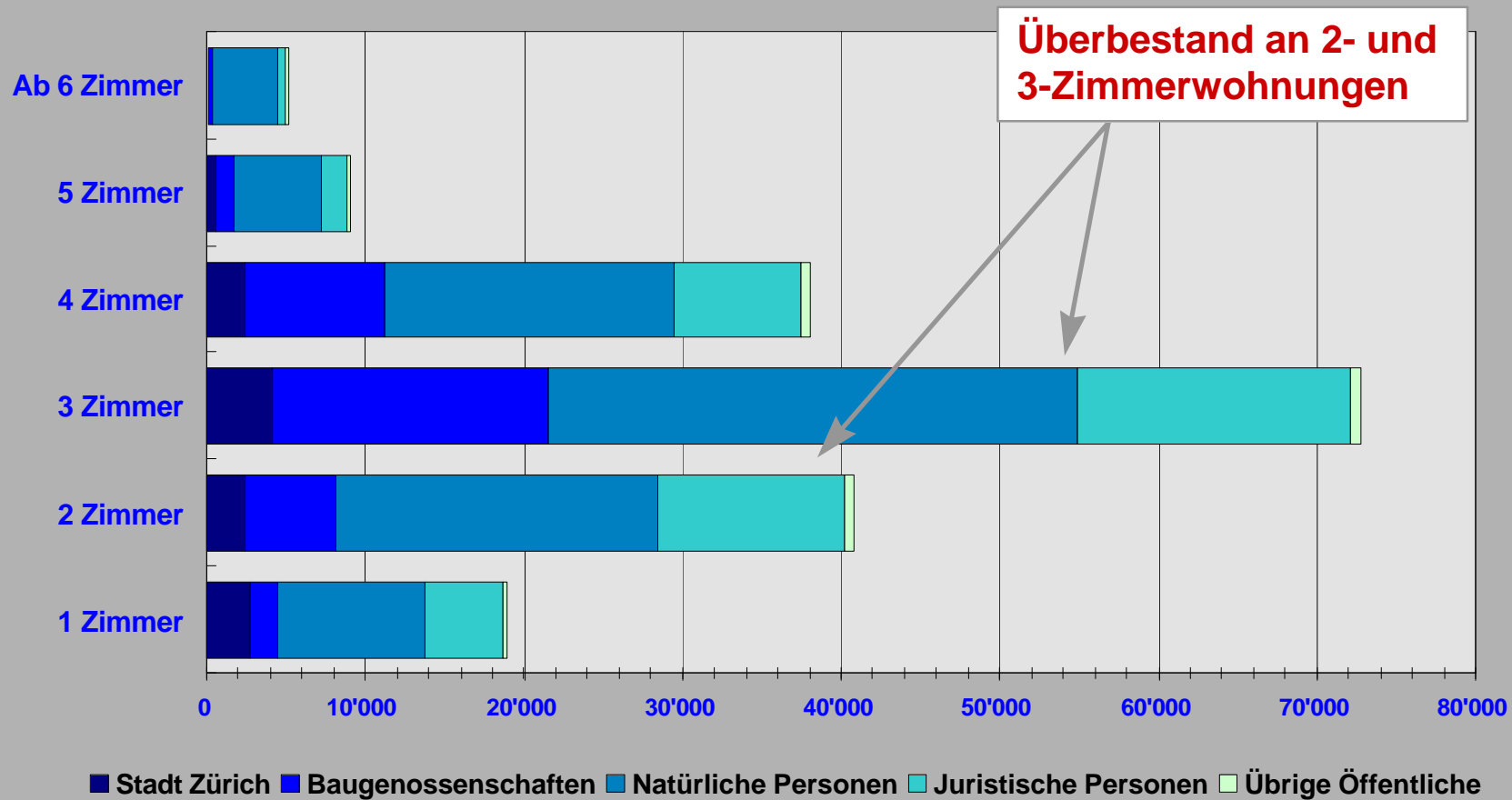
# Deutlicher Wohnraummangel in Zürich

(Wüest + Partner)



