



Analyse der sozial- räumlichen Entwicklung im Zuge der Einhausung Schwamendingen (Ergänzungsbericht Ueberlandpark)

Beilage zu GR Nr. 2023/502

Zürich, Oktober 2023

Inhalt

1	Ausgangslage und Auftrag	3
1.1	Die Einhausung Schwamendingen	3
1.2	Auftrag zum vorliegenden Bericht	3
1.3	Zielsetzung einer sozialverträglichen räumlichen Entwicklung	4
1.4	Methodisches Vorgehen	5
2	Erhebung bei den Grundeigentümerschaften zu ihren Bauprojekten	6
2.1	Die Grundeigentümerschaften im Gestaltungsplanperimeter	6
2.2	Überblick zu den aktuellen Bauvorhaben	7
2.3	Sozialverträgliche Umsetzung der Bauvorhaben	8
3	Statistische Analysen zur Bevölkerungszusammensetzung	11
3.1	Bevölkerungszusammensetzung im Kreis 12	11
3.2	Bevölkerungszusammensetzung im Einflussgebiet der Einhausung Schwamendingen	11
4	Auswertung der städtischen Bevölkerungsbefragung zu Kündigungen	15
4.1	Beschrieb und Methodik	15
4.2	Erkenntnisse zu Wohnungskündigungen auf Stadtgebiet und im Kreis 12	15
5	Analyse des Umzugsverhaltens der von einem Abbruch betroffenen Bevölkerung	18
5.1	Beschrieb und Methodik	18
5.2	Auswertungen zum neuen Wohnort nach einem Wohnungsabbruch	18
5.3	Auswertungen zum neuen Wohnort nach Haushaltseinkommen und Eigentümerschaft	20
5.4	Auswertungen zum Wohnflächenverbrauch und der Wohnumgebung	22
6	Zusammenfassung und Fazit	25
6.1	Zusammenfassung	25
6.2	Fazit	27
7	Literatur- und Quellenverzeichnis	28
Anhang		29
	Anhang I: Leitfaden zur Befragung der Bauherrschaften	29
	Anhang II: Liste der befragten Personen	30
	Anhang III: Beschriebe der Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter	31

1 Ausgangslage und Auftrag

1.1 Die Einhausung Schwamendingen

Mitten durch Schwamendingen führt eine der verkehrsreichsten Strassen der Schweiz, die Nationalstrasse A1, welche durch die hohe Belastung mit Lärm und Feinstaub die Lebensqualität im Quartier stark beeinträchtigt. Um diese Situation nachhaltig zu verbessern, realisiert das Bundesamt für Strassen ASTRA in Zusammenarbeit mit Kanton und Stadt Zürich die Einhausung Schwamendingen. Bereits im September 2006 hatte die Stadtzürcher Stimmbevölkerung der entsprechenden Kreditvorlage zugestimmt. Die Einhausung des Autobahnabschnitts zwischen dem Schöneichtunnel und der Verzweigung Aubrugg wird die Beeinträchtigungen, die von der Nationalstrasse verursacht werden, stark minimieren. Auf dem Dach der Einhausung entsteht dabei auf einer Länge von rund 950 Metern ein gut 30 Meter breiter, neuer Freiraum, der Ueberlandpark. In der Abstimmung vom 7. März 2021 wurde die Umsetzung dieses Parks breit unterstützt: 84.6 Prozent der Zürcher*innen stimmten dieser zu. Der neue Grünraum wird eine hohe Aufenthaltsqualität bieten, die Nachbarschaften wieder besser verbinden und das Quartier stark prägen. Die Fertigstellung des Ueberlandparks ist auf 2024 geplant.

Die Einhausung Schwamendingen ist zwar in erster Linie ein umweltwirksames Strassenprojekt, die bauliche Entwicklung der angrenzenden Wohnquartiere wird aber durch die Verbesserung der Lebensqualität entscheidende Impulse erhalten. Um dabei eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung rund um die Einhausung zu unterstützen und den Ueberlandpark in das Quartier einzubinden, erarbeitete die Stadt Zürich gemeinsam mit der Quartierbevölkerung, lokalen Organisationen und Interessengruppen ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das betroffene Gebiet. Dieses Konzept war Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark», der seit dem 5. Juni 2019 in Kraft ist. Der Gestaltungsplan schafft die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung – so gibt er beispielsweise vor, dass auf den meisten Baufeldern die Gebäude quer zur Einhausung und in Zeilenbebauung zu erstellen sind, und setzt Anreize, damit die Bauherrschaften mit Brückenbauwerken eine Verbindung zum Ueberlandpark schaffen. Die meisten betroffenen Grundeigentümerschaften reagieren mit einem entsprechenden Bebauungskonzept auf dieses prägende Infrastrukturprojekt.

1.2 Auftrag zum vorliegenden Bericht

Im Jahr 2019 wurde im Auftrag des Gemeinderats als ergänzende Grundlage zum öffentlichen Gestaltungsplan nachträglich der «Sozialbericht Ueberlandpark» erstellt (GR Nr. 2015/298, Beschlussnummer 2117; GR Nr. 2019/453). Dieser Bericht hat die Auswirkungen der Einhausung Schwamendingen auf Grundeigentümer- und Mieterschaften untersucht und dabei mittels statistischer Analysen, Befragungen und Workshops Aussagen zu Themen wie sozialer Durchmischung, Quartiersversorgung oder Gebietsidentität gemacht. Die zentrale Schlussfolgerung lautete, dass die Voraussetzungen für eine im Sinne der Quartierbevölkerung positive und erwünschte Transformation sowohl des Gestaltungsplanperimeters «Ueberlandpark» wie auch des weiteren Umfelds im Kreis 12 in den kommenden Jahren als grundsätzlich günstig eingeschätzt werden.

Mit Bezugnahme auf den «Sozialbericht Ueberlandpark» forderte der Gemeinderat im Juni 2020, für den Perimeter des Gestaltungsplans «Ueberlandpark» einen Ergänzungsbericht zu erstellen. Das entsprechende Postulat (GR Nr. 2020/274) verlangt, dass die Transformation des Gebiets durch die Einhausung der Autobahn zu beobachten ist, die ergriffenen Massnahmen zur Verhinderung von Verdrängung überprüft und die Ergebnisse alle drei Jahre in einem Bericht publiziert werden. Die Verfasser*innen des Postulats argumentieren, dass diese Beobachtungen und Erhebungen bereits in der Planungsphase der Wohnbauprojekte geschehen müssten, um eine Aufwertung des Gebiets ohne Gentrifizierungsprozesse zu ermöglichen.

1.3 Zielsetzung einer sozialverträglichen räumlichen Entwicklung

Das Postulat fordert eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung und orientiert sich dabei an den entsprechenden städtischen Leitfäden¹ und am sozialräumlichen Monitoring der Stadtentwicklung Zürich. So soll insbesondere untersucht werden, ob die Bauprojekte im Gestaltungsplanperimeter den städtischen Handlungsempfehlungen für sozial nachhaltige Ersatzneubauten entsprechen. Diese Empfehlungen an die Bauträgerschaften umfassen insbesondere folgende Punkte:

- Eine bauliche Etappierung von Ersatzneubauten und das Angebot von Rochadewohnungen ermöglichen es der Mieterschaft – falls es der Wohnungsmix und die Mietpreise erlauben –, in ihrer Siedlung zu verbleiben. Eine solch längerfristige Erneuerungsstrategie berücksichtigt die Bedürfnisse von Bewohnerschaft und Quartierbevölkerung und erhält die bestehenden sozialen Netze.
- Die Gewährleistung eines substanziellen Anteils an subventionierten und/oder preisgünstigen Wohnungen führt dazu, dass auch in Neubauten bezahlbarer Wohnraum zuhanden tieferer Einkommen bereitgestellt und die soziale Durchmischung gefördert werden können.
- Mit einer frühzeitigen Information und dem Einbezug von Bewohnerschaft und Quartierbevölkerung können zudem einerseits Zeit für eine Neuorientierung geschaffen und andererseits die Bedürfnisse der Mieterschaft und des Quartiers frühzeitig in den Planungsprozess aufgenommen werden.
- Eine individuelle, niederschwellige Begleitung unterstützt die Mieterschaft auf der Wohnungssuche. Wichtig sind dabei eine zentrale Ansprechstelle, eine umfassende Begleitung sowie die Vermittlung von Ersatzwohnungen über das eigene Portfolio oder durch Vernetzung mit anderen Hauseigentümerschaften.

¹ Stadtentwicklung Zürich (2015). Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen. Eine Arbeitshilfe. Stadt Zürich (2019). Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen». Zweite aktualisierte Auflage, Juni 2019.

1.4 Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen zur Erhebung der benötigten Daten und Erstellung der im Postulat geforderten Auswertungen ist in vier Schritte gegliedert.² Mit den statistischen Analysen werden dabei teilweise Auswertungen aus dem «Sozialbericht Ueberlandpark» von 2019 mit aktuellen Daten reproduziert. Die vier Arbeitsschritte strukturieren den vorliegenden Bericht und umfassen folgende Inhalte:

<i>Erhebung bei den Grundeigentümerschaften zu ihren Bauprojekten</i>	Kap. 2
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Befragung der Grundeigentümerschaften zur Ausgestaltung und zum aktuellen Stand ihrer Bauprojekte, zu einer sozialverträglichen Umsetzung sowie zur Gewährleistung eines Anteils an subventionierten oder preisgünstigen Wohnungen 	
<i>Statistische Analysen zur Bevölkerungszusammensetzung</i>	Kap. 3
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Statistische Auswertungen zur Bevölkerungszusammensetzung anhand demographischer und sozioökonomischer Indikatoren 	
<i>Auswertung der städtischen Bevölkerungsbefragung zu Kündigungen</i>	Kap. 4
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Analyse der Daten der städtischen Bevölkerungsbefragung zu den Anteilen an Wohnungskündigungen durch Mieter- und Eigentümerschaften, differenziert nach Einkommen und im Zeitverlauf 	
<i>Analyse des Umzugsverhaltens der von einem Abbruch betroffenen Bevölkerung</i>	Kap. 5
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Analyse zum Umzugsverhalten der Bevölkerung in Folge von Ersatzneubauten, differenziert nach Einkommen und Wohnbauträgerschaft, mit zusätzlichen Auswertungen zum Wohnflächenverbrauch und zum sozioökonomischen Status der Wohnumgebung 	

Die Analysen bewegen sich dabei – wie im Postulat gefordert – jeweils auf mehreren räumlichen Ebenen. Je nach Datenlage können die Auswertungen auf Ebene Kleinquartier, statistische Zone, statistisches Quartier, Stadtkreis oder auf gesamtstädtischer Ebene gezeigt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethoden ist eine Verknüpfung der Daten aus den vier Arbeitsschritten nicht realisierbar. Es können somit keine übergreifenden Aussagen oder Zusammenhänge hergeleitet werden, die sich auf die Daten von mehreren Arbeitsschritten stützen würden.

² Der im Postulat geforderte Indikator der «Zimmerzahl» wird durch den «Wohnflächenverbrauch pro Person» ersetzt, da diese Variable unabhängig von allfälligen Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung funktioniert. Die ebenfalls geforderte Erhebung des sozioökonomischen Status' von sogenannten Quartier-Clustern ist aufgrund des grossen Perimeters nicht zielführend. Der sozioökonomische Status wird daher auf Ebene der statistischen Zonen erhoben – aus Gründen des Datenschutzes sind dabei nur Aussagen zum Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen möglich.

2 Erhebung bei den Grundeigentümerschaften zu ihren Bauprojekten

2.1 Die Grundeigentümerschaften im Gestaltungsplanperimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans «Ueberlandpark» gliedert sich in 18 Baufelder und verschiedenste Eigentümerschaften. Die nachfolgende Abbildung 1 bietet einen Überblick über das Gebiet und die betroffenen Akteure.

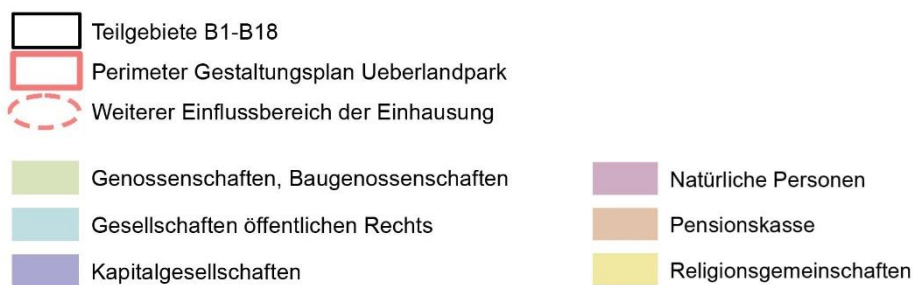


Abbildung 1: Perimeter Gestaltungsplan «Ueberlandpark» (Quelle: Amt für Städtebau, Stadt Zürich)

Wie in Abbildung 1 ersichtlich ist, besteht auf den Baufeldern des Gestaltungsplans «Ueberlandpark» eine deutliche Mehrheit an genossenschaftlichen Akteur*innen – zusammen mit Liegenschaften Stadt Zürich handelt es sich um insgesamt sieben gemeinnützige Grundeigentümerschaften. Die privaten Grundeigentümerschaften umfassen mehrheitlich natürliche Personen mit Einzelliegenschaften und einige wenige institutionelle Akteur*innen (Kapitalgesellschaften).

2.2 Überblick zu den aktuellen Bauvorhaben

Entwicklungsplanungen im Perimeter des Gestaltungsplans «Ueberlandpark» werden derzeit von allen gemeinnützigen sowie zwei privaten Grundeigentümerschaften im Perimeter vorangetrieben. Teilweise sind diese aber sehr langfristig terminiert. Tabelle 1 bietet einen Überblick über die Bauherrschaften und ihre Entwicklungsvorhaben.

