

Früher war Altstetten ein Bauerndorf. Heute ist es nicht ganz Stadt und nicht ganz Agglomeration. Es ist das Stadtquartier, das am stärksten wächst.

## Wo Zürich wächst – und wo es schrumpft

*Zürich hat so viele Einwohner wie noch nie. Wie verändern sie die Stadt? Auf Spurensuche in zwei Quartieren, die unterschiedlicher kaum sein könnten.*  
 Von Giorgio Scherrer, Claudia Rey (Text) und Christoph Ruckstuhl (Bilder)

Der bekannteste Spruch zur Zürcher Wohnpolitik ist ein Missverständnis. «Die Stadt ist gebaut», sagte Stadträtin Ursula Koch 1988. Sie meinte damit, dass Verdichtung vermehrt durch Umbauten erfolgen müsse. Verstanden wurde der Spruch jedoch als Absage an jede Veränderung des Stadtbildes.

34 Jahre nach Ursula Kochs Proklamation steht die Coiffeuse Esther Leibundgut in Altstetten, wo links und rechts Neubaublöcke aus dem Boden schießen. Sie sagt: «Da hat sich Frau Koch aber grausam geirrt.» Nirgends wächst Zürich so stark wie in Altstetten.

Fünf Kilometer Luftlinie entfernt steht der Mathematiker Felix Stocker in der Zürcher Altstadt – Neubauten sind rar, die Einwohnerzahl schrumpft. Er

sagt: «Einige haben Angst, dass sie bald wegziehen müssen.» Hier ist die Stadt tatsächlich gebaut.

440 181 Personen leben gegenwärtig in Zürich, so viele wie noch nie. Ende Mai wurde der Bevölkerungsrekord von 1962 gebrochen. Wie beeinflusst das die Stadt und ihre Bewohner?

### Die Quartiere

Morgens um 9 in Altstetten, dem grössten Zürcher Stadtquartier – und jenem, das am stärksten wächst. Vor dem Bahnhof sitzen zwei Bauarbeiter in der Morgensonne. Sie essen eine Brezel und trinken einen Milchdrink mit Erdbeergeschmack. Während die Pendler zur Arbeit gehen, machen sie schon die

erste Pause. Neue Strassen, Tramlinien, Häuser: Seit Jahren wird hier gebaut. Über 3400 neue Wohnungen sind in Altstetten seit 2010 entstanden, mehr als in jedem anderen Quartier.

Auf der Treppe zu den Geleisen eilen Pendler vorbei. Sie tragen Anzüge, Hipster-Rucksäcke und blitzblanke weisse Sneakers. Einst galt Altstetten als Ort für weniger Privilegierte. Heute ziehen Neubauten und Büros immer mehr Gutverdiener an. Es wohnen hier allerdings immer noch weniger Akademiker und mehr Sozialhilfebezügler als im städtischen Schnitt. Früher war Altstetten ein Bauerndorf. Heute ist es nicht ganz Stadt und nicht ganz Agglo, weder Zentrum noch Peripherie. Auf dem Gleis 3 steigen an diesem Morgen etwa gleich viele Leute in die S-Bahn ein wie aus ihr aus. Sie wollen weg von oder nach Altstetten. Nur bleiben will niemand.

Morgens um 9 Uhr in der Altstadt, dem kleinsten aller 34 Zürcher Stadtquartiere – und demjenigen, das schrumpft. Touristen schieben Rollkoffer über Pflastersteine und schiessen Selfies mit Plastikkuhen und vor Zunfthauschildern. Hier ist Zürich so, wie die Touristen es den Familien zu Hause gerne auf Fotos zeigen: niedlich.

Offiziell heisst das Quartier «Rathaus», aber das weiss in Zürich kaum jemand. Für die Zürcherinnen und Zürcher ist es einfach die Altstadt, das Ober- und das Niederdorf. Die Altstadt ist eine Verwandlungskünstlerin. Sie war einst Dorf, später sündige Meile. Heute wirkt sie wie ein Freilichtmuseum. Zumindest an Wochentagen. Am Wochenende ziehen Polterabend-Gruppen aus der Agglomeration und betrunkene Touristen lärmend durch die Gassen und hinterlassen Scherben. Die angesagten Parties aber finden anderswo statt.

