

Aktuelle Schwerpunkte der Wohnpolitik der Stadt Zürich

GV Zawonet, 22. April 2021

Günther Arber und Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich

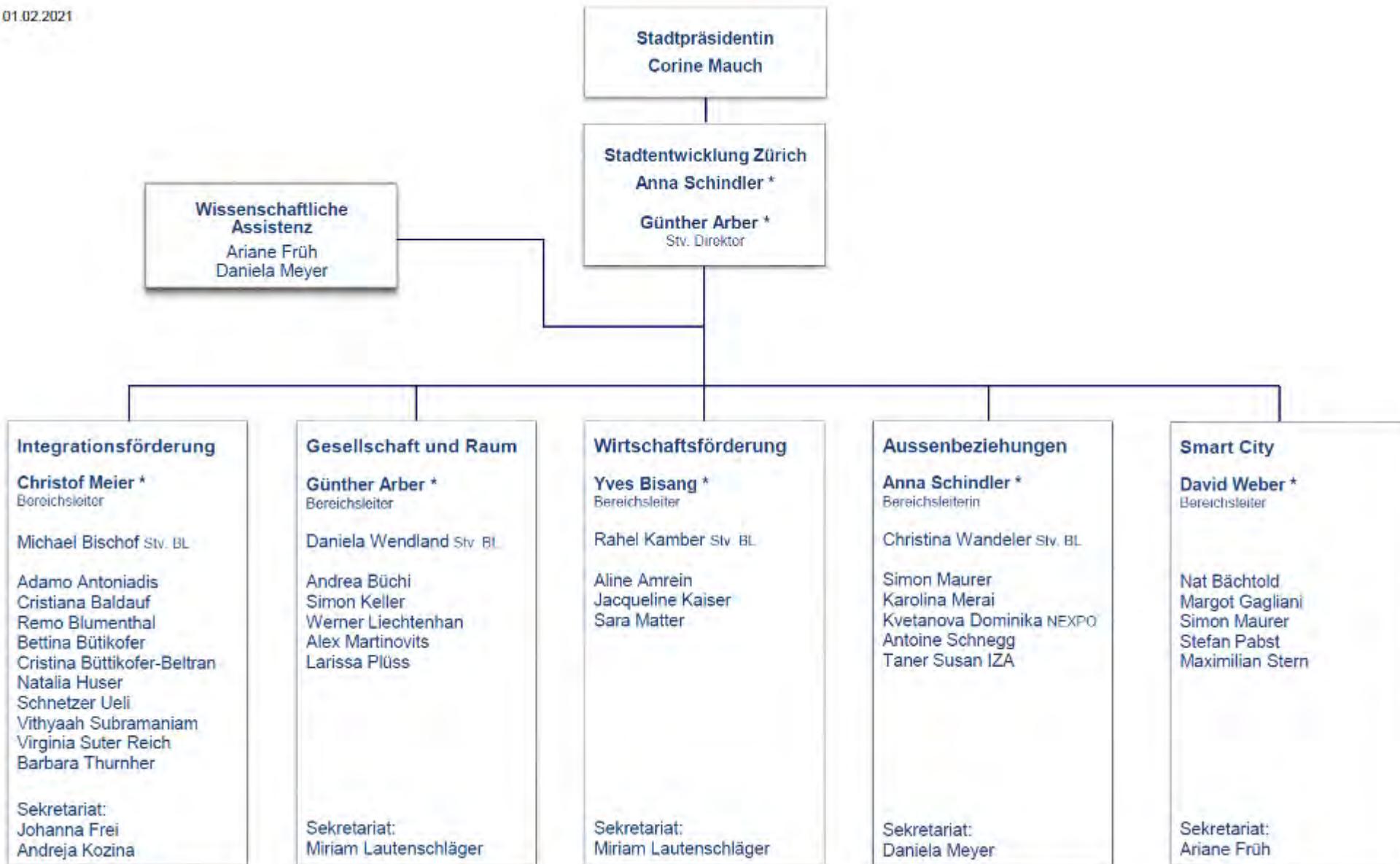


Stadtentwicklung Zürich: Auftrag

- 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



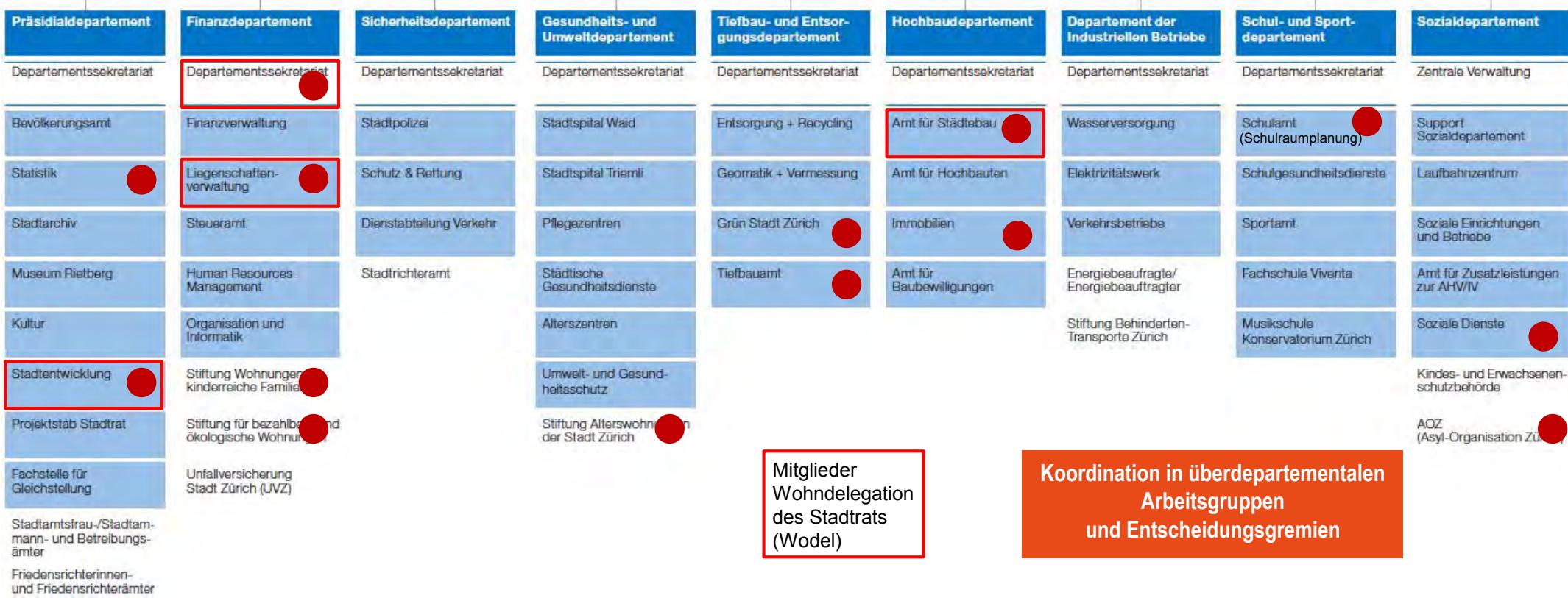
Themen

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

1

Organisation der städtischen Wohnpolitik

Boden- und Wohnungspolitik betrifft viele Politikbereiche



Mitglieder
Wohndelegation
des Stadtrats
(Wodel)

Koordination in überdepartementalen
Arbeitsgruppen
und Entscheidungsgremien

2

Der Stadtzürcher Wohnungsmarkt und seine regionale Einbettung

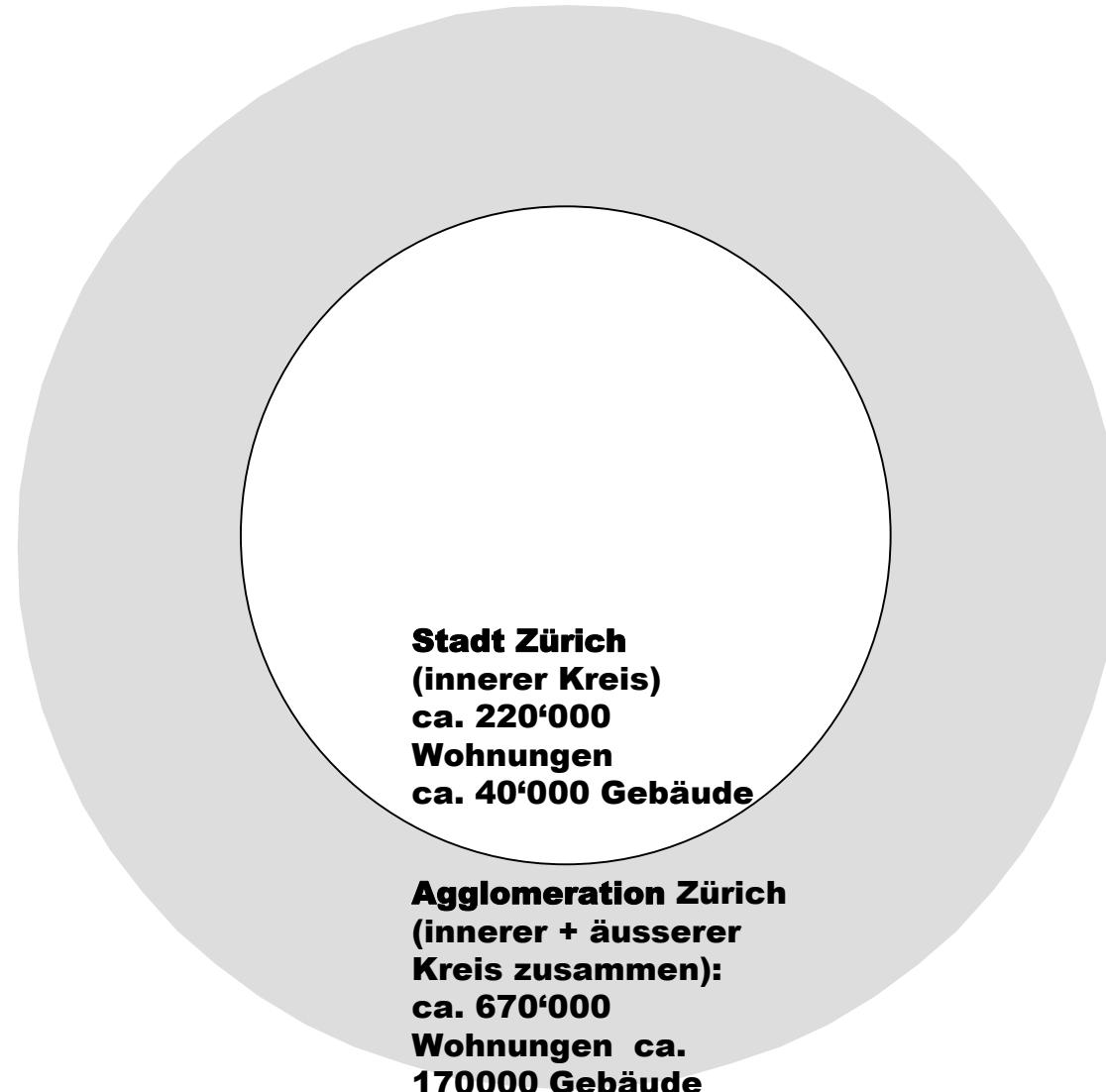
Stadt Zürich: Zahlen und Fakten



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.)