Baufeld	Grundeigentümerschaft(en)	Aktuelle bauliche Entwicklungen
B1	Mehrere private Einzelliegenschaften Kuksa Immobilien AG	Keine aktuellen Planungen Keine aktuellen Planungen
B2	Mehrere private Einzelliegenschaften	Keine aktuellen Planungen
B3	Liegenschaften Stadt Zürich	Strategische Studie zur weiteren Entwicklung startet im Herbst 2023
B4	ASIG Wohngenossenschaft	Keine aktuellen Planungen
B5	Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage	Keine aktuellen Planungen
B6	ASIG Wohngenossenschaft	Umfassender, etappierter Entwicklungsprozess im Rahmen des Masterplans «Areal Dreispitz» – für die Etappe «Am Ueberlandpark» wurde im Sommer 2023 der Studienauftrag abgeschlossen
B7	ASIG Wohngenossenschaft Habitat 8000 AG	
B8	ASIG Wohngenossenschaft	
B9	BAHOGE Wohnbaugenossenschaft Mehrere private Einzelliegenschaften Baloise Immobilien Management AG Liegenschaften Stadt Zürich	Ersatzneubauprojekt geplant – zeitlicher Ablauf aufgrund komplexer Eigentümerstruktur noch unklar Keine aktuellen Planungen Keine aktuellen Planungen Keine aktuellen Planungen
B10	BAHOGE Wohnbaugenossenschaft Immobilien Stadt Zürich	Ersatzneubauprojekt geplant – Baustart frühestens im Jahr 2030 Keine aktuellen Planungen
B11	Moyreal Immobilien AG	Neuüberbauung geplant – Baueingabe im Jahr 2021 erfolgt
B12	Baugenossenschaft Luegisland Baugenossenschaft Glattal Zürich	Gemeinsames Ersatzneubauvorhaben geplant – Machbarkeitsstudie Ende 2022 abgeschlossen
B13	Baugenossenschaft Glattal Zürich	Erneuerungsprojekt geplant – Baueingabe im Frühling 2023 erfolgt
B14	CDS Liegenschaften AG EMWE Immobilien AG Stiftung Alterswohnfürsorge der Pfarrei Herz-Jesu Oerlikon	Gemeinsame Gesamtüberbauung der drei Eigentümerschaften geplant – Baueingabe Anfang 2024 vorgesehen

B15	Baugenossenschaft Süd-Ost	Neuüberbauung geplant (zurzeit Baustelleninstallationsplatz für das ASTRA) – Baueingabe für 2024 vorgesehen
B16	Baugenossenschaft Süd-Ost	Erste Entwicklungsideen evaluiert – Entwicklung ab 2035 angestrebt
B17	Pensionskasse BVK Petronilla AG Eine private Einzelliegenschaft	Keine aktuellen Planungen Keine aktuellen Planungen Keine aktuellen Planungen
B18	Baugenossenschaft Süd-Ost	Erste Entwicklungsvorstellungen erarbeitet – Umsetzung nach B15

Tabelle 1: Entwicklungsplanungen der Grundeigentümerschaften im Perimeter des Gestaltungsplans «Ueberlandpark»

Die Grundeigentümerschaften, die derzeit Entwicklungsabsichten verfolgen, wurden mittels Telefon- oder Online-Interviews zu Art und Inhalten ihrer Vorhaben sowie zur sozialverträglichen Umsetzung der Projekte befragt. Der Interviewleitfaden, die Liste der befragten Personen sowie ausführliche Beschreibungen der Erneuerungsvorhaben finden sich in den Anhängen I-III.

Um auch Entwicklungen im weiteren Einflussbereich der Einhausung Schwamendingen erfassen zu können, wurden zusätzlich alle institutionellen privaten und gemeinnützigen Eigentümerschaften im markierten weiteren Perimeter angefragt (siehe Abbildung 1). Von den rund ein Dutzend angeschriebenen Eigentümerschaften haben sich gut zwei Drittel zurückgemeldet und angegeben, dass sie derzeit und auch mittelfristig keine Entwicklungsabsichten auf den betroffenen Parzellen verfolgen. Der Stadt Zürich sind ebenfalls keine Pläne einer Entwicklung im weiteren Einflussbereich der Einhausung Schwamendingen bekannt.

2.3 Sozialverträgliche Umsetzung der Bauvorhaben

Die meisten Wohnbauträgerschaften im Perimeter des Gestaltungsplans «Ueberlandpark» sind Genossenschaften, und von den elf aktuellen Bauvorhaben stammen neun Projekte von gemeinnützigen Bauträgerschaften, wovon eines ein städtisches Projekt ist. Diese Ausgangslage hat grossen Einfluss auf die weitere Gebietsentwicklung und unterstützt eine sozial- und quartierverträgliche Transformation. Bei Genossenschaften entscheiden fast durchwegs Generalversammlungen über umfassendere Investitionen, was bedeutet, dass die Bewohnerschaft selbst über Veränderungen der Wohnbauten mitentscheidet. Dies hat zur Folge, dass Ersatzneubauten praktisch nur eine Chance haben, wenn die Betroffenen frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden und bei der Ausgestaltung und Umsetzung der Projekte Rücksicht auf ihre Bedürfnisse genommen wird.

Die befragten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften gaben an, dass sie ihre Mieterschaft stets frühzeitig und transparent über die anstehenden Prozesse informiert und dabei auch zum Thema Umsiedlung aktiv kommuniziert hatten. Alle gemeinnützigen Trägerschaften verfügen über ein verhältnismässig grosses Immobilienportfolio und häufig

auch über mehrere Siedlungen im näheren Umfeld oder sogar innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Dies ermöglicht ihnen das Formulieren von Portfoliostrategien mit einer Staffelung von Erneuerungsprojekten und dem Angebot von Umzugsmöglichkeiten für die betroffenen Bewohner*innen. Auch innerhalb der einzelnen Bauprojekte findet in den meisten Fällen eine Etappierung statt, um der Mieterschaft einen Umzug in die neu erstellten Gebäude und damit einen Verbleib in ihrer Siedlung zu gewähren. Viele Genossenschaften haben bereits frühzeitig damit begonnen, den Bewohnenden Umsiedlungsangebote zu unterbreiten, und haben gekündigte Wohnungen anschliessend nur noch befristet vermietet – häufig besteht dabei eine Zusammenarbeit mit dem privaten Verein «Jugendwohnnetz». Einzelne Genossenschaften sind zudem nach eigenen Aussagen dazu übergegangen, langjährigen Mieter*innen in einem befristeten Verhältnis ebenfalls Ersatzwohnungsangebote zu unterbreiten – analog wie sie dies bei ihren Genossenschafter*innen tun.

Neben ihren internen Unterstützungsmassnahmen für die betroffenen Mieter*innen haben sich die Genossenschaften im Gestaltungsplanperimeter zudem in der «Vernetzungsgruppe Anrainer-Wohnbaugenossenschaften Ueberlandpark» zusammengeslossen, um einen besseren Austausch zu verschiedenen Themen in Bezug auf die baulichen Entwicklungsvorhaben zu ermöglichen und insbesondere das Thema einer sozialverträglichen Umsiedlung in einem grösseren Rahmen anzugehen. Die Vernetzungsgruppe wurde Mitte 2020 auf Initiative der «IG pro Zürich 12» – einem Zusammenschluss der Schwamendinger Baugenossenschaften – gegründet, und eine externe Geschäftsführung wurde rekrutiert. Schlüsselthemen, wie Mobilität, Energie, Freiraum, Nutzungsangebote und Wohnungsmix, wurden gemeinsam definiert und in einem Vernetzungskonzept festgehalten (Kontextplan, 2022). Es soll dabei aufgezeigt und nach aussen kommuniziert werden, in welchen Themen die sechs beteiligten Genossenschaften bereits positive Beiträge an das Leben am Ueberlandpark leisten, in welchen Bereichen Abstimmungsbedarf besteht und wie die gemeinsame Haltung zu den verschiedenen Themen lautet. Bezüglich einer sozialverträglichen Umsiedlung haben sich die Genossenschaften gemäss ihren Auskünften gegenseitig zugesichert, sich mit Ersatzwohnungen auszuhefen – es soll gemäss der Übereinkunft auf ihrem Gebiet kein Haushalt verdrängt werden. Um die Verschiebungen und Umwälzungen innerhalb der Mieterschaft nachvollziehen und dokumentieren zu können, wird zudem ein internes Monitoring aufgebaut. Die Vernetzungsgruppe nimmt mit ihrem Anspruch an eine sozialverträgliche Umsiedlung zumindest im Raum Zürich eine Vorreiterrolle ein – es wächst ein Verständnis, dass die Dynamik, die durch die Einhausung Schwamendingen ausgelöst wurde, nicht nur bezogen auf einzelne Parzellen, sondern im Einklang mit dem Gestaltungsplan «Ueberlandpark» in einem grösseren Rahmen angegangen werden muss.

In den neu entstehenden Siedlungen der gemeinnützigen Bauträgerschaften ist jeweils ein breites Wohnungsangebot für verschiedene Altersklassen, Einkommensgruppen und Haushaltszusammensetzungen geplant, um eine hohe soziale Vielfalt zu gewährleisten. Zum subventionierten Wohnungsbau konnten aber die meisten befragten Genossenschaften noch keine Auskunft geben, da sie sich in einer zu frühen Phase des Erneuerungsprozesses befinden und die Baukosten noch nicht abschliessend bekannt sind.

Viele Befragte streben einen gewissen Anteil an subventionierten Wohnungen an und planen deshalb mit der Kostenlimite der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung, müssen diesen Anteil aber von der jeweiligen Höhe der tatsächlichen Baukosten abhängig machen. Es wird zudem häufig Kritik daran geäussert, dass die Kostenlimite der Wohnbauförderung schwierig einzuhalten sei – insbesondere, wenn Bauprojekte auch einen hohen ökologischen Anspruch hätten und damit höhere Kosten verursachten. Einige Genossenschaften sind daher dazu übergegangen, einen Teil ihrer Wohnungen auf freiwilliger Basis selbst zu vergünstigen oder interne Solidaritätsfonds einzusetzen, um Haushalte mit sehr tiefen finanziellen Ressourcen zu integrieren. Wie viele subventionierte Wohnungen im Gestaltungsplanperimeter möglich sind, wird sich daher erst in einer späteren Bauphase zeigen.

Einen hohen Stellenwert messen die befragten Genossenschaften auch der Schaffung von attraktiven Plätzen, Begegnungsorten und Grünräumen bei – diese sollen teilweise privaten und teilweise öffentlichen Charakter aufweisen. Bei der Inbetriebnahme und der Aneignung der Räume besteht seitens der Befragten häufig der Anspruch, dass hier eine begleitete Partizipation der Genossenschafter*innen ermöglicht werden soll.

Bei den beiden Bauprojekten, die von privaten Eigentümerschaften durchgeführt werden, handelt es sich einerseits um eine Umnutzung von Gewerbe- in Wohnflächen und andererseits um ein Ersatzneubauvorhaben mit Teilerhalt. Es werden dabei nur 15 Wohnungen abgebrochen und den betroffenen Mieter*innen soll gemäss Auskunft ein Umzug in die Gebäude ermöglicht werden, die bestehen bleiben. Die entstehenden Wohnräume der neuen Überbauungen sind in unterschiedlichen Preisklassen angesiedelt – es werden hochpreisige Loftwohnungen, Wohneinheiten in einem mittleren Preissegment sowie preisgünstige Alterswohnungen angeboten.

3 Statistische Analysen zur Bevölkerungszusammensetzung

3.1 Bevölkerungszusammensetzung im Kreis 12

Bauliche Erneuerungsprozesse beinhalten stets ein hohes Risiko für soziale Verdrängungs- und Entmischungsprozesse. Betroffen von solchen Entwicklungen sind insbesondere diejenigen Personengruppen, die hinsichtlich einer Veränderung ihrer Wohnsituation besonders verletzlich und mit verschiedenen Hürden auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert sind. Zu diesen Gruppen gehören unter anderem Personen, die über wenig finanzielle Ressourcen verfügen, stark im Quartier verwurzelt oder generell wenig mobil sind. Im Folgenden werden solche vulnerable Personengruppen auf verschiedenen räumlichen Ebenen im weiteren Einflussbereich des neuen Ueberlandparks lokalisiert.

Die Einhausung Schwamendingen liegt im Kreis 12 und stellt die Grenze zwischen den beiden statistischen Quartieren Saatlen und Schwamendingen-Mitte dar. Die Bevölkerung des Stadtkreises 12 verfügt im gesamtstädtischen Vergleich über einen eher tiefen sozialen Status: Das steuerbare Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen³ zählt in diesen Quartieren zu den tiefsten der Stadt, und die Sozialhilfe- und Arbeitslosenquoten liegen vergleichsweise hoch. Gleichzeitig handelt es sich um Quartiere mit vielen Kindern und Jugendlichen: Der Anteil der unter 16-Jährigen beträgt im Kreis 12 rund 16.5 Prozent (ganze Stadt Zürich: 14.3 Prozent). Vergleichsweise hoch liegt auch der Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Kreis 12 beträgt 36.6 Prozent (ganze Stadt Zürich: 33.1 Prozent) – erhöht ist dabei insbesondere der Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten (Personenregister der Stadt Zürich, 2022).

Der Kreis 12 ist aber deutlich im Wandel: Die Bausubstanz der ehemaligen Arbeiter*innen-Familienquartiere ist heute vielerorts überaltert und wird erneuert. Die bisherige starke bauliche Entwicklung und die zahlreichen neuen Wohnungen ermöglichten ein hohes Bevölkerungswachstum und führten vor allem zu einer Zunahme des Anteils der erwerbstätigen Bevölkerung. Dadurch zeigten sich über die letzten Jahre ein starker Einkommensanstieg sowie ein deutlicher Rückgang der Anteile an Kindern und älteren Personen. Die starke Präsenz an gemeinnützigem Wohnraum im Kreis 12 konnte den zu erwartenden Mietpreisanstieg bis zu einem gewissen Grad begrenzen und eine sozialverträgliche Weiterentwicklung begünstigen (Sozialräumliches Monitoring der Stadtentwicklung Zürich, 2022).

