



Legislatorschwerpunkt "10'000 Wohnungen in 10 Jahren"

Konzept



April 1999

Titelseite

In den 90er Jahren entstandene Wohnbauten unterschiedlicher Dichten in Zürich (von links nach rechts):

- städt. Wohnüberbauung Selnau
- in Wohnungen umgebaute Gebäude der ehemaligen Seifenfabrik Steinfels im Industriequartier
- Wohnsiedlung "Im Böden" in Affoltern
- Ein- und Mehrfamilienvillen am Hang des Burghölzli-Hügels

Impressum

Projektverantwortung:

- Stadtrat Elmar Ledergerber, Vorsteher Hochbaudepartement
- Stadtrat Willy Küng, Finanzvorstand

Steuergruppe

Präsidialdepartement:

- Brigit Wehrli-Schindler, Direktorin Fachstelle für Stadtentwicklung

Finanzdepartement:

- Arno Roggo, Direktor Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich

Hochbaudepartement:

- Franz Eberhard, Direktor Amt für Städtebau
- Peter Ess, Direktor Amt für Hochbauten

Projektleitung:

- Frank Argast, Amt für Städtebau
- Marc Baumann, Informationsbeauftragter des Hochbaudepartements

Arbeitsgruppe

Präsidialdepartement:

- Mark Würth, Fachstelle für Stadtentwicklung

Finanzdepartement:

- Hans Götschi, Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich
- Franz Tschopp, Büro für Wohnbauförderung

Hochbaudepartement:

- Peter Noser, Amt für Städtebau
- Michael Hauser, Amt für Hochbauten

Informationsstelle Hochbaudepartement, Marc Baumann, 01 216 45 20
Informationsstelle Finanzdepartement, Lydia Trüb, 01 216 32 04

Kontaktstellen

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Warum 10'000 grosse Wohnungen	5
2.1 Abwanderung bestimmter Bevölkerungsgruppen	5
2.2 Mangel an attraktiven Wohnungen in der Stadt	5
2.3 Erneuerungsbedürftiger Wohnungsbestand	8
2.4 Veränderte Lebensformen - veränderte Raumansprüche	10
3. Was soll erreicht werden	12
3.1 Projektabgrenzung und Zieldefinition	12
3.2 Mengenziele	13
3.3 Welcher Wohnungsbau soll gefördert werden	13
3.4 Wer soll angesprochen werden	15
4. Was ist möglich	16
4.1 Wohnbautätigkeit in der Stadt Zürich	16
4.2 Wohnbaupotenziale in der Stadt Zürich	17
4.3 Städtische Baulandreserven	19
4.4 Entwicklungen in den Nachbargemeinden	19
4.5 Fazit	20
5. Was will die Stadt unternehmen	21
5.1 Wohnstadtmarketing	23
5.2 Neue Schwerpunkte beim städtischen Grundbesitz	25
5.3 Unterstützung und Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten	27
5.4 Revision der BZO: Schonende Um- und Aufzonungen	29
5.5 Umgang mit inventarisierten Siedlungen	30
5.6 Aktive Entwicklung von Wohnstandorten	31
5.7 Beratung von Bauwilligen (Projektförderung für Siedlungen und Einzelprojekte)	34
5.8 Förderung von "Wohneigentum"	36
5.9 Wohnumfeldverbesserungen	37
6. Wie ist das Projekt organisiert	38
6.1 Interne Projektorganisation, Ablauf	38
6.2 Jahresbericht (Controlling)	38
6.3 Projektbudget (Direktkosten)	39
7. Anhang	40

1. Einleitung

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 langsam aber stetig, was noch lange in die Zukunft Folgen haben wird und der Stadt Zürich gehen wichtige Steuerzahler verloren. Es fehlen aber nicht nur neue Wohnungen, sondern viele der bestehenden Wohnungen in der Stadt müssen den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

Verlust an Familien und guten Steuerzahlern

Gemäss **Programmschwerpunkt des Stadtrates für die Legislatur 1998 - 2002** sollen die nötigen planerischen und politischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit in den nächsten 10 Jahren auf dem Wohnungsmarkt rund 10'000 grosse und attraktive Wohnungen zusätzlich angeboten werden können.

Legislaturziel

Die Projektverantwortlichen, der Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Finanzvorstand, haben im August 1998 eine interdepartementale Projektgruppe beauftragt, sämtliche notwendigen Arbeiten zu konzipieren und zu koordinieren und bis Anfang 1999 ein Konzept vorzulegen.

Elemente des Konzeptes

Das vorliegende Konzept sieht 3 Teile vor:

- das **Konzept (April 1999)**, welches bei Bedarf ergänzt werden kann
- die **Materialien**, eine Sammlung von Statistiken, Bibliographie, etc. zum Thema, periodisch zusammengestellt
- den **Controlling-Bericht**, der jährlich erstellt werden soll

2. Warum 10'000 grosse Wohnungen

2.1 Abwanderung bestimmter Bevölkerungsgruppen

Seit Jahren ist die Abwanderung bestimmter Bevölkerungsgruppen, vor allem Schweizer Familien und/oder überdurchschnittlich Verdienenden, aus der Stadt Zürich zu beobachten. Dieser Prozess hat für die Stadt negative Folgen, sowohl hinsichtlich einer ausgewogenen Durchmischung der Bevölkerung als auch mit Blick auf den städtischen Finanzhaushalt.

Eine von der Stadt Zürich in Auftrag gegebene Studie hat die Struktur der Wegziehenden analysiert und ist den Umzugsgründen der Weggezogenen nachgegangen. Die Befragung richtete sich insbesondere an Familien- und einkommensstarke Haushalte. Basierend auf den Ergebnissen ist das Legislaturziel "10'000 grosse Wohnungen in 10 Jahren" formuliert worden.

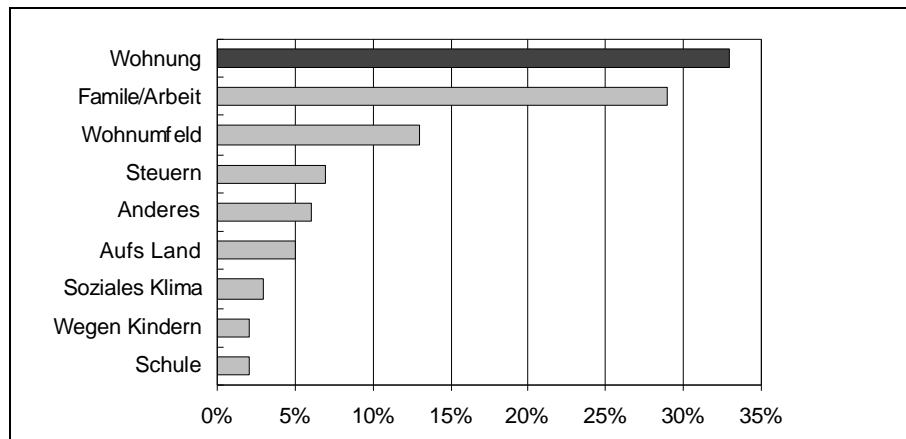
Studie: "Soziale Entmischung in der Stadt Zürich", Büro Z, März 1998.
Erhältlich bei der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 01 216 36 63

2.2 Mangel an attraktiven Wohnungen in der Stadt

Mangel an geeignetem Wohnraum ist der Hauptgrund für den Wegzug

Die Stadt Zürich hat zwischen 1991 und 1995 gesamthaft rund 5'000 Familien verloren, d.h. im Schnitt jährlich rund 1'000. Davon waren der überwiegende Teil, nämlich 85 %, Schweizer Familien. Insbesondere bei den Familienhaushalten ziehen mehr Haushalte weg als zuziehen.

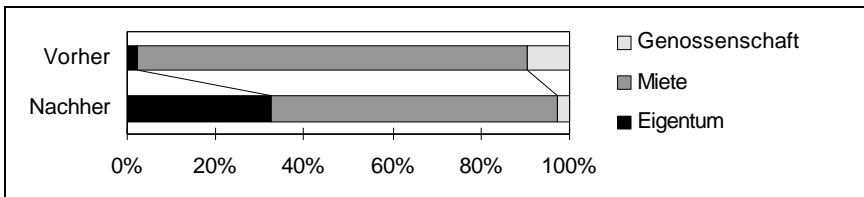
Die Wegziehenden verlassen v.a. die Aussenquartiere. 50% der Schweizer Familien bleiben in der Agglomeration, 60% im sogenannten Grossraum Zürich. 60 % der Weggezogenen arbeiten immer noch in der Stadt Zürich. Aus diesen Gründen, und weil die Stadt im Wohnbereich durchaus Standortvorteile aufweist, haben 36% der Befragten zuerst auch innerhalb der Stadt eine Wohnung gesucht, sind aber nicht fündig geworden. So erstaunt es nicht, dass von diesen 49% als Hauptwegzugsgrund die Wohnungssituation angegeben haben (zu kleine Wohnung, zu teuer, kein Wohneigentum erhältlich). Wohnungsbedingte Gründe haben v.a. jene angegeben, die ihren Arbeitsort immer noch in der Stadt Zürich haben (über 60% dieser neuen ZupendlerInnen).



Über alle Befragten hinweg verteilen sich die Hauptgründe des Wegzugs wie folgt:
(Quelle: Wegzugerbefragung, 1997)

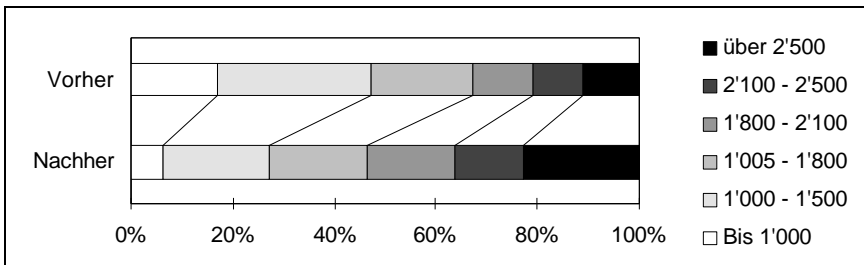
Interessant ist, dass diese Gruppen sich mit dem Wohnortwechsel eine verbesserte Wohnungssituation geschaffen haben:

- Die Wegziehenden verfügen in der neuen Wohnung über ein halbes Zimmer mehr. Hatten vor dem Wegzug 50% der Familien bzw. der einkommensstarken Haushalte eine Wohnung von 4 Zimmern oder grösser, waren es am neuen Ort 89% bzw. 83%. Reduziert wurde auch die Zahl der Wohnungen in einem Haus (man wohnt nicht mehr so dicht wie in der Stadt).
- Mehr als jede dritte Familie, die wegzog, hat sich Wohneigentum erworben. Von den einkommensstarken Haushalten (Reineinkommen > Fr. 83'000.-) lebten neu 51% in der eigenen Wohnung/im eigenen Haus.



Gesucht wird Wohneigentum

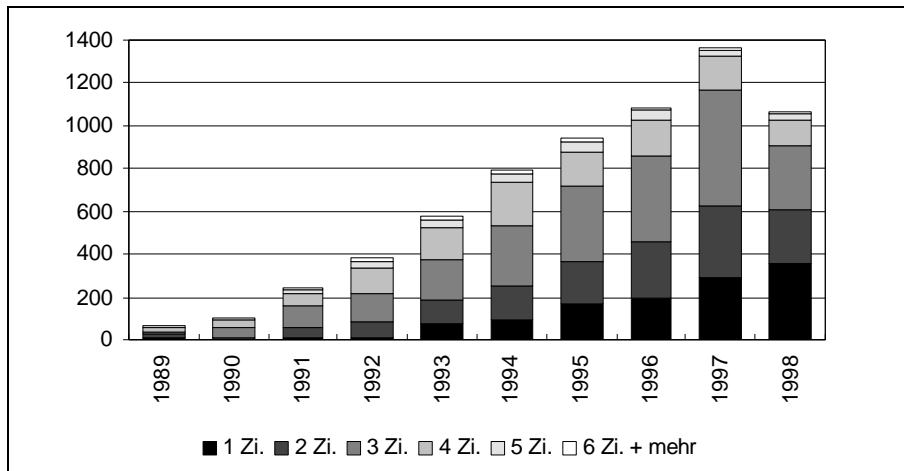
- Die Mieten am neuen Wohnort liegen deutlich über jenen am alten Wohnort in der Stadt: Zahlten vorher 23% mindestens Fr. 2'100.- Miete monatlich, erhöhte sich dieser Anteil auf 38% (bei den Wohlhabenden von 35% auf 50%). Dies hängt selbstverständlich auch mit dem höheren Wohneigentumanteil am neuen Wohnort zusammen.



Die neue Wohnung ist teurer

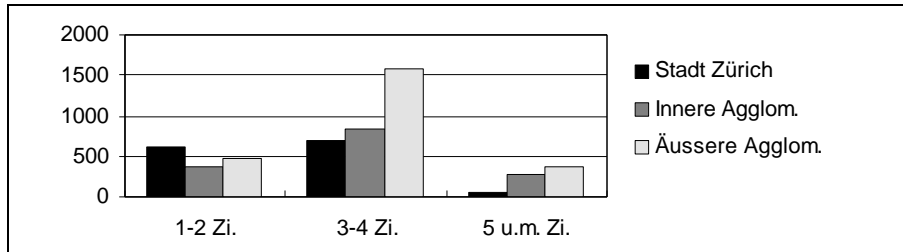
Tiefe Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich

Trotz einer entspannteren Situation auf dem Wohnungsmarkt zeugt der heutige Leerwohnungsbestand von lediglich 0,55 Prozent immer noch von einem Vermietermarkt in der Stadt Zürich.