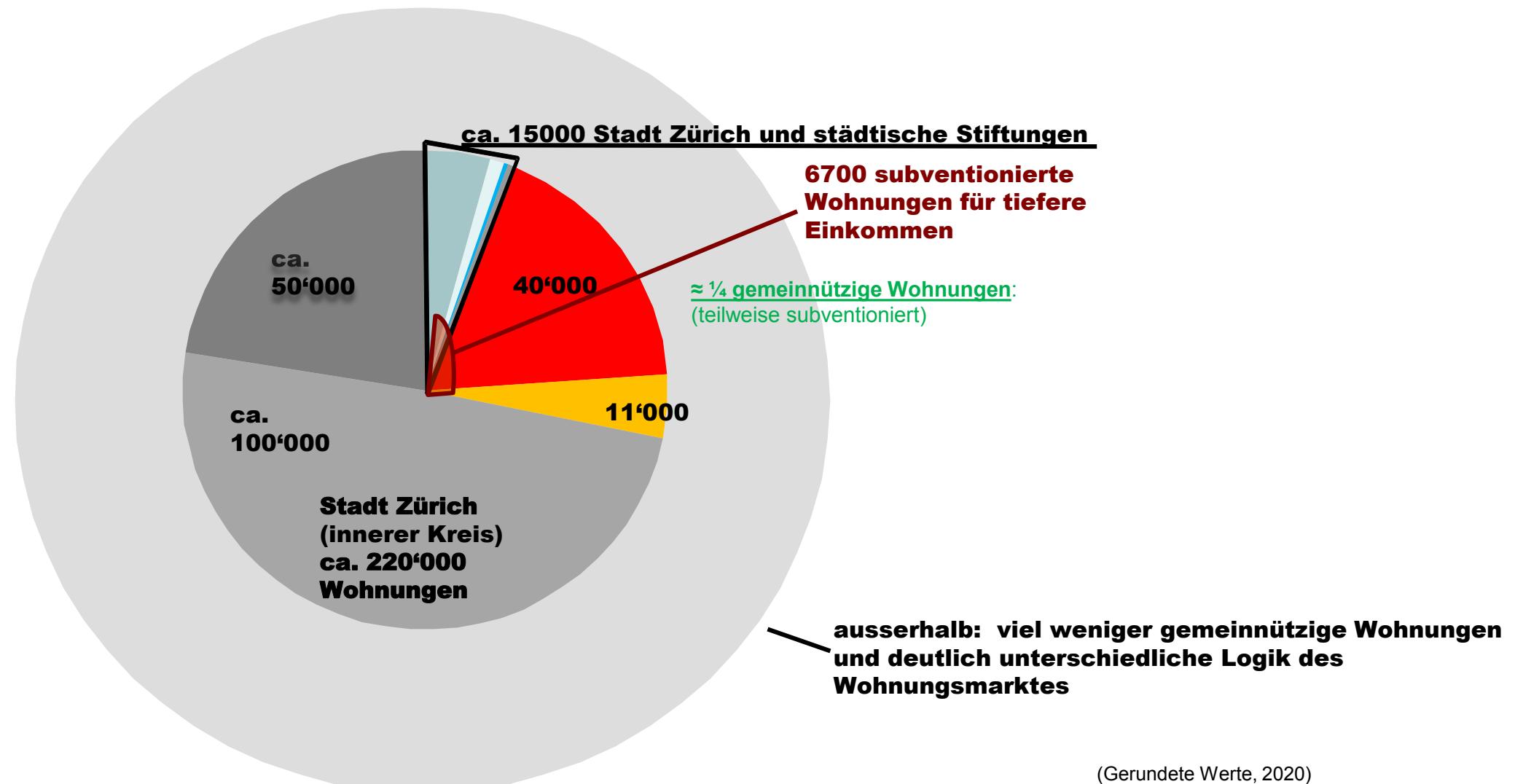
→ Auch die Stadtrandquartiere der
Stadt Zürich sind sehr zentral in der
Agglomeration gelegen

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

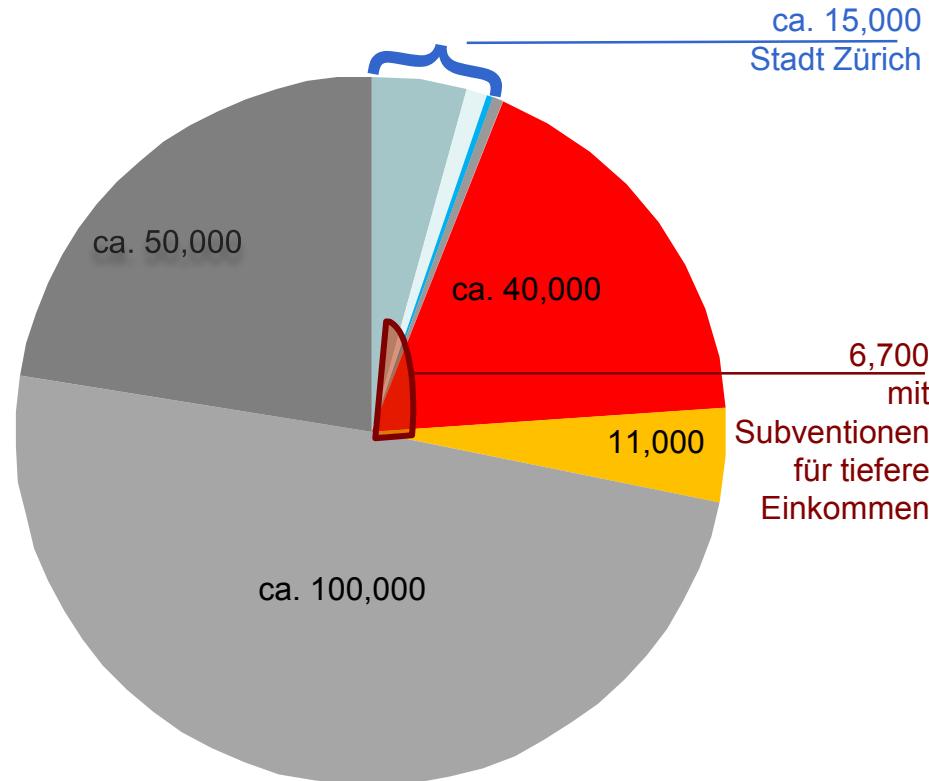


Fakten und Zahlen

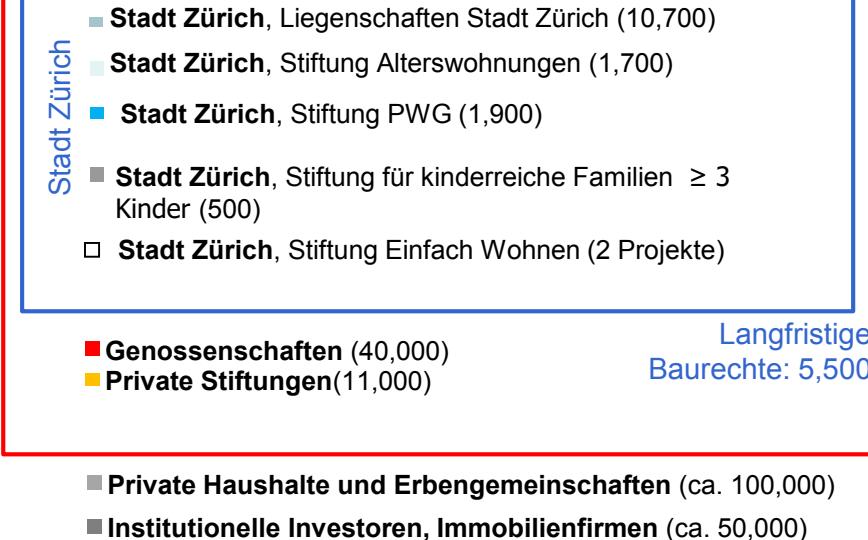
Wohnungen und Eigentümertypen in der Stadt Zürich

In der Stadt Zürich:

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

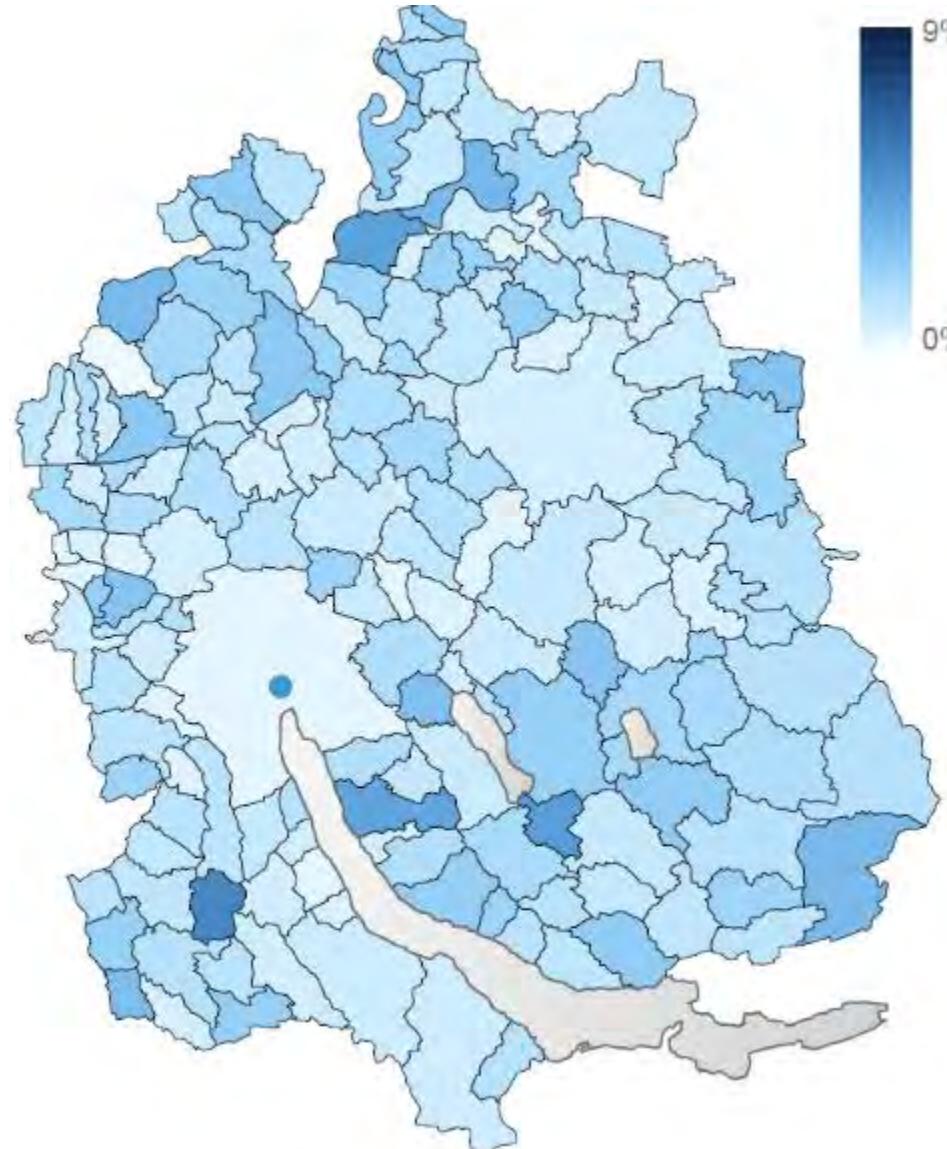


Gemeinnützige Wohnungen: (teilweise subventioniert)



(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								Leerwohnungs-ziffer 2020 ³	
	Total	davon mit ... Zimmer(n)				davon in ...				
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH ¹	Neu-häuten ²		
Stadt Zürich	339	37	64	107	100	31	12	83	0.15	
Kreis 1	8	3	4	1	—	—	—	—	0.21	
Rathaus	7	2	4	1	—	—	—	—	0.30	
Hochschulen	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00	
Lindenhof	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00	
City	1	1	—	—	—	—	—	—	0.25	
Kreis 2	16	1	2	7	4	2	2	1	0.09	
Wollishofen	9	—	1	5	2	1	—	1	0.09	
Leimbach	2	—	—	—	2	—	1	—	0.07	
Enge	5	1	1	2	—	1	1	—	0.09	
Kreis 3	28	5	8	10	5	—	—	2	0.10	
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	
Kreis 4	17	12	1	2	2	—	—	—	0.10	
Werd	8	5	1	1	1	—	—	—	0.33	
Langstrasse	7	6	—	—	1	—	—	—	0.10	
Hard	2	1	—	1	—	—	—	—	0.03	
Kreis 5	8	—	4	2	2	—	—	—	0.09	
Gewerbeschule	2	—	—	—	2	—	—	—	0.04	
Escher Wyss	6	—	4	2	—	—	—	—	0.18	
Kreis 6	59	3	3	1	44	8	—	47	0.32	
Unterstrass	51	1	2	—	41	7	—	47	0.40	
Oberstrass	8	2	1	1	3	1	—	—	0.14	

