

Über die Grenze

Urbane Neubauquartiere dies- und jenseits der Stadtgrenze

Stadthaus Zürich
11. April 2019

Urs Rey, Statistik Stadt Zürich
Magnus Gocke, Statistisches Amt des Kantons Zürich



Stadt Zürich
Statistik



Kanton Zürich
Statistisches Amt

Die Stadt wächst über ihre Grenzen...

... wird damit auch das Umfeld der Stadt Zürich grossstädtischer?

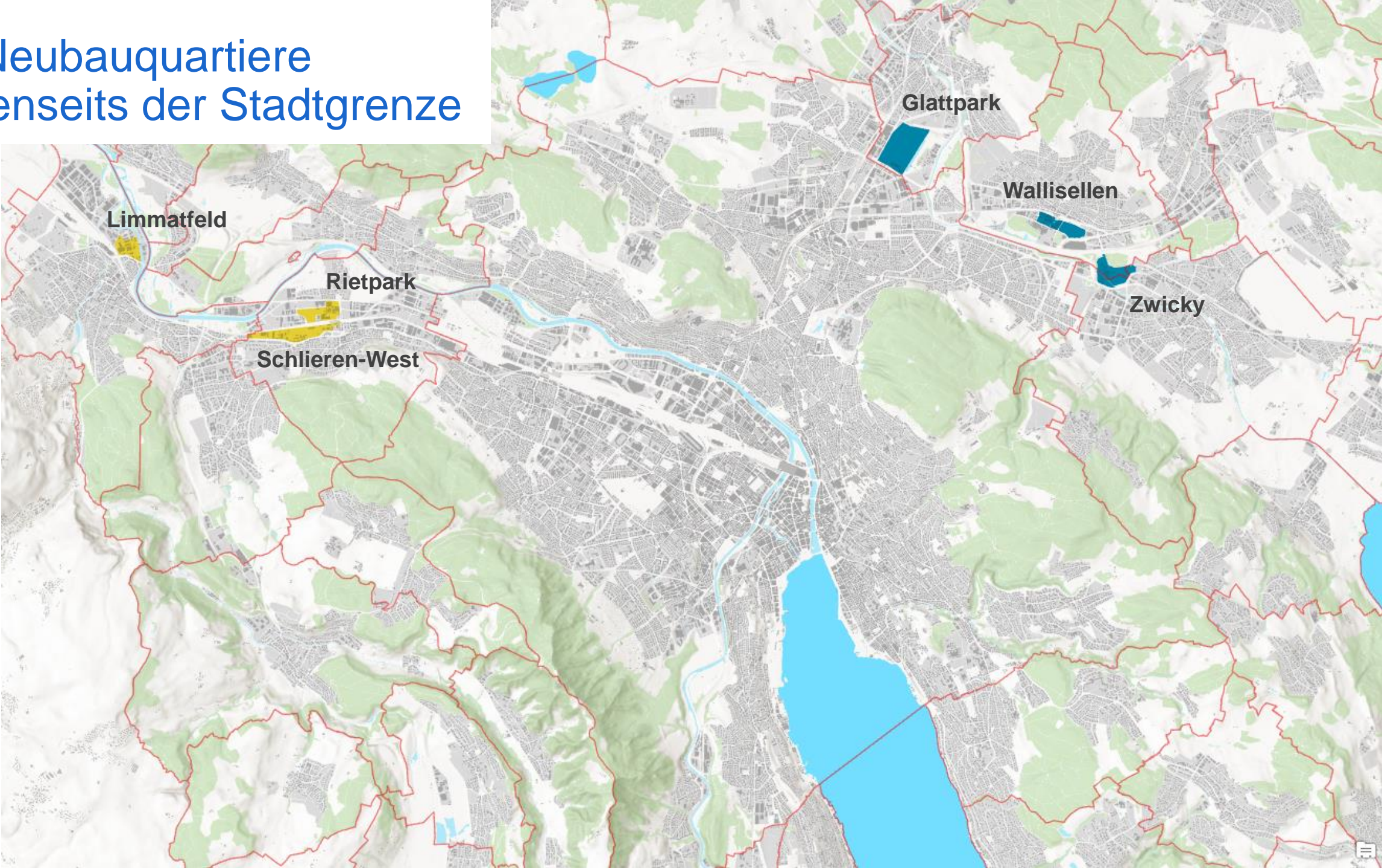


Bilder Stadt: Amt für Städtebau

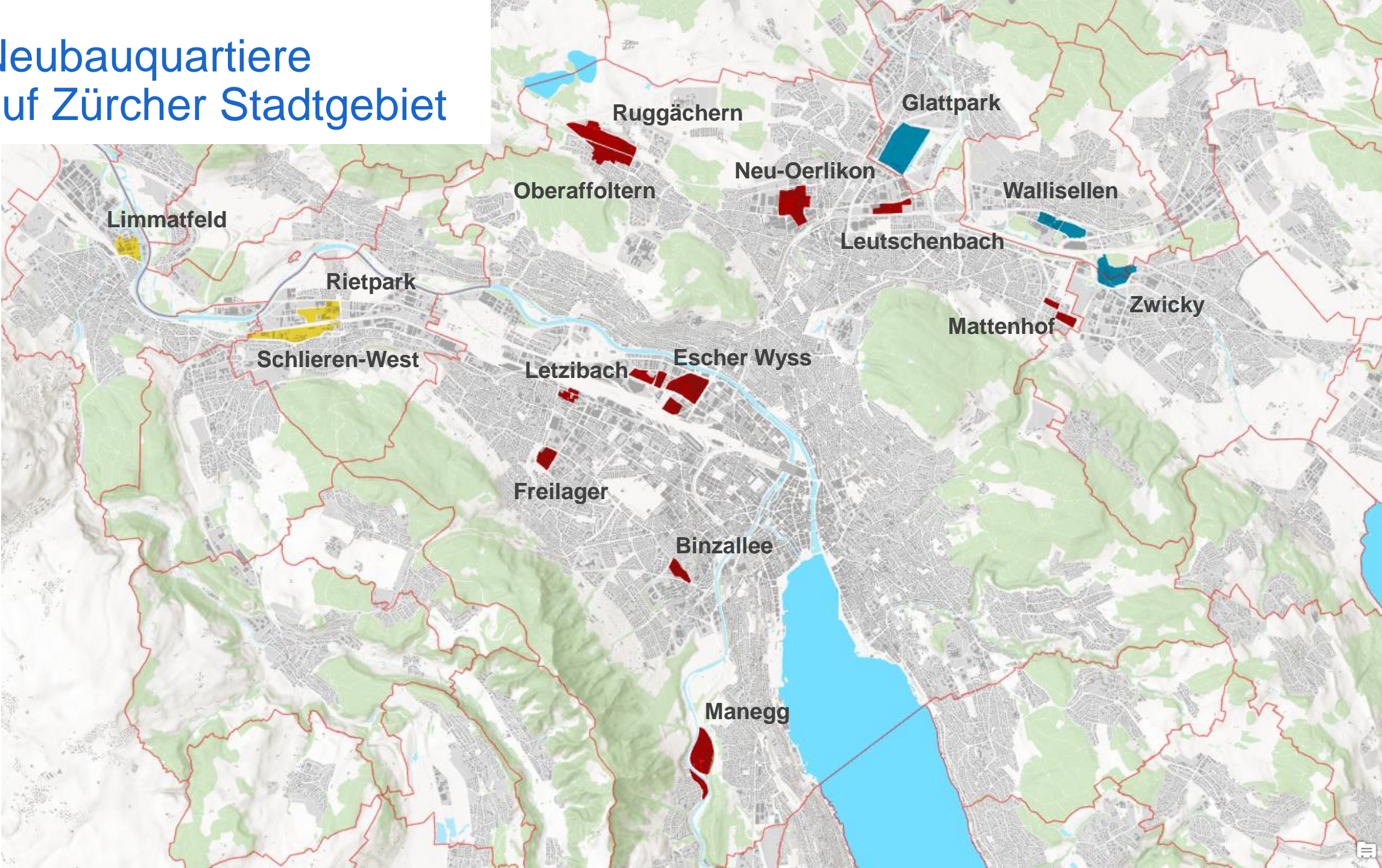


Bilder Agglo: Magnus Gocke

Neubauquartiere jenseits der Stadtgrenze



Neubauquartiere auf Zürcher Stadtgebiet



Was bedeutet «städtisch» resp. «urban»?

Was ist Urbanität und wie lässt sie sich messen?

Wer wohnt eigentlich in diesen urbanen Räumen?



Halter AG / Visualisierung: raumgleiter AG

Themen

Quartierstruktur

Eigentum und Preise

Quartiersversorgung

Herkunft

Soziales

Mobilität

Fazit

Quartierstruktur





Limmatfeld



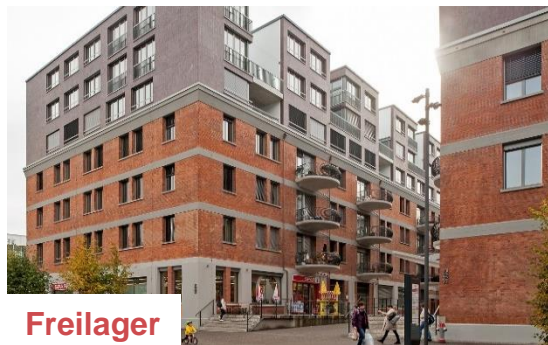
Schlieren West



Rietpark



Letzibach



Freilager



Binzallee



Manegg



Escher Wyss



Oberaffoltern



Ruggächern



Neu-Oerlikon



Leutschenbach



Mattenhof



Wallisellen

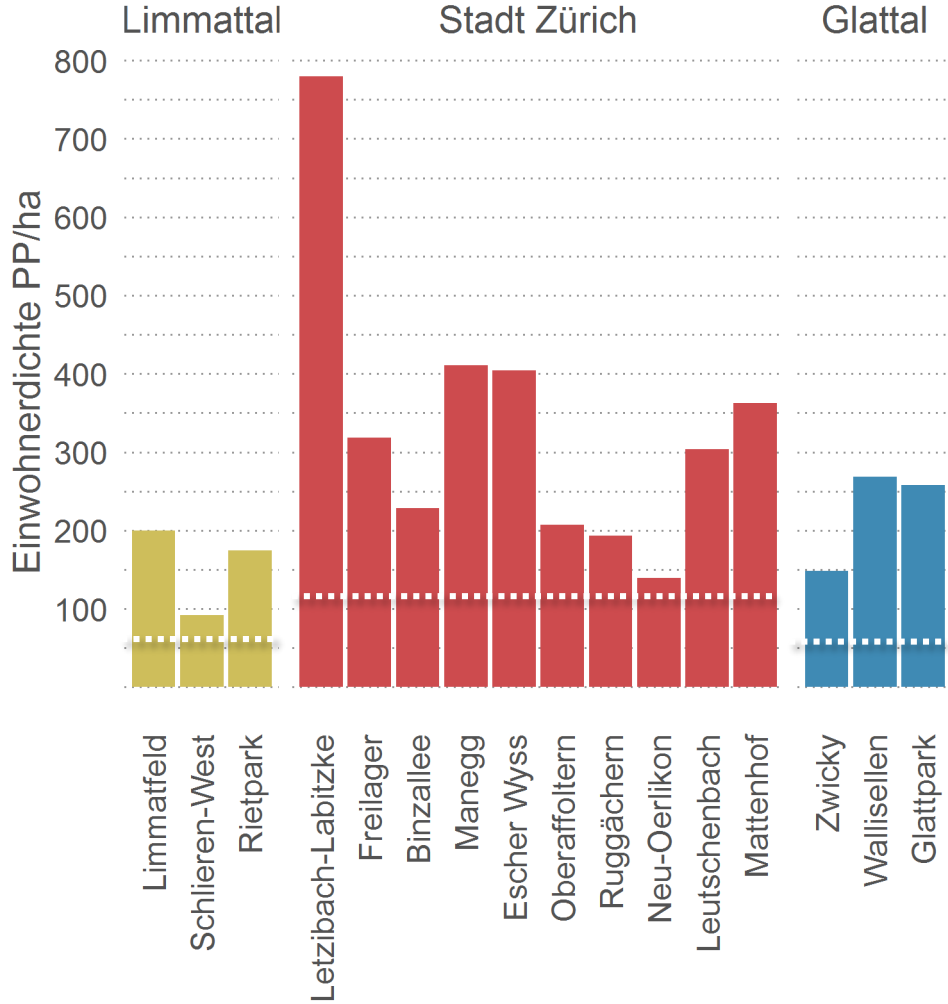
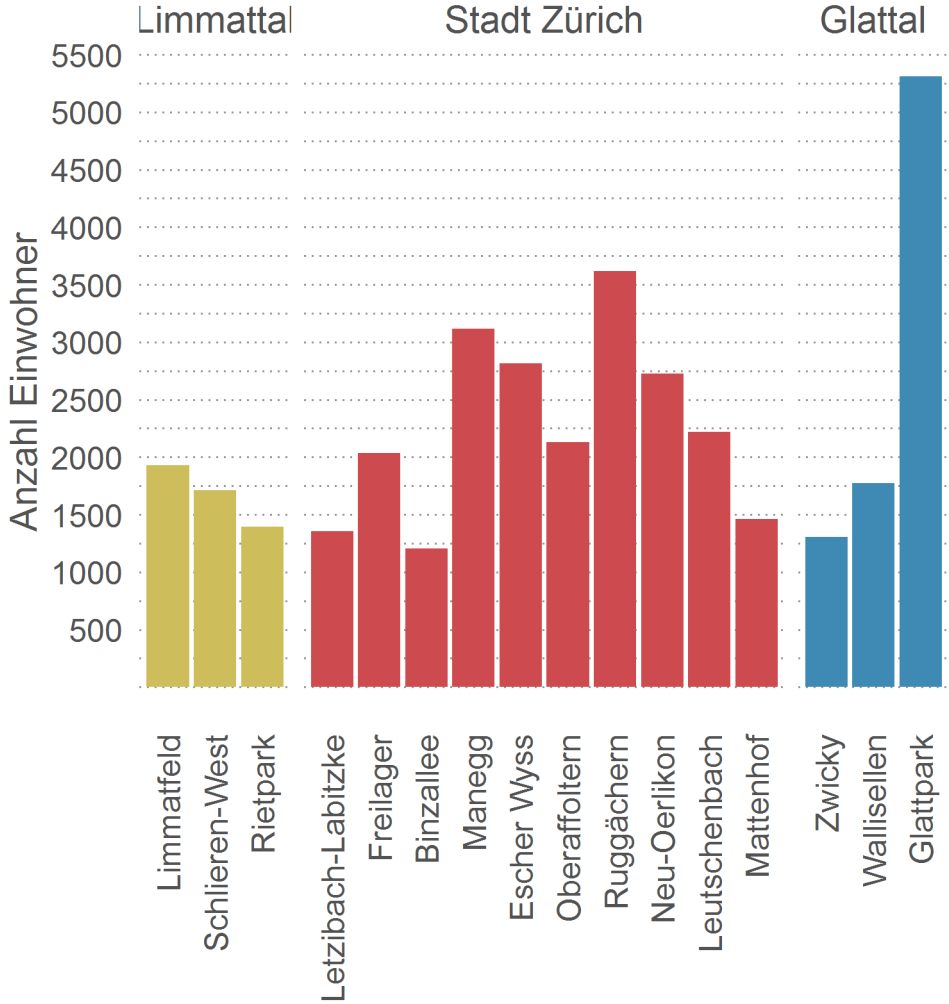


Glattpark



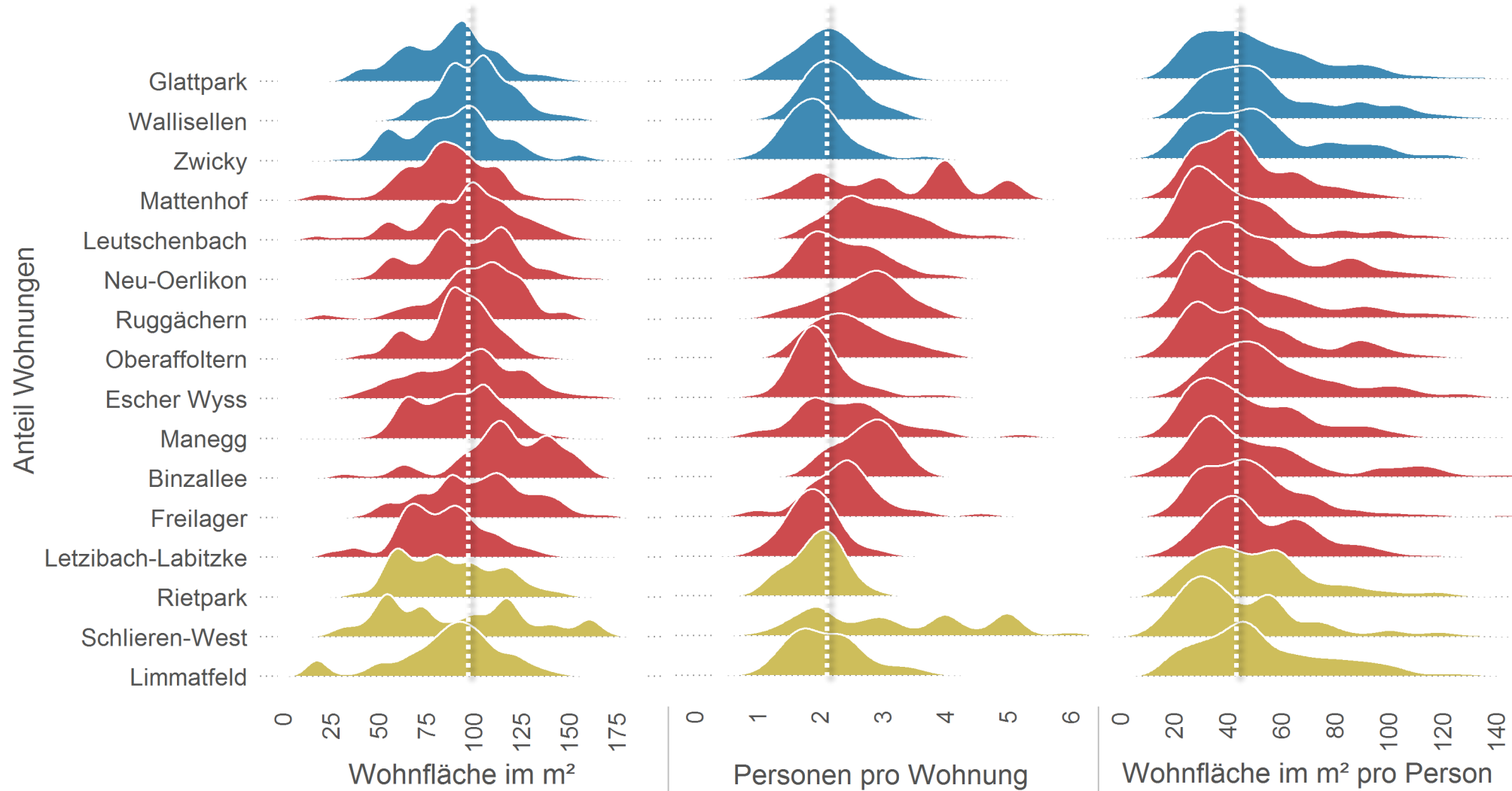
Zwicky

Einwohnerzahlen und Dichten



Dichtereferenz (Median)