Leerstände nach Zimmerzahl von 1989 bis 1998 (Stat. Amt)

Der Leerwohnungsbestand liegt auch deutlich unter dem kantonalen Mittel von 1.15 Prozent. Selbst attraktive Regionen wie der Bezirk Pfannenstiel liegen deutlich darüber (1.82 Prozent 1998). Zudem ist der Anstieg der Leerwohnungen hauptsächlich auf das unattraktive Segment bei den 1- und 2-Zimmer-Wohnungen zurückzuführen. Kurzfristig war 1997 auch ein höherer Leerwohnungsbestand bei den 4-Zimmer-Wohnungen aufgetreten, der sich jedoch 1998 wieder zurückgebildet hat.



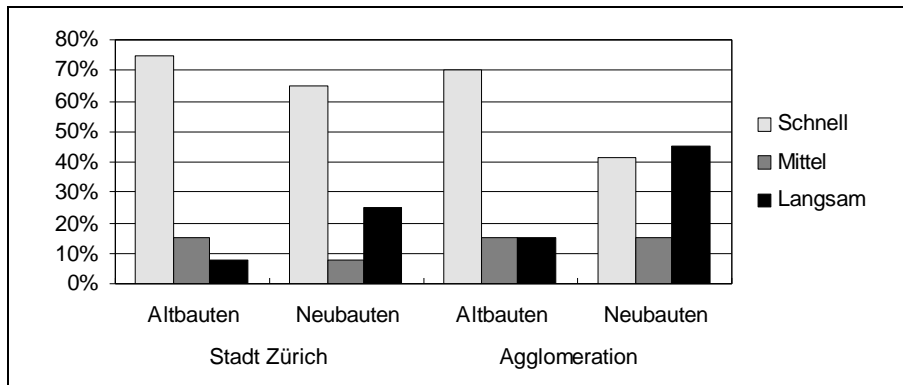
Leerstände im Vergleich
(Quelle: Wüest und Partner anlässlich der Tagung "Die Stadt Zürich - Eine gute Wohnadresse, 19. Juni 1998)

Eine besonders schlechte Position gegenüber den Konkurrenzgemeinden hat die Stadt bei den grossen Wohnungen inne: Die kleinen Leerstände bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern in der Stadt Zürich verdeutlichen dies.

Grosses Nachfragepotenzial in der Stadt Zürich

Gemäss einer Studie des Kantons zum Wohnungsmarkt von 1996 bis 2010 wird im gesamtschweizerischen Vergleich im Kanton Zürich prozentual am meisten ausgegeben für den Bereich "Wohnen" (knapp 19%). Innerhalb der Agglomeration ist zudem die Absorption in der Stadt - insbesondere von grossen Wohnungen - besser als in der übrigen Agglomeration. Der Grund liegt beim grossen Nachholbedarf an Grosswohnungen in der Stadt Zürich:

Grösse	Veränderung 1980/1990	
	Stadt	Agglomeration
1-2 Zi	- 3.7%	+ 3.7%
3-4 Zi	+ 5.8%	+ 13.3%
5 u.m. Zi	+ 2.1%	+ 16.7%

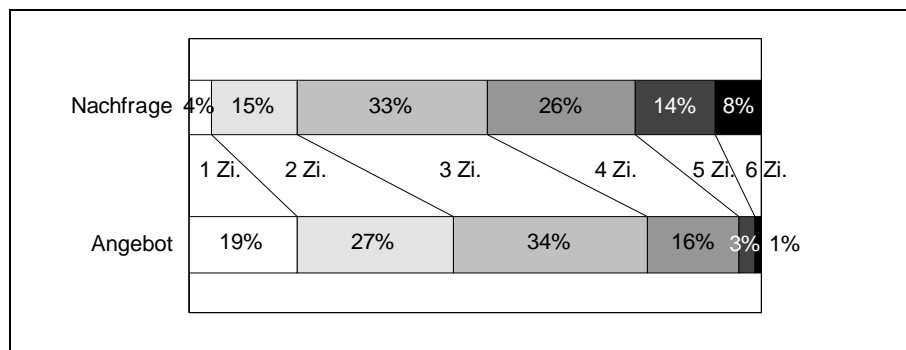


Die Absorption in der Stadt ist besser
(Quelle: Wüest & Partner)

Aufgrund des jüngsten Wohnungsmarktberichtes (99) von Wüest & Partner erscheinen heute die Wohnungsmärkte in den zentralen Wirtschaftsräumen, allen voran im Grossraum Zürich, im Baselbiet, im Raum Bern sowie in einzelnen touristischen Regionen als attraktivste Wohnungsmärkte. Dabei haben die Zentren gegenüber ihrem Umland deutlich aufgeholt. Dies liegt an den schrumpfenden Preisunterschieden sowie an der erhöhten Bedeutung von Zentralität, Nähe zum Arbeitsplatz und Freizeitangebot. So nehmen die Vermarktungsprobleme in den Zentrumsgemeinden eher ab, am Agglomerationsrand und auf dem Land sind sie tendenziell am Steigen.

Als wichtige Trends werden von Wüest & Partner genannt:

- Die Zusatznachfrage (Differenz zwischen Angebot und Nachfrage) nach Eigenheimen hat diejenige nach Mietwohnungen überrundet. Drei Viertel der Zusatznachfrage ging in den Eigenheimmarkt (1990 noch bei 30%). Das attraktive Preisniveau bei Einfamilienhäusern und beim Stockwerkeigentum erlaubte es auch mittleren Schichten, Kauf statt Miete zu evaluieren.
- Flächenmässig gehen 85% der Nachfrage in Grosswohnungen (vier und mehr Zimmer). Bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen besteht ein deutliches Überangebot.
- Motor der Zusatznachfrage nach Wohnraum ist nicht mehr die demographische Entwicklung, sondern die Einkommensentwicklung. Dadurch wird der Wohnflächenbedarf pro Kopf weiter zunehmen (ein Zimmer pro Person plus Wohnzimmer sowie demnächst noch ein separates Arbeitszimmer). Dies erklärt auch die hohe Nachfrage nach Eigentum.
- 70 Prozent der Leerstände entfallen auf Bauten, die vor 1980 erstellt worden sind; diese Tendenz wird weiter zunehmen, da Neuwohnungen preislich attraktiv geworden sind und den heutigen Bedürfnissen besser gerecht werden.



Zusatznachfrage bei Wohnungen mit 4 Zimmer u. mehr (Quelle: Wüest & Partner, IMMO-Monitoring 99)

Der Wunsch nach einer grösseren Wohnung ist der eigentliche Antrieb für die wirtschaftlich bedingte Zusatznachfrage. Der Vergleich mit der Grössenstruktur des Mietwohnungsangebotes zeigt, dass eine beträchtliche Differenz zwischen Nachfrage und Angebot besteht.

Beim Wohneigentumsmarkt in den grossstädtischen Agglomerationsräumen bevorzugen zwei Drittel ein Haus, ein Drittel wünscht sich eine Eigentumswohnung (hiervon wollen 50% 4-Zimmer, 3- und 5-Zimmer wünschen je ca. 25%). Aufgrund der hohen Nachfrage dürften die Eigenheimpreise wieder ansteigen.

2.3 Erneuerungsbedürftiger Wohnungsbestand

Übergewicht an Kleinwohnungen

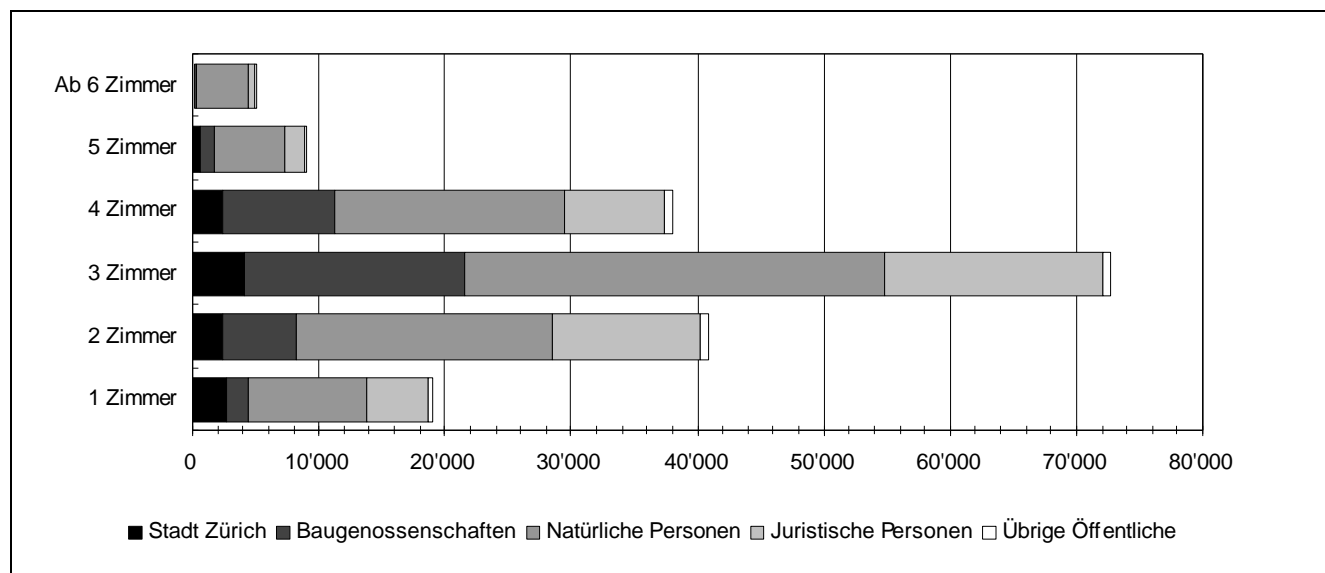
Betrachtet man den aktuellen Wohnungsbestand der Stadt Zürich, so zeigt sich ein Übergewicht an Kleinwohnungen:

- 32 % Kleinwohnungen (1 - 2 ½ Zi.)
- 39% sind 3 u. 3 ½-Zimmer-Wohnungen
- 29% grosse Wohnungen mit 4 u. mehr Zimmern

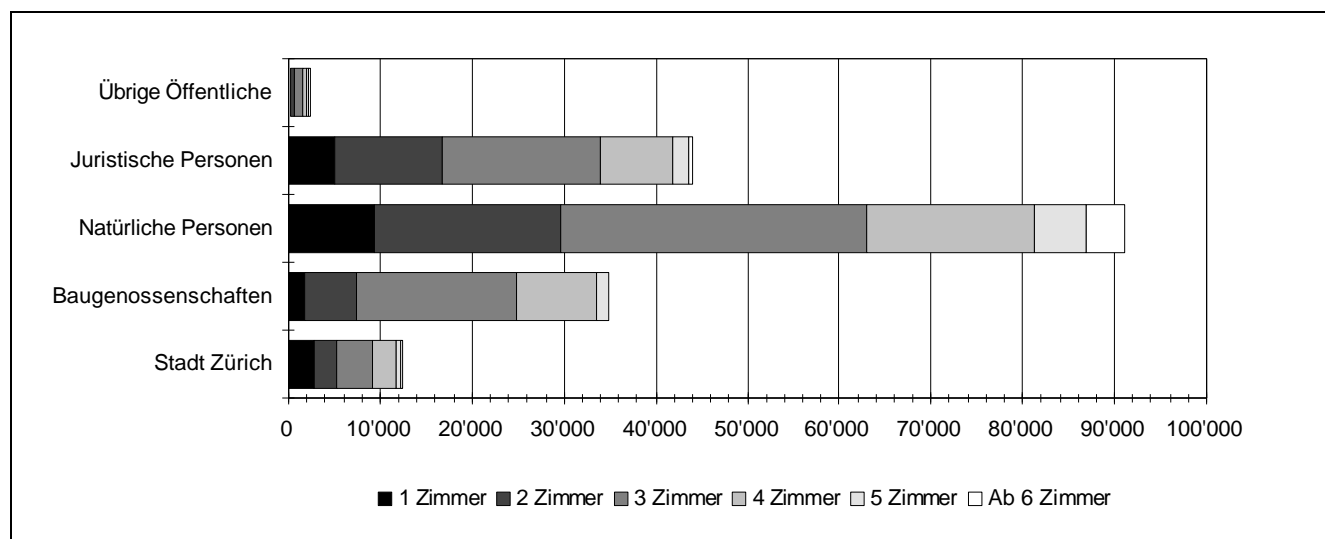
Übersicht über den Wohnungsbestand Ende 1997 (stat. Amt):

Zimmerzahl \ Trägersch.	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	Ab 6 Zimmer	Total	
Stadt Zürich	2'727	2'394	4'121	2'434	581	163	12'420	7%
Baugenossenschaften	1'715	5'794	17'373	8'773	1'095	140	34'890	19%
Natürliche Personen	9'343	20'263	33'384	18'267	5'594	4'170	91'021	49%
Juristische Personen	4'949	11'812	17'181	7'955	1'574	502	43'973	24%
Übrige Öffentliche	208	553	695	568	169	164	2'357	1%
Total	18'942	40'816	72'754	37'997	9'013	5'139	184'661	
	10%	22%	39%	21%	5%	3%		100%

Wohnungsbestand Ende 1997 nach Zimmerzahlen:



Wohnungsbestand Ende 1997 nach Trägerschaften:



Wichtigste Merkmale nach Trägerschaften:

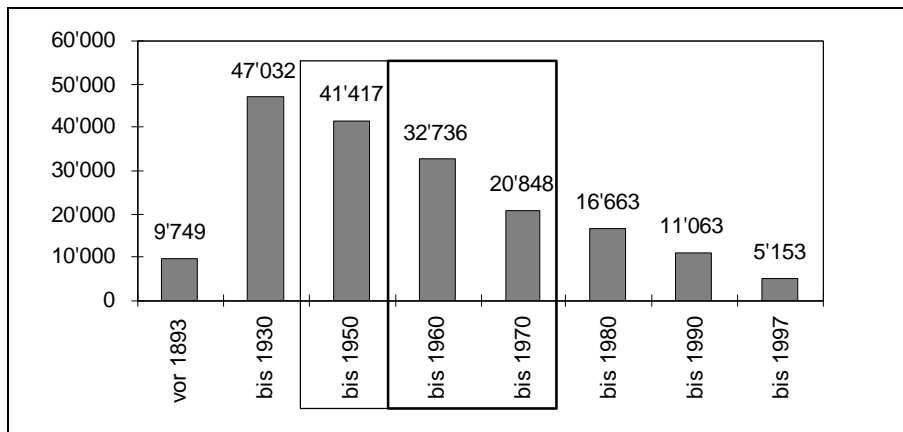
- 25% des Wohnungsbestandes gehören der Stadt Zürich und den Baugenossenschaften.
- 75% des gesamten Wohnungsbestandes befinden sich in privatem Besitz (Private, Gesellschaften, Pensionskassen, Vereine, Private Stiftungen).
- Über 90% aller grossen Wohnungen (ab 5 Zimmer) sind im privaten Besitz.
- 50% des Bestandes von Baugenossenschaften umfassen 3-Zimmer-Wohnungen.

