



Zürich kann diese Schmerzen des Wachstums ertragen

Die Stadt Zürich hat so viele Einwohner wie noch nie. Das ist ganz im Sinn der Politik – die allerdings wenig zur Entwicklung beiträgt. Ihre wichtigste Aufgabe ist es, die nötige Infrastruktur bereitzustellen. Von Adi Kälin

Die Bevölkerungsstatistik ist keine ganz exakte Wissenschaft – auch wenn es uns Tabellen mit hübsch geordneten Zahlen immer wieder vorgaukeln. Unlängst hat Statistik Stadt Zürich darüber orientiert, dass der bisherige Höchststand der Stadtbevölkerung aus dem Jahr 1962 übertroffen worden sei. Ende 1962: 440 180 Einwohner, jetzt 440 181! Gleichzeitig wurde aber mitgeteilt, dass man sich bei dieser Berechnung wohl um gut 5000 Personen vertan habe. In den sechziger Jahren war die Einwohnerzahl in den Sommermonaten wegen der Saisonniers jeweils deutlich höher. Der Höchststand wurde deshalb nicht Ende 1962 erreicht, sondern im darauf folgenden Juli. Damals lebten 446 092 Menschen in der Stadt Zürich.

Ziele erfüllen sich selber

Auch wenn der Rekord aus den sechziger Jahren also noch nicht ganz gebrochen ist, lohnt sich doch ein Blick auf die momentane Entwicklung in der grössten Schweizer Stadt. Nach einer langen Phase mit rückläufigen Zahlen steigt die Bevölkerungszahl Zürichs seit etwa dem Jahr 2000 wieder rasant an. Das passt bestens zu den Zielen der nationalen und kantonalen Politik. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt die Konzentration der baulichen Entwicklung auf die grossen Zentren. Damit soll der weiteren Zersiedelung des Landes Einhalt geboten werden. Der Kanton Zürich hat die Ziele weiter präzisiert und den örtlichen Verhältnissen angepasst: Er gibt der Stadt Zürich vor, dass ihre Einwohnerzahl in den nächsten

dreissig Jahren um weitere 80 000 wachsen soll. Es ist immer schön, wenn sich die Ziele der Politik wie von selber zu erfüllen scheinen. Was Bund und Kanton vorgeben, wird in Zürich, wenn die Entwicklung so weitergeht, locker erreicht. Die Zürcher Stadtpräsidentin Corine Mauch klopfte sich denn auch selber auf die Schulter, als der angebliche Bevölkerungsrekord bekannt wurde. In einem Artikel im «Tagblatt der Stadt Zürich» liess sie sich folgendermassen zitieren: «Das anhaltende Wachstum ist ein Kompliment für Zürich. Es zeigt: Zürich ist attraktiv und bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität.»

Was die Stadtpräsidentin da sagte, ist lediglich der kleinere Teil der Wahrheit. Zürich kann noch so attraktiv sein; wenn die notwendigen Wohnungen fehlen, können sich keine zusätzlichen Einwohner ansiedeln. Die Wohnbautätigkeit bestimmt die Bevölkerungsentwicklung – weshalb auch die jeweiligen Bevölkerungsszenarien vor allem auf die Landreserven und Bauvorhaben abstellen. Der Wohnungsbestand bestimmt die Obergrenze der Bevölkerungszahl. Weil es in Zürich kaum einen Leerstand bei Wohnungen gibt, entscheiden Zu- und Wegzug, Geburtenzahl und Todesfälle lediglich noch über die jeweilige Zusammensetzung der Einwohnerschaft.