	Leerwohnungsbestand 2020								Leerwohnungs-ziffer 2020 ³	
	Total	davon mit ... Zimmer(n)				davon in ...				
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH ¹	Neu-häuten ²		
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	

¹ Einfamilienhäuser

² Neubauten seit 2018 erstellt

³ Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

Quelle: Statistisches Amt des Kantons 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

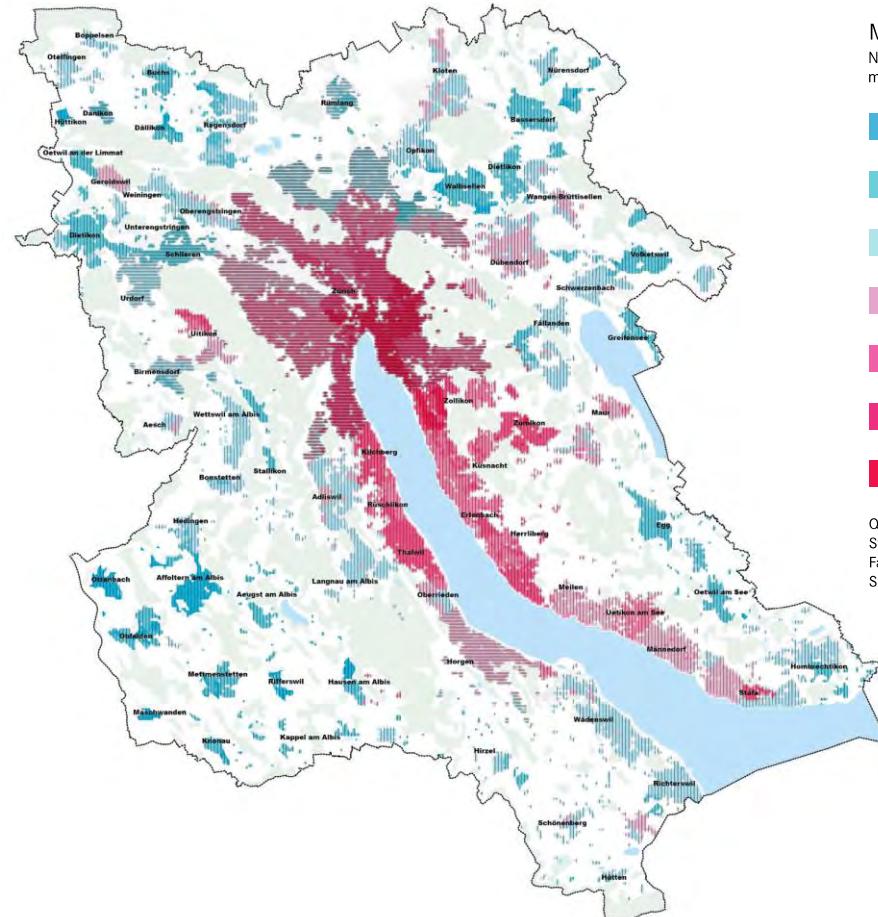
RZU-Plattform Raumentwicklung Zürich und Umgebung, Prozess 2017-2018 mit Beteiligung von Stadtentwicklung Zürich

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	 RZU <small>Planungsbüroverband Region Zürich und Umgebung</small>  Stadt Zürich <small>Stadtentwicklung</small>  EBPO SLIK Architekten
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 Siedlungerneuerung	
Vermitteln / Kommunizieren	Anmietung und Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum	ZÜRICH ALS WOHNREGION DENKEN UND ENTWICKELN <small>EMPFEHLUNGEN FÜR EINEN WOHNPOLITISCHEN DIALOG IM RZU-GEBIET</small>
	Regionale Kompetenzzentrum für wohnungspolitische Fragen	

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

Analyse: Starke Preisentwicklung im Bereich Neubau



Marktmieten CHF/m²a (2014)
Neubauwohnung mit 4.5 Zimmern, 105m² HNF, 2. Obergeschoss mit Balkon und durchschnittlichem Ausbaustandard.

- < 235
- 235 bis 265
- 265 bis 295
- 295 bis 325
- 325 bis 365
- 365 bis 435
- > 435

Anteil genossenschaftliche Wohnungen in % (2013)

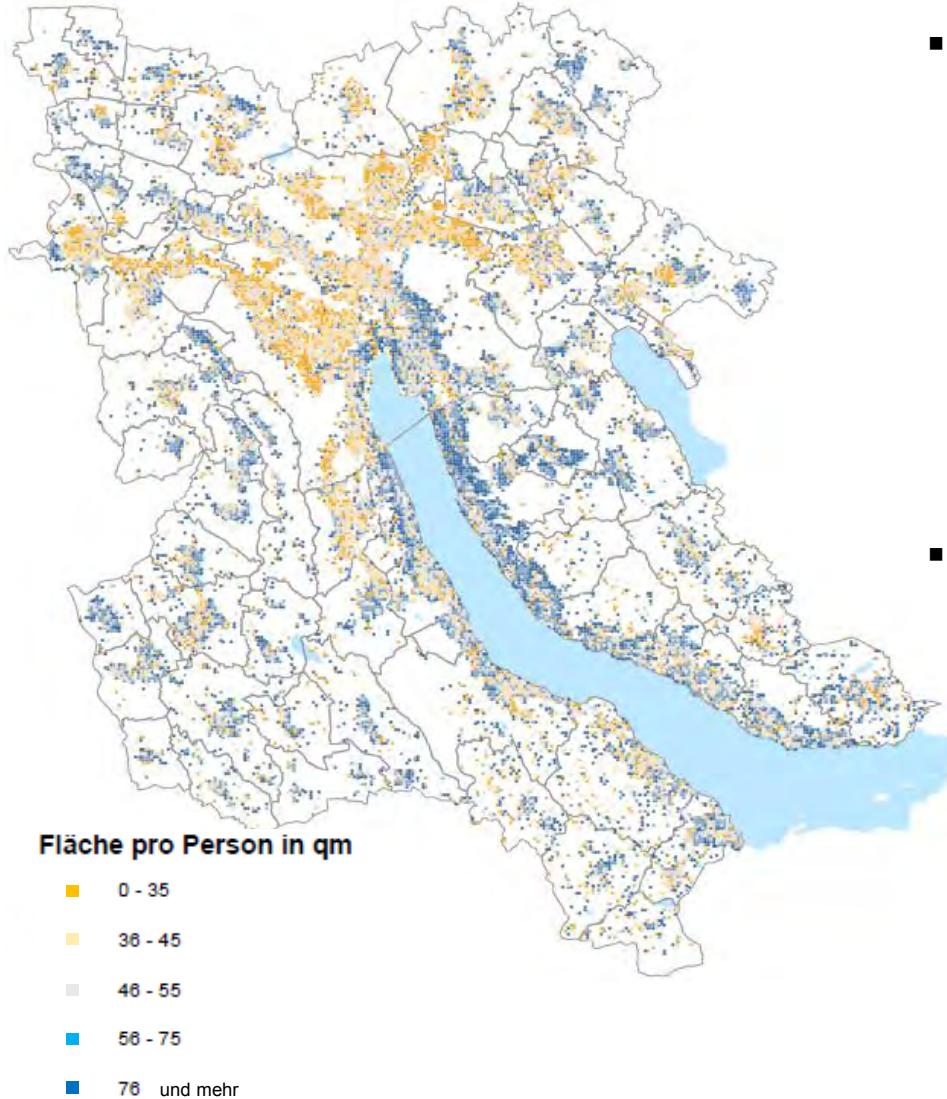
- ||||| 0 bis 5 %
- ||||| 5 bis 9 %
- ||||| 10 bis 14 %
- ||||| 15 bis 19 %

Quellen:
Swisstopo
Fahrländer Partner
Statistisches Amt des Kantons Zürich, Gemeindeporträt Kanton Zürich

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

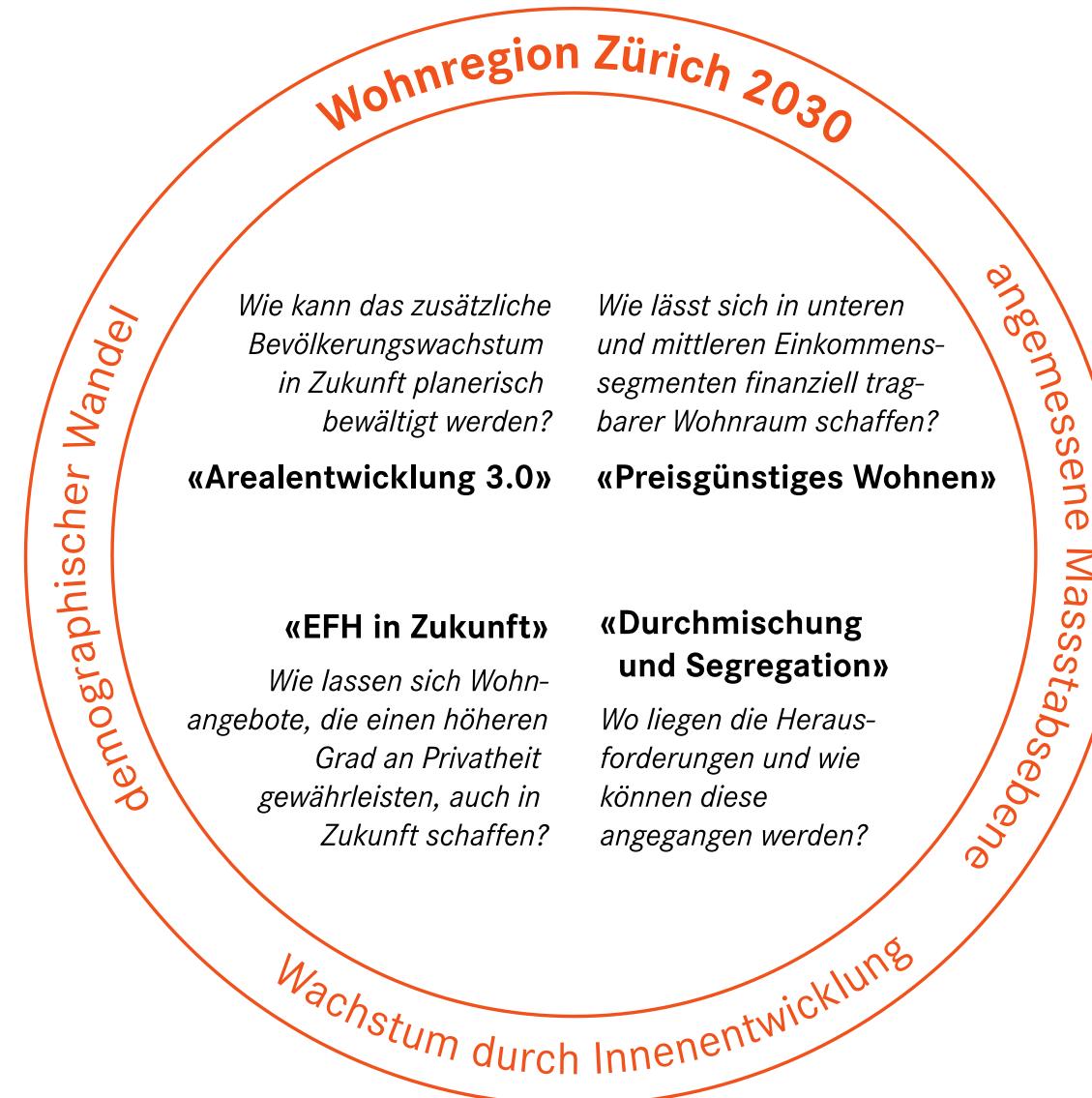
- nur noch an wenigen Orten in der Wohnregion Zürich unter CHF 2050
- in der Stadt Zürich und entlang der Seeufer über CHF 2850

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.»