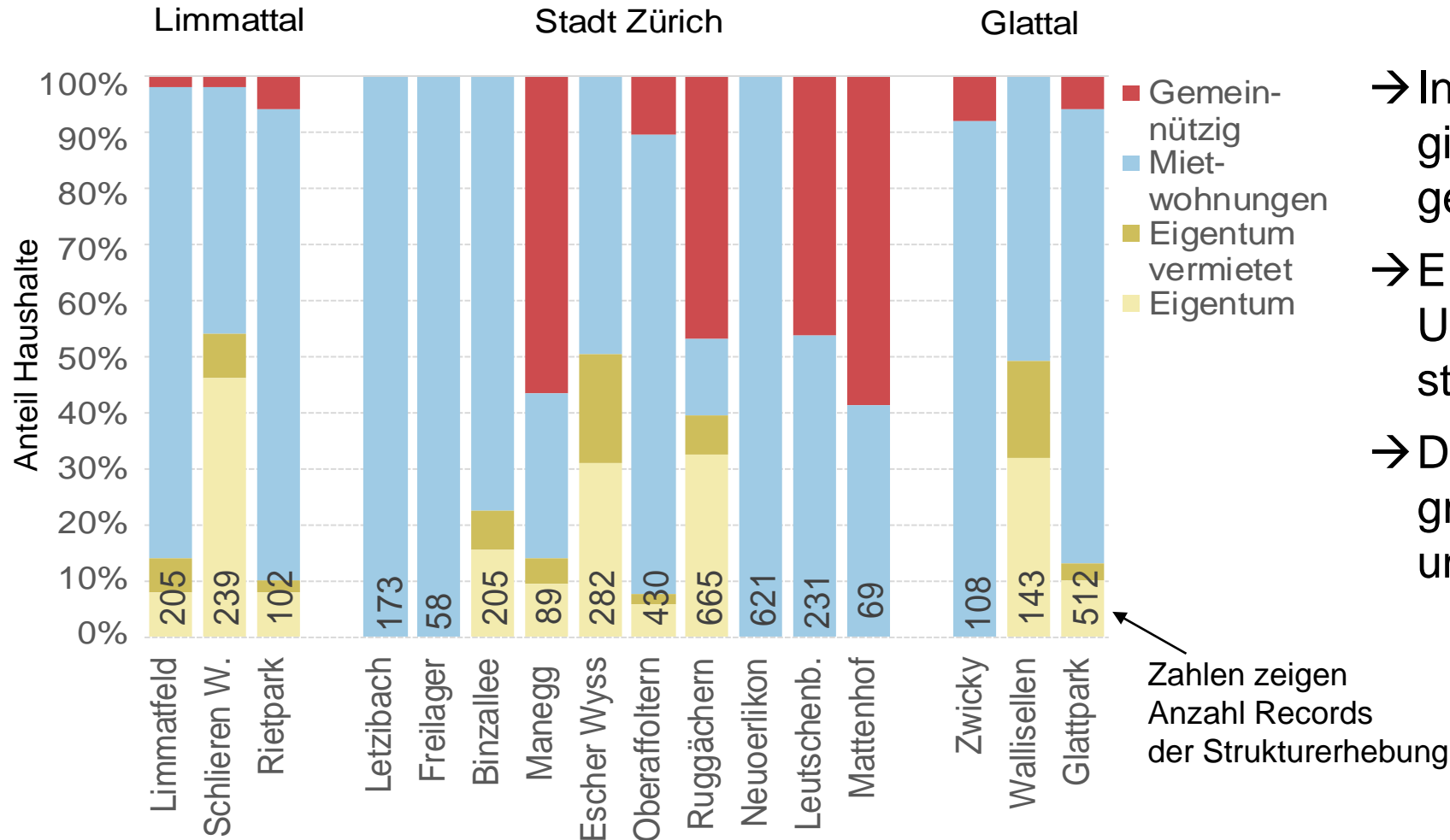
Wohnungsgrössen



Eigentum und Mietpreise



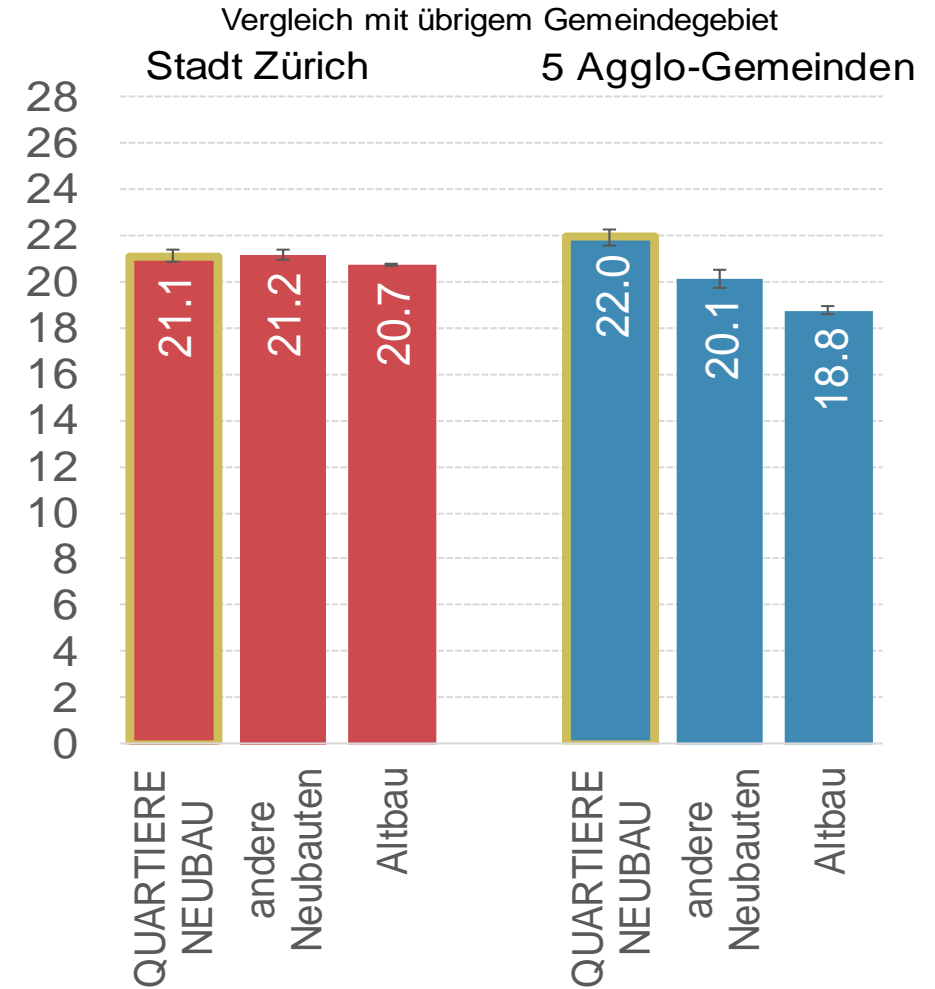
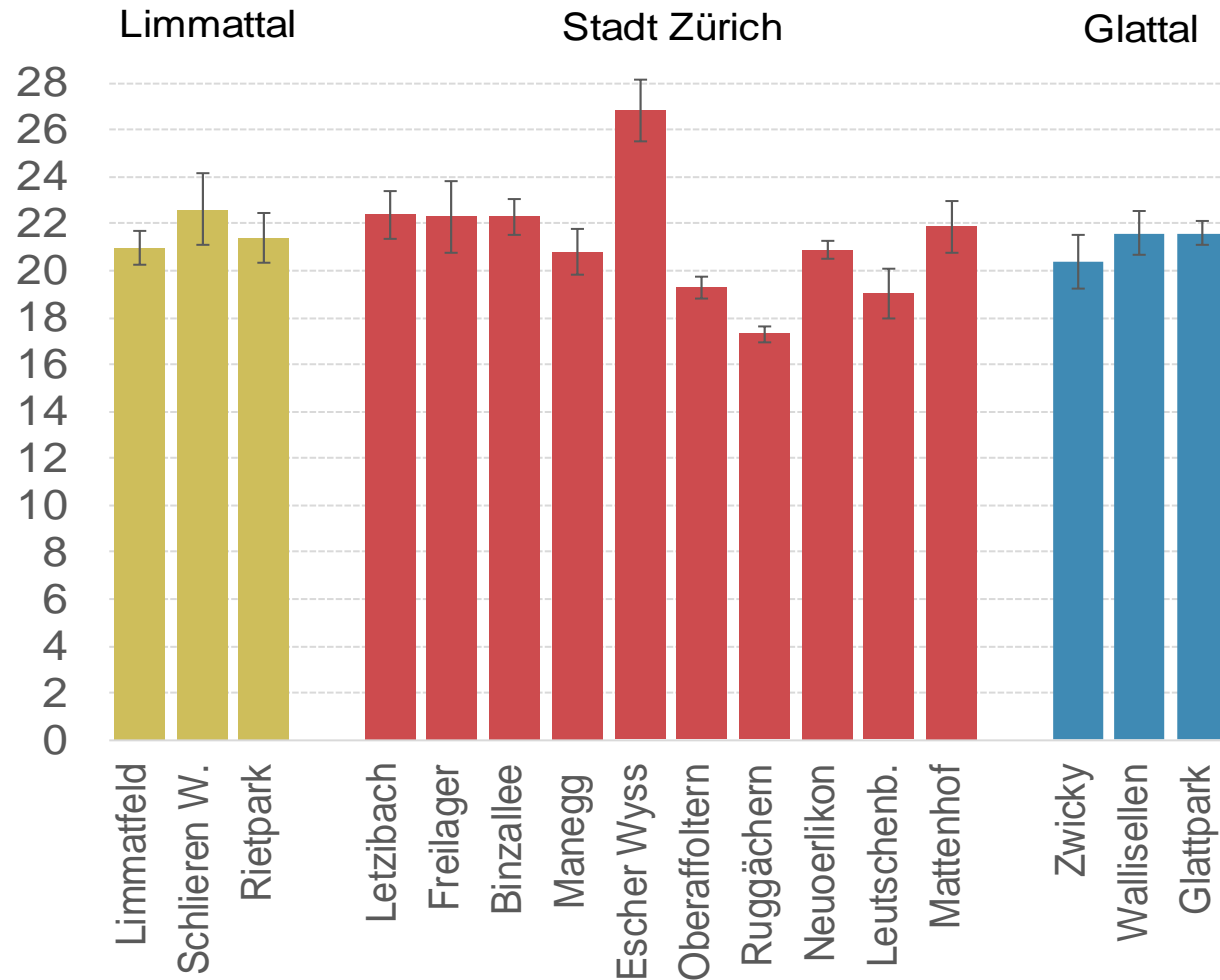
Eigentumsstruktur



- In den Quartieren der Agglo gibt es nur wenig gemeinnützige Wohnungen
- Einige der städtischen Untersuchungsquartiere sind stark genossenschaftlich geprägt
- Die Eigentumsstruktur ist grundsätzlich sehr unterschiedlich

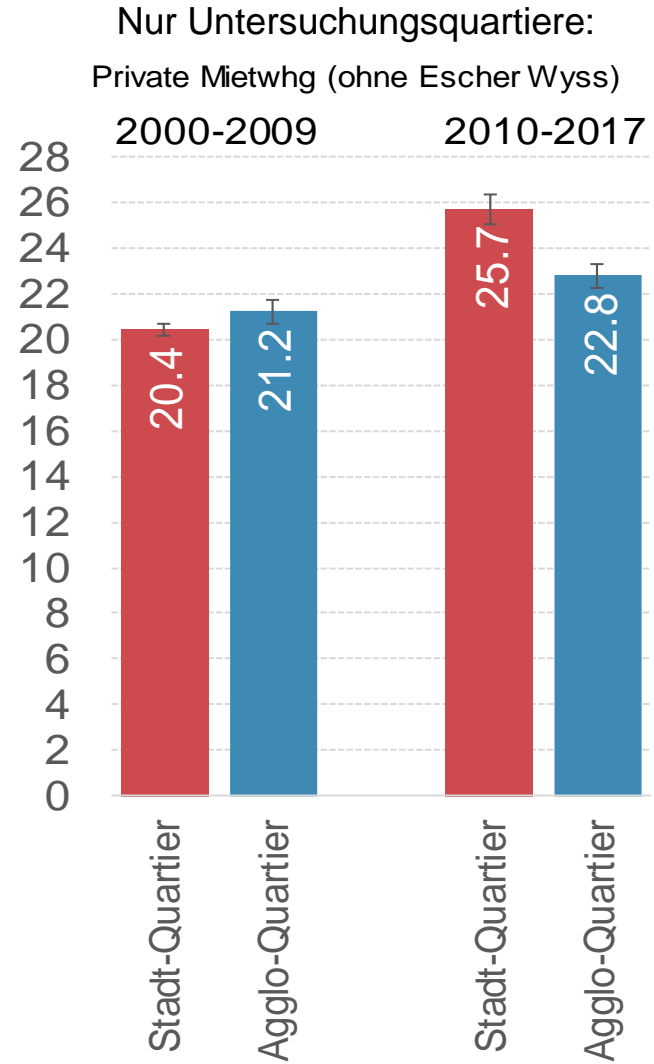
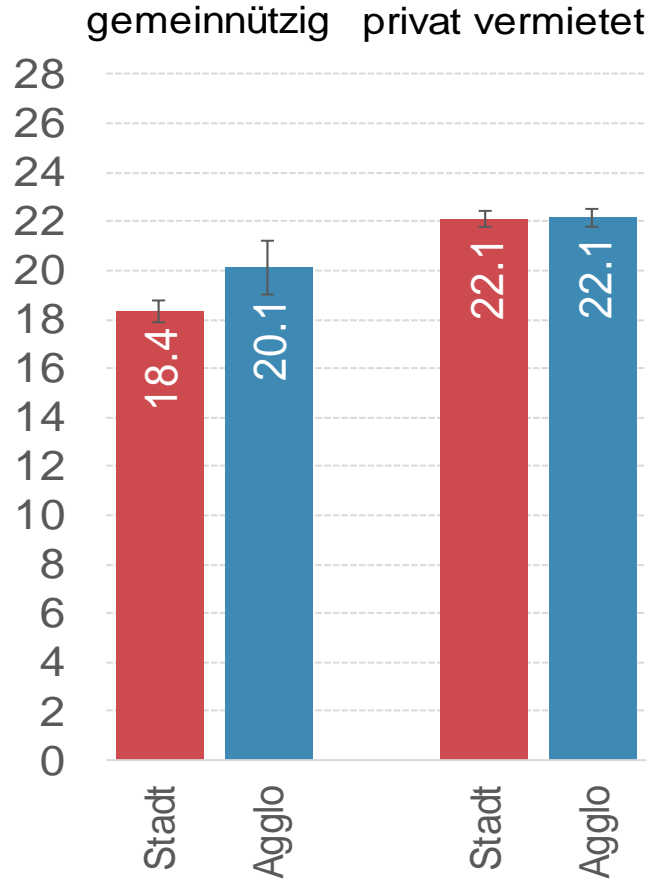
Mietpreise

Durchschnittliche Netto-Mietpreise pro Monat in Fr./m²



Mietpreise (2)

