Wohnprogramme in Zürich

Autor(en): **Würth, Mark**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): **- (2003)**

Heft 4

PDF erstellt am: **04.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-957921

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Wohnprogramme in Zürich

Programmes de logements à Zurich
L'exécutif de la Ville de Zurich a axé la législature 2002 – 2006 sur le slogan «Wohnen für alle» (des logements pour tous). Différents programmes visent ici à encourager un habitat adapté aux différentes tranches d'âge, plus précisément des logements destinés aux jeunes, aux familles et aux personnes âgées.
Les stratégies suivantes sont poursuivies:
- *En ce qui concerne les logements pour familles, la Ville entend céder en droit de superficie certains secteurs urbains encore libres à des coopératives et vendre les parcelles plus petites à des privés. Les autorités ont d'autre part l'intention de rénover les logements urbains existants en les adaptant aux standards actuels.*
- *En ce qui concerne les 200 logements prévus pour les jeunes, la Ville collabore avec des institutions connues. Est notamment active la gérance interne de la Ville. Celle-ci recherche des objets qui soient attractifs pour les jeunes et autorisent des loyers modérés. Une attention particulière est portée à la localisation (p.ex. l'arrondissement) des logements.*

▶ Mark Würth, Mitarbeiter der Fachstelle Stadtentwicklung der Stadt Zürich; neu ab 1. Juli 2003 Leiter der Stabsstelle Stadtentwicklung von Winterthur
▶ Interview: Nathalie Mil und Nicole Wirz

Der Stadtrat von Zürich hat als Legislaturschwerpunkt 2002 – 2006 «Wohnen für alle» aufgestellt. Unter diesem Titel laufen verschiedene Programme, die das Wohnen innerhalb einer speziellen Lebensphase fördern. Konkret handelt es sich um Familien-, Alters- und Jugendwohnungen. Collage hat sich mit Mark Würth von der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich unterhalten.

collage: *Welche Ziele verfolgt die Stadt Zürich mit dem formulierten Legislaturschwerpunkt «Wohnen für alle»?*
Mark Würth: Unter diesem Legislaturschwerpunkt möchte der Stadtrat eine aktive Wohnungspolitik und somit indirekt auch Bevölkerungspolitik betreiben. Bereits 1998 hat der Stadtrat mit dem damaligen Legislaturziel «10'000 Wohnungen in 10 Jahren» seinen Willen bekundet, die Stadt Zürich als Wohnort zu fördern. Nun hat er sein Spektrum erweitert: die Förderung des gemeinnützigen wie auch des privaten Wohnungsbaus sowie die gezielte Förderung von Wohnangeboten für besondere Zielgruppen, insbesondere für Menschen, die sich in Notsituationen befinden. Innerhalb dieser Zeit will er weitere 200 Wohnungen für Jugendliche in Ausbildung und 200 Wohnungen für ältere Menschen anbieten können. Der Sicherstellung von Notwohnungen widmet sich ein weiteres Programm.

collage: *Was hat den Stadtrat veranlasst, gerade das Wohnen für Familien, Jugendliche und ältere Menschen zu fördern?*
Mark Würth: Das Ziel von 1998 wird weiterhin verfolgt, grosse und attraktive Wohnungen für Familien zu schaffen. Der Grund für diese Förderung besteht darin, die Abwanderung von Familien ins Umland zu verringern. Obwohl sich der Wanderungssaldo in der Stadt Zürich seit 1998 gesamthaft wieder positiv entwickelt, verlassen jährlich rund 1'000 Familien mehr die Stadt als neue hinzuziehen. In der Stadt Zürich liegt der Anteil der Familienwohnungen (mindestens 4-Zimmer) mit 29% deutlich unter dem Kantonsmittel.
Hinter der Förderung des Wohnens für Junge in Ausbildung steht das Ziel, den Ausbildungsort Zürich zu stärken und diesen jungen Personen mit oft noch geringem Einkommen eine Wohnung in der Stadt zu ermöglichen. Sowohl für die fast 40'000 Studierenden an den verschiedenen Hochschulen, wie auch für die vielen Lehrlinge in Zürich braucht es Wohnraum. Mindestens 200 zusätzliche Wohnmöglichkeiten sollen in den nächsten 4 Jahren zur Verfügung gestellt werden.
Auch in der Stadt Zürich steigt der Anteil älterer Menschen weiter an. Der heutige Übertritt ins Alters- und Pflegeheim liegt im Durchschnitt im Alter von 85 Jahren. Ältere Menschen sind auf kleinere, ihrem Lebensstandard angepasste Wohnungen angewiesen. Viele Bedürfnisse werden vom privaten Wohnungsmarkt abgedeckt. Doch steigt der Bedarf nach subventionierten wie auch nach freitragenden Alterswohnungen mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten.

collage: *Was sind die Instrumente, wie Sie Ihre Ziele erreichen können?*
Mark Würth: Für die Förderung von Familienwohnungen verfolgt die Stadt zwei Strategien. Einerseits sollen noch unüberbaute städtische Areale entweder an Baugenossenschaften im Baurecht abgegeben oder kleinere Parzellen – zum Teil mit Auflagen – an Private verkauft werden. Hierbei kann eine Auflage die Grösse der Wohnungen oder sogar auch das Preissegment beinhalten. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, bei Wettbewerben Anliegen der Stadt einzubringen.
Eine zweite Strategie verfolgt die Erneuerung bestehender städtischer Wohnungen auf einen heute üblichen Wohnungsstandard. Da die Wohnungen oft zu klein für mittelständische Familien sind, werden vermehrt Wohnungszusammenlegungen geprüft. Dies ist nur bei Liegenschaften sinnvoll, die sich in einem familienfreundlichen Umfeld befinden. Bei diesen Zusammenlegungen wird darauf geachtet, dass innerhalb einer Siedlung auch eine Durchmischung von verschiedenen Wohnungsgrössen vorhanden bleibt. Dadurch wird eine Vielfalt an Haushaltsformen erreicht und somit auch das generelle Ziel einer soziodemographischen Durchmischung. Die privaten Eigentümer werden durch Veranstaltungen, Tagungen oder durch die Medien informiert und angeregt, ebenfalls grössere Wohnungen zu bauen.
Für die 200 Jugendwohnungen arbeitet die Stadt mit bekannten Institutionen zusammen, wie Verein bzw. Stiftung Jugendwohnnetz sowie mit der Studentischen Wohngenossenschaft (Woko). In-

