Stadt Zürich
Stadtentwicklung

Sozialräumliches Monitoring

im Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung

Bericht 2021

Impressum

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

Bericht
Larissa Plüss
Stadtentwicklung Zürich

Dezember 2021

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Kontext, Auftrag und Zielsetzung 4
1.2 Methodik 4

2 Allgemeines sozialräumliches Monitoring 7
2.1 Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität) 7
2.2 Indikatoren zur baulichen Entwicklung 44
2.3 Überlagerung von sozialer Vulnerabilität und baulicher Entwicklung 53
2.4 Schlussfolgerungen 63

3 Sozialräumliches Monitoring bezogen auf die kommunale Richtplanung 65
3.1 Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung > BZO 2016 gemäss kommunalem Siedlungsrichtplan 65
3.2 Schlussfolgerungen 69

4 Handlungsansätze für eine sozialverträgliche Innenentwicklung 70
4.1 Massnahmen für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung 70
4.2 Städtische Handlungsansätze 71

Anhang 73
Anhang I: Beschreibung der verwendeten Indikatoren 73
Anhang II: Ausprägungen der verwendeten Indikatoren pro Quartier 75

1 Einleitung

1.1 Kontext, Auftrag und Zielsetzung

Seit der Jahrtausendwende hat sich die Stadt Zürich deutlich verändert – ihre Bevölkerung ist um gut 20% gewachsen und ihr Gebäudebestand wurde intensiver als früher erneuert. Diese Dynamik wird sich gemäss den städtischen Bevölkerungsszenarien fortsetzen: Trotz der coronabedingten leichten Stagnation der Zuwanderung 2020 und im ersten Halbjahr 2021 ist davon auszugehen, dass bis ins Jahr 2040 etwa 520'000 Personen im Stadtgebiet wohnen werden. Dies entspräche einer Zunahme von fast 25%. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aufgrund mangelnder ungenutzter Flächen (z.B. ehemalige Industriegebiete) die Stadt Zürich in Zukunft hauptsächlich im Bestand und zu einem grossen Teil über Ersatzneubauten wachsen wird. In diesem **Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung** soll das vorliegende sozialräumliche Monitoring die statistischen Grundlagen liefern, um auf eine möglichst **sozialverträgliche Innenentwicklung** hinzuwirken. 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 Verhinderung oder Minimierung allfälliger sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozesse.

Der **Auftrag** für das sozialräumliche Monitoring stammt einerseits aus dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen und andererseits aus dem stadträtlichen 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 wohnpolitische Strategie-Schwerpunkt auf der anderen Seite legt im Rahmen des Teilprojekts 7 die Durchführung eines Sozialraummonitorings fest (STRB Nr. 1114/2018).

Die **Zielsetzung** des Monitorings besteht in der Lokalisierung von Personengruppen, die im Rahmen baulicher Veränderungsprozesse stärker auf Unterstützung angewiesen sind. Es handelt sich dabei um Individuen oder Gruppen, die überproportional unter Risiken, belastenden Ereignissen oder Veränderungen leiden und generell sozial verletzlicher 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 oder stark mit lokalen Strukturen verbunden sind (z.B. Schulen, Vereine, nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke). Das Monitoring soll somit als Grundlage dienen, um auf eine möglichst sozialverträgliche Innenentwicklung hinzuwirken.

1.2 Methodik

Das 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). Die Beschreibung der Indikatoren und die Art der Berechnung finden sich dabei in Anhang I.

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 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.

Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)	**Indikatoren zur baulichen Entwicklung**
Sozioökonomische Indikatoren	Indikatoren zur Bevölkerungsentwicklung und zur baulichen Entwicklung
- Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen	- Bevölkerungsprognose (nur Quartierebene)
- Arbeitslosenquote (nur Quartierebene)	- Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1941-71)
- Kumulative Sozialhilfequote (nur Quartierebene)	- Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016
Demographische Indikatoren	Indikatoren zum Wohnungsmarkt
- Jugendquotient	- Mietpreisniveau (nur Quartierebene)
- Altersquotient	- Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften
- Betagtenquotient	
- Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil	
Indikatoren zu Nationalität und Sprache	
- Anteil ausländische Bevölkerung	
- Anteil fremdsprachiger AusländerInnen	
- Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten	

Tabelle 1: Übersicht über die im Monitoring verwendeten Indikatoren

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.

