

Sozialräumliches Monitoring im Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung

Bericht 2020



Stadt Zürich
Stadtentwicklung

Der vorliegende Bericht 2020 zum Sozialraummonitoring der Stadtentwicklung Zürich beschäftigt sich im Kontext von baulichen Erneuerungs- und Verdichtungsprozessen mit Fragen einer sozialverträglichen Innenentwicklung und stellt auf kleinräumiger Ebene Informationen zur Bevölkerungszusammensetzung sowie Anhaltspunkte für die zukünftige bauliche Entwicklung der Stadt Zürich bereit.

Der Bericht gliedert sich in zwei Teile: ein allgemeines sozialräumliches Monitoring und ein sozialräumliches Monitoring bezogen auf die kommunale Richt- und Nutzungsplanung.

Inhalt

1	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage, Auftrag und Zielsetzung	7
1.2	Methodik	8
1.3	Aufbau des Berichts	9
2	Allgemeines sozialräumliches Monitoring	10
2.1	Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)	10
2.2	Indikatoren zur baulichen Entwicklung	36
2.3	Überlagerung von sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung	43
2.4	Schlussfolgerungen	49
3	Sozialräumliches Monitoring bezogen auf die kommunale Richt- und Nutzungsplanung	50
3.1	Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016	50
3.2	Gebiete mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus gemäss kommunalem Richtplan	56
3.3	Schlussfolgerungen	61
4	Handlungsansätze für eine sozialverträgliche Innenentwicklung	62
4.1	Massnahmen für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung	62
4.2	Städtische Handlungsansätze	63
	Anhang	65
	Anhang I: Beschreibung der verwendeten Indikatoren	65
	Anhang II: Ausprägungen der verwendeten Indikatoren pro Quartier	67

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 (Quartierebene)	11
Abbildung 2: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 (Kleinquartierebene)	12
Abbildung 3: Arbeitslosenquote 2019 (Quartierebene)	13
Abbildung 4: Kumulative Sozialhilfequote 2019 (Quartierebene)	14
Abbildung 5: Veränderung der kumulativen Sozialhilfequote von 2009 bis 2019 (Quartierebene)	15
Abbildung 6: Jugendquotient 2019 (Quartierebene)	17
Abbildung 7: Veränderung des Jugendquotienten von 2009 bis 2019 (Quartierebene)	18
Abbildung 8: Jugendquotient 2019 (Kleinquartierebene)	19
Abbildung 9: Altersquotient 2019 (Quartierebene)	20
Abbildung 10: Veränderung des Altersquotienten von 2009 bis 2019 (Quartierebene)	21
Abbildung 11: Altersquotient 2019 (Kleinquartierebene)	22
Abbildung 12: Betagtenquotient 2019 (Quartierebene)	23
Abbildung 13: Veränderung des Betagtenquotienten von 2009 bis 2019 (Quartierebene)	24
Abbildung 14: Betagtenquotient 2019 (Kleinquartierebene)	25
Abbildung 15: Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2019 (Quartierebene)	26
Abbildung 16: Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2019 (Kleinquartierebene)	27
Abbildung 17: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 (Quartierebene)	29
Abbildung 18: Veränderung des Anteils fremdsprachiger AusländerInnen von 2009 bis 2019 (Quartierebene)	30

Abbildung 19: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 (Kleinquartierebene)	31
Abbildung 20: Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2019 (Quartierebene)	32
Abbildung 21: Veränderung des Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten von 2009 bis 2019 (Quartierebene)	33
Abbildung 22: Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2019 (Kleinquartierebene)	34
Abbildung 23: Bevölkerungsprognose (Quartierebene)	37
Abbildung 24: Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1940–1970) (Quartierebene)	38
Abbildung 25: Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1940–1970) (Kleinquartierebene)	39
Abbildung 26: Mietpreisniveau 2019 (Angebotsnettomieten Quartierebene)	40
Abbildung 27: Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften 2020	41
Abbildung 28: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (> Median von 14.5%)	44
Abbildung 29: Altersquotient 2019 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (> Median von 14.5%)	45
Abbildung 30: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (> Median von 14.5%)	46
Abbildung 31: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (> Median von 14.5%) mit Berücksichtigung der Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften	48
Abbildung 32: Kleinquartiere mit Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$ Geschossfläche in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$	51
Abbildung 33: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$ Geschossfläche in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$	52
Abbildung 34: Altersquotient 2019 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$ Geschossfläche in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$	53
Abbildung 35: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$ Geschossfläche in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$	54
Abbildung 36: Gebiete mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus	57

Tabellen

Tabelle 1: Übersicht über die im Monitoring verwendeten Indikatoren	8
Tabelle 2: Verwendete Indikatoren für die Überlagerung von sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung	43
Tabelle 3: Auswertung der verwendeten Indikatoren auf Ebene der Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung	58
Tabelle 4: Ausmass der sozialen Vulnerabilität in den Gebieten mit zusätzlicher Verdichtung	59
Tabelle 5: Überblick über die städtischen Handlungsansätze für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung in verschiedenen baulichen Erneuerungsprozessen	64
Tabelle 6: Beschreibung der Indikatoren und der Datenquellen	65
Tabelle 7: Ausprägungen der Indikatoren auf Quartierebene	67

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage, Auftrag und Zielsetzung

Die Stadt Zürich rechnet in den kommenden Jahren und Jahrzehnten mit einem weiteren deutlichen **Wachstum ihrer Bevölkerung**. Die Anforderungen, die dadurch ausgelöst werden, sollen dabei zum Vorteil für eine qualitätsvolle räumliche Stadtentwicklung genutzt werden. Die bauliche Entwicklung wird fast ausschliesslich durch **Verdichtung im Bestand** stattfinden, was den Vorgaben von Bund und Kanton Zürich entspricht, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermindern. Mit der erstmaligen Erarbeitung des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen konkretisiert die Stadt Zürich nun, welche Gebiete als Schwerpunkte der Entwicklung geeignet sind.

Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum und die angestrebte bauliche Verdichtung beinhalten dabei Risiken im Hinblick auf mögliche **Verdrängungs- und Entmischungsprozesse**. Nötig sind daher die Erhaltung und Stärkung der sozialen Durchmischung und des gesellschaftlichen Zusammenhalts – insbesondere in Gebieten, die von der baulichen Verdichtung stark betroffen sind und deren Bevölkerung hinsichtlich sozioökonomischer Kriterien besonders vulnerabel ist. Als eine Grundlage entsprechender Massnahmen ist ein sozialräumliches Monitoring zu erstellen, das sowohl Angaben zur Zusammensetzung der Bevölkerung als auch zur baulichen Entwicklung enthält.

Wie eine aktuelle Studie¹ zur **residentiellen Segregation** in der Stadt Zürich zeigt, liegt das Segregationsniveau in der Stadt im internationalen Vergleich grundsätzlich sehr tief und hat in den letzten zehn Jahren weiter abgenommen. Diesbezügliche Veränderungen sind hauptsächlich auf die Netto-Migration von aussen zurückzuführen und hängen stark mit der baulichen Entwicklung in der Stadt zusammen.

Der **Auftrag** für das vorliegende sozialräumliche Monitoring kommt von zwei Seiten: zum einen aus dem kommunalen Siedlungsrichtplan und zum anderen aus dem stadt-rätlichen Strategie-Schwerpunkt «Wohnpolitik: Neue und optimierte Instrumente». So sieht der Siedlungsrichtplan im Kapitel 3.6 «Sozialverträgliche räumliche Entwicklung» als Massnahme die Umsetzung eines sozialräumlichen Monitorings vor, das sich mit den Veränderungen, die aufgrund der baulichen Verdichtung und des Bevölkerungswachstums stattfinden, auseinandersetzt.

Der Strategie-Schwerpunkt Wohnpolitik auf der anderen Seite legt im Rahmen des Teilprojekts 7 die Durchführung eines Sozialraummonitorings fest (STRB Nr. 1114/2018).

Die **Zielsetzung** des sozialräumlichen Monitorings liegt – im Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung – in der Unterstützung einer sozialverträglichen Innenentwicklung anhand statistischer Daten. Unter einer sozialverträglichen Innenentwicklung wird dabei gemäss Gemeindeordnung (GO) der Stadt Zürich die Erhaltung und Förderung der «sozialen Durchmischung in allen Quartieren» verstanden (Art. 2^{quater} GO). Von hoher Relevanz ist in dieser Hinsicht die Gewährleistung eines breiten Wohnraumangebots, das sich an alle sozioökonomischen Gruppen und Altersklassen richtet sowie die Abschwächung allfälliger sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozesse.

Der **Fokus** des Monitorings liegt somit auf der Lokalisierung von Personengruppen, die im Rahmen baulicher Veränderungsprozesse stärker auf Unterstützung angewiesen sind. Es handelt sich dabei um Individuen oder Gruppen, die disproportional unter Risiken, belastenden Ereignissen oder Veränderungen leiden und weniger widerstands- und anpassungsfähig sind. Im Kontext von baulicher Erneuerung und Verdichtung handelt es sich also um Personengruppen, die Schwierigkeiten haben, eine neue Wohnung auf Stadtgebiet zu finden, die mit finanziellen und/oder sprachlichen Barrieren konfrontiert sind, generell weniger mobil sind oder aufgrund individueller Einschränkungen verminderte Fähigkeiten haben, sich an eine neue Wohnsituation zu adaptieren (z. B. Alter, Physis, soziales Unterstützungsnetzwerk). Das sozialräumliche Monitoring soll somit als Grundlage dienen, um eine möglichst sozialverträgliche Innenentwicklung zu fördern und zu unterstützen.

Weitere Themen, die für eine sozialverträgliche Innenentwicklung ebenfalls relevant sind – wie beispielsweise die Quartiersversorgung, soziale und kulturelle Angebote oder verkehrliche Themen –, werden im Rahmen dieses Monitorings aber nicht behandelt.

¹ Intep – Integrale Planung GmbH (2020). Residentielle Segregation in der Stadt Zürich und den umliegenden Gemeinden. Bericht im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich.

1.2 Methodik

Das vorliegende sozialräumliche Monitoring besteht in der Auswertung und graphischen Darstellung von bereits bestehenden Daten aus verschiedenen amtlichen Registern. Die verwendeten Indikatoren beschäftigen sich zum einen mit der Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen mit der baulichen Entwicklung in der Stadt Zürich (s. Tabelle 1)².

Die **Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung** sind angelehnt an das Programm Wohnen des Stadtrats (STRB Nr. 778/2017) und messen die «soziale Vulnerabilität» der Bevölkerung mittels sozioökonomischer und demografischer Merkmale sowie Angaben zu Nationalität und Sprache. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Personen mit tiefen Einkommen, Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen, fremdsprachige Personen sowie Ausländerinnen und Ausländer aus Nicht-EU/EFTA-Staaten mit spezifischen Schwierigkeiten und Hindernissen auf dem freien Wohnungsmarkt konfrontiert sind und daher von baulichen Erneuerungs- und Verdichtungsprozessen stärker betroffen sind.

Die **Indikatoren zur baulichen Entwicklung** beinhalten verschiedene Messgrößen zu Baustruktur und Baudynamik. Nebst der Beschreibung des Status quo sollen diese auch dazu dienen, mögliche bauliche Entwicklungen zu prognostizieren und Gebiete zu identifizieren, in denen mit stärkeren baulichen Erneuerungs- und Verdichtungsprozessen zu rechnen ist.

Zusätzlich zur Darstellung des aktuellen Stands wird bei allen Indikatoren, bei denen die entsprechenden Daten verfügbar sind, auch die **zeitliche Entwicklung** über die letzten zehn Jahre nachgezeichnet. Diese Veränderungen sind aber nur auf Quartierebene angegeben – bei kleinräumigerer Darstellung sind die Zahlen für einen verlässlichen Vergleich der beiden Zeitperioden zu tief.

Tabelle 1: Übersicht über die im Monitoring verwendeten Indikatoren

Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)	Indikatoren zur baulichen Entwicklung
Sozioökonomische Indikatoren – Haushaltsäquivalenzeinkommen – Arbeitslosenquote (nur Quartierebene) – Sozialhilfequote (nur Quartierebene) Demographische Indikatoren – Jugendquotient – Altersquotient – Betagtenquotient – Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil Indikatoren zu Nationalität und Sprache – Anteil fremdsprachiger AusländerInnen – Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten	Indikator zur Bevölkerungsentwicklung – Bevölkerungsprognose (nur Quartierebene) Indikator zur Gebäudestruktur – Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1940–70) Indikatoren zum Wohnungsmarkt – Mietpreisniveau (nur Quartierebene) – Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften

2 Die Beschreibung der Indikatoren und die Art der Berechnung finden sich in Anhang I.

Die räumliche **Ebene der Darstellung** ist je nach Indikator das statistische Quartier und/oder das Kleinquartier. Das Kleinquartier stellt eine neue statistische Einheit dar – entwickelt und kantonsweit gebildet durch das statistische Amt des Kantons Zürich. Kleinquartiere sind dabei definiert als bebaute Gebiete innerhalb derselben Zone und zusätzlich abgegrenzt durch Trennelemente wie Strassen, Bahnlinien und Fliessgewässer. Diese Einteilung gliedert die Stadt Zürich in 5 528 Kleinquartiere, wovon gut 4 000 bewohntes Gebiet umfassen. Mit der kleinräumigen Darstellung sind aber auch Auflagen des Datenschutzes verbunden: So werden bei den Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung die Durchschnittswerte erst ab zehn Personen im Perimeter und bei den Indikatoren zur baulichen Entwicklung erst ab fünf Gebäude pro Perimeter berechnet. Im vorliegenden Bericht wird die Kleinquartiereinteilung von 2020 verwendet.

Der Aufbau und die Umsetzung des vorliegenden Monitorings erfolgt in Begleitung durch die **Arbeitsgruppe «Sozialverträgliche Innenentwicklung»**. Diese Arbeitsgruppe ist als Teil des Strategie-Schwerpunkts Wohnpolitik organisatorisch dem Stab der Wohndelegation zugeordnet, wird von der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) geleitet und setzt sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern des Amts für Städtebau (AFS), der Sozialen Dienste (SOD) und von Statistik Stadt Zürich (SSZ). Die Dienstabteilung Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) wird bedarfsweise hinzugezogen.

1.3 Aufbau des Berichts

Der vorliegende Bericht zum sozialräumlichen Monitoring 2020 gliedert sich in zwei Teile.

Der erste Teil beinhaltet ein **allgemeines sozialräumliches Monitoring**, das alle Indikatoren gemäss Tabelle 1 präsentiert und diskutiert. Im Anschluss daran folgt eine Überlagerung von Indikatoren zur sozialen Vulnerabilität und zur baulichen Entwicklung, um insbesondere in denjenigen Gebieten, in denen eine hohe bauliche Dynamik zu erwarten ist, die besonders vulnerablen Bevölkerungsgruppen lokalisieren zu können.

Der zweite Teil bezieht sich auf die **kommunale Richt- und Nutzungsplanung** und umfasst einerseits die Darstellung der bestehenden Reserven aus der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 sowie andererseits eine Analyse der Gebiete aus dem kommunalen Siedlungsrichtplan mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus. Die Reserven und die Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung werden in den nächsten Jahren und Jahrzehnten einen Grossteil des Bevölkerungswachstums tragen und sollen daher hinsichtlich ihrer Bevölkerungszusammensetzung genauer betrachtet werden.

2 Allgemeines sozialräumliches Monitoring

2.1 Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)

Das **Konzept der «sozialen Vulnerabilität»**³ beschreibt einen gesellschaftlichen Zustand, der durch Anfälligkeit, Unsicherheit und Schutzlosigkeit geprägt ist. Sozial verwundbare Individuen und Bevölkerungsgruppen leiden dabei verstärkt unter Risiken oder negativen Entwicklungen, wie es beispielsweise eine starke Veränderung der Wohnumgebung oder der Verlust der eigenen Mietwohnung darstellen können. Faktoren, wie ein tiefes Einkommen, Arbeitslosigkeit, ein fortgeschrittenes Alter oder Kinder im Schulalter, machen einen Haushalt weniger belastbar, weniger mobil und weniger widerstandsfähig. Die individuelle Resilienz und die vorhandenen nicht-monetären Ressourcen mögen zwar je nach Haushalt unterschiedlich sein, dennoch ist davon auszugehen, dass die erhobenen Bevölkerungsgruppen in erhöhtem Masse mit Hürden auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert sind.

Zur Erhebung dieser sozialen Vulnerabilität im Kontext von baulicher Erneuerung und Verdichtung werden die folgenden neun **Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung** jeweils auf Quartier- und Kleinquartierebene dargestellt:

Sozioökonomische Indikatoren

- Haushaltsäquivalenzeinkommen
- Arbeitslosenquote (nur auf Quartierebene)
- Sozialhilfequote (nur auf Quartierebene)

Demographische Indikatoren

- Jugendquotient
- Altersquotient
- Betagtenquotient
- Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil

Indikatoren zu Nationalität und Sprache

- Anteil fremdsprachiger AusländerInnen
- Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten

Da die Darstellung sehr kleinräumig erfolgt, sind bei drei Indikatoren **mögliche Verzerrungen der Daten** zu erwarten.

Zum einen sind es der **Altersquotient und der Betagtenquotient**, wo durch die Präsenz von insgesamt 23 städtischen Alterszentren und gut 50 privaten Altersheimen die Bevölkerungszusammensetzung im Kleinquartier stark beeinflusst wird. Diese Institutionen sind daher in den entsprechenden Karten eingezeichnet.

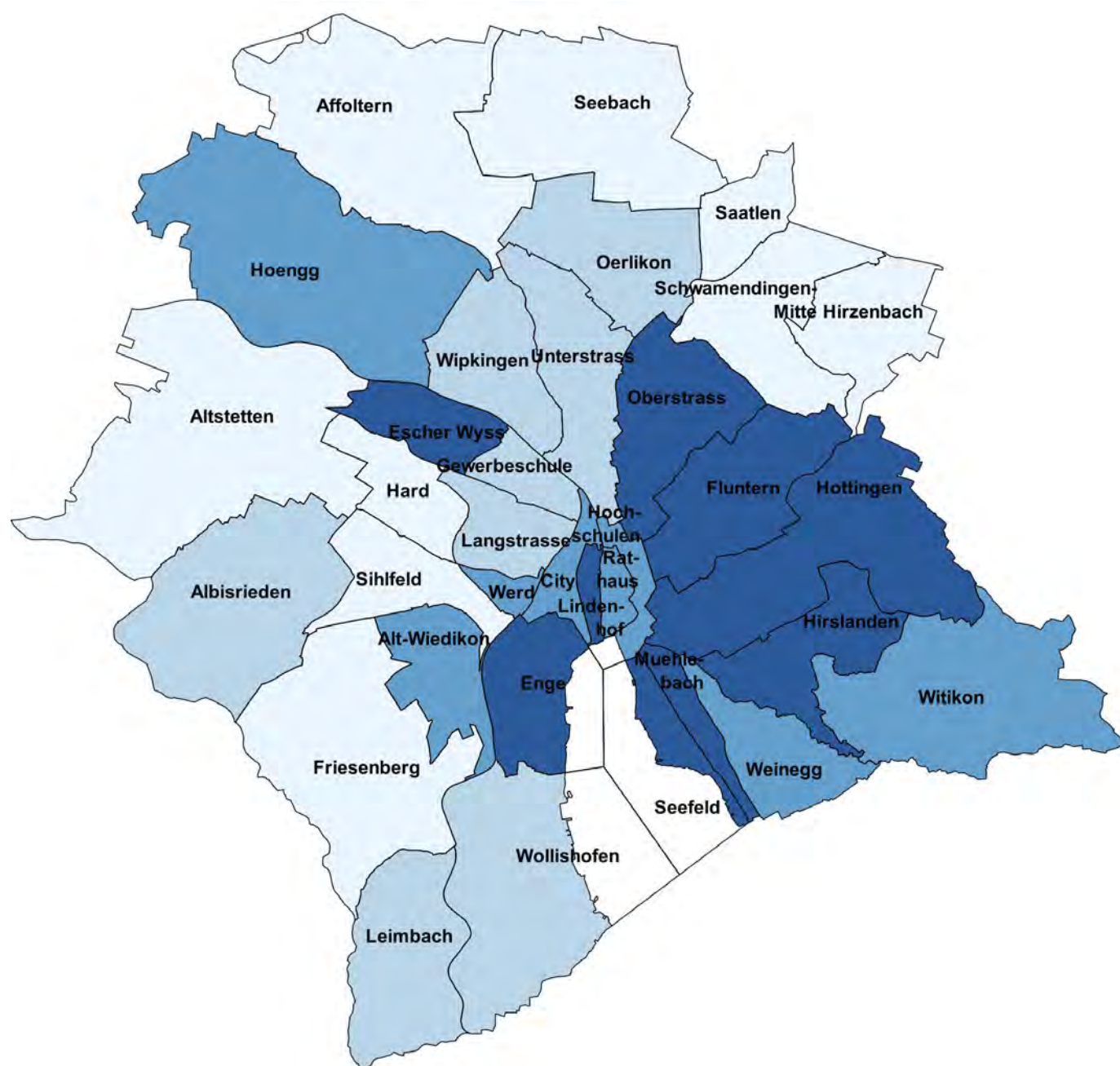
Zum anderen sind es Verschiebungen in der **Sozialhilfequote**, die durch den Umstand entstehen, dass gewisse Bevölkerungsgruppen (Personen ohne festen Wohnsitz sowie Personen, die in einer sozialen Institution ausserhalb der Stadt Zürich wohnhaft sind, deren zivilrechtlicher Wohnsitz aber in der Stadt liegt) nicht unter einer eigenen Adresse, sondern über das Stadthaus oder eines der fünf Sozialzentren gemeldet sind. In grösseren Quartieren sind dabei keine wahrnehmbaren Verzerrungen zu erwarten – sichtbar sind sie aber in den kleinen Quartieren City (durch das Sozialzentrum Selnau) und Lindenhof (durch das Stadthaus). Auf die übrigen Indikatoren haben die Verzerrungen keinen Einfluss.

Die **Erläuterungen** zu den Resultaten finden sich jeweils anschliessend an die kartographischen Darstellungen der drei Indikatorengruppen.⁴

³ Alwang, J., P. B. Siegel und S. Jorgensen (2001). «Vulnerability as Viewed from Different Disciplines», Social Protection Discussion Paper Series.

⁴ Eine Zusammenstellung der Werte aller Indikatoren pro Quartier findet sich in Anhang II.

Abbildung 1: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 (Quartierebene)



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

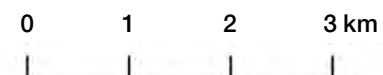
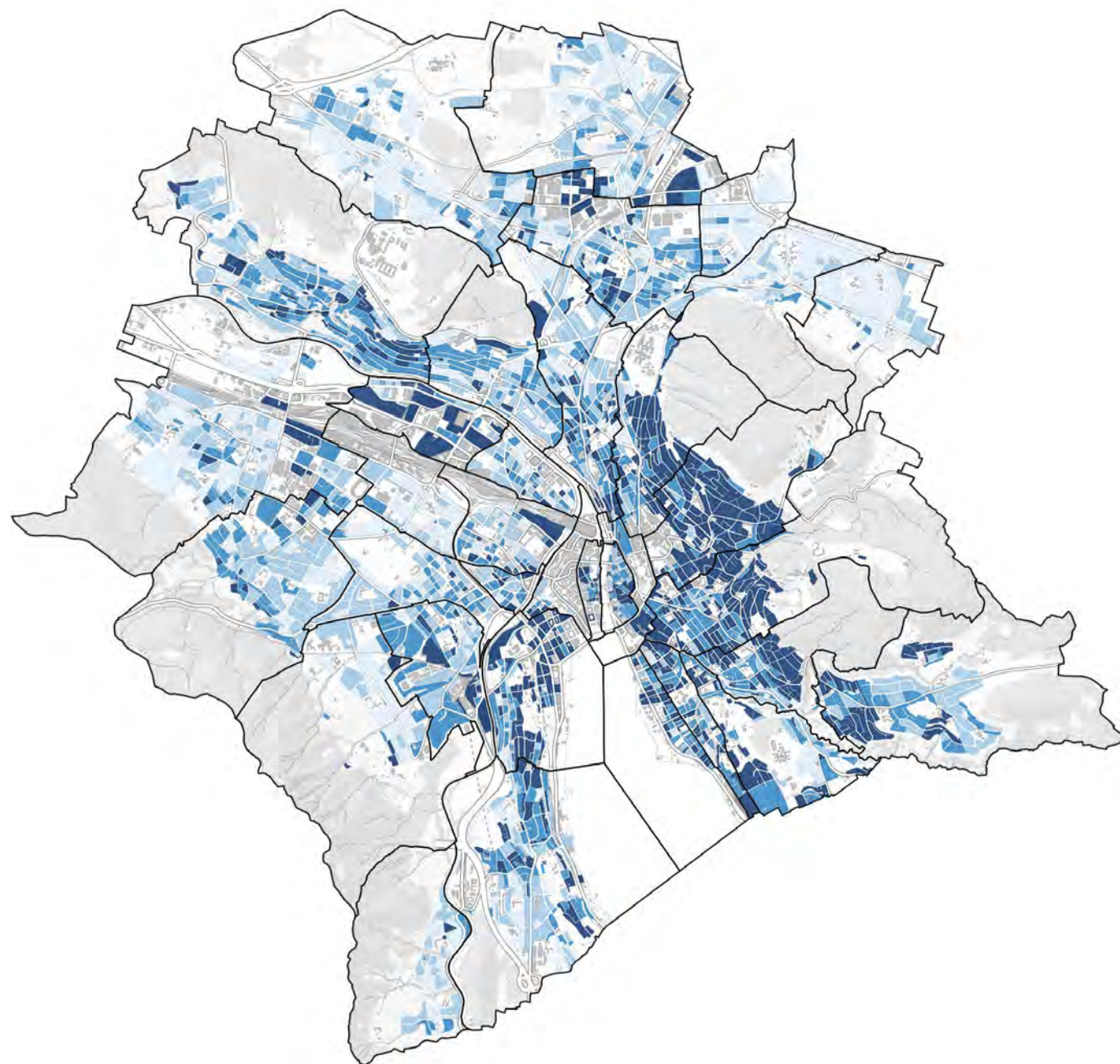


Abbildung 2: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 (Kleinquartierebene)