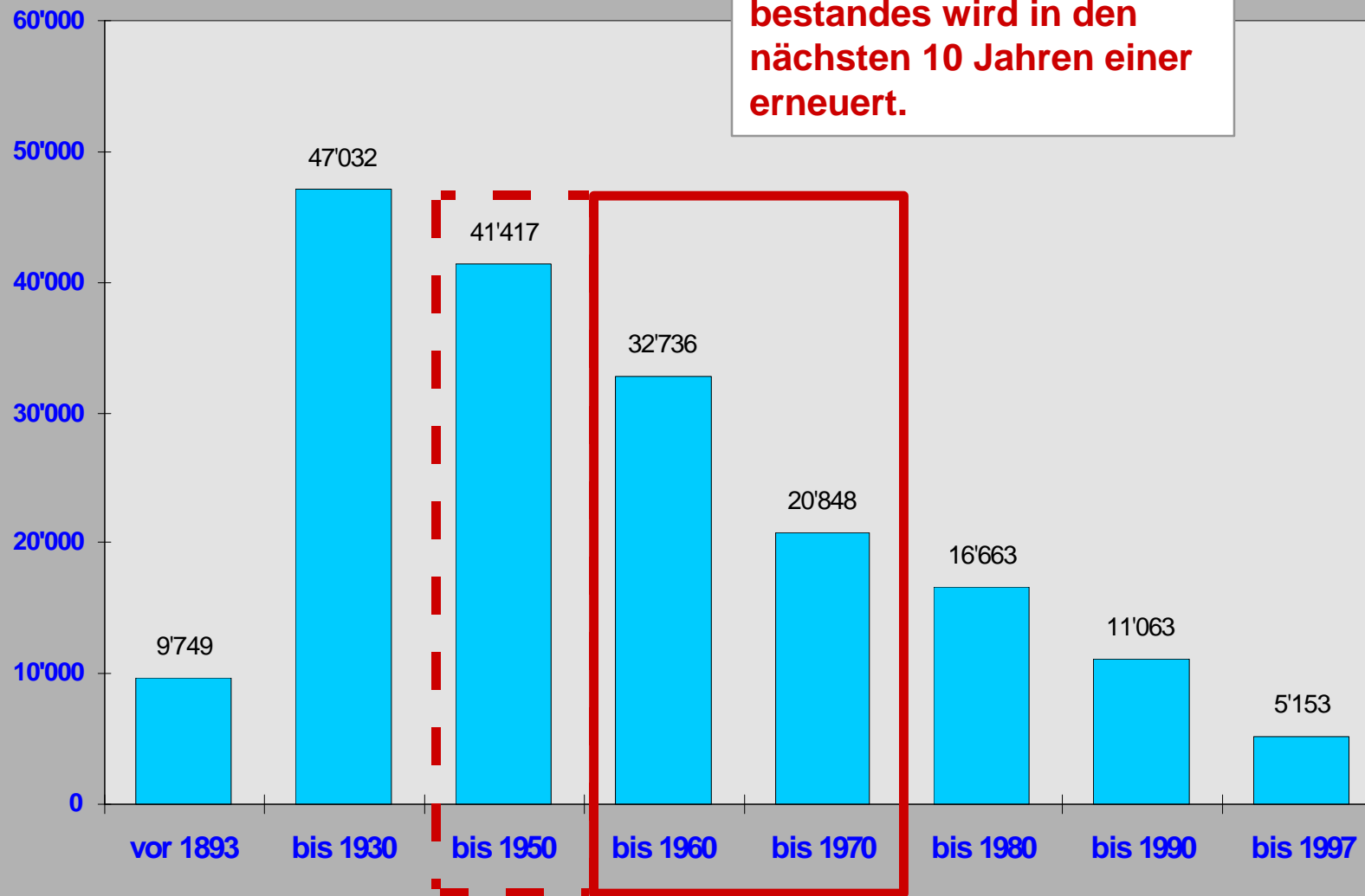
# Überbestand bei den Kleinwohnungen

(Wüest + Partner)



# Überalterter Wohnungsbestand

Rund 30% des Wohnungsbestandes wird in den nächsten 10 Jahren einer erneuert.