3.2 Bevölkerungszusammensetzung im Einflussgebiet der Einhausung Schwamendingen

Für genauere Aussagen zum Perimeter des Gestaltungsplans «Ueberlandpark» lässt sich die Bevölkerungszusammensetzung noch kleinräumiger auf der Ebene der so-

³ Beim Haushaltsäquivalenzeinkommen ist zu beachten, dass die Berechnung auf den definitiven Steuerdaten beruht und daher zwei Jahre zurückdatiert.

nannten Kleinquartiere⁴ auswerten. Aufgrund der geringeren Fallzahlen und den Vorgaben des Datenschutzes können aber nur gewisse Indikatoren derart kleinräumig gezeigt werden. Im Folgenden sind das steuerbare Haushaltseinkommen sowie der Jugend- und der Altersquotient auf Ebene der Kleinquartiere dargestellt.

Wie in Abbildung 2 ersichtlich ist, liegt der sozioökonomische Status der Bevölkerung im Gestaltungsplanperimeter im stadtweiten Vergleich sehr tief. Das steuerbare Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen – eine gewichtete Berechnung des steuerbaren Einkommens bezogen auf den Haushalt – rangiert in fast allen betroffenen Kleinquartieren im tiefsten Quartil (d.h. in den tiefsten 25 Prozent der Datenwerte bezogen auf die gesamte Stadt). Das Haushaltsäquivalenzeinkommen liegt nur auf wenigen Baufeldern nahe dem Schöneichtunnel etwas höher und auch um den Gestaltungsplanperimeter herum finden sich zahlreiche Haushalte mit einem verhältnismässig tiefen Budget. Den finanziellen Möglichkeiten der ansässigen Bevölkerung sind somit enge Grenzen gesetzt – eingeschränkt werden dadurch auch ihre Optionen auf dem städtischen Wohnungsmarkt.

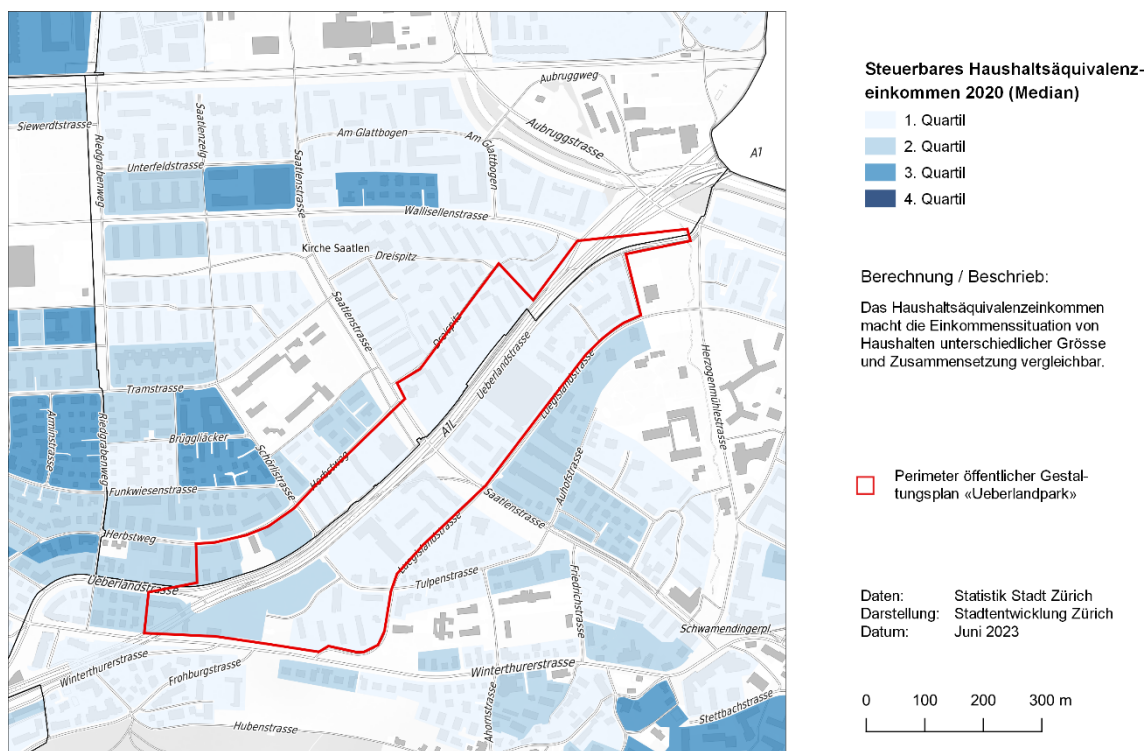


Abbildung 2: Steuerbares Haushaltsäquivalenzeinkommen 2020 (Median) (Kleinquartierebene) (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

⁴ Das Kleinquartier ist eine statistische Einheit unterhalb der statistischen Zone. Die Stadt Zürich ist in gut 4'000 bewohnte Kleinquartiere unterteilt.

Bezüglich der demographischen Zusammensetzung zeigt sich hingegen keine ausgeprägte Vulnerabilität der Bevölkerung im Einflussbereich der Einhausung Schwamendingen. So bewegt sich der Jugendquotient (der Anteil der 0- bis 14-Jährigen) im Gestaltungsplanperimeter insgesamt nahe am gesamtstädtischen Wert und liegt in keinem der betroffenen Kleinquartiere im höchsten Quartil (siehe Abbildung 3). Auch der Altersquotient, der Anteil an Personen im Pensionsalter, zeigt sich in Abbildung 4 insgesamt ausgeglichen und rangiert innerhalb des Gestaltungsplanperimeters jeweils in den unteren drei Quartilen. Die Altersverteilung rund um die Einhausung Schwamendingen gleicht also derjenigen auf gesamtstädtischer Ebene. Dennoch ist aufgrund dieser Zahlen zu vermuten, dass doch grosse Teile der Anwohnerschaft stark mit dem Quartier, den Schulen und der Nachbarschaft verbunden sind und über soziale Netze verfügen, die sehr lokal ausgestaltet sind.

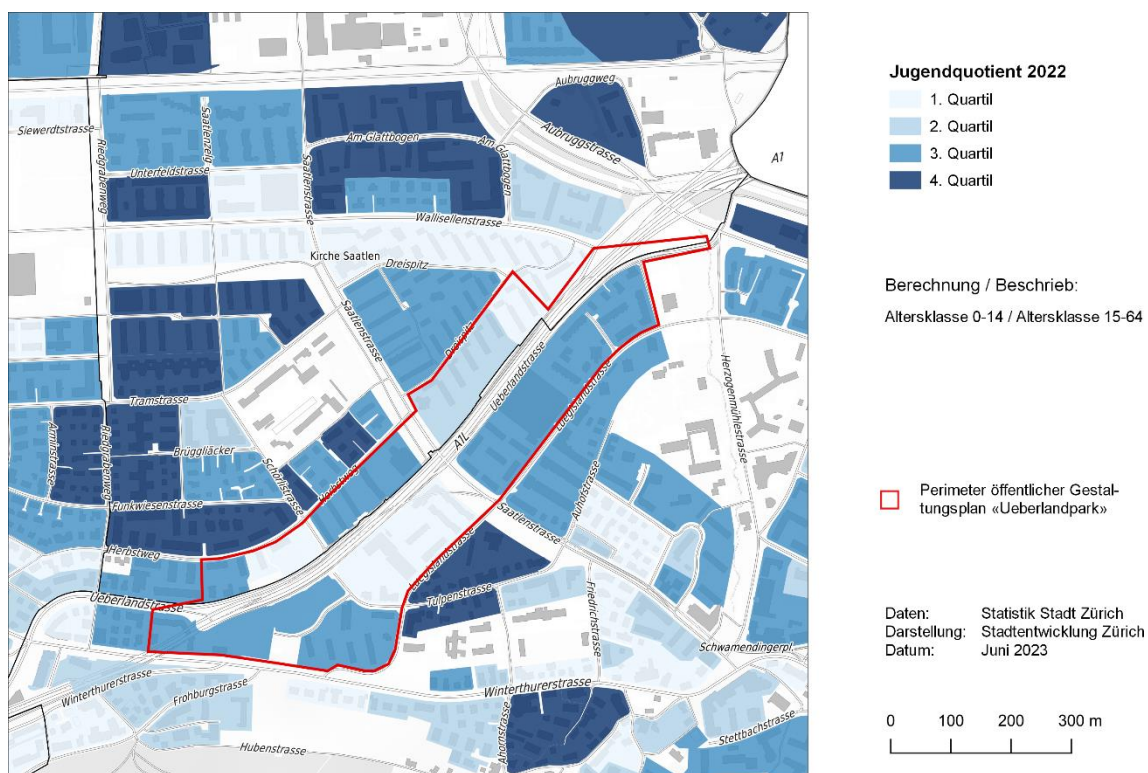


Abbildung 3: Jugendquotient 2022 (Kleinquartierebene) (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

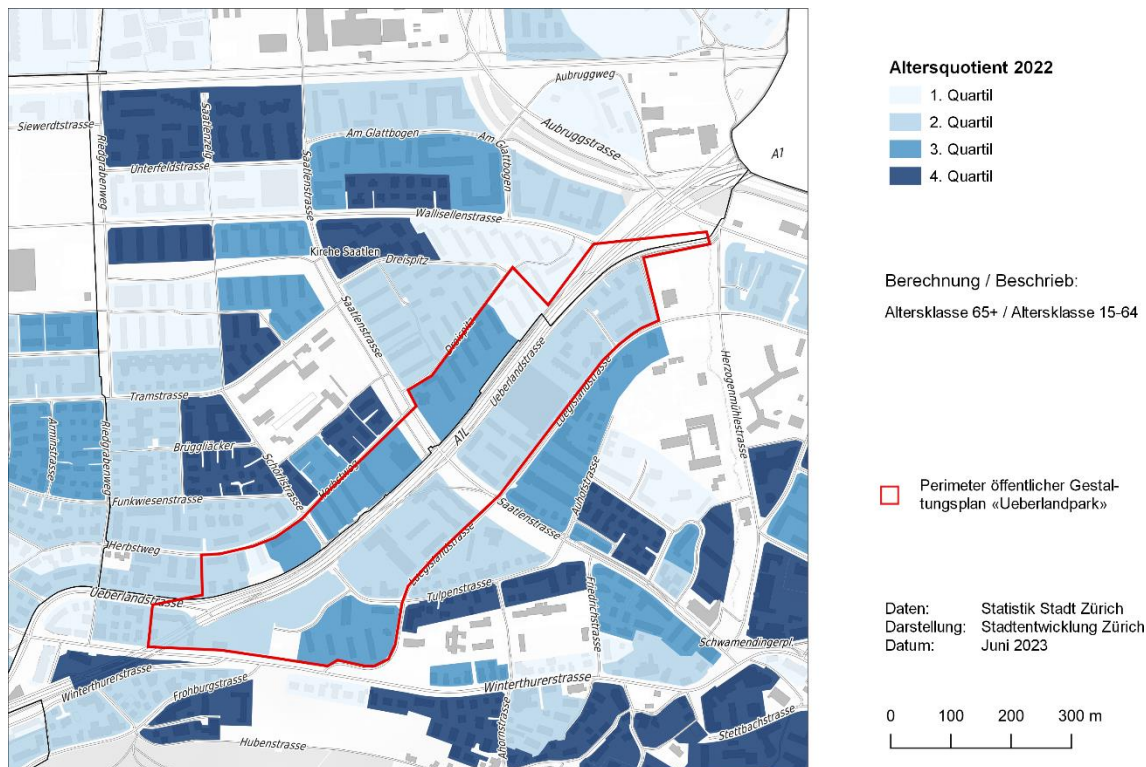


Abbildung 4: Altersquotient 2022 (Kleinquartierebene) (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

Die kleinräumigen Auswertungen zur Bevölkerungszusammensetzung zeigen auf, dass sehr grosse Teile der Anwohnerschaft im betrachteten Perimeter – insbesondere in sozioökonomischer Hinsicht – zu sehr vulnerablen Gruppen zählen und daher bei entsprechenden Ersatzneubauvorhaben mit verschiedenen Hürden und Hindernissen auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt konfrontiert wären.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden die aktuellen Erneuerungsvorhaben aber grossmehrheitlich von gemeinnützigen Eigentümerschaften realisiert, die eine sozialverträgliche Umsetzung hoch gewichten und eine konsequente Umsiedlung ihrer Mieterschaft planen. Auch die Bauprojekte der anderen privaten, aber nicht gemeinnützigen Eigentümerschaften weisen nur geringe Verdrängungsrisiken auf, da ein Abbruch von insgesamt nur wenigen Wohnungen vorgesehen ist und auch hier gemäss den eingeholten Auskünften (vgl. Kap. 2) Möglichkeiten von Ersatzwohnungen angeboten werden.

4 Auswertung der städtischen Bevölkerungsbefragung zu Kündigungen

4.1 Beschrieb und Methodik

Der Auszug aus einer Wohnung kann unterschiedliche Gründe haben, und die Kündigung kann dabei entweder durch die Eigentümer- oder die Mieterschaft erfolgen. In der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich wird jeweils erhoben, von welcher Partei die letzte Wohnung der Befragten gekündigt worden ist, welche Gründe dafür vorliegen und ob sich Unterschiede bezüglich des Einkommensniveaus zeigen. Diese Angaben können auf Ebene Stadt und Kreis 12 sowie über mehrere Zeitpunkte hinweg ausgewertet werden. Kleinräumigere Auswertungen sind aufgrund der zu kleinen Stichprobe nicht möglich.

Die städtische Bevölkerungsbefragung wird seit 1999 alle zwei Jahre durchgeführt und im Jahr 2023 bereits zum zwölften Mal realisiert. Während die Daten in früheren Jahren über Telefoninterviews erhoben wurden, finden die Befragungen seit 2019 primär online statt, wobei ergänzend Papierfragebogen versandt werden. Befragt wird jeweils eine zufällig gezogene Stichprobe an Personen, die seit mindestens einem Jahr in der Stadt wohnen und mindestens 18 Jahre alt sind. Dabei geht es um verschiedene Einschätzungen zu Zürich als Wohn- und Lebensort als auch um die Beurteilung von Politik und Verwaltung. Die vorliegende Analyse stützt sich auf die drei Erhebungsjahre 2015, 2019 und 2021 (im Jahr 2017 wurde keine Befragung durchgeführt).