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

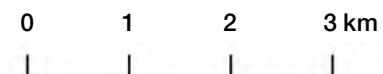
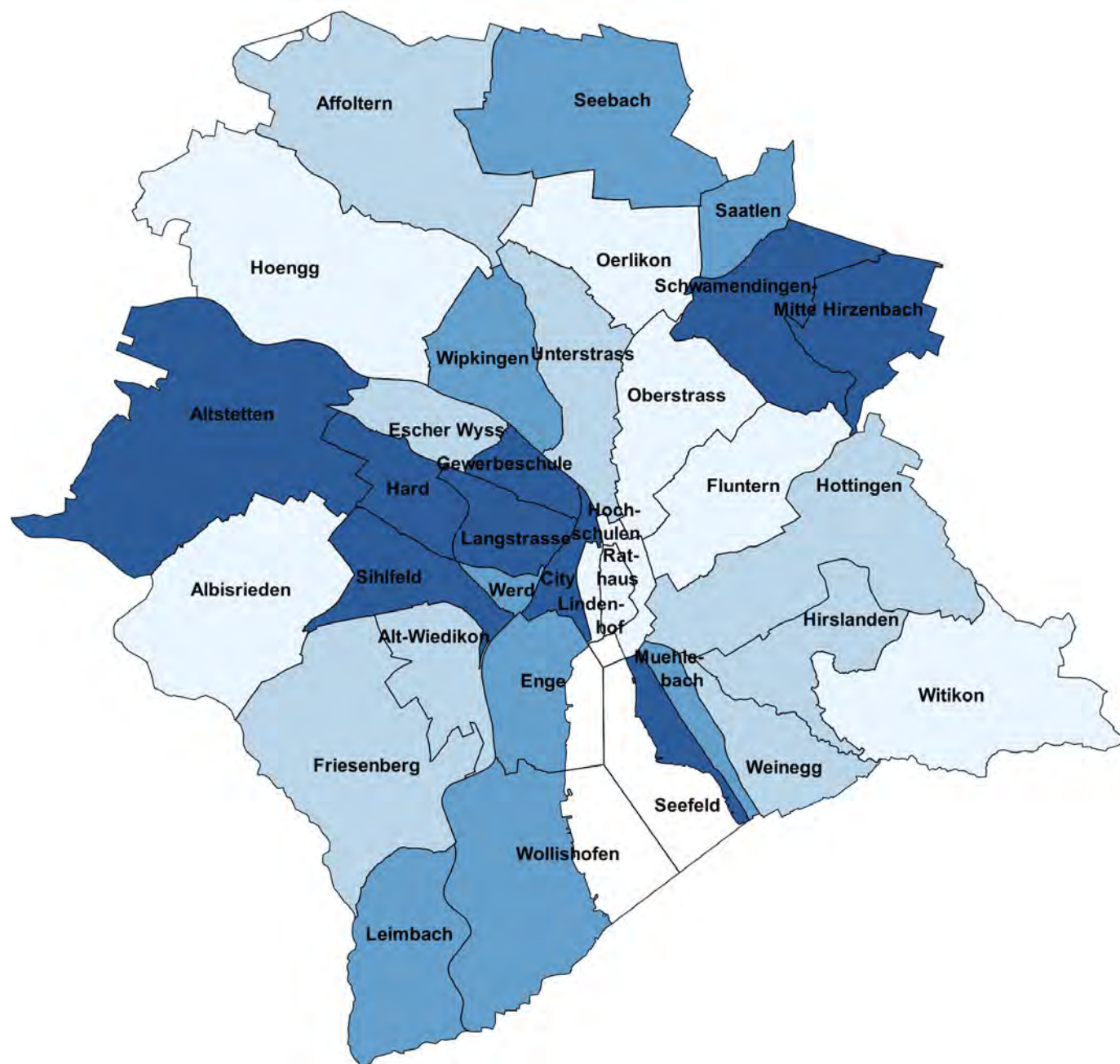


Abbildung 3: Arbeitslosenquote 2019 (Quartierebene)



Arbeitslosenquote 2019
(in %, in Quartilen)



Berechnung/Beschrieb:

Anteil registrierter Arbeitslose an der Wohnbevölkerung von 15 bis 65 Jahren

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

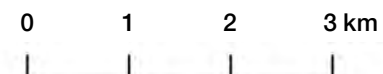
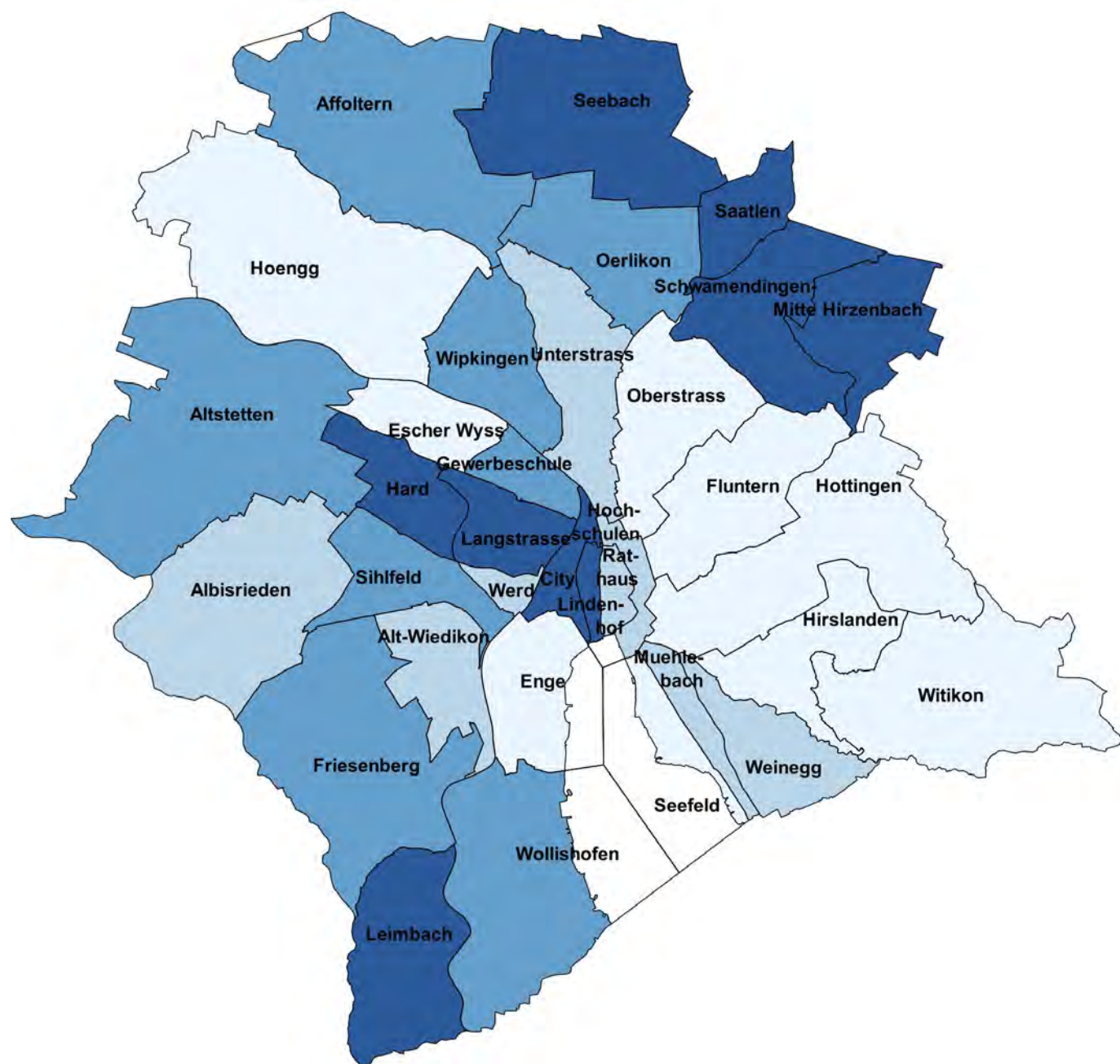


Abbildung 4: Kumulative Sozialhilfequote 2019 (Quartierebene)



Kumulative Sozialhilfequote 2019
(in %, in Quartilen)



Berechnung/Beschrieb:
Anteil SozialhilfebezügerInnen am
Total der Wohnbevölkerung

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

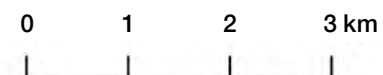
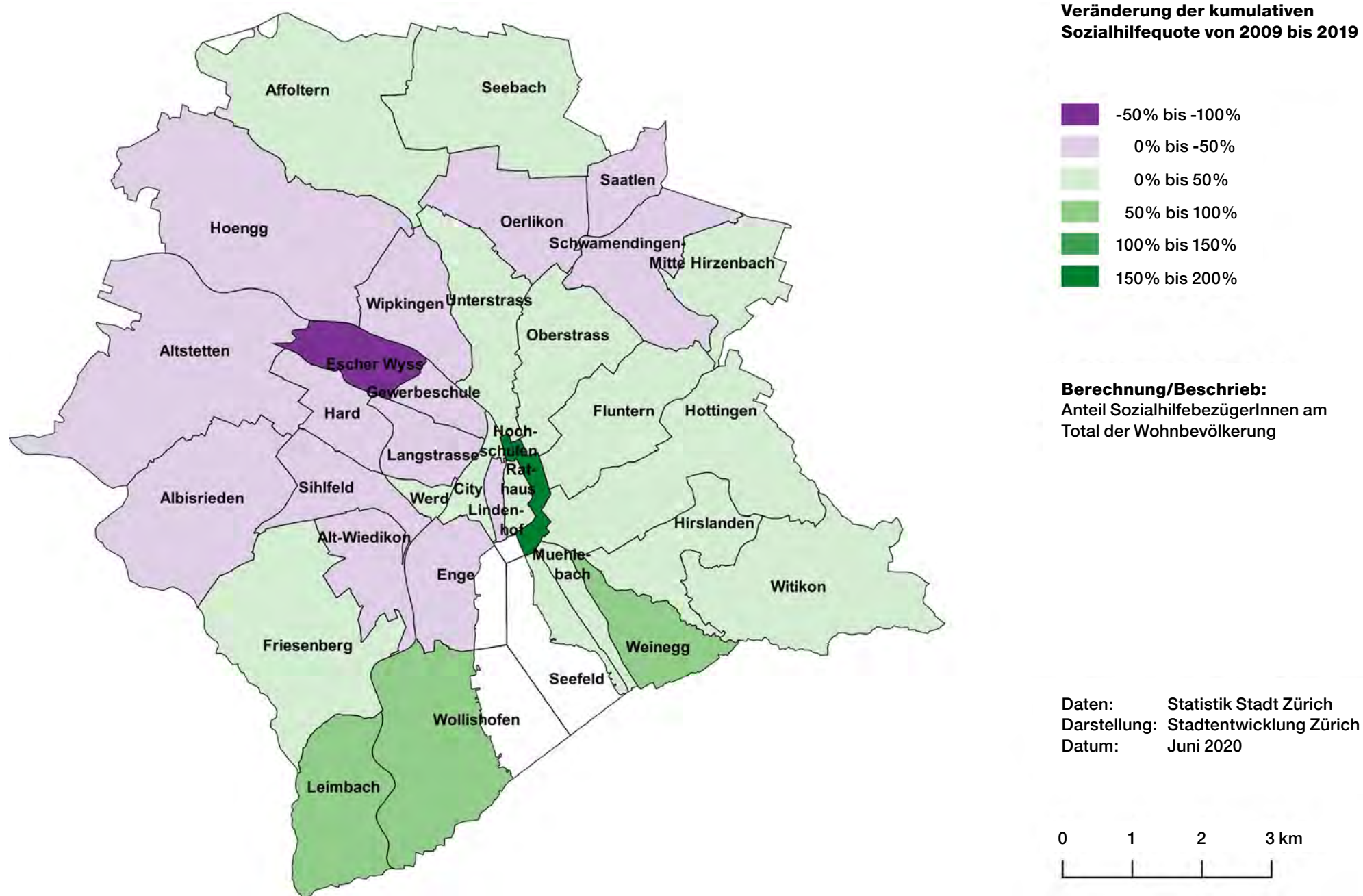


Abbildung 5: Veränderung der kumulativen Sozialhilfequote von 2009 bis 2019 (Quartierebene)



Das **Haushaltsäquivalenzeinkommen** vergleicht die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung. Über eine Gewichtung der Haushalte kann dabei darauf geschlossen werden, wie hoch das Einkommen einer erwachsenen Person sein müsste, um die gleiche finanzielle Lebensqualität sicherzustellen wie in den entsprechenden Haushalten. Durch diese Berechnungsweise sinkt die Aussagekraft der absoluten Zahlen, weswegen die Daten in Quartilen angezeigt werden. Aufgrund der fehlenden Daten der quellenbesteuerten Personen und der kleinräumigen Struktur sind aber in der Kleinquartier-Darstellung einige Lücken vorhanden.

Die Resultate zeigen, dass die höchsten Einkommen an Hanglagen, in der Innenstadt und am See erzielt werden. Im höchsten Quartil liegt zudem auch das Quartier Escher Wyss, das in den letzten zwanzig Jahren eine tiefgreifende wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung durchgemacht hat. Tiefe Einkommen finden sich vor allem in Zürich Nord sowie in den Quartieren Altstetten, Friesenberg, Hard und Sihlfeld. Dabei liegt das Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen im einkommensstärksten Quartier Fluntern mehr als doppelt so hoch wie im einkommensschwächsten Quartier Hirzenbach.

Die vorliegende **Arbeitslosenquote** misst den Anteil registrierter Arbeitslose an der Wohnbevölkerung im Alter von 15 und 65 Jahren und beträgt gesamtschäftlich im Jahr 2019 rund 2.0%. Die übliche Berechnung der Arbeitslosenquote an der Erwerbsbevölkerung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da die Erwerbspersonen nicht kleinräumiger als auf Kreisebene ausgewiesen werden können. Durch die geringen Fallzahlen ist zudem eine Auswertung der Arbeitslosenquote auf Kleinquartierebene nicht zielführend.

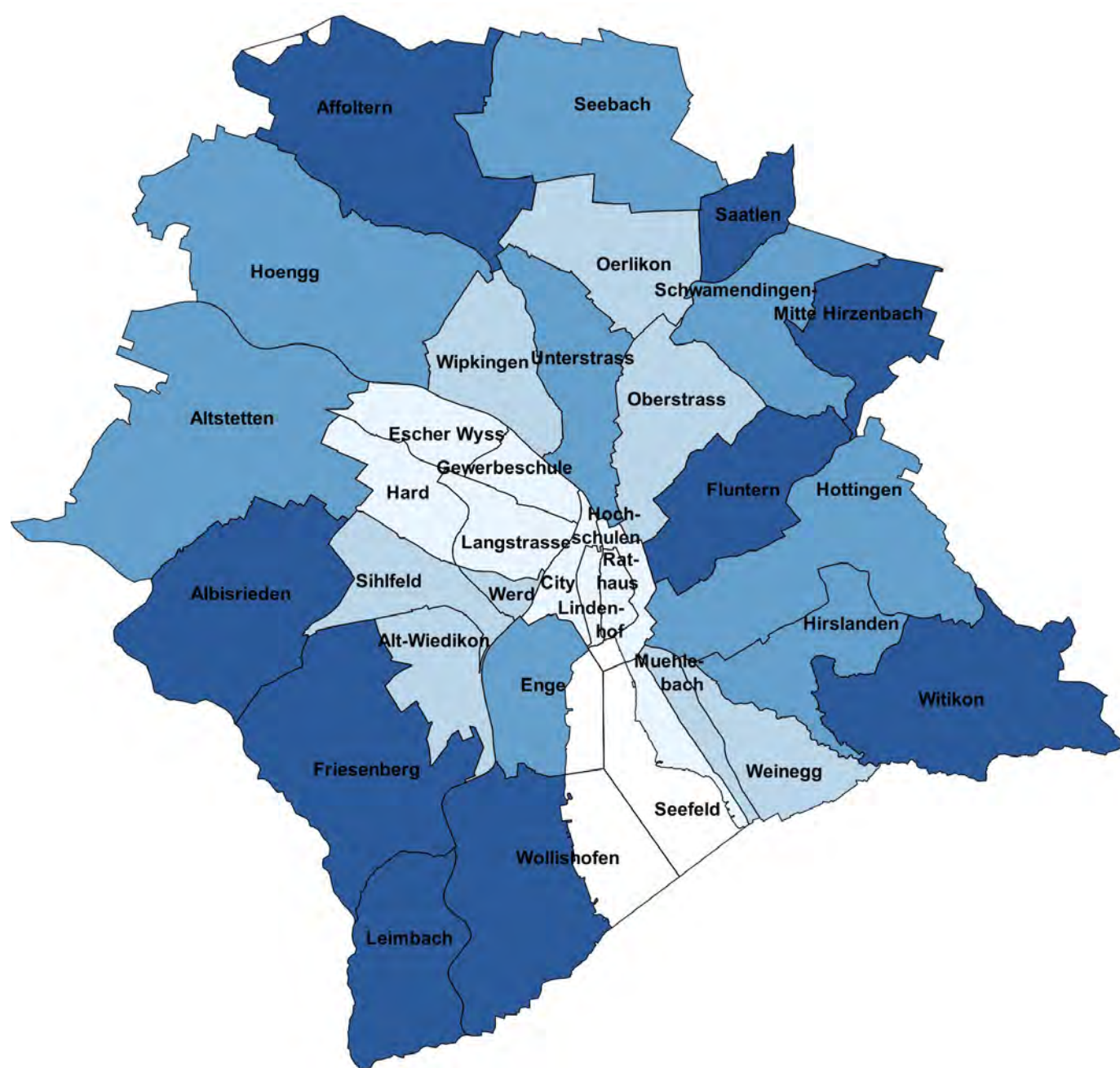
Die Resultate auf Quartiersebene decken sich zu einem gewissen Teil mit den Einkommensdaten – eine hohe Arbeitslosenquote findet sich in den Quartieren Altstetten, Gewerbeschule, Hard, Langstrasse, Sihlfeld und City sowie in Zürich Nord in Hirzenbach und Schwamendingen-Mitte, während die Südhänge von Zürichberg, Adlisberg und Höggerberg sowie die Quartiere Albisrieden und Oerlikon sehr tiefe Arbeitslosenquoten aufweisen.

Die **kumulative Sozialhilfequote** misst den Anteil Sozialhilfebezüger am Total der Bevölkerung und beträgt gesamtschäftlich 4.9% im Jahr 2019. Aufgrund möglicher Verzerrungen der Daten ([siehe Erläuterung auf Seite 10](#)) sollte den erhöhten Quoten in den kleinen Quartieren City und Lindenhof keine grössere Bedeutung beigemessen werden. Durch die geringen Fallzahlen ist zudem eine Auswertung auf Kleinquartierebene nicht zielführend.

Die Ergebnisse in den einzelnen Quartieren sind wiederum vergleichbar mit den beiden vorhergehenden sozioökonomischen Indikatoren und zeigen, dass die Sozialhilfequote insbesondere in den Quartieren Hard, Langstrasse und Leimbach sowie in Zürich Nord über dem städtischen Durchschnitt liegt, während die Südhänge von Zürichberg, Adlisberg und Höggerberg sowie die Quartiere Enge, Seefeld und Escher Wyss sehr tiefe Sozialhilfequoten aufweisen.

In der zeitlichen Entwicklung über die letzten zehn Jahre zeigt sich, dass die gesamtschäftliche Sozialhilfequote um 3.9% gesunken ist. Die zivilrechtliche Wohnbevölkerung ist in diesem Zeitraum prozentual stärker gewachsen als die Anzahl der Sozialhilfebeziehenden. Werden die einzelnen Quartiere betrachtet, zeigt sich eine starke Abnahme insbesondere im Quartier Escher Wyss, während in den Quartieren Hochschulen, Leimbach, Weinegg und Wollishofen die Sozialhilfequoten deutlich angestiegen sind.

Abbildung 6: Jugendquotient 2019 (Quartierebene)



Jugendquotient 2019



Berechnung/Beschrieb:

Altersklasse 0–14/Altersklasse 15–64

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

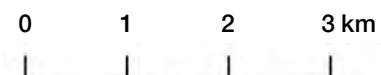
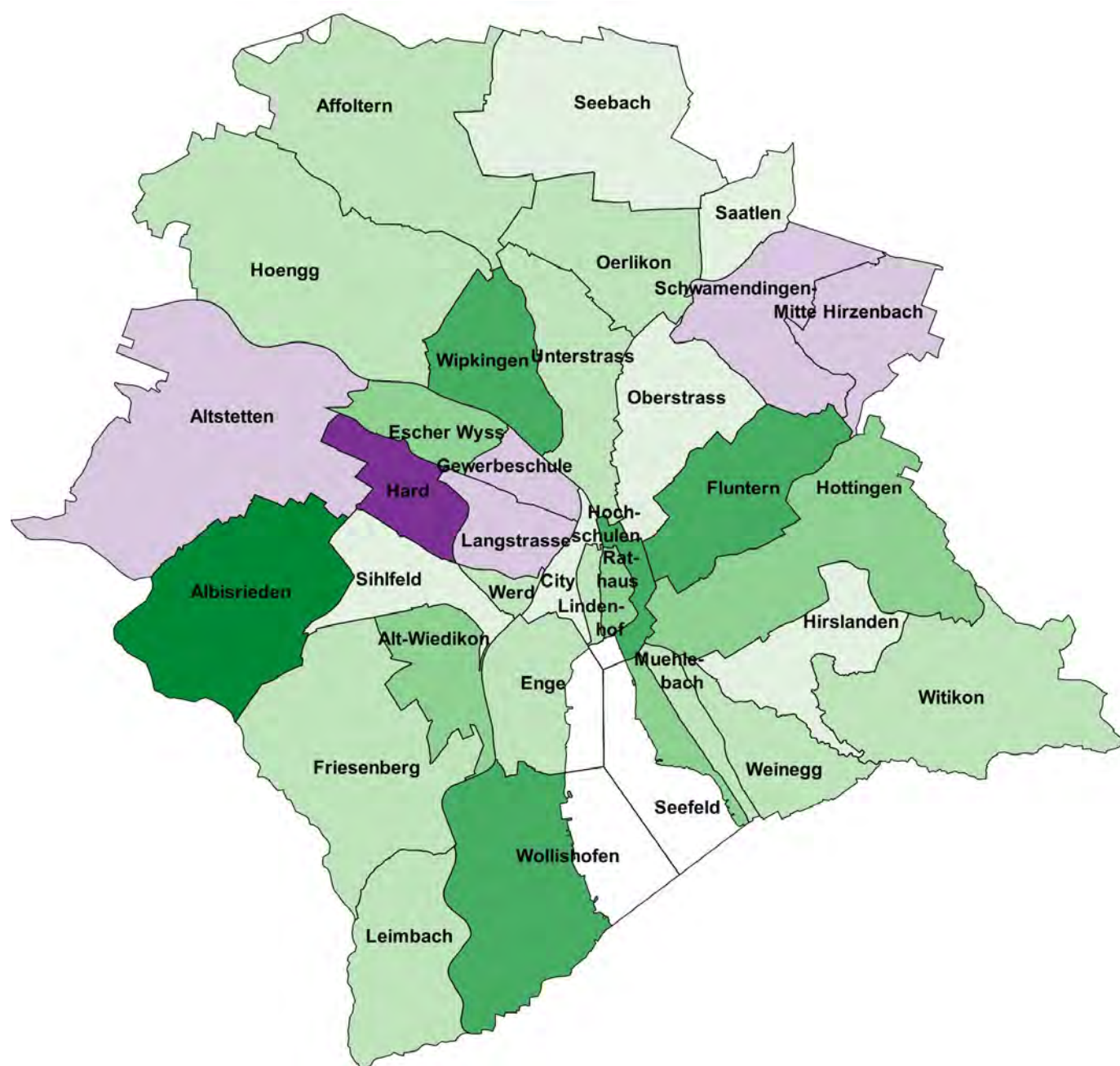
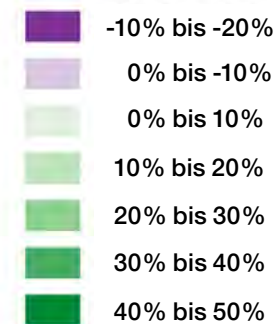


Abbildung 7: Veränderung des Jugendquotienten von 2009 bis 2019 (Quartierebene)



Veränderung des Jugendquotienten von 2009 bis 2019



Berechnung/Beschrieb:

Altersklasse 0–14/Altersklasse 15–64

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

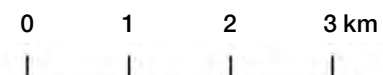
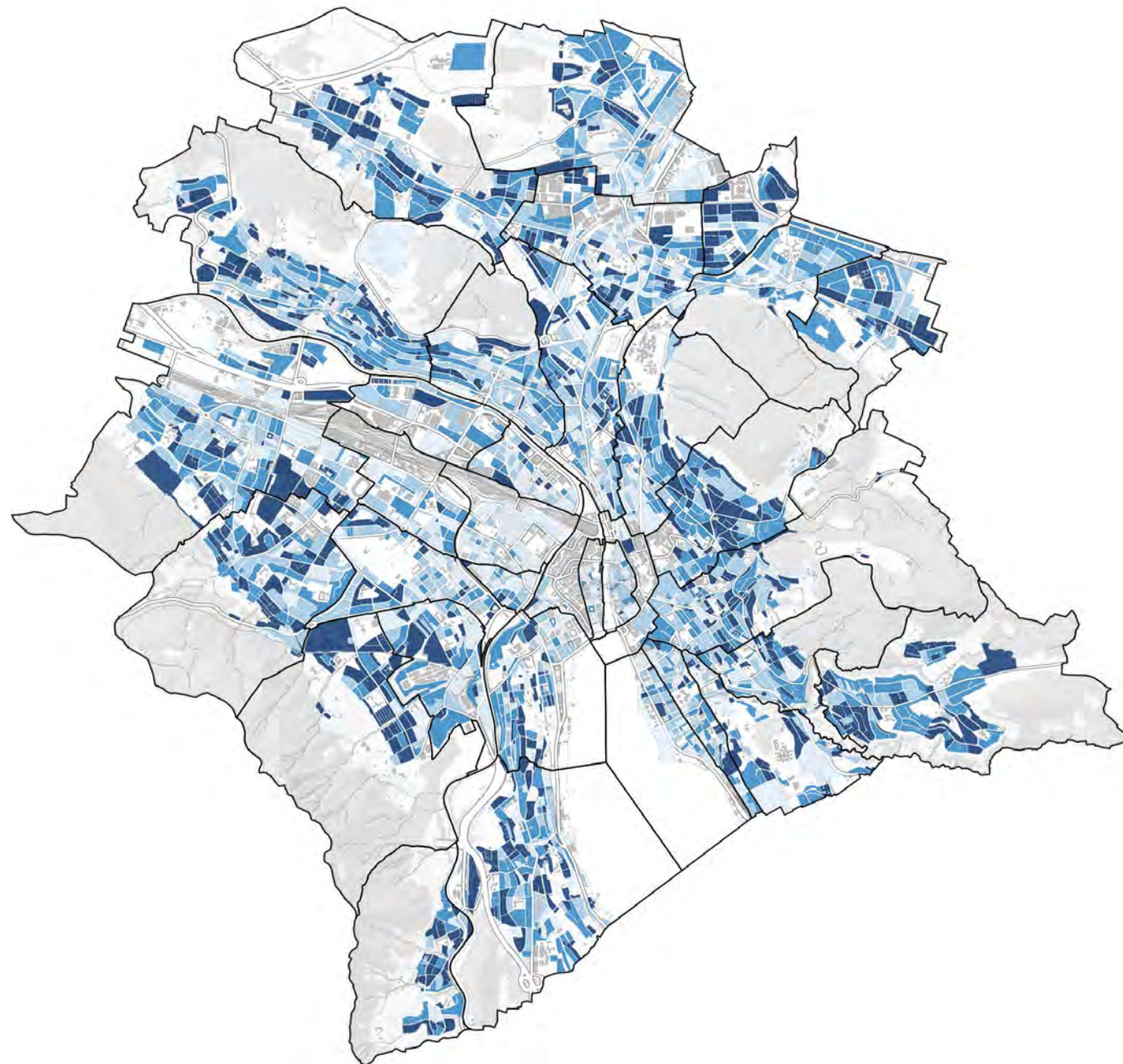


Abbildung 8: Jugendquotient 2019 (Kleinquartierebene)