Das Eigenlob der Stadtpräsidentin ist auch deshalb verfehlt, weil die Politik die Entwicklung nur sehr eingeschränkt steuern kann. Sie kann zwar das Wachstum in ländlichen Gebieten dadurch einschränken, dass kaum noch Land einzozont wird. Es ist aber sehr viel schwieriger, das Wachstum in den Zentren mit politischen Mitteln anzukurbeln. Das beste Beispiel dafür liefert ausgerechnet die Stadt Zürich selber:

In den neunziger Jahren hatte sich Zürich zu einer der berühmten A-Städte entwickelt, in denen fast nur noch Alte, Arme und Ausländer wohnen wollten. Familien zogen aufs Land, um den Kindern ein unbeschwertes Aufwachsen im Grünen zu ermöglichen.

In dieser Situation beschloss der Zürcher Stadtrat 1998 ein Legislaturprogramm, das den Bau von 10 000 Wohnungen in 10 Jahren ermöglichen sollte. Der Wohnungsbau war in den neunziger Jahren erlahmt. Nur noch in einem einzigen Jahr, 1991, wurden mehr als 1000 neue Wohnungen erstellt. Daran konnte auch das Programm des Stadtrats nichts ändern; die paar wenigen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen, die damals im Rahmen des Projekts aufgelegt wurden, waren lediglich ein Tropfen auf den heissen Stein.

Genau zwanzig Jahre nach der Publikation des Legislaturziels zeigte sich dann wieder ein ganz anderes Bild: 2018 wurde die rekordverdächtige Zahl von 3360 Wohnungen neu gebaut. Das sind so viele wie seit 1954 nicht mehr; damals wurden grosse Teile von Schwamendingen «in amerikanischem Tempo» hochgezogen, wie es Zeitgenossen beschrieben. Die Stadt hatte sich unterdessen neue wohnpolitische Ziele gesetzt; in der Gemeindeordnung wurde verankert, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen (also von Genossenschaften und Stadt) bis ins Jahr 2050 von einem Viertel auf einen Drittel steigen sollte.

Die Zwischenberichte des Stadtrats zeigten rasch, dass man dem Ziel momentan nicht näher kommt. Stadt und Genossenschaften bauen zwar Wohnungen in grosser Zahl; der private Markt aber ist wieder so dynamisch, dass das sogenannte Drittelsziel in weite Ferne rückt. Im Rekordjahr 2018 sind 165 Wohnungen in öffentlichem Eigentum erstellt worden, 866 Wohnungen haben Genossenschaften gebaut – und 2329 private Eigentümer aller Art. Die tiefen Zinsen und die anhaltende Nachfrage in Zürich haben den Wohnbaumarkt in den letzten Jahren stets beflügelt. Der CEO eines grossen Immobilienunternehmens brachte es so auf den Punkt: «Glauben Sie, ich baue irgendwo hinten im Kanton Jura Wohnungen?»

Grundsätzlich ist die Entwicklung zu begrüssen, die wachsende Bevölkerungszahl zeugt von der Dynamik Zürichs in den letzten Jahren. Es gibt aber einige heikle Punkte. Da sind die rasch steigenden Mieten der neuen Wohnungen; wenn den Bauherren die Wohnungen ein Jahr vor deren Fertigstellung aus den Fingern gerissen werden, entwickeln sich auch die Preise entsprechend. Die Durchschnittsmieten in Zürich sind wegen des hohen Anteils an Genossenschaftswohnungen noch erträglich. Die ausgeschriebenen Mieten von Neubauwohnungen sind aber in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen.

Die bauliche Verdichtung weckt zudem Ängste und Widerstand. Das ist in den letzten Jahren auch in Zürich deutlich zu spüren. Die Befürchtungen sind ernst zu nehmen, die Verdichtung ist entsprechend sorgfältig voranzutreiben – auch wenn die ständigen Verweise auf die überfüllten Seeufer und Badeanstalten doch sehr hilflos wirken. Kritisch könnte es in den öffentlichen Verkehrsmitteln werden, die schon heute zu gewissen Tageszeiten arg überlastet sind.