### Die Präsidenten

Esther Leibundgut, 61, ist eine Altstetterin, wie es sie immer seltener gibt. Ihre

Grosseltern kamen von hier. Ihre Eltern kommen von hier. Sie selbst lebt und arbeitet hier seit Geburt. «Nur einmal habe ich ganz weit weg gearbeitet – in Schlieren, ennet der Stadtgrenze.» Leibundgut ist Präsidentin des Quartiervereins und Coiffeuse. Ihr Geschäft besteht seit bald 60 Jahren. Rote Lederstühle, eine gut sortierte Theke, drei Waschvorrichtungen. Hierhin kommen Altstetter aller Art und erzählen, was sie beschäftigt. Das waren kürzlich: der Krieg in der Ukraine, die Preisaufschläge wegen der Inflation und die AHV, die nicht für das Bezahlen der Miete reicht.

Die Veränderungen in ihrem Quartier machen Leibundgut Sorgen. Immer mehr Leute, immer höhere Häuser, immer teurerer Boden. «Es tut manchmal weh zu sehen, wie sich alles verändert», sagt sie. «Aber ich sehe auch ein, dass es so gemacht werden muss. Es braucht den zusätzlichen Wohnraum. Dass unser altes Altstetten verschwindet – das ist der Lauf der Zeit. Man kann sich nicht gegen den Fortschritt stellen.» Esther Leibundgut in ihrem aus der Zeit gefallenen Coiffeursalon hat ein Herz für die Vergangenheit. Aber der Zukunft will sie nicht im Weg stehen.