Die vorliegenden Auswertungen zur Kündigung der letzten Wohnung müssen sich mit verhältnismässig geringen Fallzahlen begnügen, da nur Personen berücksichtigt sind, deren letzte Wohnung bereits in der Stadt Zürich war – was auf etwa drei Viertel aller Teilnehmenden zutrifft –, und nur Personen inkludiert sind, die zusätzlich auch Angaben zu ihrem Einkommen gemacht haben. Auf Kreisebene sind die statistischen Unsicherheitsbereiche aufgrund der geringeren Fallzahl zudem deutlich grösser als auf Ebene Gesamtstadt (die Konfidenzintervalle werden in den Grafiken ausgewiesen).

4.2 Erkenntnisse zu Wohnungskündigungen auf Stadtgebiet und im Kreis 12

Auf gesamtstädtischer Ebene erweisen sich die Anteile an Kündigungen durch die Eigentümer- und die Mieterschaft im Jahresvergleich stabil: So haben in den dargestellten drei Erhebungsjahren jeweils drei Viertel der Einwohner*innen ihre frühere Wohnung selbst gekündigt und 14 Prozent haben diese aus anderen Gründen verlassen.⁵ 11 Prozent erhielten die Kündigung durch die Eigentümerschaft. Betrachtet man das Ergebnis unterteilt nach drei Einkommensgruppen, so zeigen sich im Zeitvergleich auch dieselben Unterschiede: Bei Personen mit höheren Haushaltseinkommen kommt es seltener zu Kündigungen durch die Eigentümer- oder Vermieterschaft und häufiger zu Kündigungen

⁵ Dabei kann es sich etwa um einen Auszug aus dem Elternhaus oder aus einer Wohngemeinschaft oder um einen Wohnungswechsel aufgrund der Auflösung einer Partnerschaft beziehungsweise einer Trennung handeln.

durch die Mieterschaft als bei Personen mit tieferen Haushaltseinkommen (siehe Abbildung 5).

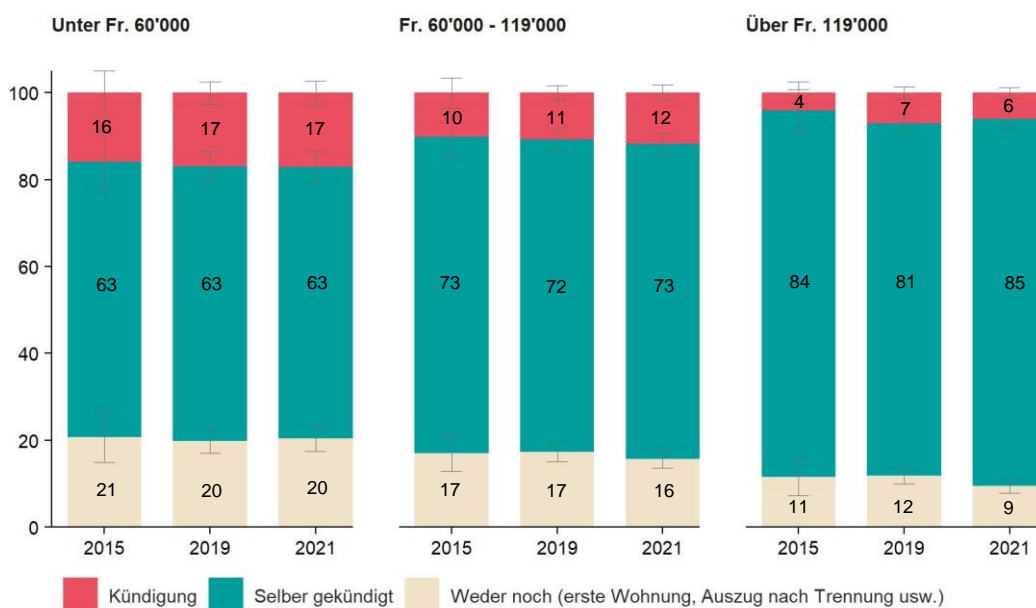


Abbildung 5: Kündigung der letzten Wohnung nach jährlichem Bruttohaushaltseinkommen, Gesamtstadt (Anteile in Prozent) (Quelle: Bevölkerungsbefragung 2021)

Im Kreis 12 zeigt sich ein ähnliches Bild: So erfolgten in der tiefsten Einkommensgruppe knapp 20 Prozent der Wohnungskündigungen durch die Eigentümer- oder Vermieterschaft, während es sich in der höchsten Einkommensgruppe nur um drei Prozent handelt (siehe Abbildung 6).

Die Resultate sind dabei im Zeitvergleich ebenfalls stabil. Aufgrund der Methodenumstellung von Telefoninterviews zu Online- und Papier-Befragungen im Jahr 2015 resultierten für diese kombinierte Auswertung für den Kreis 12 aber nur sehr tiefe Fallzahlen und damit eine sehr geringe Zuverlässigkeit der Ergebnisse, weshalb auf die Darstellung der Resultate 2015 verzichtet wird.

Die stadtweit 11 Prozent der Einwohner*innen, denen ihre letzte Wohnung gekündigt wurde, konnten sich zusätzlich zu den Kündigungsgründen äussern. Dabei zeigt sich, dass davon rund ein Drittel aufgrund einer Renovation oder Sanierung ausziehen musste und 31 Prozent erhielten die Kündigung, weil das Haus oder die Siedlung abgebrochen wurde. 14 Prozent nannten als Kündigungsgrund einen Eigenbedarf der Eigentümerschaft und acht Prozent wurde gekündigt, weil es sich um eine befristete Miete handelte. Der Kündigungsgrund «Abbruch des Hauses oder der Siedlung» wurde 2021 häufiger genannt als in den Jahren 2015 und 2019 (Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich, 2021). Aufgrund der Art der Fragestellung ist der Zeitpunkt dieser Kündigungen aber nicht bestimmbar.

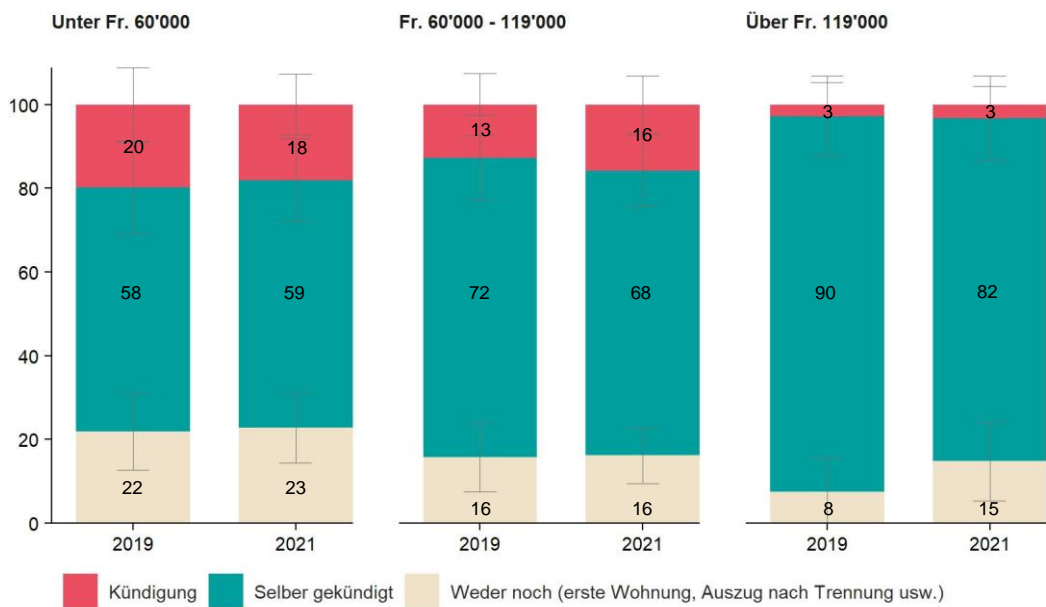


Abbildung 6: Kündigung der letzten Wohnung nach jährlichem Bruttohaushaltseinkommen, Kreis 12 (Anteile in Prozent) (Quelle: Bevölkerungsbefragung 2021)

5 Analyse des Umzugsverhaltens der von einem Abbruch betroffenen Bevölkerung

5.1 Beschrieb und Methodik

Ersatzneubauvorhaben führen durch den damit verbundenen Abbruch der bestehenden Wohngebäude unweigerlich zu einem Auszug der bisherigen Bewohnerschaft. Werden Ersatzneubauprojekte etappiert ausgeführt, kann dadurch zumindest einem Teil der betroffenen Anwohnerschaft ein Umzug in die neu erstellten Wohnungen ermöglicht werden. Um festzustellen, was ein Abbruch im konkreten Fall bedeutet und wo sich die Bewohner*innen anschliessend niederlassen, werden im Folgenden statistische Auswertungen zum Umzugsverhalten der Bevölkerung in Folge von Ersatzneubauvorhaben durchgeführt – differenziert nach Einkommen und Wohnbauträgerschaft. Zusätzlich analysiert werden der Wohnflächenverbrauch und der sozioökonomische Status der Wohnumgebung – jeweils bezogen auf die Wohnsituation vor und nach dem Abbruch.

Als betroffene Personen in Abbruchgebäuden werden diejenigen Bewohnenden eingestuft, die drei Jahre vor Abbruch im entsprechenden Gebäude wohnten. Diese Personen werden identifiziert und ein Jahr nach Abbruch an ihrem neuen Wohnort wieder lokalisiert. Betrachtet werden dabei alle Ersatzneubauprojekte, die zwischen 2017 und 2021 realisiert wurden. Die Auswertungen sind jeweils gesamtstädtisch sowie gesondert für den Kreis 12 dargestellt. Die Daten stammen aus dem Personenregister und dem Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich – es handelt sich hierbei also nicht um Befragungsdaten.

Bei der Interpretation des Anteils derjenigen Personen, die aus der Stadt wegziehen, muss denn auch berücksichtigt werden, dass oft private, berufliche oder ausbildungsbedingte Gründe mitspielen. Sie haben in diesen Fällen nichts mit dem Abbruch der Liegenschaft für einen Ersatzneubau zu tun. Dabei ist die Umzugsdynamik generell sehr gross: Jährlich ziehen gemäss Bevölkerungsstatistik rund 10 Prozent der Bevölkerung aus der Stadt Zürich weg und weitere 10 Prozent innerhalb der Stadt Zürich um.⁶

5.2 Auswertungen zum neuen Wohnort nach einem Wohnungsabbruch

Wohin ziehen die von einem Abbruch betroffenen Bewohner*innen? Gesamtstädtisch zeigt sich, dass – bezogen auf alle Bauprojekte von 2017 bis 2021 – 70.5 Prozent aller von einem Abbruch betroffenen Personen nachher immer noch in der Stadt Zürich leben. Dieser Anteil ist im Vergleich zu früheren Jahren konstant geblieben (siehe Sozialbericht Ueberlandpark, 2019). Wie in Abbildung 7 dargestellt, blieben 15 Prozent der Betroffenen sogar in derselben statistischen Zone⁷, weitere 13.9 Prozent im selben Quartier und

⁶ Siehe die Zu- und Wegziehenden-Befragung der Stadt Zürich unter: https://www.stadt-zuerich.ch/wohnstudien#weg_und_zuziehendenbefragung.

⁷ Die statistischen Zonen stellen eine weitere statistische Unterteilung der 34 Stadtquartiere dar.

der grösste Anteil von 41.6 Prozent liess sich auf dem restlichen Stadtgebiet nieder. Über die Beweggründe der knapp 30 Prozent, die aus der Stadt wegzogen, können aufgrund der Datenlage keine Aussagen gemacht werden. So spielen neben dem städtischen Wohnungsmarkt oft auch private, berufliche oder ausbildungsbedingte Gründe eine Rolle. In einigen Fällen wurden den betroffenen Personen zudem Ersatzwohnungen der Eigentümerschaft ausserhalb der Stadt Zürich angeboten.

