



# Aktuelle Schwerpunkte der Wohnpolitik der Stadt Zürich

GV Zawonet, 22. April 2021

Günther Arber und Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich



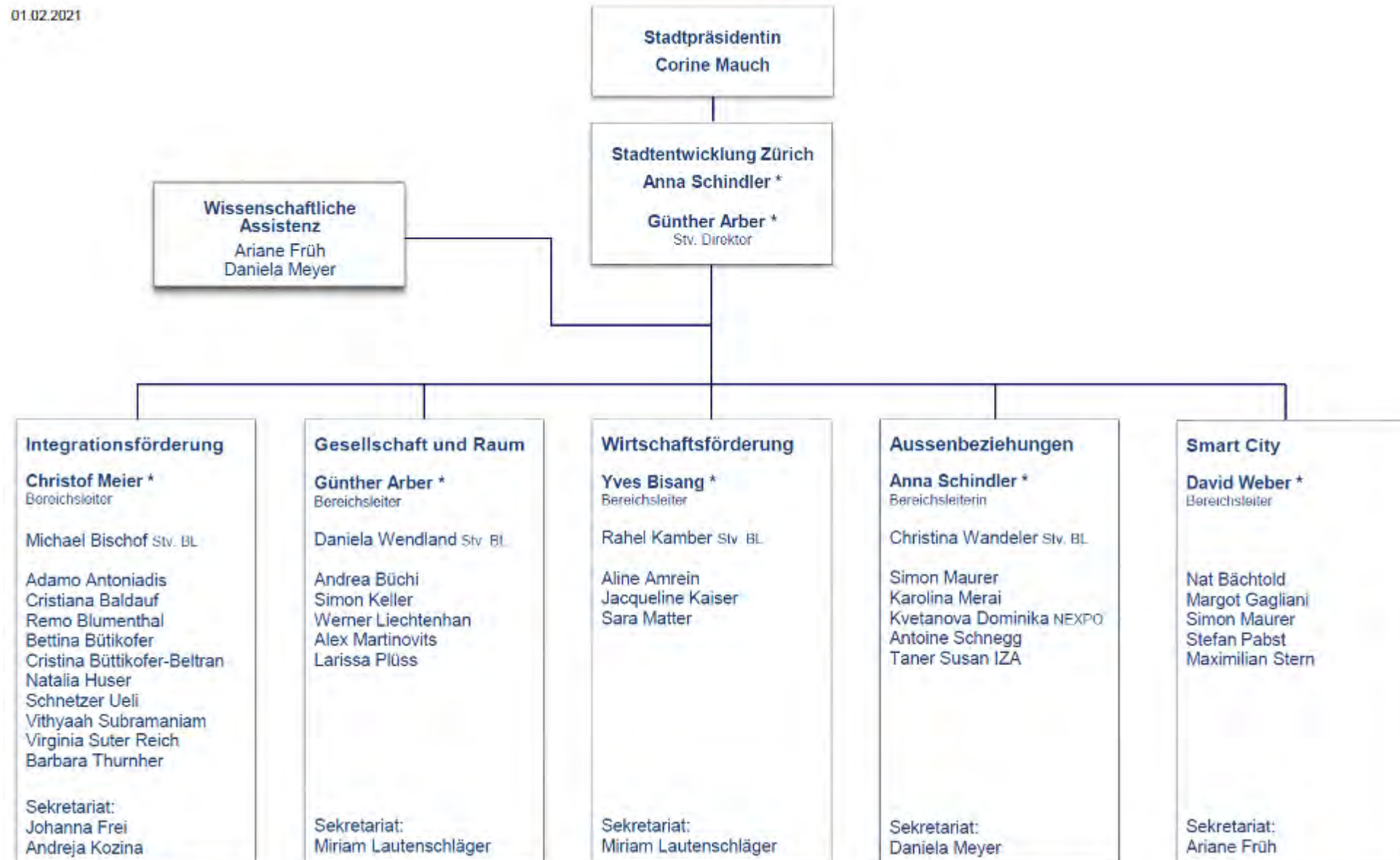
# Stadtentwicklung Zürich: Auftrag

- Die Integration Neuzuziehender fördern und die Diversität pflegen
- Den Wandel der Stadt sozialverträglich mitgestalten
- Den Wirtschaftsstandort stärken
- Die Stadt vernetzen und Kooperationen aufbauen
- Die Innovation in städtischen Vorhaben und Prozessen stimulieren



# Stadtentwicklung Zürich: Organisation

01.02.2021

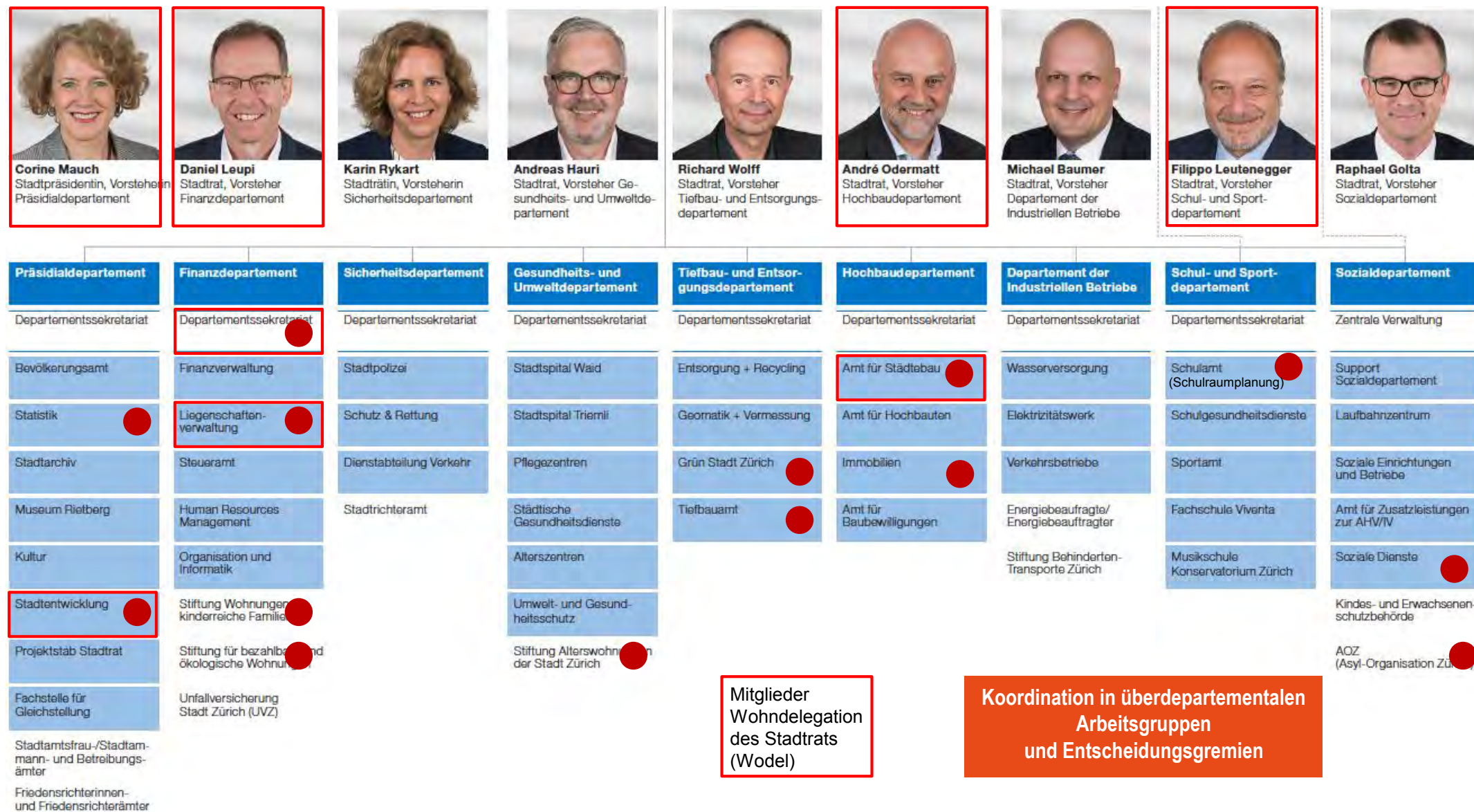


# Themen

1. Organisation der städtischen Wohnpolitik
2. Der Stadtzürcher Wohnungsmarkt und seine regionale Einbettung
3. Eckpfeiler der städtischen Wohnpolitik
4. Wohnpolitik im Kontext kantonaler Wachstumsziele - Kommunalen Richtplan
5. Sozialräumliches Monitoring
6. Städtische Handlungsmöglichkeiten für eine sozialverträgliche Verdichtung

# **1 Organisation der städtischen Wohnpolitik**

# Boden- und Wohnungspolitik betrifft viele Politikbereiche



# **2 Der Städtzürcher Wohnungsmarkt und seine regionale Einbettung**



# Stadt Zürich: Zahlen und Fakten



Stadt Zürich: 430'000 Einw.

Agglomeration: ca. 1.5 Mio Einw.

Metropolitanregion: ca. 2 Mio Einw.

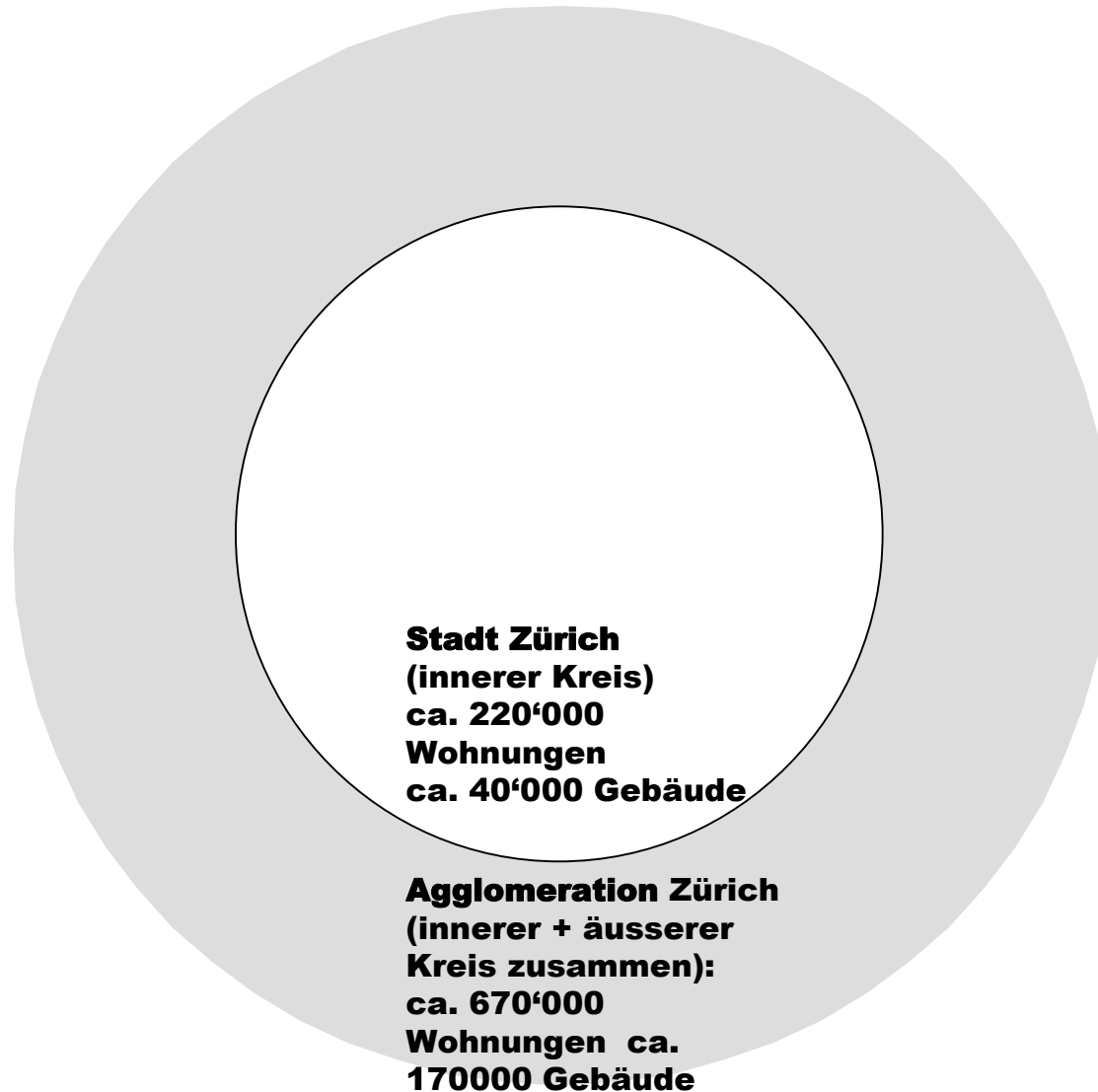
Greater Zürich Area: ca. 3.4 Mio Einw.

(Schweiz 8.7 Mio. Einw.)

→ Auch die Stadtrandquartiere der Stadt Zürich sind sehr zentral in der Agglomeration gelegen