Bauzyklisch bedingte Erneuerung

Über 50% aller Wohnungen wurden vor mehr als 50 Jahren erstellt. Die bauzyklisch bedingte Erneuerung des Wohnungsbestandes ermöglicht eine Anpassung der Wohnungsgrundrisse und der Wohnausstattung an die heutigen Bedürfnisse.

Momentan werden vor allem Gebäude aus der Bauperiode 1930 - 1950 erneuert. In den nächsten zehn Jahren dürfte ein Grossteil der rund 53'500 Wohnungen (rund 30% des Gesamtwohnungsbestandes), die zwischen 1950 und 1970 erstellt worden sind, einer Erneuerung unterzogen werden. Im Unterschied zu den vorangehenden Bauepochen kann aus Gründen der oft schlechten Bauweise in diesen Jahrzehnten der eigentliche Ersatzneubau attraktiv werden.

Die Bauperioden 1940 - 1970 sind attraktiv für Ersatzneubauten.



Wohnungsbestand nach Erstellungsjahr (Stand 1997) mit erneuerungsbedürftigen Bauperioden

2.4 Veränderte Lebensformen - veränderte Raumansprüche

Der Flächenbedarf pro Kopf, momentan bei rund 50 m², hat in den letzten Jahren stark zugenommen und wird, wenn auch abgeschwächt, weiterwachsen. Dazu beitragen wird der Strukturwandel in der Arbeitswelt (Home-Office), aber auch die zunehmend freiere Gestaltung der Freizeit, die nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ höhere Ansprüche an die Wohnung und das Umfeld stellt.

Neben dem ökonomisch bedingten Wohnflächenmehrbedarf sind es aber auch soziale Veränderungen, welche zu völlig neuen Raumansprüchen führen. War eine 3 ½-Zimmerwohnung früher eine Familienwohnung, wird sie heute von Kleinhaushalten (Singles, kinderlose Paare oder Alleinerziehende) gesucht und bewohnt.

Aktuelle Trenduntersuchungen wie diejenige von Wüest & Partner (Quelle: Monitoring 1998) zeigen deutlich, was heute nachgefragt wird:

Heutige Ansprüche

- genügend Platz, d.h. entscheidend ist eher die passende Nettowohnfläche und weniger die Zimmerzahl
- multifunktionale, flexible Grundrisse sowie 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")
- die Möglichkeit für ein "Home-Office", universelle Gebäudeverkabelung/ ISDN
- natürliche Materialien, warme Farben
- pflegeleichter, unterhaltsarmer Ausbau
- energiesparsame Wohnungen

Mit dem vorhandenen Wohnungsbestand der Stadt kann der Konkurrenz in den Umland-Gemeinden vorläufig zu wenig attraktiver Wohnraum entgegengehalten werden. Es sind deshalb innovative Lösungen und Projekte in der Stadt gefragt.



Zur Illustration neuer Wohnbedürfnisse in der Stadt: grosszügige Loftwohnung im Steinfels-Areal mit Panorama-Blick über die Stadt Richtung See und Alpen

3. Was soll erreicht werden

3.1 Projektabgrenzung und Zieldefinition

Projektabgrenzung

Das Projekt "W 10'000" ist ein Leitprojekt. Es ist eine dynamische Richtschnur für die Verwirklichung einer Fülle verfolgenswerter Vorhaben im Bereich der Wohnbauförderung und der Wohnumfeldverbesserung. Es benennt die Grundsätze der Problemlösung, enthält die erforderlichen Instrumente und bündelt die Vorhaben.

Ein Leitprojekt

Zieldefinition

Die folgende Präzisierung der Zielsetzung des Stadtrates "10'000 genügend grosse und attraktive Wohnungen in einem qualitativ gutem Umfeld insbesondere für Familien innerhalb von 10 Jahren" bezieht sich auf das gesamte Projekt und alle Trägerschaften.

"10'000 ...

Ausgehend vom **Bestand von 52'582 grossen Wohnungen** (4 Zimmer und mehr) am Ende des Jahres 1998 sollen zusätzlich 10'000 Wohnungen entstehen, die den unten aufgeführten Qualitätsansprüchen genügen.

... genügend grosse und attraktive ...

Es braucht Wohnraum von architektonischer Qualität, einer gewissen **Grosszügigkeit** (z.B. Raumhöhe) und **Flexibilität** - geeignet für vielfältige Nutzungen, z.B. auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Um den Wegzug zu stoppen, soll die angestrebte Grösse in der Regel **mindestens 4 Zimmer oder 100 m² aufweisen**. Diese Art Wohnangebot ist in der Stadt Zürich im Gegensatz zum Umland praktisch nicht vorhanden.

Vergleich Anteile 5+-Zi-Wg:
Stadt: 8%
Kanton: 20%

... Wohnungen ...

Es gilt eine breite Palette von neuem Wohnraum zu ermöglichen: von der **Mietwohnung bis zum Eigenheim** (z.B. Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, u.a. auch spezieller Wohnraum (Lofts, Fabrik- oder Atelierwohnungen).

Vergleich Eigentumsanteile:
Stadt: 6%.4
Agglom. (inkl. Stadt): 18%

... in qualitativ gutem Umfeld ...

Je nach Quartier kann ein gutes Wohnumfeld in der Stadt **urbane Qualitäten** (Zentralität, vielfältiges Leben, kulturelle Angebote) oder in den Stadtrandquartieren auch **familienfreundliche, fast ländliche Qualitäten** (Grün, Ruhe, Sonne usw.) aufweisen. Damit lassen sich unterschiedliche Nachfrage-segmente ansprechen. Die Stadt verbessert wo nötig die Wohnumfeldqualitäten (Aufwertungsmassnahmen in innerstädtischen Quartieren). In den Entwicklungsgebieten (Zentrum Zürich-Nord, Leutschenbach, Zürich West, Hürlimann-Areal) ist sie für eine qualitativ gute Aussenraumgestaltung und Versorgung mit Freiräumen besorgt.

... insbesondere für Familien ...

Ziel ist eine **ausgeglichene Bevölkerungsstruktur** sowohl sozial wie demographisch. Die heutige Segregation zwischen Stadt und Umland soll reduziert werden. Es fehlen Wohnungen in der Stadt vor allem für **mittelständische Familien**. Diese sind sowohl aus sozialen, politischen wie aus finanzpolitischen Gründen für die Stadt von Bedeutung.

... innerhalb von 10 Jahren."

Start 1.1.1999. Ziel: **pro Jahr rund 1000 Wohnungen**, deren künftige Bewohner/ innen die heute bestehende demographische Segregation zwischen Stadt und Umland ausgleichen und das Steueraufkommen der Stadt nachhaltig verbessern.

Vergleich Anteil Familienhaushalte:
Stadt Zürich: 45%. Agglom.: 67%
(Teilsynthese "Lebenswelt Stadt", NFP 25
"Stadt und Verkehr")

Vergleich Anteil Einpers.Haushalte:
Stadt: 50%. Agglom. 30% (Zahlen VZ 1990)

Vergleich Anteil Steuerpflichtige mit
steuerb. Eink. >Fr. 75'000.-:
Stadt 10%, Thalwil: 17%, Küsnacht: 28%
(SSV 1993)

3.2 Mengenziele

Ein guter Mix zwischen genossenschaftlichem, kommerziellem und privatem Wohnungsbau für den Eigenbedarf wird angestrebt. Die 10'000 Wohnungen sollen zu etwa 2/3 durch Neubauten und zu etwa 1/3 durch Sanierung und Erneuerung bestehender Bauten sowie durch Rückgewinnung entstehen.

2/3 Neubau
1/3 Sanierung und Erneuerung

Die Bauträger können in zwei Hauptgruppen aufgeteilt werden. An sie werden folgende Ansprüche gestellt:

Bauträger	Aufgabe	heutiger Anteil	Zielsetzung im Rahmen "10'000 Wohnungen"	
			ca. 7'500 Wohnungen	Erhöhung des Eigentümeranteils
private und juristische Personen	freitragender Wohnungsbau	ca. 75%	ca. 7'500 Wohnungen	Erhöhung des Eigentümeranteils
Stadt Zürich und Baugenossenschaften	gemeinnütziger, d.h. nicht gewinnstrebig ausgerichteter Wohnungsbau (subventioniert und freitragend)	ca. 25%	ca. 2'500 Wohnungen	Erhöhung des Anteils freitragenden Wohnungen

3.3 Welcher Wohnungsbau soll gefördert werden

Möglichst breites Spektrum von Angeboten

Aufgrund der sich stets wandelnden und zum Teil widersprüchlichen Bedürfnisse und Interessen kann kein richtiges und gleichzeitig zu verallgemeinerndes Modell vom Wohnen formuliert werden. Die Konsequenz für die Wohnungspolitik lautet deshalb: möglichst breites Spektrum von Angeboten. Neben der Mindestgrösse (4-Zimmer oder 100 m²) sollen sowohl bezüglich Wohnungstyp wie auch Preis keine einschränkenden Vorgaben ge-

"Neue Forschungen weisen nach, dass sich die Kongruenz von Familie und Wohnung auflöst. Lebensform und Bauform gehen heute unüberblickbar vielfältige Verhältnisse ein; ihnen gemeinsam ist, dass der eindimensionale Funktionalismus durchbrochen wird." (Zitat Hartmut Häussermann)

macht werden (ob 4-Zimmer-Wohnung oder Loft, ob kostengünstig und Selbstausbau oder Luxus).

Wohnqualität und bauliche Dichte

Wohnformen und Gebäudetypen haben in sinnvollem Zusammenhang mit dem bestehenden oder angestrebten Image eines Quartiers zu stehen. Für die Wohnattraktivität ist die Wohndichte von Bedeutung. Je nach Dichte wird eine unterschiedliche Schicht von Nachfragenden angesprochen: Familien werden eigentliche Wohnquartiere mit Nachbarschaft bevorzugen, für Individualisten, Singles und kinderlose Paare hat dieses Kriterium weniger Bedeutung.

Quartierimage, bauliche Dichte, Wohnformen

Studien zeigen zudem, dass die anvisierten Bevölkerungsschichten tendenziell Wohnlagen mit relativ geringen baulichen Dichten bevorzugen. Bekannt ist auch der Wunsch, möglichst in der Kernstadt zu wohnen. Geringe Dichten wie in den Umlandgemeinden kann die Stadt nur in den Stadtrandlagen anbieten. Anderswo sind die gefragten Bedürfnisse nur durch qualitativ hochwertige Bebauungen mit entsprechendem Umfeld zu schaffen.

Höhere Dichten verlangen hochwertige Bebauungen

Die sorgfältige Entwicklung der passenden Mischung hat auf der Ebene des Stadtteils und der Siedlung/Parzelle zu erfolgen. Dabei spielen verschiedene Qualitäten eine wichtige Rolle wie die Lage im Zentrum oder am Stadtrand, der Bezug zur Landschaft, die Aussicht, die Nähe zum See und anderen Naherholungsgebieten, die Geschichte oder die Lebendigkeit eines Ortes.

Besonders dem urbanen Geschosswohnungsbau ist vermehrt Beachtung zu schenken. Innovative Lösungen müssen zeigen, dass in urbanen Quartieren Qualitäten wie Grosszügigkeit, private Aussenräume, Sicherheit und die Möglichkeit zum Eigentum angeboten werden können. In den Stadtrandlagen sind insbesondere Einheiten (Maisonette und Reihenhäuser) mit direktem Bezug zum Grünraum (die Verfügbarkeit eines kleinen privaten Gartens genügt meistens) zu erstellen. Ein höheres Qualitätsniveau von Wohnung und Wohnumfeld darf auch etwas kosten.

Attraktiver urbaner Geschosswohnungsbau

Direkter Bezug zum Grünraum in Stadtrandlagen

Umgang mit den kleinen und mittleren Wohnungen

Laut Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich wird die Nachfrage nach grösseren Wohnungen weiter zunehmen, daneben aber auch die Zahl der Kleinhaushalte weiter ansteigen. Für den Umgang mit dem Bestand kleiner und mittlerer Wohnungen bedeutet dies, dass in Zukunft:

Vorsicht! Auch 3-Zimmer-Wohnungen sind weiterhin gefragt.