Durchschnittliche Netto-Mietpreise pro Monat in Fr./m²

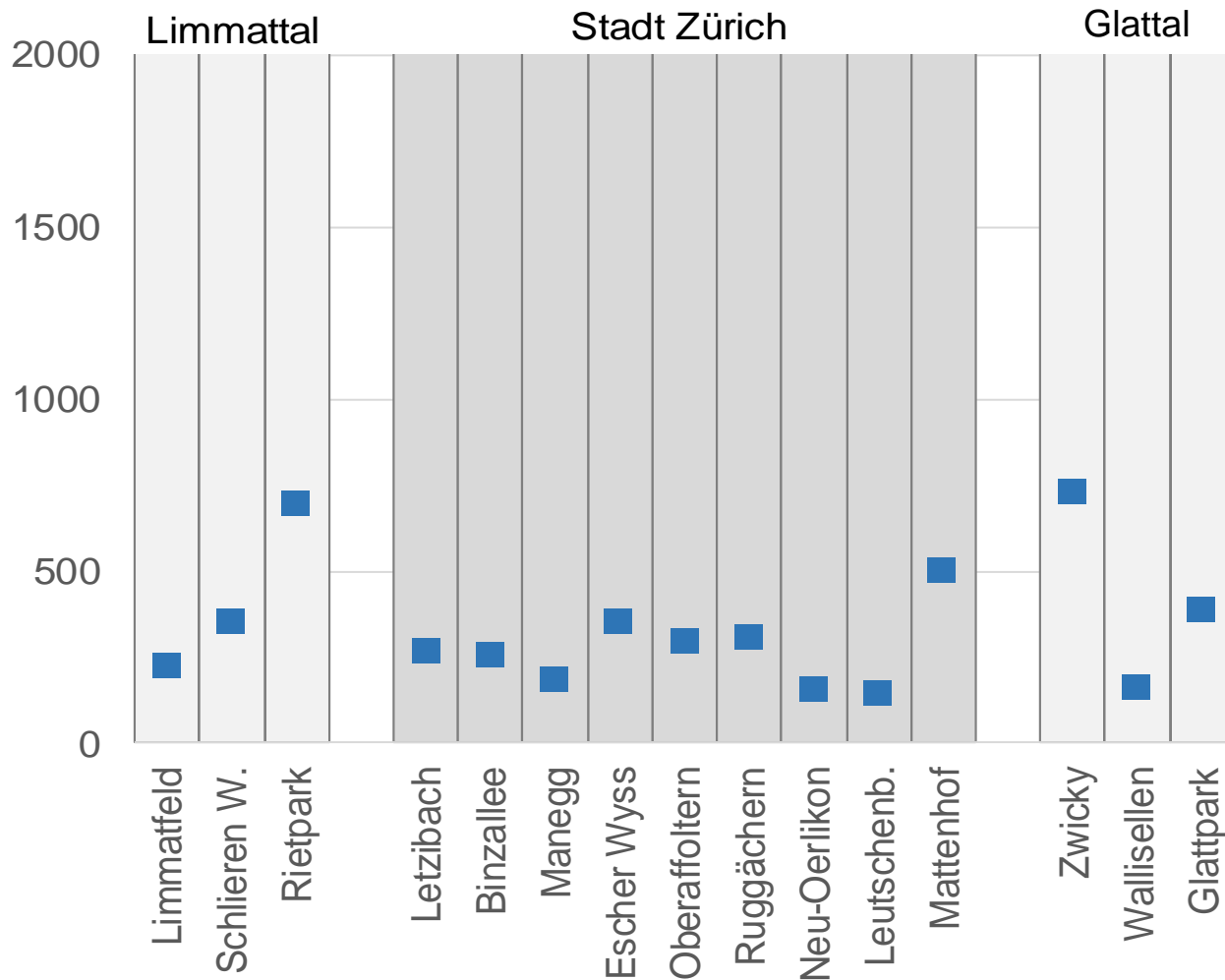


Quartiersversorgung

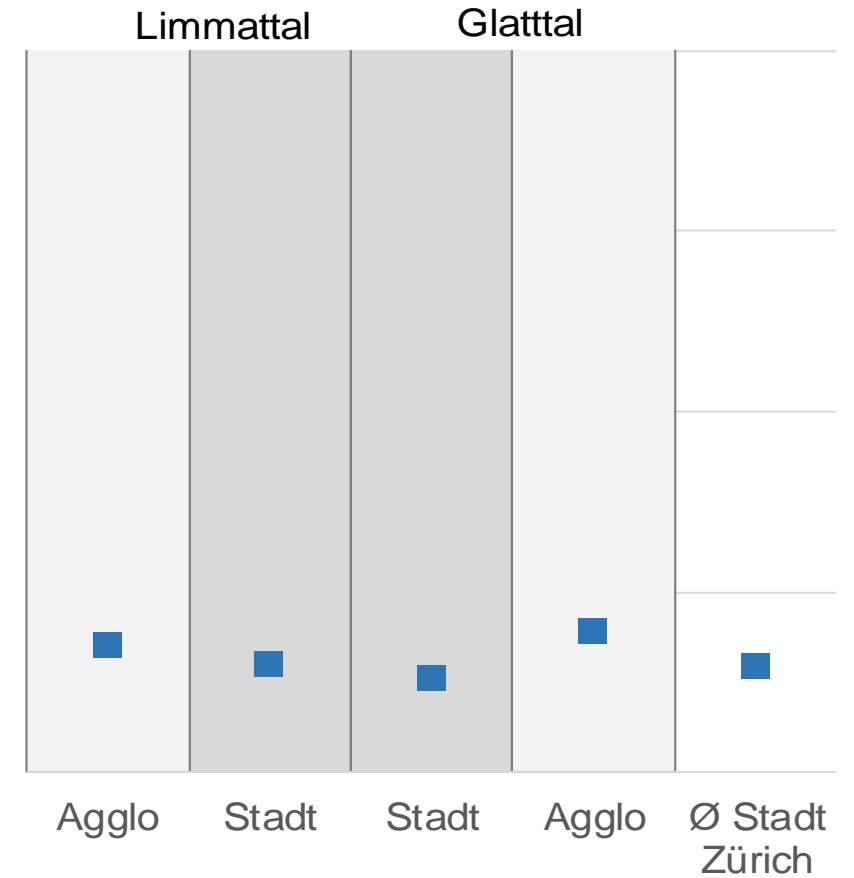


Quartiersversorgung

Durchschnittliche Entfernung zum nächsten Betrieb in Meter (Beispiele)

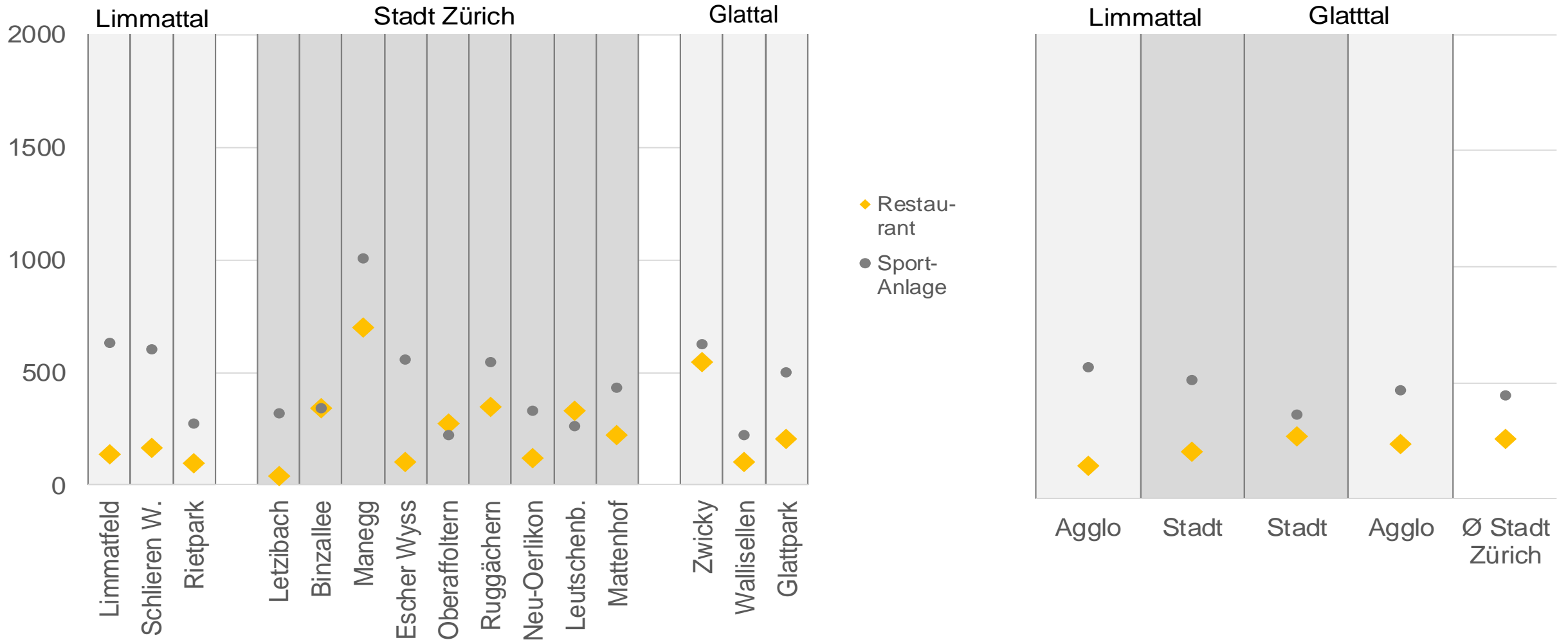


■ Primar-
schulen



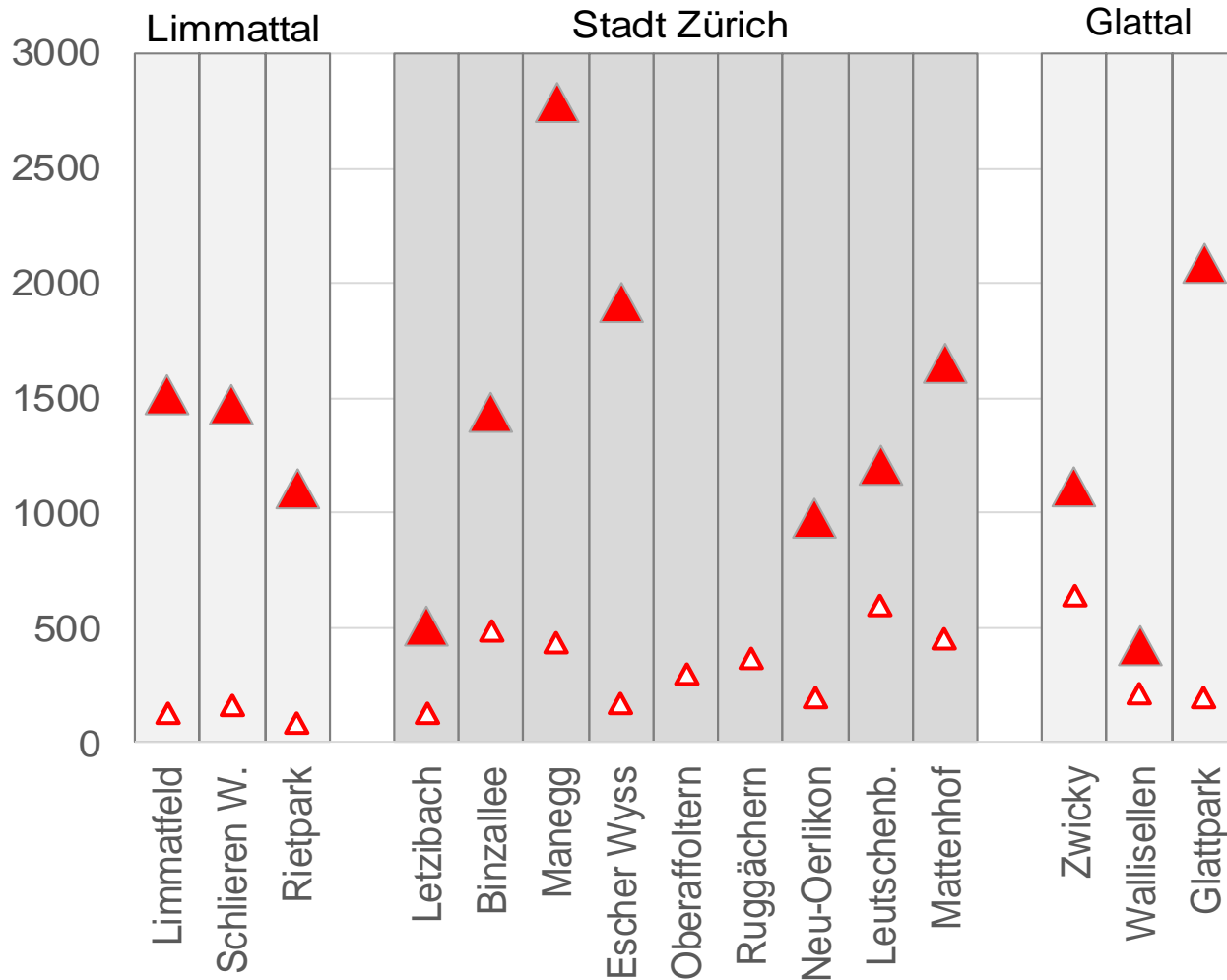
Quartiersversorgung

Durchschnittliche Entfernung zum nächsten Betrieb in Meter (Beispiele)



Quartiersversorgung

Durchschnittliche Entfernung zum nächsten Betrieb in Meter (Beispiele)

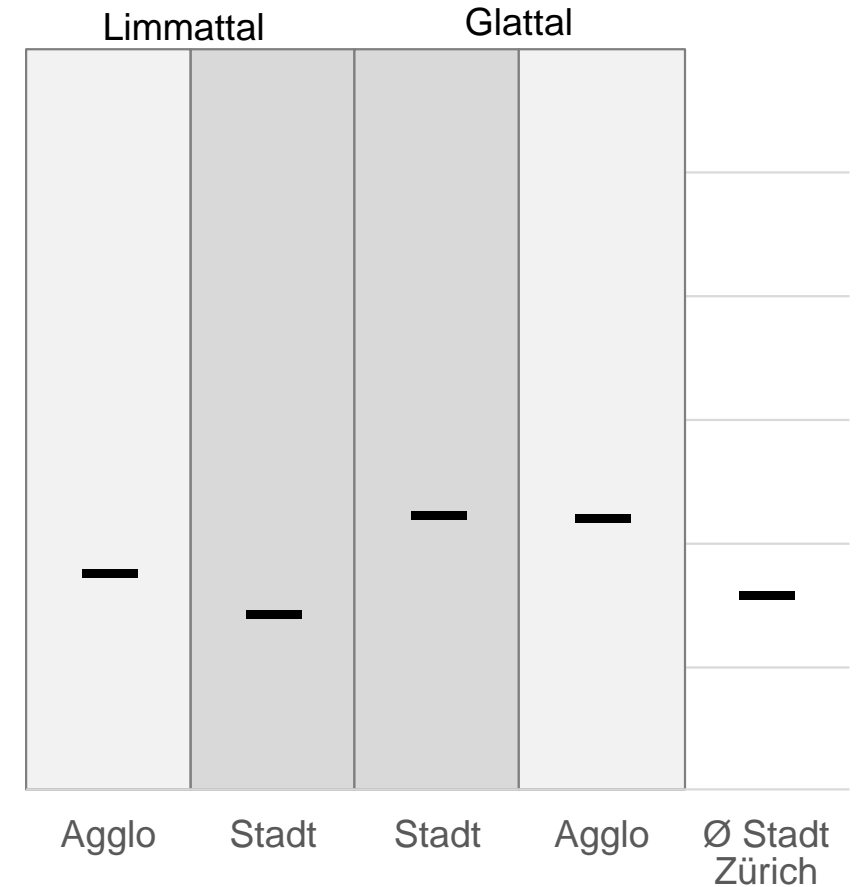
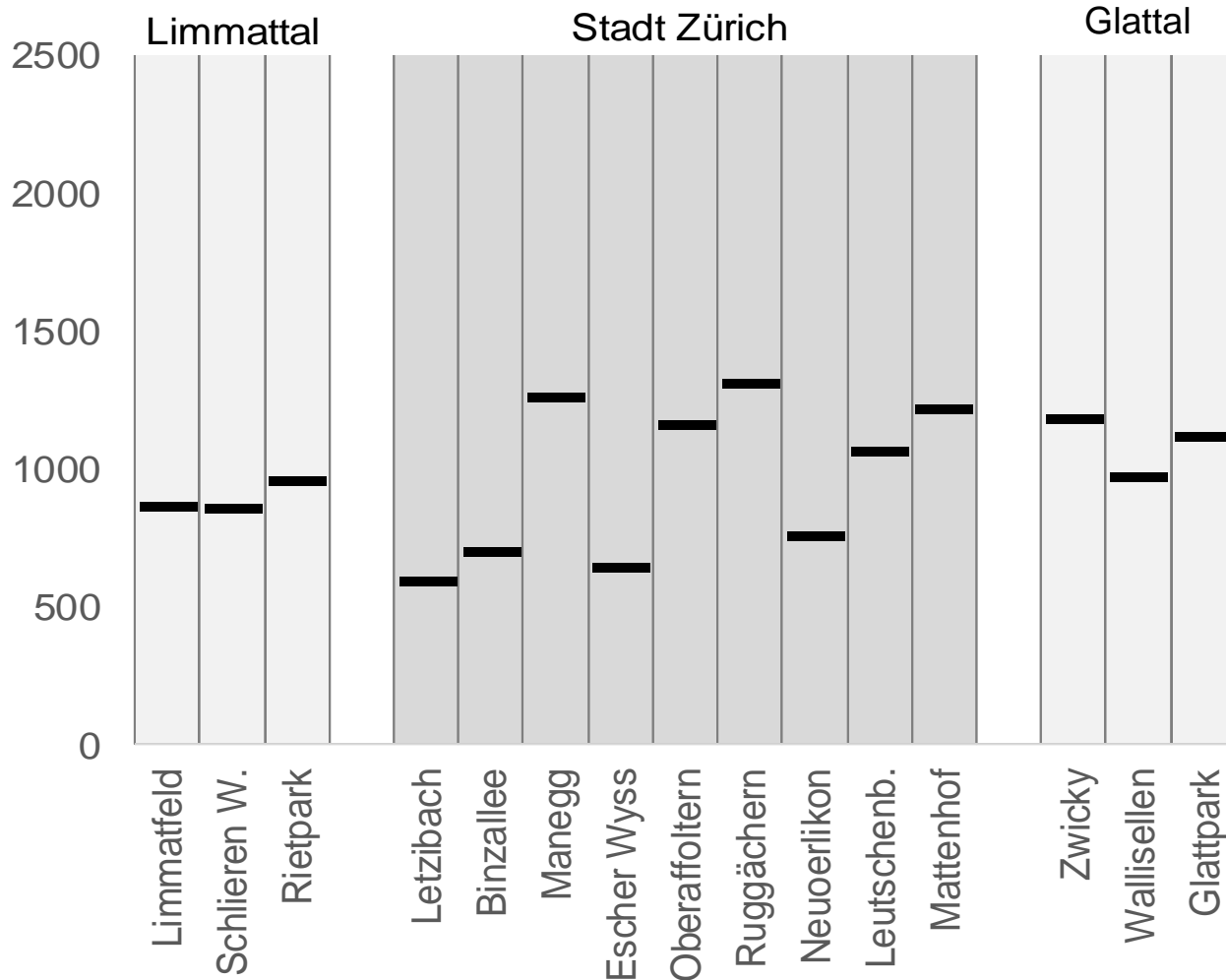