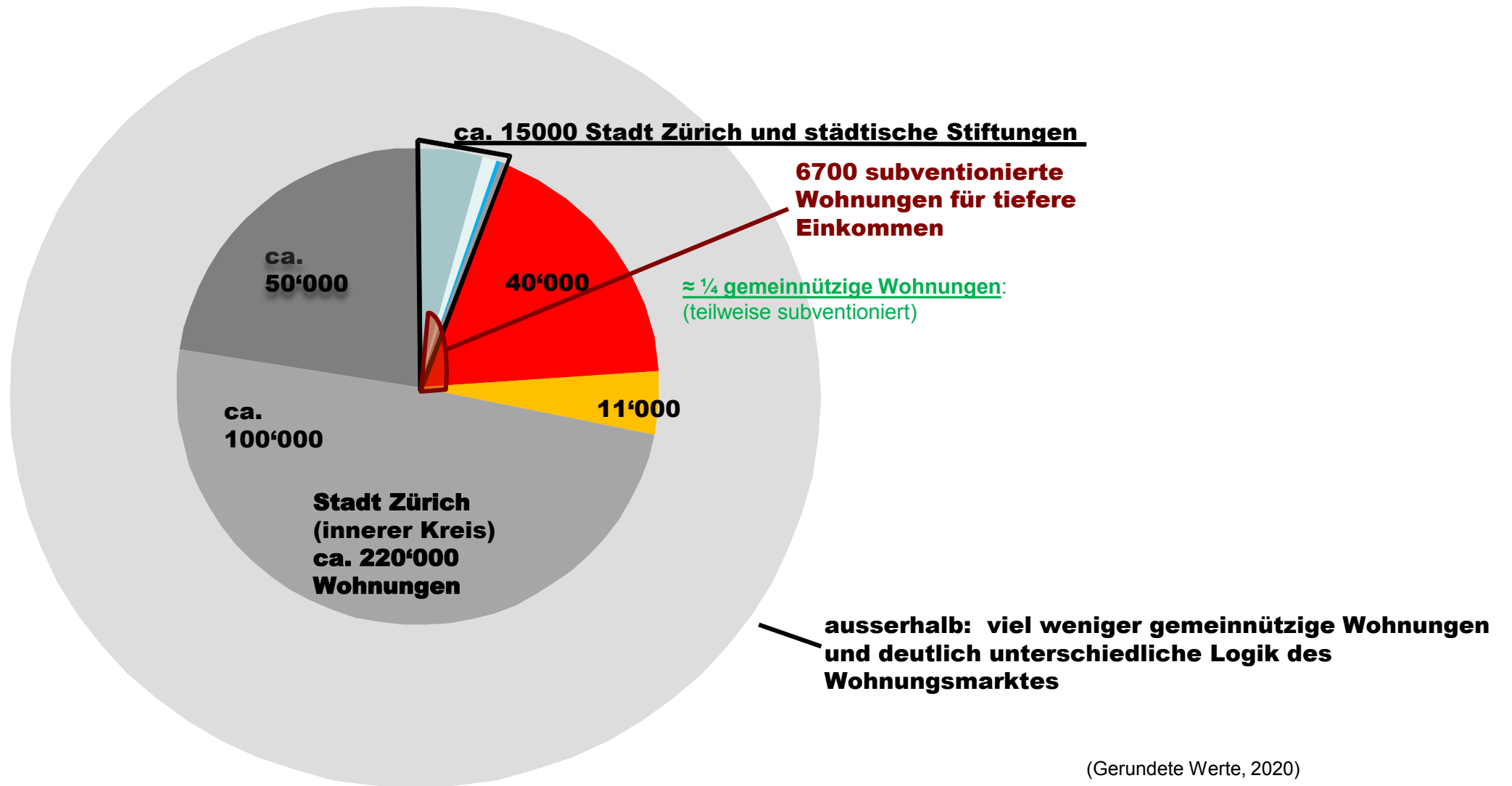


# Fakten und Zahlen: Akteure und Segmente im Wohnungsmarkt: Stadt Zürich ist nur ein kleiner Teil des regionalen Marktes



# Fakten und Zahlen, Wohnungsmarkt der Stadt Zürich

## Akteure und Segmente des Wohnungsmarkts: Gesamtsicht

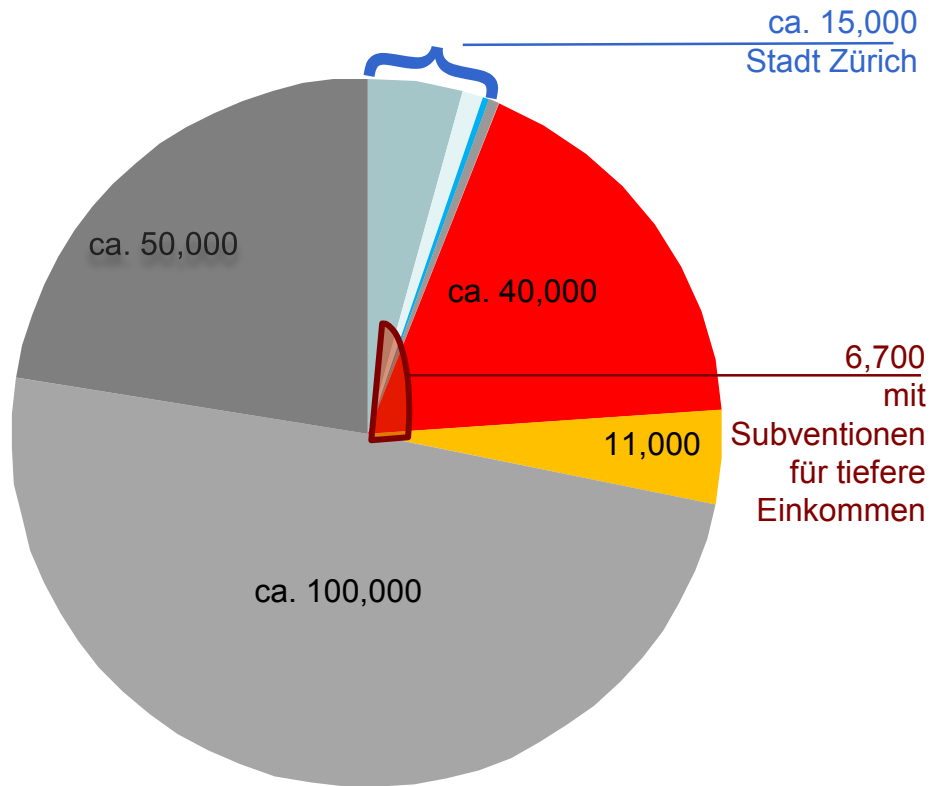


# Fakten und Zahlen

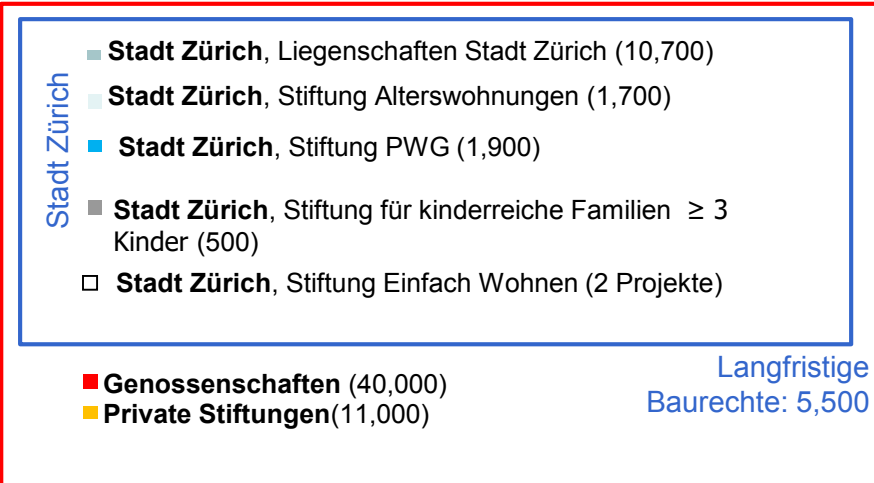
## Wohnungen und Eigentümertypen in der Stadt Zürich

### In der Stadt Zürich:

- ≈ 430,000 EinwohnerInnen
- ≈ 220,000 Wohnungen
- ≈ 200,000 Mietwohnungen
- ≈ 20,000 selbst bewohnte Eigentumswohnungen



### Gemeinnützige Wohnungen: (teilweise subventioniert)

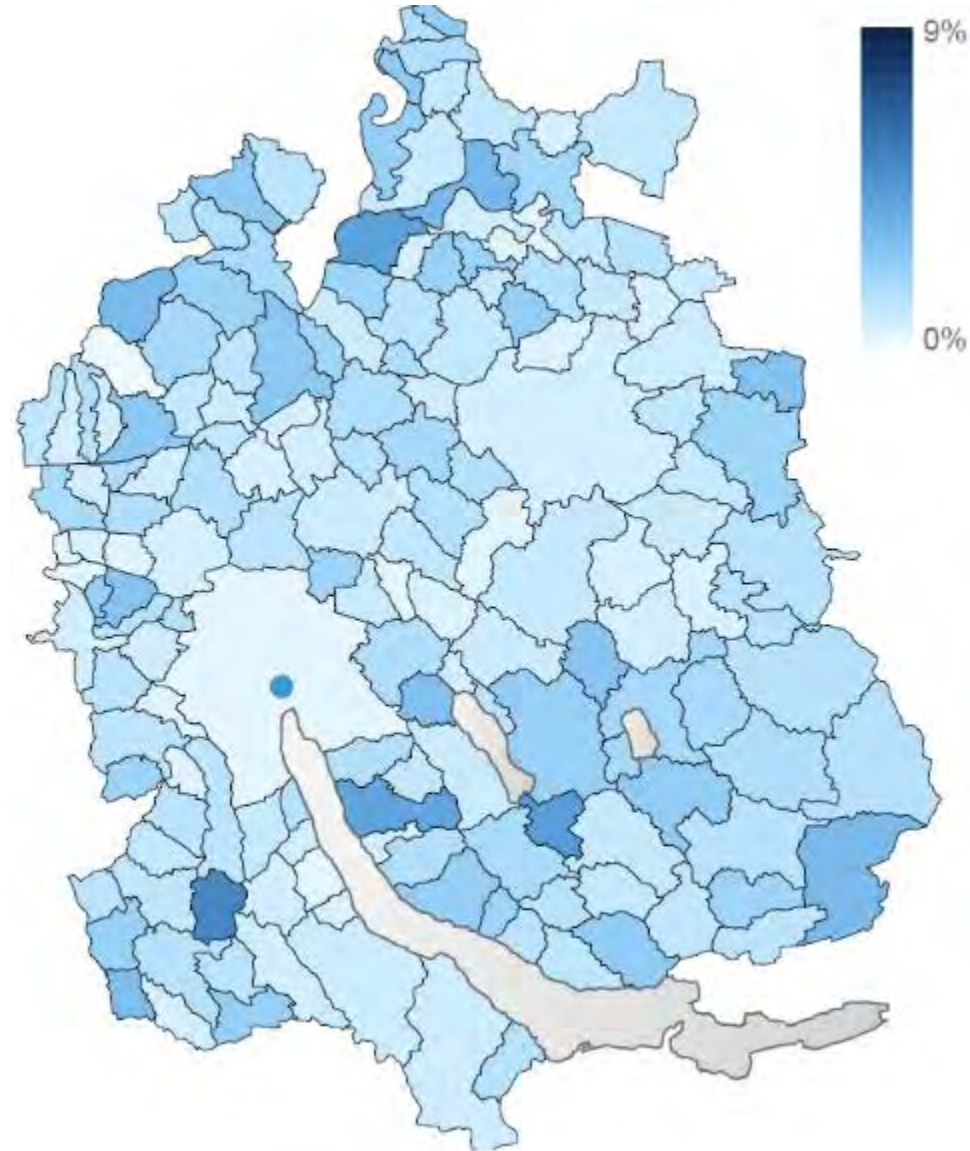


- Private Haushalte und Erbgemeinschaften (ca. 100,000)
- Institutionelle Investoren, Immobilienfirmen (ca. 50,000)

(Gerundete Werte, 2020)



# Leerwohnungsquote: Vergleich Stadt Zürich mit Umland, 2020: Stadt Zürich viel tiefer als Umland



**Kanton Zürich: 0.90%**  
**Stadt Zürich: 0.15%**

Quelle: Statistisches Amt des Kanton Zürich

# Leerwohnungsquote 2020: Tiefe Quoten auch am Stadtrand

| Leerwohnungsbestand 2020 |                         |           |           |            |              |                  |                             |           | Leer-<br>wohnungs-<br>ziffer<br>2020 <sup>3</sup> |
|--------------------------|-------------------------|-----------|-----------|------------|--------------|------------------|-----------------------------|-----------|---|
| Total                    | davon mit ... Zimmer(n) |           |           |            |              | davon in ...     |                             |           |   |
|                          | 1                       | 2         | 3         | 4          | 5 u.<br>mehr | EFH <sup>1</sup> | Neu-<br>bauten <sup>2</sup> |           |   |
| <b>Stadt Zürich</b>      | <b>339</b>              | <b>37</b> | <b>64</b> | <b>107</b> | <b>100</b>   | <b>31</b>        | <b>12</b>                   | <b>83</b> | <b>0.15</b>                                       |
| <b>Kreis 1</b>           | <b>8</b>                | <b>3</b>  | <b>4</b>  | <b>1</b>   | –            | –                | –                           | –         | <b>0.21</b>                                       |
| Rathaus                  | 7                       | 2         | 4         | 1          | –            | –                | –                           | –         | 0.30  |
| Hochschulen              | –                       | –         | –         | –          | –            | –                | –                           | –         | 0.00  |
| Lindenhof                | –                       | –         | –         | –          | –            | –                | –                           | –         | 0.00  |
| City                     | 1                       | 1         | –         | –          | –            | –                | –                           | –         | 0.25  |
| <b>Kreis 2</b>           | <b>16</b>               | <b>1</b>  | <b>2</b>  | <b>7</b>   | <b>4</b>     | <b>2</b>         | <b>2</b>                    | <b>1</b>  | <b>0.09</b>                                       |
| Wollishofen              | 9                       | –         | 1         | 5          | 2            | 1                | –                           | 1         | 0.09  |
| Leimbach                 | 2                       | –         | –         | –          | 2            | –                | 1                           | –         | 0.07  |
| Enge                     | 5                       | 1         | 1         | 2          | –            | 1                | 1                           | –         | 0.09  |
| <b>Kreis 3</b>           | <b>28</b>               | <b>5</b>  | <b>8</b>  | <b>10</b>  | <b>5</b>     | –                | –                           | <b>2</b>  | <b>0.10</b>                                       |
| Alt-Wiedikon             | 16                      | 4         | 6         | 5          | 1            | –                | –                           | 2         | 0.16  |
| Friesenberg              | 5                       | –         | 1         | 2          | 2            | –                | –                           | –         | 0.11  |
| Sihlfeld                 | 7                       | 1         | 1         | 3          | 2            | –                | –                           | –         | 0.06  |
| <b>Kreis 4</b>           | <b>17</b>               | <b>12</b> | <b>1</b>  | <b>2</b>   | <b>2</b>     | –                | –                           | –         | <b>0.10</b>                                       |
| Werd                     | 8                       | 5         | 1         | 1          | 1            | –                | –                           | –         | 0.33  |
| Langstrasse              | 7                       | 6         | –         | –          | 1            | –                | –                           | –         | 0.10  |
| Hard                     | 2                       | 1         | –         | 1          | –            | –                | –                           | –         | 0.03  |
| <b>Kreis 5</b>           | <b>8</b>                | –         | <b>4</b>  | <b>2</b>   | <b>2</b>     | –                | –                           | –         | <b>0.09</b>                                       |
| Gewerbeschule            | 2                       | –         | –         | –          | 2            | –                | –                           | –         | 0.04  |
| Escher Wyss              | 6                       | –         | 4         | 2          | –            | –                | –                           | –         | 0.18  |
| <b>Kreis 6</b>           | <b>59</b>               | <b>3</b>  | <b>3</b>  | <b>1</b>   | <b>44</b>    | <b>8</b>         | –                           | <b>47</b> | <b>0.32</b>                                       |
| Unterstrass              | 51                      | 1         | 2         | –          | 41           | 7                | –                           | 47        | 0.40  |
| Oberstrass               | 8                       | 2         | 1         | 1          | 3            | 1                | –                           | –         | 0.14  |

| Leerwohnungsbestand 2020 |                         |   |    |    |              |                  |                             |    | Leer-<br>wohnungs-<br>ziffer<br>2020 <sup>3</sup> |
|--------------------------|-------------------------|---|----|----|--------------|------------------|-----------------------------|----|---|
| Total                    | davon mit ... Zimmer(n) |   |    |    |              | davon in ...     |                             |    |   |
|                          | 1                       | 2 | 3  | 4  | 5 u.<br>mehr | EFH <sup>1</sup> | Neu-<br>bauten <sup>2</sup> |    |   |
| Kreis 7                  | 51                      | – | 6  | 19 | 14           | 12               | 5                           | 11 | 0.25  |
| Fluntern                 | 9                       | – | 2  | 2  | 3            | 2                | 1                           | –  | 0.21  |
| Hottingen                | 6                       | – | 1  | 2  | 1            | 2                | 1                           | –  | 0.10  |
| Hirslanden               | 14                      | – | 2  | 9  | 1            | 2                | 1                           | 1  | 0.34  |
| Witikon                  | 22                      | – | 1  | 6  | 9            | 6                | 2                           | 10 | 0.37  |
| Kreis 8                  | 15                      | 2 | –  | 6  | 5            | 2                | –                           | 7  | 0.14  |
| Seefeld                  | 2                       | – | –  | 1  | –            | 1                | –                           | –  | 0.06  |
| Mühlebach                | 6                       | 1 | –  | 1  | 4            | –                | –                           | 5  | 0.15  |
| Weinegg                  | 7                       | 1 | –  | 4  | 1            | 1                | –                           | 2  | 0.25  |
| Kreis 9                  | 24                      | 2 | 7  | 6  | 8            | 1                | –                           | 2  | 0.08  |
| Albisrieden              | 9                       | 2 | 2  | 2  | 2            | 1                | –                           | –  | 0.08  |
| Altstetten               | 15                      | – | 5  | 4  | 6            | –                | –                           | 2  | 0.08  |
| Kreis 10                 | 21                      | 1 | 9  | 8  | 1            | 2                | 2                           | 1  | 0.10  |
| Höngg                    | 15                      | 1 | 5  | 8  | –            | 1                | 1                           | 1  | 0.12  |
| Wipkingen                | 6                       | – | 4  | –  | 1            | 1                | 1                           | –  | 0.07  |
| Kreis 11                 | 53                      | 3 | 12 | 21 | 14           | 3                | 2                           | 11 | 0.14  |
| Affoltern                | 11                      | 1 | 3  | 3  | 3            | 1                | –                           | 2  | 0.09  |
| Oerlikon                 | 20                      | 1 | 5  | 8  | 4            | 2                | 2                           | 1  | 0.16  |
| Seebach                  | 22                      | 1 | 4  | 10 | 7            | –                | –                           | 8  | 0.17  |
| Kreis 12                 | 39                      | 5 | 8  | 24 | 1            | 1                | 1                           | 1  | 0.25  |
| Saatlen                  | 3                       | – | 1  | 2  | –            | –                | –                           | –  | 0.08  |
| Schwamendingen-Mitte     | 28                      | 5 | 2  | 20 | 1            | –                | –                           | –  | 0.47  |
| Hirzenbach               | 8                       | – | 5  | 2  | –            | 1                | 1                           | 1  | 0.13  |