- weniger Klein-Wohnungen benötigt werden und
- die grosse Anzahl relativ klein geschnittener 3- bis 3½-Zimmer-Wohnungen auf das neue Nachfragesegment der Kleinhaushalte (Singles, Alleinerziehende, ältere Menschen,...) ausgerichtet werden muss.



3.4 Wer soll angesprochen werden

Mit dem Projekt "10'000 Wohnungen in 10 Jahren" werden verschiedene Zielgruppen innerhalb (teilweise auch ausserhalb) der Stadt angesprochen. Dies sind einerseits die Wohnenden bzw. die Endkonsumenten und andererseits die Bauträger und/oder Ersteller.

5'000 neue mittelständische Familien könnten in Zürich ein Steuersubstrat von 20 - 50 Millionen Franken aufbringen.

Zielgruppe: Wohnende

Familien sollen durch ein erhöhtes und attraktives Wohnangebot von der Wohnqualität Zürichs angesprochen werden. Neben der dringend notwendigen Verbesserung der Bevölkerungsdurchmischung soll das Steuersubstrat der Stadt Zürich verbessert und das Steueraufkommen im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden ausgeglichen werden. Die Stadt Zürich muss überdurchschnittliche Sozial- und Zentrumskosten mit einem unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Steuer-Aufkommen bewältigen.

Bevölkerungsdurchmischung und Steuersubstrat verbessern

Zielgruppe: Bauträgerschaften / Ersteller

Die Bauträgerschaften müssen entsprechend ihren Potenzialen und ihrem baulichen Engagement angesprochen werden. Als Beispiel: Die Natürlichen Personen besitzen absolut gesehen am meisten Wohnungen, sind baulich aber wenig aktiv. Die juristischen Personen (Aktien- und private Gesellschaften) hingegen besitzen zwar nur etwa 15% am Gesamtwohnungsbestand, sie sind jedoch aufgrund der getätigten Bausummen mit Abstand die aktivsten Ersteller, gefolgt von den Baugenossenschaften.

Bauträgerschaften / Ersteller gezielt ansprechen.



Zur Illustrationen unterschiedlicher privater und halbprivater attraktiver Aussenräume (von links nach rechts):

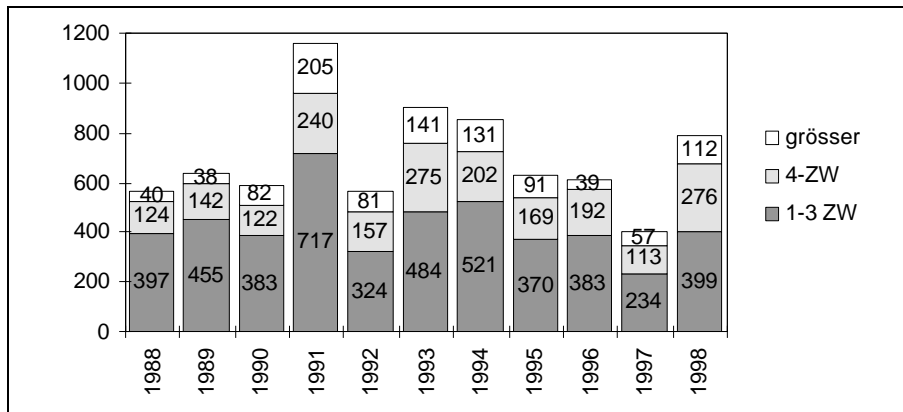
- private Dachterasse Wohnüberbauung Selnau
- grüner Hofraum im Bramshof
- privater Gartensitzplatz bei Mehrfamilienvilla am Hang des Burghölzli-Hügels

4. Was ist möglich

4.1 Wohnbautätigkeit in der Stadt Zürich

Die Wohnbautätigkeit der vergangenen Jahre zeigt:

- der Netto-Wohnungszuwachs lag jährlich bei ca. 700 Wohnungen, der Zuwachs an grossen Wohnungen (4 Zi. u. mehr) bei ca. 275 Wohnungen;
- der Anteil Neubau betrug ca. 2/3;
- der Anteil grosser Wohnungen (4Zi. u. mehr) bei neuerstellten Wohnungen ist ca. 40%.



Neuerstellte Wohnungen in den letzten 10 Jahren (Stat.Amt)

10'000 Wohnungen in 10 Jahren heisst: rund 1'000 grosse Wohnungen pro Jahr. Um dieses Ziel zu erreichen, müsste die jährliche Produktion grosser Wohnungen gegenüber den letzten Jahren mehr als verdoppelt werden!

Steigerung der Produktion notwendig!

Stand der Wohnbautätigkeit Ende 1998 (Stat. Amt):

	Anzahl Wohnungen	davon grosse Wohnungen
im Bau	1'304	597
bewilligt, aber noch nicht im Bau	2'731	1'354

Eine Umorientierung hin zu grossen Wohnungen ist bereits im Gang. Sowohl bei den im Bau befindlichen wie auch bewilligten Wohnungen weisen fast die Hälfte 4 Zimmer und mehr auf.

Umorientierung hat eingesetzt.

Ein Bild zur gegenwärtigen Wohnbautätigkeit gibt eine Übersicht zum Stand grösserer Projekte (15 und mehr Wohneinheiten), wo neben den im Bau befindlichen und bewilligten auch bekannte geplante Projekte aufgeführt sind.

➔ Plan "Wohnbautätigkeit" im Anhang

4.2 Wohnbaupotenziale in der Stadt Zürich

Verdichtungs- und Erneuerungspotenziale im Bestand zusammen mit Reserven auf unüberbauten Grundstücken und in Entwicklungsgebieten ergeben ein Gesamtpotenzial von rund 19'000 grossen Wohnungen.

rund 19'000 grosse Wohnungen

Neubaupotenziale auf Baulandreserven und in Entwicklungsgebieten

Die pragmatische Erhebung ergibt ein Neubaupotenzial von rund 24'000 Wohnungen bzw. 12'000 grossen Wohnungen, wenn der Anteil 50% beträgt.

rund 12'000 grosse Wohnungen

Die Zusammenstellung (Stand Ende 1998) erfasst folgende Potenziale:

➔ Plan "Wohnbaupotenziale" im Anhang

- unüberbaute Baulandreserven (ausschliessl. Parzellen in Wohnzonen);
- Wohnbaureserven in Umstrukturierungsgebieten (wie Zentrum-Zürich-Nord, Leutschenbach, Zürich-West, Hürlimann-Areal, etc.);
- Flächen, die der Bauzone zugewiesen werden könnten.

Neubaupotenziale	Wohneinheiten	Potenzial an grossen Wohnungen, wenn Anteil			
		40%	50%	60%	70%
auf Baulandreserven (vorwiegend Wohnzonen):					
baureif	9'100	3'640	4'550	5'460	6'370
noch nicht baureif	2'000	800	1'000	1'200	1'400
Total	11'100				
in Umstrukturierungsgebieten:					
Areale mit rechtskräftigen Nutzungsordnungen	5'000	2'000	2'500	3'000	3'500
Areale mit Nutzungsordnungen in Bearbeitung	4'800	1'920	2'400	2'880	3'360
Gebiete mit laufenden Entwicklungsplanungen	2'000	800	1'000	1'200	1'400
Total	11'800				
auf möglichem neuen Bauland:					
Einzonung diskutierbar	1'100	440	550	660	770
Total	24'000	9'600	12'000	14'400	16'800

In der einzigen Reservezone der Stadt Zürich ("Tobelhof" in der Nähe von Gockhausen) stehen weitere 197'377 m² Landfläche zur Verfügung. Das Gebiet gilt als weitgehend groberschlossen. Eine Einzonung beispielsweise als W2 würde rund 500 Wohneinheiten erlauben, was einer exklusiven Wohnsituation in ländlicher Umgebung mit geringer baulicher Dichte entsprechen würde.

Reservezone Tobelhof

Potenziale grosser Wohnungen im Bestand

Zur groben Abschätzung der Potenziale im Bestand wurde eine vorsichtige Rechnung durchgeführt. Sie geht vom heutigen Wohnungsbestand aus und basiert auf folgenden Annahmen:

rund 7'000 grosse Wohnungen

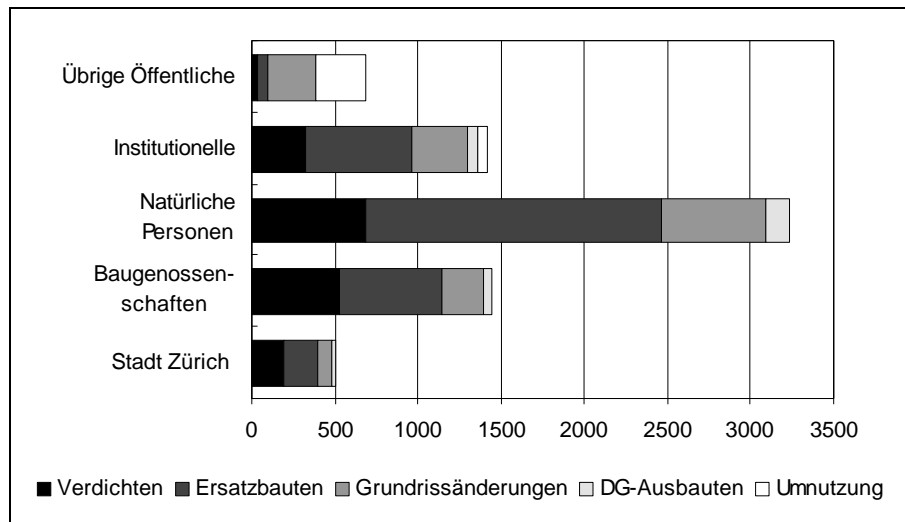
- Gesamterneuerungszyklus 50 Jahre, d.h. in 10 Jahren werden ca. 20% aller Wohnungen erneuert;
- Verdichtungspotenzial (= Ausnutzungsziffer-Reserven) bei gemeinnützigen Bauträgern beträgt ca. 15%;
- Verdichtungspotenzial (= Ausnutzungsziffer-Reserven) bei andern Bauträgern ca. 7,5%;

- Ersatzneubauten lohnen sich in 25% aller Fälle; dank neuem Wohnungsschlüssel ca. 10% mehr Grosswohnungen;
- aus ca. 5% aller kleinen Wohnungen lassen sich grosse Wohnungen machen;
- mit Dachgeschoss-Ausbauten sind ca. 1,5% mehr Wohnungen möglich, was der Fläche von 5% aller Wohnungen in durchschnittlich 3-geschossigen Wohnhäusern entspricht.

Potenzialabschätzung grosser Wohnungen im Bestand:

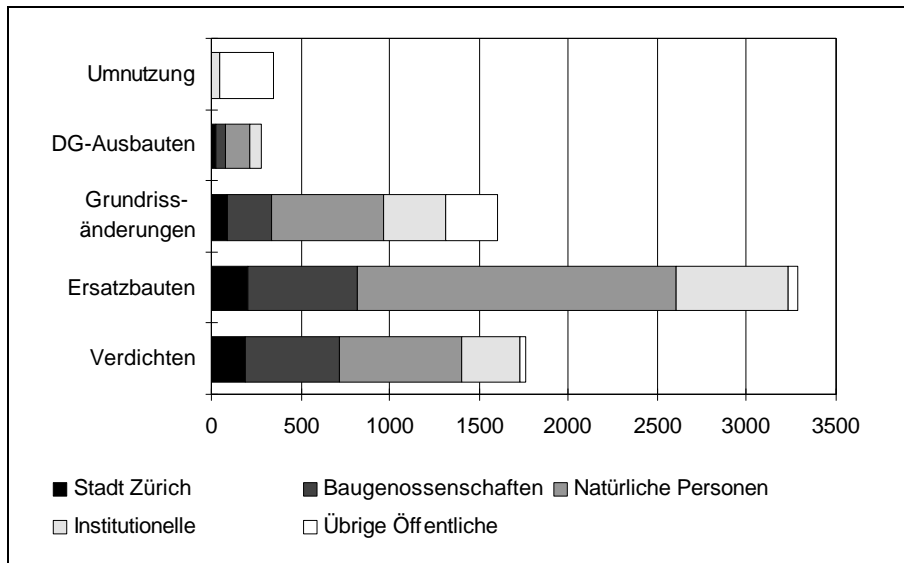
Träger	Stadt Zürich	Baugenossenschaften	Natürl. Personen	Jurist. Personen	übrige Öffentliche	Total	
						Anz. gr. Whg.	%
Anteil am Gesamtpotenzial	7%	20%	44%	19%	9%		
Neubauten							
Verdichten	190	525	685	330	35	1'765	24%
Ersatzneubauten	205	615	1'780	630	60	3'290	45%
Um- / Ausbauten							
Grundrissänderungen	90	250	630	340	290	1'600	22%
DG-Ausbauten	20	55	135	65	5	280	4%
Umnutzung	0	0	0	50	300	350	5%
Total	505	1'445	3'230	1'415	690	7'285	100%

Potenziale nach Bauträgern:



Die Aufstellung zeigt, dass das grösste Potenzial bei den natürlichen Personen besteht.

