

# Die Vielfalt des Durchschnitts : nach Stagnationsjahren wandelt sich Wädenswil zur Wohnstadt

Autor(en): **Belart, David**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **23 (2010)**

Heft [7]: **Anlegen in Wädenswil : Industriestadt adieu, Bildung und Wohnen ahoi**

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-154417>

## **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.

# DIE VIELFALT DES DURCHSCHNITTS

## Nach Jahren der Stagnation wandelt sich Wädenswil zur beliebtesten Wohnstadt.

Text: David Belart, Wüest & Partner

«Wädenswil ist die grösste Stadt in Europa ohne Verkehrsampeln», liest man auf Wikipedia. Dieser kuriose Superlativ mag zufällig sein, sagt aber einiges über den Charakter dieses Ortes aus, der zugleich ein grosses Dorf und eine kleine Stadt ist. Das Bundesamt für Statistik sieht Wädenswil als suburbane Gemeinde im inneren Zürcher Agglomerationsgürtel. Dieser Gemeindetyp säumt fast das gesamte Seeufer und prägt die Region als suburbane Landschaft.

Mit 20 000 Einwohnern ist Wädenswil nach Zürich und Rapperswil-Jona die drittgrösste Stadt am Zürichsee und bildet damit trotz der negativen Pendlerbilanz ein regionales Zentrum in der Zimmerbergregion. Eine Mehrheit der Beschäftigten arbeitet nicht am Ort selber: Rund 57 Prozent beträgt der Wegpendleranteil, der deutlich über dem kantonalen und dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 50 Prozent liegt. Die meisten Wädenswiler arbeiten «in der Stadt», in Zürich. Gleichzeitig gibt es eine wachsende Zahl von Zupendlern, insbesondere aus den angrenzenden Ortschaften. Damit unterscheidet sich Wädenswil von den anderen Gemeinden der Region Zimmerberg, wo Wohnen klar vor Arbeiten steht. Trotzdem kommt auch hier auf drei Einwohner lediglich ein Beschäftigter.

Wie es dazu gekommen ist, zeigt die bewegte industrielle Geschichte des Ortes. Das Wachstum führte um 1900 und in den Fünfzigerjahren zu einem rasanten Bevölkerungszuwachs, und bis Ende der Achtzigerjahre wuchsen sowohl die Bevölkerungs- wie auch die Beschäftigungszahlen. Bereits 1991 wohnten in Wädenswil 19 300 Menschen, lediglich 700 weniger als heute. In den beiden vergangenen Jahrzehnten stagnierte die Einwohnerzahl, und die Beschäftigung ging markant zurück. Im Unterschied zu ähnlichen Gemeinden im Limmat- oder Glattal wurde in Wädenswil der Rückgang der Industriearbeitsplätze nicht vom Dienstleistungssektor kompensiert. So erhielt der Ort den heutigen Charakter einer Wohn- und Schulstadt.

Einen wichtigen Standortfaktor bilden die Forschungs- und Bildungsinstitute, allen voran die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW). Der Bildungscluster bietet nicht nur Arbeitsplätze, er ist auch attraktiv für künftige Bewohner. In Zukunft will die Stadt darauf hinarbeiten, Unternehmen mit Bezug zu diesen Bildungsangeboten anzusiedeln.

Wädenswil hat den Aufschwung und den Niedergang der Industrie hautnah erlebt. Geblieben ist der landwirtschaftliche Hintergrund – gleichsam

stoisch neben diesem Auf und Ab. Drei Prozent der Beschäftigten arbeiten noch in der Landwirtschaft, im Vergleich mit ähnlichen Gemeinden im Kanton Zürich ist dies der höchste Anteil. Nur Winterthur zählt mehr Bauern.

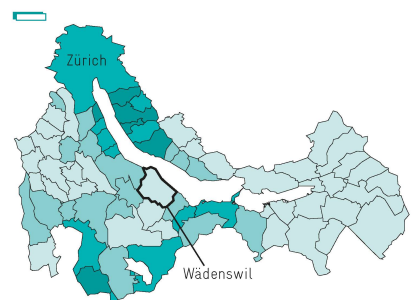
Nach einer rund 15-jährigen Stagnationsphase ist in den vergangenen fünf Jahren die Bevölkerung wieder leicht gewachsen. Deren Struktur ist dabei in vielerlei Hinsicht durchschnittlich: Wie in der gesamten Schweiz sind die Haushalte kleiner geworden, Familienhaushalte werden durch Paare und Singles abgelöst. Die Altersstruktur entspricht dem Schweizer Durchschnitt mit einem nur geringfügig höheren Anteil an über 45-Jährigen. Auch der Ausländeranteil und der sozioprofessionelle Hintergrund entsprechen dem Landesdurchschnitt.