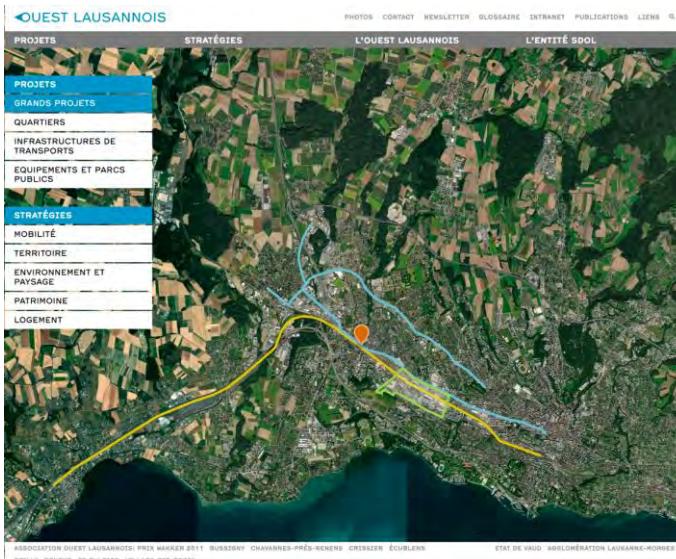
Perspektiven der Wohnregion: Fokusthemen und Zusammenhänge



Wohnpolitischer Dialog auf regionaler Ebene – drei Modelle



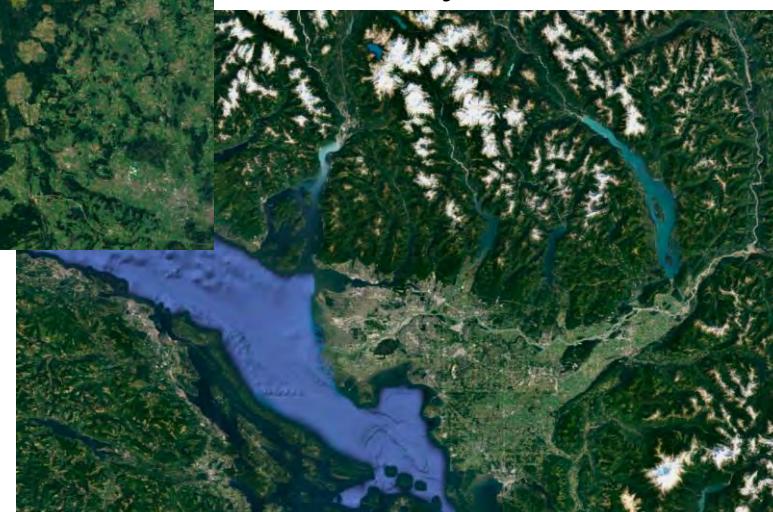
Plate-Forme logement ouest lausannois



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 Kostenmietmodell), 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 fortierter 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

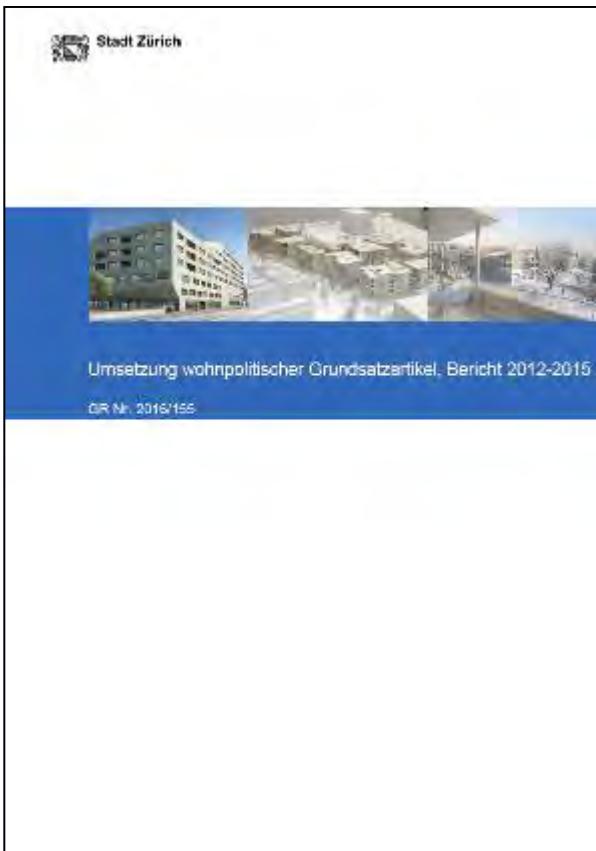


76% «Ja» zu Grundsatzartikel
in der Gemeindeordnung



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^{quater}):

- 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:

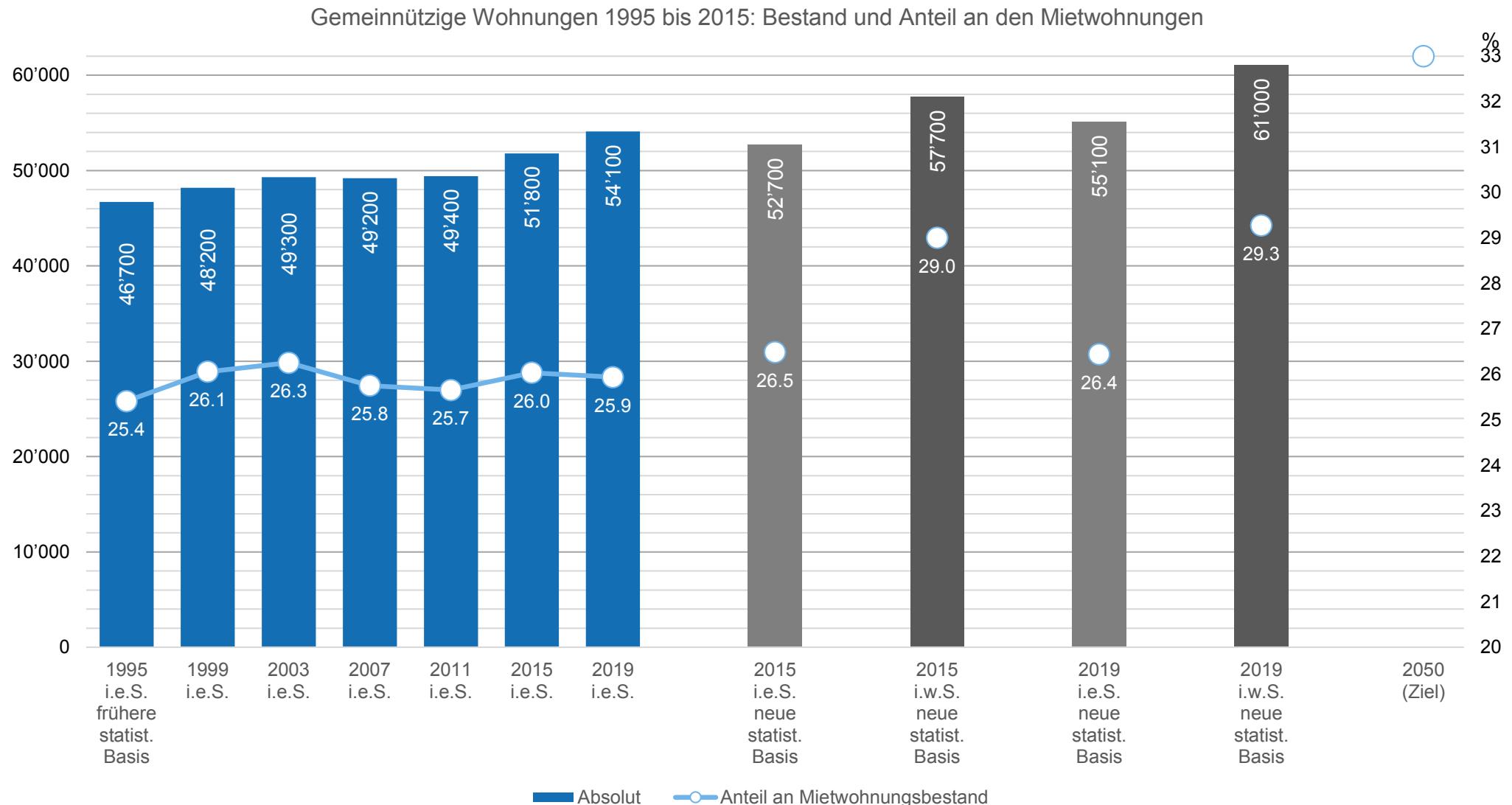
Ziele

- 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.

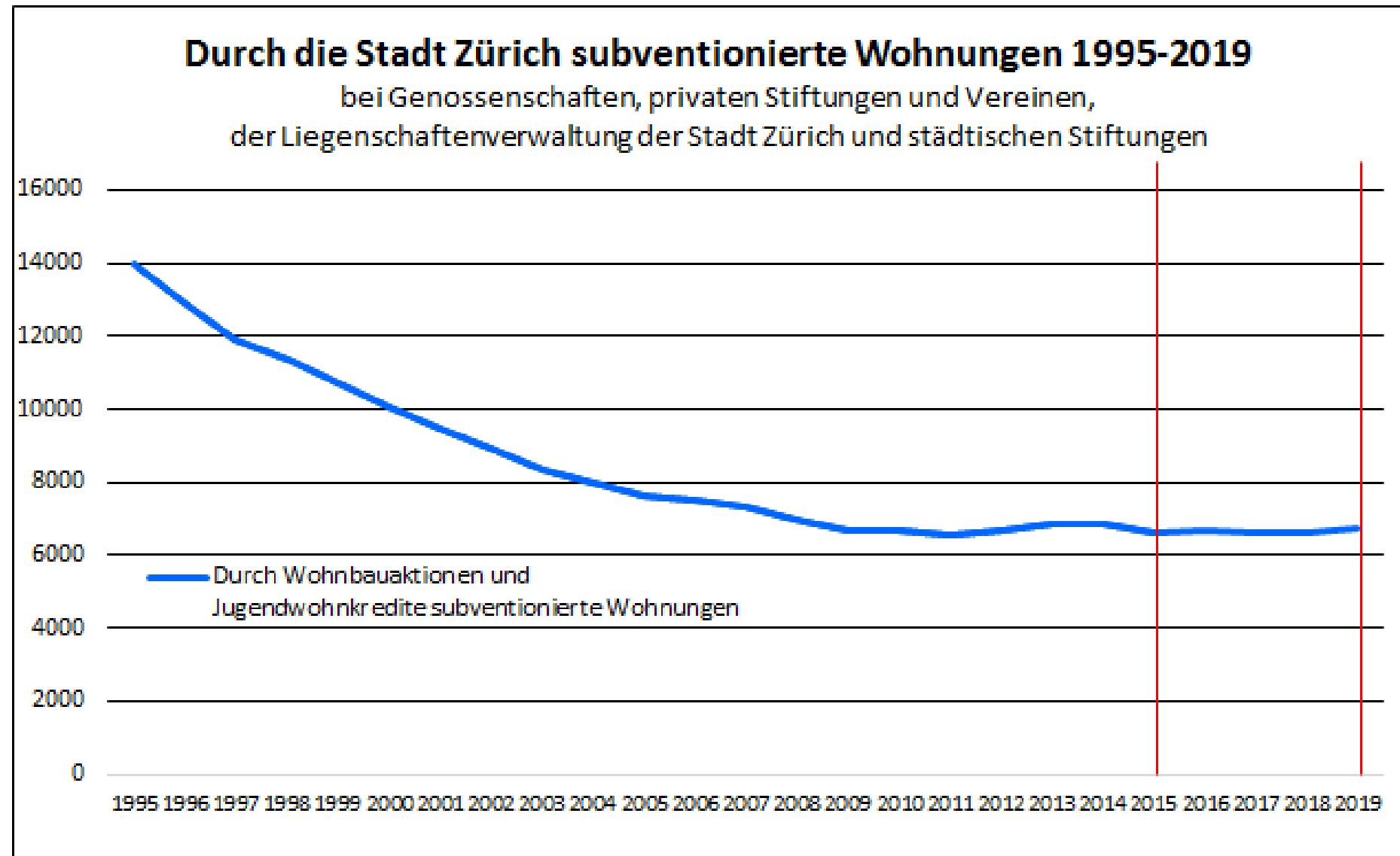
Programm Wohnen des Stadtrats: Stossrichtungen