Die räumliche **Ebene der Darstellung** ist je nach Indikator das statistische Quartier und/oder das Kleinquartier. Das Kleinquartier stellt eine 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 2021 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 des Stadtrats 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.

2 Allgemeines sozialräumliches Monitoring

2.1 Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)

Das **Konzept der «sozialen Vulnerabilität»**[1] 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 resilient. 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 der sozialen Vulnerabilität im Kontext von baulicher Erneuerung und Verdichtung werden zehn **Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung** jeweils auf Quartier- und Kleinquartierebene dargestellt (s. Tabelle 1).

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

Zum einen sind es der **Altersquotient** und der **Betagtenquotient**, wo durch die Präsenz von insgesamt 46 städtischen Gesundheitszentren für das Alter 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.[2]

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

[2] Eine Zusammenstellung der Werte aller Indikatoren pro Quartier findet sich in Anhang II.

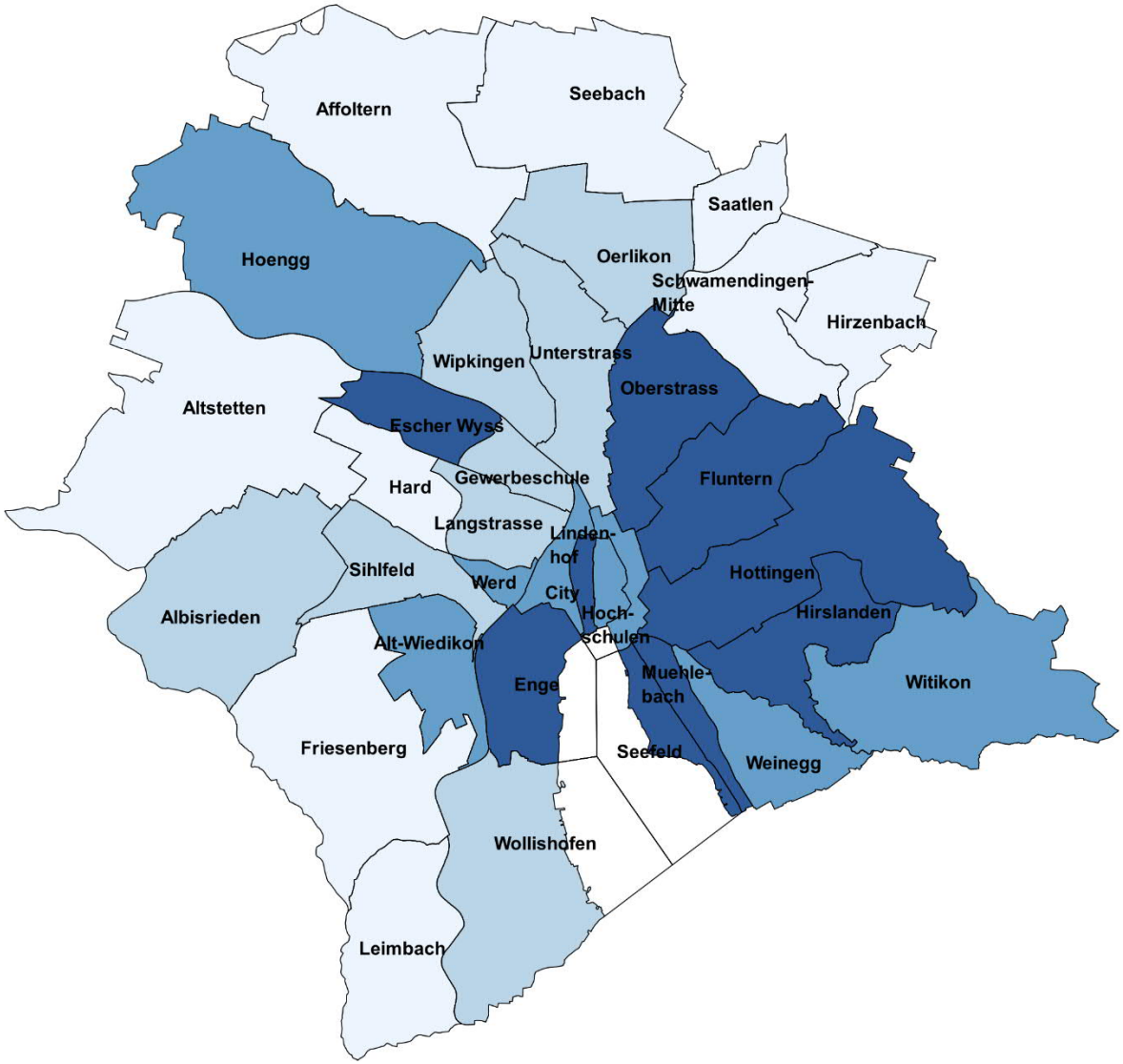


Abbildung 2: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2018 (Quartierebene)