**NEUER WACHSTUMSSCHUB** Ausdruck des Wachstums ist die markante Zunahme der Bautätigkeit, eine Folge von Siedlungsdruck, hoher Zuwanderung und Nachfrage aus Zürich. Ausserdem besteht Nachholbedarf, denn in den Jahren zuvor wurde nur rund 0,5 Prozent des Bestandes jährlich gebaut. Angesichts des wachsenden Wohnflächenbedarfs pro Person reichte dies nur knapp, um die Einwohnerzahl zu halten.

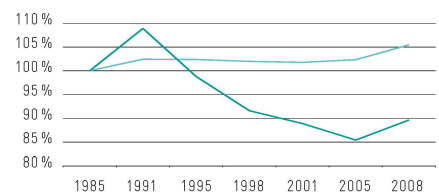
Wädenswil steht in Konkurrenz zu den steuerünstigeren Gemeinden im nahen Kanton Schwyz. Es bietet den vielen Neuzuzüglern den beliebten Kompromiss zwischen der für Pendler gerade noch erträglichen Distanz zur Stadt und einem moderaten Preisniveau für Wohnimmobilien. Das mittlere Preisniveau für Mietwohnungen liegt mit 240 Franken pro Quadratmeter und Jahr rund ein Viertel über dem schweizerischen Durchschnitt, aber immer noch 15 Prozent unter dem Stadtzürcher Niveau. Bei den Eigentumswohnungen ist ein höheres Preisniveau feststellbar: Es liegt im Mittel bei 7200 Fr./m<sup>2</sup>, 40 Prozent über dem nationalen Durchschnitt und lediglich 10 Prozent unter den Preisen in der Stadt Zürich. In Wädenswil hat sich ein ausgeprägt dynamischer Wohneigentumsmarkt herausgebildet. Die Angebotsquote ist mit 11 Prozent fast doppelt so hoch wie im schweizerischen Durchschnitt, trotzdem sind kaum Leerstände zu verzeichnen.

Eines der ersten der für Wädenswil typischen grösseren Wohneigentumsprojekte der vergangenen Jahre war die Überbauung «Lagomio» auf dem ehemaligen Brauereiareal direkt am See. Das aktuelle Angebot neu erstellter Wohnungen umfasst grosse, relativ flexible Wohnungen für Familien und zahlungskräftige Paare. Das Beispiel «Park Grüenberg» zeigt, dass Wohnungen

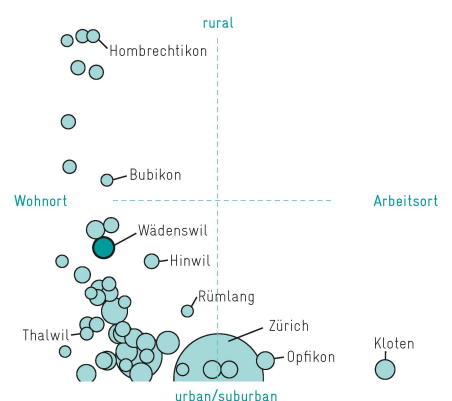
unter 100 Quadratmetern kaum mehr angeboten werden. Bis Ende 2011 werden mit den Projekten «Aublickweg» und «Schlossberg» gegen 250 neue Wohnungen auf den Markt kommen. Die Jahre der Stagnation und des Rückgangs sind Geschichte. Wädenswil beginnt, seine charakteristischen Qualitäten neu zu schärfen. Die statistischen Zahlen sind in vielerlei Hinsicht durchschnittlich. Doch hinter den nackten Zahlen präsentiert sich ein interessanter Bildungs- und Wohnstandort.



Mittleres Preisniveau für Eigentumswohnungen in CHF pro m<sup>2</sup>: < 6000, 6000–8000, 8000–10 000, > 10 000. Quelle: Wüest & Partner, 4. Quartal 2009



Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung, indiziert per 1985, – Einwohner, – Beschäftigte. Quelle: Statistisches Amt des Kt. Zürich, 2009



Verhältnis Beschäftigte zu Einwohnern und Anteil Beschäftigte in der Landwirtschaft. Quelle: Statistisches Amt des Kt. Zürich, 2009

> Wohnen im Rundbau:  
Überbauung Etzelstrasse.