<sup>1</sup> Einfamilienhäuser

<sup>2</sup> Neubauten seit 2018 erstellt

<sup>3</sup> Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

Quelle: Statistisches Amt des Kanton Zürich

# **Grundsatz des Nicht-Verkaufs von Wohngebäuden im Besitz der Stadt Zürich auch ausserhalb der Stadtgrenzen**

- Entgegen früheren Plänen, wo eine mögliche Finanzierung der städtischen Wohnpolitik durch Verkäufe städtischer Grundstücke ausserhalb der Stadtgrenzen in Erwägung gezogen wurde, gilt heute eine andere Doktrin:
- Die Stadt behält ihre Grundstücke ausserhalb der Stadtgrenzen normalerweise entweder selbst, oder verkauft sie mindestens nicht zu Maximalpreisen und v.a. an spezifische Käufer (oftmals im öffentlichen Interesse).
- Anwendungen dieses Grundsatzes wurden auch mehrfach im Parlament diskutiert.



# «Zürich als Wohnregion denken und entwickeln»

## Empfehlungen für einen wohnpolitischen Dialog im RZU-Gebiet

### RZU-Plattform Raumentwicklung Zürich und Umgebung, Prozess 2017-2018

#### mit Beteiligung von Stadtentwicklung Zürich

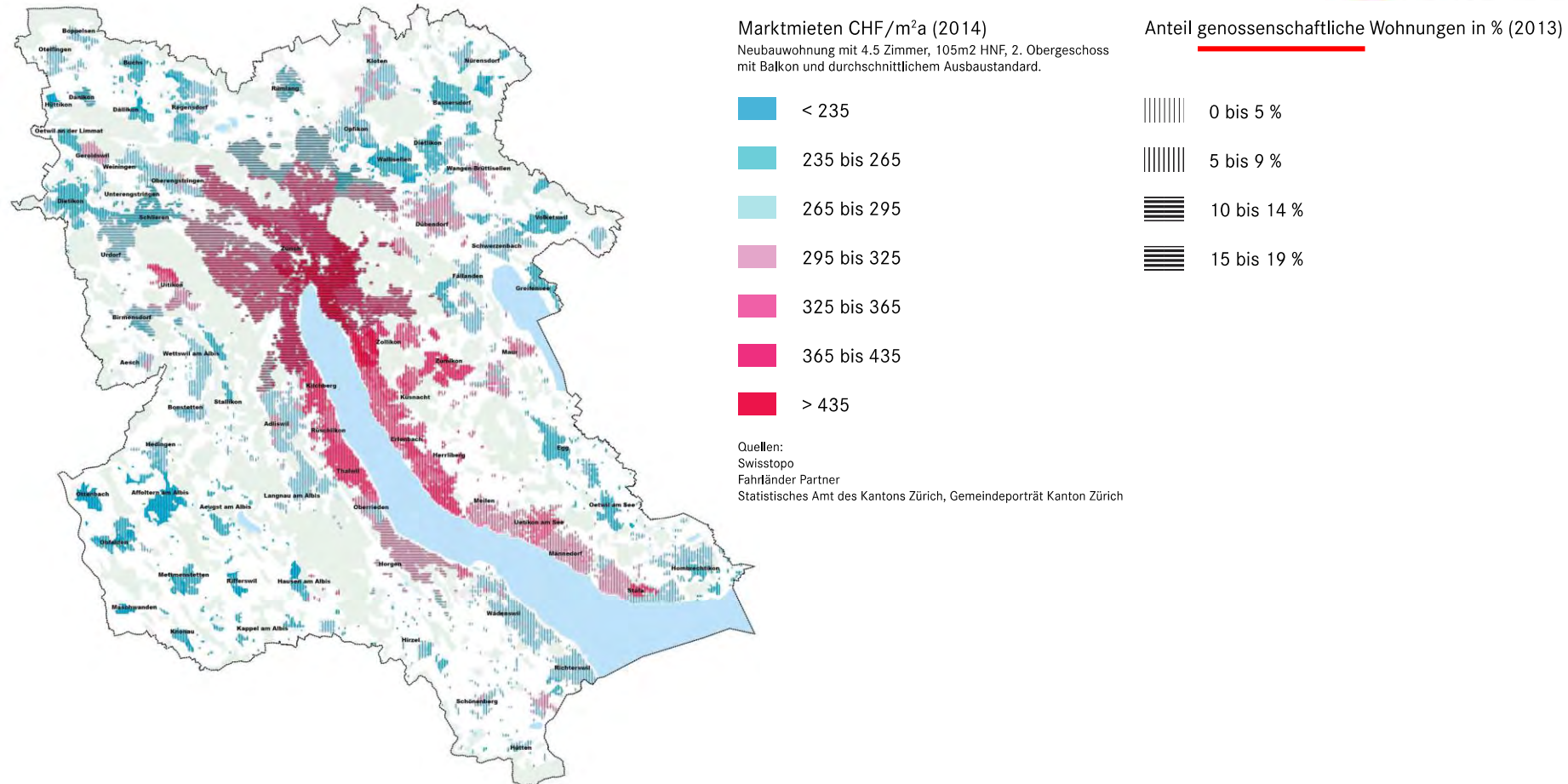
## Regionale Ansätze zur Förderung preisgünstigen Wohnraums

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Lenken                     | Gemeindeübergreifend koordinierte Festlegung von Gebieten, in welchen im Rahmen der Nutzungsplanung Vorgaben für den preisgünstigen Wohnraum geschaffen werden |
| Finanzieren                | Gründung einer gemeindeübergreifenden Trägerschaft zur Realisierung eines spezifischen Bauprojekts für eine ausgewählte Zielgruppe                             |
|                            | Gemeinnützige Trägerschaft auf regionaler Ebene mit der Aufgabe, preisgünstigen Wohnraum zu fördern  |
|                            | Förderung des preisgünstigen Wohnraums im Kontext der Siedlungserneuerung  |
| Vermitteln / Kommunizieren | Anmietung und Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum  |
|                            | Regionale Kompetenzzentrum für wohnungspolitische Fragen   |



– (Quelle: BWO (Hrsg.); Regionale Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums. Hochschule Luzern, 2018)

## Analyse: Starke Preisentwicklung im Bereich Neubau



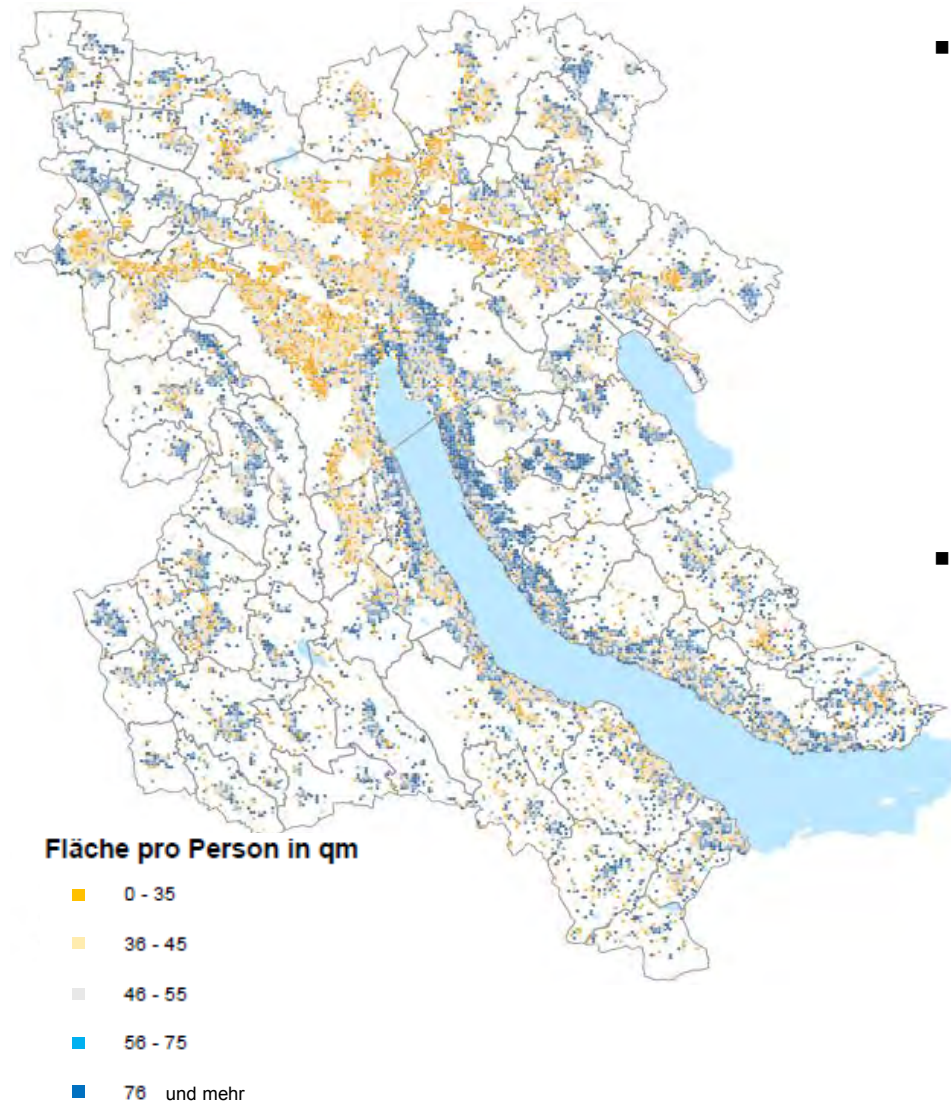
Durchschnittsmiete für eine neu erstellte 4.5-Zimmer-Wohnung (2014):

- nur noch an wenigen Orten in der Wohnregion Zürich unter CHF 2050
- in der Stadt Zürich und entlang der Seeufer über CHF 2850



# RZU-Plattform Raumentwicklung Zürich und Umgebung 2018

## Segregation ist Realität – Auftrag zur Durchmischung



- **§18 PBG:** «Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen (...). e. Insbesondere ist anzustreben dass (...) eine soziale Durchmischung ermöglicht wird.»
- **Kantonaler Richtplan, Kap. 1.3.1/1.3.2:** «Für die Stadtlandschaft / die urbane Wohnlandschaft ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf: (...) Sozialräumliche Durchmischung fördern.»



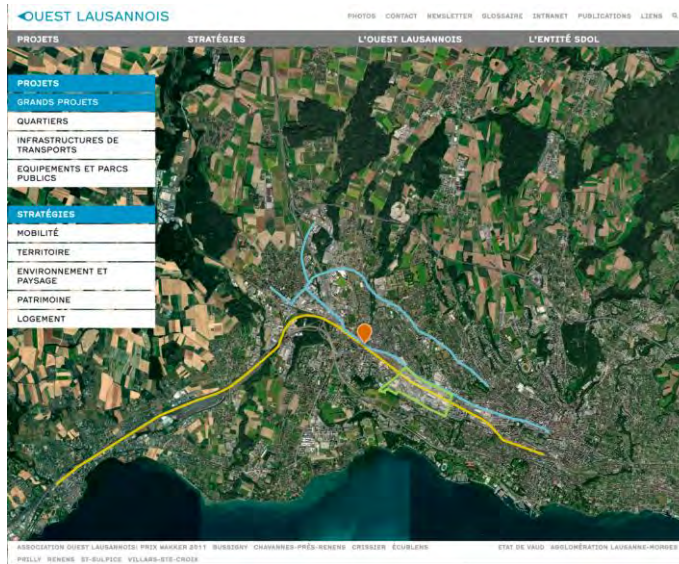


## Perspektiven der Wohnregion: Fokusthemen und Zusammenhänge



## Wohnpolitischer Dialog auf regionaler Ebene – drei Modelle

Plate-Forme logement  
ouest lausannois



Regionale Wohnungs-  
baukonferenz München



Metro Vancouver –  
Regional Planning –  
Housing Affordability &  
Diversity



# **3 Eckpfeiler der städtischen Wohnpolitik**



# Stadt Zürich: Eckwerte Boden- und Wohnungspolitik 1/2

- Zusammenarbeit mit rund 100 gemeinnützigen Baugenossenschaften, Stiftungen und Vereinen (Gemeinnützigkeit heisst Kostenmietemodell), seit rund 100 Jahren
- **Städtische Stiftungen:**
  - Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (seit 1924)
  - Stiftung Alterswohnungen SAW (seit 1950)
  - Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen PWG (seit 1990)
  - Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen SEW (seit 2014)

# Stadt Zürich: Eckwerte Boden- und Wohnungspolitik 2/2

- **Instrumente:**
  - Vergabe von Baurechten (109 gemeinnützige, 111 kommerzielle)
  - Beteiligung am Genossenschaftskapital
  - Restfinanzierungsdarlehen zu günstigen Konditionen
  - zinslose Darlehen zur gezielten Verbilligung der Mietzinse
  - Abschreibungsbeiträge zur Verbilligung der Mietzinse (PWG)
- Seit 2011 («Drittelsziel») **vermehrte Landkäufe** und forcierter kommunaler Wohnungsbau