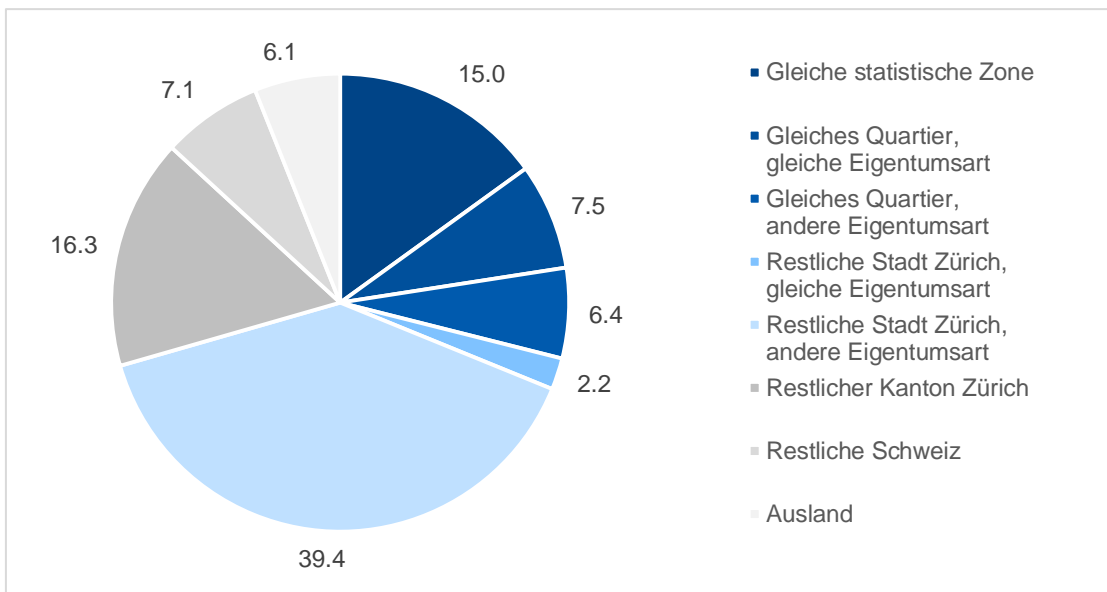


Abbildung 7: Anteil Personen in Prozent nach neuem Wohnort nach einem Abbruch, Gesamtstadt (2017-2021) (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

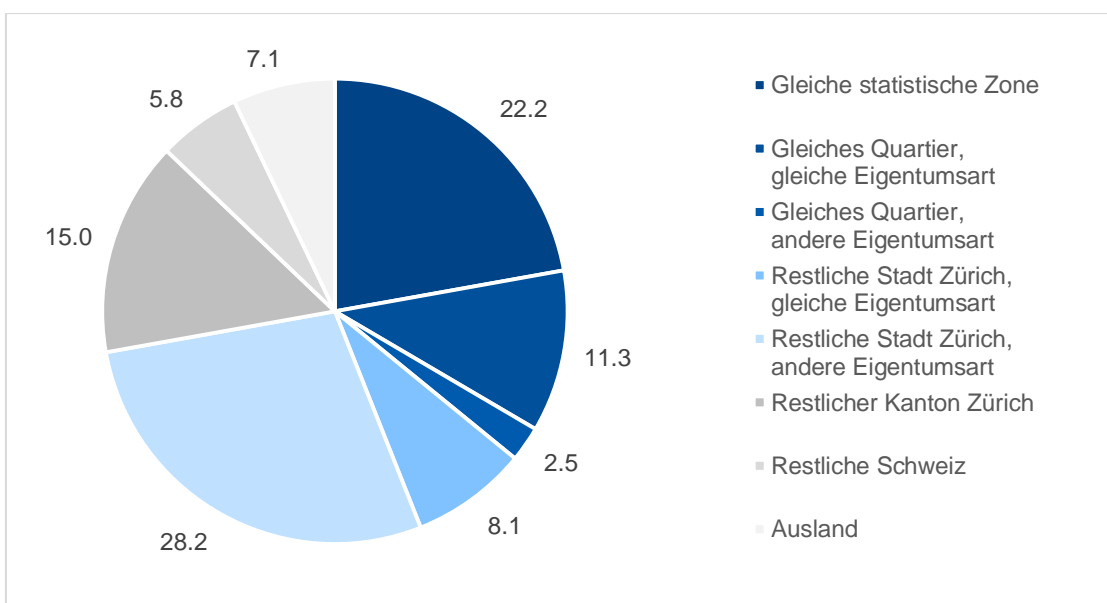


Abbildung 8: Anteil Personen in Prozent nach neuem Wohnort nach einem Abbruch, Kreis 12 (2017-2021) (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

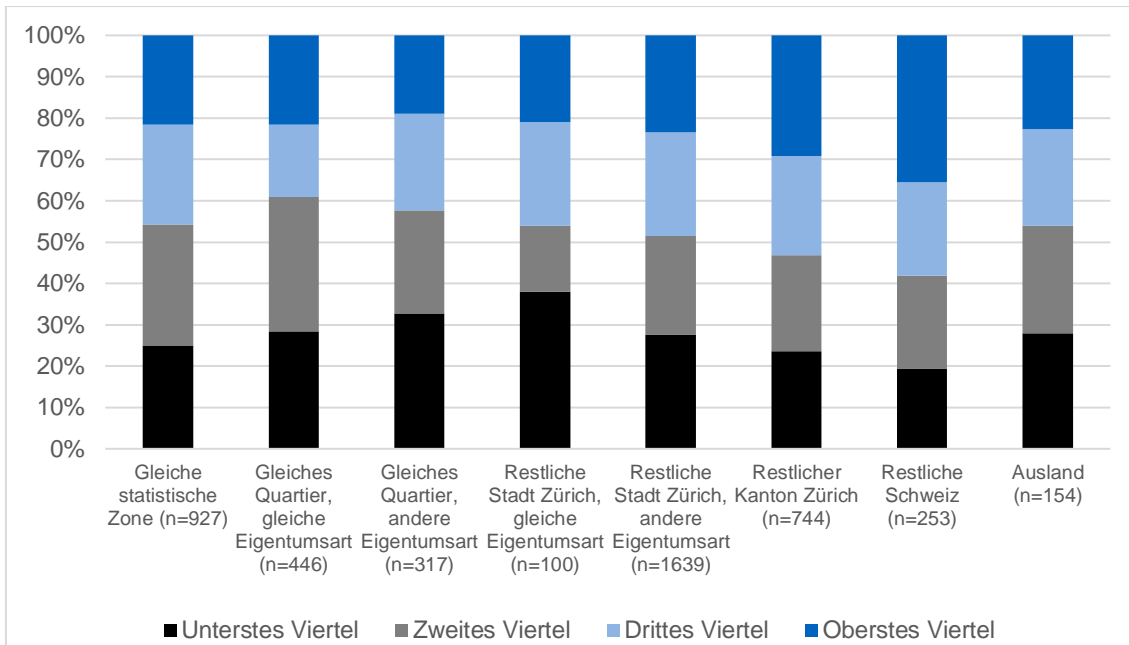
Personen, die durch Ersatzneubauten im Kreis 12 zum Auszug aus ihrer bisherigen Wohnung gezwungen wurden, blieben zu einem leicht höheren Anteil, zu 72.1 Prozent, in der Stadt Zürich wohnhaft. Wie in Abbildung 8 gezeigt, ist hier im Vergleich zur Gesamtstadt der Anteil derjenigen Betroffenen, die in der gleichen statistischen Zone verblieben, deutlich höher und liegt bei 22.2 Prozent. Im Kreis 12 konnten die betroffenen Personen also häufiger in ihrer direkten Nachbarschaft bleiben – vermutlich wurde dies in vielen Fällen durch eine etappierte Umsetzung von Erneuerungsprojekten und damit einem Umzug innerhalb der Siedlung ermöglicht. Die gezeigten Werte sind auch im Kreis 12 im Vergleich mit den Vorjahren konstant.

Im Umzugsverhalten der betroffenen Bevölkerung bestehen aber deutliche Unterschiede je nach Eigentümerschaft der abgebrochenen Wohnungen. So zeigt sich sowohl gesamtstädtisch als auch im Kreis 12, dass bei Ersatzneubauvorhaben der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften am meisten Personen in der Stadt verbleiben. Gesamtstädtisch ziehen bei solchen Erneuerungsprojekten knapp 23 Prozent aus der Stadt Zürich weg. Dies erklärt sich vermutlich mit der Tatsache, dass viele gemeinnützige Bauträgerschaften ihre Siedlungen etappiert entwickeln oder ihren Mieter*innen Ersatzwohnungen in anderen Siedlungen auf Stadtgebiet anbieten. Bei anderen privaten Eigentümerschaften liegt der Anteil der Personen, die nach einem Abbruch nicht mehr in der Stadt wohnen, gesamtstädtisch mit knapp 35 Prozent deutlich höher.

5.3 Auswertungen zum neuen Wohnort nach Haushaltseinkommen und Eigentümerschaft

Die Auswahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt sowie die Veränderungen der Wohnsituation, die von den von einem Abbruch betroffenen Mieter*innen in Kauf genommen werden, sind stark abhängig von der Höhe des jeweiligen Haushaltsbudgets. Im Folgenden wird das Umzugsverhalten der Bevölkerung daher zusätzlich nach dem Haushaltsäquivalenzeinkommen ausgewertet. Es handelt sich dabei um eine gewichtete Berechnung des steuerbaren Haushaltseinkommens, wodurch die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung vergleichbar wird. In der Darstellung sind die betroffenen Haushalte – gegliedert in vier gleich grosse Einkommensgruppen – wiederum nach ihrem neuen Wohnort eingeteilt (siehe Abbildungen 9 und 10). Bei den angefügten Fallzahlen sind alle Personen im Haushalt mitgezählt.

Wie in Abbildung 9 ersichtlich, zeigt sich auf Ebene Gesamtstadt, dass Personen und Haushalte mit tieferen Einkommen aufgrund von Ersatzneubauprojekten nicht häufiger aus der Stadt wegziehen oder verdrängt werden als solche mit höheren Einkommen. Wie bereits im «Sozialbericht Ueberlandpark» von 2019 belegt, besteht trotz weniger Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt keine generelle Tendenz zur Verdrängung von Personen mit geringeren finanziellen Ressourcen aus der Stadt.



Lesebeispiel: Ein beträchtlicher Teil der Personen, die von einem Ersatzneubauvorhaben betroffen sind, bleiben in derselben statistischen Zone wohnhaft (nämlich 927 von insgesamt 4'580 Personen). Von diesen 927 Personen gehören etwa 25 Prozent einem Haushalt an, der im untersten Einkommensviertel liegt (gemessen an allen Haushalten in der Stadt). Etwa 22 Prozent sind einem Haushalt zugehörig, der im obersten Einkommensviertel liegt.

Abbildung 9: Verteilung des steuerbaren Haushaltsäquivalenzeinkommens nach neuem Wohnort, Gesamtstadt (2017-2021) (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

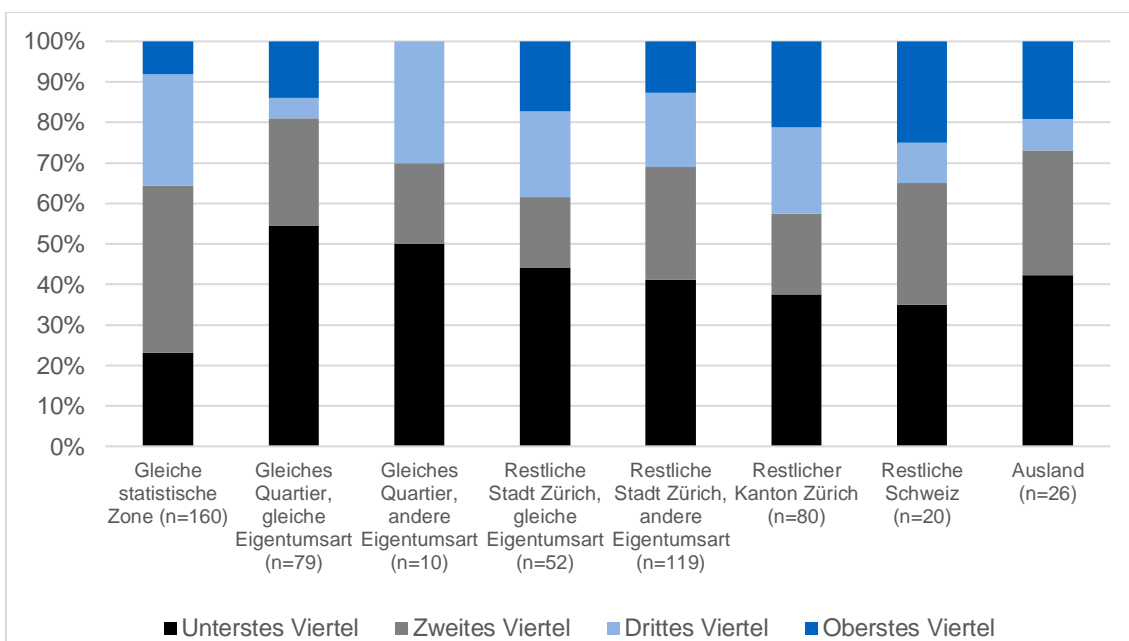


Abbildung 10: Verteilung des steuerbaren Haushaltsäquivalenzeinkommens nach neuem Wohnort, Kreis 12 (2017-2021) (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

In Abbildung 10 ist die Verteilung des Einkommens nach neuem Wohnort auf Ebene des Kreis' 12 dargestellt. Hier ist eine spezifische Verdrängung von Haushalten mit tieferen Einkommen ebenso wenig auszumachen wie auf Ebene Stadt – diese sind in der Kategorie «gleiches Quartier bei gleicher Eigentumsart» vergleichsweise am stärksten vertreten. Dies kann als Hinweis darauf gedeutet werden, dass weniger finanzkräftige Haushalte häufiger in gemeinnützigen Wohnungen vertreten sind und bei einem Abbruch in anderen nahen Siedlungen der jeweiligen Eigentümerschaft eine Ersatzwohnung erhalten. Die Fallzahlen auf Kreisebene liegen jedoch in mehreren Kategorien sehr tief, und die Resultate sind daher mit Vorsicht zu interpretieren.

Werden diese Auswertungen zusätzlich nach Eigentümerschaft der abgebrochenen Wohnungen separat betrachtet, so zeigt sich auf gesamtstädtischer Ebene, dass weder bei gemeinnützigen noch bei privaten Bauherrschaften Haushalte mit tiefen Einkommen häufiger aus der Stadt wegziehen als solche mit hohen Einkommen. Bei beiden Eigentumsarten können also keine unterschiedlichen Verdrängungseffekte bezogen auf die Einkommensverteilung ausgemacht werden. Allerdings ist das unterste Einkommensviertel bei den gemeinnützigen Eigentümerschaften insgesamt deutlich häufiger vertreten als bei den privaten Bauherrschaften.

Auf Kreisebene ist eine zusätzlich nach Eigentümerschaft aufgeschlüsselte Auswertung nicht durchführbar – die Fallzahlen im Kreis 12 sind hierfür zu gering.

5.4 Auswertungen zum Wohnflächenverbrauch und der Wohnumgebung

Wie verändern sich bei einem Wohnungswechsel der von einem Abbruch betroffenen Bevölkerung der Wohnflächenverbrauch und die Wohnumgebung? Erfolgt ein Umzug in eine grössere Wohnung in einer Umgebung mit einem höheren Median-Einkommen oder müssen die betroffenen Mieter*innen aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts mit weniger Wohnfläche vorliebnehmen?

Die nachfolgenden Abbildungen 11 und 12 zeigen die Veränderung beim Wohnflächenkonsum und beim sozioökonomischen Status der Wohnumgebung (bezogen auf die statistische Zone) jeweils vor und nach dem Abbruch. Es können dabei nur diejenigen Personen berücksichtigt werden, die innerhalb der Stadt Zürich umgezogen sind.