nerhalb der Stadt ist besonders die eigene Liegenschaftenverwaltung aktiv. Diese sucht geeignete Objekte, die für Jugendliche attraktiv sind und günstige Mieten zulassen. Dabei wird auf den Standort (z.B. Stadtkreis) geachtet, oftmals sind es zeitlich befristete Objekte auf z.B. 10 Jahre, die vor einer Gesamtrenovation stehen oder sonst eher ältere Liegenschaften. Weiter ist ein Jugendwohnkredit der Stadt Zürich vorhanden, welcher Wohnungsmieten verbilligt. Zusätzlich werden Gespräche mit privaten Eigentümern geführt, ob diese bereit sind, ihre Liegenschaft einer der erwähnten Vereine für eine bestimmte Zeit zu übergeben. Der Verein übernimmt für diese Zeit die Verwaltung und steht als Garant dem Eigentümer gegenüber.

Bei den älteren Menschen wird beobachtet, dass sie länger in ihren Wohnungen bleiben und vermehrt Dienstleistungen benötigen und in Anspruch nehmen. Die Dienstleistungen beinhalten z.B. Verpflegung, gewisse Hilfe bei der Pflege oder einen Kleiderwaschservice. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bietet jeweils in ihren Siedlungen solche Dienstleistungen an. Ebenfalls gibt es in der Stadt Zürich etwa 1'500 subventionierte Alterswohnungen. Gemeinsam sollen gezielt Neu- und Umbauprojekte für Alterswohnungen gesucht oder projektiert werden. Das Ziel ist es, in jedem Stadtquartier Alterswohnungen anbieten zu können.

collage: *Die Stadt Zürich weist selber eigene Liegenschaften auf. Ist eine Förderung nur bei den eigenen Liegenschaften möglich oder wie sieht es bei Privaten aus?*

Mark Würth: Sicher ist es ein grosser Vorteil, eigene Liegenschaften zu besitzen. Bei eigenen Liegenschaften kann insbesondere mittels Erneuerungen auf die aktuellen Bedürfnisse eingegangen werden. Knapp für die Hälfte der städtischen Wohnsiedlungen sind bis zum Jahr 2007 Renovationen in unterschiedlichem Ausmass geplant. Für jede Siedlung wird das Potenzial und eine individuelle Sanierungsstrategie abgeklärt. Dabei sollen sowohl Wohnungszusammenlegungen wie auch zurückhaltende Erneuerungsstrategien zum Zuge kommen. Vor ähnlichen Fragen stehen die Baugenossenschaften, mit denen die Stadt über die «Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau» ebenfalls in enger Beziehung steht.

Zur Unterstützung oder Anregung des privaten Wohnungsbaus gibt es einerseits die planerischen Rahmenbedingungen. Dazu zählen z.B. Mindestwohnanteile oder Aufzonierungen (Verdichtungen). Weiter spielt natürlich das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Die Stadt hat ebenfalls zum Ziel, mit diversen Massnahmen die Qualität des Wohnumfeldes in den Quartieren zu verbessern. Wie bereits erwähnt, möchte die Stadt mit der Durchführung von Entwicklungsplanungen, städtebaulichen Wettbewerben und Studienaufträgen die privaten Investoren motivieren, hohe städtebauliche Qualität anzustreben.

Fotografin: Nathalie Mil

Zwei Beispiele neuer Wohnungsbau im Zürich Zentrum Nord mit Familienwohnungen.

collage: *Denken Sie, dass für jede einzelne Lebensphase eine andere Wohnungsart gefragt ist?*

Mark Würth: In dieser Frage stehen sich zwei Haltungen gegenüber: Die einen fordern den Bau von flexiblen Gebäudekörpern, damit in jeder Lebensphase darin gewohnt werden kann. Andere richten jede Wohnung auf eine bestimmte Klientel aus, wie etwa die Marktstrategie der Überbauung «Limmat West» belegt. Ich persönlich neige eher dazu, Wohnungen und ihr Umfeld auf spezifische Personengruppen auszurichten. Ich bin davon überzeugt, dass in verschiedenen Lebensphasen verschiedene Wohnbedürfnisse bestehen. Die häufigen Wohnungswechsel scheinen diese These zu bestätigen. Mit den einzelnen Teilprogrammen des Legislaturschwerpunkts «Wohnen für alle» möchte der Stadtrat auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der erwähnten Mietersegmente eingehen und bestehende Organisationen unterstützen. ■

• *Quant aux personnes âgées, on observe qu'elles restent toujours plus longtemps dans leur appartement et qu'elles recourent à toujours plus de services, comme des repas, des soins à domicile ou des services de blanchisserie. La fondation de la Ville de Zurich consacrée aux logements pour personnes âgées (Stiftung Alterswohnungen, SAW) offre de tels services dans chacun de ses ensembles résidentiels. Elle a pour objectif de rechercher ou d'élaborer des projets ciblés de construction ou de transformation de logements pour personnes âgées, de manière à pouvoir offrir de tels logements dans chaque quartier de la ville.*