Was man an dieser Stelle auch wieder einmal sagen darf: Es gibt zwar deutlich mehr Einwohner in der Stadt Zürich als vor zwanzig oder dreissig Jah-

Die zusätzlichen Einwohner Zürichs sorgen zwar für mehr Steuereinnahmen, die Kosten für die zusätzlich nötige Infrastruktur steigen aber ebenso.

ren. Dichter gewohnt wird aber nicht! 1970 betrug die Wohnfläche pro Person 29,6 Quadratmeter. Heute sind es 41,4. Das erklärt auch, wie man 1962 fast die gleiche Anzahl Personen in deutlich weniger Wohnungen unterbrachte: 1962 gab es in Zürich 147 965 Wohnungen. Heute sind es 229 565.

Das rasante Bevölkerungswachstum stellt die lokalen Behörden vor gewaltige Aufgaben – wie man bei der Behandlung der Siedlungs- und Verkehrsrichtpläne deutlich erkennen konnte. Die Richtpläne haben am Ende zwar etwas gar stark Schlagseite Richtung Rot-Grün bekommen, sie decken aber durchaus Notwendiges ab. Die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner Zürichs sorgen zwar für deutlich mehr Steuereinnahmen, die Kosten für die zusätzlich nötige Infrastruktur steigen aber ebenso.

Der kommunale Siedlungsrichtplan, der letztes Jahr in einer Volksabstimmung angenommen worden ist, bezieht sich auf den Zeitraum von 2015 bis 2040. Verschiedene Entwicklungsszenarien gehen davon aus, dass die Bevölkerung in dieser Phase um rund 110 000 Personen wachsen wird. Das entspricht annähernd der gesamten Einwohnerschaft von Winterthur – der sechstgrössten Stadt der Schweiz.

420 neue Schulzimmer

Dementsprechend müsste Zürich auch etwa so viele Sportanlagen, Schulen oder Freiräume zusätzlich schaffen, wie es in ganz Winterthur gibt – eine gewaltige Aufgabe, aber auch die absolut zentrale der Stadtverwaltung in diesem Entwicklungsprozess. Bei der Behandlung des kommunalen Siedlungsrichtplans ging man davon aus, dass es bis 2040 rund 360 bis 420 neue Klassenzimmer brauchen dürfte. 14 Schulhäuser sollen neu gebaut, 14 weitere stark erweitert werden. Allein der Flächenbedarf für diese Aufgabe dürfte sich auf etwa 17 Hektaren belaufen. Grosse Probleme wird es sicher auch im Verkehrsbereich geben; schon jetzt sorgt die Umverteilung des knappen Strassenraums für heftige politische Kämpfe. Entscheidend wird sein, dass der öffentliche Verkehr nicht eingeschränkt, sondern für die zahlreichen zusätzlichen Passagiere entsprechend ausgebaut wird.

In den sechziger Jahren war die Wachstumseuphorie riesig. Projekte wurden angepackt, die man heute für etwas grössenwahnsinnig hält. Unter anderem plante der Zürcher Stadtrat die sogenannte Waldstadt, eine Kette von hundert Hochhäusern mitten im Adlisberg-Wald, in denen bis zu 10 000 Menschen hätten leben sollen. Niemand konnte sich damals vorstellen, dass die Entwicklung wieder einmal in die andere Richtung gehen könnte. Und dennoch geschah genau dies etwa ab Mitte der siebziger Jahre: Grossprojekte scheiterten, die Stadt wurde innerer kürzester Zeit unattraktiver, Familien zogen in grosser Zahl weg.

Auch heute kann sich niemand vorstellen, dass der Wind wieder einmal drehen könnte. Ohne den Teufel an die Wand malen zu wollen, ist es aber möglich, dass auch diesmal etwas geschehen kann, mit dem man nicht rechnet. Die Pandemie vermittelten so etwas wie einen Vorgesmack; sofort brach die Zuwanderung nach Zürich ein, die Bevölkerungszahl stagnierte während geraumer Zeit. Was wegen Corona von relativ kurzer Dauer war, könnte sich auch wieder zum langfristigen Trend auswachsen.