Wie in Abbildung 11 ersichtlich wird, nimmt der Wohnflächenkonsum auf gesamtstädtischer Ebene nach einem Abbruch tendenziell eher zu oder bleibt gleich. Knapp die Hälfte der betroffenen Personen wohnt in Folge eines Ersatzneubauvorhabens in einer Wohnung, die mehr Wohnfläche pro Kopf bietet. Dies erscheint plausibel vor dem Hintergrund, dass viele abgebrochene Wohnungen aufgrund ihres Alters vermutlich eher kleiner geschnitten waren. Nur ein sehr geringer Prozentsatz der Haushalte muss am neuen Wohnort eine deutliche Abnahme an Wohnfläche pro Person in Kauf nehmen.

Im Kreis 12 zeigen sich sehr ähnliche Muster bezüglich der Veränderung des Wohnflächenkonsums nach einem Abbruch (siehe Abbildung 12). Einzig der Anteil an Personen, bei denen der Wohnflächenverbrauch nahezu unverändert bleibt, liegt im Kreis 12 höher – bei insgesamt gut 40 Prozent.

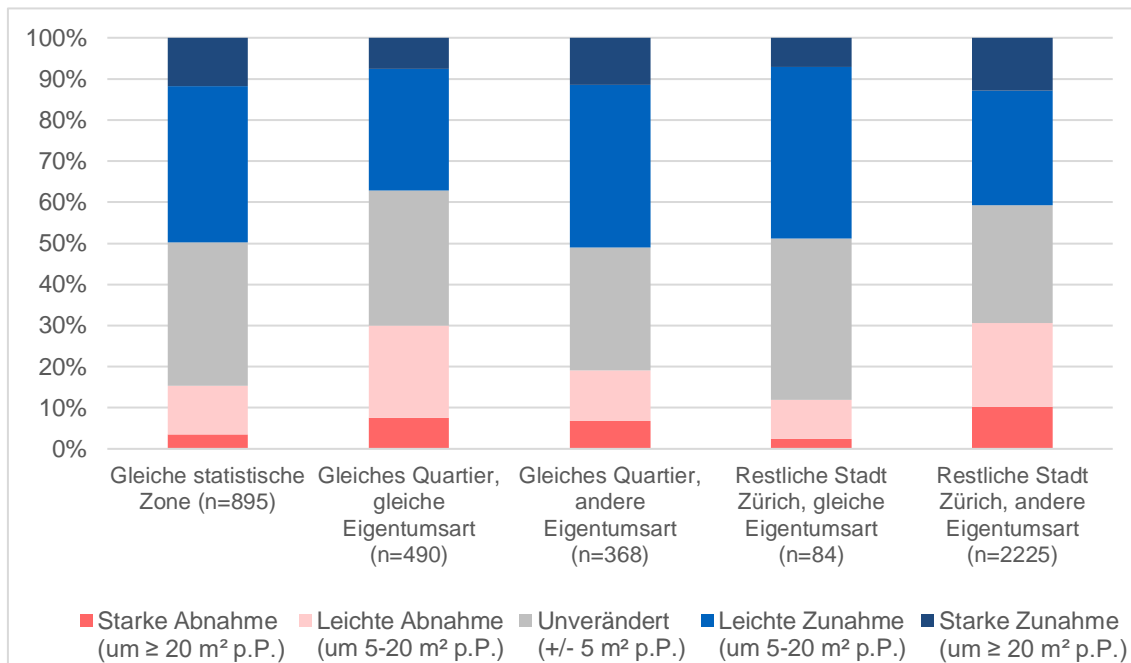


Abbildung 11: Veränderung des Wohnflächenkonsums pro Person, Gesamtstadt (2017-2020) (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

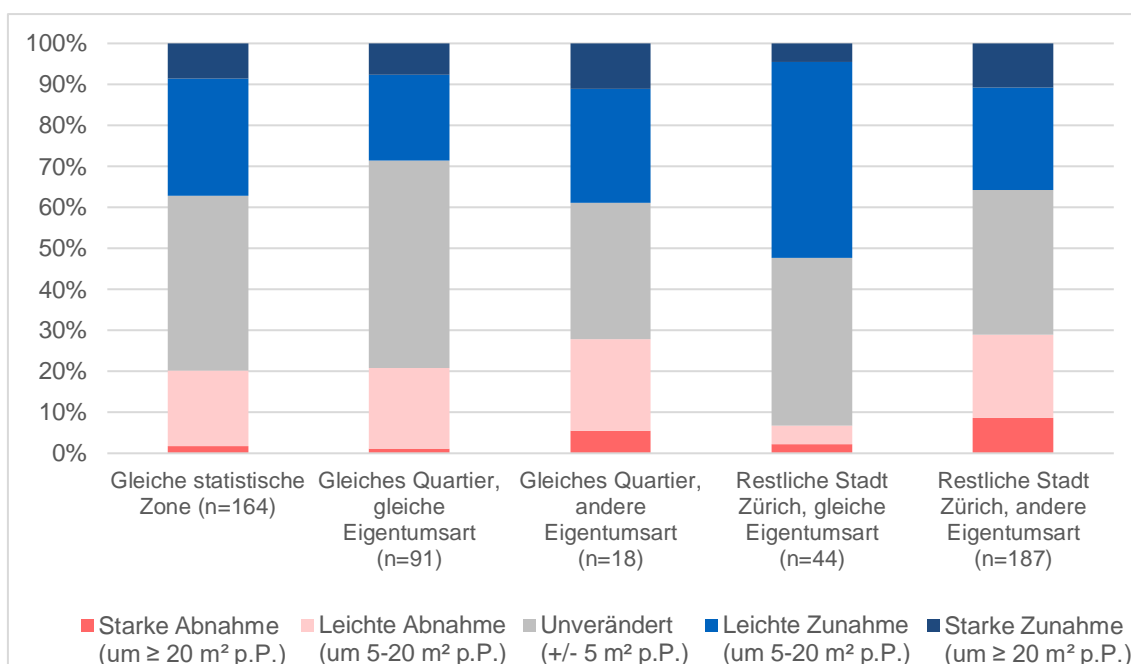


Abbildung 12: Veränderung des Wohnflächenkonsums pro Person, Kreis 12 (2017-2020) (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

Die Wohnumgebung verändert sich in den meisten Fällen bei einem Umzug nach Abbruch ebenfalls. So zeigt sich in Abbildung 13, dass der sozioökonomische Status des Wohnorts – gemessen am Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen der statistischen Zone – in der Tendenz leicht abnimmt. Die von einem Abbruch betroffenen Bewohner*innen zogen also leicht häufiger in eine Wohnumgebung mit einem etwas tieferen sozioökonomischen Status um. Dieses Resultat bezieht sich auf die gesamtstädtische Ebene – aufgrund der geringen Fallzahlen ist eine separate Auswertung für den Kreis 12 im vorliegenden Fall nicht möglich.⁸

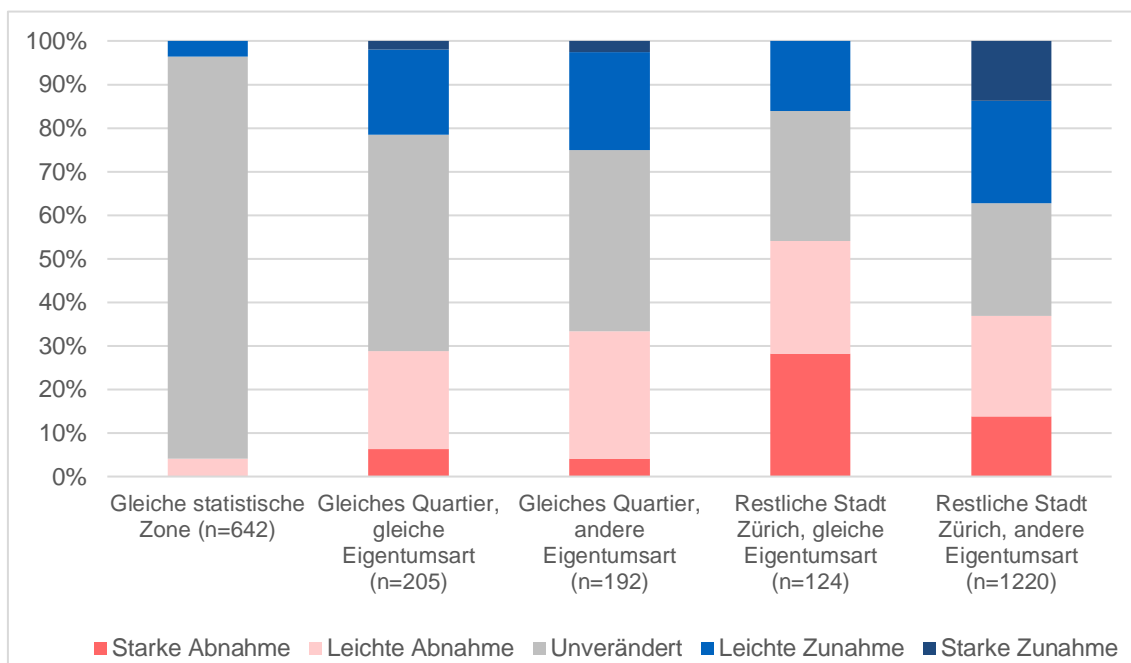


Abbildung 13: Veränderung des sozioökonomischen Status' der statistischen Zone vor und nach Abbruch, Gesamtstadt (2017-2019) (Quelle: Statistik Stadt Zürich)

⁸ Die im Vergleich zu den vorherigen Auswertungen tieferen Fallzahlen erklären sich dadurch, dass aufgrund der Verfügbarkeit von Daten zum steuerbaren Haushaltseinkommen nur die Jahre 2017 bis 2019 berücksichtigt werden konnten. Die Erkenntnis, dass sich auch bei einem Verbleib in derselben statistischen Zone eine Veränderung des Wohnorts ergeben kann, resultiert aus der Tatsache, dass sich die betroffenen statistischen Zonen in der beobachteten Zeitspanne bezüglich ihres Median-Haushaltseinkommens ebenfalls verändert haben.

6 Zusammenfassung und Fazit

6.1 Zusammenfassung

Die Einhausung Schwamendingen wird die angrenzenden Wohnquartiere von hohen Lärm- und Feinstaubemissionen entlasten, einen grosszügigen Park schaffen und damit die Lebensqualität der Anwohnerschaft erheblich verbessern. Diese positiven Veränderungen sind gemäss dem «Sozialbericht Ueberlandpark» von 2019 von der Quartierbevölkerung sehr erwünscht. Es entstehen dadurch aber auch deutliche Anreize für eine bauliche Weiterentwicklung des Gebiets. Aufgrund ihrer Bausubstanz sind zudem zahlreiche Gebäude im Umfeld der Einhausung in einem sanierungs- oder erneuerungsbedürftigen Zustand. Um für die künftigen Bautätigkeiten eine gute Ausgangslage zu schaffen, die eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung begünstigt, hat die Stadt Zürich gemeinsam mit der Quartierbevölkerung, lokalen Organisationen und politischen Vertretungen ein städtebauliches Entwicklungskonzept und – darauf basierend – den öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» erarbeitet.

Mit dem Postulat Nr. 2020/274 fordert der Gemeinderat, die Transformation des Gebiets durch die Einhausung der Autobahn zu beobachten und die ergriffenen Massnahmen zur Verhinderung von Verdrängung zu überprüfen. Nachgelagert zum «Sozialbericht Ueberlandpark» soll der vorliegende Ergänzungsbericht insbesondere untersuchen, ob die einsetzende bauliche Entwicklung den Bedingungen einer sozialverträglichen räumlichen Entwicklung entspricht. Das gewählte methodische Vorgehen ist dabei in vier Arbeitsschritte gegliedert. Der erste Schritt beinhaltet eine Befragung der betroffenen Grundeigentümerschaften zur Ausgestaltung und zum aktuellen Stand ihrer Bauprojekte. Die weiteren drei Schritte umfassen statistische Analysen aus dem städtischen Bevölkerungs- und Gebäuderegister sowie aus der städtischen Bevölkerungsbefragung. Es handelt sich dabei um Analysen zur Bevölkerungszusammensetzung im weiteren Perimeter der Einhausung, zu Wohnungskündigungen durch Mieter- und Eigentümerschaften sowie zum Umzugsverhalten der von einem Abbruch betroffenen Bevölkerung.

Bei den Grundeigentümerschaften im Gestaltungsplanperimeter handelt es sich grösstenteils um Wohnbaugenossenschaften, und von den elf aktuellen Bauvorhaben stammen neun von gemeinnützigen Akteuren, wovon eines ein städtisches Projekt ist. Diese Ausgangslage hat grossen Einfluss auf die weitere Gebietsentwicklung und unterstützt eine sozial- und quartierverträgliche Transformation. Die Befragung der betroffenen Grundeigentümerschaften hat zudem gezeigt, dass die Mieter*innen jeweils sehr früh über die anstehenden Prozesse informiert waren und ihnen – durch die zeitliche Staffelung von Erneuerungsprojekten – verschiedene Umsiedlungsangebote unterbreitet werden konnten. Neben ihren internen Unterstützungsmassnahmen für die betroffenen Mieter*innen haben sich die Genossenschaften zusätzlich in der «Vernetzungsgruppe Anrainer-Wohnbaugenossenschaften Ueberlandpark» zusammengeschlossen, um einen besseren Austausch zu verschiedenen Themen in Bezug zu den baulichen Entwicklungsvorhaben zu ermöglichen und insbesondere das Thema einer sozialverträglichen Umsiedlung in einem grösseren Rahmen anzugehen. Mit ihrer räumlich umfassenden Betrachtungsweise und der gegenseitigen Zusicherung, dass kein Haushalt auf ihrem Gebiet verdrängt werden soll, nimmt die Vernetzungsgruppe im Raum Zürich dabei eine

Vorreiterrolle ein. In den neu entstehenden Siedlungen ist insgesamt ein breites Wohnangebot für verschiedene Altersklassen, Einkommensgruppen und Haushaltszusammensetzungen geplant.