Jugendquotient 2019



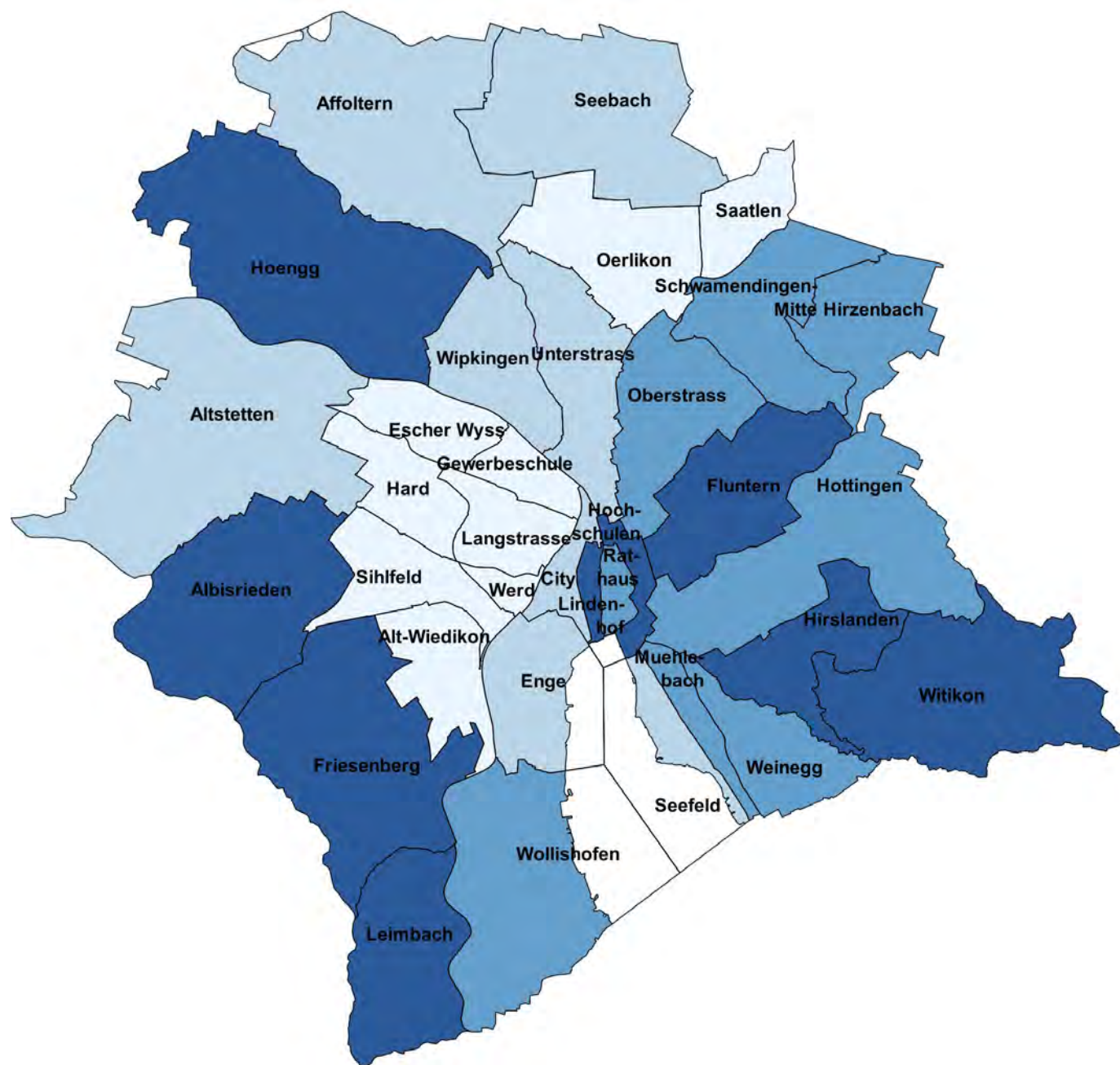
Berechnung/Beschrieb:

Altersklasse 0–14/Altersklasse 15–64

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



Abbildung 9: Altersquotient 2019 (Quartierebene)



Altersquotient 2019



Berechnung/Beschrieb:

Altersklasse 65+ / Altersklasse 15–64

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

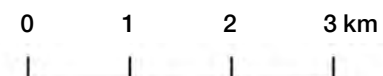
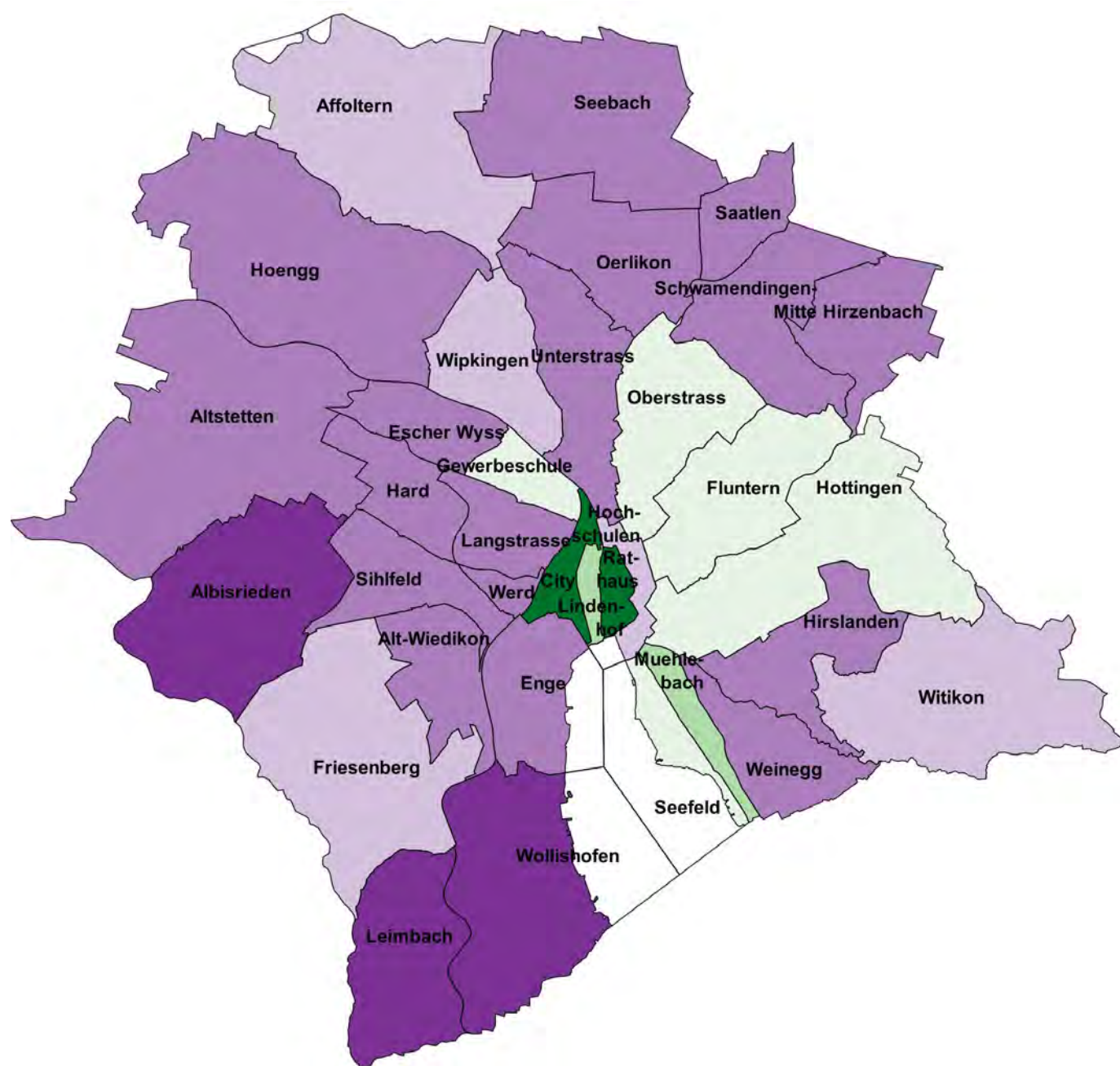
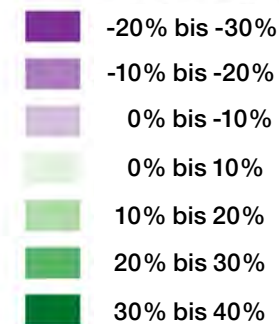


Abbildung 10: Veränderung des Altersquotienten von 2009 bis 2019 (Quartierebene)



Veränderung des Altersquotienten von 2009 bis 2019



Berechnung/Beschrieb:

Altersklasse 65+ / Altersklasse 15–64

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

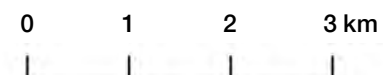
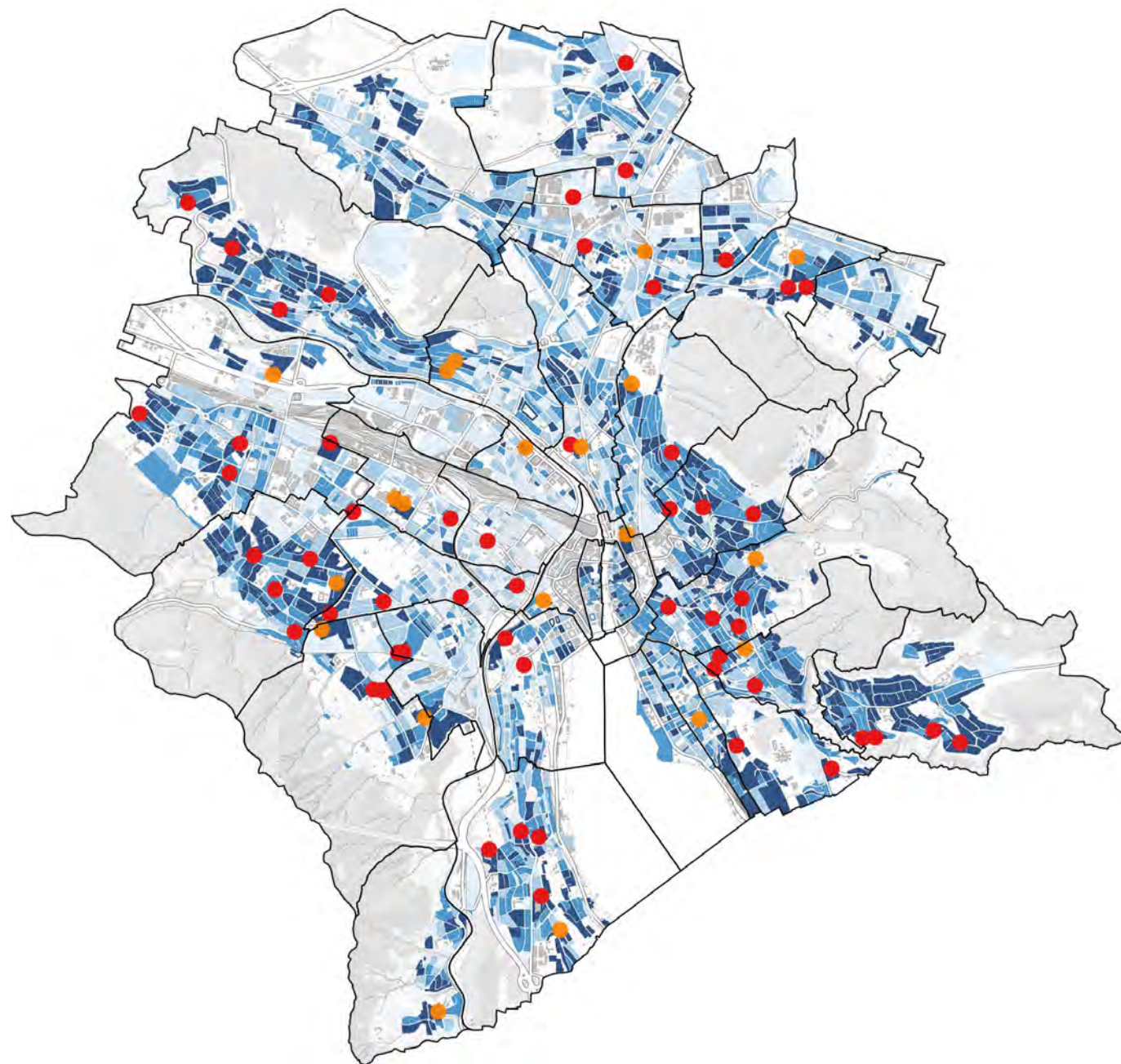


Abbildung 11: Altersquotient 2019 (Kleinquartierebene)



Altersquotient 2019



-  Städtische Alterszentren
-  Private Altersheime

Berechnung/Beschrieb:

Altersklasse 65+ / Altersklasse 15–64

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

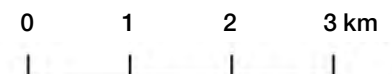


Abbildung 12: Betagtenquotient 2019 (Quartierebene)

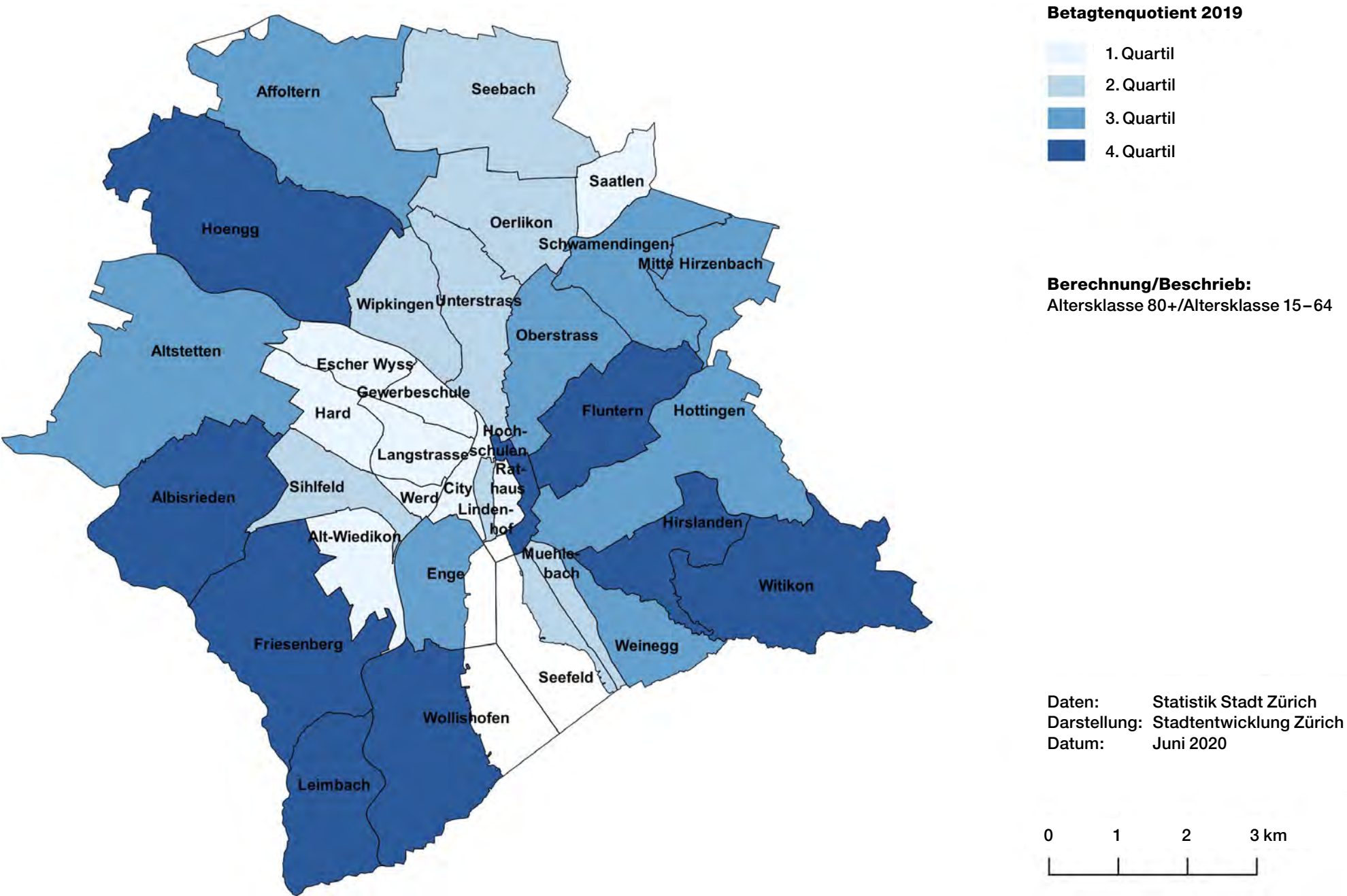


Abbildung 13: Veränderung des Betagtenquotienten von 2009 bis 2019 (Quartierebene)

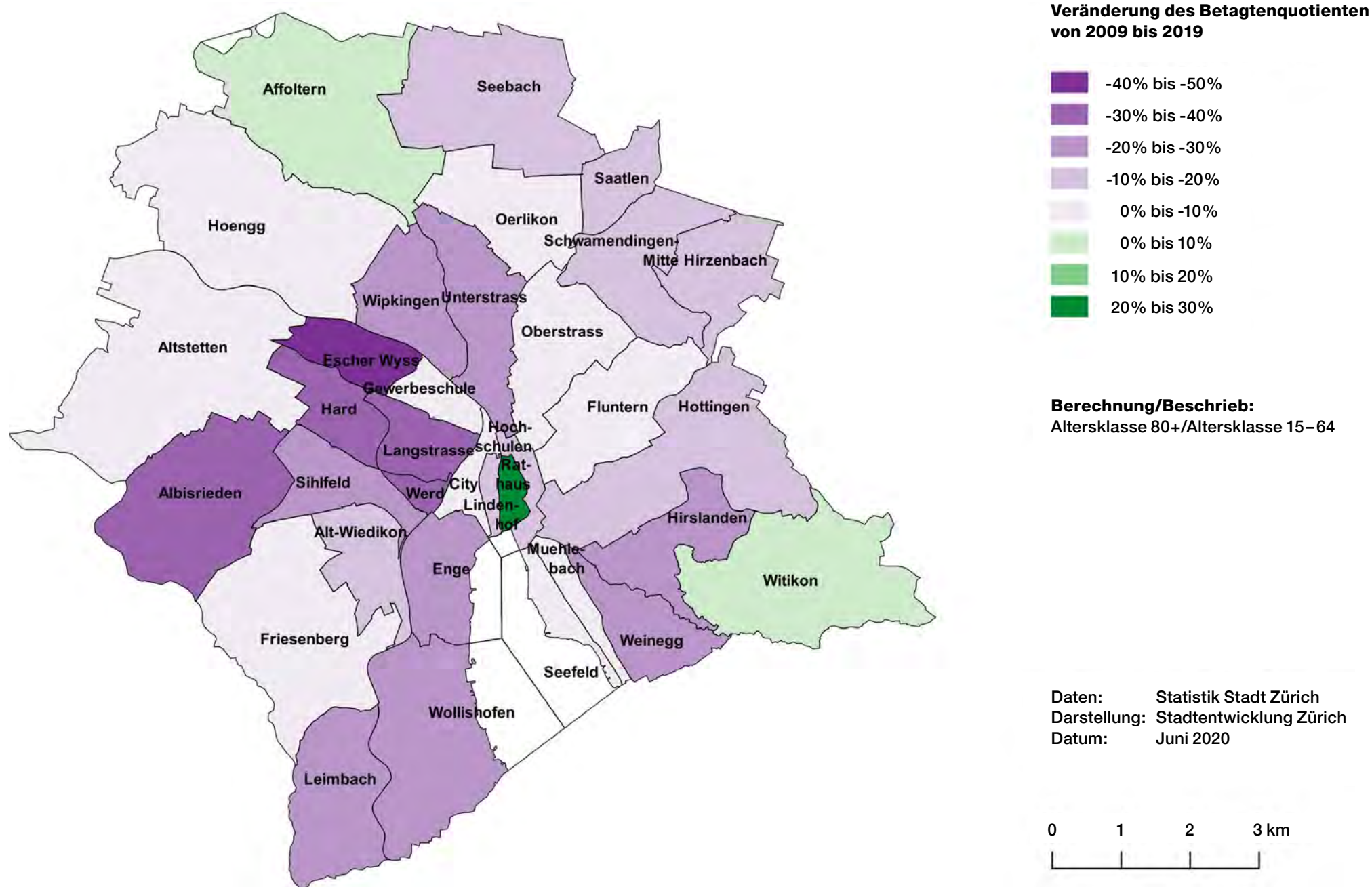
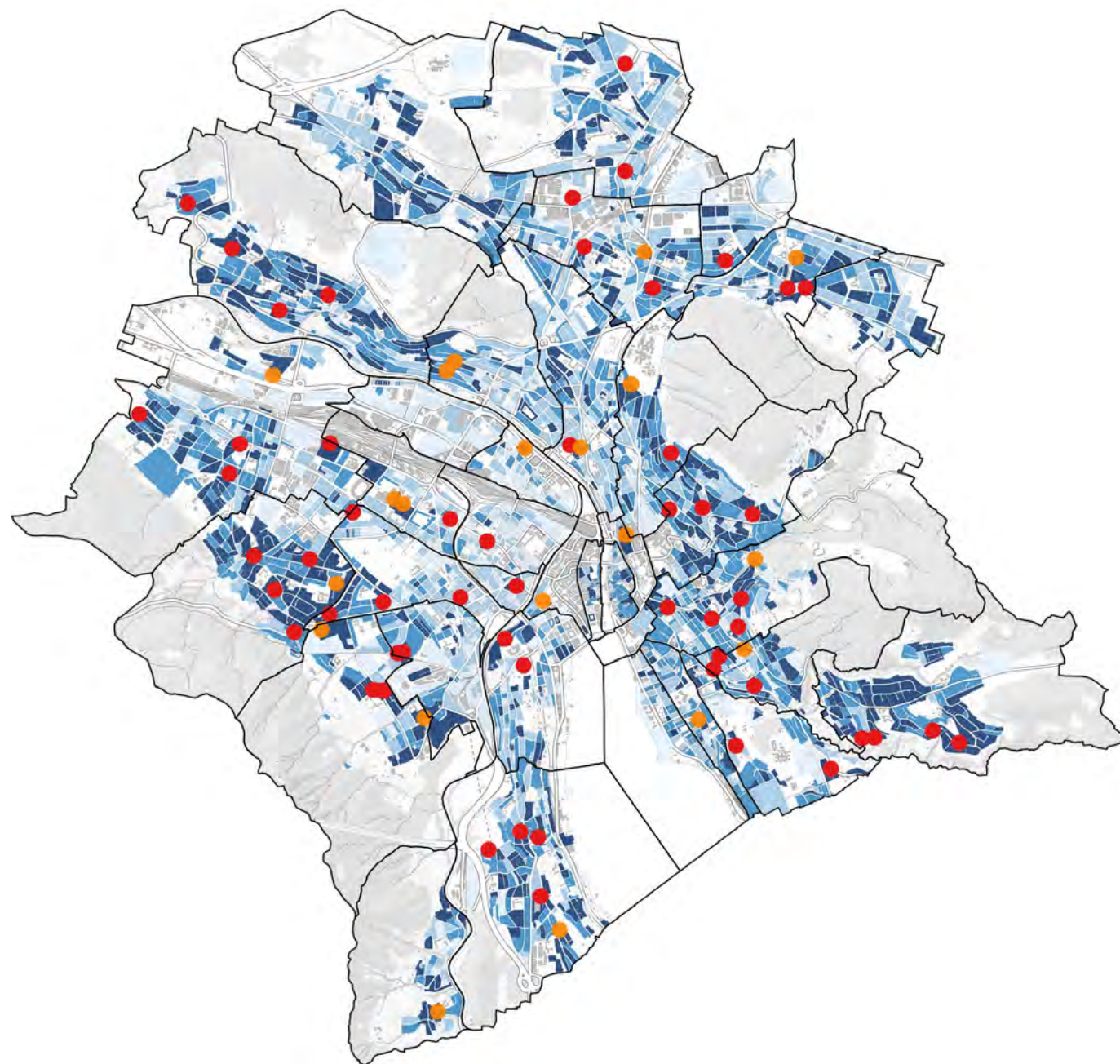


Abbildung 14: Betagtenquotient 2019 (Kleinquartierebene)



Betagtenquotient 2019

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

- Städtische Alterszentren
- Private Altersheime

Berechnung/Beschrieb:

Altersklasse 80+/Altersklasse 15–64

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

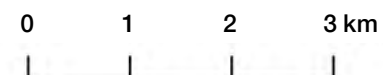


Abbildung 15: Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2019 (Quartierebene)

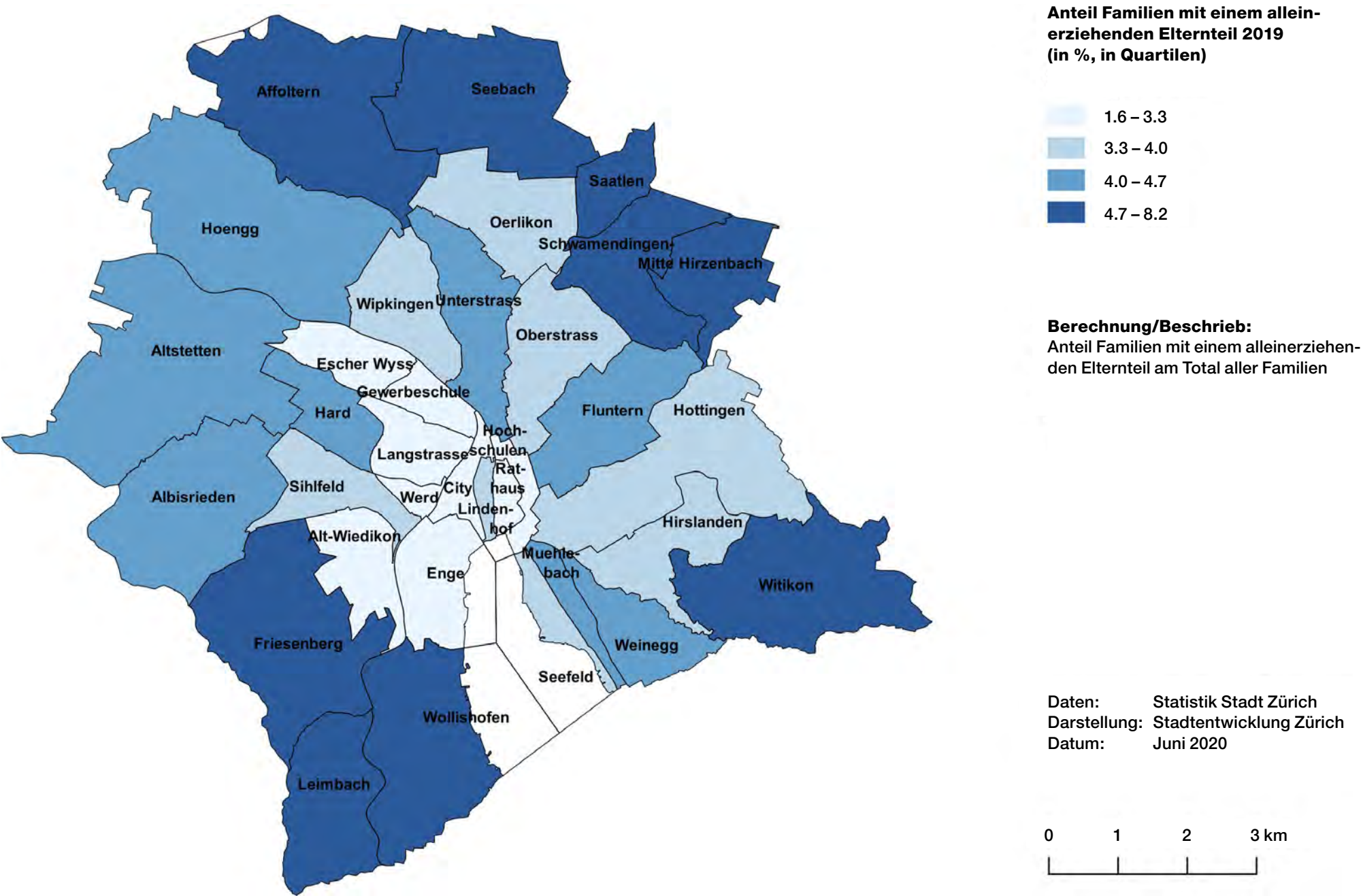
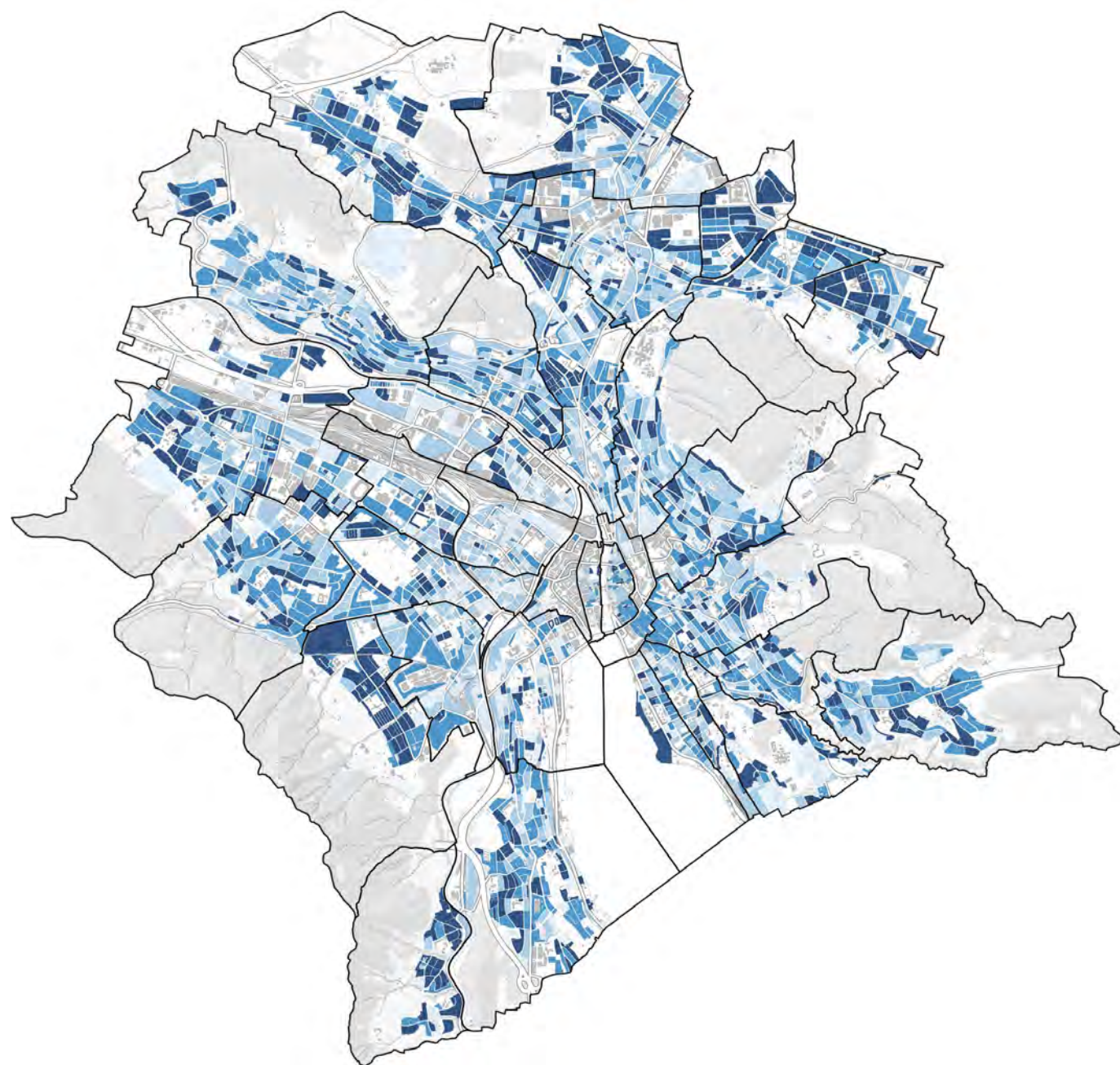
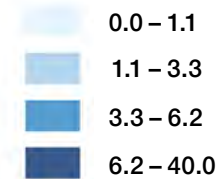


Abbildung 16: Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2019 (Kleinquartierebene)

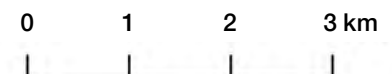


**Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2019
(in %, in Quartilen)**



Berechnung/Beschrieb:
Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil am Total aller Familien

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



Der **Jugendquotient** ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den 0- bis 14-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen. Dieser Quotient hat sich über die letzten Jahre erhöht, da unter anderem die Geburtenzahlen in der Stadt Zürich seit dem Jahr 2000 markant angestiegen sind (+45% bis 2016).⁵ Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die Anzahl Frauen im gebärfähigen Alter um 18% erhöht hat und gleichzeitig die Fertilitätsrate – die Anzahl Kinder pro 1 000 Frauen im gebärfähigen Alter – um 23% gestiegen ist.