# Veränderte Lebensformen und Ansprüche

## Ansprüche an eine Wohnung in der Stadt:

- **genügend Platz:** wichtig ist die Nettowohnfläche und weniger die Zimmerzahl.
- Multifunktionale, flexible **Grundrisse**, gleichberechtigte Räume.
- Grosse, gut nutzbare private **Aussenräume**, mit Vorteil ein kleiner Garten oder eine Dachterrasse oder wenigstens ein genügend grosser Balkon oder eine Loggia.
- Ein attraktives **Wohnumfeld**, dicht und urban oder aber ruhig und grün.
- Ein praktischer **Komfort** ("Convenience").
- **Kombinationsmöglichkeit Wohnen-Arbeiten.**

# Projektziele

**W10'000 ist ein Leitprojekt, das verschiedene Vorhaben im Bereich Wohnungsbau und Wohnumfeld bündelt. Es benennt Grundsätze der Problemlösung und enthält erforderliche Instrumente.**

- **Präzisierung der Zielsetzung des Stadtrates**
- **Mengenziele:**
  - 7'500 Wohnungen durch private Ersteller
  - 2'500 Wohnungen durch die Stadt Zürich und Baugenossenschaften
- **Welcher Wohnungsbau:**
  - Breites Angebot, Wohnqualität und Dichte
- **Bevölkerungsdurchmischung und Steuersubstrat verbessern**

# Potenziale im Bestand

Verdichten	1'765	Wohnungen
Ersatzneubau	3'290	Wohnungen
Grundrissänderungen	1'600	Wohnungen
Ausbau Dachgeschosse	280	Wohnungen
Umnutzungen	350	Wohnungen
<b>Total</b>	<b>7'285</b>	<b>Wohnungen</b>