# Gemeinnützig wohnen in der Stadt Zürich

## Klassische Instrumente und Einflussmöglichkeiten der Stadt

- Im Eigentum der Stadt ≈10'000 Wohnungen
- Städtische Stiftungen ≈5'000 Wohnungen
- Förderung von gemeinnützigen  
Genossenschaften (u. a. Rechtsformen) ≈40'000 Wohnungen
  - Landabgaben (Erbbaurechte zu einem günstigen Preis)
  - Kapitalbeteiligung
  - Darlehen (nachrangig, zinsgünstig)
  - Vertretung in den Vorständen der Wohnbauträgerschaften
- Subventionierung von Wohnungen ≈6'700 Wohnungen

# Wohnpolitik des Stadtrats: Hintergrund



76% «Ja» zu Grundsatzartikel  
in der Gemeindeordnung



Programm Wohnen 2012 und 2017  
3 Ziele  
4 Stossrichtungen  
23 (2011: 21) Massnahmen



# Wohnpolitische Berichterstattungen Stadtrat 2016 und 2020



Wohnpolitische Berichterstattung  
2012-2015 (publiziert 2016)



Wohnpolitische Berichterstattung  
2016-2019 (publiziert 2020)

# **Wohnpolitischer Bericht 2020, Periode 2016-2019, Inhalt:**

- Ausgangslage: Der wohnpolitische Grundsatzartikel
- Das «Programm Wohnen» des Stadtrats
- Der wohnpolitische Strategieschwerpunkt (SSP) des Stadtrats
- Vom Stadtrat getroffene Massnahmen und deren Umsetzung
- Wohnmöglichkeiten und betreute Einrichtungen für ältere Menschen
- Preisgünstige Gewerberäume
- Quantitative Entwicklung der wichtigsten Indikatoren seit 2016
- Fazit

# **Wichtigste wohnpolitische Ziele in der Gemeindeordnung (Art. 2<sup>quater</sup>):**

- Soziale Durchmischung in allen Quartieren
- Schutz, Erhaltung, Erhöhung des Anteils preisgünstiger Wohnungen
- Stetige Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen
- Ökologisch vorbildliche Wohnungen
- Spezifische Wohnungsangebote: Familienwohnungen, Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere Menschen, subventionierte Wohnungen für tiefere Einkommen
- Ziel gemeinnützige Wohnungen: 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen
- Definition gemeinnützige Wohnungen: Im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften ohne Gewinnabsichten, Prinzip kostendeckender Mieten
- Berichterstattung des Stadtrats alle vier Jahre an den Gemeinderat

# **Programm Wohnen des Stadtrats:**

## **Ziele**

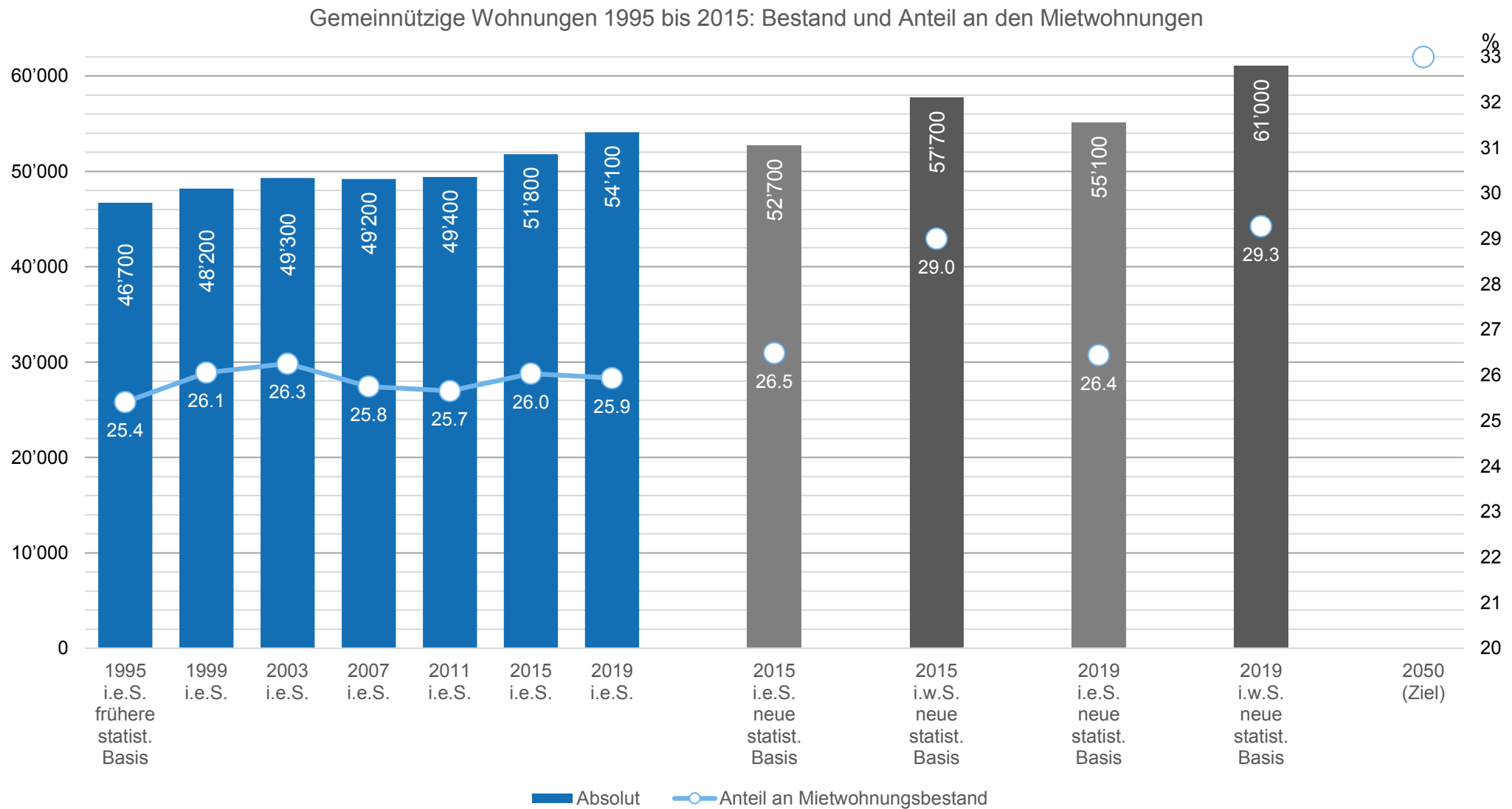
- Zürich bleibt eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen
- Die gute soziale Durchmischung wird als Basis für sozialpolitische Stabilität und hohe Lebensqualität erhalten
- Der Zusammenarbeit und dem Dialog mit Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgerschaften wird besondere Beachtung geschenkt.



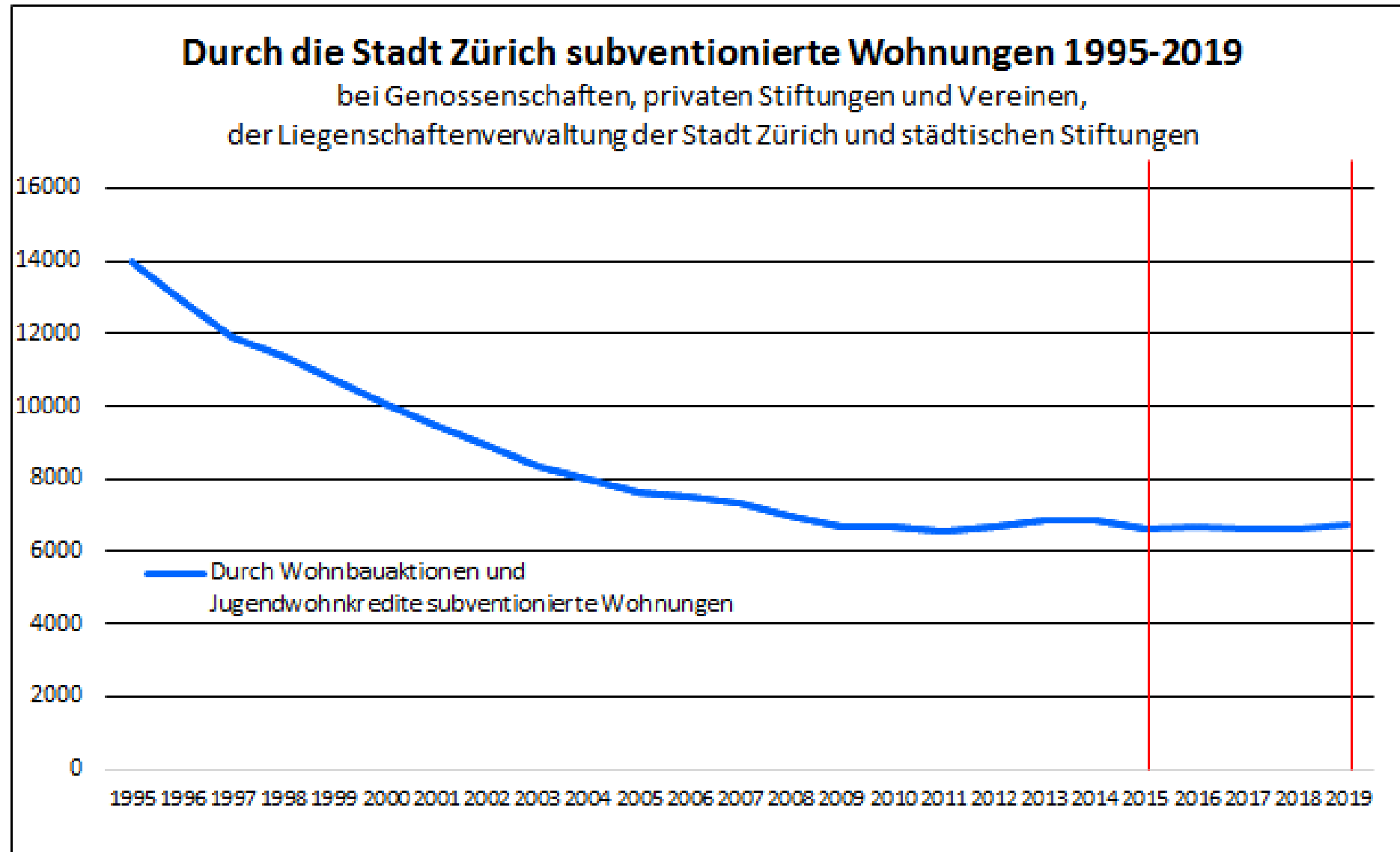
# **Programm Wohnen des Stadtrats: Stossrichtungen**

- Unterstützung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus
- klare Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen, explizite Erwähnung benachteiligter Zielgruppen gemäss Gemeindeordnung (Ältere, Familien mit Kindern, tiefere Einkommen)
- sozialverträglicher nachhaltiger Umgang mit der Bausubstanz
- (Vertiefter) Dialog sowie Kooperation mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt.

# Ergebnisse, Vorgabe: Ein Drittel gemeinnützige Mietwohnungen



# Ergebnisse: Subventionierte Wohnungen, Abwärtstrend gestoppt



# **Wohnpolitischer Strategieschwerpunkt des Stadtrats (SSP): Neue und optimierte Instrumente für die Wohnpolitik einsetzen**

- TP 1: Optimierung bestehender Instrumente
- TP 2: Umsetzung des kommunalen Wohnraumfonds
- TP 3: Raumplanerische Massnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des kommunalen Richtplans und der Einführung von §49b des Planungs- und Baugesetzes in der Nutzungsplanung
- TP 4: Erweiterung der Kompetenzen des Stadtrats beim Erwerb von Land und Immobilien
- TP 5: Förderung subventionierter Wohnungen für tiefe Einkommen
- TP 6: Umsetzung der neuen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen
- TP 7: Monitoring, Berichterstattung



# SSP, TP 3: Preisgünstiger Wohnraum in der wachsenden Stadt

- § 49b PBG: **Neuer Puzzlestein** für Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.
- Auch **private Investierende** leisten damit künftig einen **Beitrag an eine Stadt Zürich für alle**.

# Ausgangslage

## Grundlagen zur Umsetzung in der Stadt Zürich

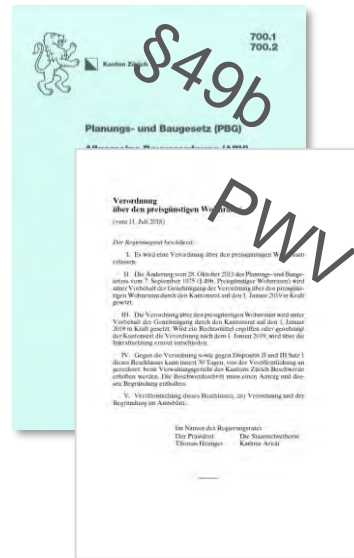
### Volksabstimmung 28. September 2014



### Annahme Gesetz

Gemeinden können Mindestanteil für **preisgünstigen Wohnraum** festlegen, wenn gegenüber der Grundordnung eine Mehrausnützung erlaubt wird.

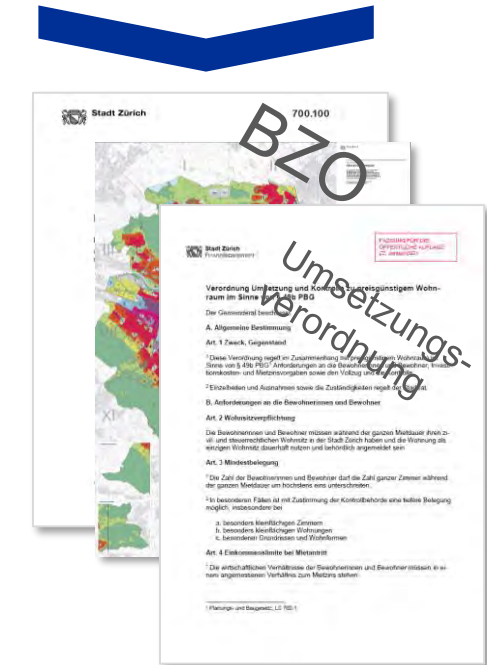
### Kanton Zürich 1. November 2019



### Inkraftsetzung Gesetz + Verordnung

### Stadt Zürich 26. März 2021

### Strategie Umsetzung § 49b PBG



### BZO-Teilrevision Umsetzung § 49b PBG

# Ausgangslage

Begriffsabgrenzung «preisgünstiger Wohnraum» nach § 49b PBG

## **Gemeinnütziger Wohnungsbau:**

Vermietung zur Kostenmiete durch gemeinnützige Wohnbauträger und öffentliche Hand.

## **Preisgünstiger Wohnraum:**

Wohnungen mit limitierten Erstellungskosten und Belegungsvorgaben, die zur Kostenmiete vermietet werden.

## **Subventionierter Wohnungsbau:**

Gemeinnützige Wohnungen mit Mietzinsverbilligungen durch die öffentliche Hand und Belegungsvorgaben.

# Strategie Stadtrat zur kommunalen Umsetzung § 49b PBG

- **50% der Mehrausnützung** soll preisgünstigem Wohnraum gewidmet werden.
- Anteil preisgünstiger Wohnraum nach § 49b PBG als **Pflicht** (Bagatellgrenze für Verhältnis- und Zweckmässigkeit).
- Regelungen sollen **für sämtliche Eigentümerschaften** verbindlich sein.
- **Umsetzung & Kontrolle** in neuer Verordnung geregelt (ebenfalls öffentlich aufgelegt)
- Bei **Auf- & Umzonungen mit Mehrausnützung**:
  - Einführung **bei BZO-Teilrevisionen** für jeweilige Parzellen (Ergänzungsplan).
  - Einführung **bei Sondernutzungsplanungen** (Gestaltungsplan oder SBV).
- Bei **Arealüberbauungen** (zeitlich prioritär, Auftrag des Gemeinderats):
  - Einführung **bei Arealbonus** im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision.