Die statistischen Auswertungen zur Bevölkerungszusammensetzung und zur baulichen Entwicklung zeigen, dass sich der gesamte Kreis 12 in einem deutlichen Wandel befindet: Die Bausubstanz der ehemaligen Arbeiter*innen-Familienquartiere ist heute vielerorts überaltert und wird erneuert. Dies hat während der letzten Jahre zu einem hohen Bevölkerungswachstum und insbesondere zu einer Zunahme des Anteils der erwerbstätigen Bevölkerung geführt. Die starke Präsenz an gemeinnützigem Wohnraum konnte aber den zu erwartenden Mietpreisanstieg zu einem gewissen Grad begrenzen. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt das Median-Haushaltseinkommen sehr tief – die Optionen der ansässigen Bevölkerung bezüglich des Wohnungsmarkts sind dadurch stark eingeschränkt. Durch die insgesamt sozialverträgliche Umsetzung der aktuellen Erneuerungsvorhaben mit diversen Umsiedlungsmassnahmen ist die mehrheitlich vulnerable Anwohnerschaft aber nur sehr geringen Verdrängungsrisiken ausgesetzt.

Ob Wohnungskündigungen durch die Eigentümer- oder die Mieterschaft erfolgen, wird jeweils in der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich erhoben. Es zeigt sich dabei auf gesamtstädtischer Ebene, dass drei Viertel der Einwohner*innen ihre frühere Wohnung selbst gekündigt haben, 11 Prozent erhielten die Kündigung und 14 Prozent haben aus anderen Gründen ihre frühere Wohnung verlassen. Diese Verteilung bleibt im Jahresvergleich stabil. Allerdings werden Unterschiede bezüglich des Einkommensniveaus sichtbar: Bei Personen mit höheren Haushaltseinkommen kommt es seltener zu Kündigungen durch die Eigentümer- oder Vermieterschaft und häufiger zu Kündigungen durch die Mieterschaft als bei Personen mit tieferen Haushaltseinkommen. Diese Erkenntnisse sind so auch auf den Kreis 12 übertragbar. Kündigungsgründe seitens der Eigentümerschaft sind dabei in den meisten Fällen eine Sanierung oder ein Abbruch des Hauses oder der Siedlung – eine Kündigung aufgrund eines Ersatzneubauvorhabens wurde dabei während der letzten Jahre zunehmend häufiger.

Der letzte Analyseteil widmet sich dem Umzugsverhalten der Personen, die in Folge eines Ersatzneubauvorhabens von einem Abbruch ihrer Wohnung betroffen sind. Die Auswertungen belegen, dass gesamtstädtisch 70.5 Prozent aller Betroffenen wieder in eine Wohnung in der Stadt Zürich ziehen.⁹ Dieser Anteil ist im Vergleich zu früheren Jahren konstant geblieben und liegt im Kreis 12 sogar noch etwas höher. Es zeigen sich dabei aber klare Unterschiede zwischen gemeinnützigen und privaten Bauherrschaften (77 beziehungsweise 65 Prozent der Betroffenen bleiben in der Stadt wohnhaft). Die Höhe des Haushaltseinkommens, die grundsätzlich die Auswahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt stark beeinflusst, hat diesbezüglich keine Auswirkungen. Weder auf

⁹ Zu beachten ist dabei, dass bei einem Wegzug aus der Stadt oft private, berufliche oder ausbildungsbedingte Gründe mitspielen. Sie haben in diesen Fällen nichts mit dem Abbruch der Liegenschaft für einen Ersatzneubau zu tun. Generell ziehen gemäss Bevölkerungsstatistik jährlich rund 10 Prozent der Bevölkerung aus der Stadt Zürich weg und weitere 10 Prozent innerhalb der Stadt um (https://www.stadt-zuerich.ch/wohnstudien#weg_und_zuziehendenbefragung).

Ebene Gesamtstadt noch im Kreis 12 ziehen Personen und Haushalte mit tieferen Einkommen aufgrund von Ersatzneubauprojekten häufiger aus der Stadt weg als solche mit höheren Einkommen. In diesem Fall zeigt auch die Art der Eigentümerschaft der abgebrochenen Wohnungen keinen Einfluss: Sowohl bei gemeinnützigen als auch bei privaten Bauherrschaften spielt das Einkommen der betroffenen Personen bezüglich des Umzugsverhaltens eine sehr untergeordnete Rolle. Mit einem Umzug innerhalb der Stadt Zürich nimmt zudem der Wohnflächenkonsum pro Kopf eher zu oder bleibt gleich, während der sozioökonomische Status der Wohnumgebung nach dem Umzug in der Tendenz leicht abnimmt.

6.2 Fazit

Mit den vorliegenden, aktuellen Erhebungs- und Analyseresultaten kann die Erkenntnis aus dem «Sozialbericht Ueberlandpark» von 2019 bestätigt werden, wonach die Voraussetzungen für eine positive und sozialverträgliche Transformation sowohl des engeren Gestaltungsplanperimeters «Ueberlandpark» wie auch des weiteren Einzugsbereichs der Einhausung in den kommenden Jahren als grundsätzlich günstig erachtet werden. Vor allem dank des hohen Anteils an gemeinnützigen Grundeigentümerschaften, welche Wert auf eine quartierverträgliche, etappierte Umsetzung ihrer Bauvorhaben legen, ist von einer qualitätsvollen und sozialverträglichen städtebaulichen Entwicklung mit geringen Verdrängungsrisiken auszugehen. Der öffentliche Gestaltungsplan schafft dabei die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung mit einer guten Vernetzung des Quartiers über die Einhausung Schwamendingen hinweg.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

ASIG Wohngenossenschaft (2017). Masterplan Areal Dreispitz. Beilage zu STRB Nr. 925/2017.

Kontextplan AG (2022). Vernetzungskonzept Anrainer-WBG Ueberlandpark – «Leben am Ueberlandpark». Stand vom 5. Oktober 2022, in Auftrag gegeben durch IG pro Zürich 12.

Postulat des Gemeinderats der Stadt Zürich (GR Nr. 2020/274) vom 24. Juni 2020.

Stadt Zürich (2015). Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark» Zürich-Schwamendingen, nach §84 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (LS 700.1), Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. August 2015.

Stadt Zürich (2019). Abschätzung der sozialräumlichen Entwicklung in Schwamendingen unter besonderer Berücksichtigung des Ueberlandparks («Sozialbericht Ueberlandpark» vom 2. Oktober 2019. Beilage zu STRB Nr. 940/2019.

Stadt Zürich (2019). Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen». Zweite aktualisierte Auflage, Juni 2019.

Stadt Zürich (2021). Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2021. Bericht vom Dezember 2021.

Stadtentwicklung Zürich (2015). Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen. Eine Arbeitshilfe.

Stadtentwicklung Zürich (2022). Sozialräumliches Monitoring im Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung. Bericht vom Dezember 2022.

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat vom 2. Juni 2021 (GR Nr. 2021/232): Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Areal Dreispitz», Zürich-Saatlen, Kreis 12.

Anhang

Anhang I: Leitfaden zur Befragung der Bauherrschaften

A. Stand des Bauprojekts

- Wie stellt sich der gegenwärtige Stand des Bauprojekts dar?
- Wie sehen die nächsten Entwicklungsschritte aus (in Planung, in der Realisierung, umgesetzt)?
- Handelt es sich um eine etappierte Umsetzung?

B. Sozialverträgliche Umsetzung des Entwicklungsvorhabens

- Wie stellt sich der Wohnungsmix und das Wohnangebot dar?
- In welchem Preissegment liegen die geplanten Wohnungen?
- Wird bei den Grundrissen ein Kostensenkungspotential angestrebt (Einsparung Nasszelle, Ausbaustandard, Grösse)?
- Wie hoch ist der Anteil an subventionierten / preisgünstigen Wohnungen?
- Wie gestaltet sich die Information und Partizipation der Mieterschaft?
- Wie gestaltet sich die Unterstützung der Mieterschaft (bez. Umzug, Ersatzwohnungen, Kooperation mit anderen Grundeigentümerschaften)?
- Werden in der neuen Überbauung Begegnungs- und Aufenthaltsräume ermöglicht (im Innen- und Aussenbereich)?

C. Allgemeine Angaben

- Angaben zur interviewten Person
- Angaben zur Organisation

Anhang II: Liste der befragten Personen

Blum, Philip, Geschäftsführer der Habitat 8000 AG

Brun, Frederik, Präsident der ASIG Wohngenossenschaft

Brunetto, Fabio, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Süd-Ost

Coskun, Aysun, Teamleiterin Vermietung und Vermarktung der Baugenossenschaft Glattal Zürich

Gerber, Eva, Partnerin Kontextplan AG und Geschäftsleiterin der Vernetzungsgruppe Anrainer-Wohnbaugenossenschaften Ueberlandpark

Jack, Stephan, Portfoliomanager bei Liegenschaften Stadt Zürich

Lohmann, Thomas, Präsident der Baugenossenschaft Glattal Zürich

Stella, Marco, Geschäftsführer der BAHOGE Wohnbaugenossenschaft

Anhang III: Beschriebe der Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf Interviews mit Vertretungen der Bauherrschaften (siehe Anhang II) und auf den öffentlich verfügbaren Unterlagen zu den untersuchten Bauvorhaben.

ASIG Wohngenossenschaft (B4, B6-8)

Auf dem Areal Dreispitz bietet die ASIG heute in 223 Einfamilien- und 23 Mehrfamilienhäusern rund 450 preisgünstige Wohneinheiten an. Die Bauten stammen mehrheitlich aus den 1940er Jahren.

Zur Weiterentwicklung des Areals wurde im Jahr 2017 im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses der Masterplan «Areal Dreispitz» von der ASIG und der Stadt Zürich gemeinsam erarbeitet. Inhaltlich darauf aufbauend, hat die ASIG den privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz» ausgearbeitet, der die beiden Teilgebiete «Innerer Dreispitz» und «Wallisellenstrasse» umfasst. Das dritte Teilgebiet «Am Ueberlandpark» hingegen zählt nicht zum privaten Gestaltungsplan, sondern ist Bestandteil des öffentlichen Gestaltungsplans «Ueberlandpark» (Baufelder B6-8). Mit der neuen Überbauung wird der Wohnungsbestand auf dem gesamten Areal Dreispitz auf fast 1'000 Einheiten mehr als verdoppelt und es ist ein differenziertes Wohnungsangebot für verschiedene Altersklassen, Einkommensgruppen und Haushaltszusammensetzungen geplant. Die ASIG strebt bei Neubauten einen Anteil von 15 bis 25 Prozent an subventionierten Wohnungen an, wobei dieser Anteil von der jeweiligen Höhe der Baukosten abhängt und für die einzelnen Projekte auf dem Areal Dreispitz noch festgesetzt wird. Es sollen zudem attraktive Plätze, Begegnungsorte und ein grosszügiger Grünzug geschaffen werden – der Freiraum wird in grossen Teilen öffentlich zugänglich sein und die Durchlässigkeit des Quartiers erhöhen.

Die ASIG plant eine schrittweise, sozialverträgliche Erneuerung der Gebäude in insgesamt vier Etappen – beim Teilgebiet «Am Ueberlandpark» handelt es sich um die zweite Etappe. Der entsprechende Studienauftrag konnte im Frühling 2023 juriert werden – die Umsetzung der zweiten Etappe soll im Jahr 2026 starten. Als eine Art Auftaktetappe fungierte die in der Nähe gelegene Wohnsiedlung «Am Glattbogen», wo im Jahr 2016 im Rahmen einer ersten Etappe des Erneuerungsprozesses über hundert zusätzliche Wohnungen erstellt wurden, die für eine erste Umsiedlung aus dem Dreispitzareal genutzt werden konnten. In der Planung des Wohnangebots der einzelnen Etappen orientiert sich die ASIG jeweils an der kommenden, umzusiedelnden Bewohnerschaft. Für die Zwischenvermietungen werden keine Familien mit schulpflichtigen Kindern berücksichtigt, sondern es wird unter anderem auf eine Zusammenarbeit mit dem privaten Verein «Jugendwohnnetz» gesetzt.

Auf ihrem anderen Baufeld B4 hat die ASIG derzeit keine Erneuerungsabsichten – um eine gute soziale Durchmischung im Quartier zu erhalten, sollen diese älteren Wohnungen mit sehr tiefen Mietpreisen erhalten bleiben. Das längliche Gebäude passt aber hinsichtlich der Ausmasse und der Ausrichtung bereits in den Gestaltungsplan «Ueberlandpark».

Habitat 8000 AG (B7)

Auf dem Baufeld B7, mitten im Teilgebiet «Am Ueberlandpark» des Areals Dreispitz, verfügt die Habitat über sechs Mehrfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren mit insgesamt 54 Wohnungen. Sie sind Teil der zweiten Etappe des Masterplans «Areal Dreispitz», die in Zusammenarbeit mit der ASIG ab 2026 umgesetzt werden soll. Im Rahmen dieses grossen Gesamterneuerungsprojekts der ASIG sieht sich die Habitat als «Juniorpartnerin» – Planung, Entwicklung und Realisierung erfolgen gemeinsam und koordiniert, aber die ASIG gibt den Zeitplan vor.

Auch die Habitat setzt auf eine sozialverträgliche Transformation ihrer Siedlung mit frühzeitiger Information und befristeten Vermietungen. Da bis 2030 verschiedene Erneuerungsprojekte anstehen, hat die Habitat eine umfassende Umsiedlungsstrategie mit Portfoliosicht erarbeitet. Die Mieterschaft erhält frühzeitig Umsiedlungsangebote – dank der etappierten Umsetzung ist zudem ein Umzug von grossen Teilen der Bewohnerschaft in die fertig gestellte erste Etappe des Dreispitzareals vorgesehen.

Im Rahmen des vorgesehenen breiten Wohnungsangebots will die Habitat auch zusätzlich vergünstigte Wohnungen bereitstellen. Es werden keine subventionierten Wohnungen angeboten, sondern es soll auf freiwilliger Basis mittels eines Selbstfinanzierungsansatzes ein gewisser Anteil an Wohnraum vergünstigt werden. Die Höhe dieses Anteils kann erst im Rahmen der konkreten Projektierung festgesetzt werden.