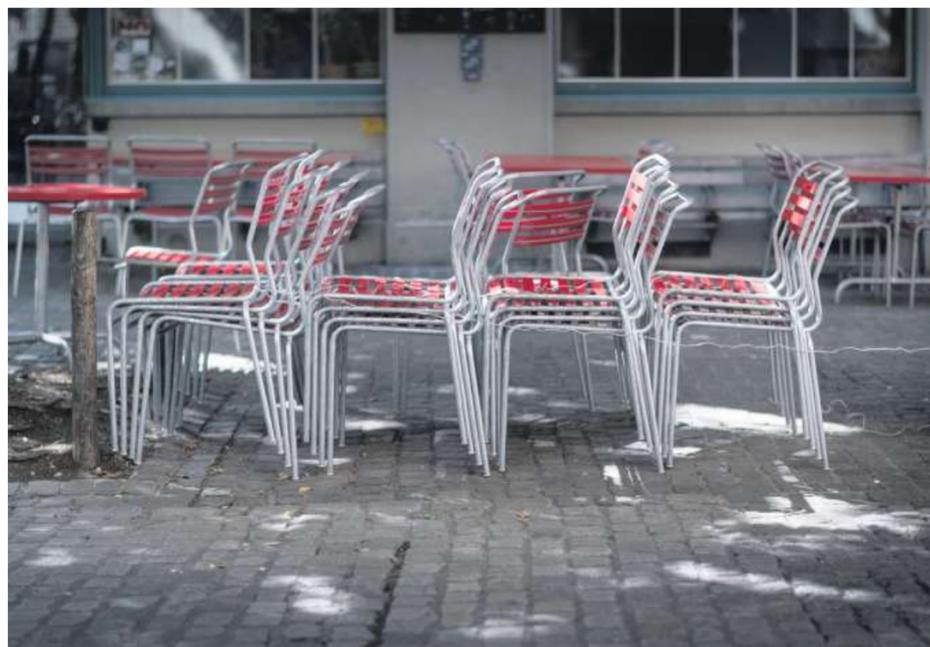
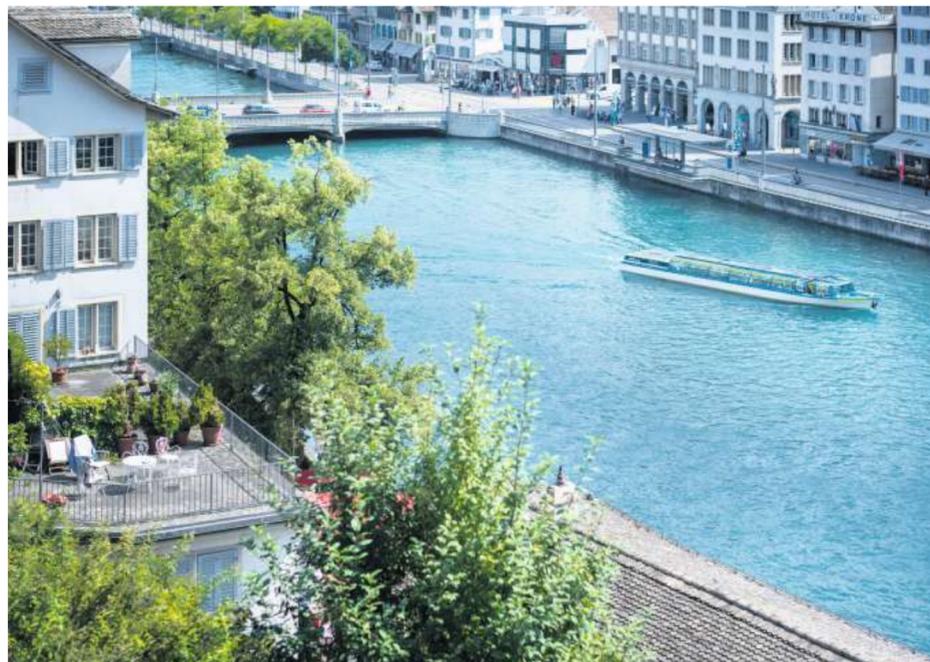
Felix Stocker, 37, ist so, wie man sich einen Altstadtbewohner vorstellt: kulturell interessiert, politisch engagiert, links. Seit 13 Jahren wohnt er in der Zürcher Altstadt. Hingezogen ist er als Student aus dem Aargau, heute ist er Familienvater. Stocker ist Mathematiker und Pianist. Er war Gemeinderat und führt an drei Tagen in der Woche das Sekretariat der SP-Kantonsratsfraktion. Seit einem Jahr ist er Präsident des Quartiervereins mit dem kompliziertesten Namen in der Stadt: Zürich 1 rechts der Limmat.

Stocker sitzt an diesem Morgen auf einem Bänkli neben dem Brunnen auf dem Zähringerplatz. Ein Mann mit Kindergarten-Kind an der Hand winkt im Vorbeigehen zu. In der Altstadt kennt man Stocker: Er ist der Mann, der sich dafür einsetzt, dass die Idylle bewahrt



«Das Alte vermissen nur wir Alten.»

Esther Leibundgut  
Präsidentin  
des Quartiervereins Altstetten



In der Zürcher Altstadt gibt es immer mehr Touristen und immer weniger Bewohner. Die verbleibenden wohnen entweder sehr teuer oder sehr günstig.

wird. Er kämpft gegen Lärm, Abfall und längere Öffnungszeiten in den Gartenbeizen. Und dagegen, dass Familien, die schon lange im Quartier wohnen, wegziehen müssen. Stocker sagt: «Es braucht schon viel Effort, um den Quartierzusammenhalt zu schützen.»

### Der Wohnraum

Die Stararchitekten kommen. Wo bis anhin in die Jahre gekommene Wohnhäuser standen, wird in Altstetten schon bald eine Wohnsiedlung der Basler Architekten Herzog & de Meuron in die Höhe gezogen. Ab diesem Jahr wird gebaut, gleich neben dem historischen Lindenplatz. Wer dorthin geht, geht «ins Dorf», wie die Altstetter sagen. Aber was soll das für ein Dorf sein, in dem Stararchitekten Wohnungen im mittleren bis gehobenen Preissegment bauen? Esther Leibundgut, die Quartiervereinspräsidentin, zuckt mit den Schultern. «In 20 Jahren wird das hier Klein-Manhattan sein, und niemand wird sich mehr für unser Dorf interessieren», sagt sie. «Ein bisschen bedauere ich das. Aber wer hierherzieht, bemerkt diese Veränderung nicht. Das Alte vermissen nur wir Alten.»