Die kartographischen Darstellungen auf Quartiersebene zeigen, dass der Jugendquotient besonders an den Hängen und Ausläufern des Üetlibergs sowie in den Quartieren Affoltern, Fluntern, Hirzenbach, Saatlen und Witikon erhöht ist und in den Stadtkreisen 1, 4 und 5 am tiefsten liegt. Hohe Anteile an Kindern und Jugendlichen finden sich also sowohl in sozioökonomisch besser gestellten als auch in sozial benachteiligten Gebieten in der Stadt.

Die zeitliche Entwicklung über die letzten zehn Jahre zeigt eine gesamtstädtische Zunahme des Jugendquotienten um 12.1%. Stark gestiegen ist der Quotient dabei vor allem in den Quartieren Albisrieden, Fluntern, Hochschulen, Wipkingen und Wollishofen, während eine Abnahme insbesondere im Quartier Hard stattgefunden hat.

Der **Altersquotient** berechnet sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den über 65-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen.

In der Auswertung der Quartierszahlen zeigt sich hier ein sehr ähnliches Bild wie beim Jugendquotienten: Personen im Pensionsalter sind wie die unter 15-Jährigen in den Stadtrandquartieren stärker vertreten und auch weniger präsent in den Kreisen 4 und 5. In Abweichung zum Jugendquotienten liegt aber der Altersquotient in Zürich Nord eher tiefer.

Gesamtstädtisch ist der Altersquotient – im Gegensatz zum Jugendquotienten – während der letzten zehn Jahre um 12.3% gesunken. Eine starke Abnahme ist dabei in den Quartieren Albisrieden, Leimbach und Wollishofen zu beobachten, während der Altersquotient vor allem in den Quartieren City und Rathaus um mehr als 30% gestiegen ist.

Der **Betagtenquotient** berechnet sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den über 80-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen.

Die Auswertung der einzelnen Quartiere zeigt, dass der Betagtenquotient – ähnlich wie der Jugend- und der Altersquotient – an den Hängen von Zürichberg, Adlisberg, Höggerberg und Üetliberg vergleichsweise erhöht ist, während er in den Kreisen 4 und 5 tiefer liegt.

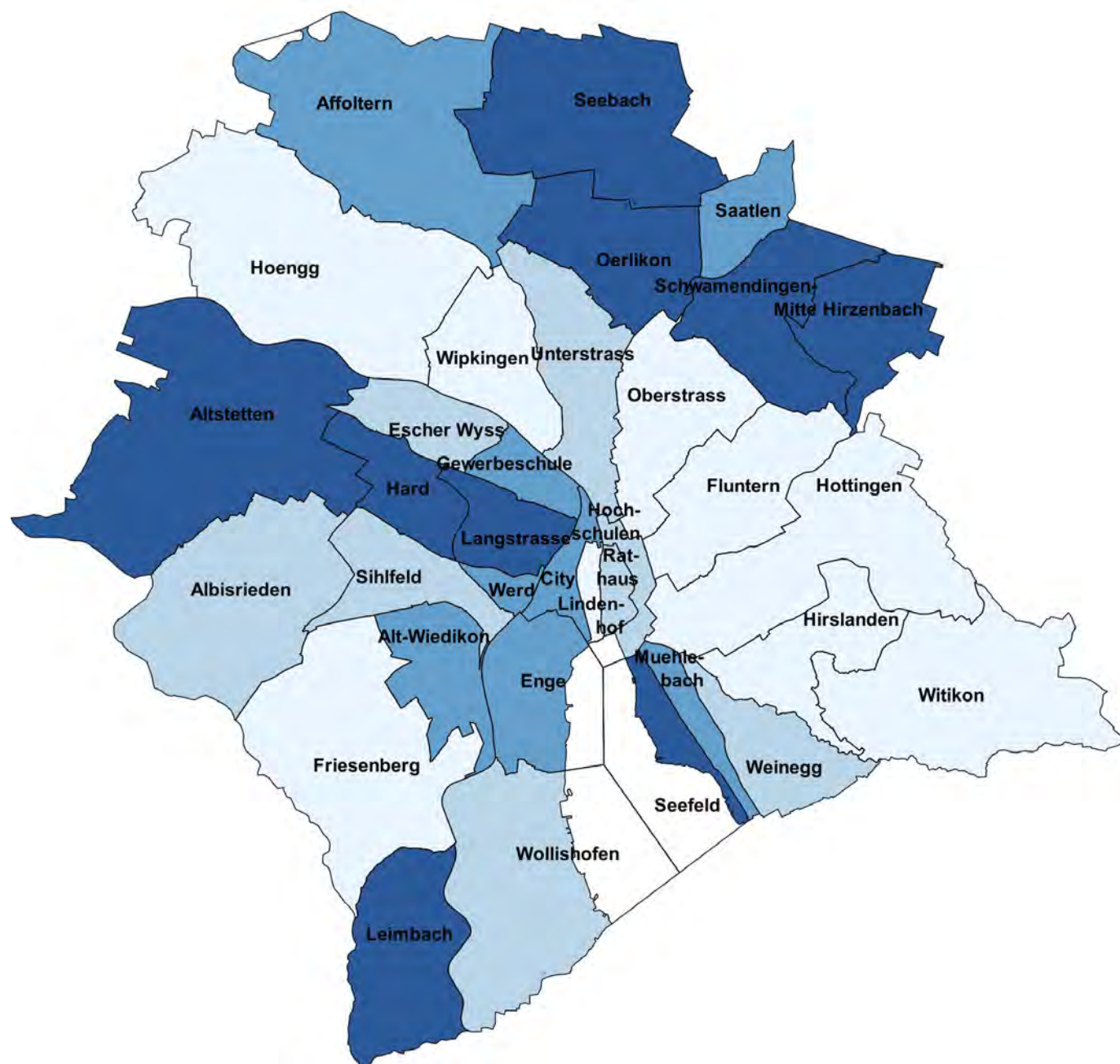
Analog zum Altersquotienten hat der Betagtenquotient gesamtstädtisch über die letzten zehn Jahre stark abgenommen, und zwar um 16.2%. Eine solche Abnahme zeigt sich insbesondere in den Quartieren Albisrieden, Escher Wyss, Hard, Langstrasse und Werd, während der Betagtenquotient vor allem im Quartier Rathaus deutlich zugenommen hat.

Der **Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil** bemisst sich am Total aller Familien. Gesamtstädtisch liegt dieser Anteil im Jahr 2019 bei 4.3%.

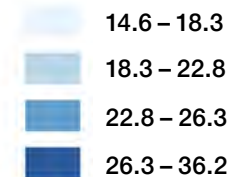
In der Auswertung der einzelnen Quartiere zeigt sich, dass der Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil deutlich mit dem Jugendquotienten korreliert: Ein vergleichsweise hoher Anteil findet sich an den Hängen und Ausläufern des Üetlibergs sowie in Zürich Nord und Witikon, während in den Kreisen 1, 3, 4 und 5 dieser Anteil am tiefsten liegt.

⁵ Statistik Stadt Zürich (2016). Dem Baby-Boom auf der Spur: Warum leben in Zürich immer mehr kleine Kinder? Webartikel vom 2. März 2016.

Abbildung 17: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 (Quartierebene)



**Anteil fremdsprachiger
AusländerInnen 2019
(in %, in Quartilen)**



Berechnung/Beschrieb:

Anteil Personen ohne schweizerische, deutsche oder österreichische Staatsbürgerschaft am Total der Einwohnerschaft

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

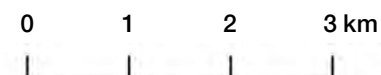
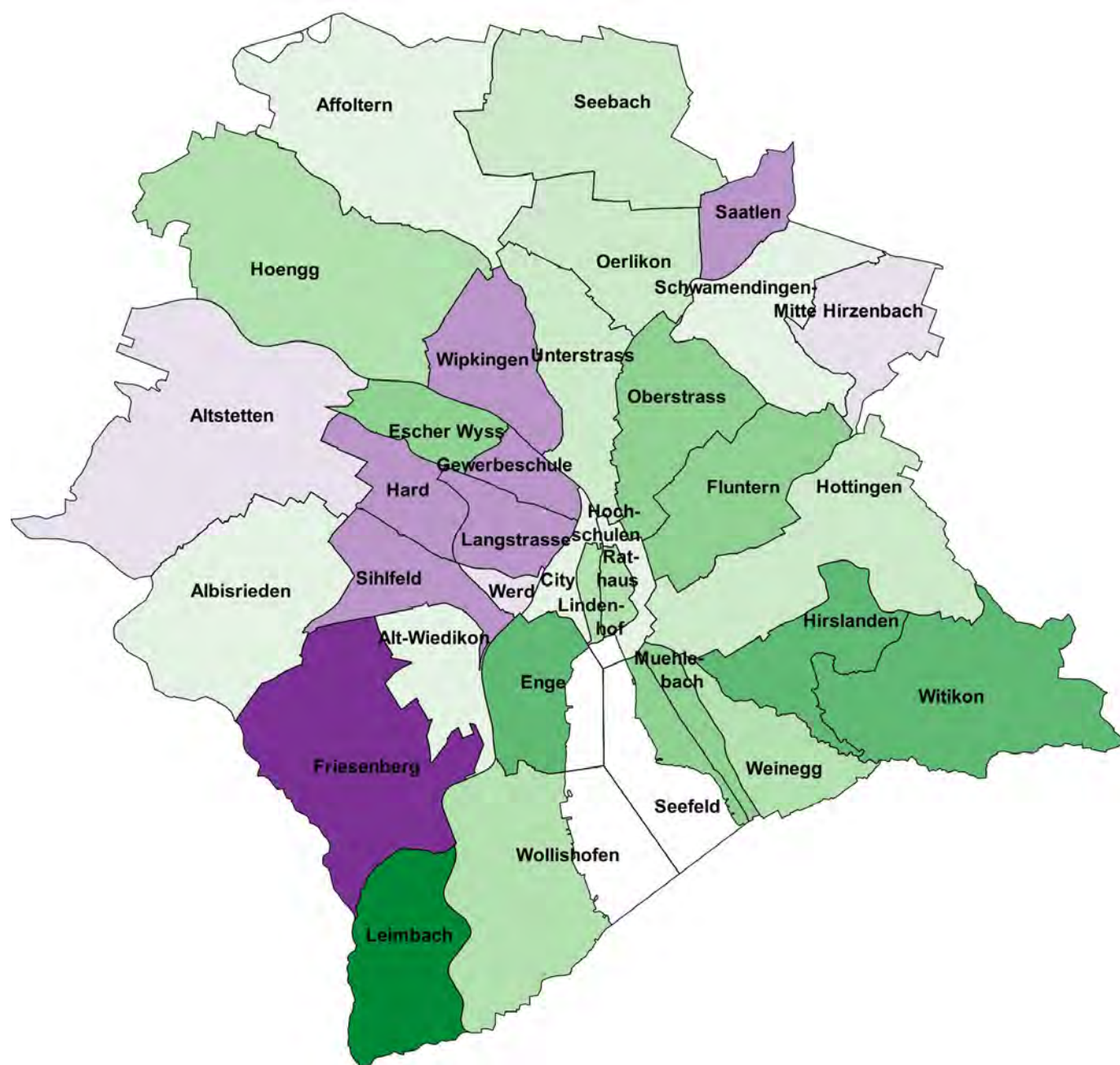
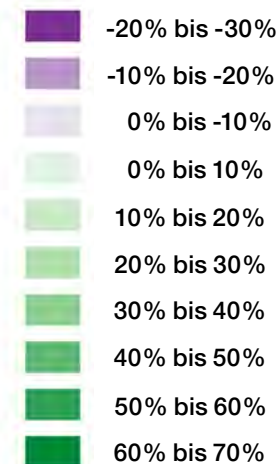


Abbildung 18: Veränderung des Anteils fremdsprachiger AusländerInnen von 2009 bis 2019 (Quartierebene)



**Veränderung des Anteils
fremdsprachiger AusländerInnen
von 2009 bis 2019**



Berechnung/Beschrieb:

Anteil Personen ohne schweizerische,
deutsche oder österreichische
Staatsbürgerschaft am Total der
Einwohnerschaft

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

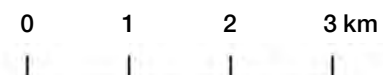
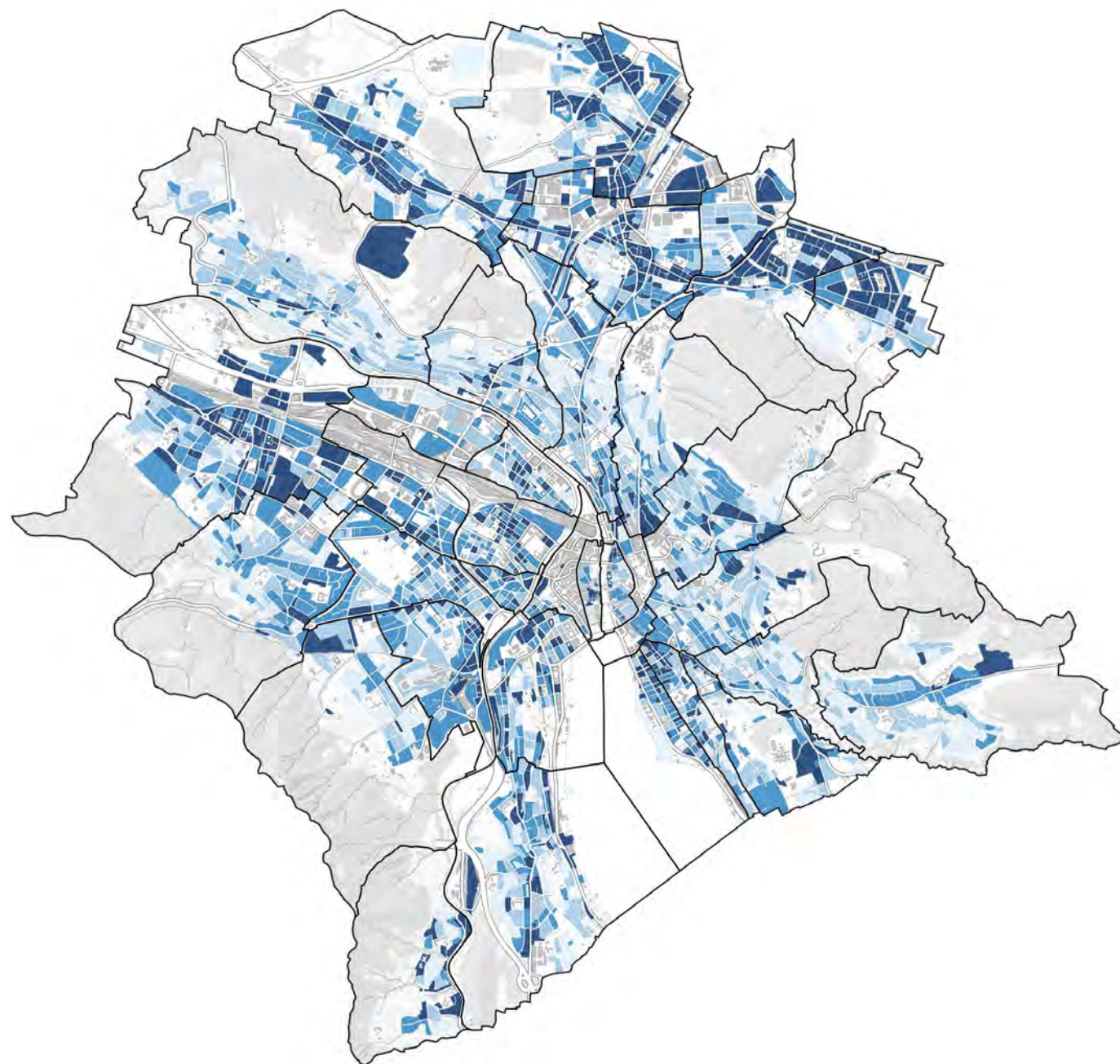
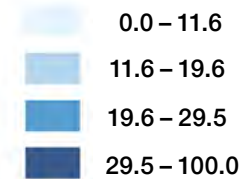


Abbildung 19: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 (Kleinquartierebene)



**Anteil fremdsprachiger
AusländerInnen 2019
(in %, in Quartilen)**



Berechnung/Beschrieb:

Anteil Personen ohne schweizerische,
deutsche oder österreichische
Staatsbürgerschaft am Total der
Einwohnerschaft

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

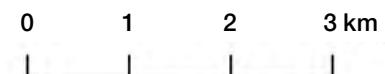
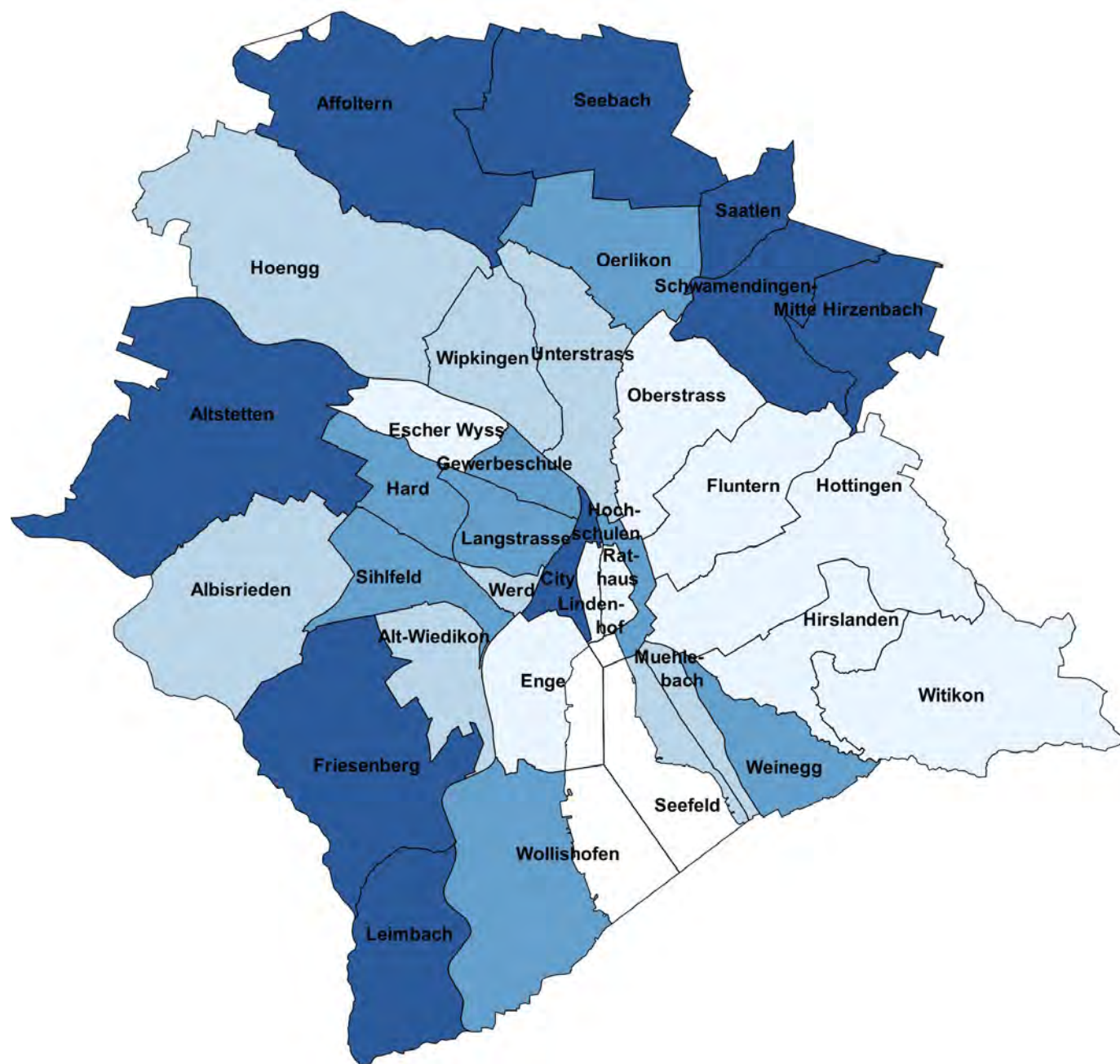
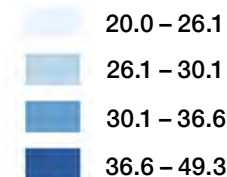


Abbildung 20: Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2019 (Quartierebene)



Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2019 (in %, in Quartilen)



Berechnung/Beschrieb:
Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2019 am Total der AusländerInnen

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

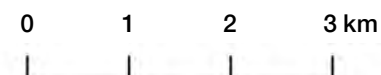


Abbildung 21: Veränderung des Anteils AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten von 2009 bis 2019 (Quartierebene)

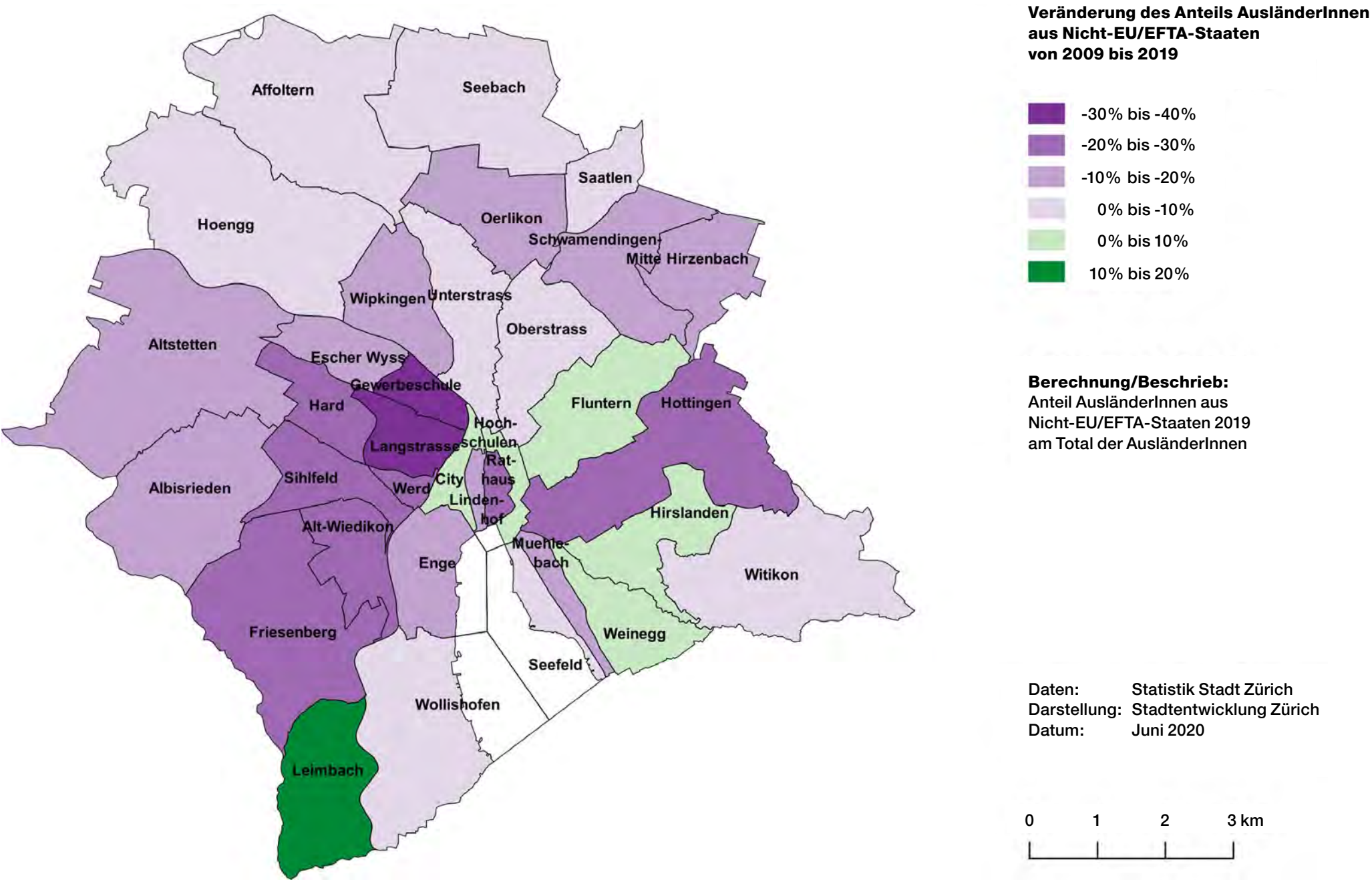
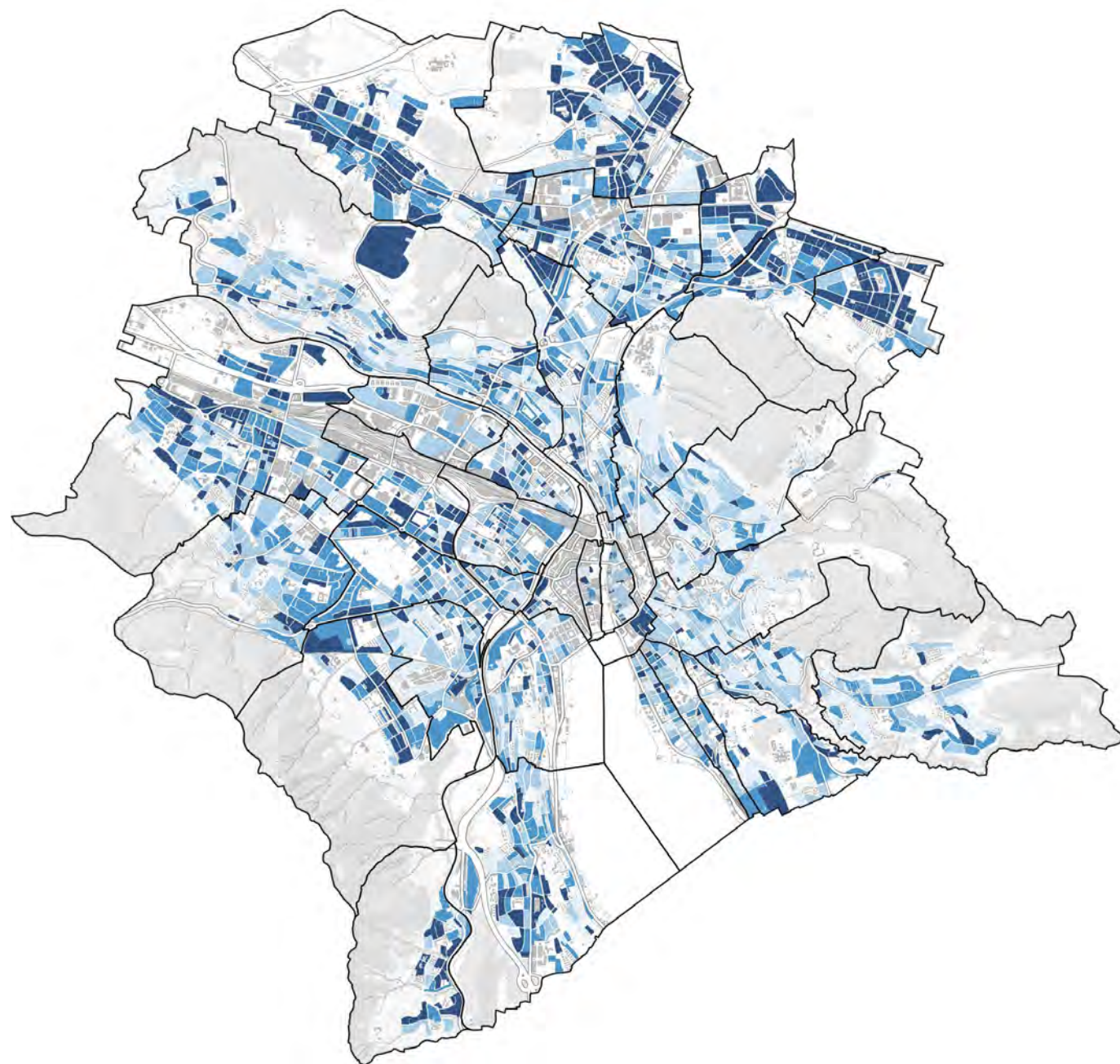
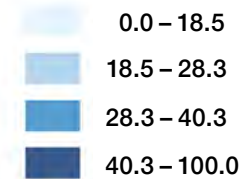