Potenziale nach Massnahmen:



Grosse Potenziale bestehen vor allem bei den Ersatzbauten, Grundrissänderungen und Verdichtungsmassnahmen

4.3 Städtische Baulandreserven

Die Stadt Zürich verfügt auf dem Stadtgebiet über ca. 700'000 m² Landreserven. Nutzbar für Wohnzwecke sind etwas mehr als die Hälfte, was folgende Potenziale ergibt:

	Landfläche m ²	Anzahl Wohneinheiten
Landreserven auf Stadtgebiet:	ca. 700'000 m ²	
davon für Wohnnutzung	460'058 m ²	
davon kurzfristig einsetzbar	213'755 m ²	ca. 1'500* davon ca. 1'000 grosse Wohnungen
Langfristige Reserve (nicht vor 5 Jahren)	247'803 m ²	ca. 1'700** davon ca. 1'200 grosse Wohnungen
* gemäss LV, 14.10.98; ** Annahme: gleiche Ausnützung wie bei kurzfristiger Reserve		

für rund 3'200 Wohneinheiten

Ein Teil der städtischen Grundstücke befindet sich in Flughafennähe. Diese Gebiete werden in den nächsten Jahren intensiv auf ihre Wohntauglichkeit geprüft werden müssen.

4.4 Entwicklungen in den Nachbargemeinden

Unmittelbar an die Stadt Zürich grenzen Gebiete (Oberhauserriet, Glattbrugg-West, Adliswil), die über erhebliche Wohnbaupotenziale verfügen. Auf diesen Baulandreserven können rund 477'000 m² BGF Wohnnutzung realisiert werden, was rund 4'800 Wohneinheiten ergibt (Annahmen für die Berechnung: AZ W3, Wohnungsgrösse 100 m²). In diesen Gebieten besitzt die Stadt Zürich selber namhafte Baulandreserven.

Konkurrenz durch grenznahe Baulandreserven für rund 4'800 Wohneinheiten in Nachbargemeinden

Aus der Sicht des Legislaturzieles sind diese Potenziale als Konkurrenz zu betrachten. Viele dieser Flächen werden im Verlauf der nächsten paar Jahre verfügbar.

Die Entwicklung in den Nachbargemeinden ist aus der Sicht des Projektes "10'000 Wohnungen" sorgfältig zu beobachten. Gemeinden wie Stallikon oder Maur haben in den letzten Jahren stark an Einwohnern zugelegt. So sind beispielsweise im Gebiet Binz der Gemeinde Maur, direkt an der Grenze zu Zürich gelegen, eine grosse Zahl neuer Wohnungsangebote mit erstaunlich hohen baulichen Dichten entstanden.

4.5 Fazit

- Rund 35% der Potenziale liegen im Bestand, 65% in Neubaugebieten. Es bleibt abzuschätzen, in welche dieser beiden Gruppen mehr investiert werden wird und ob diesbezügliche Steuerungsmassnahmen überlegt werden sollen.
- Die grossflächigen Neubaupotenziale liegen mit wenigen Ausnahmen nicht in den "bevorzugten Wohnquartieren" (Kreise 6, 7, 8, 10 und 2), wie sie in der Wegzugsstudie von 1998 genannt wurden. Sie liegen vorwiegend in den Stadtrandquartieren (Kreise 11, 12) und in den Kreisen 4 und 5. Hier bietet sich die Möglichkeit, baulich auf den Mangel an passenden Wohnungen zu reagieren, sind es doch gerade diese Gebiete, die die grössten Verluste - vor allem von Schweizer Familien - aufweisen.
- Auch in den bevorzugten Wohnlagen bestehen erhebliche Potenziale (Baulandreserven und Nachverdichtung). Der "begehrte" Kreis 7 weist im Vergleich zu anderen Stadtkreisen auffallend viele kleine bis mittelgrosse unüberbaute Grundstücke auf, ein Potenzial für rund 1'350 Wohneinheiten. Durch Arrondierungen und Verdichtungen wären in diesem Stadtkreis weitere Potenziale vorhanden.
- Schätzungsweise 60% des Potenzials aus unüberbauten Baulandreserven und Wohnbaureserven in Umstrukturierungsgebieten sind verfügbar. Die weiteren 40% in nächster Zeit für attraktiven Wohnungsbau reif zu machen, erachten wir als eine vordringliche planerische Aufgabe im Rahmen dieses Projektes.
- Die vorliegenden Potenzialermittlungen geben nur über Quantitäten Auskunft. Sie müssen durch qualitative Einschätzungen der Standorte ergänzt werden.

5. Was will die Stadt unternehmen

Die Stadt Zürich hat beschränkte Handlungsmöglichkeiten, wenn es um die Realisierung von Wohnraum geht. Gerade auf den Wohnungsbau im "Privateigentum" hat sie wenig direkten Einfluss. Das nachfolgende **9-Punkte-Programm** zeigt auf, wo sich die Stadt Zürich konkret engagieren will.

Die Realisierung von 10'000 Wohnungen löst eine geschätzte Bausumme von rund vier Milliarden Franken aus.

1. Wohnstadtmarketing

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

2. Neue Schwerpunkte beim städtischen Grundbesitz

Verstärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Neubau und Landabgabe), Erneuerung städtischer Siedlungen (Sanierung und Ersatzneubau), Bauland für gehobenen Wohnungsbau (Verkauf von Parzellen).

3. Unterstützung und Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten

Beratung und Hilfestellung zur Erneuerung bestehender Siedlungen.

4. Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO): Schonende Auf- und Umzonungen

Im Rahmen der BZO-Revision werden an geeigneten Standorten durch die Anpassung zonenrechtlicher Bestimmungen zusätzliche Wohnbaupotenziale geschaffen.

5. Inventar schützenswerter Bauten: Rasche und sachgerechte Entscheidungen

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

6. Aktive Entwicklung von Wohnstandorten

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

7. Beratung von Bauwilligen (Projektförderung für Siedlungen und Einzelprojekte)

Projektierungsberatung und Projektbegleitung für alle interessierten Bauwilligen mit dem Ziel, Qualität zu fördern sowie die Bearbeitungsverfahren zu vereinfachen und zu verkürzen.

8. Förderung von "Wohneigentum"

Verstärkte Zusammenarbeit mit Bund, Finanzinstituten und weiteren Akteuren im Bereich Forschung, Information und Verbesserung von Rahmenbedingungen.

9. Wohnumfeldverbesserungen

Das Wohnumfeld in besonders belasteten Gebieten der Stadt Zürich soll durch die Verbesserung der Siedlungsinfrastruktur und eine Verminderung der Immissionen systematisch aufgewertet werden. Massnahmen zur Verbesserung der Qualität von Siedlungsaussenräumen.

Die oben vorgeschlagenen 9 Handlungsfelder wirken unterschiedlich auf die verschiedenen Bauträger:

Handlungsfelder	Bauträger			
	Städtische	Genossen- schaften	Natürliche Personen	Juristische Personen
1. Wohnstadtmarketing		■	■	■
2. Neue Schwerpunkte beim städtischen Grundbesitz	■	■		
3. Neue genossen- schaftliche Aktivitä- ten		■		
4. Revision BZO	■	■	■	■
5. Inventar schützens- werter Bauten	■	■	■	■
6. Aktive Entwicklung von Wohnstandorten	■	■	■	■
7. Beratung von Bau- willigen	■	■	■	■
8. Förderung von "Wohneigentum"			■	■
9. Wohnumfeldver- besserungen	■	■	■	■

5.1 Wohnstadtmarketing

Mit den PR-Aktivitäten im Projekt 10'000 Wohnungen sollen die verschiedenen Zielgruppen darauf angesprochen werden, dass:

- Wohnen in der Stadt attraktiv ist und die Massnahmen im Projekt die Attraktivität erhöhen,
- Investitionen in grosse Wohnungen sinnvoll und erfolgversprechend sind,
- Zürich als grösste Stadt der Schweiz die vielfältigsten Wohnformen bietet.

Marketing- bzw. PR-Strategie

Für die Marketing- bzw. PR-Strategie werden zwei Vorgehensweisen gewählt:

Gebietsweises Vorgehen	Positionierung der verschiedenen Stadtteile bzw. Quartiere: - Spezifische Qualitäten - Image und angesprochene Gruppierungen - Zielgruppen Erarbeitung eines "Image-Stadtplanes" für die PR-Massnahmen und aufzeigen der Vielfalt des städtischen Kontextes.
Stadtübergreifendes Vorgehen	Generelle Vorteile der Stadt darstellen, die über das spezifische Wohnen hinausgehen, aber dieses in den Vordergrund stellen: - Wohnen in der Stadt generell - Kulturzentrum Stadt schafft Wohnqualität Die Massnahmen hierzu werden vom Wirtschafts- und Standortmarketing mitgetragen.

Strategien

Publikationen

- Publikation "Wohnen in der Stadt"
Entwicklung einer kostenneutralen Publikation (2-3 x jährlich), in der Wohnungen (geplante und realisierte) vorgestellt werden, die als Muster für das Projekt erachtet werden.
- Informationsbroschüren
 - Finanzierungsmöglichkeiten für Einzelpersonen, Genossenschaften etc.
 - Tips und Checklisten zum Umzug nach Zürich, nützliche Adressen.
- Regelmässige Beiträge zuhanden der Medien (Zeitungen, Radio + TV)
Regelmässige Publikation von Beiträgen (mit Beispielen) zum Thema "Wohnen in der Stadt".

Publikationen, Informationsbroschüren, Beiträge in Tageszeitungen

Workshops, Seminare, Ausstellungen

- MIPIM Cannes, März 99

Internationales Stadtmarketing, Vernetzung mit Investoren und anderen Städten

Die Stadt Zürich beteiligt sich an der Internationalen Messe "MIPIM" (Marché International des Professionels de l'Immobilier) und präsentiert unter anderem ihre Förderungsaktivitäten im Wohnbau.

- Regelmässige Workshops "Wohnen in Zürich" Workshops
Durchführung von 1-2 Workshops p.a. zum Thema Wohnen mit dem Ziel:
 - Neue Wohnformen zu formulieren und zu fördern
 - Das Thema Wohnen ständig präsent behalten (Werbeeffekt)
 - Vernetzung der beteiligten Personen und Organisationen
- IBA (Internationale Bauausstellung) Ausstellungen
Ausstellung in der Art einer IBA zum Kernthema Wohnen. Die Zielsetzung einer IBA wäre es, interessanten Projekten zur Realisierung und Publizität zu verhelfen (Verknüpfung von Bauplätzen - Investoren / Bewohner / innen - Architekten / GU).

Internet

Die Internetseiten der Stadt Zürich werden zum Thema "Wohnen in der Stadt" und "10'000 Wohnungen in 10 Jahren" ausgebaut:

- Laufendes Wohnungsangebot der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich Internetangebote
- Vernetzung mit den elektronischen Wohnungsanzeigern
- Tipps für die Finanzierung
- Checkliste für Neuzuzüger/innen:
 - Checkliste Vorbereitung Umzug (Tipps, Hilfe, Adressen)
 - An wen kann ich mich wenden, wenn ich neu bin und Fragen habe (Adressen, Tipps etc.)?
 - Anmeldung, städtische Stellen, die mich informieren etc.
- Image-Stadtplan
- Vorstellen besonderer Objekte
- Stimmen der Bewohner/innen städtischer Wohnungen (Portraits von Menschen in Wohnungen in der Stadt).

5.2 Neue Schwerpunkte beim städtischen Grundbesitz

Die Stadt Zürich will im Rahmen des Projektes "W 10'000" den gemeinnützigen Wohnungsbau verstärken. Dazu gehört auch die Sanierung und Erneuerung städtischer Wohnsiedlungen und deren Umbau zugunsten grosser attraktiver Wohnungen, ohne dass dabei die städtischen Finanzen belastet und die sozialen Verpflichtungen vernachlässigt werden.

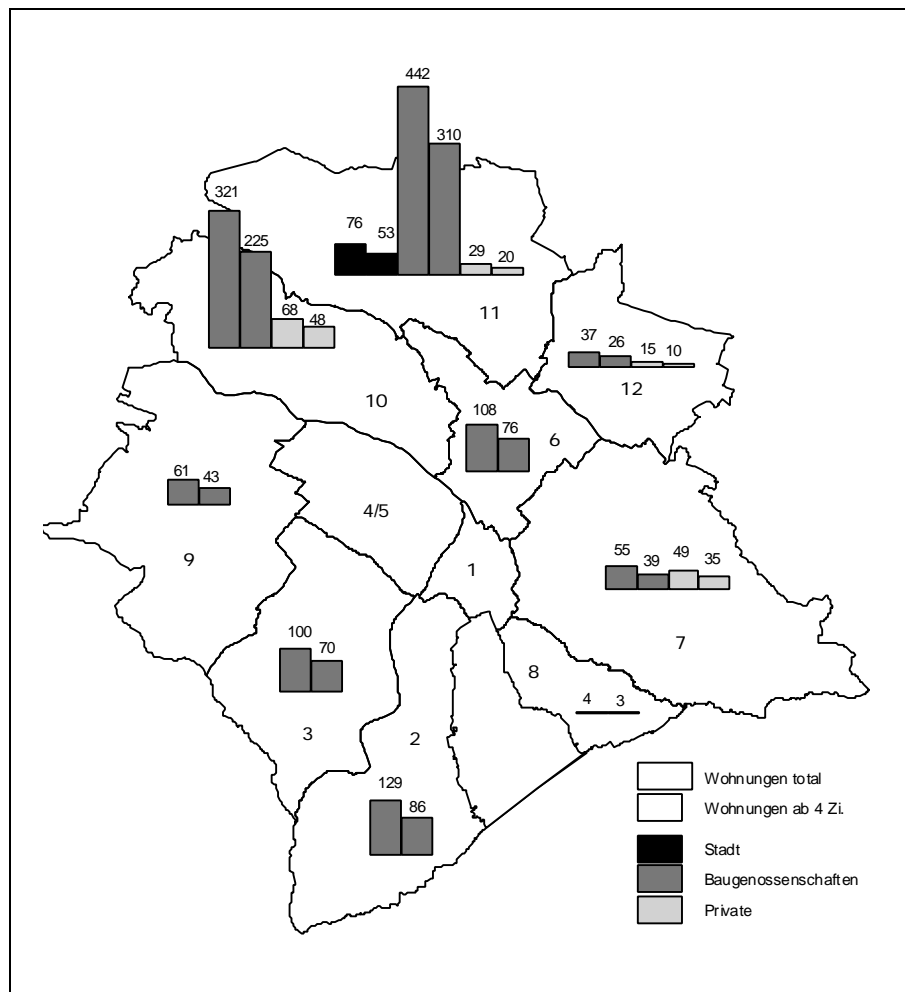
Überbauung von städtischen Landreserven

Die Verteilung des baureifen, städtischen Wohnbaulandes für die nächsten 5 Jahre sieht laut Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich wie folgt aus:

	Landfläche m2	mögl. Anz. Whg	davon ab 4-Zi.
Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger	175'758	1'243	868
Stadteigene Überbauung	10'335	76	53
Verkäufe	27'662	175	123
Total Potenzial	213'755	1'494	1'044

Gezielte Abgabe von Bauland

➔ Plan "Überbauung städtischer Landreserven im gemeinnützigen Wohnungsbau (1. Priorität)" im Anhang



Kurzfristig realisierbare städtische Wohnbaureserven nach Stadtkreisen und zukünftigen Bauträgerschaften

Als besondere Massnahmen sind vorgesehen:

- In diesen Überbauungen soll ein Anteil grosser Wohnungen von rund 70% angestrebt werden.
- Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität werden Wettbewerbe oder Studienaufträge durchgeführt. Attraktive, den neuen Bedürfnissen entsprechende Lösungen sollen unterstützt und Raum für Experimente (neue Wohnformen) geschaffen werden.
- Die Projektentwicklung auf den städtischen Grundstücken, die für die Abgabe an Baugenossenschaften vorgesehen sind, soll koordiniert erfolgen. Vorgeschlagen wird eine gemeinsame Startphase, die der "strategischen Planung" und Vorbereitung auf die Wettbewerbsverfahren dienen soll.
- In Jurierungen und durch Begleitung der Projektentwicklung muss die Berücksichtigung der Zielsetzungen garantiert werden.
- Schliesslich ist die Einweihung einer Wohnsiedlung, die den Zielsetzungen entspricht, ein willkommener PR-Anlass für das Projekt W10'000.

70%-Anteil grosser Wohnungen anstreben

Gemeinsame Vorbereitungsphase für die Wettbewerbsverfahren

Erneuerung der städtischen Liegenschaften

Es sind die Potenziale im Altbaubestand (Um-, Aus- und Ersatzbauten, Verdichtung) zu eruieren und die Struktur (Wohnungsschlüssel und Wohnungsgrundrisse) auf Marktfähigkeit und Legislaturziel hin zu überprüfen.

geschätztes Erneuerungspotenzial:
rund 475 zusätzliche grosse Wohnungen
(vgl. S. 18)

Vorgesehene Massnahmen:

- In einer ersten Phase sollen die Wohnüberbauungen mit Handlungsbedarf (Bausubstanz, Grundrisse, Vermietbarkeit, sozialer Kontext) definiert werden.
- Die Erarbeitung der Erneuerungskonzepte erfolgt in enger Zusammenarbeit aller am Projekt W10'000 beteiligten Amtsstellen.
- Die Ermittlung von Büro- oder Verwaltungsliegenschaften, die wieder für Wohnen verwendet werden können und die Anstrengungen zur Rückgewinnung, werden wichtige Signale im Wohnungsbau darstellen.

5.3 Unterstützung und Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten

Zusammen mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereinen usw.) und mit Unterstützung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Sektion Zürich, sollen Strategien und Angebote entwickelt werden, die:

- den Wohnbaugenossenschaften Impulse für neue Familienwohnungen sowohl durch Neubauten als auch durch Erneuerung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes vermitteln,
- diesbezüglich bereits vorhandenen Bestrebungen der Wohnbauträger fördern und
- mittels geeigneter Angebote und Massnahmen Hilfe für eine erfolgreiche Bewältigung dieser zukunftsgerichteten Herausforderung bieten.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger engagieren sich seit je stark im Familienwohnungsbau. Ihr Altbestand weist einen entsprechend hohen Anteil an 3-Zimmerwohnungen auf, da diese früher als gängige Familienwohnungen galten. Verbunden sind damit oft kleinräumige Grundrisse, welche die Marktchancen zunehmend einschränken.

Hinsichtlich der Erneuerung gibt es zwei Verhaltensweisen:

- Dort, wo es konstruktiv, ökonomisch und sozial sinnvoll erscheint, sollen kleinräumige Wohnungen mittels Grundrissveränderungen zu grosszügigeren und für Familien attraktiven Wohnungen umgebaut werden.
- Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Kleinhaushalten, z.B. von Alleinerziehenden, älteren Paaren oder Einzelpersonen, die teilweise zuhause arbeiten, können vor allem kleinere 3-Zi-Wohnungen ihre Funktion weiterhin erfüllen.

geschätztes Erneuerungspotenzial:
rund 1'350 zusätzliche grosse Wohnungen
(vgl. S. 18)

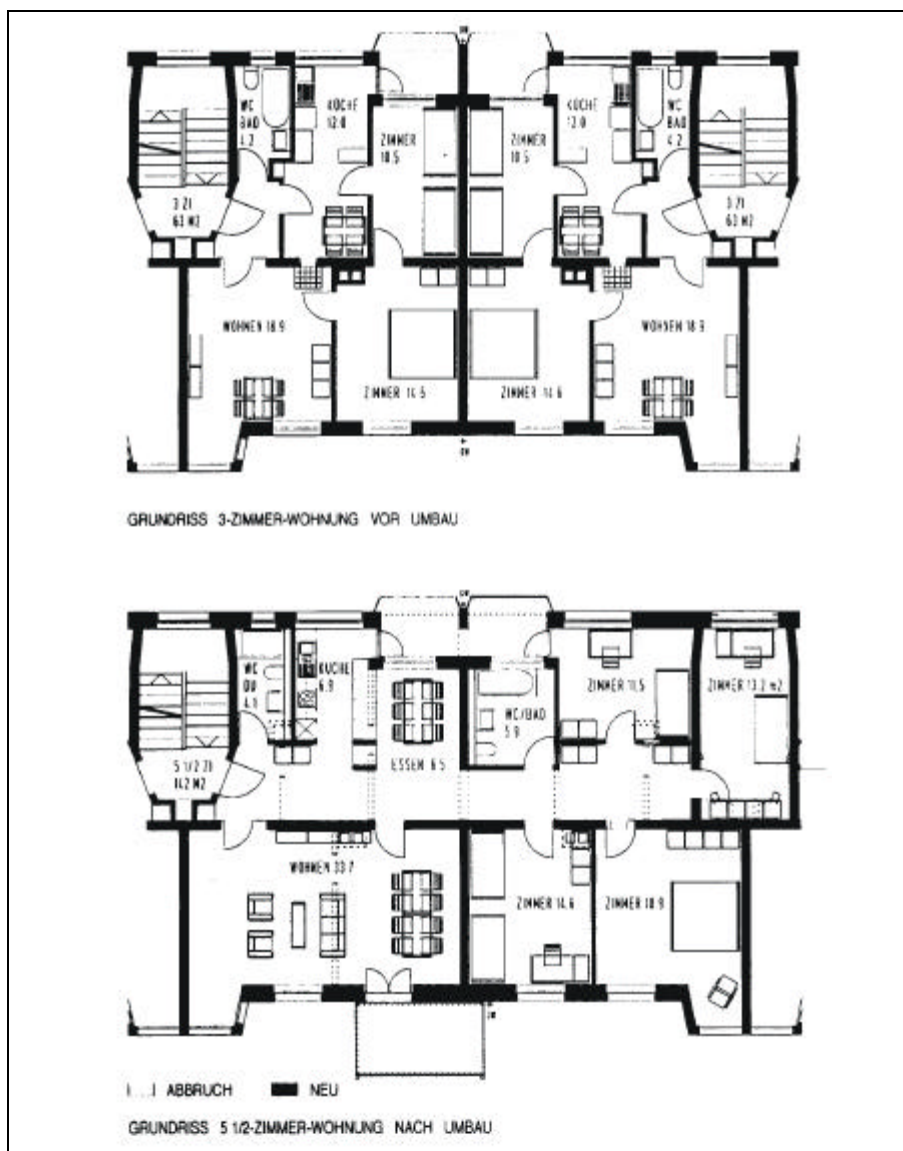
Gelungene Beispiele für Erneuerungen sollen Möglichkeiten zeigen, wie heutige Bedürfnisse nach familiärem Wohnen und familiengerechtem Wohnumfeld erfüllbar sind. Die traditionellen Ziele des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus sollen beibehalten werden. Dazu zählen die gesellschaftliche und soziale Integration der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Mitwirkung an allen wichtigen Entscheiden wie auch die Beteiligung an gemeinsamen kulturellen Aktivitäten.

Als Massnahmen im Rahmen des Legislaturzieles Wohnen sind geplant:

- Breite Information über das Legislaturziel Wohnen, seine Ziele und Angebote sowohl bei den Wohnbauträgern direkt als auch bei den Fachverbänden und den städtischen Delegierten.
- Befragung der gemeinnützigen Wohnbauträger bezüglich ihrer aktuellen Entwicklung sowie ihrer Bedürfnisse und Erwartungen im Zusammenhang mit dem Legislaturziel
- "Motivations-Messen" mit Besichtigung von gelungenen Neubau- und Erneuerungsprojekten
- Interdisziplinäres Fachteam der Stadtverwaltung als Anlauf- und Beratungsstelle für Bau-, Umbau-, Subventionierungs- und Bewirtschaftungsfragen

Sensibilisierung und Beratung der Baugenossenschaften

- Koordination der Beratung mit Fachleuten der Verbände und Genossenschaften
- Einsatz des bewährten Förderinstrumentariums: Gewährung von Restfinanzierungsdarlehen, Übernahme von Anteilscheinen, Ausrichtung von Subventionen zusammen mit Bund und Kanton sowie Beiträge aus dem Zweckerhaltungsfonds für Grundrissverbesserungen von subventionierten Wohnungen. Für Neubauten soll weiterhin städtisches Land im Bau-recht abgegeben werden.
- Unterstützung und Beratung bei Fragen der Veränderung der Genossen-schaftsstrukturen.



Zur Illustration: Umbau kleinräumiger Woh-nungen (2 x 3-Zi.-Wohg.) zu einer grosszügigen 5½ -Zi-Wohnung; städt. Siedlung Heiligfeld I.

5.4 Revision der BZO: Schonende Um- und Aufzonungen

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

Im Rahmen der laufenden BZO-Revision werden verschiedenen Massnahmen vorgeschlagen, die einen grossen Beitrag zum Projekt W10'000 leisten können. Es werden zusätzliche theoretische Potenziale (Differenz zwischen Bestand und rechtlich möglicher Ausnützung) geschaffen durch:

- Um- bzw. Aufzonungen zu bzw. in Wohnzonen für rund 6'500 zusätzliche Wohneinheiten;
- Einführung von Wohnanteilen in bestehenden bzw. neuen Zentrumszonen (grösstenteils in den Entwicklungsgebieten) für rund 3'000 Wohneinheiten.

Diese Massnahmen müssen vom Gemeinderat genehmigt werden. Die laufende Diskussion in den politischen Gremien ist entsprechend zu unterstützen.

Durch Um- und Aufzonungen können theoretische Potenziale von rund 9'500 Wohneinheiten geschaffen werden.

5.5 Umgang mit inventarisierten Siedlungen

Durch die Kategorisierung und Typisierung der inventarisierten Siedlungen sollen klarere Rahmenbedingungen für die Erneuerung geschaffen werden.

In Zürich spielt der kommunale und gemeinnützige Wohnungsbau eine besondere Rolle, für den Wohnungsmarkt ebenso wie für das Ortsbild und den Städtebau. Seit jeher verfolgte die Stadt Zürich mit der Wohnbauförderung planerische Ziele. Es finden sich daher unter den Siedlungen hervorragende Architekturzeugen, die schon durch ihre Ausdehnung und prägnante Gestaltung grosse städtebauliche Bedeutung haben.

Tradition

Die Fragestellung ist bekannt: Einerseits ist Wohnen in qualitätsvoller, unverwechselbarer, historischer Bausubstanz ein Bedürfnis und stellt eine besondere Qualität dar, andererseits wird eine bedürfnisgerechte Erneuerung durch Schutzbestimmungen oft erschwert. Hinzu kommt der Zeitbedarf für die Schutzabklärung und die fehlende Information der Bauträger über die Aufnahme ins Inventar.

Vorläufige Kategorisierung

Mit der Kategorisierung und Typisierung inventarisierter Siedlungen sollen klarere Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Erneuerung geschaffen werden.

Die Stadt Zürich zählte 1997 47'310 städtische und gemeinnützige Wohnungen (25%). Davon figurieren 5'721 (12%) im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten. Von den städtischen Siedlungen allein sind es 2'451 Wohnungen (20%).

5'721 städtische und gemeinnützige Wohnungen im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten

Eine erste Einschätzung aufgrund einer summarischen Übersicht - ohne Abklärung der Schutzwürdigkeit im Einzelfall - ergibt:

- 15 - 20 der inventarisierten Siedlungen (2'200 bis 2'700 Wohnungen) sind überblicksmässig als "top A" zu klassieren. Das Ziel ist der integrale Schutz. Im Einzelfall sind untergeordnete Veränderungen (z.B. Wohnungszusammenlegungen) denkbar, auch punktuelle Anbauten z. B. für Hort oder Gemeinschaftsraum.
- Die zweite Gruppe von Siedlungen (2'000 bis 2'500 Wohnungen) ist (nähere Prüfung vorbehalten) von primär städtebaulicher Bedeutung; an diesen Objekten sind Grundrissänderungen, projektabhängig auch Dachausbauten und Anbauten möglich.
- Für eine kleinere Anzahl (500 bis 1000 Wohnungen) können (Teil-) Abbrüche in Betracht kommen.
- Entsprechend der sozialhistorischen Bedeutung der Siedlungen soll als generelle Zielsetzung die Nutzung als Familienwohnung weiterhin möglich sein.