# Neubaupotenziale

## Baulandreserven

- Baureif 4'550 Wohnungen
- Noch nicht baureif 1'000 Wohnungen

Umstrukturierungsgebiete 5'900 Wohnungen

Mögliche Einzonungen 550 Wohnungen

**Total**

**12'000 Wohnungen**

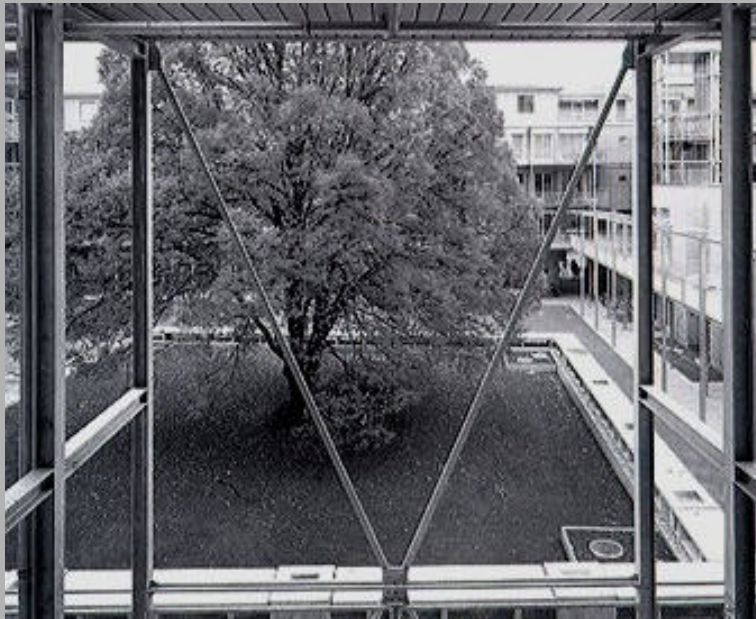


# Städtische Baulandreserven

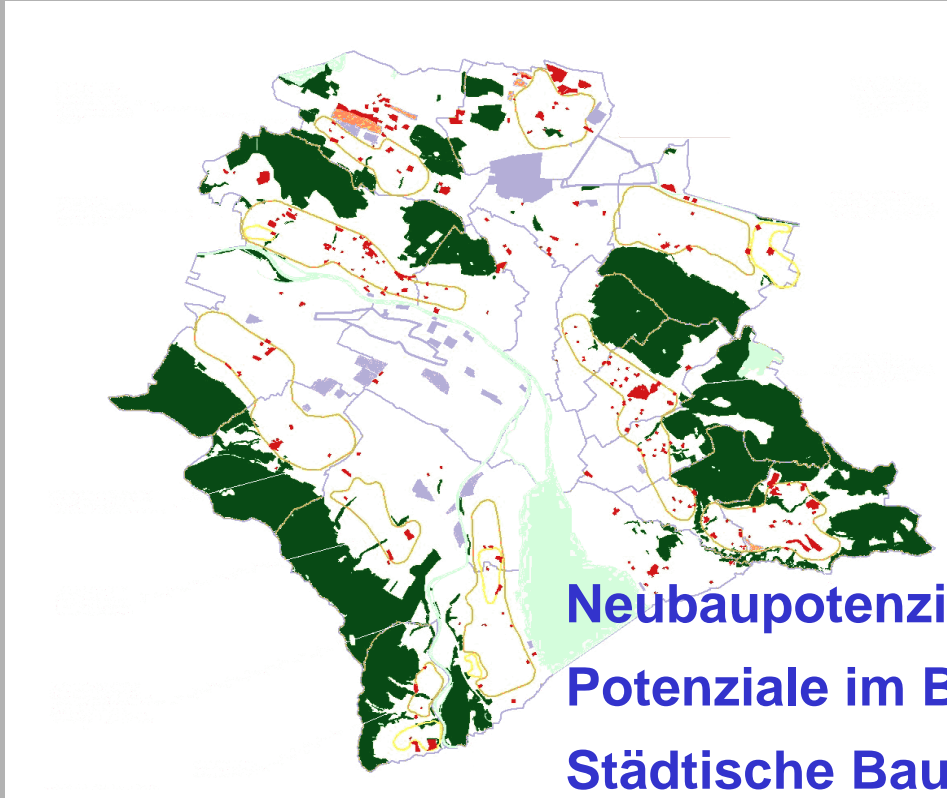
Total rund 460'000 m<sup>2</sup>:

**Kurzfristig** rund 214'000 m<sup>2</sup> ca. **1'500 Wohnungen**

**Langfristig** rund 246'000 m<sup>2</sup> ca. **1'700 Wohnungen**



# Potenzial rund 22'500 Wohnungen



**Neubaupotenziale**

**Wohnungen**

**12'000**

**Potenziale im Bestand**

**7'300**

**Städtische Baulandreserven**

**3'200**

**Gesamtpotenzial ca.**

**22'500**

# Beschlossene Massnahmen:

- 1. Stadtrat Willy Küng + Arno Roggo, Dir. Liegenschaftenverwaltung:**  
Umsetzung bei der Stadt Zürich als Grundeigentümerin und in ihrem Auftrag zur Wohnbauförderung.
- 2. Stadtrat Dr. Elmar Ledergerber:**  
Die Stadt als Planungs- und Bewilligungsinstanz und als Motor für neue Aktivitäten.

# Wohnstadtmarketing

**Aktivitäten, die dazu beitragen, dass die Stadt Zürich als Wohnstadt vermehrt bekannt gemacht wird und für verschiedenste Wohnformen attraktiv ist.**

## Strategie

- Gebietsweises Vorgehen
- Stadtübergreifendes Vorgehen

## Aktivitäten

- Publikationen
- Workshops, Seminare, Ausstellungen
- Internetauftritt



# Revision der BZO

**An geeigneten Standorten werden durch die Anpassung zonenrechtlicher Bestimmungen zusätzliche Wohnbaupotenziale geschaffen.**

## **Um- bzw. Aufzonungen zu oder in Wohnzonen**

Theoretisches Potenzial rund 6'500 zusätzliche Wohneinheiten

## **Einführung von Wohnanteil in bestehenden und neuen Zentrumszonen**

Theoretisches Potenzial rund 3'000 zusätzliche Wohneinheiten

# Inventar schützenswerter Bauten

Kategorisierung und Typisierung der inventarisierten Siedlungen im Hinblick auf Erhaltung und Erneuerung.