Abbildung 22: Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2019 (Kleinquartierebene)

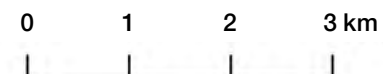


**Anteil AusländerInnen aus
Nicht-EU/EFTA-Staaten 2019
(in %, in Quartilen)**



Berechnung/Beschrieb:
Anteil AusländerInnen aus
Nicht-EU/EFTA-Staaten 2019
am Total der AusländerInnen

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



Die Messung des **Anteils fremdsprachiger AusländerInnen** geschieht aufgrund fehlender Daten über eine Annäherung: es wird der Anteil Personen ohne schweizerische, deutsche oder österreichische Staatsbürgerschaft am Total der Wohnbevölkerung berechnet. Der gesamtstädtische Anteil liegt dabei im Jahr 2019 bei 23.4%.

Die Resultate auf Quartiersebene lassen dabei einen sehr hohen Anteil in Zürich Nord sowie in den Quartieren Altstetten, Hard, Langstrasse, Leimbach und Seefeld erkennen, während in den Wohngegenden an den Hügelszügen sowie in der Innenstadt der Anteil am tiefsten liegt. Es scheint hier also eine gewisse Korrelation mit den sozioökonomischen Indikatoren vorzuliegen. Auf der anderen Seite sind Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft, welche aktuell die grösste Zuwanderungsgruppe in der Stadt Zürich bilden, im Durchschnitt sozioökonomisch bessergestellt.

Die Nachzeichnung der zeitlichen Entwicklung zeigt, dass der Anteil fremdsprachiger AusländerInnen über die letzten zehn Jahre gesamtstädtisch um 5.9% gestiegen ist. Diese Zunahme ist insbesondere in den Quartieren Enge, Hirslanden, Leimbach und Witikon zu beobachten. Eine deutliche Abnahme dieses Anteils hat hingegen in den Quartieren Gewerbeschule, Hard, Langstrasse, Saatlen, Sihlfeld, Wipkingen und insbesondere im Quartier Friesenberg stattgefunden.

Der **Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten** wird gemessen am Total der AusländerInnen. Die Verwendung dieses Indikators basiert auf der Annahme, dass Personen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten mit hohen Hürden auf dem Arbeitsmarkt und damit auch mit gewissen Barrieren auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert sind. Gesamtstädtisch liegt der Anteil im Jahr 2019 bei 34.1%.

Die Auswertungen auf Quartiersebene zeigen ein sehr ähnliches Bild wie beim vorhergehenden Indikator – auch hier sind in den Quartieren und Kleinquartieren Überschneidungen mit dem sozioökonomischen Status sichtbar.

Der Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten ist aber über die letzten zehn Jahre gesunken, und zwar gesamtstädtisch um rund 14.7%. Eine starke Abnahme lässt sich dabei vor allem in den Quartieren Gewerbeschule und Langstrasse feststellen, während insbesondere im Quartier Leimbach der Anteil über die letzten zehn Jahre deutlich zugenommen hat. Da sich der Anteil am Total der AusländerInnen berechnet, werden diese Veränderungen aber stark beeinflusst vom Umzugsverhalten von EU/EFTA-BürgerInnen, welche einen Grossteil der ausländischen Bevölkerung in Zürich ausmachen.

2.2 Indikatoren zur baulichen Entwicklung

Mit dem stetigen Bevölkerungswachstum und im Einklang mit den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton Zürich schreitet die **bauliche Entwicklung** in der Stadt Zürich rasch voran. Dabei sind verschiedene Faktoren auszumachen, welche die bauliche Erneuerung und Verdichtung stark beeinflussen. So sind das Gebäudealter, die bestehenden Ausnützungsreserven sowie das Mietpreisniveau im Umfeld zentrale Treiber der baulichen Entwicklung. Die Präsenz von gemeinnützigem Wohnraum auf der anderen Seite stellt zwar keinen hemmenden Faktor dar, gewährleistet aber in aller Regel eine sozialverträgliche Weiterentwicklung von Häusern und Siedlungen.

Zur Erhebung von möglichen baulichen Entwicklungen und zur Lokalisierung von Gebieten, in denen mit stärkeren Erneuerungs- und Verdichtungsprozessen zu rechnen ist, werden die folgenden vier **Indikatoren zur baulichen Entwicklung**⁶ auf Quartier- und/oder Kleinquartierebene dargestellt:

- Bevölkerungsprognose (nur auf Quartierebene)
- Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1940–70)
- Mietpreisniveau (nur auf Quartierebene)
- Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften

Die **Erläuterungen** zu den Resultaten finden sich anschliessend an die kartographischen Darstellungen auf [Seite 42](#).⁷

6 Die Ausnützungsreserven (d. h. die Differenz zwischen dem baulichen Bestand und der Gesamtkapazität der Bau- und Zonenordnung 2016) stellen weitere Anreize für die Innenentwicklung und die bauliche Verdichtung dar. Dies wird im [Kapitel 3.1](#) detailliert dargestellt und erläutert.

7 Eine Zusammenstellung der Werte aller Indikatoren pro Quartier findet sich in Anhang II.

Abbildung 23: Bevölkerungsprognose (Quartierebene)

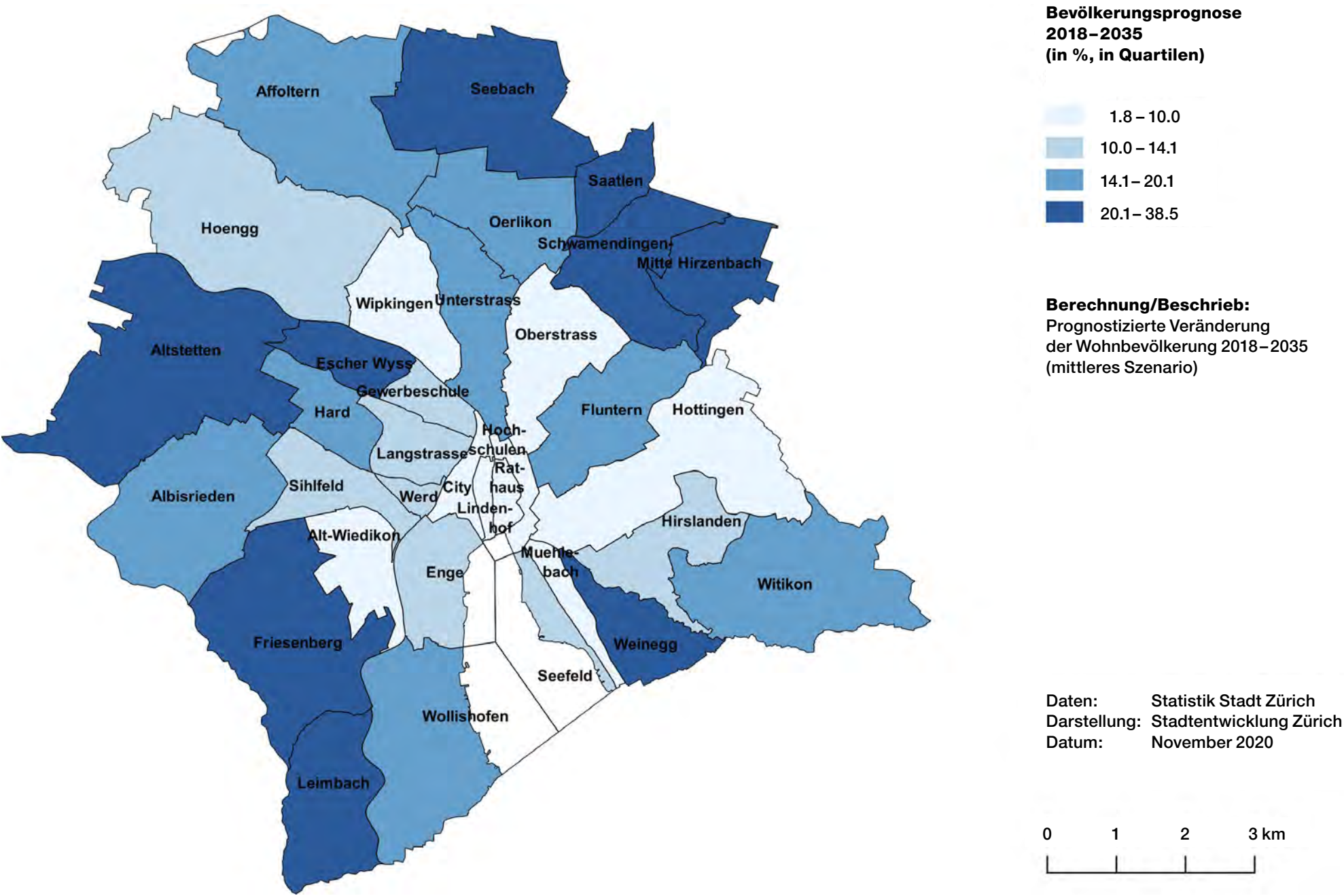


Abbildung 24: Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1940–1970) (Quartierebene)

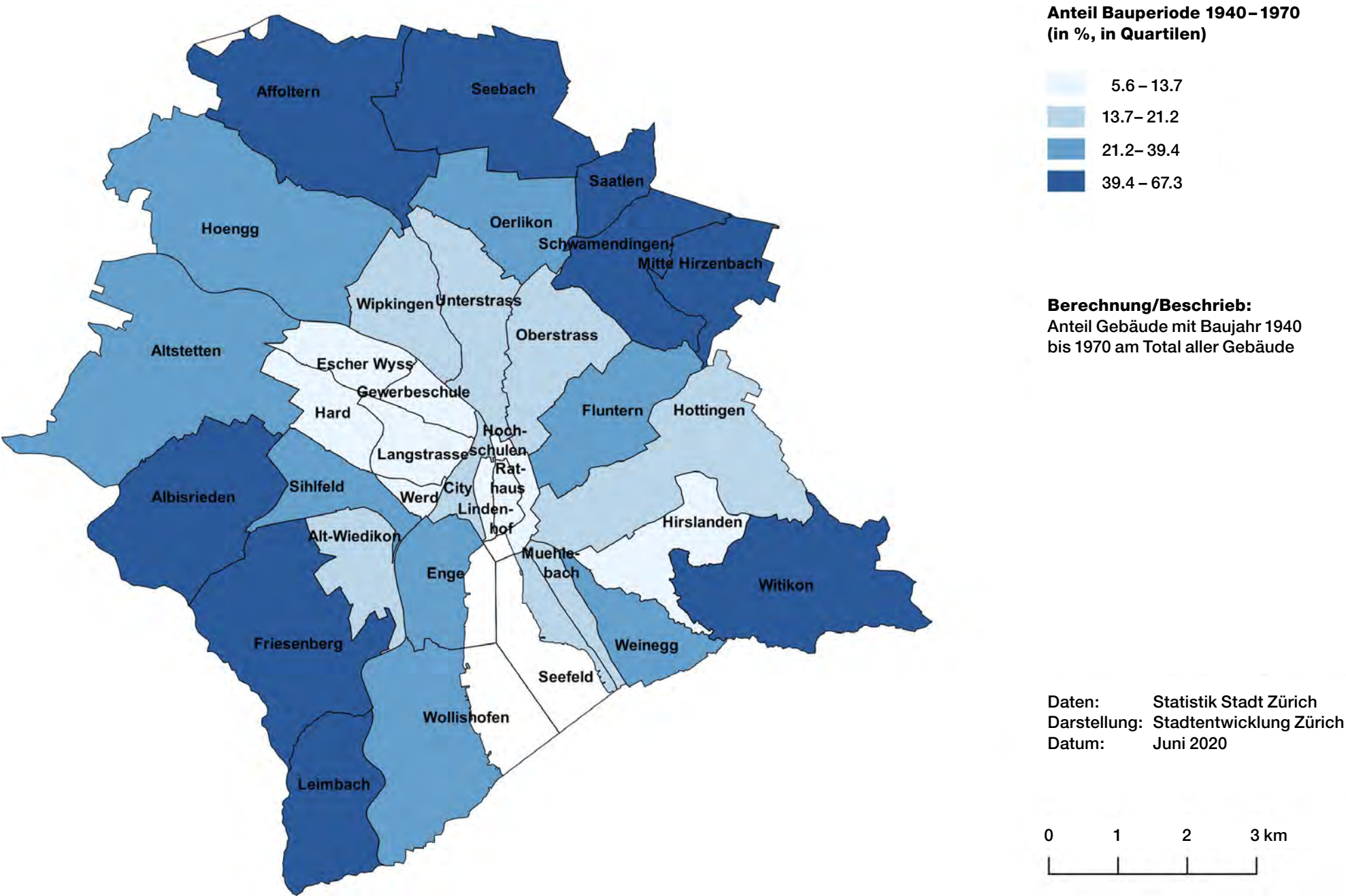
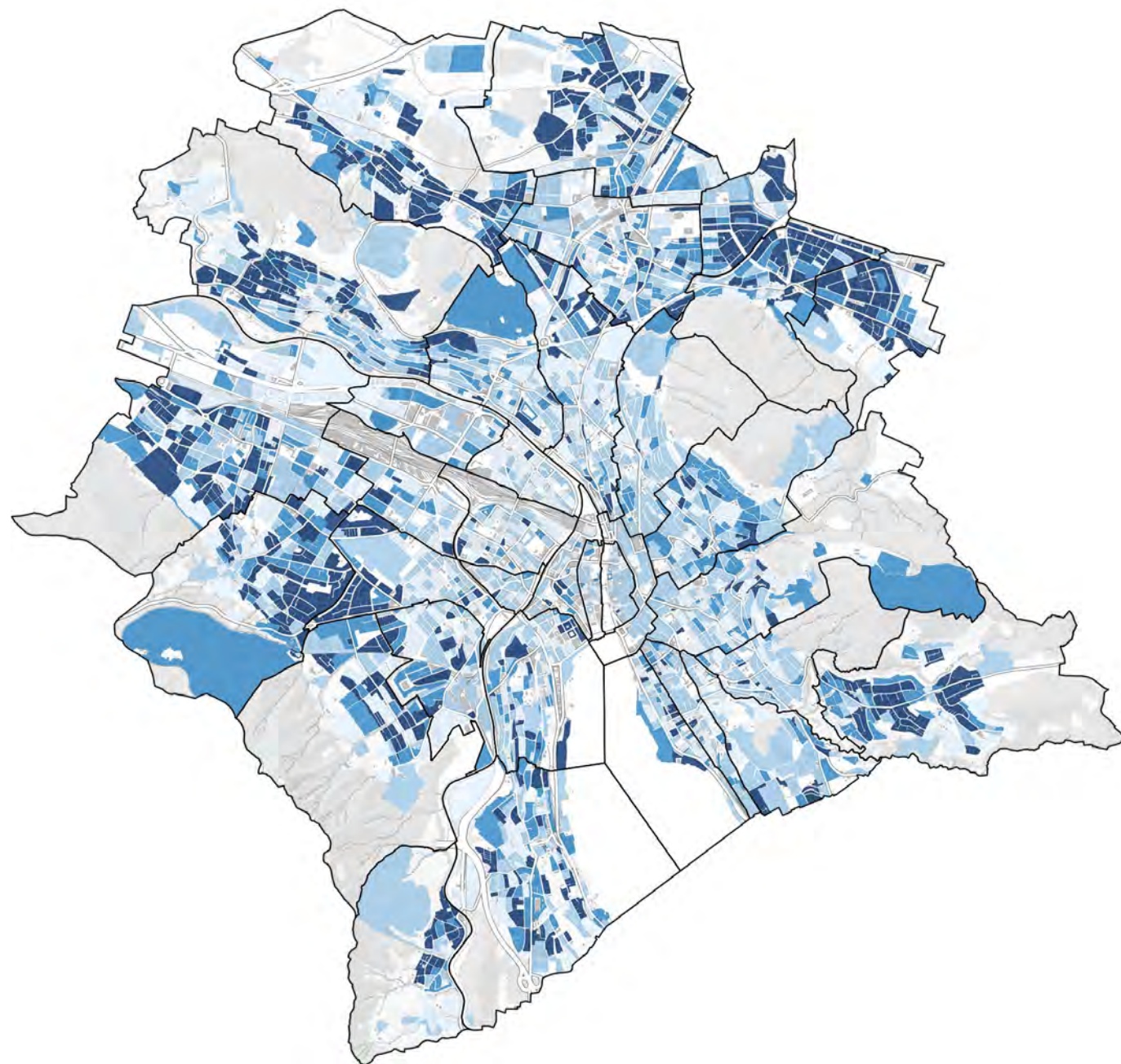
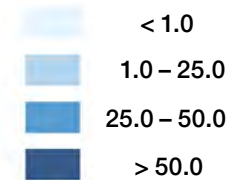


Abbildung 25: Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1940–1970) (Kleinquartierebene)



**Anteil Gebäude mit Baujahr
1940 bis 1970
(in %, in Quartilen)**



Berechnung/Beschrieb:

Anteil Gebäude mit Baujahr 1940
bis 1970 am Total aller Gebäude

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



The map shows the city of Winterthur divided into 25 districts. The districts are color-coded based on population density, with darker shades of blue indicating higher density. The districts are labeled as follows:

- Affoltern
- Seebach
- Saatlen
- Oerlikon
- Schwamendingen
- Mitte Hirzenbach
- Unterstrass
- Wipkingen
- Oberstrass
- Altstetten
- Escher Wyss
- Gewerbeschule
- Hard
- Fluntern
- Hottingen
- Hochschulen
- Rathaus
- City
- Lindenhof
- Werd
- Sihlfeld
- Langstrasse
- Alt-Wiedikon
- Engel
- Muehlebach
- Hirslanden
- Witikon
- Friesenberg
- Leimbach
- Wollishofen
- Seefeld
- Weinegg
- Albisrieden

257 – 316
316 – 374
374 – 403
403 – 542

Daten: GeolInfo (Wüest Partner)
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: Juni 2020

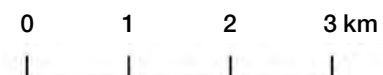
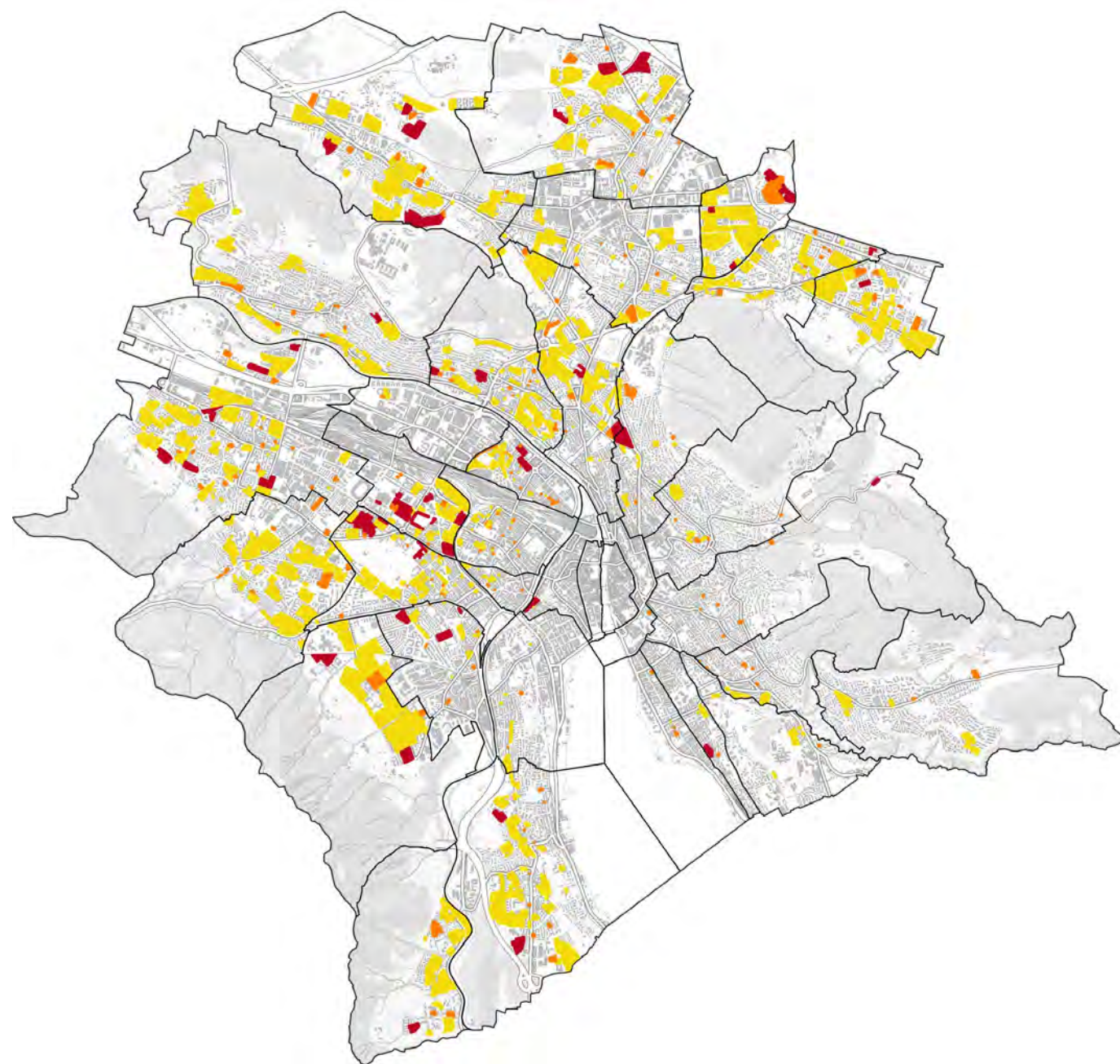


Abbildung 27: Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften 2020

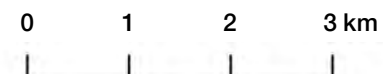


**Wohnbauten gemeinnütziger
Bauträgerschaften 2020**

- Stadt Zürich
- Städtische Stiftungen
- Wohnbaugenossenschaften

Berechnung/Beschrieb:
Wohnbauten von gemeinnützigen
Bauträgerschaften im Jahr 2020

Daten: Wohnbauförderung Kanton Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: Juni 2020



Der Indikator der **Bevölkerungsprognose** bezieht sich auf die von Statistik Stadt Zürich publizierten Bevölkerungsszenarien, welche die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung bis ins Jahr 2035 anhand eines Demographie- und eines Wohnungsmodells berechnen.⁸ Das Demographiemodell stützt sich dabei auf die erwarteten Geburten, Todesfälle, Zu- und Wegzüge, während sich das Wohnungsmodell am Wohnungsbestand orientiert und zusätzlich geplante Wohnbauprojekte und Daten zu weiteren Kapazitäten und Reserven mit einbezieht. Im vorliegenden Bericht wird das mittlere – wahrscheinlichste – Szenario verwendet.

Die Resultate zeigen, dass der stärkste Bevölkerungszuwachs in den Stadtrandquartieren erwartet wird, während in den innerstädtischen Quartieren weniger Wachstum prognostiziert ist. Die stärksten Veränderungen mit über 30% Zuwachs werden gemäss Modell in den Quartieren Escher Wyss (+37.7%), Hirzenbach (+38.1%), Saatlén (+38.5%) und Seebach (+36.5%) stattfinden.

Mit dem Indikator zum **Gebäudealter** soll das Erneuerungspotenzial des Gebäudeparks auf Quartier- und Kleinquartierebene dargestellt werden. Gemäss einer Erhebung von Statistik Stadt Zürich liegt der wahrscheinlichste Zeitraum für einen Ersatzneubau bei einem Gebäudealter zwischen rund 50 und 80 Jahren.⁹ Daher misst der Indikator den Anteil der Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 in den entsprechenden Perimetern. Gesamtstädtisch liegt dieser Anteil bei 29.8%.

Die Darstellung lässt erkennen, dass das Erneuerungspotenzial in den Aussenquartieren klar am höchsten liegt – so ist in Zürich Nord und in den Quartieren Albisrieden, Friesenberg, Leimbach und Witikon die Wahrscheinlichkeit für eine hohe Anzahl Ersatzneubauten während der kommenden Jahre klar am höchsten. Die Abbildung ähnelt dabei stark der Karte zur Bevölkerungsprognose, da sich diese ebenfalls auf den Gebäudebestand als zentrales Kriterium abstützt. In den innerstädtischen Quartieren liegt das durchschnittliche Gebäudealter im Vergleich zwar deutlich höher, Ersatzneubauten sind hier aber aufgrund der zahlreichen historischen und/oder denkmalgeschützten Gebäude weniger ein Thema.