# Verordnung Umsetzung u. Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum

Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49 b PBG regelt die Umsetzung und Kontrolle betreffend:

- **Belegungsvorschriften**
- **Gesamtinvestitionskosten**
- **Berechnung der Mietzinse**

# Weiteres Vorgehen «preisgünstiger Wohnraum» nach § 49b PBG

## – **Öffentliche Auflage von 26. März bis 25. Mai 2021:**

- BZO-Teilrevision «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauung»
- Neuerlass «Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG»
- Link öffentliche Auflage dazu: [https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/mitwirkung/oeffentliche\\_auflage/teilrevision\\_bzo\\_arealueberbauungen.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/mitwirkung/oeffentliche_auflage/teilrevision_bzo_arealueberbauungen.html)

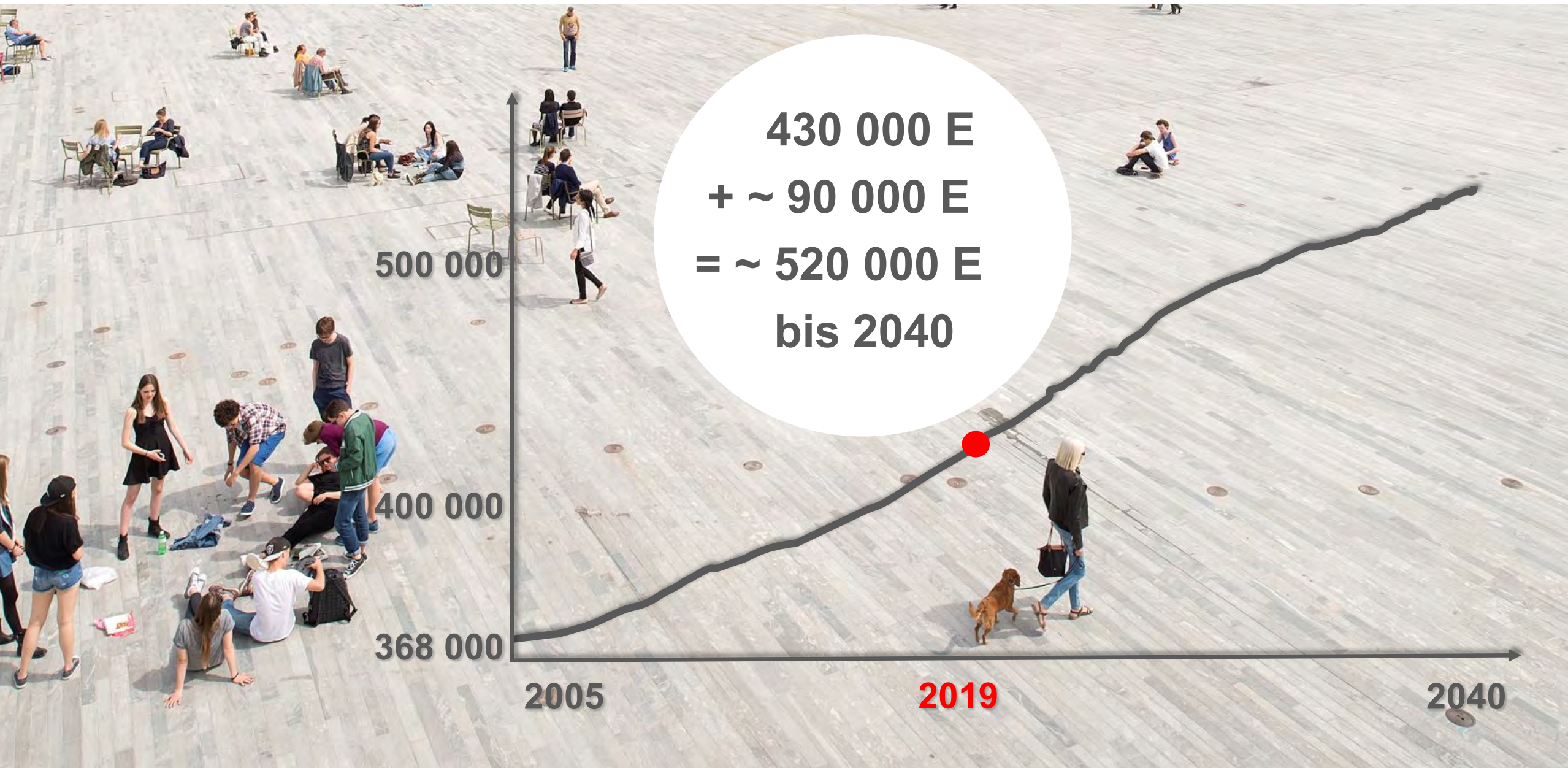
## – **Einführung bei späteren BZO-Teilrevisionen & Sondernutzungsplanungen:**

- Ergänzung in Bauordnung
- Einführung Ergänzungsplan

# Zwischenfragen?

# **4 Wohnpolitik im Kontext kantonaler Wachstumsziele**

# Vorgabe Kanton: Stadt Zürich soll weiter wachsen





## Kommunaler Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen

### Einwendungsbericht

Öffentliche Auflage vom 24. September 2019

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. ....  
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. ....

9. September 2019

## Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

### Richtplantext

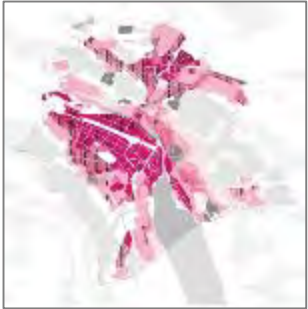


Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. .... vom .....  
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....



# Was leistet der kommunale Richtplan?

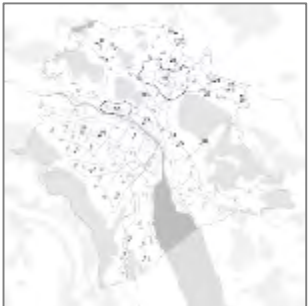
## Die richtplanerischen Kernthemen



Gebiete für zusätzliche **bauliche Verdichtung** bezeichnen, **Quartierzentren** stärken



Bestehende **Freiräume** stärken, Flächen für neue **Freiräume**



Flächen für **öffentliche Bauten und Anlagen** sichern:

- Neue und erweiterte Schulanlagen
- Sportanlagen (Hinweis: unverortete Flächen Sport)
- Sicherheitsbauten
- Werkbauten



# Was leistet der kommunale Richtplan?

## Vorgaben für die nächste Planungsstufe



Stadtstruktur



Stadträume mit hoher Qualität



Stadtnatur: wertvolle Lebensräume und ihre Vernetzung



Preisgünstiger Wohnraum



Sozialverträgliche räumliche Entwicklung



Umweltgerechte Entwicklung:  
Lärmschutz und Stadtklima



# Richtplankarte SLÖBA



## Festlegungen

Kommunal  
bedeutsam

Kommunal  
geplant

## Siedlung und Landschaft

### Siedlungsentwicklung

Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016

### Quartierzentren

Quartierzentrum

### Freiraumentwicklung

- Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion
- Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion, ungefähre Lage:
  - B = Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe
  - C = Schulspielwiesen, Sportanlagen (nicht städtisch)
  - D = Gärten (Kleingärten und Gemeinschaftsgärten)
- Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion
- Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion, ungefähre Lage:
  - LP = Landschaftlicher Park
- Siedlungsraher Erholungsraum mit Handlungsbedarf

### Stadtnatur

Ökologischer Vernetzungskorridor

## Öffentliche Bauten und Anlagen

### Schulanlagen Volksschule

- Volksschulanlage
- Volksschulanlage, ungefähre Lage
- Volksschulanlage, Gebiet für Standortsuche

### Sportanlagen

- Sportanlage (städtisch)
- Sportanlage (städtisch), ungefähre Lage
- Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch)
- Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch), ungefähre Lage

### Sicherheitsbauten

- Sicherheitsbaute
- Sicherheitsbaute, ungefähre Lage
- Sicherheitsbaute, Gebiet für Standortsuche

### Werkbauten

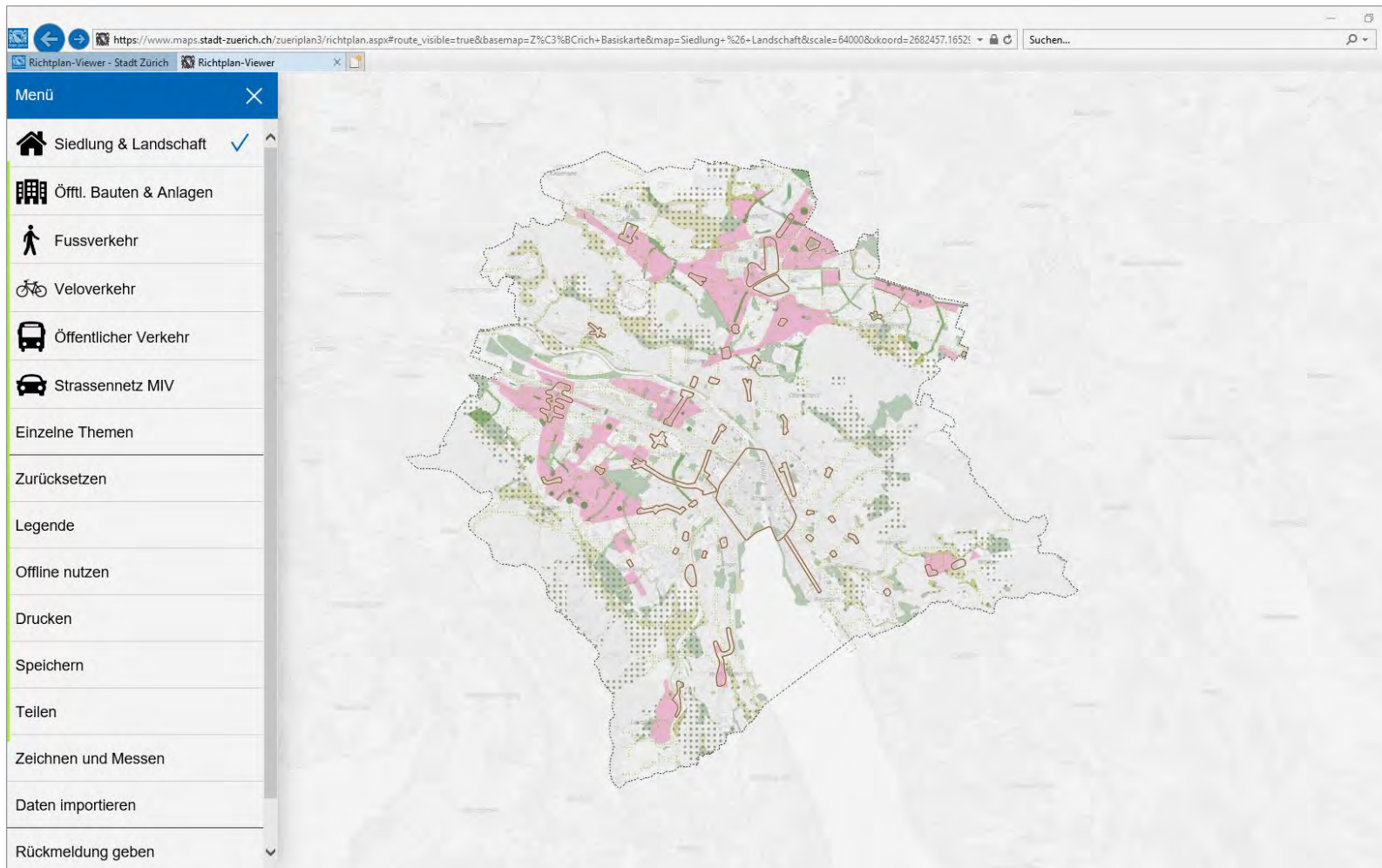
- Werkbaute
- Werkbaute, ungefähre Lage
- Werkbaute, Gebiet für Standortsuche

### Ergänzende Festlegungen

- Gebiet für verschiedenen öffentlichen Nutzungsansprüche
- Aufhebung bei Einsitz

# Richtplan-Viewer im Internet

[www.stadt-zuerich.ch/richtplanung](https://www.stadt-zuerich.ch/richtplanung)

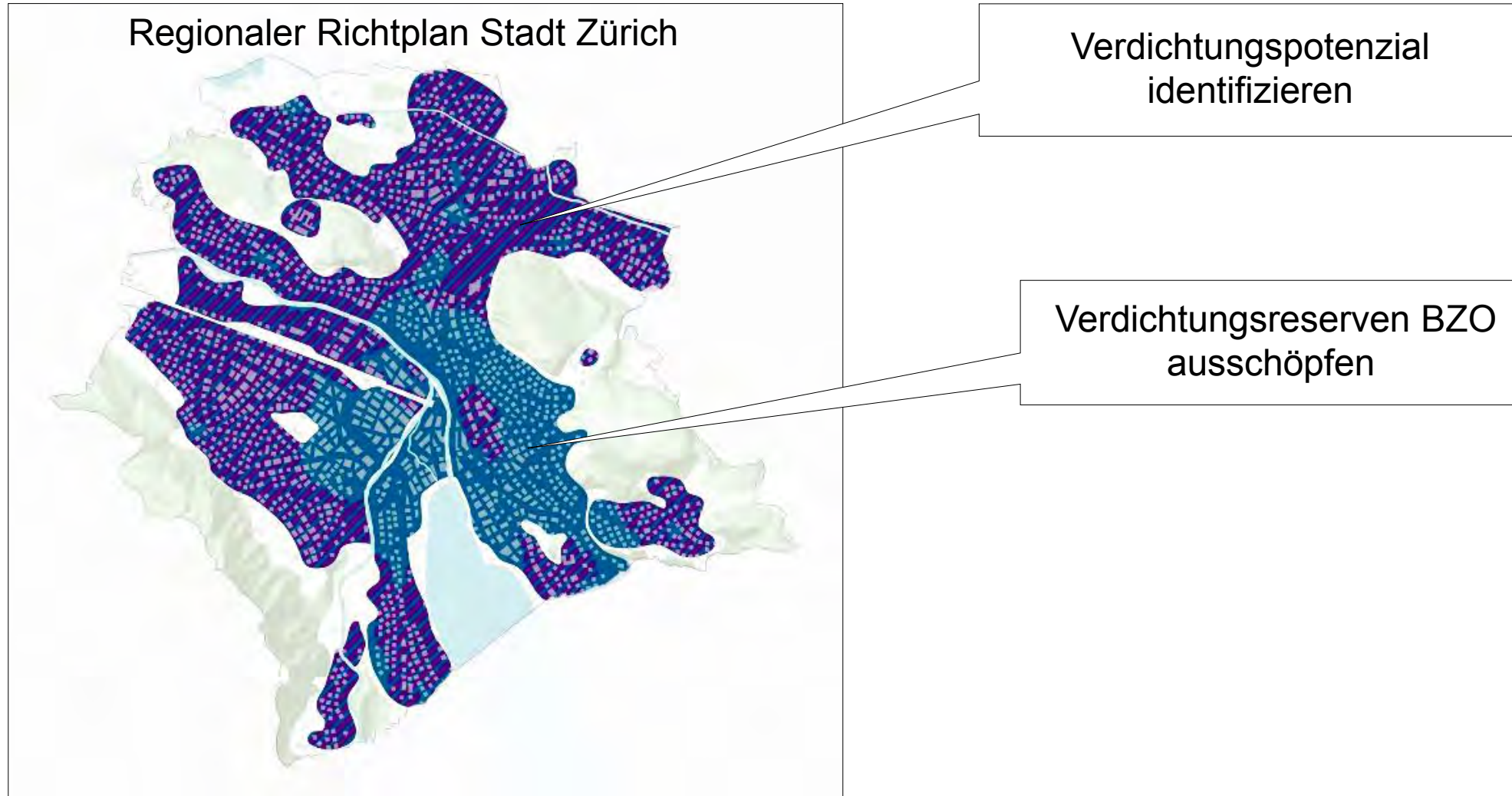


Der Richtplan Viewer enthält:  
Einträge kommunaler Richtplan Siedlung,  
Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