Schaffung von klareren Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Erneuerung der 5'721 inventarisierten städtischen, gemeinnützigen Wohnungen.

- Erste Einschätzung: Als "Top A" zu klassifizieren sind 15 - 20 Siedlungen (rund 2'500 Wohnungen) = kleines Potenzial.
- Bei den übrigen Siedlungen (insgesamt rund 3'200 Wohnungen) können Veränderungen bis Teilabbruch in Betracht gezogen werden = grösseres Potenzial.

# Entwicklung von Wohnstandorten

**Bauliche Entwicklung und Aufwertung von Wohnstandorten mit öffentlichen und privaten Partnern in Gebieten mit Erneuerungsbedarf und namhaften Entwicklungspotenzialen.**

## **Erarbeiten von gebietsspezifischen Konzepten:**

- Grundlagenarbeiten
- Projekte mit eigener PO
- Koordination mit anderen Legislatorschwerpunkten

## **Gebiete mit Handlungsbedarf**

- Erneuerungsgebiete
- Erweiterungsgebiete
- Aufwertungsgebiete

# Beratung, Bewilligungsverfahren

Projektierungsberatung und Projektbegleitung für alle interessierten Bauwilligen. Ziel: Qualität garantieren und Bearbeitungsverfahren vereinfachen und verkürzen.

## Aufbau von Beratungsplattformen

- Triage wichtiger Projekte im Wohnungsbau
- Gemeinsame (interner) Strategie zu Projekten (AfS, AfB etc.)
- Beratung im grösseren Kreis (intern/extern)

## Kundeninformation

- Informationsstelle(n)
- Merkblätter
- Teilnahme an Jurierungen

# Förderung von “Wohneigentum”

Zusammenarbeit mit anderen Förderern (Bund, Finanzinstitute etc.).  
Untersützung von Studien, Workshops.

## Landverkäufe der Stadt

- Bauland zur Eigentumsschaffung für rund 170 Wohneinheiten

## Unterstützende Massnahmen

- Verstärkter Zusammenarbeit mit dem Bund (BWO, BRP)
- Evaluierung von Bedürfnissen bei den Bauträgern (unter welchen Bedingungen wird Eigentum geschaffen?)
- Unterstützung und Begleitung von Forschungsarbeiten (Uni ZH), Tagungen etc.

# Wohnumfeldverbesserungen

Verbesserung der Siedlungsinfrastruktur und Verminderung von Immissionen in besonders belasteten Gebieten.

## Vernetzung mit anderen Legislatorschwerpunkten und laufenden Programmen

- LSP "Aufwertung von Stadtgebieten" (TED/SD)
- Lärmsanierungsprogramm (TED)
- Massnahmenplan "Luft" (TED)

# Projektorganisation in der Stadt Zürich

## Projektleitung

FV, Willy Küng

VHB, Dr. Elmar Ledergerber

## Steuergruppe

Dir. FSTE    Dir. LV

Dir. AHB    Dir. AfS

FSTE = Fachstelle für Stadtentwicklung

AHB = Amt für Hochbauten

LV = Liegenschaftenverwaltung

AfS = Amt für Städtebau

## Projekt- koordination

Frank Argast

Marc Baumann

Projekt

Projekt

Projekt

Projekt

Eingesetzte Projektleitungen



**Hochbaudepartement der Stadt Zürich  
Finanzdepartement der Stadt Zürich**

**10'000 Wohnungen  
in 10 Jahren**

**Medieninformation vom  
17. Mai 1999**

**Fragen**