△ Verkauf klein
▲ Verkauf gross



Quartiersversorgung: Zusammenfassung aller Bereiche

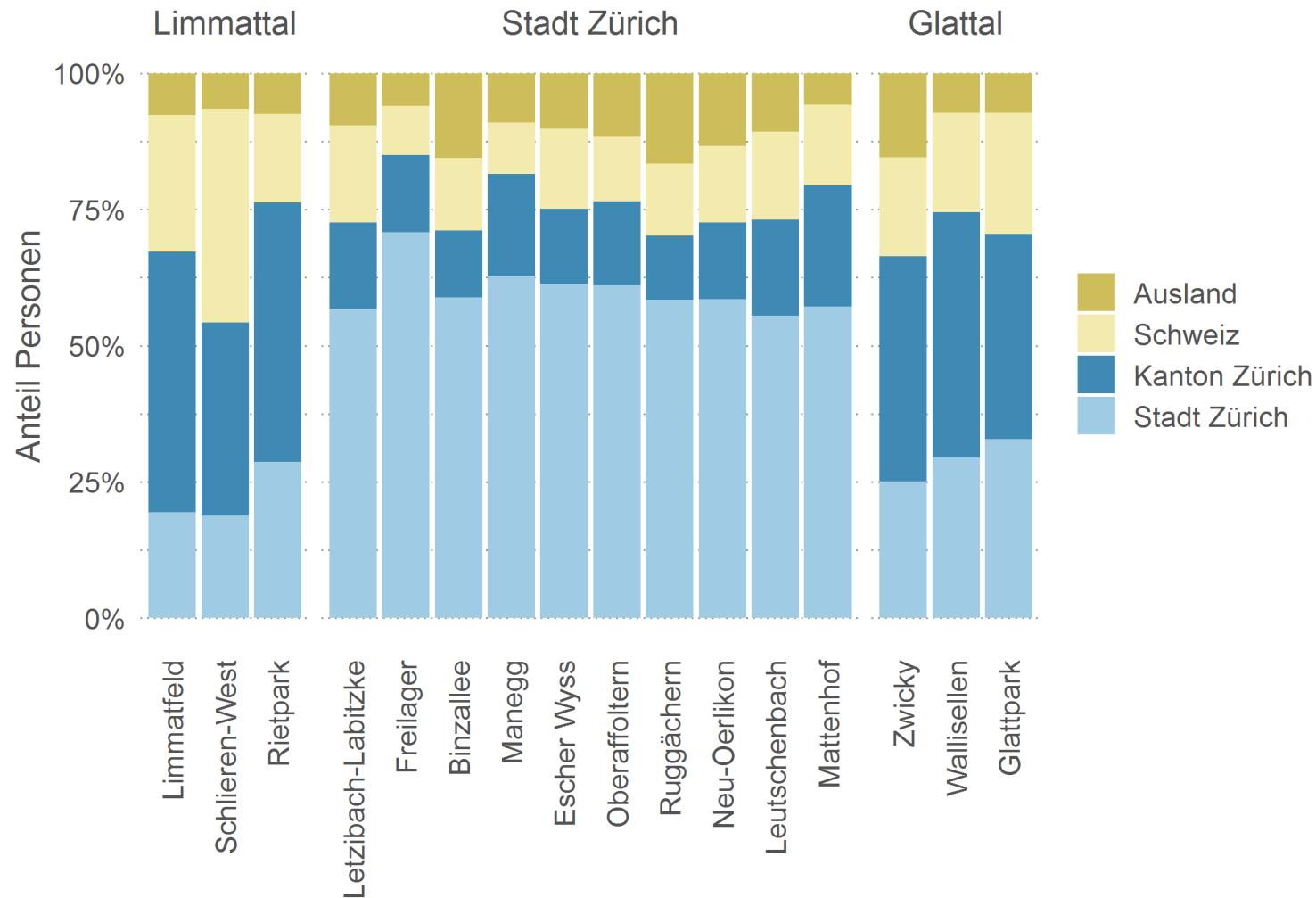
Durchschnittliche Entfernung zum nächsten Betrieb in Meter (25 Betriebs-Arten)



Herkunft



Woher kommen die Bewohnerinnen und Bewohner?



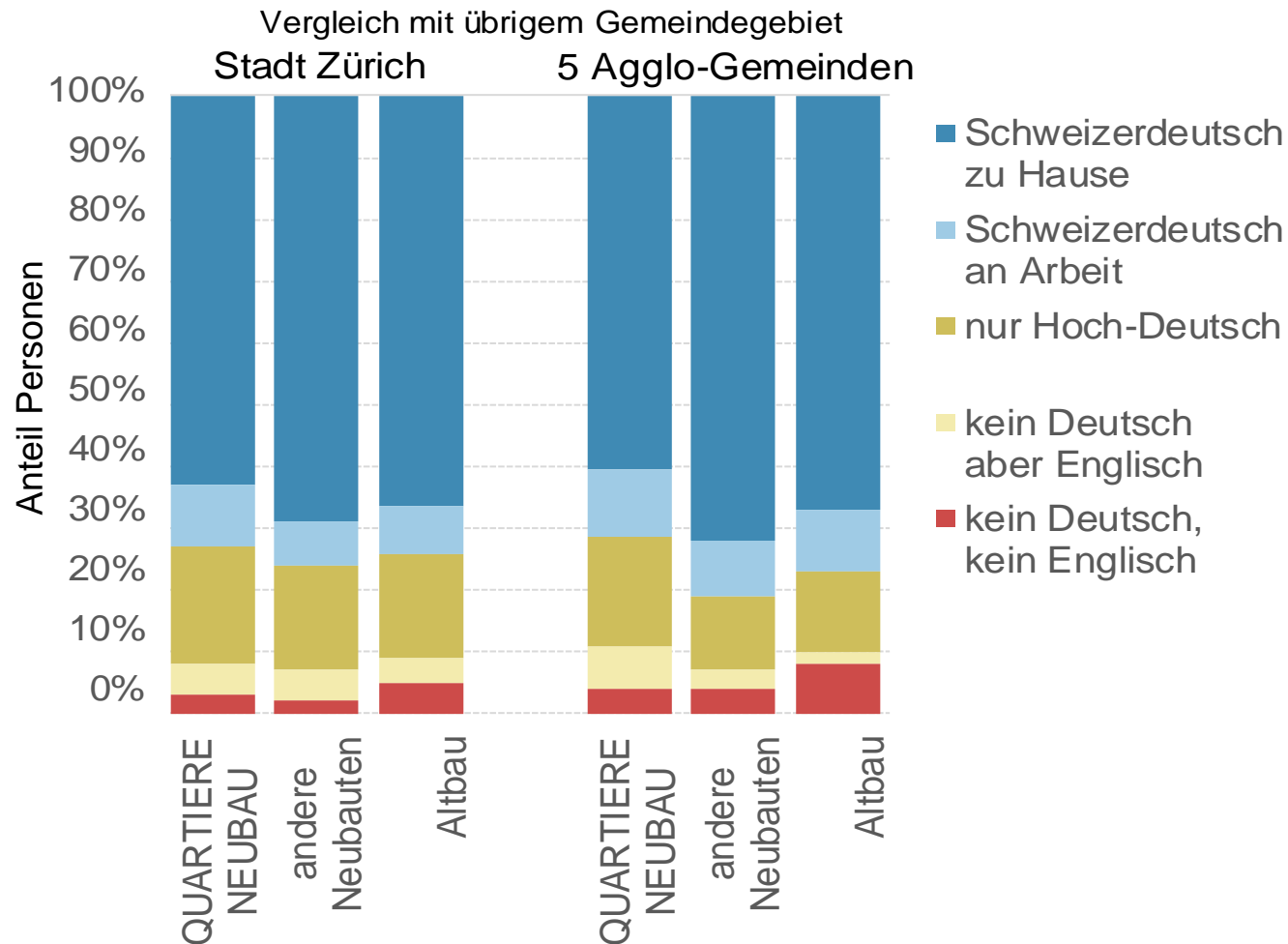
→ Direkter Zuzug aus dem Ausland von grösserer Bedeutung in der Stadt Zürich

→ Zuzug aus dem Rest der Schweiz wichtiger in den Agglogemeinden

→ Viele Zürcher ziehen in die Agglogemeinden

Sprache

zu Hause und am Arbeitsplatz

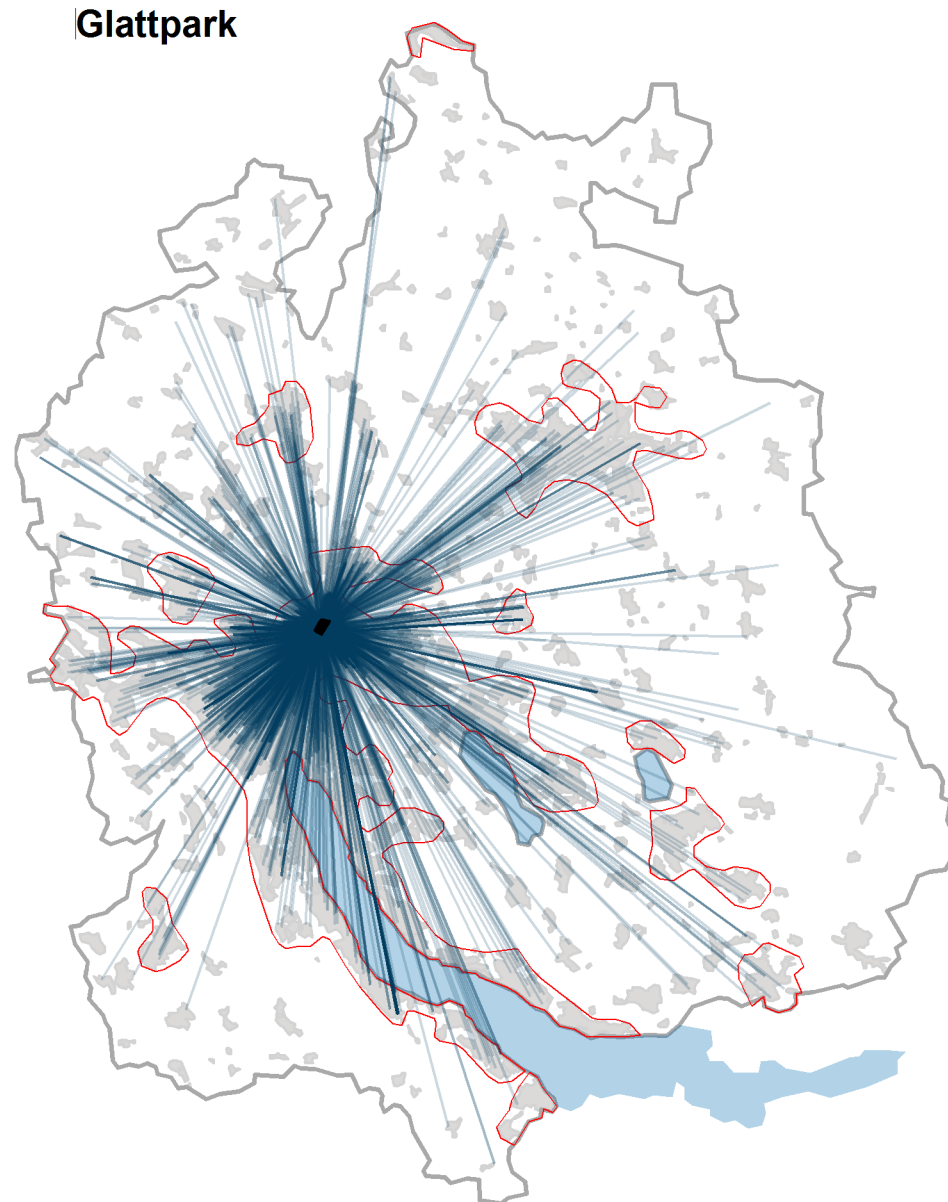


→ Bevölkerung in Neubauquartieren ist internationaler

→ Nur rund 60 Prozent in Neubauquartieren sprechen Schweizerdeutsch zuhause

→ Neubauquartiere in den Agglogemeinden entsprechen dem Städtzürcher Durchschnitt


Zuzugsmuster



→ Grenzen verschwimmen

→ Wenig Zuzug aus ländlichen
Teilen des Kantons

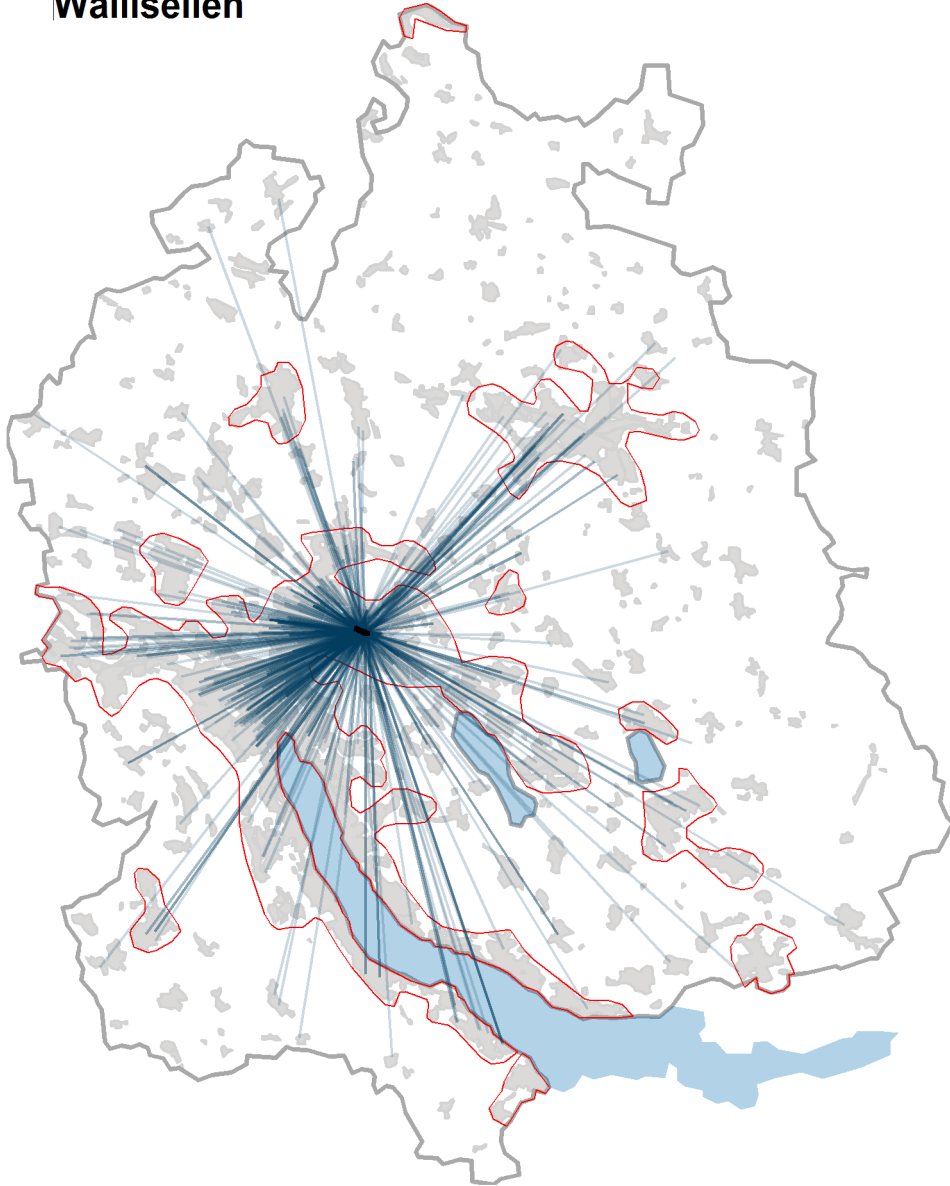
→ Individuelle, teils sehr
ähnliche Zuzugsmuster

 Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft

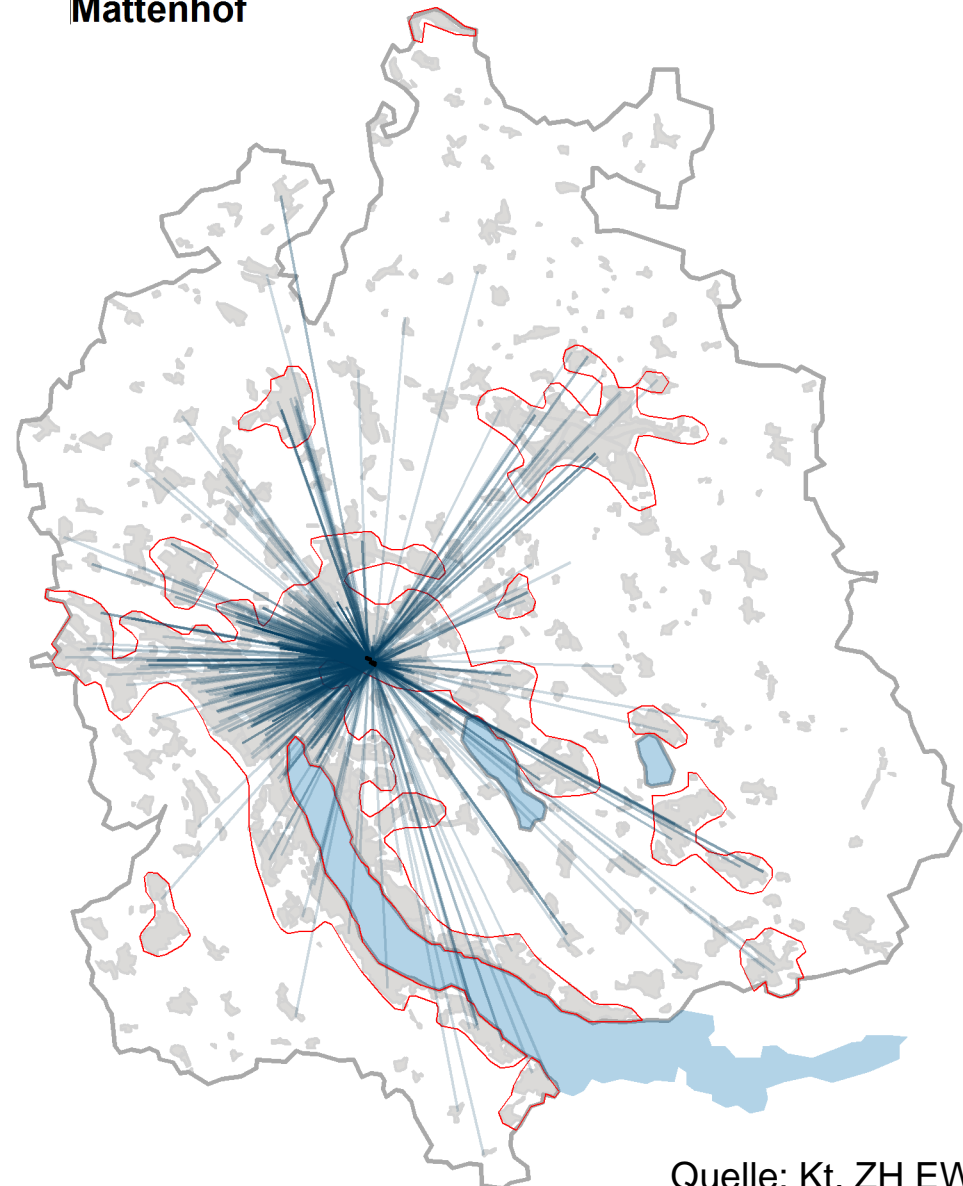
Quelle: Kt. ZH EWR, Kt. ZH GWR

Zuzugsmuster im Vergleich

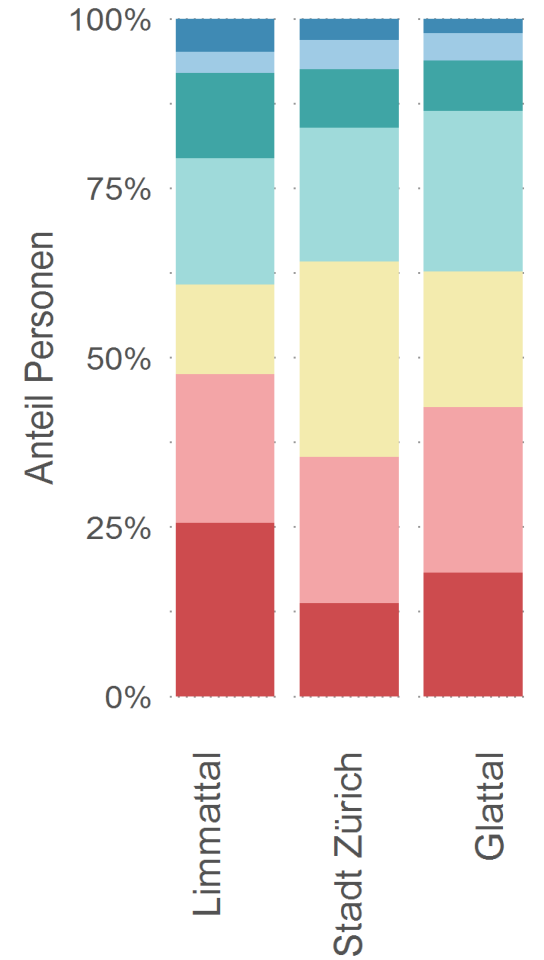
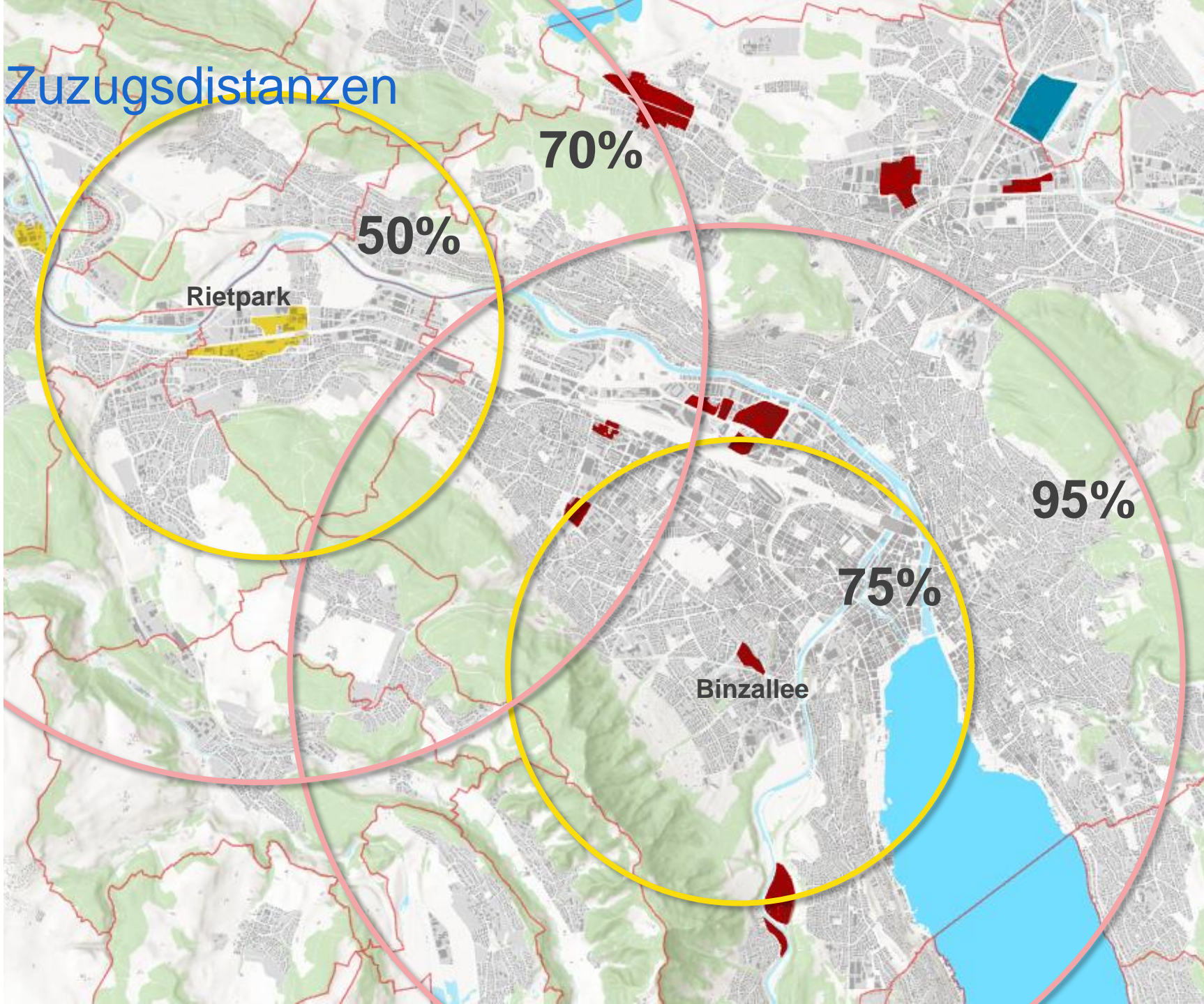
Wallisellen