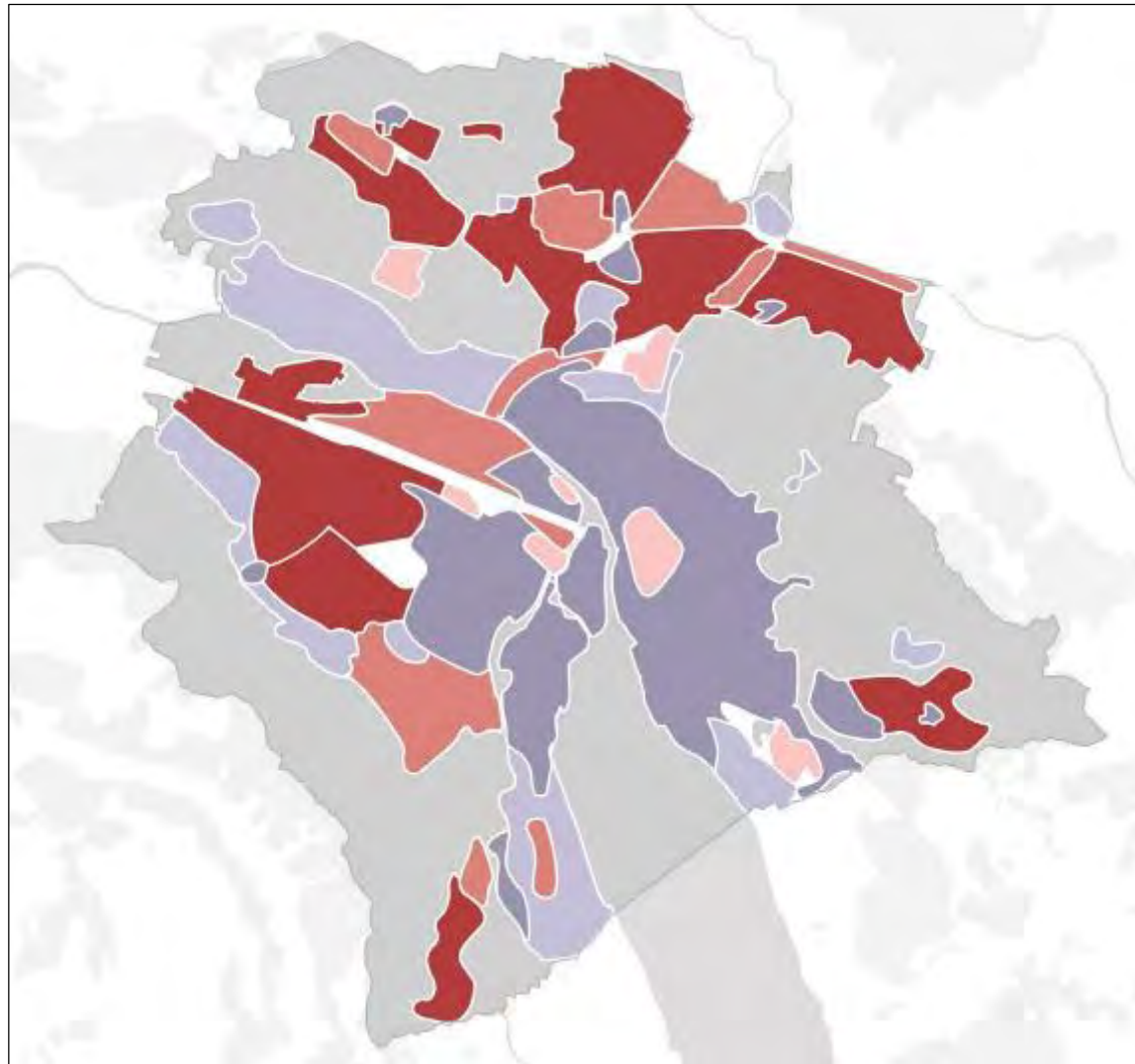
Einträge kommunaler Richtplan Verkehr









# Herleitung der Gebiete mit zusätzlichem Verdichtungspotenzial



# Herleitung der Gebiete mit zusätzlichem Verdichtungspotenzial



-  Nicht-Siedlungsgebiet
-  Entwicklung im Rahmen BZO 2016 gemäss regionalem Richtplan:  
Kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhaus-Gebiete in Hang- und Randlagen  
Altstadt, Innenstadt: Gebiete mit bereits sehr hoher Dichte, Quartiererhaltungszonen
-  Weitere Kleinteilige Ein- und Mehrfamilienhaus-Gebiete in Hang- und Randlagen
-  Kantonale Gebietsplanungen
-  Laufende und abgeschlossene Innenentwicklungsprozesse
-  Gebiete mit Verdichtungspotenzial über BZO 2016

# **5 Sozialräumliches Monitoring**

## Kontext und Ausgangslage

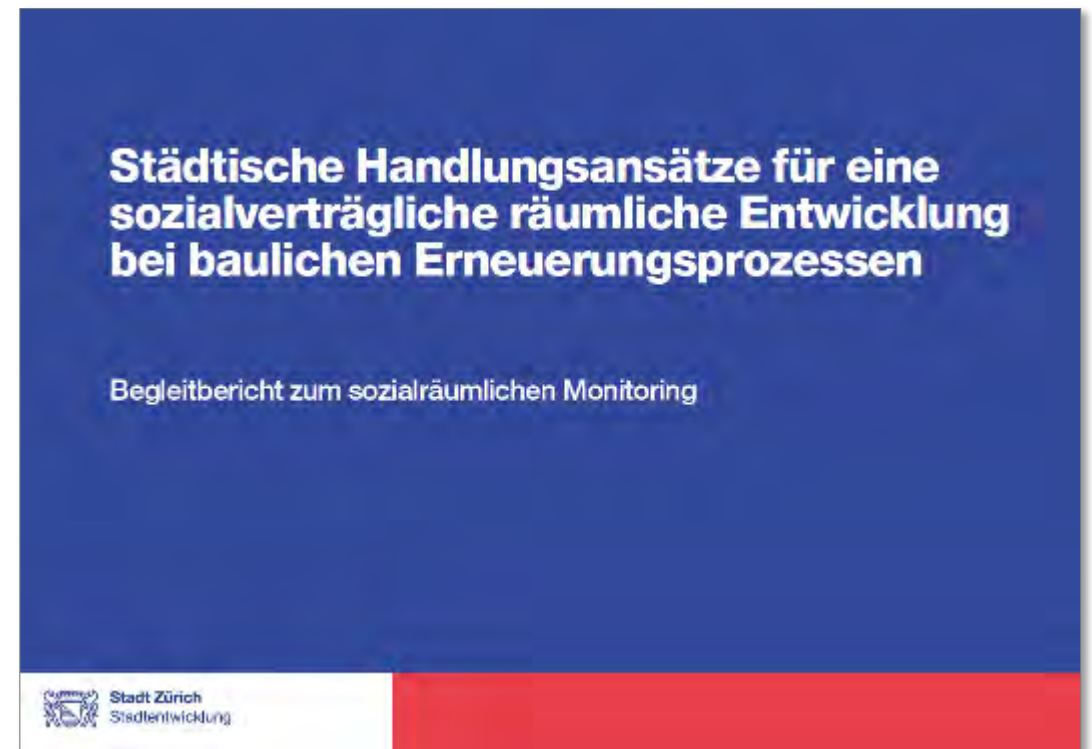
- Stetiges Bevölkerungswachstum → bauliche Verdichtungs- und Erneuerungsprozesse
- Verdichten im Bestand → Risiko für Verdrängungs- und Entmischungsprozesse

## Auftrag

- Kommunalen Siedlungsrichtplan, Kapitel 3.6.3, Massnahme a)
- Vorlage STR zum Kommunalen Siedlungsrichtplan, Kapitel 3.6.3, Massnahme a):
  - «Die Stadt beobachtet Veränderungen, die aufgrund der baulichen Verdichtung und des Bevölkerungswachstums stattfinden, im Rahmen eines sozialräumlichen Monitorings und bezieht die Anliegen einer sozialverträglichen Innenentwicklung in die räumliche Planung ein. Dies insbesondere in Gebieten, in denen aufgrund der Bevölkerungszusammensetzung und der Baudynamik mit grösseren Veränderungen zu rechnen ist.»
- Strategie-Schwerpunkt «Wohnpolitik: Neue und optimierte Instrumente» (TP 7)

# Zielsetzung und Funktion des Monitorings

- Schaffung von Grundlagen auf kleinräumiger Ebene → Informationen zur Bevölkerungszusammensetzung und Anhaltspunkte für die zukünftige bauliche Entwicklung
- Verwendung in erster Linie als verwaltungsinternes Arbeitsinstrument





# Übersicht über die verwendeten Indikatoren

| Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung<br>(soziale Vulnerabilität)   | Indikatoren zur baulichen Entwicklung  |
|---|--|
| <p><i>Sozioökonomische Indikatoren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haushaltsäquivalenzeinkommen</li> <li>- Arbeitslosenquote (nur Quartierebene)</li> <li>- Sozialhilfequote (nur Quartierebene)</li> </ul> <p><i>Demographische Indikatoren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jugendquotient</li> <li>- Altersquotient</li> <li>- Betagtenquotient</li> <li>- Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil</li> </ul> <p><i>Indikatoren zu Nationalität und Sprache</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anteil fremdsprachiger AusländerInnen</li> <li>- Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten</li> </ul> | <p><i>Indikator zur Bevölkerungsentwicklung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevölkerungsprognose (nur Quartierebene)</li> </ul> <p><i>Indikator zur Gebäudestruktur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1940-70)</li> </ul> <p><i>Indikatoren zum Wohnungsmarkt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietpreisniveau (nur Quartierebene)</li> <li>- Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften</li> </ul> |

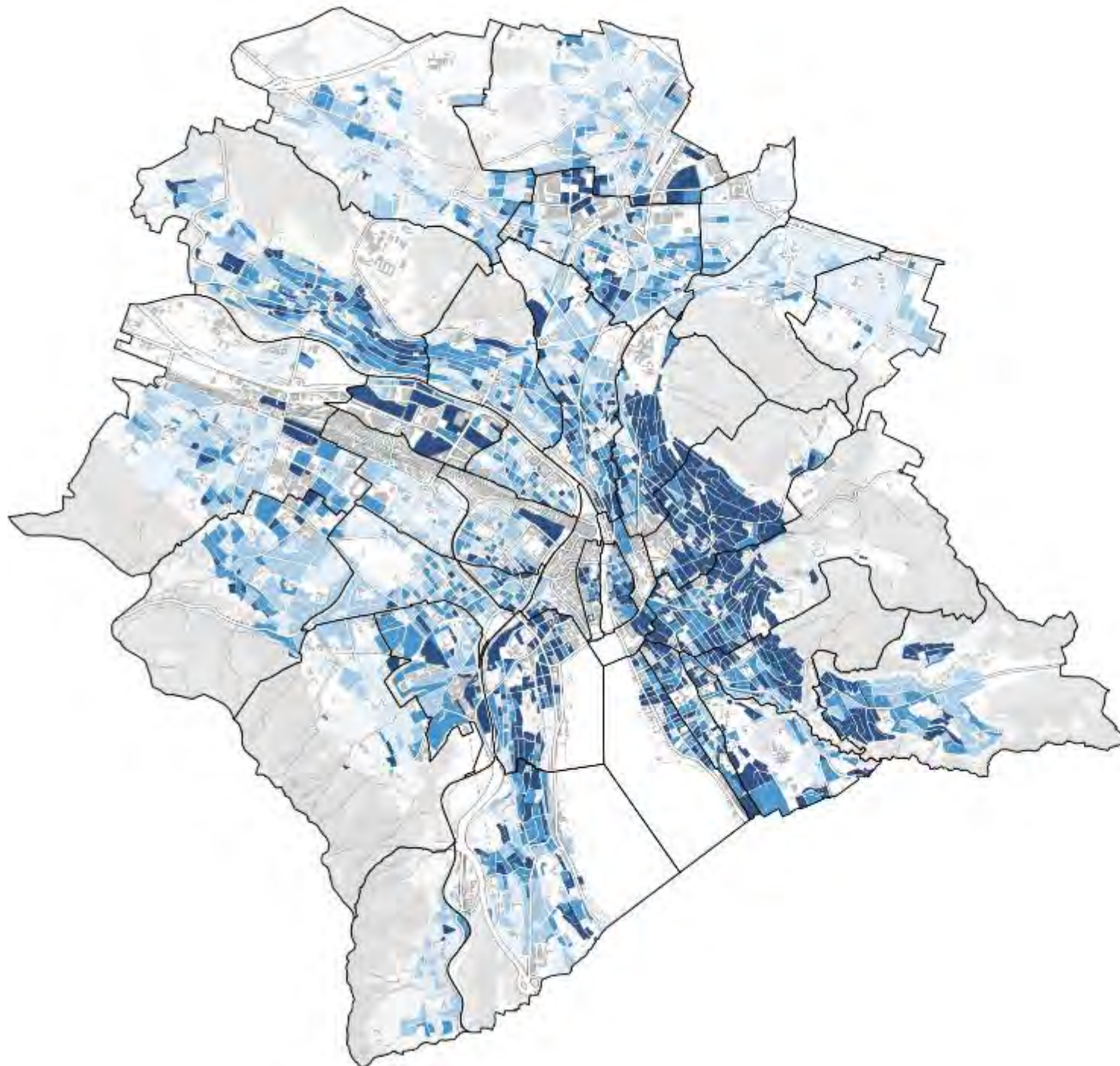
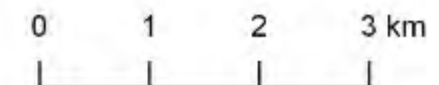
## Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016