Die Berechnung des **Mietpreinsniveaus** auf Quartierebene stützt sich auf Daten aus dem GeoInfo-Portal von Wüest Partner, das eine umfassende Inseratedatenbank aus Printinseraten und Online-Plattformen beinhaltet. Der Indikator misst die angebotene Median-Jahresnettomiete pro m² – berücksichtigt werden dabei alle Inserate von Januar bis Dezember 2019 für alle Wohnungsgrössen.

Die Resultate zu den Angebotsmieten zeigen, dass diese im Kreis 1 und in den angrenzenden Quartieren an den Hanglagen sowie um den See am höchsten liegen, während sie in Zürich Nord und in den Quartieren Albisrieden, Leimbach und Witikon am tiefsten sind. Auffällig ist dabei, dass das Quartier Langstrasse unterdessen im höchsten Quartil angekommen ist. Leicht hemmend bezüglich einer weiteren Mietpreissteigerung könnte hier aber die häufig kleinteilige Grundeigentümerstruktur wirken.

Die Karte zu den **Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften** stützt sich auf Daten der Wohnbauförderung des Kantons Zürichs und bildet die gemeinnützigen Siedlungen und Einzelgebäude im Jahr 2020 in der Stadt Zürich ab – gegliedert nach Wohnbauten der Stadt Zürich, von städtischen Stiftungen und Wohnbaugenossenschaften¹⁰. Der gesamtstädtische Anteil der gemeinnützigen Wohnungen liegt dabei bei 25.2%.

Die kartographische Darstellung zeigt auf, dass die dichteste Verteilung von gemeinnützigen Siedlungen in den Quartieren Friesenberg, Leimbach und Saatlén vorliegt. Ebenfalls viele gemeinnützige Wohnungen weisen die Quartiere Hard und Hirzenbach auf, während in den letzten Jahren viel neuer gemeinnütziger Wohnraum in den Quartieren Affoltern, Seebach und Saatlén entstanden ist.¹¹

8 Statistik Stadt Zürich (2019). Bevölkerungsszenarien 2019–2035. Dokumentation. Zürich, 24. April 2019.

9 Statistik Stadt Zürich (2016). Bauliche Erneuerung in Zahlen. Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich 2000–2015. Zürich, 6. Juli 2016.

10 Inkludiert bei den Wohnbaugenossenschaften sind die privaten Stiftungen.

11 In Tabelle 7 in Anhang II sind die Anteile des gemeinnützigen Wohnraums pro Quartier zusammengestellt.

2.3 Überlagerung von sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung

Im Hinblick auf die übergeordnete Zielsetzung der Verhinderung von grösseren Verdrängungs- und Entmischungsprozessen soll im Folgenden festgestellt werden, wo voraussichtlich bauliche Erneuerungsprozesse auf besonders vulnerable Bevölkerungsgruppen treffen. Zu diesem Zweck erfolgt eine **Überlagerung von Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung und zur baulichen Entwicklung**.

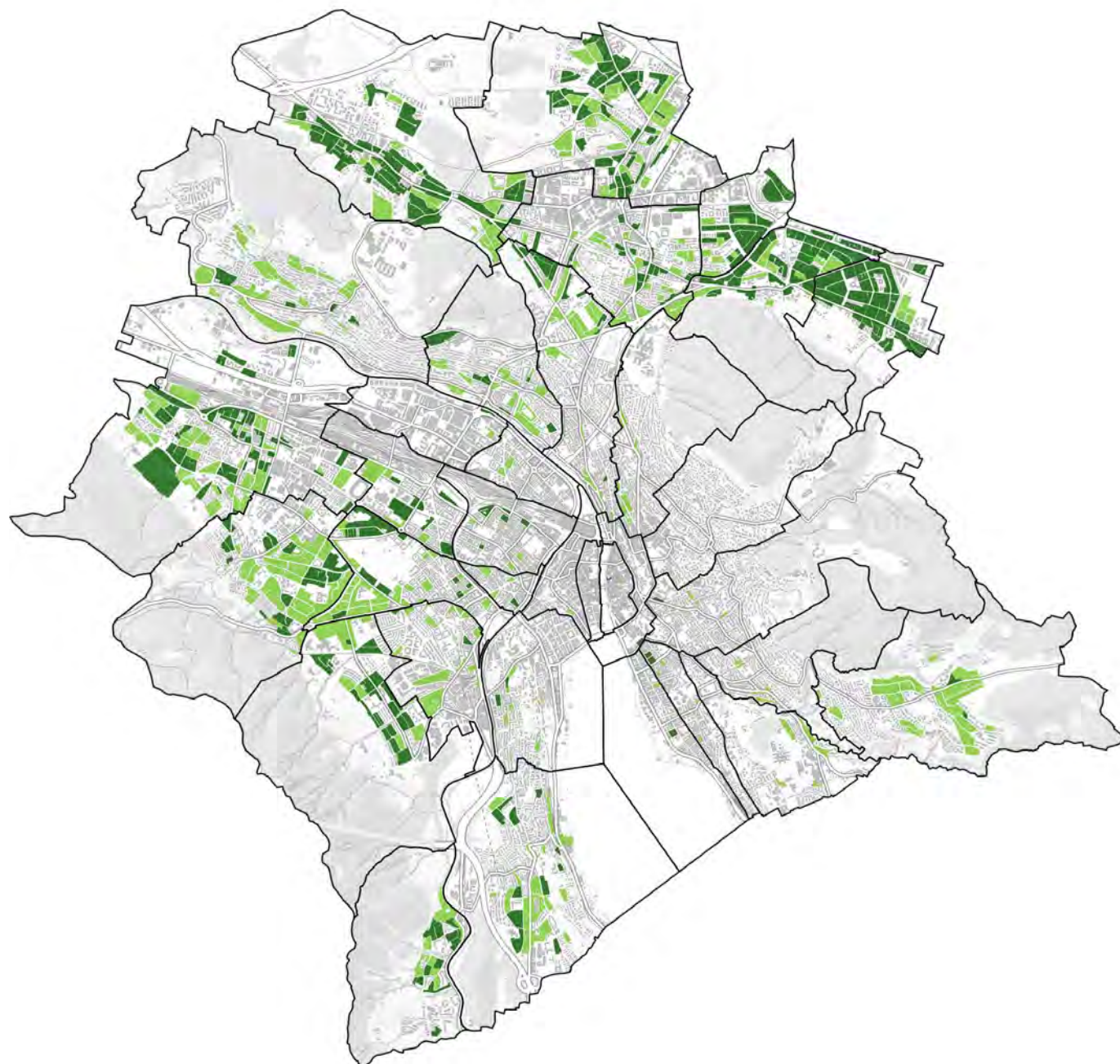
Hierfür werden diejenigen **Indikatoren** gewählt, die in den jeweiligen Unterkategorien als **besonders relevant** erachtet werden und **auf Kleinquartierebene** erhoben werden können (siehe Tabelle 2). Bezüglich der sozialen Vulnerabilität werden das Einkommen, das Alter und die Sprache als äusserst relevante mögliche Hürden auf dem Wohnungsmarkt angesehen. Für die bauliche Entwicklung auf der anderen Seite stehen das Gebäudealter sowie die Verteilung der Wohnbauten gemeinnütziger Bau-trägerschaften im Vordergrund, um Aussagen zur zukünftigen baulichen Entwicklung machen zu können.

In den folgenden resultierenden **Überlagerungskarten** werden jeweils nur die Ausprägungen über dem Median dargestellt, um die relevantesten Fälle aufzuzeigen (für das Haushaltsäquivalenzeinkommen sind es folglich die Ausprägungen unter dem Median). Die **Erläuterungen** zu den Resultaten finden sich anschliessend an die kartographischen Darstellungen auf [Seite 47](#).

Tabelle 2: Verwendete Indikatoren für die Überlagerung von sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung

Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)	Indikatoren zur baulichen Entwicklung
Sozioökonomische Indikatoren – Haushaltsäquivalenzeinkommen – Arbeitslosenquote (nur Quartierebene) – Sozialhilfequote (nur Quartierebene) Demographische Indikatoren – Jugendquotient – Altersquotient – Betagtenquotient – Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil Indikatoren zu Nationalität und Sprache – Anteil fremdsprachiger AusländerInnen – Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten	Indikator zur Bevölkerungsentwicklung – Bevölkerungsprognose (nur Quartierebene) Indikator zur Gebäudestruktur – Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1940–70) Indikatoren zum Wohnungsmarkt – Mietpreisniveau (nur Quartierebene) – Wohnbauten gemeinnütziger Bau-trägerschaften

Abbildung 28: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (> Median von 14.5%)



**Überlagerung von Median-Haushalts-
äquivalenzeinkommen 2016
und Anteil Gebäude mit Baujahr
1940 bis 1970
(> Median von 14.5%)**

 Haushaltsäquivalenzeinkommen
im zweituntersten Quartil

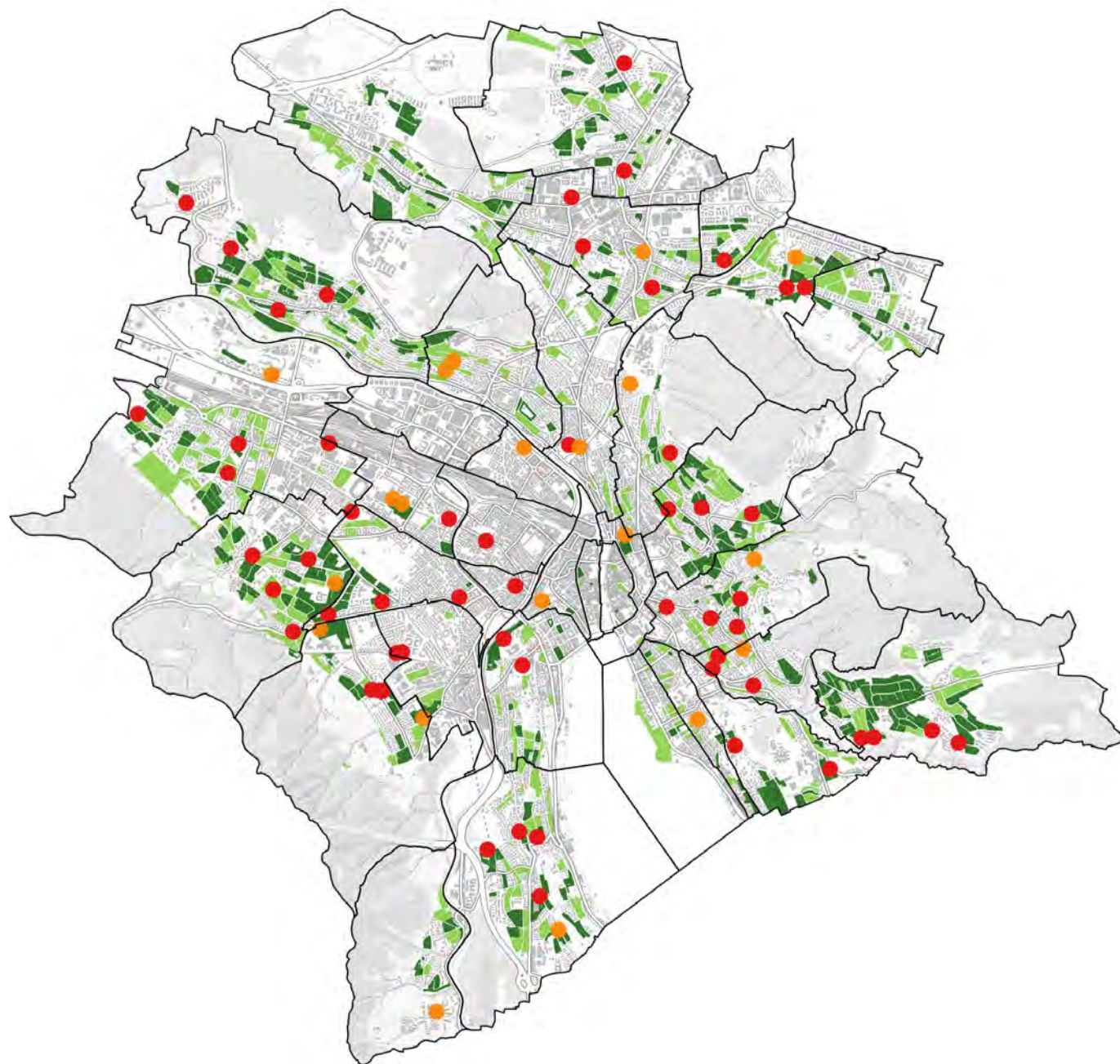
 Haushaltsäquivalenzeinkommen
im untersten Quartil

Berechnung/Beschrieb:
Überlagerung von Median-Haushalts-
äquivalenzeinkommen 2016 (Werte
unter Median) und Anteil Gebäude mit
Baujahr 1940 bis 1970 (Werte über
Median von 14.5%)

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



Abbildung 29: Altersquotient 2019 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (> Median von 14.5%)



Überlagerung von Altersquotient 2019 und Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (> Median von 14.5%)

- Altersquotient im zweitobersten Quartil
- Altersquotient im obersten Quartil
- Städtische Alterszentren
- Private Altersheime

Berechnung/Beschrieb:
Überlagerung von Altersquotient 2019 (Werte über Median) und Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (Werte über Median von 14.5%)

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

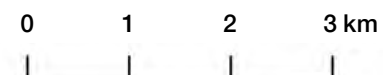
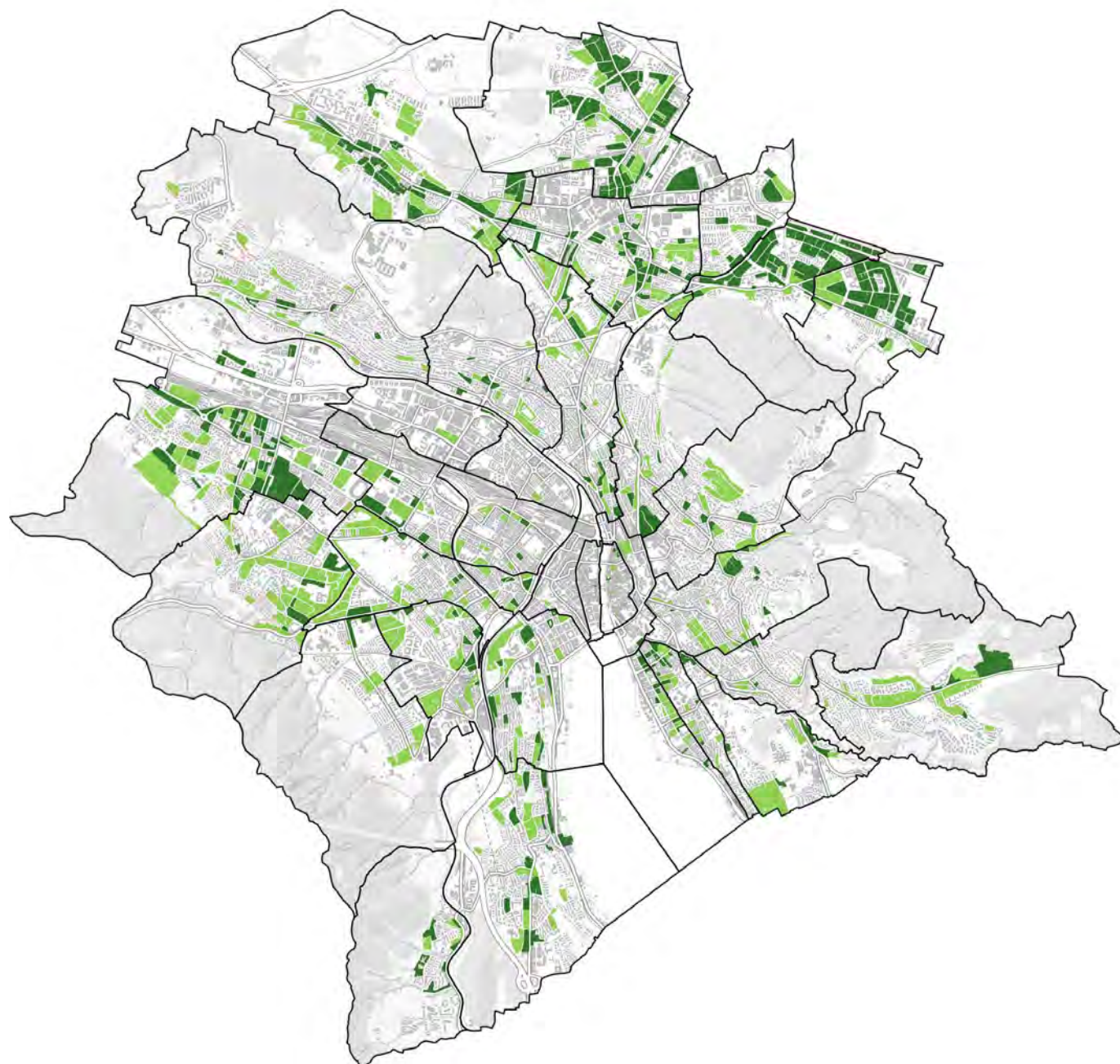


Abbildung 30: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (> Median von 14.5%)



**Überlagerung von Anteil fremd-
sprachiger AusländerInnen 2019
und Anteil Gebäude mit Baujahr
1940 bis 1970
(> Median von 14.5%)**

 Anteil fremdsprachiger
AusländerInnen im
zweitobersten Quartil

 Anteil fremdsprachiger
AusländerInnen im
obersten Quartil

Berechnung/Beschrieb:
Überlagerung von Anteil fremd-
sprachiger AusländerInnen 2019
(Werte über Median) und Anteil
Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970
(Werte über Median von 14.5%)

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



In allen drei Überlagerungskarten dient das **Gebäudealter** der Erhebung von voraussichtlichen baulichen Erneuerungsprozessen. Dabei wird der Anteil der Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 auf Kleinquartierebene gemessen, da gemäss einer Erhebung von Statistik Stadt Zürich der wahrscheinlichste Zeitraum für einen Ersatzneubau bei einem Gebäudealter zwischen rund 50 und 80 Jahren liegt.¹² Ausgewiesen werden in den Überlagerungskarten nur die Ausprägungen über dem Median von 14.5%.

In der **Überlagerung mit dem Haushaltsäquivalenzeinkommen** (Abbildung 28) zeigt sich deutlich, wo das höchste bauliche Erneuerungspotenzial auf die Bevölkerungsgruppen mit den tiefsten Einkommen trifft: es sind vor allem Quartiere im Westen (Altstetten, Albisrieden, Friesenberg, Leimbach, Sihlfeld und Wollishofen) sowie Quartiere im Norden der Stadt (Affoltern, Seebach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach), wo diesbezüglich das Risiko von sozialen Verdrängungsprozessen am höchsten liegt.

Die Karte der **Überlagerung mit dem Altersquotienten** (Abbildung 29) weist eine etwas fragmentiertere Struktur auf: Neben den in der vorhergehenden Karte bereits sichtbaren Fokusgebieten sind hier zusätzlich die Quartiere Höngg, Hottingen und Witikon stark betroffen und weisen ein hohes bauliches Erneuerungspotenzial kombiniert mit einer starken Präsenz älterer Personen auf.

In der **Überlagerung mit dem Anteil fremdsprachiger AusländerInnen** (Abbildung 30) sind schliesslich klare Übereinstimmungen mit der ersten Überlagerungskarte ersichtlich. Am dunkelsten eingefärbt erscheinen hier die Quartiere Altstetten, Affoltern, Seebach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach, wo das höchste bauliche Erneuerungspotenzial auf diejenigen Bevölkerungsgruppen trifft, bei welchen die Sprache vermutlich eine zentrale Hürde auf dem Wohnungsmarkt darstellt.

Einen dämpfenden Effekt auf die Mietpreisentwicklung und allfällige soziale Verdrängungsprozesse dürfte die **Verteilung der Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften** haben, da diese Trägerschaften in aller Regel eine möglichst sozialverträgliche Entwicklung bei baulichen Erneuerungsprozessen gewährleisten. In **Abbildung 31** wird daher die Überlagerung von Haushaltsäquivalenzeinkommen und Gebäudealter noch zusätzlich mit den Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften ergänzt. Es zeigt sich dabei deutlich, dass in zahlreichen sensiblen Gebieten mit vergleichsweise tiefen Einkommen und einem hohen baulichen Erneuerungspotenzial auch eine hohe Dichte von gemeinnützigen Wohnungen besteht. Das Risiko sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozesse dürfte dadurch substantiell reduziert werden.

¹² Statistik Stadt Zürich (2016). Bauliche Erneuerung in Zahlen. Erneuerung von Wohnbauten in der Stadt Zürich 2000–2015. Zürich, 6. Juli 2016.

Abbildung 31: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1940 bis 1970 (> Median von 14.5%) mit Berücksichtigung der Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften



**Überlagerung von Median-Haushalts-
äquivalenzeinkommen 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-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


2.4 Schlussfolgerungen

Die Stadt Zürich wächst kontinuierlich und wird dieses Wachstum in den kommenden Jahren und Jahrzehnten hauptsächlich über eine **Verdichtung im Bestand** bewerkstelligen, da nur noch wenig Baulandreserven vorhanden und viele der grossen Industrieareale bereits umgenutzt sind. Diese Innenentwicklung erfolgt dabei hauptsächlich über den Ersatzneubau von Wohnungen, was durch die damit einhergehende Mietpreissteigerung stets Risiken im Hinblick auf mögliche **Verdrängungs- und Entmischungsprozesse** mit sich bringt. Nötig sind daher die Erhaltung und Stärkung der sozialen Durchmischung und des gesellschaftlichen Zusammenhalts – insbesondere in Gebieten, die von der baulichen Verdichtung stark betroffen sind und deren Bevölkerung hinsichtlich sozioökonomischer Kriterien besonders vulnerabel ist.

Das allgemeine sozialräumliche Monitoring hat nun aufgezeigt, dass **Gebiete mit einem hohen baulichen Erneuerungspotenzial** in der Regel auch einen **hohen Anteil sozial vulnerabler Bevölkerungsgruppen** aufweisen, was aufgrund des tieferen Mietpreinsniveaus keine Überraschung darstellt. Eine starke Präsenz dieser Verbindung ist hauptsächlich im Norden (in den Quartieren Affoltern, Seebach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach), im Westen (in den Quartieren Altstetten und Albisrieden) sowie im Süden der Stadt (im Quartier Leimbach und teilweise in Wollishofen) vorhanden. Hier treffen vergleichsweise tiefe Einkommen, höhere Sozialhilfe- und Arbeitslosenquoten sowie mehr Ausländerinnen und Ausländer mit fremder Muttersprache oder aus Nicht-EU/EFTA-Staaten auf eine ältere Bausubstanz und tiefere Mietpreise. Gleichzeitig liegt in diesen Quartieren aber auch der **Anteil gemeinnütziger Wohnungen** häufig überdurchschnittlich hoch, was die mit einer baulichen Erneuerung einhergehende Mietpreissteigerung deutlich dämpfen kann.

In den Wohngegenden an den Hügelzügen – vor allem des Zürichbergs und des Adlisbergs – sowie in der Innenstadt leben hingegen die **sozioökonomisch besser gestellten Bevölkerungsgruppen**. Im gesamtstädtischen Vergleich finden sich hier die höchsten Einkommen, die tiefsten Arbeitslosen- und Sozialhilfequoten sowie eher wenig Ausländerinnen und Ausländer mit fremder Muttersprache oder aus Nicht-EU/EFTA-Staaten. In diesen Quartieren werden auch die höchsten Mieten gezahlt und der Anteil gemeinnütziger Wohnungen liegt dabei sehr tief.

Ersichtlich in der Auswertung ist zudem die **Mietpreisentwicklung** der Kreise 3, 4 und 5. Während die Entwicklung im Quartier Escher Wyss bereits in den 1990er Jahren einsetzte, erfuhren unter anderem die Quartiere Gewerbeschule, Langstrasse und Sihlfeld in den letzten zehn bis zwanzig Jahren eine starke Aufwertung. So ist das Quartier Langstrasse beispielsweise bereits im höchsten Quartil der Angebotsnettomietpreise angekommen, während das Einkommensniveau zurzeit aber noch unterdurchschnittlich ausfällt und Arbeitslosen- und Sozialhilfequoten im höchsten Quartil verbleiben. Hier zeichnet sich also eine weitere Aufwertungsentwicklung ab, die aber durch die eher kleinteilige Grundeigentümerstruktur noch etwas gebremst werden könnte.

Die Karten zeigen schliesslich eine gewisse Korrelation der **Jugend- und Altersquotienten**: Kinder und Personen im Pensionsalter sind in den Stadtrandquartieren grundsätzlich stärker vertreten und weniger präsent in den Kreisen 4 und 5. Während sich der Jugendquotient aber auch im Kreis 1 im untersten Quartil einordnet, liegen Alters- und Betagtenquotient zusätzlich in den Quartieren in Zürich Nord eher tief.

3 Sozialräumliches Monitoring bezogen auf die kommunale Richt- und Nutzungsplanung

3.1 Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016

Mit der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) wird die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke verbindlich für die Grundeigentümerschaften geregelt. Die **Ausnützungsreserven** (d. h. die Differenz zwischen dem baulichen Bestand und der Gesamtkapazität der Bau- und Zonenordnung) stellen dabei neben anderen Faktoren, zum Beispiel dem Gebäudealter oder der Zentralität eines Gebiets, **Anreize für die Innenentwicklung und die bauliche Verdichtung** dar.

Von besonderer Bedeutung ist dabei Art. 8 BZO, welcher die Anwendung des Instruments der **Arealüberbauung** regelt. Dieser besagt, dass auf Parzellen von mindestens 6 000 m² eine höhere Ausnutzung zulässig ist, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Arealüberbauungen sind in Zentrums- und Wohnzonen erlaubt (ausser in der Zone W2b) und das kantonale Planungs- und Baugesetz knüpft erhöhte Anforderungen an die Gestaltung dieser Bauten und der Aussenräume (§71).

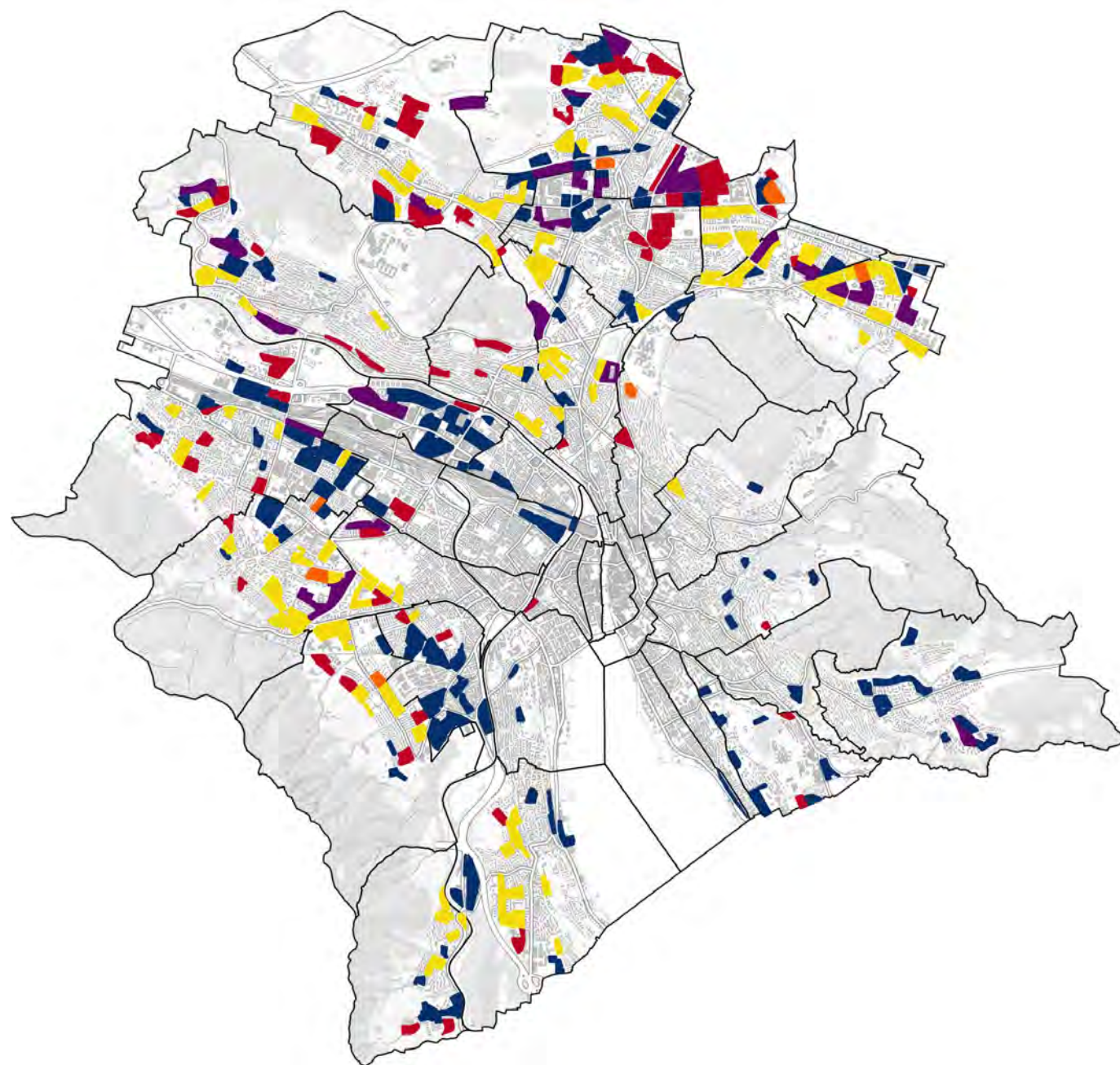
Anreize für eine bauliche Entwicklung bestehen also insbesondere auf Parzellen mit der Möglichkeit einer Arealüberbauung sowie bei Vorhandensein von wesentlichen Ausnützungsreserven. Abbildung 32 zeigt daher diejenigen **Kleinquartiere** mit Ausnützungsreserven von mindestens 1 000 m² Geschossfläche in Parzellen von mindestens 6 000 m². Unterschieden wird dabei zusätzlich zwischen privaten und gemeinnützigen Grundeigentümerschaften (Stadt Zürich/städtische Stiftungen/Wohnbaugenossenschaften¹³). Zu berücksichtigen gilt dabei, dass die Angaben zu den Ausnützungsreserven auf Vermessungsdaten basieren und daher etwa drei Jahre der aktuellen Entwicklung hinterherhinken.