Rund 3'500 Wohnungen können für bauliche Anpassungen in Betracht gezogen werden.

Diesen Einschätzungen stehen aber offenkundige Lücken im Inventar gegenüber.

5.6 Aktive Entwicklung von Wohnstandorten

Ziel ist die aktive Entwicklung von Wohnstandorten gemeinsam mit öffentlichen und privaten Partnern. Als Resultat werden Entscheidungshilfen für die Strukturierung und Gestaltung der Gebiete, die Einordnung und Begleitung von Projekten sowie für die Beratung von Bauwilligen erwartet.

Ansatz

Aus einer primär räumlichen Sicht (Städtebau, Nutzung, Freiraum, Verkehr) sollen zusammenhängende Stadtgebiete nach ihren baulichen und gestalterischen Entwicklungsmöglichkeiten erkundet werden. Es sollen Probleme und Chancen eines Gebietes aufgegriffen und daraus im Rahmen von geeigneten Verfahren Entwicklungsziele erarbeitet und Entscheide getroffen werden. Die diversen Akteure sollen mittels Gesprächen auf ihre Möglichkeiten hingewiesen und zur Lösungssuche eingeladen werden.

Erarbeitung von gebietsspezifischen Konzepten ...

Dieses angebotsorientierte Vorgehen erfolgt in enger Koordination mit den Vorhaben aus den Legislatorschwerpunkten "Gebietsaufwertungen", "Integration" und dem Lokale Agenda 21-Prozess "Zukunftsfähiges Zürich", welche eher bedürfnisorientierte Ansätze verfolgen.

... in Koordination mit den Vorhaben aus anderen Legislatorschwerpunkten

Inhalte

Um auf die jeweilige stadtstrukturelle und städtebauliche Situation, die Trägerschafts- und Nutzerstruktur sowie die Marktsituation reagieren zu können müssen wichtige Aspekte, die die Zielsetzungen von W10'000 betreffen, konzeptionell auf Stufe Stadtteil / Quartier bearbeitet werden:

- Qualifizierung der Wohnlage im Stadtgefüge
- realistische Ermittlung von Erneuerungs- und Verdichtungs-Potenzialen
- Verdichtungs- oder Rückbau-Neubau-Strategien in gewachsenen Siedlungsgebieten
- mögliche Zielgruppen und Ansprechpartner
- Bezeichnung von Standorten für gehobenen Wohnungsbau
- Schaffung von Raum für Experimente
- Anreize, Kooperationen

Neben der Beschaffenheit der Wohnung wird die Attraktivität der Wohnsituation durch die Ausgestaltung des Umfeldes bestimmt (Betätigungsmöglichkeiten, Bezug zu Grünräumen, direkte Wege in Naherholungsgebiete, gestalterische Qualität, etc.). Das Legislaturziel "10'000 Wohnungen" bietet die Gelegenheit über städtebauliche Fragen zu diskutieren:

Diskussion über "Wohnen in der Stadt" und städtebauliche Visionen

- Was heisst "Wohnen im ehemaligen Industriequartier"?
- Was heisst "Wohnen am Stadtrand" (Überbauungs- und Wohnvorstellungen am Stadtrand, Verknüpfung mit der Landschaft)?
- Was sind die übergeordneten städtebaulichen Vorstellungen für Umstrukturierungs- und Siedlungserweiterungsgebiete (z.B. Affoltern) und wie ordnet sich der Bau neuer Siedlungen darin ein?
- Wie sieht die bedürfnisgerechte Erneuerung von "Idealstadt"-Entwürfen wie z.B. die durchgrüneten Wohngebiete von Seebach und Schwamendingen (Ära A.H. Steiner) aus?

Grundlagenerarbeitung

Für die Entwicklung von gebietsspezifischen Konzepten sind verschiedene Grundlagen nötig. Hilfestellung können sowohl sozialräumliche als auch bauliche und funktionale Analysen bieten:

Grundlagenarbeit	erarbeitet durch
Quartiertypologie (sozialräumliche Analyse)	FSTE
Nachfragepotenzial, Imageatlas	FSTE
Nutzungspotenziale, städtebauliche und siedlungshistorische Analysen, planerische Rahmenbedingungen	AfS
Bewertung Bausubstanz	AHB
Grundsätze zur städt. Liegenschaftspolitik	LV
Evaluation der Bedürfnisse bei den gemeinnützigen Wohnbauträger	BfW

interdepartementale Grundlagenerarbeitung

Vorgehen und Ablauf

Die aktive Entwicklung von Wohnstandorten beinhaltet Projekte mit eigener Projektorganisation. Sie muss die Koordination von Planung, Projektentwicklung und den Einbezug der unterschiedlichen Sachthemen sicherstellen.

Der Ablauf besteht im Wesentlichen aus folgenden 3 Phasen:

- Erkundungsphase: Grundlagen, Auslegeordnung relevanter Aspekte, Festhalten aller notwendigen Partner.
- Konzeptphase: Varianten, Abgleichung von Strategien, Einigung, Konzept.
- Umsetzung: Handlungsanweisungen, Begleitung und Kontrolle.

Projekte mit eigener Projektorganisation

Wenn Testplanungen durchgeführt werden, ist Interdisziplinarität (Architektur, Planung, Ökonomie, Soziologie, Ökologie, Recht) sowohl bei der Teamzusammenstellung wie bei der Expertenauswahl wichtig.

Gebiete mit Handlungsbedarf

Handlungsmöglichkeiten bestehen in Gebieten, in denen in nächster Zeit grössere bauliche Veränderungen zu erwarten und dementsprechend grössere Spielräume gegeben sind. Es kann unterschieden werden zwischen:

- Erneuerungsgebieten (Umstrukturierung zu gemischter Nutzung)
- Erweiterungsgebieten (Siedlungserweiterungen am Stadtrand)
- Aufwertungsgebieten (Erneuerung und Aufwertung von Wohngebieten).

Der Handlungsbedarf kann zum heutigen Zeitpunkt wie folgt umrissen werden:

- Die bereits laufenden Entwicklungsplanungen in den Erneuerungsgebieten sollen einen namhaften Beitrag leisten, indem sie die Anliegen des Legislaturzieles "10'000 Wohnungen" aufgreifen und die Akteure "in die Pflicht nehmen".
- Handlungsbedarf besteht ausserdem in Erweiterungs- und Aufwertungsgebieten an der äusseren Peripherie der Stadt wie Affoltern, Seebach und Schwamendingen im Norden, Friesenberg, Albisrieden im Süden bzw. an der inneren Peripherie das Gebiet zwischen Aussersihl und Alt-

Erneuerungsgebiete

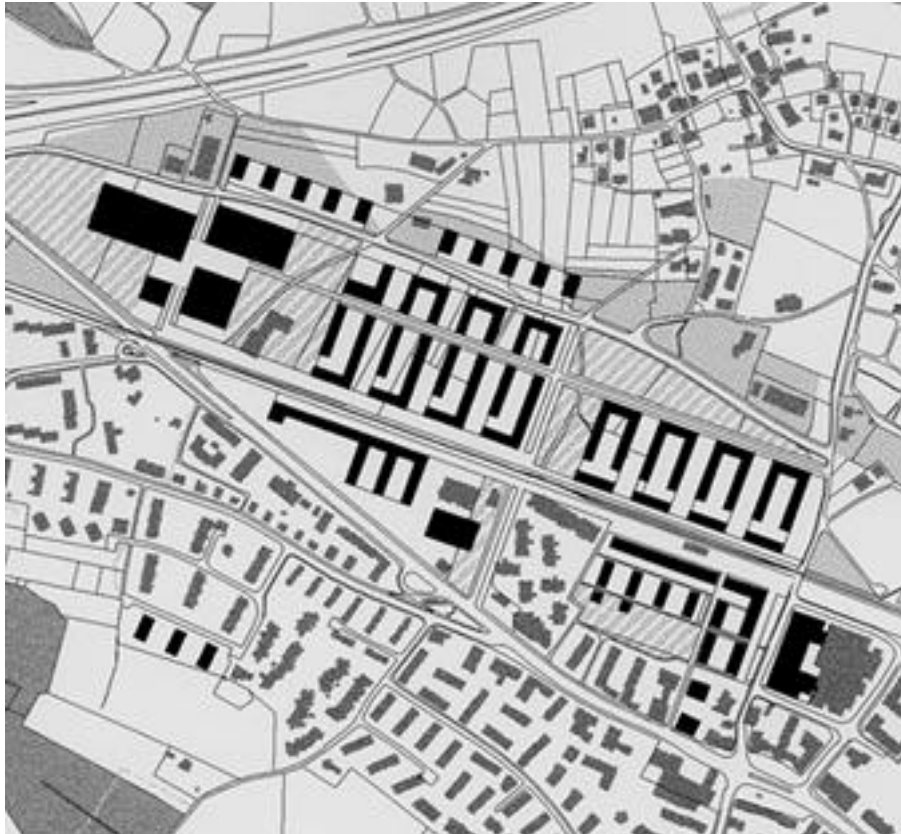
Erweiterungs- und Aufwertungsgebiete

stetten. In Zürich-Nord (Kreise 11 und 12) besteht insbesondere in einzelnen Gebieten in Saatlen, Schwamendingen, Hirzenbach, Affoltern, Oerlikon und Seebach ein Koordinationsbedarf zwischen den Legislaturschwerpunkten "W10'000", "Gebietsaufwertungen", "Integration" und dem Lokale Agenda 21-Prozess "Zukunftsfähiges Zürich".

- Stadtteile wie die City und die Blockrandbebauungen in den Cityrandgebieten sind eher stabil. Die langsamen und punktuellen Erneuerungen werden rein quantitativ kaum etwas zum Legislaturziel beitragen.
- Auch in den beliebten Wohnquartieren Wollishofen, Fluntern, Hottingen und Hirslanden ist eher mit punktuellen Erneuerungen sowie Nachverdichtungen zu rechnen. Witikon und Höngg stehen bereits in einem Nachverdichtungsprozess. Allerdings sind diese Potenziale (auch grössere Baulandreserven) für das Legislaturziel nicht ausser Acht zu lassen. Die Einflussmöglichkeiten sind aufgrund der vielfältigen und kleinteiligen Eigentümerstruktur (ausschliesslich natürliche und juristische Personen) allerdings beschränkt. Diese Gebiete sind aber zu beobachten, damit die vorhandenen Qualitäten und Möglichkeiten genutzt und nicht geschmälert werden.
- Von qualitativer Bedeutung ist die Rückgewinnung von zweckentfremdetem Wohnraum. In der City und in den Gebieten Oberstrass, Fluntern und Hottingen könnten qualitativ äusserst hochwertige Wohnungen zurückgewonnen werden, wenn es gelingen würde, die durch private und öffentliche Dienstleistungsnutzungen (ETH, Uni, etc.) belegten Wohnungen freizumachen.

Gebiete, die besondere Strategien verlangen

Rückgewinnung von zweckentfremdetem Wohnraum



Zur Illustration: Planungstudie Zürich Affoltern mit Bebauungsvorschlägen für die zukünftigen Quartiere Ruggächer, CeCe-Areal und Im Büngerten (Büro Clerici / Heilig / Müller)

5.7 Beratung von Bauwilligen (Projektförderung für Siedlungen und Einzelprojekte)

Projektierungsberatung und Projektbegleitung für alle interessierten Bauwilligen mit dem Ziel, Qualität zu fördern sowie die Bearbeitungsverfahren zu vereinfachen und zu verkürzen.

Ansatz und Ziel

Interessierten Bauwilligen (natürliche und juristische Personen, Baugenossenschaften, Stadt, andere) soll für Wohnbauprojekte, die wesentlich zum Legislaturziel 10'000 Wohnungen beitragen, eine gezielte Beratung angeboten werden. Ziel ist die Beratung zu einem möglichst frühen Zeitpunkt.

Beratung zu einem möglichst frühen Zeitpunkt.

Um Dritte erfolgreich zu beraten, soll künftig der stadtinterne Meinungsbildungsprozess frühzeitig initiiert und weitgehend bereinigt werden. Damit wird eine wichtige Voraussetzung geschaffen, den Anliegen der bauwilligen Verhandlungspartner mit möglichst verbindlichen planerischen Randbedingungen und Zielvorgaben begegnen zu können. Gegenseitiges Vertrauen, Klarheit und Transparenz sind notwendige Katalysatoren, um einen kreativen und erfolgreichen Planungsprozess durchzuführen.

Eine zyklische, prozessuale Projektberatung stellt eine Möglichkeit der Qualitätssicherung dar: Von der Teilnahme an Jurierungen bei Konkurrenzverfahren, der Beratung in der Vorprojektphase, der kontinuierlichen Begleitung beim Bauprojekt bis zur Umsetzung ist es möglich, positiv Einfluss zu nehmen.

Qualitätssicherung durch eine zyklische, prozessuale Projektberatung

Vorstellung zur Umsetzung

Mit Rücksicht auf Kerntätigkeit, Vernetzung und Ressourcen der beteiligten Bereiche und Ämter werden Federführung und Projektleitung für einzelne Projekte festgelegt und den aussenstehenden Beteiligten kompetente Ansprechpersonen zur Verfügung gestellt.