- 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

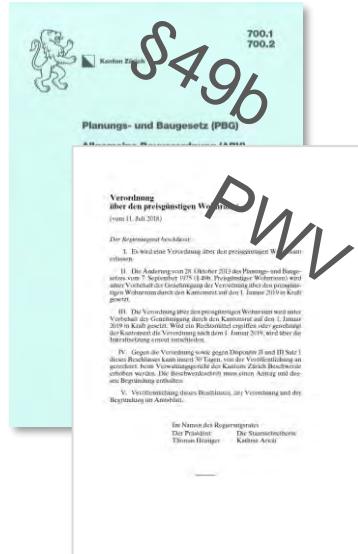
**Volksabstimmung
28. September 2014**



Annahme Gesetz

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

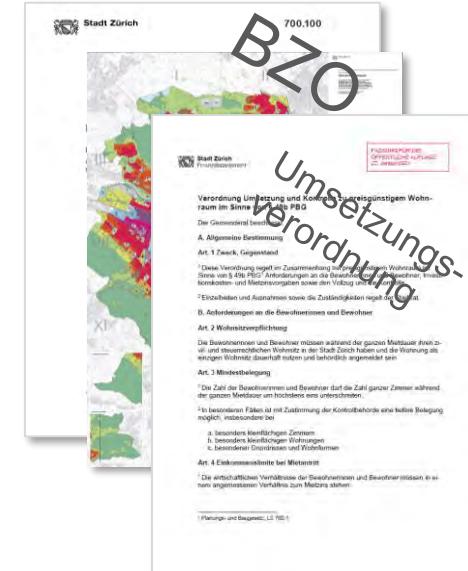
**Kanton Zürich
1. November 2019**



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**

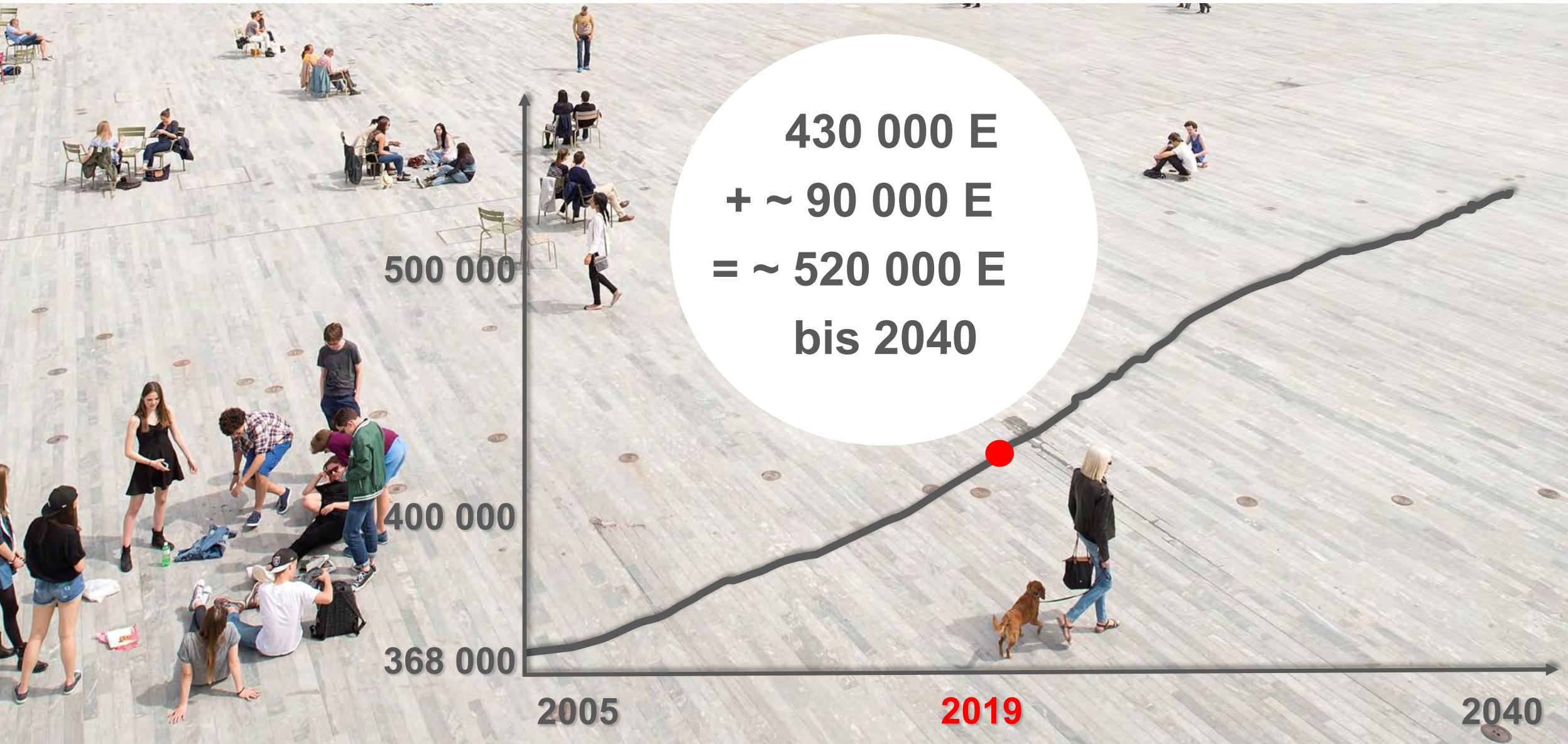
Weiteres Vorgehen «preisgünstiger Wohnraum» nach § 49b PBG

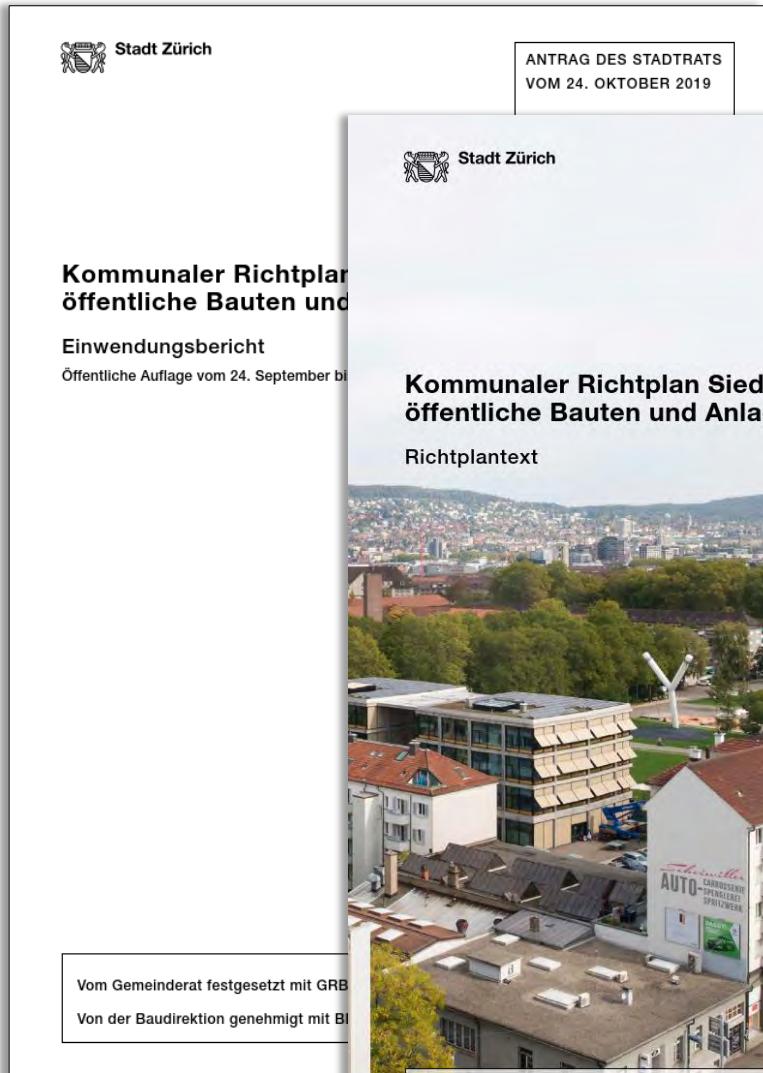
- **Öffentliche Auflage von 26. März bis 25. Mai 2021:**
 - BZO-Teilrevision «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauung»
 - Neuerlass «Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG»
 - Link öffentliche Auflage dazu: https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/mitwirkung/oefentliche_aufage/teilrevision_bzo_arealueberbauungen.html
- **Einführung bei späteren BZO-Teilrevisionen & Sondernutzungsplanungen:**
 - Ergänzung in Bauordnung
 - Einführung Ergänzungsplan

Zwischenfragen?

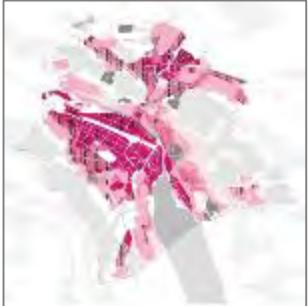
4 Wohnpolitik im Kontext kantonaler Wachstumsziele