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft (B9-10)

Die Siedlung Luegisland der BAHOGGE liegt zwischen der zukünftigen Einhausung Schwamendingen und dem Freibad Auhof. Sie wurde Mitte der 1960er Jahre erstellt und umfasst sieben Gebäude, darunter ein 15-geschossiges Hochhaus, und insgesamt 208 Wohnungen. Die Häuser liegen mehrheitlich auf den beiden Baufeldern B9 und B10 sowie auf der anderen Seite der Luegislandstrasse zum Freibad hin.

Die BAHOGGE plant im Sinne des Gestaltungsplans «Ueberlandpark» ihre betroffenen Gebäude zu ersetzen und an den entstehenden Park anzuschliessen. Das Hochhaus auf dem Baufeld B10 soll allerdings erhalten bleiben. Mit den Neubauwohnungen wird eine höhere soziale Vielfalt in der Siedlung insbesondere bezüglich der Altersverteilung angestrebt. So soll neben den Familienwohnungen ein grösserer Anteil an Kleinwohnungen gebaut werden. Die Möglichkeit von subventionierten Wohnungen wird dabei in Abhängigkeit von Ausgestaltung und Kosten der Projekte genau geprüft. Geplant ist der Baustart frühestens im Jahr 2030 – ab 2025 werden gekündigte Wohnungen nur noch

temporär vermietet, für Zwischennutzungen bestehen eine Zusammenarbeit mit dem Jugendwohnnetz sowie ein Angebot für geflüchtete Personen. Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur auf dem Baufeld B9 mit verschiedenen Akteuren (BAHOGE, Baloise Immobilien Management AG, Immobilien Stadt Zürich sowie kleineren privaten Grundeigentümerschaften) könnte sich der Planungsprozess hier allerdings noch etwas verzögern.

Die Umsiedlung der betroffenen Mieter*innen geht die BAHOGE aktiv an und hat die verschiedenen Möglichkeiten bereits kommuniziert. So besitzt die BAHOGE auf der anderen Seite der Überlandstrasse etwas ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters weitere Liegenschaften, die erhalten bleiben und zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden. Auch im weiteren Umfeld in den Quartieren Saatlen und Schwamendingen-Mitte bestehen mehrere Siedlungen der Baugenossenschaft, deren freiwerdende Wohnungen den betroffenen Mieter*innen prioritär angeboten werden. Das Portfolio ist verhältnismässig gross und die Erneuerungsplanungen aufeinander abgestimmt, damit Rochaden möglich werden. Zur individuellen Unterstützung der Mieterschaft ist eine sozialarbeiterisch tätige Fachperson zuständig – zudem besteht das Angebot eines Solidaritätsfonds für punktuelle Überbrückungslösungen.

Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) (B12-13)

Als erste Siedlung im Gestaltungsplanperimeter wird die Siedlung Neuwiesen der BGZ auf dem Baufeld B13 erneuert. Dem Baukredit hat die Generalversammlung im Sommer 2022 mit grossem Mehr zugestimmt, die Baueingabe ist im Frühling 2023 erfolgt und der Baubeginn ist ab Juni 2024 geplant. Mit den Ersatzneubauten wird die Anzahl Wohnungen von heute 102 auf neu 158 erhöht. Es ist ein breites Angebot an 2.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen, acht Separatzimmer, zwei bis drei spezielle Grosswohnungen sowie wenige Atelierwohnungen geplant, wobei eine sozial vielfältige Mieterschaft angesprochen werden soll. Das Projekt beinhaltet allerdings keinen subventionierten Wohnungsbau, da die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung bezüglich der Baukosten mit dem geplanten Holzbau nicht eingehalten werden können.

Das Bauprojekt wird nicht etappiert ausgeführt – aufgrund des grossen Portfolios der BGZ in Schwamendingen (u.a. im Schwamendinger Dreieck) konnten der Bewohnerschaft aber vielfältige Ersatzwohnungsangebote unterbreitet werden. Die Mieterschaft wurde frühzeitig informiert, und der grösste Teil der betroffenen Bewohner*innen konnte bereits umgesiedelt werden. Seit längerem werden auf dem Areal nur noch befristete Mietverträge, hauptsächlich für Student*innen, ausgestellt. Langjährige Mieter*innen in einem befristeten Verhältnis werden aber wie Genossenschafter*innen behandelt und bezüglich Wohnungsangeboten aus dem Portfolio bevorzugt behandelt.

Auf dem Baufeld B12 verfolgt die BGZ gemeinsam mit der Baugenossenschaft Luegiland Zürich ein Ersatzneubauvorhaben. Hier konnte Ende 2022 eine erste Machbarkeitsstudie für eine Arealüberbauung abgeschlossen werden – geplant ist die Umsetzung ab 2028. Die bestehenden total 84 Wohnungen aus den 1940er Jahren sollen durch etwa

140 Neubauwohnungen und mehrere Wohnateliers ersetzt werden. Für Aussagen bezüglich subventionierten Wohnraums ist es in der aktuellen Projektphase noch zu früh.

Eine Etappierung ist auch in diesem Projekt nicht vorgesehen, doch die BGZ wird den Bewohner*innen ihrer 24 betroffenen Wohnungen ebenfalls Umsiedlungsangebote machen und ab 2026 einen Umzug in die neu erstellte Siedlung Neuwiesen anbieten.

Baugenossenschaft Luegisland (BGL) (B12)

Die BGL plant auf dem Baufeld B12 gemeinsam mit der BGZ einen Ersatzneubau – davon sind seitens BGL 60 Wohnungen aus den 1940er Jahren betroffen. Mit dem Ersatzneubau wird die Wohnungszahl von total 84 auf rund 147 Einheiten fast verdoppelt und ein breiter Wohnungsmix mit Wohnungen von 2- bis 4.5-Zimmern sowie mehreren Wohnateliers gewährleistet. Angestrebt wird dabei eine generationenübergreifende, soziale Durchmischung mit einem Wohnangebot für verschiedene Haushaltsformen. Ende 2022 konnte eine erste Machbarkeitsstudie für eine Arealüberbauung abgeschlossen werden – geplant ist die Umsetzung ab 2028. Für Aussagen bezüglich subventionierten Wohnraums ist es in der aktuellen Projektphase noch zu früh.

Das Projekt soll nicht etappiert ausgeführt werden, doch die Bewohner*innen wurden bereits frühzeitig informiert und es ist eine breite Unterstützung der Mieterschaft bei der Wohnungssuche vorgesehen mit Ersatzwohnungsangeboten aus dem weiteren Portfolio der Baugenossenschaft und von angrenzenden Baugenossenschaften nach Absprache.

Baugenossenschaft Süd-Ost (B15-16, B18)

Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist Eigentümerin der drei Baufelder B15 (Siedlung Tulpenweg), B16 (Siedlung Luegisland) und B18 (Siedlung Überlandstrasse). Diese sollen in den kommenden Jahren etappiert entwickelt werden. Im Rahmen eines Projektwettbewerbs im Jahr 2021 erfolgte eine Evaluation von verschiedenen Ansätzen für ein konkretes Projekt am Tulpenweg, für eine Entwicklungsvorstellung zur Siedlung Überlandstrasse sowie für eine erste Idee zur Erneuerung der Siedlung Luegisland.

Die Siedlung Tulpenweg im Perimeter B15 mit ehemals 83 Wohnungen musste mit Baustart der Einhausung rückgebaut werden und dient zurzeit als Baustelleninstallationsplatz für das ASTRA. Hier soll eine Ersatzüberbauung mit 200 Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten und insbesondere auch Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln erstellt werden. Des Weiteren sind gemeinschaftliche Einrichtungen, Gewerberäume und ein Kindergarten geplant. Der Baukredit soll im Herbst 2024 der Generalversammlung beantragt werden – der Baustart würde frühestens im Jahr 2025 erfolgen.

Die Siedlung Überlandstrasse auf dem Baufeld B18 ist aufgrund ihrer räumlichen Lage mit einer etwas komplexeren Ausgangslage konfrontiert (Tunnelüberbauung, Lärm). Sie umfasst 30 Wohnungen aus unterschiedlichen Erstellungsjahren und bietet ein Potential für etwa 50 neue Wohnungen. Der Rückbauentscheid zu diesem Perimeter soll ebenfalls im Herbst 2024 der Generalversammlung beantragt werden – die Umsetzung würde

aber zeitlich nach der Siedlung Tulpenweg erfolgen, um eine Umsiedlung der Bewohnerschaft zu gewährleisten.

Die Siedlung Luegisland im Gebiet B16 wurde bisher erst als Ideenperimeter bearbeitet – eine Entwicklung ist frühestens für 2035 angestrebt. Die Siedlung umfasst derzeit 54 Wohnungen, welche in den 1940er Jahren erstellt wurden.

Durch die geplante zeitliche Staffelung der Erneuerungsprojekte können einerseits viele günstige Wohnungen länger erhalten und andererseits eine umfassende Umsiedlungsstrategie umgesetzt werden. Falls gewisse Haushalte nicht von diesem Angebot profitieren können, ist die Baugenossenschaft bemüht, aus ihrem weiteren Portfolio Lösungen vorzuschlagen. Hinsichtlich der Gewährleistung von subventioniertem Wohnraum kann zum aktuellen Projektstand noch kein Entscheid getroffen werden – geplant wird aber mit der Kostenlimite der Wohnbauförderungsverordnung. Für Haushalte mit tiefen Einkommen besteht zudem ein interner Solidaritätsfonds, der im Rahmen der vorliegenden Entwicklungsplanung häufig eingesetzt werden soll.

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) (B3)

Auf dem Baufeld B3 des Gestaltungsplans «Ueberlandpark» befindet sich die städtische Siedlung Herbstweg, die aus drei Gebäudezeilen mit insgesamt 52 Wohnungen und einer Kinderkrippe besteht. Es handelt sich dabei um sehr einfache Familienwohnungen aus den 1940er Jahren.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten im Zuge der Einhausung zu untersuchen, wird im Herbst 2023 mit einer strategischen Studie gestartet. Dabei handelt es sich um eine Auslegeordnung, die anhand eines Vergleichs von verschiedenen Szenarien prüft, wie das bestehende Verdichtungspotenzial genutzt werden kann. So wird beispielsweise die Möglichkeit eines Ersatzneubaus untersucht – denkbar ist aber auch, bei den drei bestehenden Zeilen nur jeweils die Kopfbauten zu ersetzen, um so Anschlüsse an den Ueberlandpark zu gewährleisten. Im Frühling 2024 soll die Studie abgeschlossen und über das weitere Vorgehen entschieden werden. Anschliessend kann aufbauend auf den erlangten Erkenntnissen ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Gemäss aktuellem Fahrplan ist der Baubeginn im Jahr 2029 geplant und der Bezug der neuen Siedlung im Jahr 2032 vorgesehen.

Der Stadt Zürich ist bei ihren Liegenschaften eine sozialverträgliche Entwicklung stets ein grosses Anliegen. So informiert LSZ ihre Mieterschaft jeweils sehr früh über den anstehenden Prozess und bietet den Bewohner*innen Ersatzwohnungen aus dem eigenen Portfolio an. Die Mietpreise der neuen Wohnungen werden zudem nach wie vor sehr tief bleiben und sich in den untersten drei Quartilen der stadtweiten Bestandesmieten bewegen.

Moyreal Immobilien AG (B11)

Die Moyreal Immobilien AG ist die Grundeigentümerin des ehemaligen Autohauses der AMAG und der «Werkerei» auf dem Baufeld B11 des Gestaltungsplan «Ueberlandpark». Zur Entwicklung des Areals im Sinne des Gestaltungsplans hat sie im Jahr 2019 einen Architekturwettbewerb lanciert, der aufzeigen sollte, wie eine wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Verdichtung am neuen Ueberlandpark realisiert werden könnte. Nicht zuletzt, um sich von den Neubauten der angrenzenden Genossenschaftssiedlungen abzugrenzen, hat sich die Moyreal dabei für einen vielfältigen Wohnungsmix mit speziellen Wohnungstypologien entschieden. Geplant sind etwa 220 Mietwohnungen zu marktüblichen Preisen mit Grössen von 2.5 sowie 4.5 Zimmern. Die Baueingabe ist im Jahr 2021 erfolgt.

CDS Liegenschaften AG, EMWE Immobilien AG und Stiftung Alterswohlfürsorge der Pfarrei Herz-Jesu Oerlikon (B14)

Das Baufeld B14 des Gestaltungsplans «Ueberlandpark» umfasst drei Eigentümerschaften – CDS Liegenschaften AG, EMWE Immobilien AG und Stiftung Alterswohlfürsorge der Pfarrei Herz-Jesu Oerlikon –, die zusammen eine Gesamtüberbauung auf dem Areal realisieren. Die Überbauung wird insgesamt 187 Wohnungen mit Grössen von einem bis 4.5 Zimmern umfassen. Es sind dabei mit mehreren zumietbaren Zimmern auch flexible Nutzungen angedacht. Das Ersatzneubauprojekt will aber nur gewisse Gebäude erneuern: Bei den resultierenden 187 Wohnungen handelt es sich um 67 bereits bestehende und 120 neue Wohnungen. Von den heute bewohnten 82 Wohnungen sollen daher nur 15 Einheiten abgebrochen werden. Geplant sind zudem ein gemeinsamer Aussenbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie zwei Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss. Die Baueingabe ist im Februar 2024 vorgesehen.

Die Eigentümerschaften bemühen sich um einen verantwortungsvollen Umgang mit der Mieterschaft: Die Bewohner*innen werden frühzeitig und mindestens zwei Jahre vor dem Auszugstermin über das Bauvorhaben informiert – falls sich Möglichkeiten ergeben, ist zudem ein Umzug der betroffenen Mieter*innen in die Gebäude möglich, welche bestehen bleiben. Die Wohnungen der Stiftung Alterswohlfürsorge (14 Einheiten) sollen im preisgünstigen Segment und diejenigen von CDS Liegenschaften AG und EMWE Immobilien AG in einem mittleren Preissegment angeboten werden.

Stadt Zürich
Stadtentwicklung
Stadthausquai 17
8022 Zürich
stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung

Verfasserin: Larissa Plüss