Kompetente Ansprechpersonen

An den beratenden Sitzungen nehmen die Bauwilligen und die Vertreterinnen und Vertreter aus sämtlichen Amtsstellen, die bezüglich Konzeption und Bewilligungen von entscheidender Bedeutung sind, teil. In diesem Rahmen können Querinformationen fließen und Meinungen eingefordert werden. Die Beratungsgruppe pflegt einen intensiven Informationsaustausch hinsichtlich des Projekts "10'000 Wohnungen".

Beratungsgruppe

Voraussetzungen und Erwartungen

- Die gemeinsame Verfolgung übergeordneter Strategien und Zielsetzungen innerhalb der Beratungsgruppe wird vorausgesetzt. Private Anregungen und Vorhaben werden dort gezielt vorbereitet, damit sie in der Auseinandersetzung mit den Bauträgerschaften speditiv behandelt werden können.
- Bauträgerschaften und Planende sollen gemeinsam in die Problemdiskussion eingebunden werden. Durch schriftliche Vereinbarungen (evtl. mit Skizzen) wird die Sicherheit für die Projektierenden erhöht.
- Geschäfte mit grundsätzlichen Problemen und Bedenken werden bis zur Klärung derselben nicht weiterbearbeitet. Projekte mit grossen Realisierungschancen erhalten grössere Priorität.

Aufbau eines kompetenten Beratungsteams

Vereinbarungen

- Die Beratung soll im Sinne eines "Lotsendienstes" auch rechtliche, soziologische, PR- und weitere Aspekte umfassen. Dafür können externe Fachpersonen beigezogen werden.

Instrumente der Beratung

- Informationsstelle im AfB / AfS, Intranet (verwaltungsintern) / Internet (nach aussen)
- Sitzungen für die prozessuale Projektberatung und -begleitung
- Merkblätter (wie plane ich ein grösseres Bauvorhaben? Separate Merkblätter für Sanierung / Umnutzung / Neubau)
- Als Dienstleistung wird die Teilnahme von städtischen Fachpersonen an Jurierungen von Studienaufträgen und Wettbewerben angeboten.

Kosten / Finanzierung

Die Beratung und Begleitung soll als künftiges "Produkt" der Stadtverwaltung an Externe angeboten werden. Die ersten Ideen sollen als Starthilfe gratis eingebracht, weiterführende Beratung und Unterstützung später verrechnet werden.

5.8 Förderung von "Wohneigentum"

Verstärkte Zusammenarbeit mit Bund, Finanzinstituten und weiteren Akteuren im Bereich Forschung (Studien), Information (Workshops, Tagungen) und Verbesserung von Rahmenbedingungen.

Der Erwerb von Wohneigentum hat sich als die treibende Kraft der Wohnungsproduktion der vom Legislaturziel anvisierten Bevölkerungsschicht erwiesen. Die Stadt Zürich kann zur Bildung von Wohneigentum nur wenig beitragen. Es sind hierzu weitere Handlungsmöglichkeiten zu suchen.

Als direkte Massnahme ist vorgesehen:

- Der Verkauf von Bauland zur Eigentumsschaffung für rund 170 Wohneinheiten, davon rund 120 grosse Wohnungen. (vgl. Kap. 5.2)

Verkauf von städtischem Bauland

Die meisten Tätigkeiten zur Erhöhung des Eigentümeranteils fallen jedoch nicht direkt in den Kompetenzbereich der Stadt. Als unterstützende Massnahmen sind denkbar:

- Verstärkte Zusammenarbeit in Sachen Wohn- und Eigentumsförderung mit dem Bund aufgrund der neuen Ausgangslage: die aktuellen Probleme der Städte erlangen zunehmend nationale Bedeutung. Vor diesem Hintergrund will der Bund seine Aufgaben in der Wohn- und Eigentumsförderung neu umschreiben (Richtung Städtebauförderung). Die Stadt Zürich sollte aktiv die Zusammenarbeit suchen. Diskussionspunkte wären: Standortentscheide, Vernetzung der Aufgaben, Unterstützung von ausgewählten und exemplarischen Pilotprojekten.
- Evaluierung von Bedürfnissen bei den Bauträgern (insbesondere Investoren, Immobiliengesellschaften etc.) und gemeinsame Ableitung von Förderungsmassnahmen.
- Begleitung und Kooperation bei Forschungsarbeiten: Im Rahmen einer aktuellen Diplomarbeit am Geographischen Institut der Uni Zürich geht es um die Darstellung des Wohneigentummarktes in der Stadt Zürich. Es sollen darauf basierend Strategien entwickelt werden, um dieses Nachfragesegment zu mobilisieren.
- Seminare und Publikationen zum Thema.

Zusammenarbeit mit dem Bund

Entwicklung gemeinsamer Strategien

Unterstützung von Studien

Seminare, Publikationen

mögliche Gesprächspartner zur Entwicklung von Strategien sind:

- Hauseigentümerverband, Zürcher Kantonalbank ZKB, etc.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Bundesamt für Raumplanung BRP, Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich ARV, etc.

5.9 Wohnumfeldverbesserungen

Das Wohnumfeld in besonders belasteten Gebieten der Stadt Zürich soll durch die Verbesserung der Siedlungsinfrastruktur und eine Verminderung der Immissionen systematisch aufgewertet werden.

Im Rahmen dieses Projektes werden keine besonderen Massnahmen vorgeschlagen, da diese Aufgaben durch andere Projekte und Programme übernommen werden können:

- Die **Verbesserung der Siedlungsinfrastruktur** kann grösstenteils im Rahmen des Legislatorschwerpunktes "Aufwertung von Stadtgebieten" bearbeitet werden. Die Projektverantwortung hierfür liegt bei den Vorsteherinnen des Tiefbau- und Entsorgungsdepartementes und des Sozialdepartementes. Die Vernetzung zwischen den beiden Legislatorschwerpunkten ist zu gewährleisten.
- Zur **Verminderung der Immissionen** in der Stadt Zürich läuft die Umsetzung des Lärmsanierungsprogrammes und des Massnahmenplans "Luft", beide geführt vom Tiefbau- und Entsorgungsdepartement. Im Rahmen des Projektes "10'000 Wohnungen" ist der Stand und die Wirksamkeit der laufenden Programme zu überprüfen. Bei Bedarf sind Korrekturen vorzunehmen. In der laufenden BZO-Revision ist die Diskussion über die Wohnanteile entlang lärmbelasteter Achsen zu führen.

Vernetzung mit dem Legislatorschwerpunkt "Aufwertung von Stadtgebieten"

Laufende Programme überprüfen.

Wohnqualität entlang lärmbelasteter Achsen diskutieren.

Wohnumfeldverbesserungen sollen sich nicht nur auf "Problemgebiete" beschränken. Wenn sich die Gelegenheit bietet, sind Verbesserungen in der ganzen Stadt anzustreben:

- In Gebieten, wo in grösserem Ausmass Wohnraum neu erstellt wird, ist die Frage nach Verbesserung der bestehenden oder Erstellung von neuen sozialen Infrastrukturen im Rahmen der Planungen zu diskutieren und möglichst früh mit den entsprechenden Amtsstellen zu koordinieren.
- Gut gestaltete **Siedlungsaussenräume** tragen viel zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Bei der Sanierung von Siedlungen (vgl. Kap. 5.2, 5.3 und 5.5), der Entwicklung von Wohnstandorten (vgl. Kap. 5.6) und der Beratung von Bauwilligen (vgl. Kap. 5.7) ist auf die Qualität der öffentlichen und privaten Grün- und Freiräume besonders Wert zu legen.

Zusätzliche soziale Infrastrukturen in Planungen berücksichtigen.

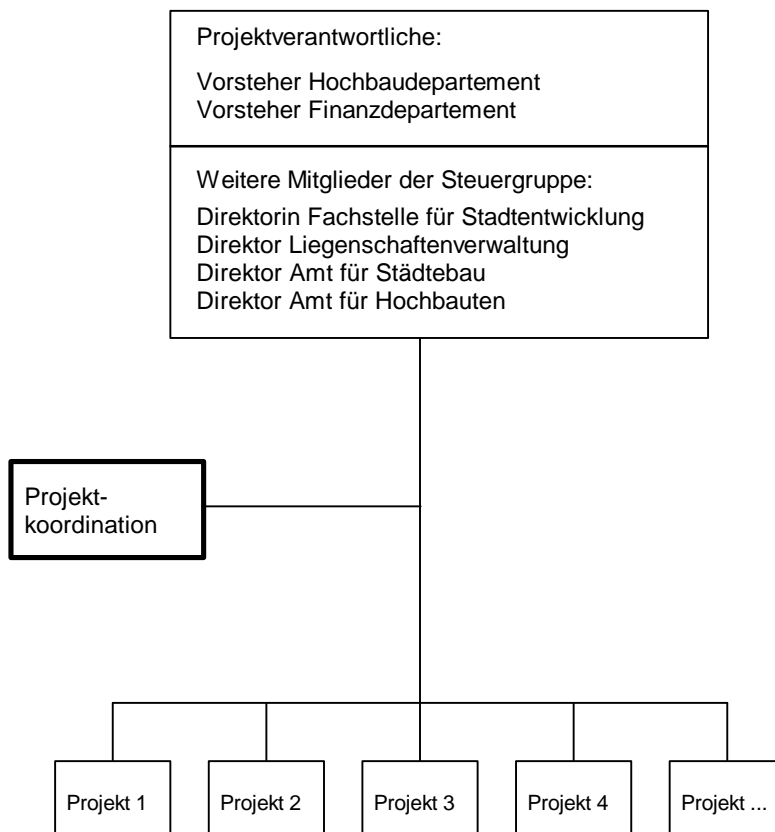
Gute Gestaltung von Grün- und Freiräumen

6. Wie ist das Projekt organisiert

6.1 Interne Projektorganisation, Ablauf

Projektorganisation

Das Projekt wird von der **Steuergruppe** (gem. Organigramm unten) geleitet. Zur Koordination der Projekte und zu Berichterstattung wird eine **Projektkoordination** eingesetzt.



Die Steuergruppe entscheidet über Massnahmen innerhalb der Projekte und setzt die Projektleitungen ein. Sie sorgt für die Vernetzung der Projekte innerhalb der Stadtverwaltung. Das Gesamtprojekt wird nach Aussen von den Projektverantwortlichen vertreten.

Die Projektkoordination ist zuständig für das Projektcontrolling und die Berichte an die Steuergruppe bzw. den Stadtrat. Sie empfiehlt der Steuergruppe Massnahmen und weist auf Problemsituationen hin. Die Projektkoordination besteht aus 1-2 Personen.

Die einzelnen Projekte und Massnahmen werden i.d.R. interdepartemental besetzt. Die Projektleitung wird von der Steuergruppe bestimmt.

Projekttablauf

Die Arbeitsgruppe (vgl. Impressum) wurde im Sommer 1998 beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten. Für das weitere Vorgehen werden ausgehend von den 9 Handlungsfeldern (Kap. 5) Teilprojekte formuliert. Diese Aktivitäten werden laufend den sich ändernden Bedürfnissen angepasst bis zur Zielerreichung (rollende Planung).

6.2 Jahresbericht (Controlling)

Das Controlling wird jeweils am Jahresanfang für das vorangehende Jahr durchgeführt. Zuständig ist die Projektkoordination. Sie überprüft den Woh-

nungsbestand in Zürich, vor allem den Bestand an grossen Wohnungen, vergleicht die Statistik der Neuzuzüger/innen und untersucht die Wirksamkeit der eingeleiteten Massnahmen.

Jahresbericht zuhanden des Stadtrates und der Öffentlichkeit

Die Projektkoordination erstellt regelmässig Jahresberichte zuhanden des Stadtrates und der Öffentlichkeit mit folgenden Inhalten:

- Entwicklung des Wohnungsbaus in Zürich, Vergleich mit der Zielsetzung "10'000 Wohnungen in 10 Jahren"
- Entwicklung des Nachfragemarktes nach Wohnräumen
- Erfolge der verschiedenen Massnahmen (sofern messbar)
- Empfehlungen für weitere Massnahmen oder für die Anpassung bestehender Massnahmen
- Vorbereitung der Information für die Öffentlichkeit

Rahmenablaufplan

In einer Übersicht (örtlich, zeitlich, quantitativ) soll der Stand und der Werdegang (Baureife, Projektierung, Bau) von einzelnen Projekten und Gebieten gezeigt werden. Im System werden alle Flächen/Projekte mit mehr als 15-20 Wohneinheiten geführt.

Der Rahmenablaufplan dient der Information (Potenziale und Entwicklungsstand pro Gebiet), der Berichterstattung (an den Stadtrat) und dem Controlling, zeigt den Abstimmungsbedarf (z.B. bei der Schulhaus- sowie der Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturplanung) und kann für politische Vorgaben verwendet werden.

6.3 Projektbudget (Direktkosten)

Hauptaufgaben im Rahmen der Kerngeschäfte

Die Budgets für die in diesem Projekt vorgesehenen Massnahmen sind Bestandteil der Kerngeschäfte der einzelnen Departemente. Die Kosten werden also von den jeweiligen Departementen im Rahmen der Erfüllung ihrer Kernaufgaben übernommen. Neue erweiterte Dienstleistungen, wie z.B. umfassende Beratungen, werden ebenfalls über die vorhandenen Budgets abgewickelt. Über die entsprechende Aufteilung entscheidet die Steuergruppe.

7. Anhang

Pläne:

- Wohnbautätigkeit
- Wohnbaupotenziale
- Überbauung städtischer Landreserven im gemeinnützigen Wohnungsbau
(1. Priorität)