Wo früher viele Einfamilienhäuser standen, entstehen nun grosse Überbauungen und Hochhäuser. Altstetten ist ein idealer Ort für Verdichtung: Viele der alten Häuser dürfen abgerissen werden, und die neuen dürfen um einiges höher sein. Die Bodenpreise steigen, durchschnittlich um über 20 Prozent pro Jahr. Das Quartier teilt sich in alte und neue Teile mit entsprechender Bewohnerschaft. Die Neuen werden dabei immer mehr: 1930 wohnten noch weniger als 10 000 Personen in Altstetten. Heute sind es gut 35 000.

Es gebe wenig Kontakt zwischen den Alten und den Neuen, sagt Leibundgut, auch wenn sich der Quartierverein bemühe, ihn herzustellen. Die Alteingesessenen in ihren Einfamilienhäusern und günstigen Wohnungen – die Zuzüger in ihren schicken Neubauten und Genos-

senschaftssiedlungen: Sie bleiben meist unter sich.

Drei Bauarbeiter krampfen in einem mannshohen Loch vor einem Hauseingang. In der Altstadt wird nicht gebaut, sondern umgebaut. Wohnungen verschwinden und werden durch Büro- und Geschäftsräume ersetzt. 1930 wohnten in der Altstadt fast 11 000 Personen, heute sind es noch etwas mehr als 3000. Und jedes Jahr werden es weniger.

Wer hier wohnt, tut das entweder vergleichsweise günstig in einer Wohnung der Stadt, oder er zahlt einem privaten Vermieter ein Vermögen. Eine 4½-Zimmer-Wohnung bekommt man für 2000 Franken im Monat oder für 20 000 – dazwischen gibt es wenig. Und das bereitet einigen Bewohnern der Altstadt Sorgen. Denn es könnte sein, dass sie sich bald ein neues Zuhause suchen müssen. 2024 läuft eine fünfjährige Übergangsfrist für städtische Wohnungen ab. 2019 präsentierte Stadtrat Daniel Leupi an einer Medienkonferenz das neue Mietreglement der Stadt Zürich. Er sagte: «Das neue Reglement setzt klare Richtlinien und erhöht die Transparenz der städtischen Vermietungspraxis.» In der Altstadt begann das Bibbern.

Denn seither gilt: Der gesamte Haushalt darf zu keinem Zeitpunkt mehr als das Sechsfache des Mietzinses verdienen. Ausgenommen werden maximal 15 Prozent aller Haushalte. Zudem muss die Bewohnerzahl der Formel «Zimmerzahl minus eins» entsprechen. Sind diese Forderungen nicht erfüllt, droht die Kündigung. Zudem haben Familien, die Zuwachs erhalten, mit dem neuen Mietreglement kaum Chancen, eine grössere Wohnung im Quartier zu finden. Stocker findet das problematisch: «Es wäre schade, wenn die Kinder aus ihrem Umfeld gerissen würden.»

### Die Probleme

Unter alteingesessenen Altstettern kursoriert eine Geschichte. Sie handelt da-



### «Lärm und Littering nehmen zu.»

Felix Stocker  
Präsident des Quartiervereins Altstadt rechts der Limmat

von, wie ein Quartier um sein Zentrum kämpft – und gewinnt. Es geht dabei um den Lindenplatz – den historischen Dorfplatz von Altstetten, auf dem sich am Morgen Handwerker ein Znüni, Rentner die Zeitung und gestikulierende italienische Nonnas den köstlichen Cappuccino aus dem angrenzenden Caffè Cioccolato gönnen. Es geht aber auch um ein Gefühl, das alteingesessene Altstetterinnen umtreibt: das Gefühl, von der Stadt nicht gehört zu werden, während die neuen Teile des Quartiers an Bedeutung gewinnen.