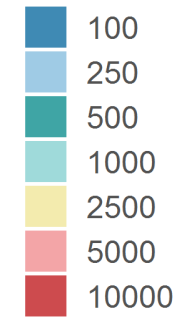
Mattenhof



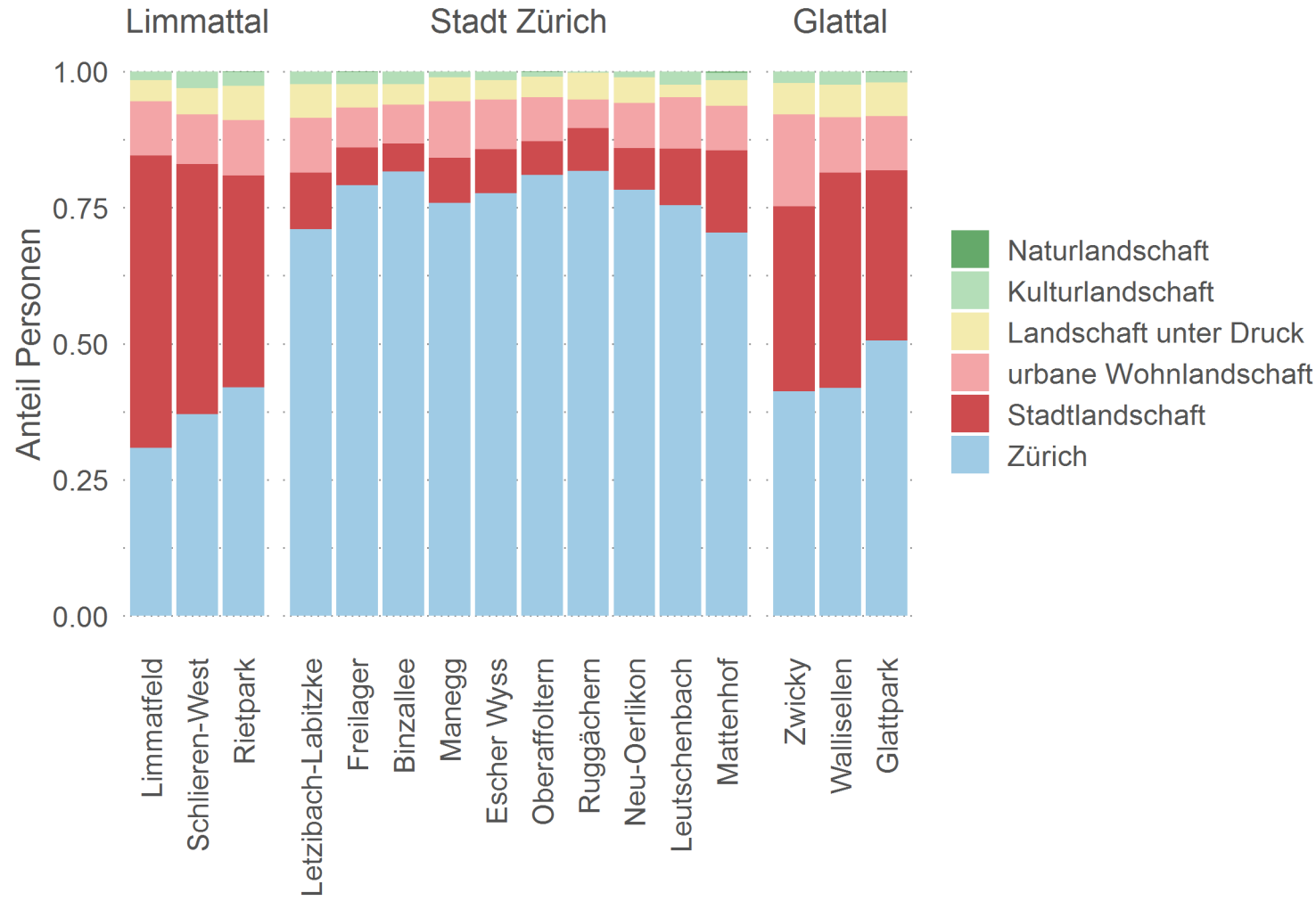
Zuzugsdistanzen



Distanz in Metern



Räumliche Zuordnung des Zuzugs

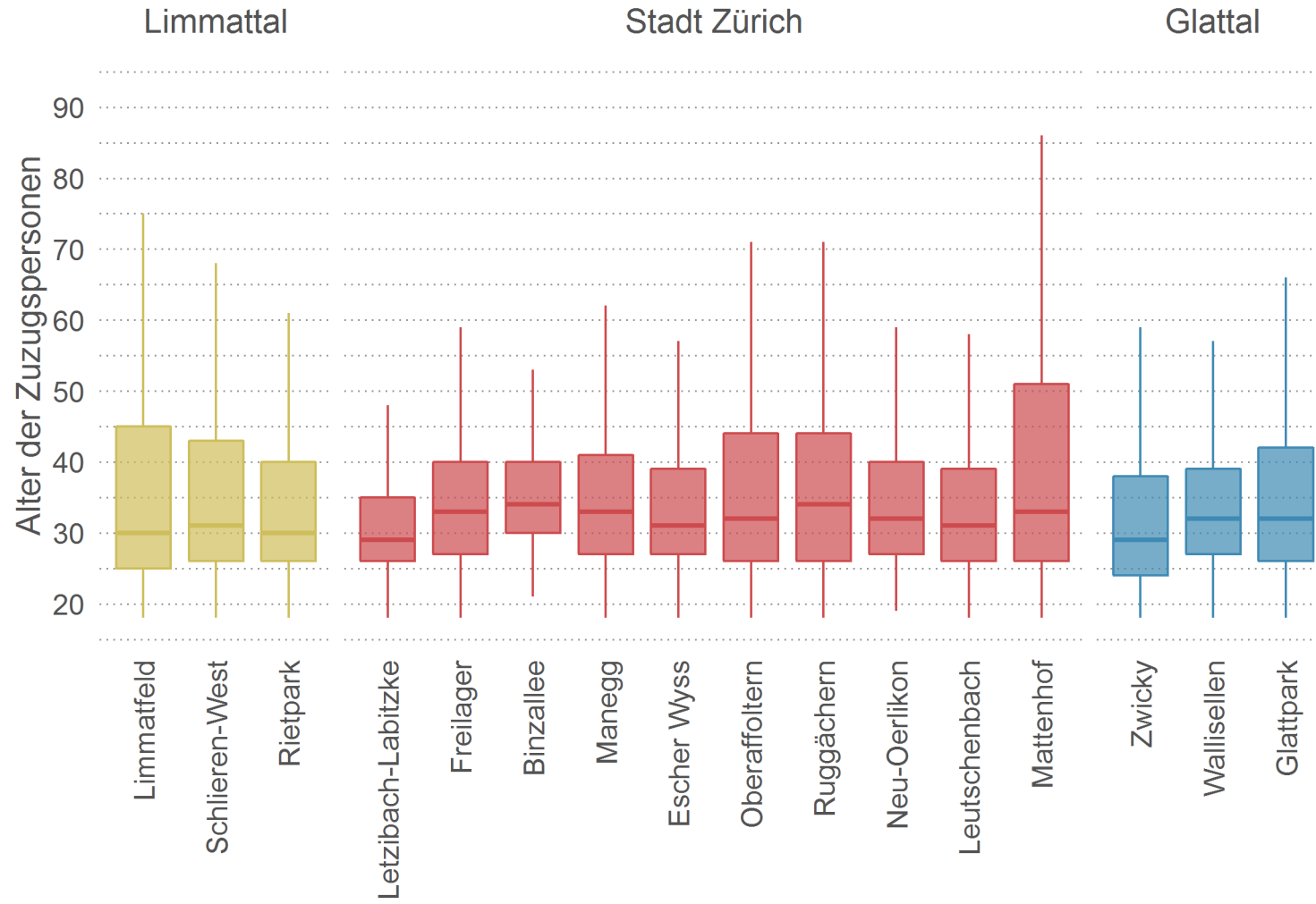


→ Die Region bestimmt Bewohnerschaft

→ Die Stadt «verliert» Einwohner an ihr Umland

→ Bewohnende in den neuen Quartieren haben bereits vorher urban gewohnt

Zuzugsalter



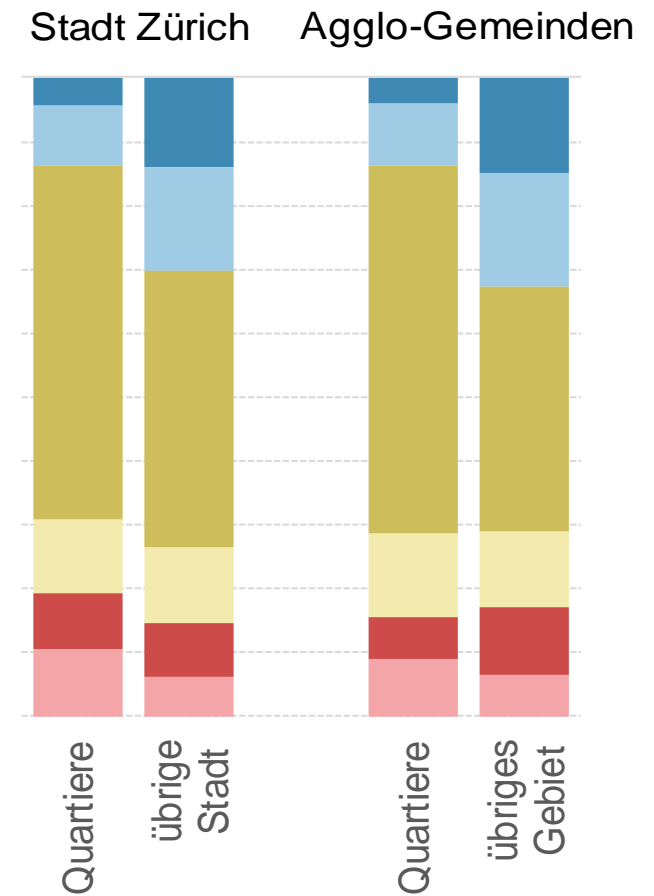
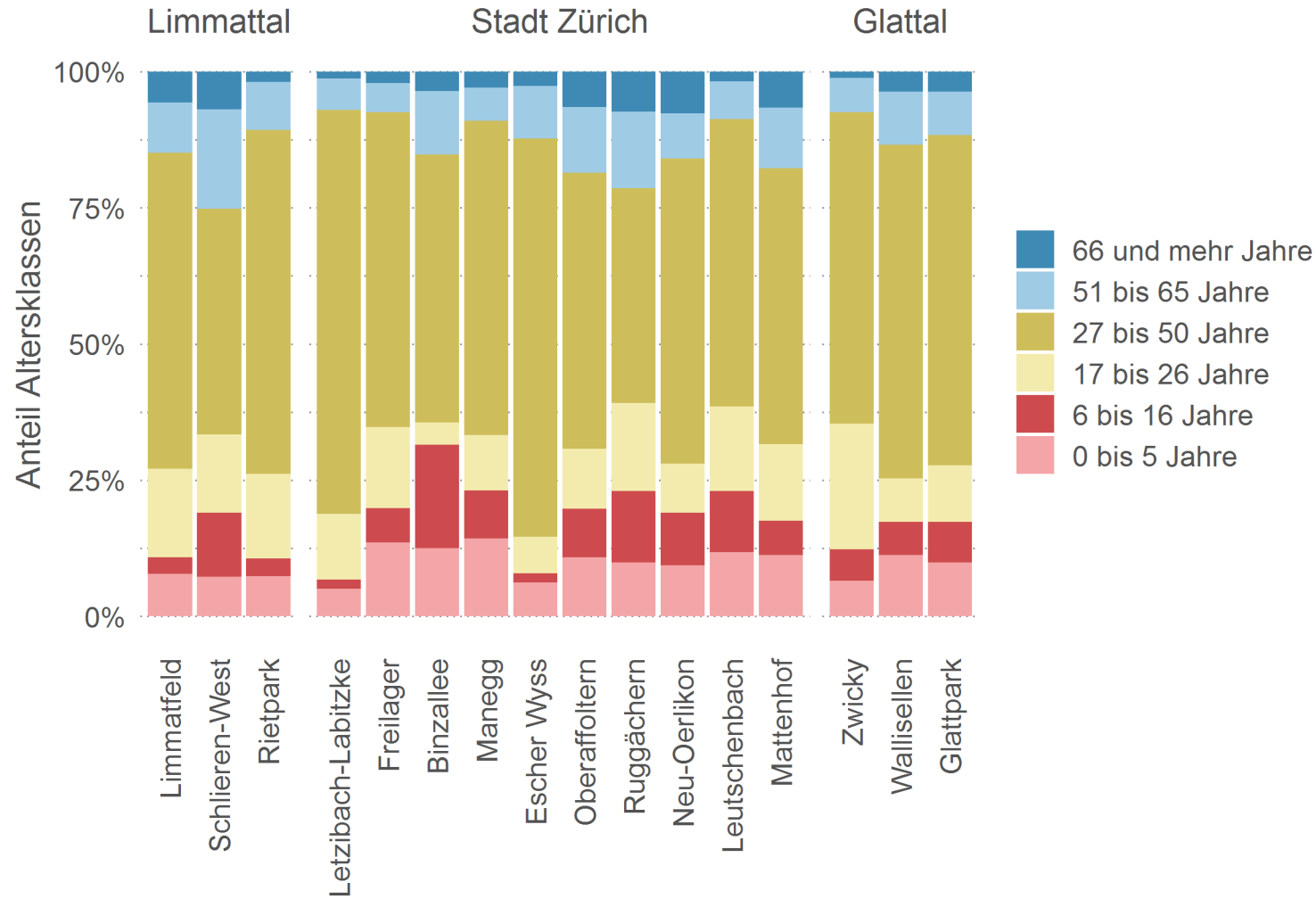
→ Zuzüge in der Familiengründungsphase spielen eine wichtige Rolle

→ Quartiere werden sich zukünftig stark demographisch verändern

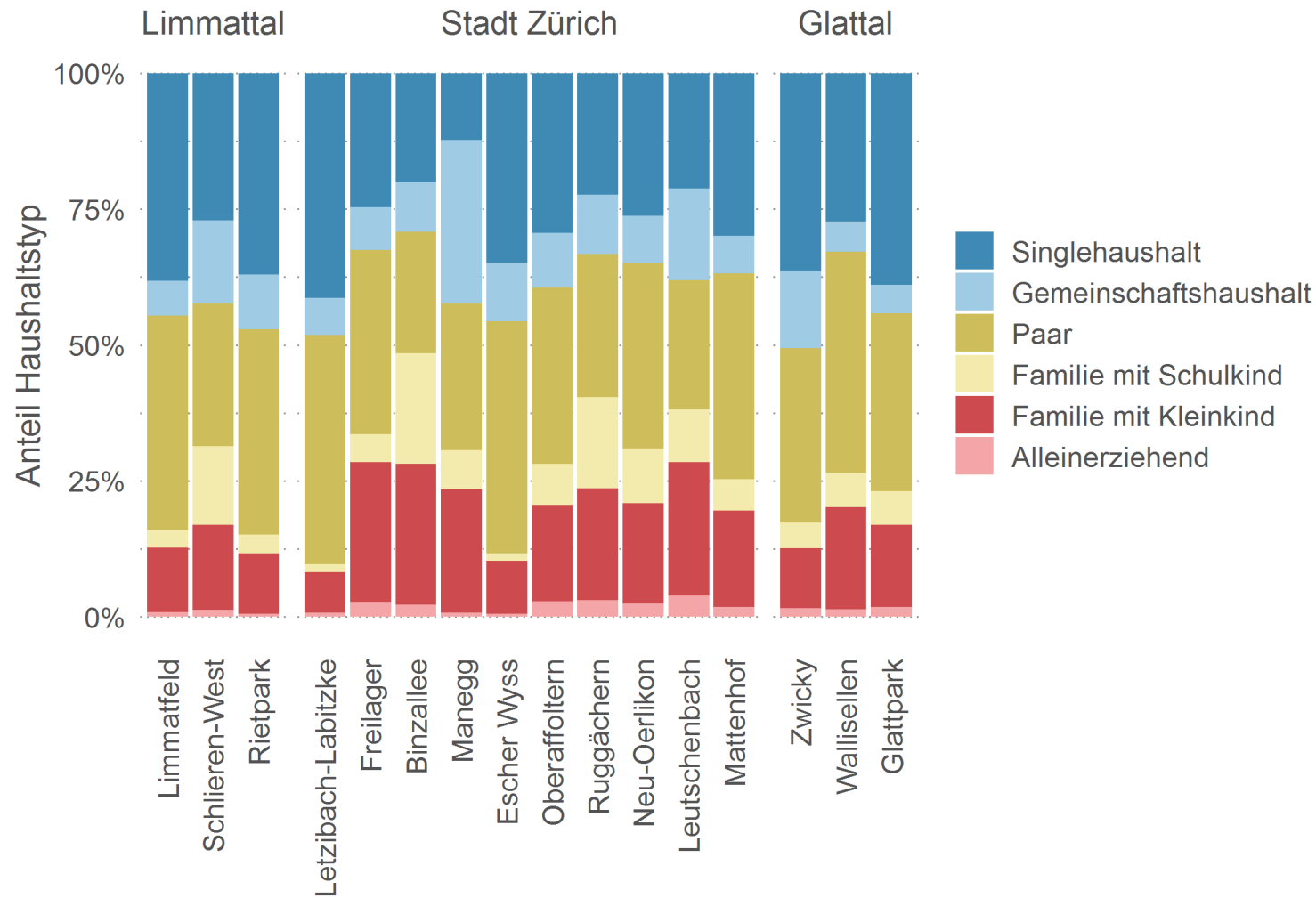
Soziales



Altersgruppen



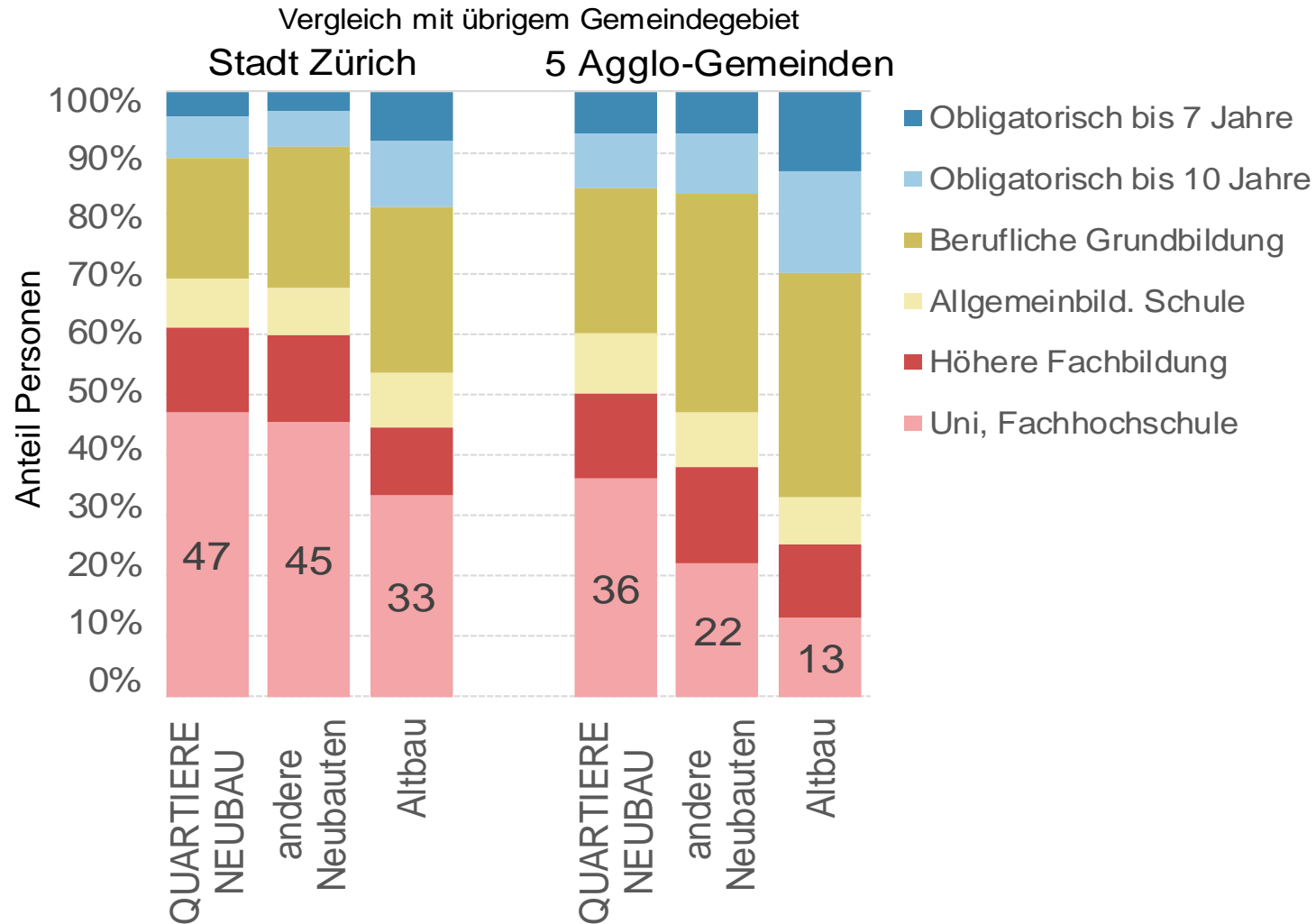
Art der Haushalte



- Ein Drittel Single-Haushalte
- Ein Drittel Paar-Haushalte
- Ein Drittel grössere Haushalte:
 - Familienhaushalte
 - Gemeinschaftshaushalte
- Familienhaushalte sind verbreiteter in städtischen Quartieren

Ausbildung

Nur Personen ab 30 Jahren



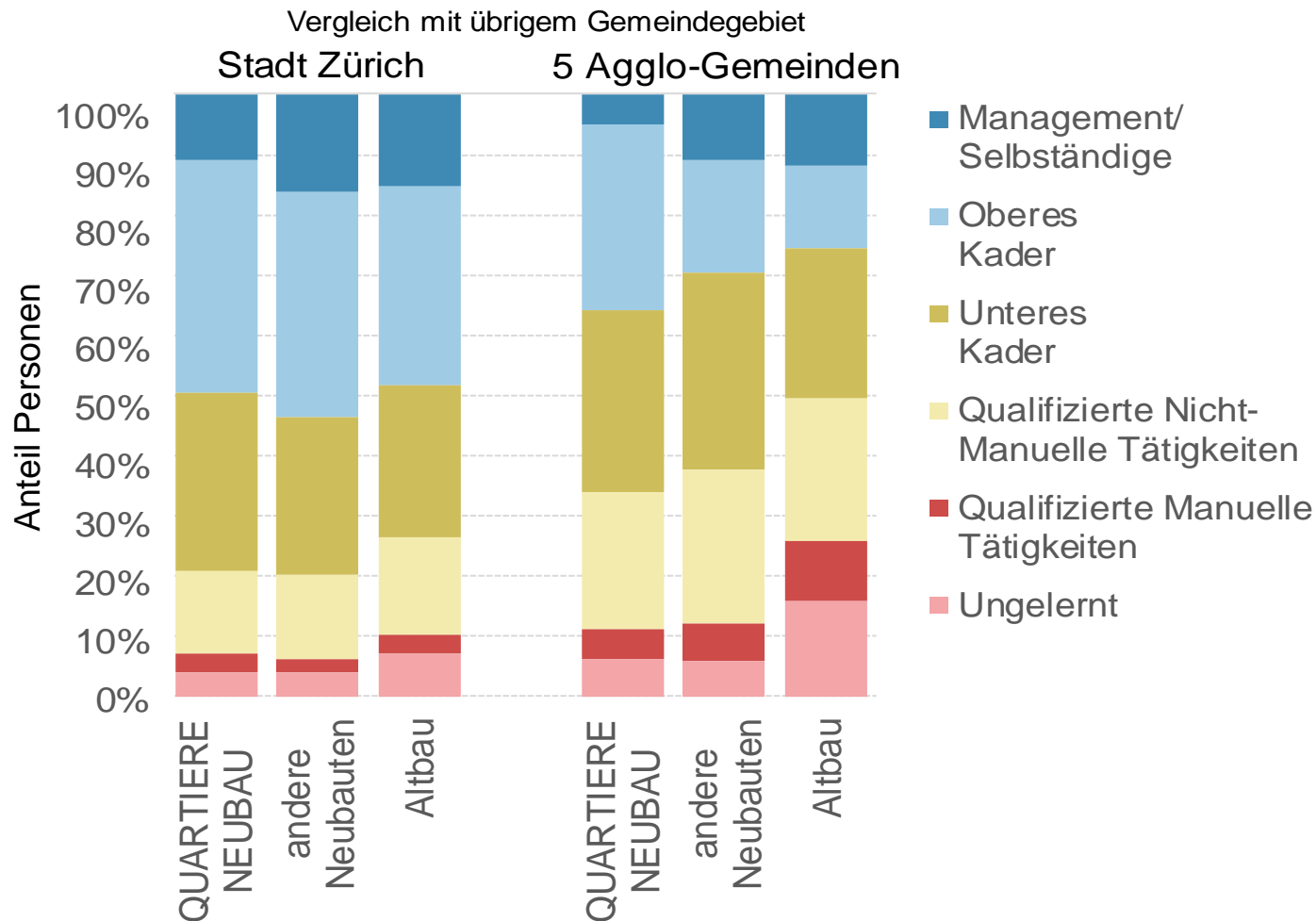
→ In städtischen Neubauten fast die Hälfte mit Hochschul-Abschluss