Gemäss der **kartographischen Darstellung** finden sich zahlreiche dieser Ausnutzungsreserven im Norden und im Westen der Stadt Zürich – unabhängig von der Art der Grundeigentümerschaften. In den übrigen Quartieren sind weniger Reserven dieses Ausmasses und mit der Möglichkeit einer Arealüberbauung präsent – bei den Grundeigentümerschaften handelt es sich dabei meistens um Private.

Um zusätzlich festzustellen, wo voraussichtlich bauliche Erneuerungsprozesse auf besonders vulnerable Bevölkerungsgruppen treffen könnten, werden des Weiteren in **drei Überlagerungskarten** die Ausnützungsreserven mit drei verschiedenen Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung kombiniert. Analog zu Kapitel 2.3 werden als besonders relevante Indikatoren hierfür das Einkommen, das Alter und die Sprache erachtet. In den Überlagerungskarten werden dabei jeweils nur die Ausprägungen über dem Median dargestellt, um die relevantesten Fälle aufzuzeigen (für das Haushaltsäquivalenzeinkommen sind es folglich die Ausprägungen unter dem Median). Die Erläuterungen zu den Resultaten finden sich anschliessend an die kartographischen Darstellungen.

13 Inkludiert bei den Wohnbaugenossenschaften sind die privaten Stiftungen.

Abbildung 32: Kleinquartiere mit Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$ Geschossfläche in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$



**Kleinquartiere mit Reserven
BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$ 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 Grundeigentümerschaften
- Kleinquartiere mit Reserven sowohl privater als auch gemeinnütziger Grundeigentümerschaften

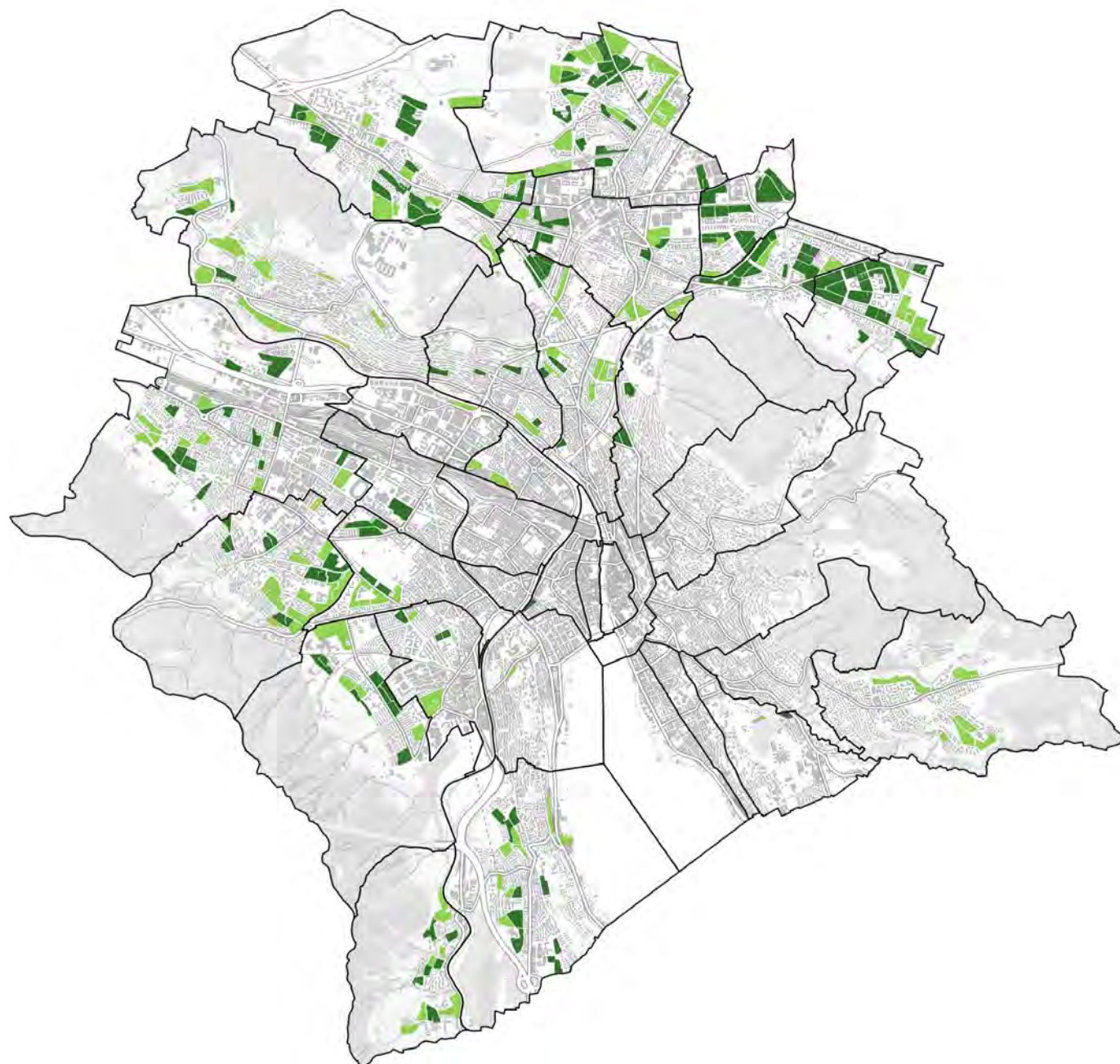
Berechnung/Beschrieb:

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



Abbildung 33: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2016 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$ Geschossfläche in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$



**Überlagerung von Median-Haushalts-
äquivalenzeinkommen 2016
und Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$
GF in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$**

 Haushaltsäquivalenzeinkommen
im zweituntersten Quartil

 Haushaltsäquivalenzeinkommen
im untersten Quartil

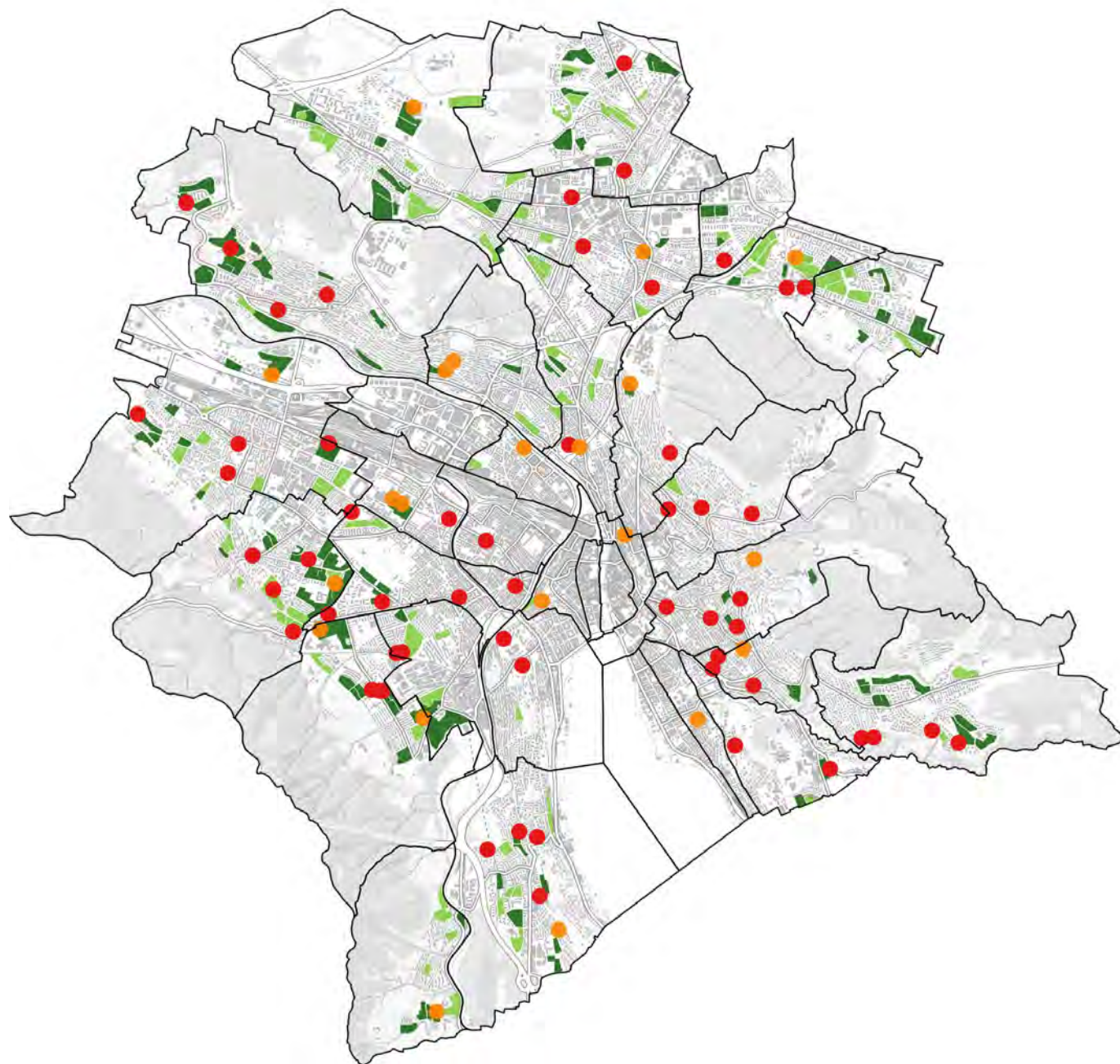
Berechnung/Beschrieb:

Überlagerung von Median-Haushalts-
äquivalenzeinkommen 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



**Abbildung 34: Altersquotient 2019 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$
Geschossfläche in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$**



**Überlagerung von Altersquotient 2019
und Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$ GF
in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$**

- Altersquotient im zweitobersten Quartil
- Altersquotient im obersten Quartil
- Städtische Alterszentren
- Private Altersheime

Berechnung/Beschrieb:
Überlagerung von Altersquotient 2019
(Werte über 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

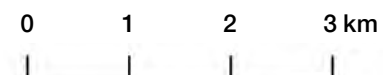
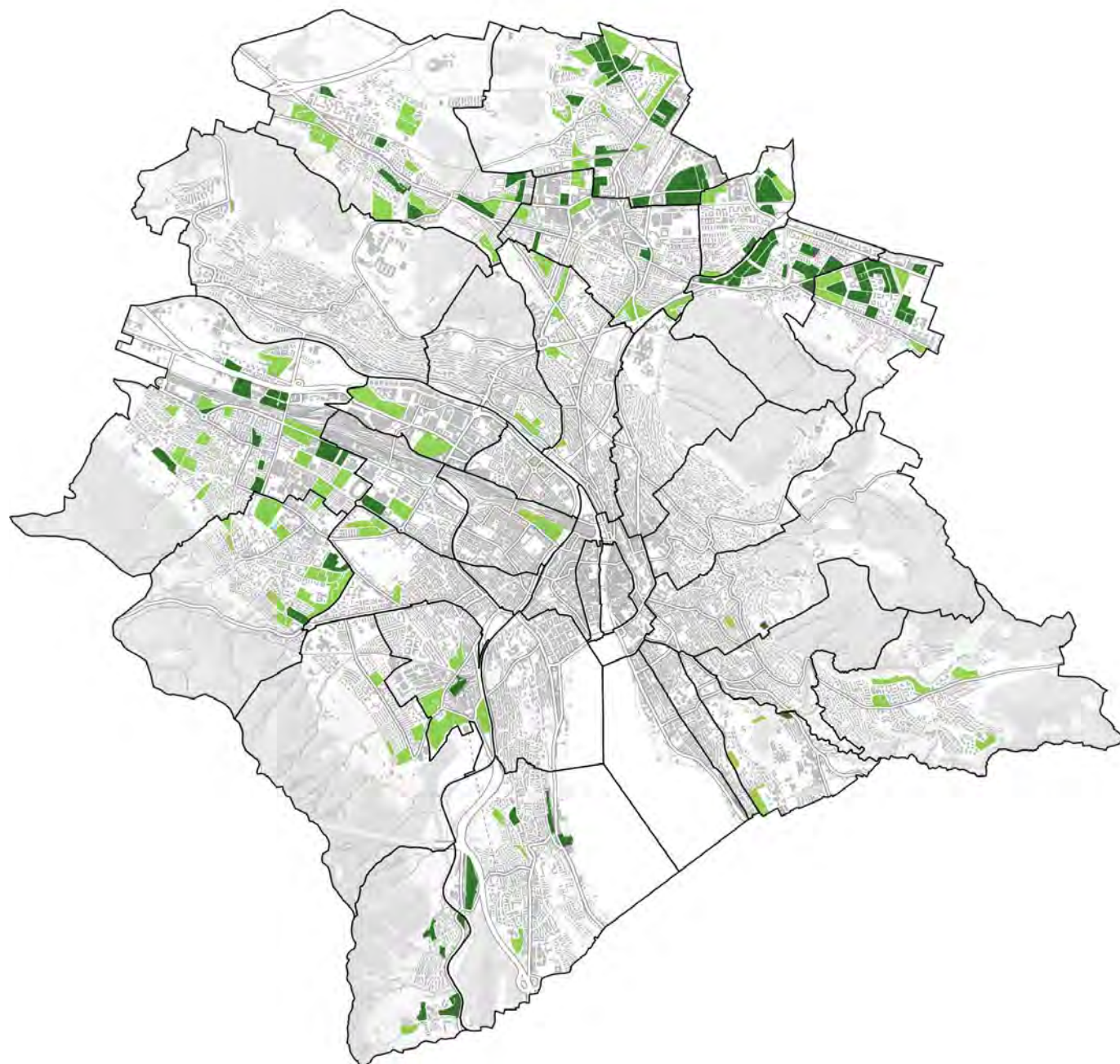


Abbildung 35: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$ Geschossfläche in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$



Überlagerung von Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 und Reserven BZO 2016 $\geq 1\,000\text{ m}^2$ GF in Parzellen $\geq 6\,000\text{ m}^2$

 Anteil fremdsprachiger AusländerInnen im zweitobersten Quartil

 Anteil fremdsprachiger AusländerInnen im obersten Quartil

Berechnung/Beschrieb:

Überlagerung von Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 (Werte über 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



In allen drei Überlagerungskarten sind als Basis die **Kleinquartiere mit Ausnutzungsreserven** von mindestens 1 000 m² Geschossfläche in Parzellen von mindestens 6 000 m² abgebildet. Es wird dabei davon ausgegangen, dass in diesen Kleinquartieren mit den genannten Ausnutzungsreserven und der bestehenden Möglichkeit einer Arealüberbauung die **Anreize für eine bauliche Entwicklung** am grössten sind.

In der **Überlagerung mit dem Haushaltsäquivalenzeinkommen** (Abbildung 33) zeigt sich deutlich, wo diese Ausnutzungsreserven auf die Bevölkerungsgruppen mit den tiefsten Einkommen treffen: Es sind hauptsächlich die Quartiere im Norden der Stadt (Affoltern, Seebach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach) und etwas schwächer ausgeprägt auch die Quartiere im Westen und Süden der Stadt (Altstetten, Albisrieden, Friesenberg, Leimbach, Sihlfeld und Wollishofen), wo sich das Risiko von sozialen Verdrängungsprozessen diesbezüglich am stärksten zeigt.

Die Karte der **Überlagerung mit dem Altersquotienten** (Abbildung 34) weist eine etwas fragmentiertere Struktur auf: Es sind hier vor allem die Stadtrandquartiere (u.a. auch Höngg und Witikon), welche grössere Ausnutzungsreserven kombiniert mit einer starken Präsenz älterer Personen aufweisen.

In der **Überlagerung mit dem Anteil fremdsprachiger AusländerInnen** (Abbildung 35) sind schliesslich einige Übereinstimmungen mit der ersten Überlagerungskarte ersichtlich. Dunkel eingefärbt sind hier insbesondere die Quartiere Hirzenbach, Schwamendingen-Mitte und Seebach, wo an mehreren Orten die genannten Ausnutzungsreserven kombiniert auftreten mit Bevölkerungsgruppen, bei welchen die Sprache vermutlich eine zentrale Hürde auf dem Wohnungsmarkt darstellt.

3.2 Gebiete mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus gemäss kommunalem Richtplan

Mit der Ersterarbeitung des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat vom 24. Oktober 2019) soll die **künftige Siedlungsentwicklung in der Stadt Zürich gesteuert** und die **angestrebte Innenentwicklung weiter konkretisiert** werden. Es ist davon auszugehen, dass die Anziehungskraft Zürichs als Wirtschafts- und Wohnstandort auch in den kommenden Jahrzehnten zu einer Zunahme der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in der Stadt Zürich führen wird. Die Anforderungen, die durch Wachstum und Veränderung ausgelöst werden, sollen dabei zum Vorteil für eine qualitätsvolle räumliche Stadtentwicklung genutzt werden.

Mit der kommunalen Richtplanung und den Festlegungen zur baulichen Verdichtung handelt die Stadt Zürich zudem entsprechend den **Vorgaben des Bundes und der kantonalen und regionalen Richtplanung**. Seit Mai 2014 ist die vom Volk am 3. März 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes in Kraft. So soll durch die Förderung einer kompakten Siedlungsentwicklung die Zersiedelung in der Schweiz gebremst werden und die Entwicklung verstärkt in den bestehenden Zentren stattfinden.

Zu den **räumlichen Schwerpunkten für die Innenentwicklung** in der Stadt Zürich gehören vor allem Gebiete, die durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen sind. Weitere Auswahlkriterien sind das Erneuerungspotenzial in der Bausubstanz sowie das Potenzial, neue öffentliche Freiräume oder Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen (zum Beispiel Schulen) zu schaffen. Räumliche Schwerpunkte ergeben sich somit im Westen der Stadt in Richtung Limmattal sowie in Zürich Nord. Des Weiteren besteht Potenzial in Gebieten in den Quartieren Witikon und Leimbach, wo gemäss BZO 2016 eine vergleichsweise niedrige Zonierung vorliegt. Entsprechend werden mit dem kommunalen Richtplan vierzehn **Gebiete mit baulicher Verdichtung über die Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 hinaus** festgelegt (siehe Abbildung 36 auf der folgenden Seite).¹⁴

Wenngleich das künftige Bevölkerungswachstum aufgrund der dargestellten Reserven der Bau- und Zonenordnung im gesamten Stadtgebiet stattfindet, sind die **Gebiete mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus** von besonderem Interesse und sollen daher im vorliegenden Kapitel des Monitorings hinsichtlich ihrer **Bevölkerungszusammensetzung** genauer betrachtet werden.

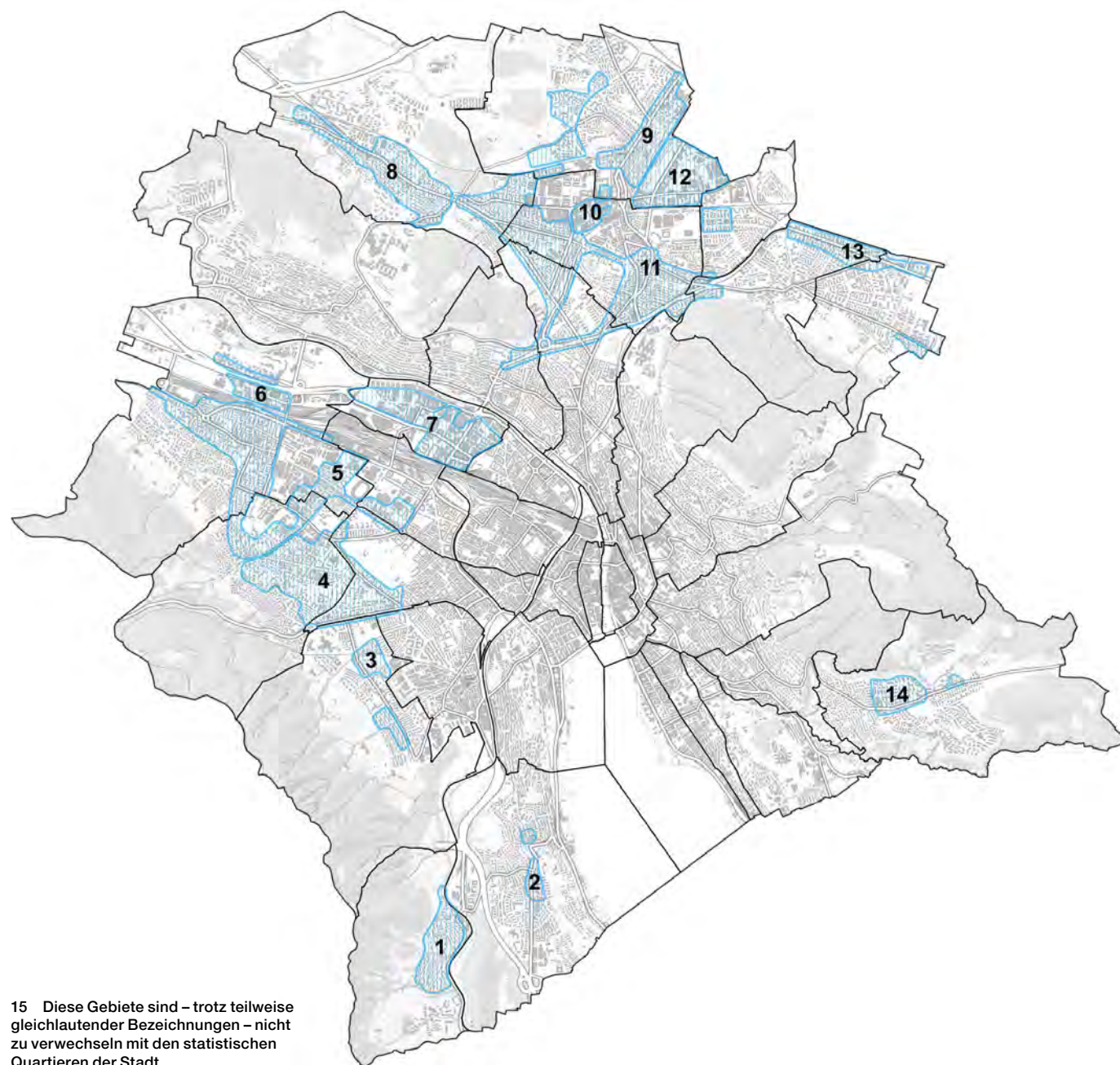
In der nachfolgenden **Tabelle 3** sind die Ausprägungen sämtlicher verwendeten Indikatoren des Sozialraummonitorings für die vierzehn Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung in einem **Gesamtüberblick** zusammengestellt. Es lassen sich somit diejenigen Gebiete lokalisieren, wo eine **hohe bauliche Erneuerungsdynamik auf besonders vulnerable Bevölkerungsgruppen** trifft. Die Einfärbung der einzelnen Zellen zeigt dabei an, welchen Quartilen der jeweilige Wert zugeordnet werden kann.

In Ableitung dieser Werte zeigt die anschliessende **Tabelle 4** auf, in welchen der vierzehn Gebiete die **soziale Vulnerabilität in Bezug auf die Wohnsituation** besonders stark ausgeprägt ist.

Zu beachten ist dabei, dass aus Gründen einer **einheitlichen Darstellung** die Indikatoren Haushaltsäquivalenzeinkommen und Anteil gemeinnütziger Wohnungen invertiert angezeigt werden. So weist die Einfärbung in **Tabelle 3** sowie eine hohe Anzahl farbiger Quadrate in Tabelle 4 stets auf ein höheres Ausmass an sozialer Vulnerabilität hin.

¹⁴ Die vorliegende Karte der Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung entstammt dem Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat vom 24. Oktober 2019.

Abbildung 36: Gebiete mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus¹⁵



**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: Oktober 2020



¹⁵ Diese Gebiete sind – trotz teilweise gleichlautender Bezeichnungen – nicht zu verwechseln mit den statistischen Quartieren der Stadt.

Tabelle 3: Auswertung der verwendeten Indikatoren auf Ebene der Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung

	Indikatoren zu sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung									
	Sozioökonomische Indikatoren		Demographische Indikatoren				Indikatoren zu Nationalität und Sprache		Bauliche Indikatoren	
Gebiete mit baulicher Verdichtung > BZO 2016	Median-Haushalts-äquivalenzeinkommen 2016 (in 1 000) (Einfärbung invertiert)	Arbeitslosenquote 2019 (in %)	Jugendquotient 2019	Altersquotient 2019	Betagenquotient 2019	Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2019 (in %)	Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2019 (in %)	Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2019 (in %)	Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1940–70 in %)	Anteil gemeinnütziger Wohnungen 2019 (in %) (Einfärbung invertiert)
1 Leimbach	43.9	1.9	33.3	19.8	5.8	8.8	24.2	59.7	64.3	54.9
2 Zentrum Wollishofen	62.0	1.8	20.2	19.0	5.5	4.8	28.6	32.7	29.2	15.6
3 Quartier Friesenberg	35.8	1.6	37.8	8.5	1.1	14.8	9.3	42.0	40.6	100.0
4 Albisrieden Sihlfeld	47.7	1.9	20.7	29.3	12.2	4.1	20.9	31.6	54.7	35.2
5 Hard Letzi Altstetten	45.8	2.4	17.2	18.6	6.1	4.3	29.0	36.5	36.9	28.7
6 Altstetten-Nord	47.7	1.6	12.1	6.6	1.2	2.6	49.2	46.3	19.0	22.4
7 Zürich-West	83.4	1.7	12.5	4.5	0.6	2.2	22.9	24.8	12.3	4.0
8 Affoltern	39.3	2.1	23.0	21.5	7.6	7.2	30.8	46.8	59.6	44.0
9 Seebach	43.0	2.1	19.0	19.3	6.3	5.5	34.6	51.0	54.3	32.1
10 Neu-Oerlikon	78.5	1.4	17.3	7.2	1.6	2.1	29.5	26.1	31.6	3.5
11 Milchbuck-Nord	48.8	1.9	17.3	15.7	5.3	4.2	26.7	37.6	33.6	26.3
12 Leutschenbach	75.0	1.5	13.5	7.0	0.9	2.5	28.4	29.0	28.5	3.1
13 Schwamendingen	35.2	2.6	21.6	17.2	4.9	6.7	35.3	52.8	76.1	45.1
14 Witikon	50.7	1.8	20.3	50.4	19.2	4.9	20.8	28.2	53.2	1.3
Ebene Stadt	49.3	2.0	18.8	19.7	6.5	4.3	23.4	34.1	29.8	25.2

Legende

Leichte Einfärbung = Anteil / Quote liegt über gesamtstädtischem Wert

Starke Einfärbung = Anteil / Quote liegt im höchsten Quartil aller Kleinquartierwerte

Tabelle 4: Ausmass der sozialen Vulnerabilität in den Gebieten mit zusätzlicher Verdichtung

	Soziale Vulnerabilität										
	Sozioökonomische Indikatoren		Demographische Indikatoren					Indikatoren zu Nationalität und Sprache			
Gebiete mit baulicher Verdichtung > BZO 2016	Haushalts- äquivalenz- einkommen 2016 (Darstellung invertiert)	Arbeitslo- senquote 2019	Ausmass der sozialen Vulnerabilität	Jugend- quotient 2019	Alters- quotient 2019	Betagten- quotient 2019	Anteil Familien mit einem alleinerzie- henden Elternteil 2019	Ausmass der sozialen Vulnerabilität	Anteil fremd- sprachiger AusländerIn- nen 2019	Anteil Aus- länderInnen aus Nicht- EU/EFTA- Staaten 2019	Ausmass der sozialen 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)

Die **Auswertung** in **Tabelle 4** teilt die vierzehn Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung in verschiedene Kategorien bezüglich dem angenommenen **Ausmass der sozialen Vulnerabilität in Bezug auf die Wohnsituation** ein. Dabei wird die soziale Vulnerabilität auf **drei unterschiedliche Arten** definiert: erstens, bezogen auf die sozioökonomische Lage der Bevölkerung, zweitens, hinsichtlich der demographischen Aspekte sowie drittens, bezogen auf Herkunft und Sprache.