Vorgabe Kanton: Stadt Zürich soll weiter wachsen





Was leistet der kommunale Richtplan? Die richtplanerischen Kerntемen



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
bedeutet

Kommunal
gebeten

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, Freizeithöfe

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 Handlungsbefehl

Stadtnatur

Ökologischer Vermehrungskomplex

Öffentliche Bauten und Anlagen

Schulanlagen Volksschule

Volksschulnähe

Volksschulnähe, ungefähre Lage

Volksschulnähe, 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

Sicherheitsbauten

Sicherheitsbauten, ungefähre Lage

Sicherheitsbauten, Gebiet für Standortsuche

Werkbauten

Werkbauten

Werkbauten, ungefähre Lage

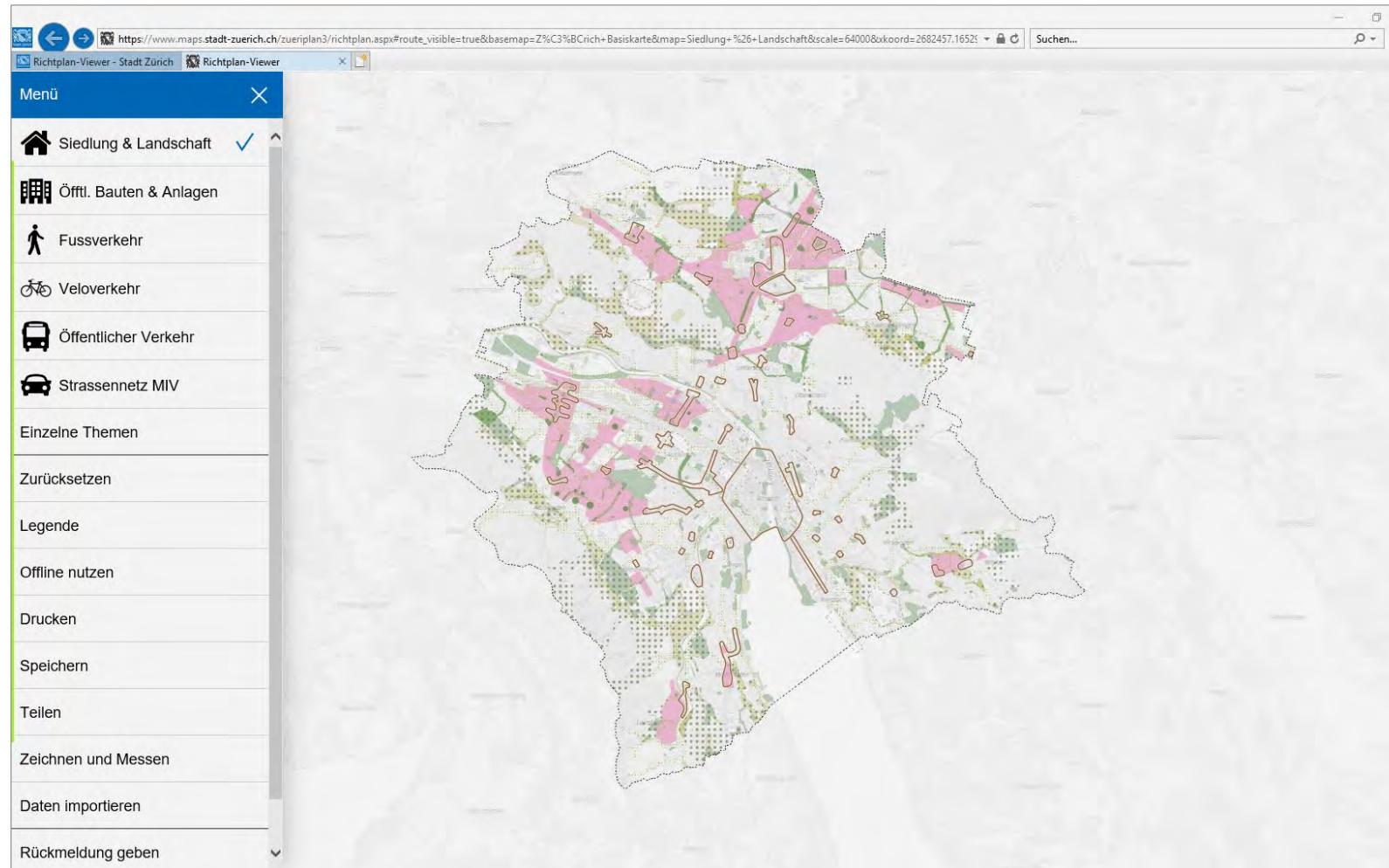
Werkbauten, Gebiet für Standortsuche

Ergänzende Festlegungen

Gebiet für unterschiedliche Nutzungsaufsprüche

Aufstellung bei Frost

Richtplan-Viewer im Internet

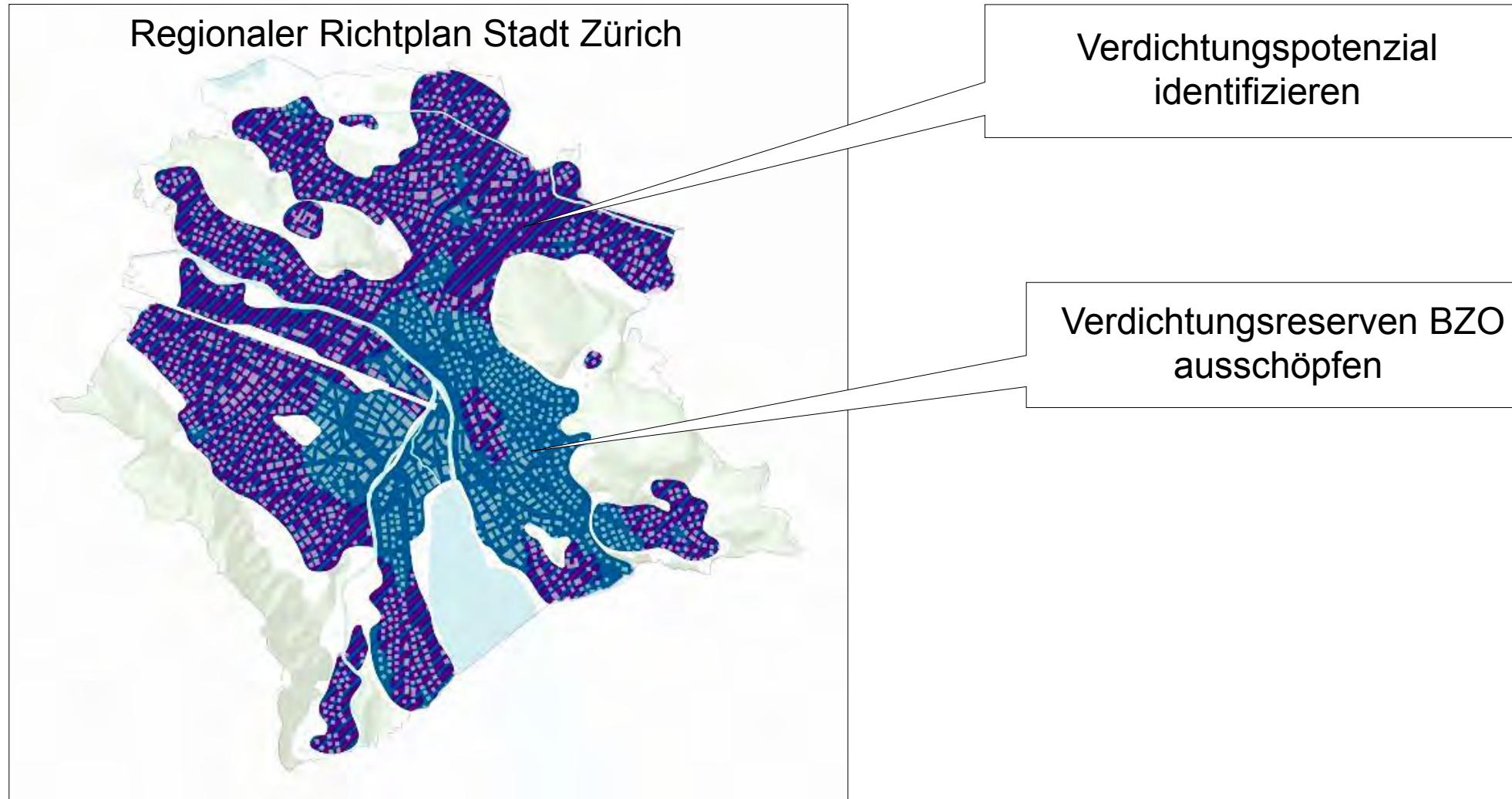


[www.stadt-zuerich.ch/richtplanung](https://www.maps.stadt-zuerich.ch/zueriplan3/richtplan.aspx#route_visible=true&basemap=Z%C3%BCrich+Basiskarte&map=Siedlung+&Landschaft&scale=64000&xkoord=2682457.1652&ykoord=4718115.1652)

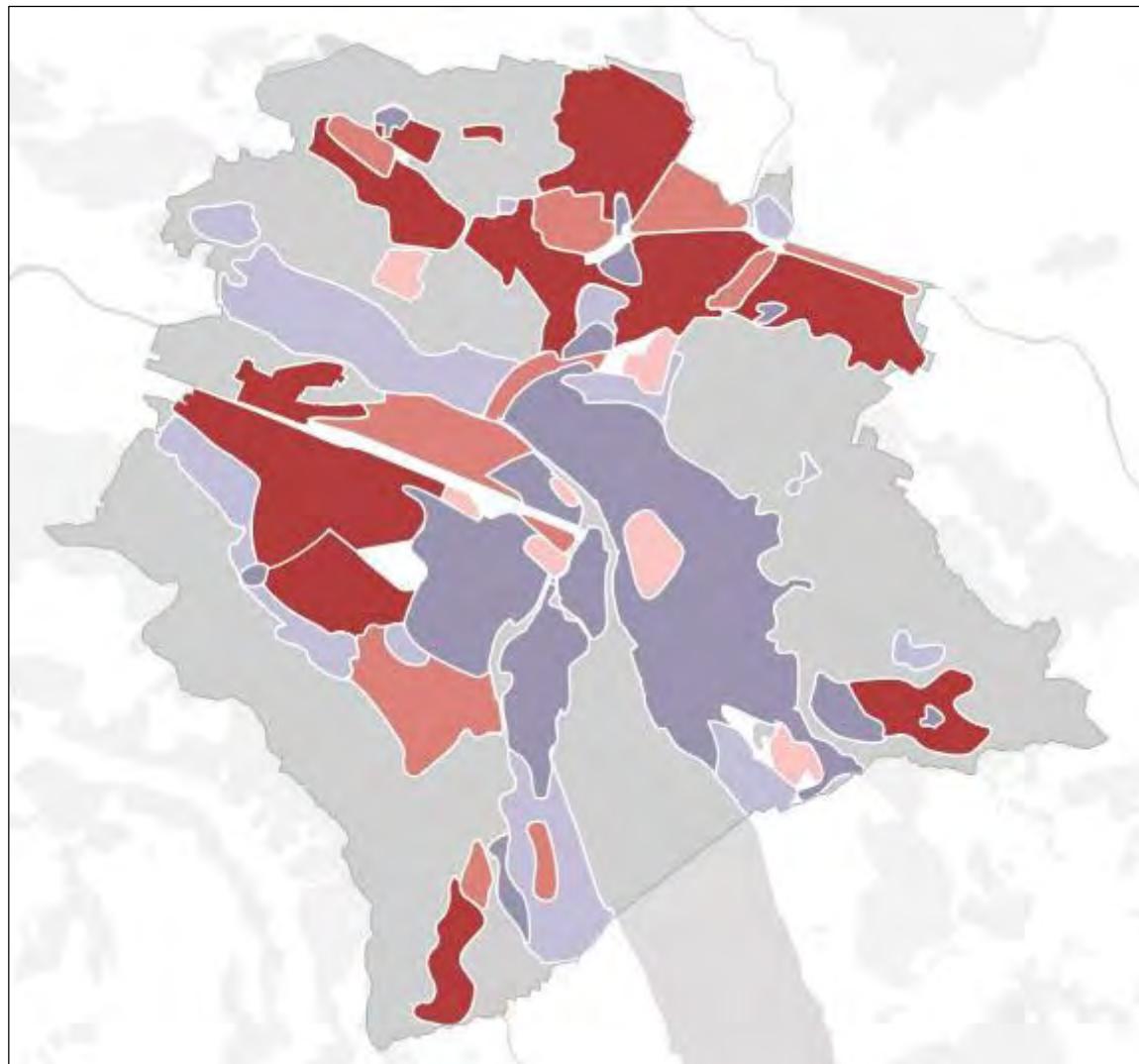
Der Richtplan Viewer enthält:
Einträge kommunaler Richtplan Siedlung,
Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen

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

- Kommunaler 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

**Sozialräumliches Monitoring
im Kontext von Bevölkerungswachstum
und baulicher Verdichtung**

Bericht 2020



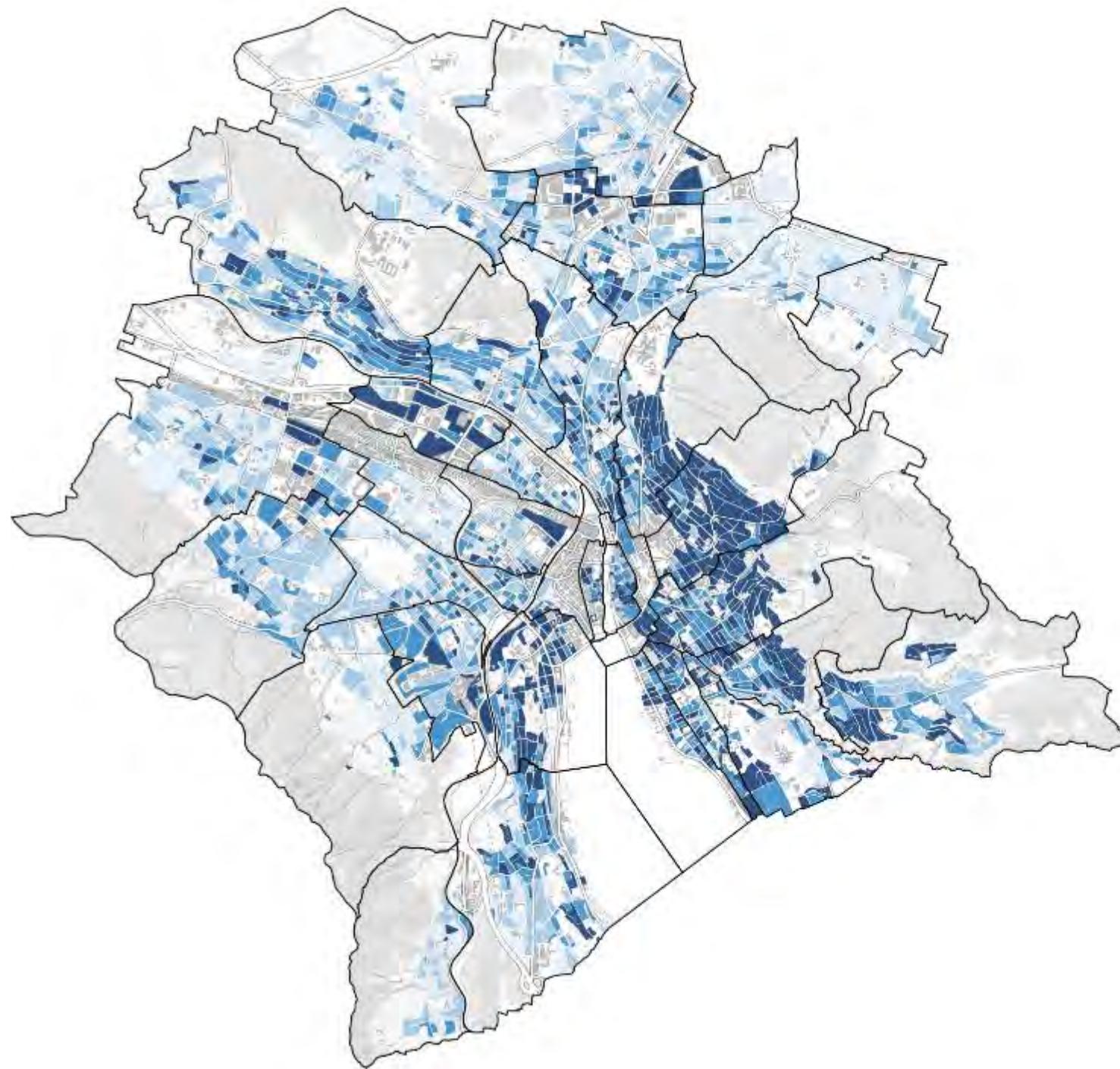
**Städtische Handlungsansätze für eine
sozialverträgliche räumliche Entwicklung
bei baulichen Erneuerungsprozessen**