→ Neubauquartiere in der Agglo tendieren ebenfalls stark in diese Richtung

→ In übrigem Gebiet der Agglogemeinden ist berufliche Grundbildung wichtiger

Sozioprofessionelle Struktur

Nur Jahre 2015-2017



→ In der Stadt ist der Anteil Management und oberes Kader überall sehr hoch, teils über 60 Prozent

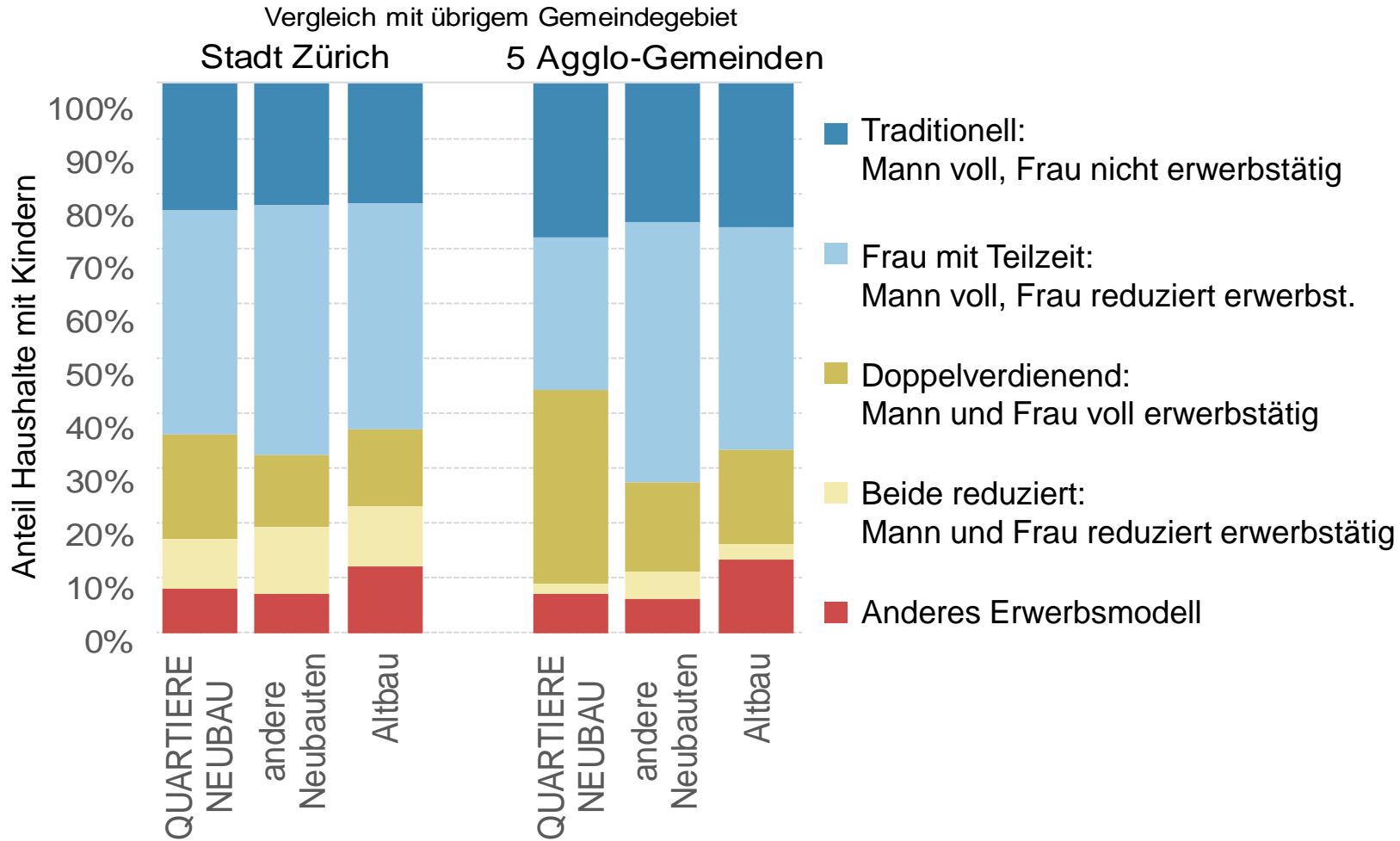
→ In den Agglogemeinden ist die Verteilung grundsätzlich viel breiter

→ Die Bevölkerung der Agglo-Untersuchungsquartiere hat sehr hohen Anteil Oberes Kader

→ Verglichen mit städtischen Quartieren viele qualifizierte nichtmanuelle Tätigkeiten

Erwerbsmodell

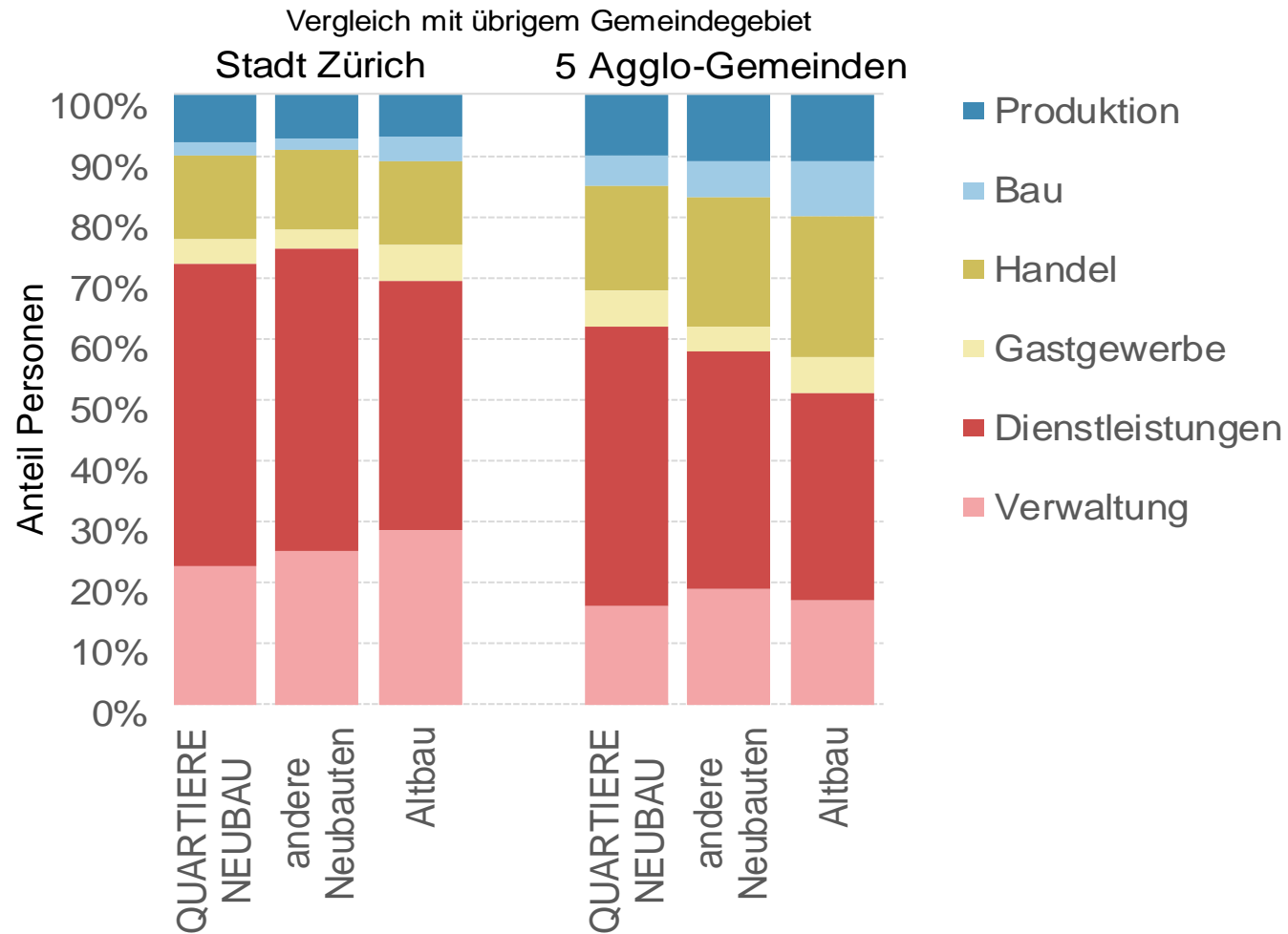
Nur Paar-Haushalte mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren



→ Grundsätzlich überwiegt das Modell «Mann voll, Frau teilzeit» in der Stadt und in der Agglomeration.

→ Aber sehr hoher Anteil Doppelverdienender in den Aggloquartieren
→ starke Erwerbsorientierung

Arbeitsbranchen der Bewohnenden

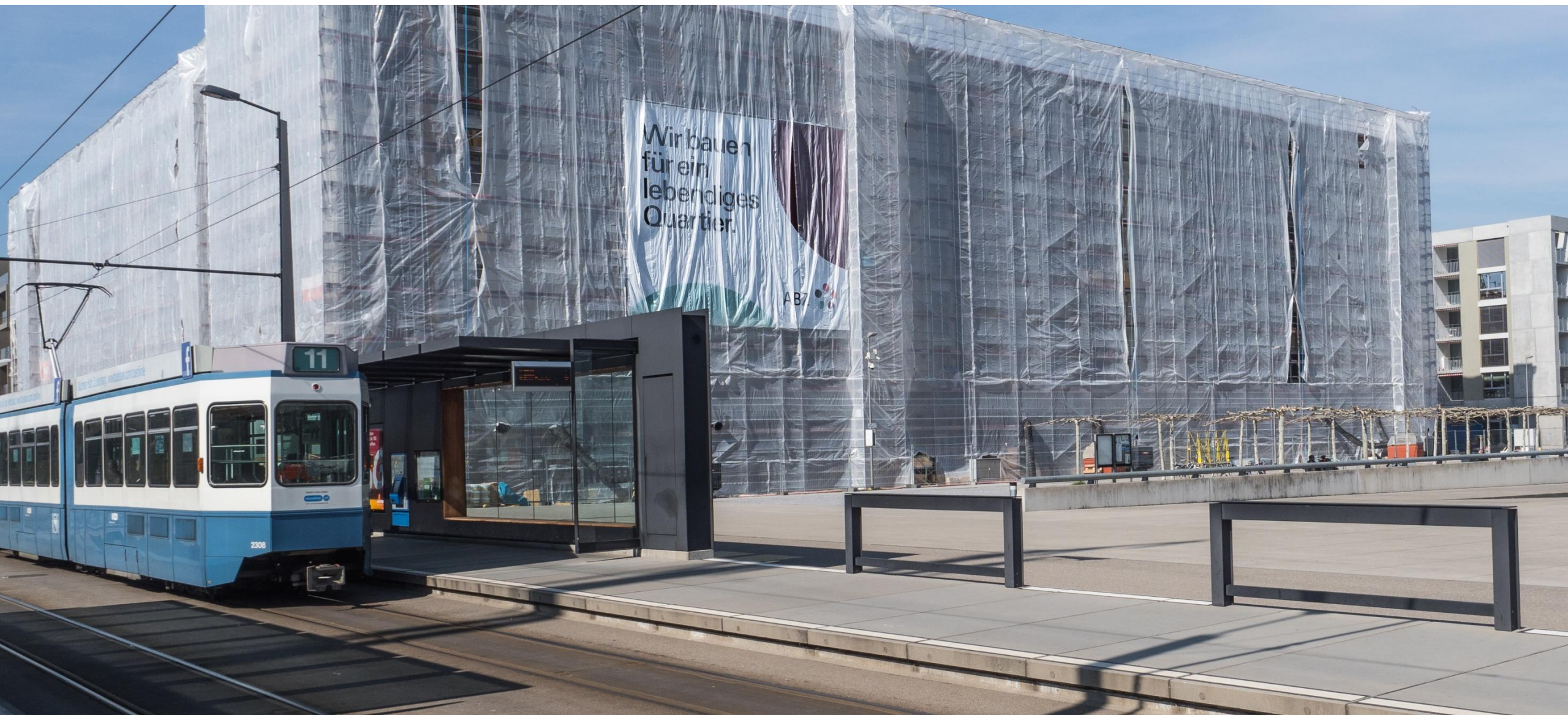


→ Die Dienstleistungs-Orientierung ist in der Stadt sehr hoch

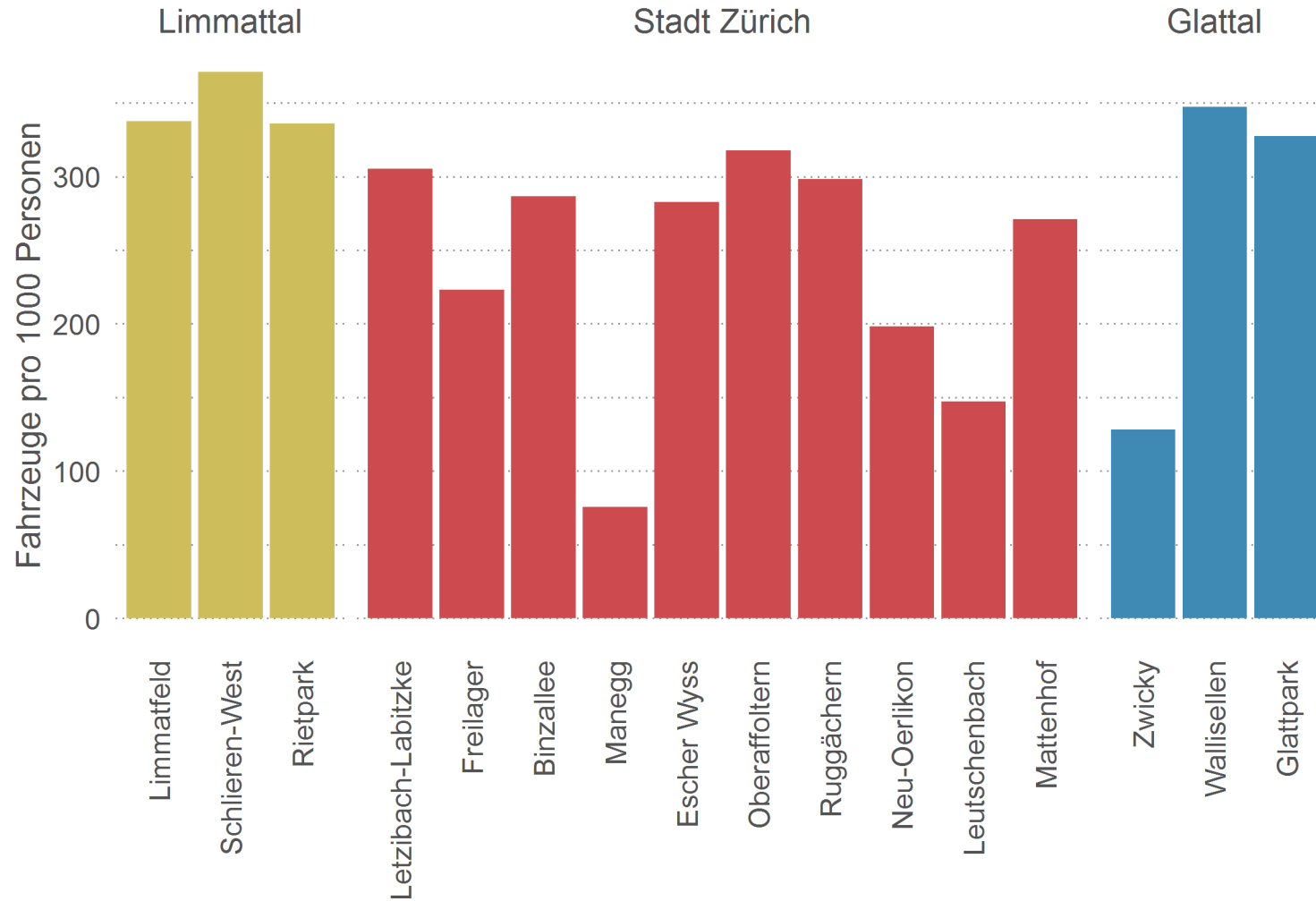
→ Die untersuchten Agglo-Quartiere tendieren auch ausgeprägt in diese Richtung