Ein **hohes Ausmass an sozialer Vulnerabilität bezogen auf die sozioökonomische Lage** weisen die Gebiete Affoltern (8) und Schwamendingen (13) auf. Zu den Gebieten mit einem mittleren Ausmass zählen weiter Quartier Friesenberg (3), Hard Letzi Altstetten (5) und Seebach (9). Diesen Gebieten gemeinsam ist, dass sie jeweils über ein tiefes Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen und/oder eine erhöhte Arbeitslosenquote verfügen. Es handelt sich dabei aber auch um diejenigen Gebiete, die einen hohen Anteil an gemeinnützigem Wohnraum aufweisen, was bezüglich der Mietpreisentwicklung einen deutlich dämpfenden Effekt verspricht und eine sozialverträgliche Entwicklung begünstigt.

Die Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung, die ein **hohes Ausmass an sozialer Vulnerabilität bezogen auf die demographischen Aspekte** aufweisen, umfassen Leimbach (1), Affoltern (8), und Witikon (14). Eine etwas erhöhte Vulnerabilität findet sich zudem in den Gebieten Quartier Friesenberg (3) und Albisrieden Sihlfeld (4). In allen diesen Gebieten sind der Jugendquotient, der Altersquotient, der Betagtenquotient sowie der Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil gegenüber dem gesamtstädtischen Wert häufig erhöht.

Zu den Gebieten mit zusätzlicher Verdichtung mit einem **hohen Ausmass an sozialer Vulnerabilität bezogen auf Herkunft und Sprache** zählen schliesslich Leimbach (1), Altstetten-Nord (6), Affoltern (8), Seebach (9) und Schwamendingen (13). Weitere Gebiete mit einer etwas erhöhten Vulnerabilität umfassen Quartier Friesenberg (3), Hard Letzi Altstetten (5) sowie Milchbuck-Nord (11). Gemeinsam ist diesen acht Gebieten, dass die Anteile fremdsprachiger Ausländerinnen und Ausländer aus Nicht-EU/EFTA-Staaten über dem städtischen Durchschnitt liegen.

Die bisher unerwähnten vier Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung, die generell über ein **tiefes Ausmass an sozialer Vulnerabilität** verfügen, umfassen Zentrum Wollishofen (2), Zürich-West (7), Neu-Oerlikon (10) und Leutschenbach (12). Ihnen gemeinsam ist, dass sie nur über einzelne, leicht vulnerable Bevölkerungsgruppen verfügen. Themen für diese Gebiete könnten eine stärkere Durchmischung hinsichtlich des sozialen Status' und insbesondere auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere und tiefere Einkommen sein.

3.3 Schlussfolgerungen

Anreize für bauliche Entwicklungen und Transformationen im Sinne der Innenentwicklung werden durch die bestehenden Reserven der BZO 2016 sowie durch die Möglichkeiten zur zusätzlichen Verdichtung durch den kommunalen Richtplan geschaffen. Grössere Ausnützungsreserven finden sich – unabhängig von der Art der Grundeigentümerschaften – vor allem im Norden und im Westen der Stadt Zürich. Sie liegen dabei zu einem guten Teil auch innerhalb der Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung gemäss kommunalem Richtplan.

Im Sinne der Zielsetzung einer sozialverträglichen Innenentwicklung erfolgte im vorliegenden Monitoring eine Überlagerung der Gebiete mit hohen Ausnützungsreserven mit Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung, um diejenigen Gebiete lokalisieren zu können, die in den kommenden Jahren und Jahrzehnten eine **mutmasslich hohe bauliche Dynamik** aufweisen werden und über einen **hohen Anteil an vulnerablen Bevölkerungsgruppen** verfügen (Kapitel 3.1). Zudem wurden die Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung gemäss kommunalem Richtplan besonders in den Fokus genommen (Kapitel 3.2).

Die Auswertung zeigt, dass unter anderem drei Gebiete mit Verdichtung über die BZO 2016 hinaus, nämlich Leimbach (1), Affoltern (8) und Schwamendingen (13) eine hohe **Vulnerabilität ihrer Bevölkerung** hinsichtlich verschiedener Kriterien aufweisen.

Die Gebiete mit zusätzlicher Verdichtung wurden im Rahmen des kommunalen Richtplans anhand verschiedener Kriterien festgelegt, um eine möglichst qualitätsvolle Entwicklung zu gewährleisten. Die zusätzliche Verdichtung eröffnet der Stadt Zürich einen umfassenden **Handlungsspielraum**, um das Bevölkerungswachstum in sinnvolle Bahnen zu lenken und eine **sozialverträgliche Innenentwicklung** zu fördern und zu unterstützen. Der kommunale Richtplan sichert die qualitätsvolle Entwicklung im gesamten Stadtgebiet dabei mit entsprechenden Einträgen und Massnahmen. In Gebieten, die sich für eine über die BZO 2016 hinausgehende Verdichtung eignen, sind die **städtischen Handlungsmöglichkeiten** diesbezüglich sogar umfassender (s. Kapitel 4.2). Die zahlreichen Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften in diesen Gebieten können eine sozialverträgliche Entwicklung zudem stärken und die mit einer baulichen Verdichtung einhergehende Mietpreisentwicklung etwas reduzieren.

4 Handlungsansätze für eine sozialverträgliche Innenentwicklung¹⁶

4.1 Massnahmen für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung

Im aktuellen Kontext eines starken Bevölkerungswachstums und fortschreitender baulicher Verdichtungsprozesse dient das vorliegende sozialräumliche Monitoring als wichtige Grundlage, um eine **sozialverträgliche Innenentwicklung zu fördern**. Die aufbereiteten und visualisierten statistischen Informationen unterstützen die Stadt Zürich darin, eine möglichst sozialverträgliche Durchführung von baulichen Transformationsprozessen einzufordern und durchzusetzen – und dies insbesondere in Gebieten, die aufgrund ihrer Bevölkerungszusammensetzung besonders empfindlich gegenüber Veränderungen sind.

Die wichtigsten **prozessualen Handlungsansätze** werden dabei in zwei städtischen Leitfäden¹⁷ erläutert und umfassen unter anderem folgende Themen: Förderung von Etappierungen bei Ersatzneubauten, Gewährleistung eines substantiellen Anteils an subventionierten und/oder preisgünstigen Wohnungen, frühzeitige Information und Partizipation, Unterstützung der Mieterschaft bei grösseren Ersatzneubauprojekten sowie Massnahmen zur Integration von Neuzuziehenden.

Eine bauliche **Etappierung von Ersatzneubauten** und das Angebot von Rochadewohnungen ermöglichen es der Mieterschaft – falls es Wohnungsmix und Mietpreise erlauben –, in ihrer Siedlung zu verbleiben. Eine solche längerfristige Erneuerungsstrategie im Rahmen einer langfristigen Gesamt-Portfolio-Strategie berücksichtigt die Bedürfnisse von Bewohnerschaft und Quartierbevölkerung und erhält die bestehenden sozialen Netze aufrecht.

Die Gewährleistung eines **substantiellen Anteils an subventionierten und/oder preisgünstigen Wohnungen** führt dazu, dass auch in Neubauten bezahlbarer Wohnraum zuhanden tieferer Einkommen bereitgestellt und die soziale Durchmischung dadurch gefördert werden kann.

Mit einer **frühzeitigen Information und dem Einbezug** von Bewohnerschaft und Quartierbevölkerung können zudem einerseits Zeit für eine Neuorientierung geschaffen und andererseits die Bedürfnisse von Mieterschaft und Quartier frühzeitig in den Planungsprozess aufgenommen werden.

Bei einem hohen Anteil an sozial vulnerablen Bewohnerinnen und Bewohnern ist eine zusätzliche **Unterstützung der Mieterschaft** zu gewährleisten, da diese Personen mit verschiedenen Barrieren auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert sind. Zu solchen Hilfestellungen zählen eine zentrale Ansprechstelle (möglichst innerhalb der Siedlung), eine umfassende Begleitung mit persönlicher Hilfe (z. B. durch ein MieterInnen-Büro) sowie die Vermittlung von Ersatzwohnungen über das eigene Portfolio oder durch Vernetzung mit anderen Hauseigentümerschaften.

In Gebieten mit starken baulichen und sozialen Veränderungen sind schliesslich **Massnahmen zur Integration von Neuzuziehenden** und zum Erhalt der sozialen Netze einzuleiten. Solche Massnahmen umfassen beispielsweise die Organisation von so genannten «Workshops vor Einzug»¹⁸ oder eine aktive Auseinandersetzung mit der Quartierbevölkerung zu Wachstum und Veränderung.

16 Dieses Kapitel stützt sich auf den Begleitbericht zum sozialräumlichen Monitoring «Städtische Handlungsansätze für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung bei baulichen Erneuerungsprozessen», Juni 2020.

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

18 Soziale Dienste der Stadt Zürich (2013). Mehrwert durch Nachbarschaft. Ein Leitfaden zur sozialen Integration von Erstmieterinnen und Erstmietern bei Neubauten.

4.2 Städtische Handlungsansätze

Zur **Umsetzung** von Massnahmen für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung und zur Berücksichtigung dieser Massnahmen in verschiedenen baulichen Erneuerungsprozessen verfügt die Stadt Zürich grundsätzlich über **drei unterschiedliche Handlungsansätze**: Massnahmen selbst erbringen, Massnahmen einfordern und sensibilisieren.

Das eigenständige **Erbringen von Massnahmen** ist in allen baulichen Erneuerungsprozessen möglich, in denen die Stadt in Eigenregie tätig sein kann. Dies betrifft vor allem ihre eigenen Liegenschaften. Hier kann sie Massnahmen, wie beispielsweise die Bewirtschaftung nach dem Prinzip der Kostenmiete, eine bauliche Etappierung von Ersatzneubauten, die frühzeitige Information und umfassende Unterstützung der Mieterschaft im Rahmen der persönlichen Hilfe (z. B. mittels MieterInnen-Büro) oder das Gewährleisten attraktiver Frei- und Begegnungsräume selbst umsetzen.

Das **Einfordern von Massnahmen** für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung ist in allen baulichen Erneuerungsprozessen möglich, in denen die Stadt zwar nicht eigenmächtig handeln kann, aber einen gewissen rechtlichen Wirkungsspielraum besitzt. Dies ist der Fall, wenn vom kantonalen Planungs- und Baugesetz erhöhte Gestaltungsanforderungen gestellt werden (Arealüberbauung, Hochhaus), wenn über Instrumente der Sondernutzungsplanung eine Mehrausnützung gewährt wird, wenn Bauprojekte mittels Aufzonung eine Mehrausnützung erhalten, sowie, wenn städtische Baurechte betroffen sind.

Eine reine **Sensibilisierung** für entsprechende Massnahmen ist in allen weiteren Fällen von baulichen Erneuerungsprozessen angebracht, in denen die Stadt keine anderen Einflussmöglichkeiten hat. Dies betrifft insbesondere Bauprojekte, die in der Regelbauweise ohne Mehrausnützung erstellt werden. Als unterstützende Angebote gewähren die Sozialen Dienste der Stadt dabei interessierten Wohnbauträgerschaften die vorgängige Durchführung einer sozialräumlichen Analyse, die Führung eines kostenlosen MieterInnen-Büros sowie Beratungen zu sozialen Angeboten. Zudem engagiert sich die Stadt, ihre Handlungsanleitungen für eine sozialverträgliche Innenentwicklung breit zu kommunizieren und innovative Projekte aus dem Immobiliensektor zu unterstützen.

In Tabelle 5 auf der folgenden Seite sind die konkreten städtischen Handlungsansätze in den verschiedenen baulichen Erneuerungsprozessen überblicksartig zusammengestellt.

Entsprechend der jeweiligen Ausgangslage nutzt die Stadt Zürich in den verschiedenen baulichen Erneuerungsprozessen die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente, um den **Herausforderungen der gegenwärtigen Verdichtungsprozesse** zu begegnen, das Risiko sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozesse möglichst zu minimieren und die sozialen Netze in den Quartieren zu erhalten und zu stärken.

Tabelle 5: Überblick über die städtischen Handlungsansätze für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung in verschiedenen baulichen Erneuerungsprozessen

	Stadt erbringt Massnahmen	Stadt fordert Massnahmen ein	Stadt sensibilisiert
Stadt Zürich als Wohnbauträgerin			
Städtische Wohnsiedlungen	Bauliche Veränderungen sozialverträglich gestalten (z. B. Etappierung, frühe Information, Unterstützung und persönliche Hilfe für Mieterschaft) Subventionierte Wohnungen anbieten sowie Anwendung der neuen, sozial fokussierten Vermietungsgrundsätze Quartierweite Betrachtung – Erneuerungsprozesse möglichst gestaffelt		
Weitere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften			
Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auf Baurechtsland		Mietzinsreglement mit Orientierung an Kostenmiete vorgegeben Ein Drittel subventionierter Wohnraum einfordern Richtlinien bez. Wohnungsbelegung	Koordination zwischen Genossenschaften bez. Unterstützung Mieterschaft Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»
Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auf eigenem Bauland		Bei zusätzlicher Ausnützung im Rahmen von Aufzonungen oder Sondernutzungsplanungen: Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss §49b PBG und Anteil von 20% subventionierter Wohnungen einfordern	Koordination zwischen Genossenschaften bez. Unterstützung Mieterschaft Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»
Andere private Wohnbauträgerschaften			
Private Bauprojekte mit erhöhten gestalterischen Anforderungen (z. B. Arealüberbauung, Hochhaus) (entweder über Wettbewerbe oder via Baukollegium)		Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte (z. B. Freiräume mit hoher Nutzungsqualität, Gemeinschaftsanlagen, zeitgemässe Grundrisse, lagebezogene EG-Nutzungen, attraktive Stadträume)	«Mitbericht sozialverträgliche Entwicklung» empfiehlt projektbezogene Massnahmen Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren»
Private Bauprojekte mit Anwendung von Instrumenten der Sondernutzungsplanung (GP, SBV) mit Mehrausnützung (z. B. in Gebieten mit baulicher Verdichtung > BZO 2016)		Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum gemäss §49b PBG einfordern (wie vorgängig im Rahmen der BZO-Teilrevision festgesetzt) Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte (z. B. vielfältige Nutzungsstruktur, Freiräume mit hoher Nutzungsqualität, lagebezogene EG-Nutzungen, soziale Infrastruktur)	Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren» Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z. B. Etappierung, Information und Unterstützung der Mieterschaft)
Private Bauprojekte mit Anwendung von Instrumenten der Sondernutzungsplanung (GP, SBV) ohne Mehrausnützung		Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte (z. B. vielfältige Nutzungsstruktur, Freiräume mit hoher Nutzungsqualität, lagebezogene EG-Nutzungen, soziale Infrastruktur)	Kommunikation «Leitfaden Erfolgsfaktoren» Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z. B. Etappierung, Information und Unterstützung der Mieterschaft)
Private Bauprojekte in Regelbauweise , welche mittels Aufzonung (BZO-Teilrevision) Mehrausnützung erhalten haben (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» Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z. B. Etappierung, Information und Unterstützung der Mieterschaft)
Private Bauprojekte in Regelbauweise , welche keine Mehrausnützung erhalten haben			«Leitfaden Erfolgsfaktoren» liegt im Amt für Baubewilligungen auf Beteiligung am Lehrgang «Immo-Change» des Schweiz. Verbands der Immobilienwirtschaft Machbarkeitsstudie Wohnungs-Plattform Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z. B. Etappierung, Information und Unterstützung der Mieterschaft)

Anhang I: Beschreibung der verwendeten Indikatoren

Tabelle 6: Beschreibung der Indikatoren und der Datenquellen

Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)			
Indikator	Beschreibung	Ebene	Quelle
Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen	Das Haushaltsäquivalenzeinkommen macht die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung vergleichbar. Es gibt an, wie hoch das Einkommen einer erwachsenen Einzelperson sein müsste, um die gleiche finanzielle Lebensqualität sicherzustellen, wie sie in der entsprechenden Familie vorhanden ist. Für Kleinquartiere mit weniger als fünf Haushalten wird kein Haushaltsäquivalenzeinkommen berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS ¹⁹ / Steueramt
Arbeitslosenquote	Die Arbeitslosenquote berechnet sich aus beim RAV registrierten Arbeitslosen dividiert durch die Wohnbevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahren. In der Regel wird gemäss der Strukturerhebung des BfS durch die Erwerbspersonen dividiert – dies ist hier aber nicht möglich, da die Erwerbspersonen nicht kleinräumiger als auf Kreisebene ausgewiesen werden können.	Quartier	Statistik SECO ²⁰
Kumulative Sozialhilfequote	Die kumulative Sozialhilfequote berechnet sich aus dem Anteil der SozialhilfebezügerInnen am Total der Wohnbevölkerung.	Quartier	SOD ²¹
Jugendquotient	Der Jugendquotient ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den 0- bis 14-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen (gemäss Eurostat-Definition). Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Personen leben, wird kein Jugendquotient berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Altersquotient	Der Altersquotient ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den Personen, die 65 Jahre und älter sind, und den 15- bis 64-Jährigen (gemäss Eurostat-Definition). Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Personen leben, wird kein Altersquotient berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Betagenquotient	Der Betagenquotient ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den Personen, die 80 Jahre und älter sind, und den 15- bis 64-Jährigen (gemäss Eurostat-Definition). Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Personen leben, wird kein Betagenquotient berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil	Der Indikator misst den Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil am Total aller Familien. Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Familien leben, wird kein Anteil berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Anteil fremdsprachiger AusländerInnen ²²	Der Indikator erfasst den Anteil Personen ohne schweizerische, deutsche oder österreichische Staatsbürgerschaft am Total der Einwohnerschaft. Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Personen leben, wird kein Anteil berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten	Der Indikator misst den Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten am Total der AusländerInnen. Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn AusländerInnen leben, wird kein Anteil berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS

¹⁹ BVS: Personenregister der Stadt Zürich

²⁰ Statistik SECO: Statistiken zur Arbeitslosigkeit und Erwerbslosigkeit des Staatssekretariats für Wirtschaft

²¹ SOD: Soziale Dienste, Sozialdepartement Stadt Zürich

²² Sprache ist als Ressource beispielsweise auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt zentral – die Erhebungen des Bundes zur hauptsächlich gesprochenen Sprache stützen sich aber nur auf eine kleine Stichprobe, was höchstens eine Auswertung auf Quartierebene erlaubt.

Indikatoren zur baulichen Entwicklung			
Indikator	Beschreibung	Ebene	Quelle
Bevölkerungsprognose	Dieser Indikator misst die prognostizierte Veränderung der Wohnbevölkerung von 2018 bis 2035 (mittleres Szenario).	Quartier	SSZ
Mietpreisniveau	Zur Berechnung des Mietpreisniveaus werden Daten aus dem GeoInfo-Portal von Wüest Partner AG beigezogen. Berechnet wird die Median-Jahresmiete netto pro m ² (analog zur Strukturhebung BFS) von Januar bis Dezember 2019.	Quartier	Wüest Partner AG
Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1940–70)	Dieser Indikator misst den Anteil Gebäude pro Perimeter mit Baujahr 1940 bis 1970 am Total aller Gebäude. Bei Gebäuden dieses Alters wurde das höchste Erneuerungspotenzial lokalisiert. Für Kleinquartiere mit weniger als fünf Gebäude wird kein Anteil berechnet.	Kleinquartier und Quartier	GWR
Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften	Die Karte zu den Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften wird von der Wohnbauförderung des Kantons Zürich über den städtischen GeoServer bereitgestellt.	Quartier / Parzelle	WBF Kant. Zürich
Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016	Die Angaben zu den Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016, aufgeteilt nach verschiedenen Grundeigentümerschaften, wird durch das GIS-Kompetenzzentrum des Amts für Städtebau bereitgestellt.	Kleinquartier	AfS

Anhang II: Ausprägungen der verwendeten Indikatoren pro Quartier

Tabelle 7: Ausprägungen der Indikatoren auf Quartierebene

		Indikatoren zu sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung										
		Sozioökonomische Indikatoren			Demographische Indikatoren				Indikatoren zu Nationalität und Sprache		Bauliche Indikatoren	
Statistische Quartiere		Median-Haushalts- äquivalenz- einkommen 2016 (in 1 000)	Arbeitslosen- quote 2019 (in %)	Kumulative Sozialhilfe- quote 2019 (in %)	Jugend- quotient 2019	Altersquotient 2019	Betagen- quotient 2019	Anteil Familien mit einem alleinerziehen- den Elternteil 2019 (in %)	Anteil fremd- sprachiger AusländerIn- nen 2019 (in %)	Anteil Aus- länderInnen aus Nicht- EU/EFTA- Staaten 2019 (in %)	Gebäudealter (Anteil Bau- periode 1940–70 in %)	Anteil gemein- nütziger Woh- nungen 2019 (in %)
Kreis 1	Rathaus	57.8	1.7	2.9	9.3	23.8	4.8	3.1	21.6	25.1	7.9	25.4
	Hochschulen	60.4	0.0	3.1	8.4	30.3	17.4	2.2	20.8	34.4	11.0	17.8
	Lindenhof	66.3	1.5	6.4	9.0	29.0	5.9	3.3	18.1	25.3	9.5	19.6
	City	53.8	2.5	14.3	14.5	18.5	3.7	2.6	24.1	41.5	16.4	24.6
Kreis 2	Wollishofen	51.4	2.1	4.2	23.0	23.9	9.2	4.8	20.6	33.6	29.5	33.4
	Leimbach	45.0	2.0	8.5	31.4	27.6	9.7	6.7	26.5	49.3	46.3	55.0
	Enge	68.9	2.1	1.4	19.9	17.7	6.0	3.2	25.8	26.1	22.7	7.7
Kreis 3	Alt-Wiedikon	55.7	1.7	2.8	17.2	13.8	4.1	2.6	24.1	28.6	21.2	8.5
	Friesenberg	41.1	1.8	4.7	33.2	25.5	9.7	8.2	14.6	41.4	43.5	70.2
	Sihlfeld	45.0	2.3	5.0	15.9	14.9	5.1	3.7	22.8	33.3	29.8	26.6
Kreis 4	Werd	53.8	2.1	4.1	14.9	11.1	4.1	1.6	23.4	29.2	12.9	9.5
	Langstrasse	49.0	2.2	7.6	6.5	7.9	1.6	1.6	27.5	30.1	10.7	12.2
	Hard	36.1	2.2	7.1	12.9	14.0	4.0	4.5	29.3	35.8	13.7	43.9
Kreis 5	Gewerbeschule	47.4	2.7	5.2	11.2	11.0	3.2	3.3	23.4	31.5	5.6	30.6
	Escher Wyss	74.7	1.7	1.7	13.7	6.6	0.9	2.6	20.4	24.9	9.6	5.0
Kreis 6	Unterstrass	51.5	1.8	3.3	18.9	16.3	4.9	4.3	18.6	29.8	20.2	30.8
	Oberstrass	66.1	1.3	1.1	16.8	22.6	7.2	3.5	17.1	22.2	13.7	14.4

Indikatoren zu sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung

		Sozioökonomische Indikatoren			Demographische Indikatoren				Indikatoren zu Nationalität und Sprache		Bauliche Indikatoren	
Statistische Quartiere		Median-Haushalts- äquivalenz- einkommen 2016 (in 1 000)	Arbeitslosen- quote 2019 (in %)	Kumulative Sozialhilfe- quote 2019 (in %)	Jugend- quotient 2019	Altersquotient 2019	Betagen- quotient 2019	Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2019 (in %)	Anteil fremd- sprachiger AusländerIn- nen 2019 (in %)	Anteil Aus- länderInnen aus Nicht- EU/EFTA- Staaten 2019 (in %)	Gebäudealter (Anteil Bau- periode 1940–70 in %)	Anteil gemein- nütziger Woh- nungen 2019 (in %)
Kreis 7	Fluntern	81.1	1.5	1.1	24.5	30.5	9.0	4.3	17.6	22.5	21.3	7.4
	Hottingen	70.8	1.8	1.3	19.9	24.1	7.2	4.0	17.2	20.0	15.4	4.0
	Hirslanden	63.2	1.8	1.9	17.4	26.2	9.9	3.7	15.6	25.6	12.3	11.1
	Witikon	56.7	1.3	1.7	24.6	43.9	16.7	4.8	16.8	25.8	42.4	6.4
Kreis 8	Seefeld	68.4	2.3	1.5	12.7	18.6	5.0	3.4	26.6	26.3	18.8	4.0
	Mühlebach	66.1	1.9	2.3	14.7	21.6	5.9	4.0	23.2	26.1	17.1	8.5
	Weinegg	60.3	1.7	2.6	17.0	22.3	8.0	4.3	21.3	30.9	21.8	9.7
Kreis 9	Albisrieden	48.7	1.7	3.4	22.7	24.8	8.8	4.4	19.7	29.5	40.7	35.2
	Altstetten	43.3	2.2	5.3	17.3	20.1	6.9	4.5	29.0	36.8	35.7	27.0
Kreis 10	Höngg	55.4	1.7	2.3	21.5	28.3	10.1	4.6	15.7	27.3	32.8	21.9
	Wipkingen	50.2	2.1	4.2	16.0	16.6	5.9	3.9	17.7	30.0	18.6	27.3
Kreis 11	Affoltern	42.5	1.9	6.3	23.8	19.7	6.0	6.1	25.8	42.6	42.4	36.5
	Oerlikon	51.2	1.6	5.3	15.4	15.7	5.6	3.4	28.1	33.7	24.4	13.0
	Seebach	42.4	2.2	8.1	20.5	18.4	5.5	5.0	31.7	46.4	43.2	25.0
Kreis 12	Saatlen	36.5	2.1	8.8	29.8	16.3	4.4	7.9	22.9	49.2	62.9	74.0
	Schwamendingen- Mitte	36.3	2.4	9.4	17.4	22.1	7.6	5.1	36.2	46.4	56.2	32.4
	Hirzenbach	35.1	2.3	8.0	23.1	20.3	7.6	6.3	31.0	47.6	67.3	48.5
Ebene Stadt		49.3	2.0	4.9	18.8	19.7	6.5	4.3	23.4	34.1	29.8	25.2

Impressum

Herausgeberin
Stadtentwicklung Zürich
Präsidialdepartement
Stadthausquai 17
Postfach
8022 Zürich

T +41 44 412 36 63
stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung

Bericht
Larissa Plüss, Stadtentwicklung Zürich

Dezember 2020

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

Präsidialdepartement