Begleitbericht zum sozialräumlichen Monitoring



Übersicht über die verwendeten Indikatoren

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



Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016

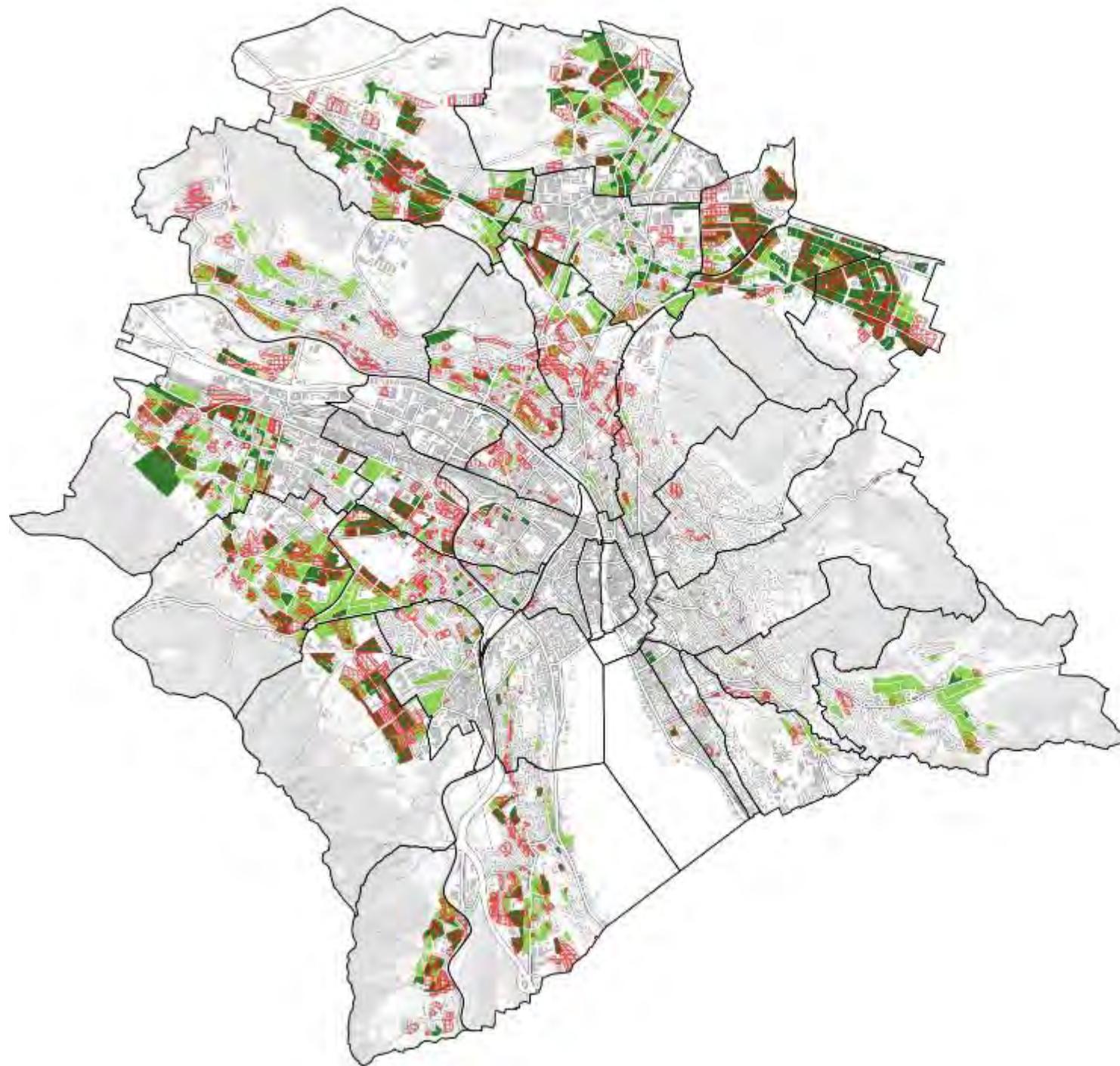
- 1. Quartil
- 2. Quartil
- 3. Quartil
- 4. Quartil

Berechnung / Beschrieb:

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

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

0 1 2 3 km



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

(> Median von 14.5%)

■ Haushaltsequivale-
nz einkommen im
zweituntersten Quartil

■ Haushaltsequivale-
nz einkommen im
untersten Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Überlagerung von Median-Haushalts-
äquivalenzeinkommen 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

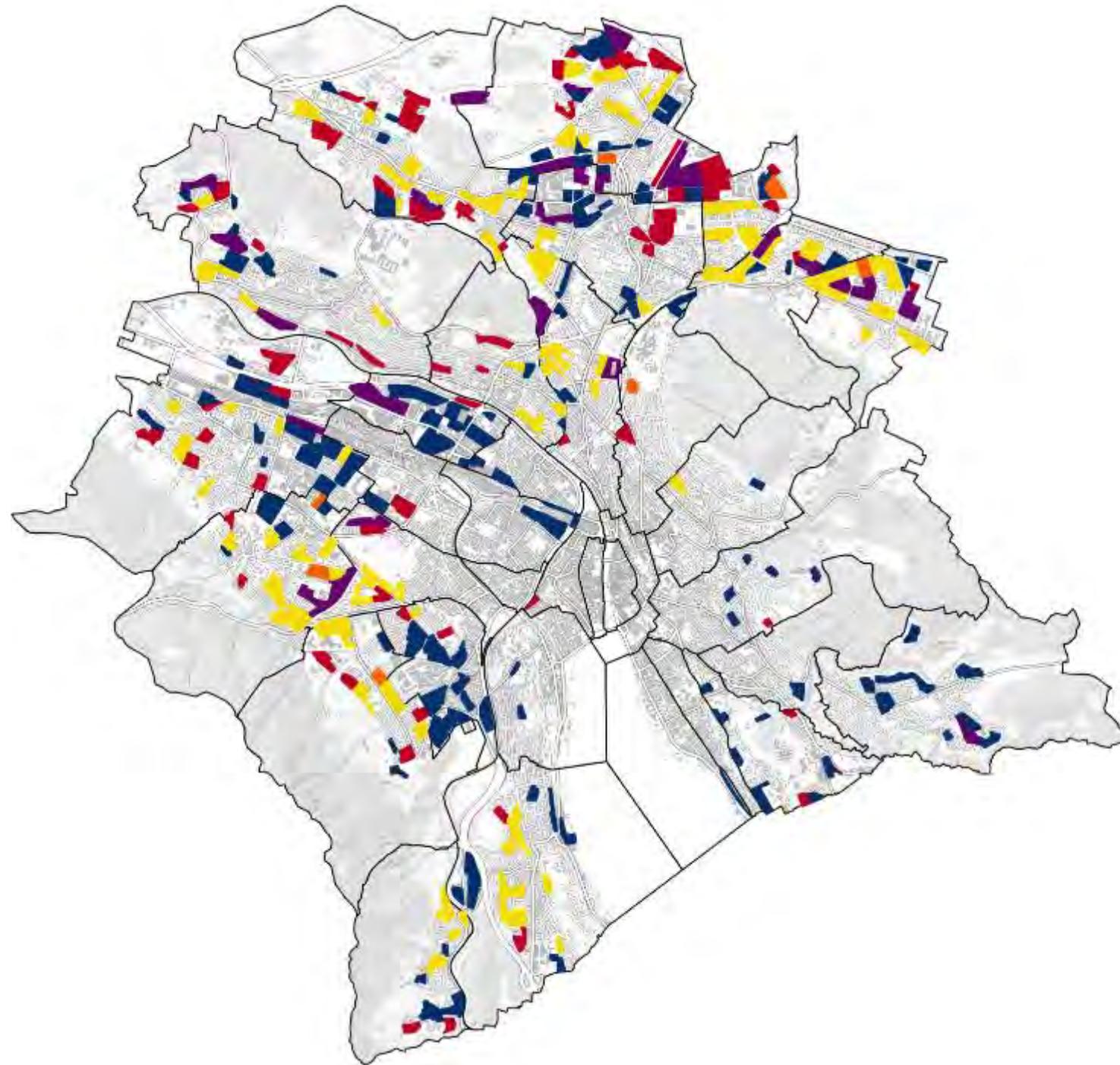
0 1 2 3 km

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 m² → Arealüberbauungen (höhere Ausnützung)
 - Kleinquartiere mit Reserveflächen von mind. 1'000 m² 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 $\geq 1'000$ m² GF

in Parzellen $\geq 6'000$ m²

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

Berechnung / Beschrieb:

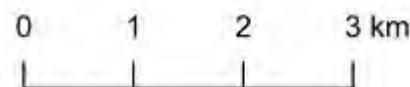
Kleinquartiere mit Reserveflächen

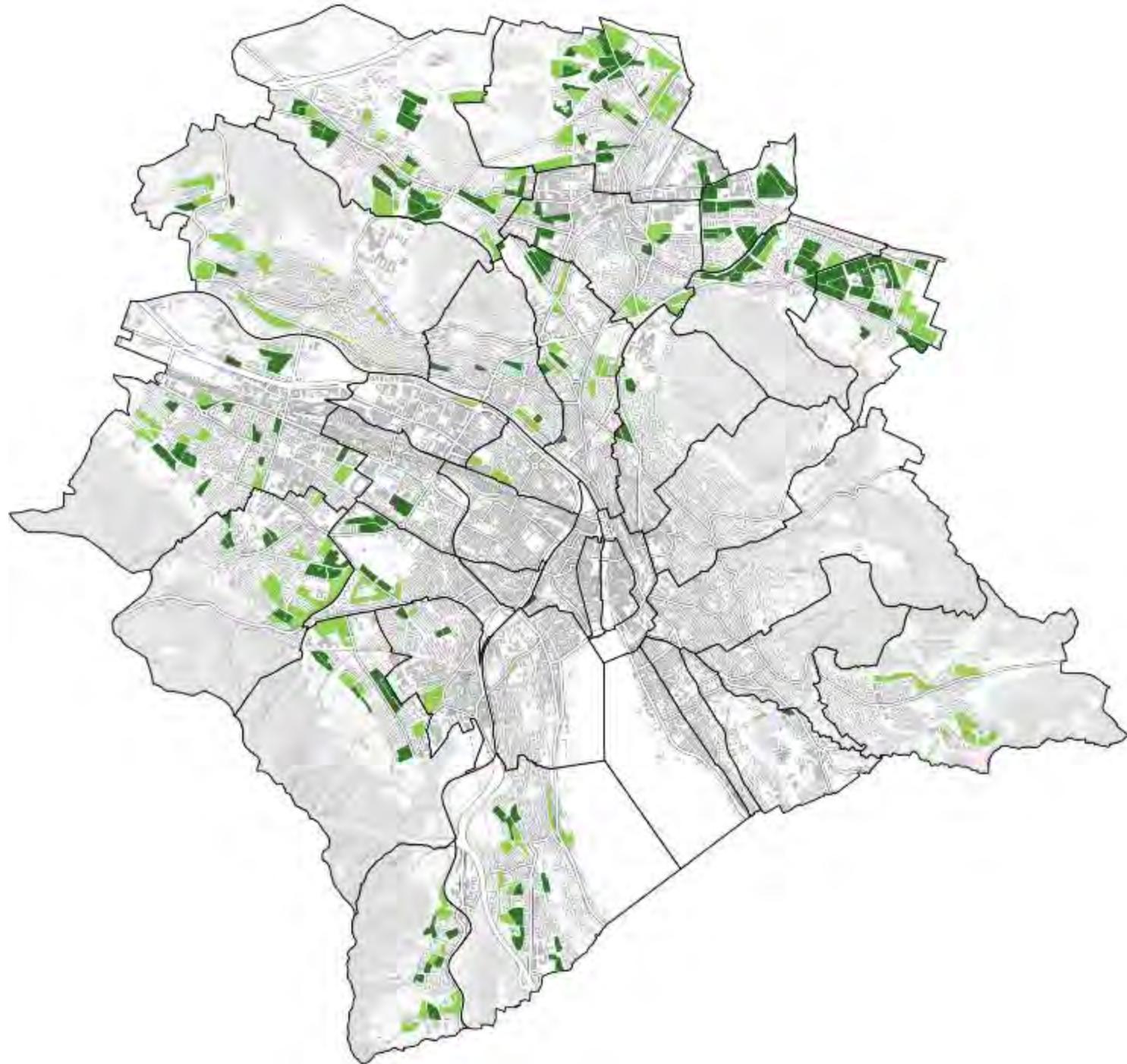
BZO 2016 $\geq 1'000$ m² Geschossfläche in Parzellen $\geq 6'000$ m²