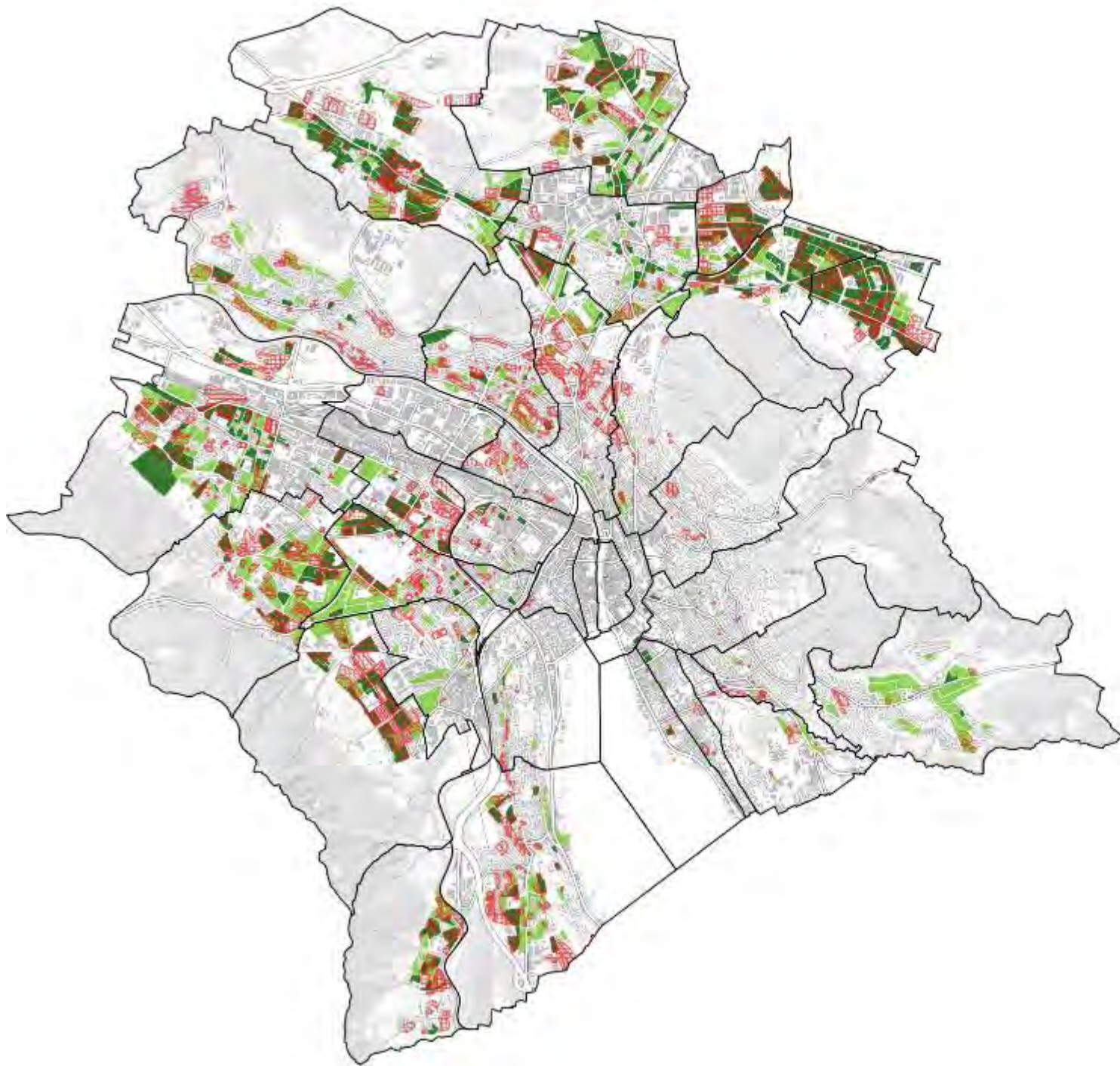
### Berechnung / Beschrieb:

Das Haushaltsäquivalenzeinkommen macht die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung vergleichbar.

Daten: Statistik Stadt Zürich  
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich  
Datum: Juni 2020









Überlagerung von Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 und Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970


(> Median von 14.5%)

 Haushaltsäquivalenzeinkommen im zweituntersten Quartil

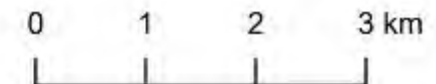
 Haushaltsäquivalenzeinkommen im untersten Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Überlagerung von Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 (Werte unter Median) und Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (Werte über Median von 14.5%)

 Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften im Jahr 2020

Daten: Statistik Stadt Zürich  
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich  
Datum: Oktober 2020



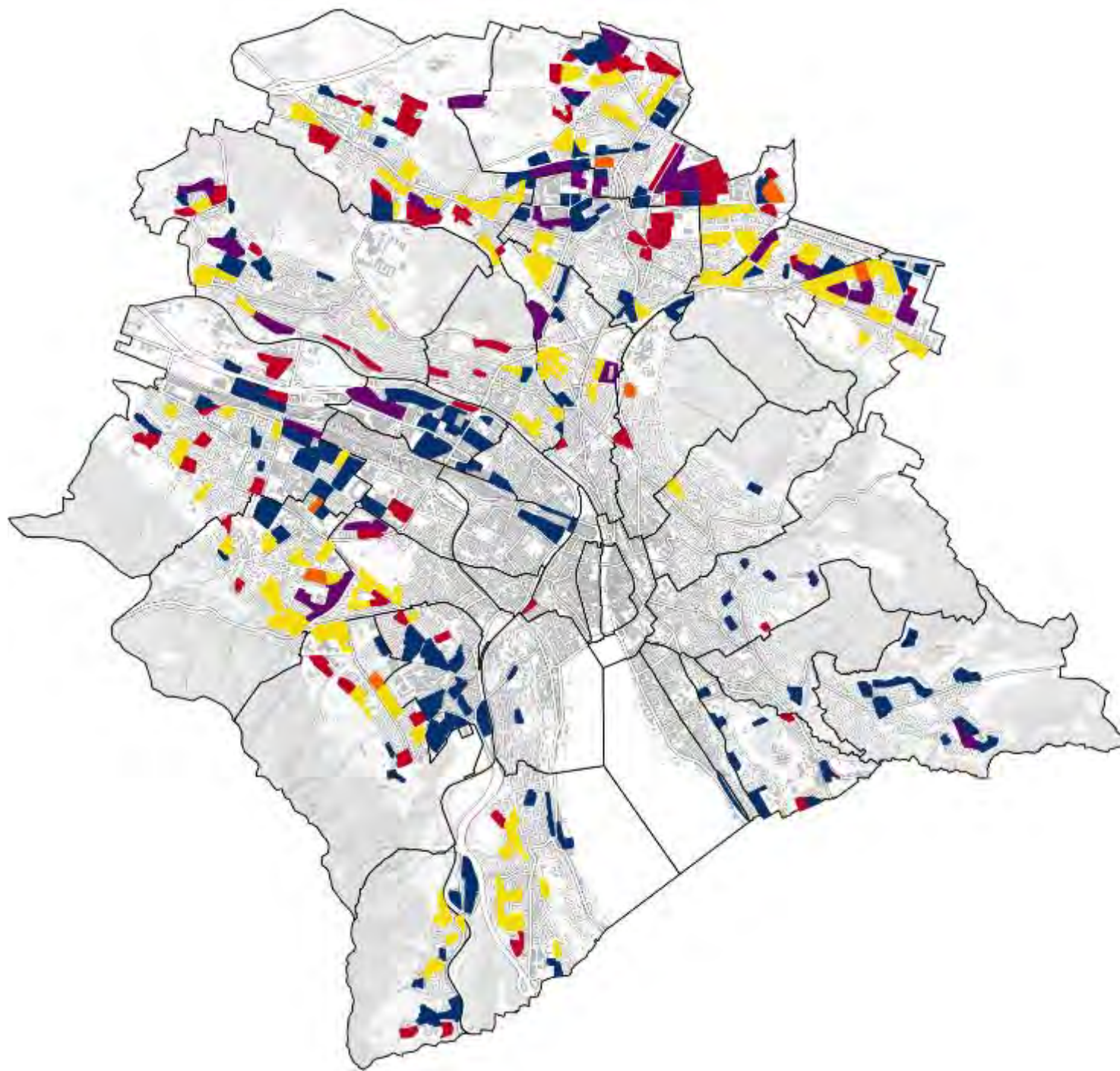
# Allgemeine Schlussfolgerungen

- Gebiete mit einem hohen baulichen Erneuerungspotenzial weisen häufig auch einen hohen Anteil sozial vulnerabler Bevölkerungsgruppen auf – Dämpfung von Verdrängungsrisiken aber oftmals durch hohen Anteil gemeinnützigen Wohnraums
- Hohe Präsenz von Bevölkerungsschichten mit tieferem sozialen Status im Norden (Quartiere Affoltern, Seebach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte, Hirzenbach), im Westen (Quartiere Altstetten, Albisrieden) sowie im Süden der Stadt (Quartier Leimbach)
- Sozioökonomisch besser gestellte Bevölkerungsgruppen finden sich vor allem in den Wohngegenden an den Hügelzügen – vor allem des Zürichbergs und des Adlisbergs – sowie in der Innenstadt
- Fortschreitende Mietpreisentwicklung der Kreise 3, 4 und 5
- Gewisse Korrelation von Jugend- und Altersquotienten – stark vertreten in den Stadtrandquartieren und weniger präsent in den Kreisen 4 und 5

# Sozialräumliches Monitoring: Fokus Richt- und Nutzungsplanung

- Zwei Themen
  - Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016
  - Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung aus dem kommunalen Richtplan
- Reserven BZO
  - Parzellengrösse von mind. 6'000 m<sup>2</sup> → Arealüberbauungen (höhere Ausnützung)
  - Kleinquartiere mit Reserveflächen von mind. 1'000 m<sup>2</sup> GF → Anreiz für Verdichtung
- Kommunaler Richtplan: Gebiete mit Verdichtung > BZO 2016
  - Auftrag (Kap. 3.6.3, Massnahme a): Implementierung eines sozialräumlichen Monitorings – Fokus auf Gebiete, in denen aufgrund der Bevölkerungszusammensetzung und der Baudynamik mit grösseren Veränderungen zu rechnen ist





# Kleinquartiere mit Reserven

BZO 2016  $\geq 1'000 \text{ m}^2 \text{ GF}$

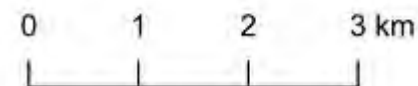
in Parzellen  $\geq 6'000 \text{ m}^2$

- Kleinquartiere mit Reserven der Stadt Zürich
- Kleinquartiere mit Reserven von städtischen Stiftungen
- Kleinquartiere mit Reserven von Wohnbaugenossenschaften
- Kleinquartiere mit Reserven privater Grundeigentumschaften
- Kleinquartiere mit Reserven sowohl privater als auch gemeinnütziger Grundeigentumschaften

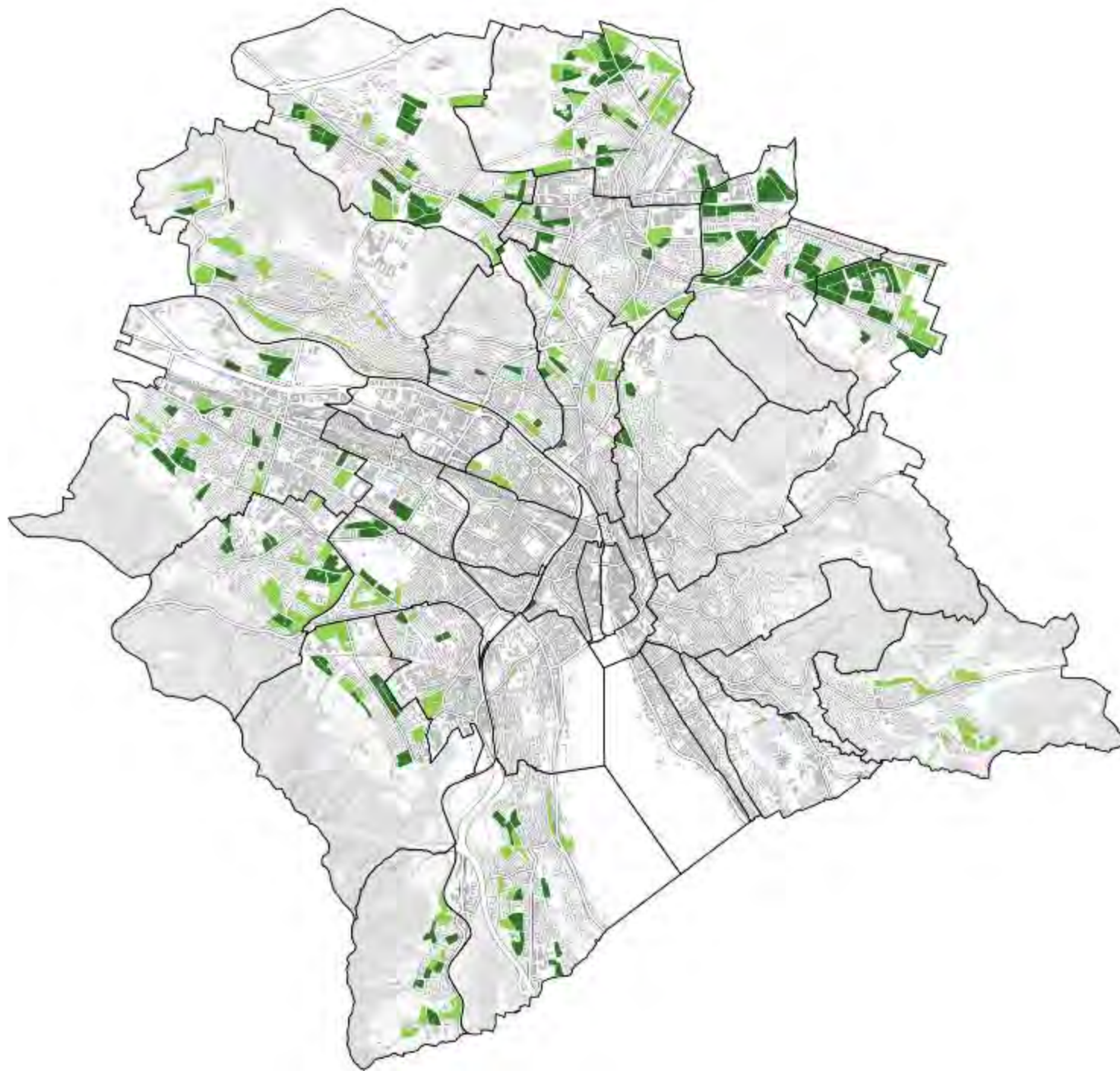
## Berechnung / Beschrieb:

Kleinquartiere mit Reserveflächen  
 BZO 2016  $\geq 1'000 \text{ m}^2$  Geschossfläche in Parzellen  $\geq 6'000 \text{ m}^2$   
 (nur in Wohn- und Zentrumszonen (ausser W2b))


Daten: Amt für Städtebau, Stadt Zürich  
 Darstellung: Stadtentwicklung Zürich  
 Datum: Oktober 2020








Überlagerung von Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 und Reserven BZO 2016  
 $\geq 1'000 \text{ m}^2 \text{ GF}$   
in Parzellen  $\geq 6'000 \text{ m}^2$

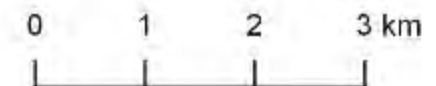
 Haushaltsäquivalenzeinkommen im zweituntersten Quartil

 Haushaltsäquivalenzeinkommen im untersten Quartil

Berechnung / Beschrieb:

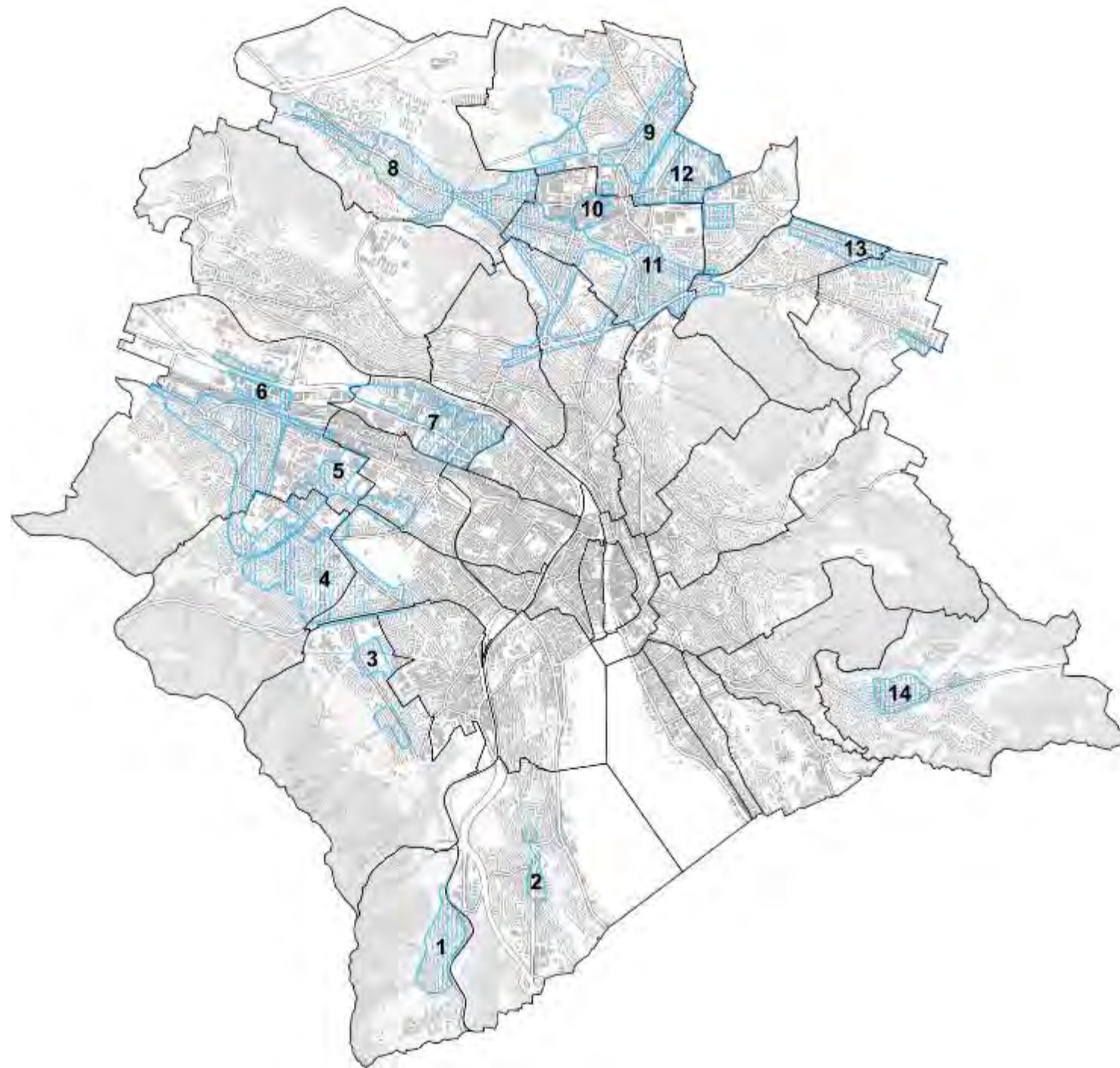
Überlagerung von Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 (Werte unter Median) und Reserven BZO 2016  $\geq 1'000 \text{ m}^2$  Geschossfläche in Parzellen  $\geq 6'000 \text{ m}^2$  (nur in Wohn- und Zentrumszonen (ausser W2b))

Daten: Statistik Stadt Zürich  
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich  
Datum: Juni 2020



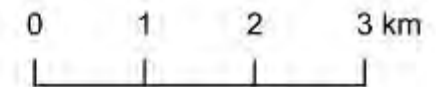


Gebiete mit baulicher Verdichtung  
über die BZO 2016 hinaus  
(Kommunaler Richtplan Siedlung,  
Landschaft, öffentliche Bauten  
und Anlagen Stadt Zürich,  
Antrag des Stadtrats vom  
24. Okt. 2019)



- 1 Leimbach
- 2 Zentrum Wollishofen
- 3 Quartier Friesenberg
- 4 Albisrieden Sihlfeld
- 5 Hard Letzi Altstetten
- 6 Altstetten-Nord
- 7 Zürich-West
- 8 Affoltern
- 9 Seebach
- 10 Neu-Oerlikon
- 11 Milchbuck-Nord
- 12 Leutschenbach
- 13 Schwamendingen
- 14 Witikon

Daten: Amt für Städtebau,  
Stadt Zürich  
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich  
Datum: August 2020



| Soziale Vulnerabilität                             |   |                                |   |                             |                             |                              |   |  |   |   |   |
|--|---|--------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|---|--|---|---|---|
| Gebiete mit<br>baulicher Verdichtung<br>> BZO 2016 | Sozioökonomische<br>Indikatoren   |                                | Demographische Indikatoren                |                             |                             |                              |   | Indikatoren zu Nationalität<br>und Sprache |   |   |   |
|  | Haushalts-<br>äquivalenz-<br>einkommen<br>2016<br>(Darstellung<br>invertiert) | Arbeitslo-<br>senquote<br>2019 | Ausmass<br>der sozialen<br>Vulnerabilität | Jugend-<br>quotient<br>2019 | Alters-<br>quotient<br>2019 | Betagen-<br>quotient<br>2019 | Anteil<br>Familien<br>mit einem<br>alleinerzie-<br>henden<br>Elternteil<br>2019 | Ausmass<br>der sozialen<br>Vulnerabilität  | Anteil fremd-<br>sprachiger<br>AusländerIn-<br>nen 2019 | Anteil Aus-<br>länderInnen<br>aus Nicht-<br>EU/EFTA-<br>Staaten<br>2019 | Ausmass<br>der sozialen<br>Vulnerabilität |
| 1 Leimbach   | ■   |                                | ○   | ■ ■                         | ■                           |                              | ■ ■   | ● ●  | ■   | ■ ■   | ● ●                                       |
| 2 Zentrum Wollishofen                              |   |                                | ○   | ■                           |                             |                              | ■   | ○  | ■   |   | ○   |
| 3 Quartier Friesenberg                             | ■ ■   |                                | ●   | ■ ■                         |                             |                              | ■ ■   | ●  |   | ■ ■   | ●   |
| 4 Albisrieden Sihlfeld                             | ■   |                                | ○   | ■                           | ■                           | ■ ■                          |   | ●  |   |   | ○   |
| 5 Hard Letzi Altstetten                            | ■   | ■                              | ●   |                             |                             |                              | ■   | ○  | ■   | ■   | ●   |
| 6 Altstetten-Nord                                  | ■   |                                | ○   |                             |                             |                              |   | ○  | ■ ■   | ■ ■   | ● ●                                       |
| 7 Zürich-West                                      |   |                                | ○   |                             |                             |                              |   | ○  |   |   | ○   |
| 8 Affoltern  | ■ ■   | ■                              | ● ●                                       | ■                           | ■                           | ■                            | ■ ■   | ● ●  | ■ ■   | ■ ■   | ● ●                                       |
| 9 Seebach  | ■   | ■                              | ●   | ■                           |                             |                              | ■   | ○  | ■ ■   | ■ ■   | ● ●                                       |
| 10 Neu-Oerlikon                                    |   |                                | ○   |                             |                             |                              |   | ○  | ■   |   | ○   |
| 11 Milchbuck-Nord                                  | ■   |                                | ○   |                             |                             |                              |   | ○  | ■   | ■   | ●   |
| 12 Leutschenbach                                   |   |                                | ○   |                             |                             |                              |   | ○  | ■   |   | ○   |
| 13 Schwamendingen                                  | ■ ■   | ■                              | ● ●                                       | ■                           |                             |                              | ■ ■   | ○  | ■ ■   | ■ ■   | ● ●                                       |
| 14 Witikon   |   |                                | ○   | ■                           | ■ ■                         | ■ ■                          | ■   | ● ●  |   |   | ○   |

#### Indikatoren

■ = Anteil / Quote liegt über  
gesamstädtischem Wert

■ ■ = Anteil / Quote liegt  
im höchsten Quartil aller  
Kleinquartierwerte

#### Ausmass der sozialen Vulnerabilität

○ = tief (< 1 farbiges Quadrat Ø pro Indikator)

● = mittel (= 1 farbiges Quadrat Ø pro Indikator)

● ● = hoch (> 1 farbiges Quadrat Ø pro Indikator)

# **Schlussfolgerungen zu den Gebieten mit möglicher Verdichtung**

## **> BZO 2016**

- Vor allem drei Gebiete mit möglicher Verdichtung > BZO 2016 hinaus sind mehrfach von einer hohen Vulnerabilität ihrer Bevölkerung betroffen: Leimbach, Affoltern und Schwamendingen
  - Präsenz von verschiedenen, sozial sehr vulnerablen Bevölkerungsgruppen hoch
  - Als Dämpfungsmechanismus im Zuge der Innenentwicklung wirken hier die zahlreichen Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften
- Ein weitaus stärkerer Treiber der Entwicklung sind aber die Reserven in der BZO 2016
  - Insbesondere mit der Möglichkeit der Arealüberbauung und bei substantiellen Reserveflächen
- In den Gebieten mit möglicher Verdichtung > BZO 2016 eröffnen sich der Stadt zudem Möglichkeiten zur Unterstützung einer sozialverträglichen Entwicklung (mittels §49b PBG)

# **6 Städtische Handlungsmöglichkeiten für eine sozialverträgliche Verdichtung**



# Übersicht Handlungsmöglichkeiten

|                                  | Stadt erbringt Massnahmen | Stadt fordert Massnahmen ein  | Stadt sensibilisiert              |
|----------------------------------|---------------------------|---|-----------------------------------|
| Stadt Zürich als Wohnbauträgerin |                           |   |                                   |
| Genossenschaften & Stiftungen    |                           | Auf Baurechtsland<br>Auf eigenem Land   |                                   |
| Private Wohnbauträgerschaften    |                           | Erhöhte gestalterische Anforderungen<br>SNP mit/ohne Mehrausnützung<br>Regelbauweise mit Mehrausnützung |                                   |
| Private Wohnbauträgerschaften    |                           |   | Regelbauweise ohne Mehrausnützung |





|   | STADT ERBRINGT MASSNAHMEN  | STADT FORDERT MASSNAHMEN EIN   | STADT SENSIBILISIERT   |
|---|--|--|--|
| <b>Stadt Zürich als Wohnbauträgerin</b>   |  |  |  |
| <b>Städtische Wohnsiedlungen</b>  | <p>Bauliche Veränderungen sozialverträglich gestalten (z.B. Etappierung, frühe Information, Unterstützung und persönliche Hilfe für Mieterschaft)</p> <p>Subventionierte Wohnungen anbieten sowie Anwendung der neuen, sozial fokussierten Vermietungsgrundsätze</p> <p>Quartierweite Betrachtung – Erneuerungsprozesse möglichst gestaffelt</p> |  |  |
| <b>Weitere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften</b>  |  |  |  |
| <b>Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auf Bau-rechtsland</b>  |  | <p>Mietzinsreglement mit Orientierung an Kosten-miete vorgegeben</p> <p>Ein Drittel subventionierter Wohnraum einfordern</p> <p>Richtlinien bez. Wohnungsbelegung</p>  | <p>Koordination zwischen Genossen-schaften bez. Unterstützung Mieter-schaft</p> <p>Kommunikation «Leitfaden Erfolgs-faktoren»</p>          |
| <b>Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auf eigenem Bauland</b>   |  | <p>Bei zusätzlicher Ausnützung im Rahmen von Auf-zonungen oder Sondernutzungsplanungen: Min-destanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss §49b PBG und Anteil von 20% subventionierter Woh-nungen einfordern</p> | <p>Koordination zwischen Genossen-schaften bez. Unterstützung Mieter-schaft</p> <p>Kommunikation «Leitfaden Erfolgs-faktoren»</p>          |
| <b>Andere private Wohnbauträgerschaften</b>   |  |  |  |
| <b>Private Bauprojekte mit erhöhten gestalterischen Anforderungen</b><br>(z.B. Arealüberbauung, Hochhaus) (ent-weder über Wettbewerbe oder via Bau-kollegium) |  | <p>Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte (z.B. Etappierung (fallweise), Freiräume mit hoher Nut-zungsqualität, zeitgemässe Grundrisse, lagebezo-gene EG-Nutzungen, attraktive Stadträume)</p>            | <p>«Mitbericht sozialverträgliche Ent-wicklung» empfiehlt projektbezogene Massnahmen</p> <p>Kommunikation «Leitfaden Erfolgs-faktoren»</p> |



|   | STADT ERBRINGT MASSNAHMEN | STADT FORDERT MASSNAHMEN EIN   | STADT SENSIBILISIERT   |
|---|---------------------------|--|--|
| <b>Private Bauprojekte</b> mit Anwendung von Instrumenten der <b>Sondernutzungsplanung</b> (GP, SBV) <b>mit Mehrausnützung</b> (z.B. in Gebieten mit baulicher Verdichtung > BZO 2016)        |                           | Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss §49b PBG einfordern<br><br>Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte (z.B. vielfältige Nutzungsstruktur, Etappierung (fallweise), Freiräume mit hoher Nutzungsqualität, lagebezogene EG-Nutzungen, soziale Infrastruktur) | Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»<br><br>Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z.B. Information und Unterstützung der Mieterschaft)  |
| <b>Private Bauprojekte</b> mit Anwendung von Instrumenten der <b>Sondernutzungsplanung</b> (GP, SBV) <b>ohne Mehrausnützung</b>   |                           | Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte (z.B. vielfältige Nutzungsstruktur, Etappierung (fallweise), Freiräume mit hoher Nutzungsqualität, lagebezogene EG-Nutzungen, soziale Infrastruktur)   | Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»<br><br>Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z.B. Information und Unterstützung der Mieterschaft)  |
| <b>Private Bauprojekte in Regelbauweise</b> , welche mittels <b>Aufzonung</b> (BZO-Teilrevision) <b>Mehrausnützung erhalten haben</b> (z.B. in Gebieten mit baulicher Verdichtung > BZO 2016) |                           | Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss §49b PBG einfordern (wie vorgängig im Rahmen der BZO-Teilrevision festgesetzt)  | Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»<br><br>Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z.B. Information und Unterstützung der Mieterschaft)  |
| <b>Private Bauprojekte in Regelbauweise</b> , welche <b>keine Mehrausnützung erhalten haben</b>   |                           |  | «Leitfaden Erfolgsfaktoren» liegt im Amt für Baubewilligungen auf<br><br>Beteiligung am Lehrgang «Immo-Change» des Schweiz. Verbands der Immobilienwirtschaft<br><br>Machbarkeitsstudie Wohnungs-Plattform<br><br>Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z.B. Information und Unterstützung der Mieterschaft) |



# LEITFADEN

## Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen

### Erfolgsfaktor 1:

Bezahlbare Mieten dank Kostenreduktion und angemessener Belegung

### Erfolgsfaktor 2:

Langfristige Erneuerungsstrategie und frühzeitige Kommunikation

### Erfolgsfaktor 3:

Identität, Gemeinschaft und Zusammenleben fördern

### Erfolgsfaktor 4:

Vielfalt und flexible Nutzung gewährleisten







# Danke