→ Die Verwaltung ist in der Stadt eine wichtige Arbeitgeberin

Mobilität



Fahrzeugdichte

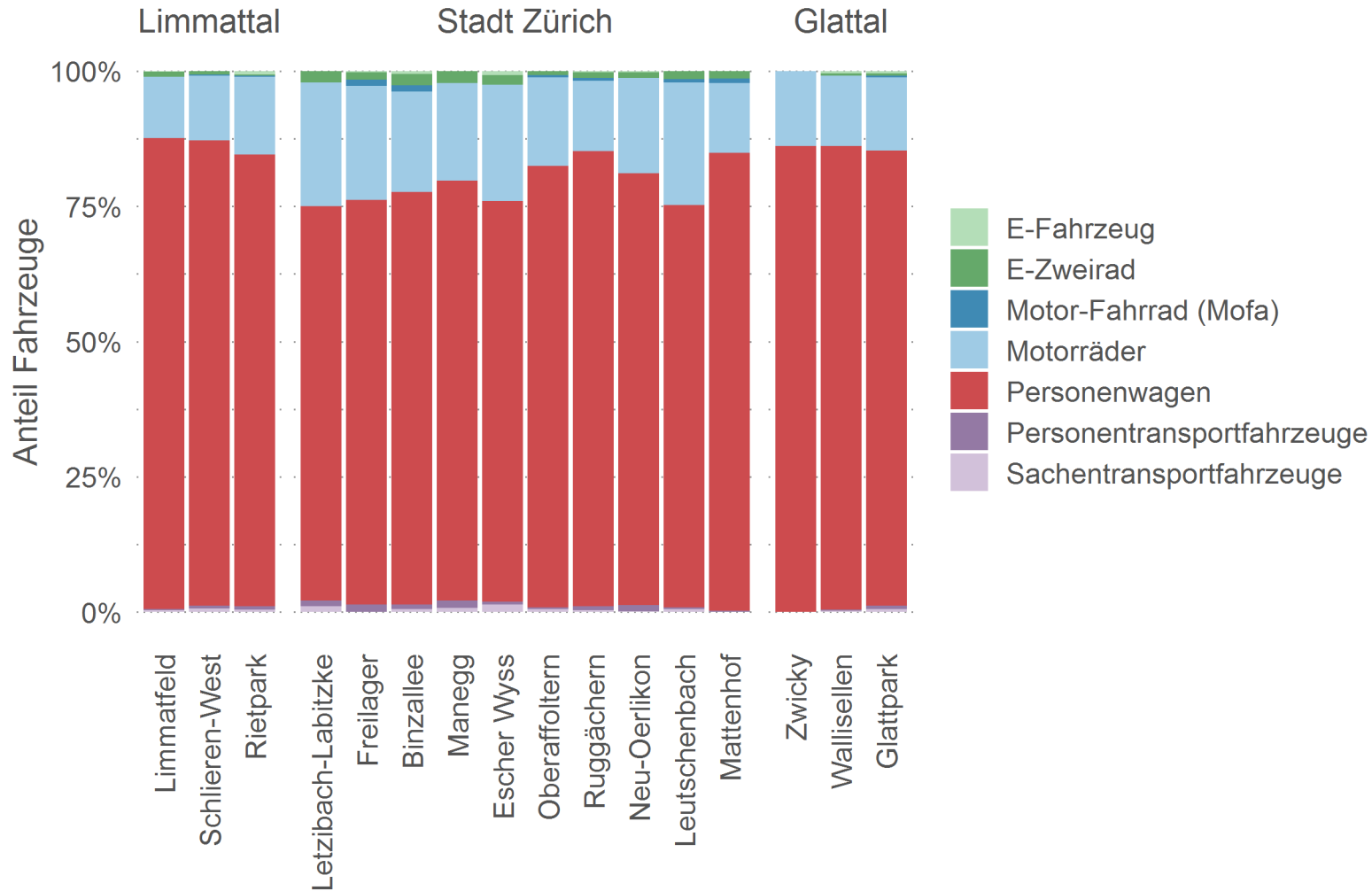


→ Alle Quartiere sind gut mit Verkehrsinfrastruktur erschlossen (MIV und ÖV)

→ Stadtzürcher Quartierbevölkerung nutzt deutlich weniger Individualverkehr

→ Grosse Unterschiede innerhalb der Stadt

Fahrzeugarten

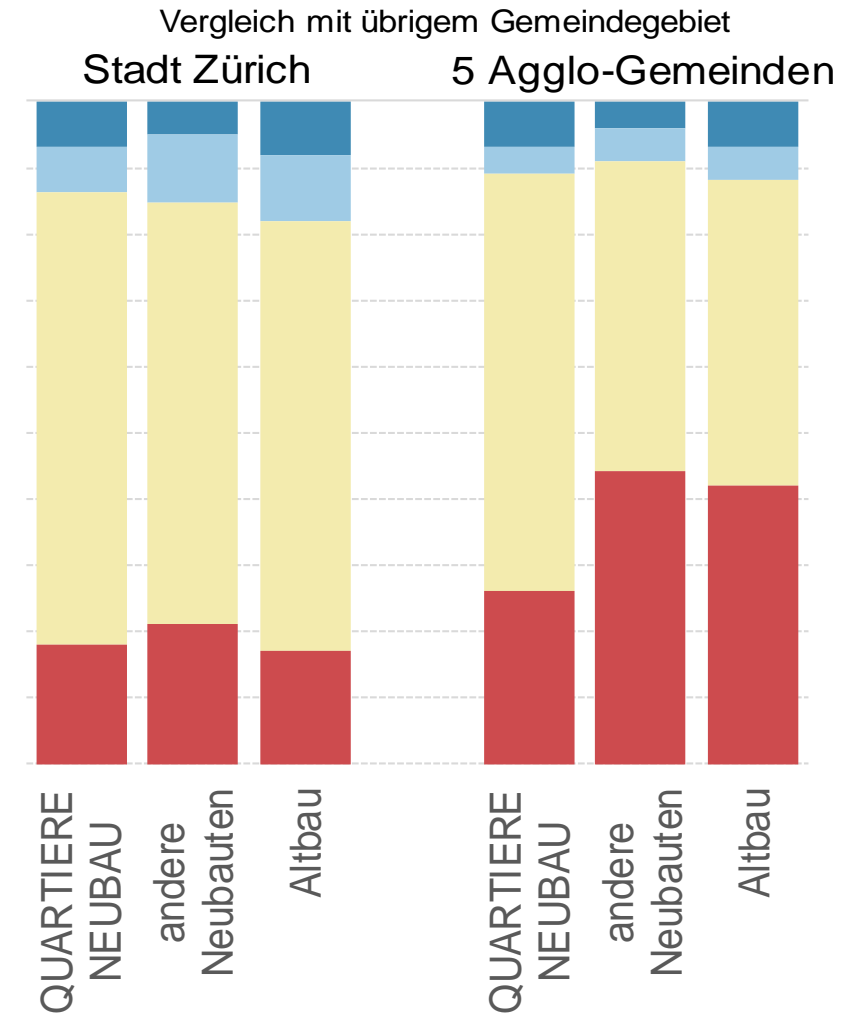
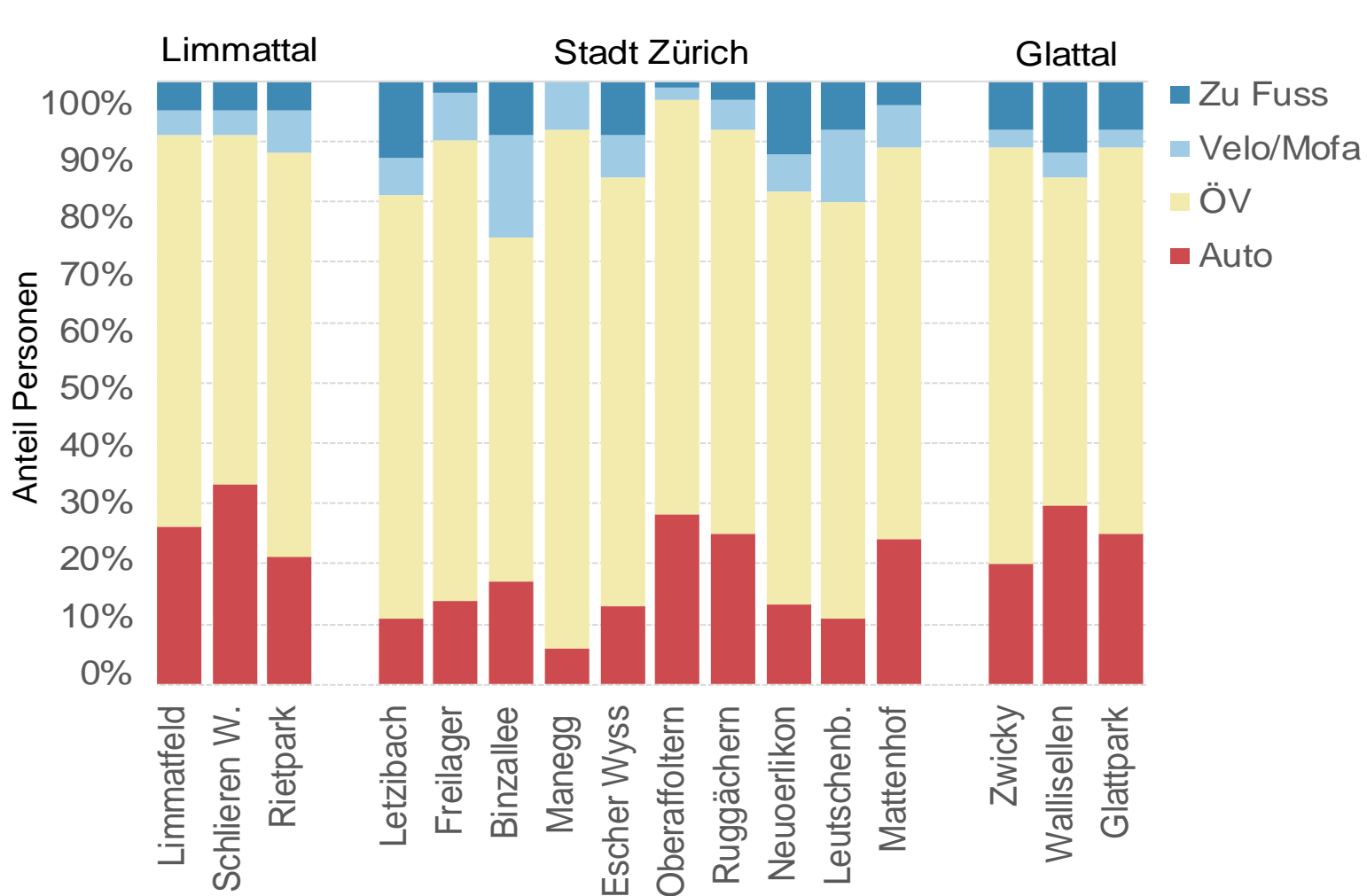


→ E-Mobilität spielt immer noch eine untergeordnete Rolle

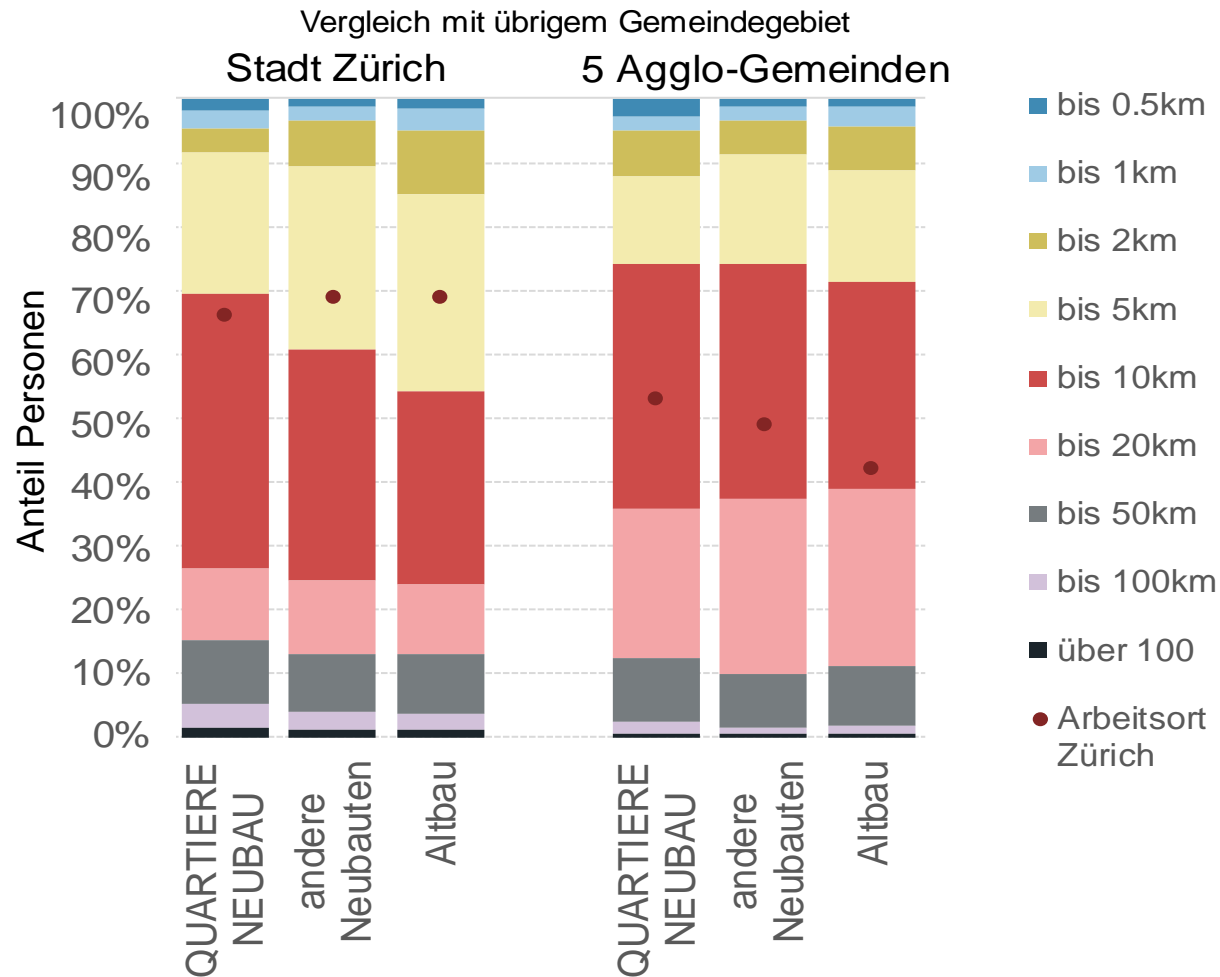
→ In Zürich werden tendenziell mehr E-Fahrzeuge und deutlich mehr Motorräder genutzt

→ Kein direkter Zusammenhang zwischen Zahl herkömmlicher und Zahl E-Fahrzeuge

Modal Split für Arbeitsweg



Länge des Arbeitswegs



→ Längerer Arbeitsweg in den Agglogemeinden

→ Neubauquartiere in der Agglo sind deutlich stärker auf die Stadt Zürich ausgerichtet

→ Zeit bis zum Arbeitsplatz 30 bis 35 Minuten beiderseits der Stadtgrenze – in der Agglo sogar etwas kürzer

Fazit



- Die untersuchten Aggloquartiere gleichen immer mehr den Stadtquartieren
- Die untersuchten Aggloquartiere unterscheiden sich deutlich von Stadtquartieren
- Die untersuchten Aggloquartiere heben sich vom Rest der Agglomeration ab

Aggloquartiere gleichen sich den Stadtquartieren an



- Vergleichbare städtebauliche Mittel und resultierende Dichte
- Vergleichbares Mietpreisniveau in Neubauquartieren
- Neubauquartiere beiderseits der Stadtgrenze sind lokale, aber internationale Quartiere mit hohem Ausbildungsniveau
- Zuzüge in der Familiengründungsphase aus bereits urbanen Gebieten
- Gute Erschliessung und hohe ÖV-Orientierung

Aggloquartiere unterscheiden sich deutlich von den Stadtquartieren



- In der Stadt tendenziell im Stadtgefüge integrierte Standorte
- Mehr Autos in den Aggloquartieren – mehr Motorräder in den Stadtquartieren
- Bewohnende der Aggloquartiere sind deutlich erwerbsorientierter – weniger Familien aber mehr Doppelverdiener (auch in Haushalten mit Kindern)
- Versorgung im Limmattal besser als im Glattal – beiderseits der Stadtgrenze

Aggloquartiere heben sich vom Rest der Agglo ab



- Bauliche starke Veränderung des Stadtbilds
- Starke Fokussierung der Neubauquartiere auf die Stadt Zürich
- Deutlich höhere Mieten in den Neubauquartieren
- Soziokulturelle Zusammensetzung hebt sich deutlich vom Rest der Agglo ab



Limmatfeld



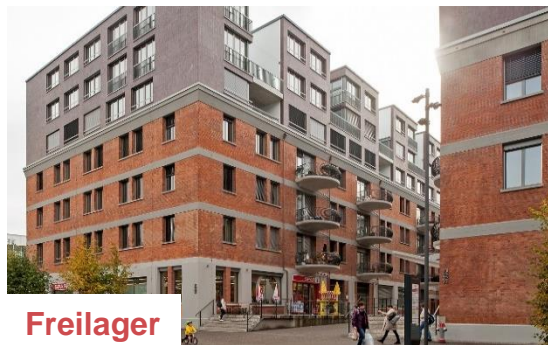
Schlieren West



Rietpark



Letzibach



Freilager



Binzallee



Manegg



Escher Wyss



Oberaffoltern



Ruggächern



Neu-Oerlikon



Leutschenbach



Mattenhof



Wallisellen



Glattpark



Zwicky

Kontakt

Fragen und Anregungen?

Urs Rey

Statistik Stadt Zürich
Themenbereich Bauen und Wohnen
Team Analyse

Telefon: 044 412 08 06
Email: urs.rey@zuerich.ch

Magnus Gocke

Statistik Kanton Zürich
Themenverantwortlicher Raum und Immobilien
Team Analysen & Studien

Telefon: 043 259 75 66
Email: magnus.gocke@statistik.ji.zh.ch