(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
≥ 1'000 m² GF
in Parzellen ≥ 6'000 m²

■ Haushaltsäquivalenzeinkommen im zweituntersten Quartil

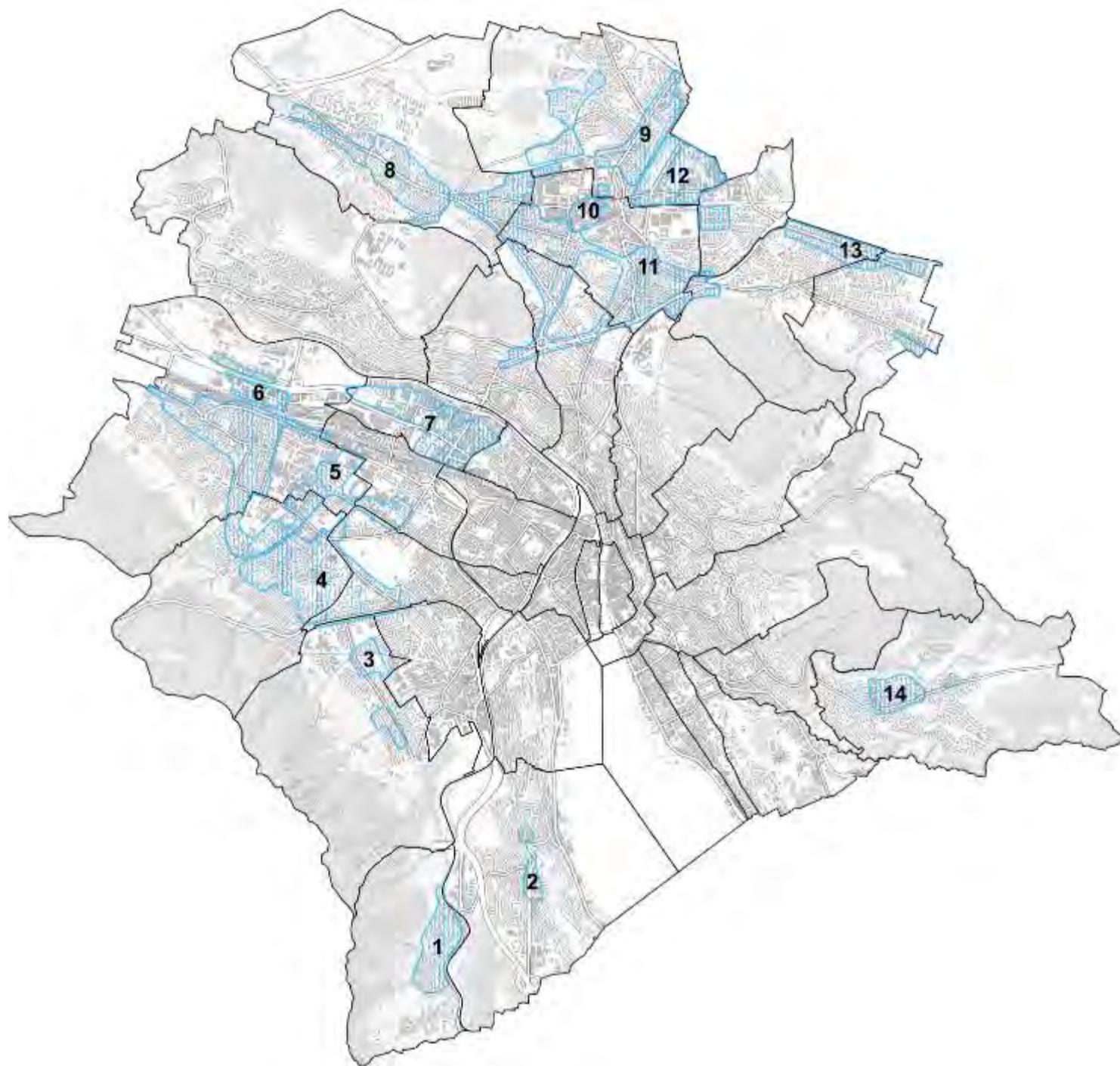
■ Haushaltsäquivalenzeinkommen im untersten Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Überlagerung von Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 (Werte unter Median) und Reserven BZO 2016 ≥ 1'000 m² Geschossfläche in Parzellen ≥ 6'000 m² (nur in Wohn- und Zentrumszonen (ausser W2b))

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

0 1 2 3 km

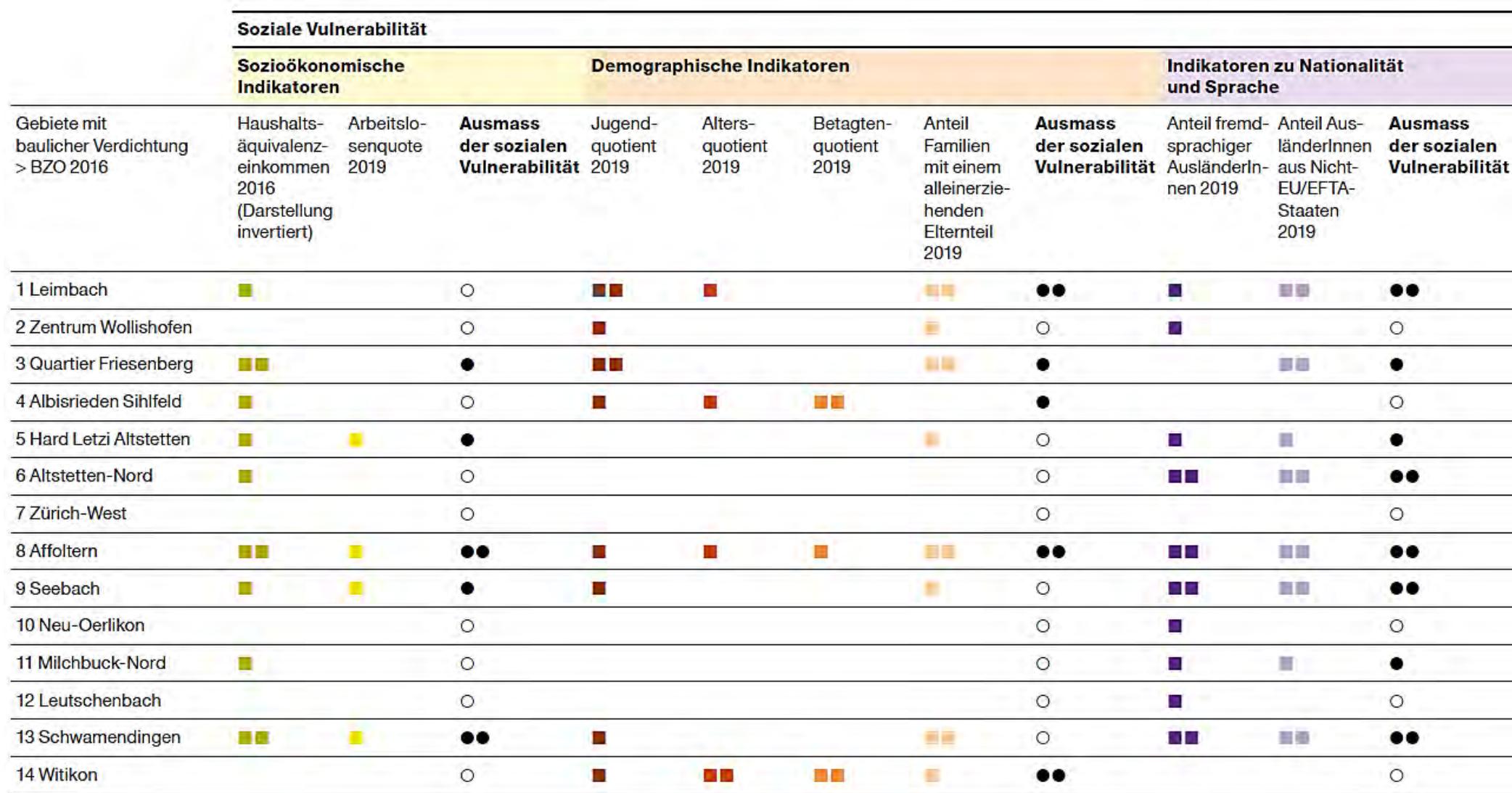


Gebiete mit baulicher Verdichtung
über die BZO 2016 hinaus
(Kommunaler Richtplan Siedlung,
Landschaft, öffentliche Bauten
und Anlagen Stadt Zürich,
Antrag des Stadtrats vom
24. Okt. 2019)

- 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

0 1 2 3 km



Indikatoren

Ausmass der sozialen Vulnerabilität

■ = Anteil / Quote liegt über gesamtstädtischem Wert

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

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

● = 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 Auf eigenem Land	
Private Wohnbauträgerschaften		Erhöhte gestalterische Anforderungen SNP mit/ohne Mehrausnutzung Regelbauweise mit Mehrausnutzung	
Private Wohnbauträgerschaften			Regelbauweise ohne Mehrausnutzung



	STADT ERBRINGT MASSNAHMEN	STADT FORDERT MASSNAHMEN EIN	STADT SENSIBILISIERT
<i>Stadt Zürich als Wohnbauträgerin</i>			
Städtische Wohnsiedlungen	<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>		
<i>Weitere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften</i>			
Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auf Bau-rechtsland		<p>Mietzinsreglement mit Orientierung an Kostenmiete vorgegeben</p> <p>Ein Drittel subventionierter Wohnraum einfordern</p> <p>Richtlinien bez. Wohnungsbelegung</p>	<p>Koordination zwischen Genossenschaften bez. Unterstützung Mieterschaft</p> <p>Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»</p>
Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auf eigenem Bauland		<p>Bei zusätzlicher Ausnützung im Rahmen von Aufzonungen oder Sondernutzungsplanungen: Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss §49b PBG und Anteil von 20% subventionierter Wohnungen einfordern</p>	<p>Koordination zwischen Genossenschaften bez. Unterstützung Mieterschaft</p> <p>Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»</p>
<i>Andere private Wohnbauträgerschaften</i>			
Private Bauprojekte mit erhöhten gestalterischen Anforderungen (z.B. Arealüberbauung, Hochhaus) (entweder über Wettbewerbe oder via Baukollegium)		<p>Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte (z.B. Etappierung (fallweise), Freiräume mit hoher Nutzungsqualität, zeitgemäss Grundrisse, lagebezogene EG-Nutzungen, attraktive Stadträume)</p>	<p>«Mitbericht sozialverträgliche Entwicklung» empfiehlt projektbezogene Massnahmen</p> <p>Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»</p>

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



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