Der Lindenplatz steht seit Jahren in Konkurrenz zum Bahnhof Altstetten, dem neuen Zentrum dieser Pendlerhochburg. 2013 wurde mit dem Vulkanplatz jenseits der Gleise ein neuer Quartierplatz eröffnet. «Endlich hat Altstetten ein Zentrum», soll die zuständige Stadträtin damals gesagt haben, wie die Quartiervereinspräsidentin Leibundgut sich erinnert. «Damit waren wir gar nicht einverstanden.» Ein Jahr später folgte das Drama: Die Stadt wollte die Tramlinie 2 vom Lindenplatz weg zum Bahnhof verlegen. Die NZZ titelte: «Alles für die Pendler, nichts fürs Quartier?» Es kam zu Petitionen, Motionen, Podiumsdiskussionen – und schliesslich zum Einlenken der Stadt. Der 2er kehrt auch heute noch auf der angestammten Strecke stadtauswärts. Es war ein Sieg für das alte Altstetten – möglicherweise einer der letzten.

Das Sorgenbarometer der Altstadt ist der «Altstadt-Kurier». Thema Nummer 1 in der aktuellen Ausgabe: «Mediterrane Nächte». Die Stadt erlaubt es Gartenbeizen, an sechs Wochenenden im Sommer bis 2 Uhr offen zu sein. «In einer aufgeheizten Nachtlärm-Situation pflöpft die Stadt ihrer Bevölkerung einen Versuch mit Ausweitung der Bewilligung für Aussenbewirtung über Mitternacht hinaus bis 2 Uhr nachts auf», heisst es da. Wer in einem reinen Wohnquartier lebe oder ausserhalb der Stadt, möge sich über die Idee freuen.

Wer jedoch sein Schlafzimmerfenster oberhalb eines Restaurants oder einer Bar habe, dürfte weniger beglückt sein. Und das haben in der Altstadt einige.

Felix Stocker sagt: «Das Lärmproblem gibt es in vielen Städten in Europa. Doch an den meisten Orten wird es wahrgenommen und bekämpft. In Zürich passiert das Gegenteil: Hier führt man sogar noch «mediterrane Nächte» ein.» 63 Betriebe im Stadtkreis 1 machen mit. Jeder einzelne von ihnen hat von der Stadt eine Verfügung erhalten. Wollen Anwohnerinnen und Anwohner sich gegen die verlängerten Öffnungszeiten wehren, müssten sie jede einzeln anfechten. Stocker sagt: «Lärm und Littering nehmen zu.» Wer in die Altstadt ziehe, müsse tolerant sein, das sei klar. Doch es dürfe nicht so weit gehen, dass das Wohnquartier infrage gestellt werde.

### Die Leere

Zurück am Bahnhof Altstetten. Zwischen den Zügen kehrt Ruhe ein. Das riesige Gleisfeld liegt verlassen da. Vormittagsleere am Rand der Stadt. Nur dann und wann braust ein Intercity aus Bern vorbei, der hier nicht hält. Vor einigen Jahren wollten die SBB das ändern und einen Schnellzug pro Tag in Altstetten halten lassen. Doch das Bundesamt für Verkehr lehnte die Idee ab. Ein Halt in Altstetten, hiess es, würde die Attraktivität der Zugfahrt zu stark mindern.

In der Altstadt sind die Touristen weitergezogen. Eine Kellnerin deckt Gartentische für das Mittagessen. Vormittagsleere im Zentrum der Stadt. Die Gassen wirken wie eine verlassene Filmkulisse. Doch auch wenn die angesagten Läden und Klubs anderswo sind, der Lärm zugenommen hat und das Littering ebenso: Die Altstadt bleibt ein beliebter Wohnort. So beliebt, dass die Behörden jeweils unter Dutzenden Interessenten das Los darüber entscheiden lassen, wer überhaupt zu einem Besichtigungstermin kommen darf.