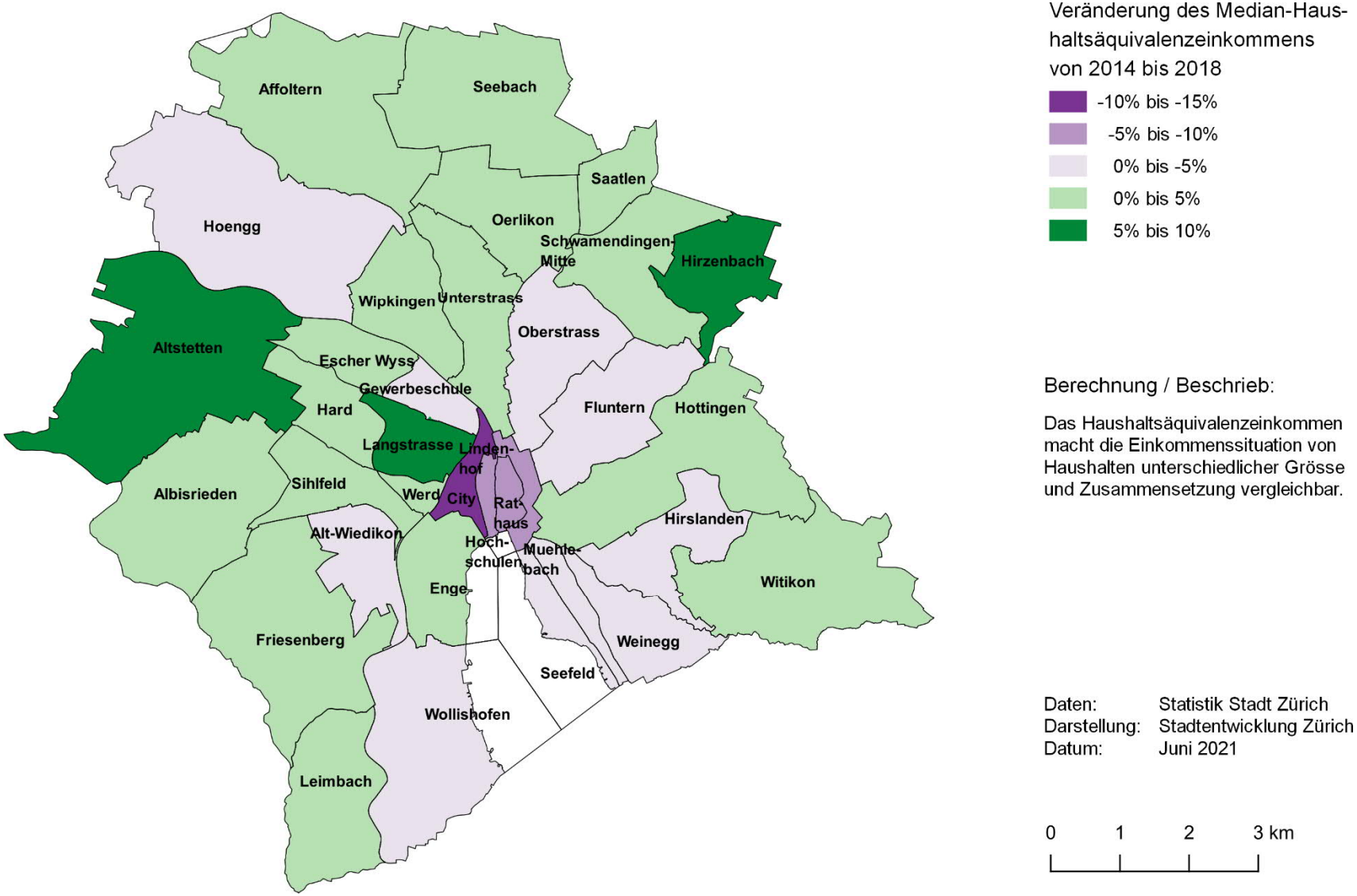
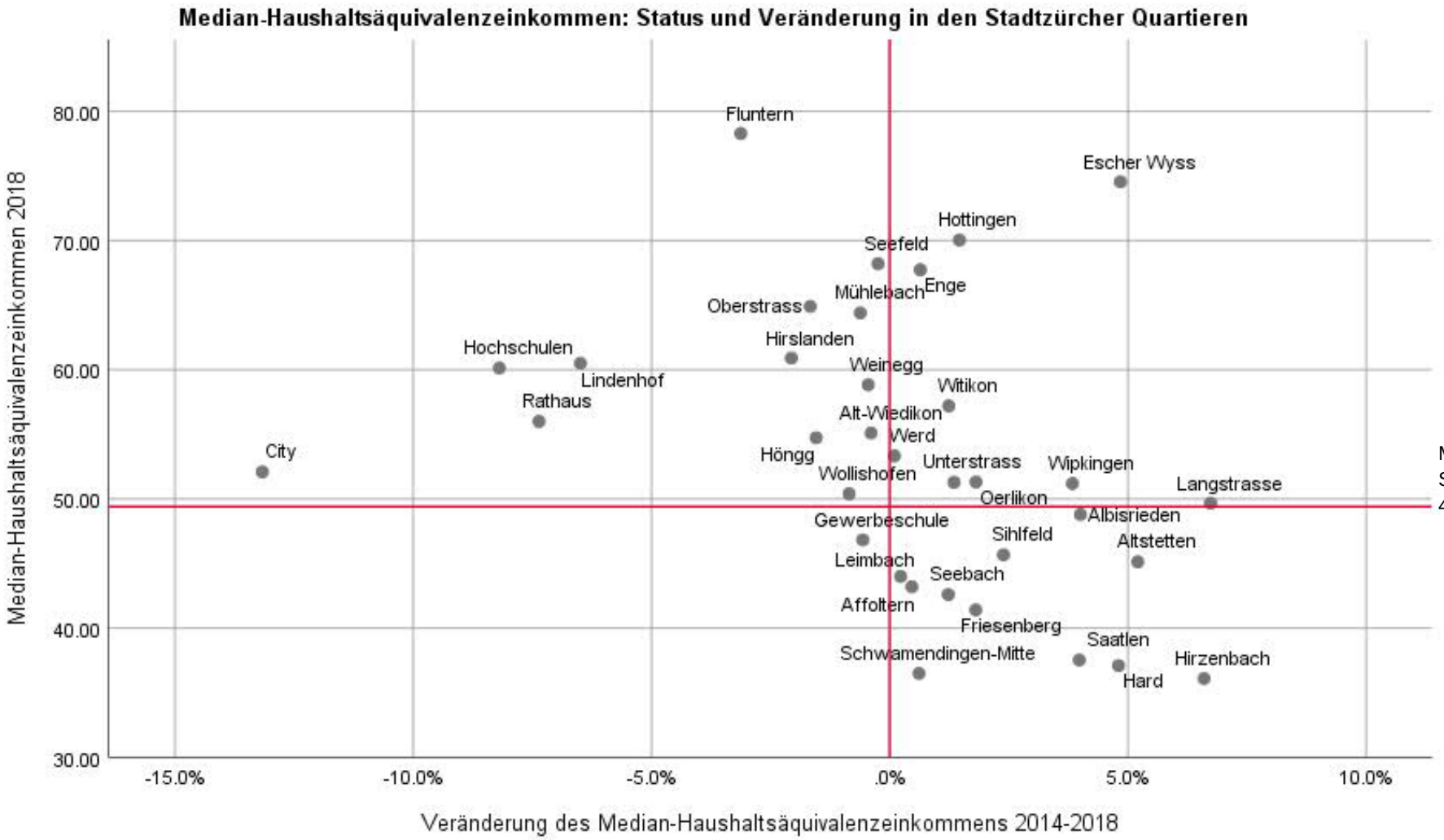


Abbildung 2: Veränderung des Median-Haushaltsäquivalenzeinkommens von 2014 bis 2018 (Quartierebene)



Median auf Stadtebene: 49.4

Abbildung 3: Streudiagramm zum Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2018 (in 1'000 CHF) und der Veränderung von 2014 bis 2018 (Quartierebene)

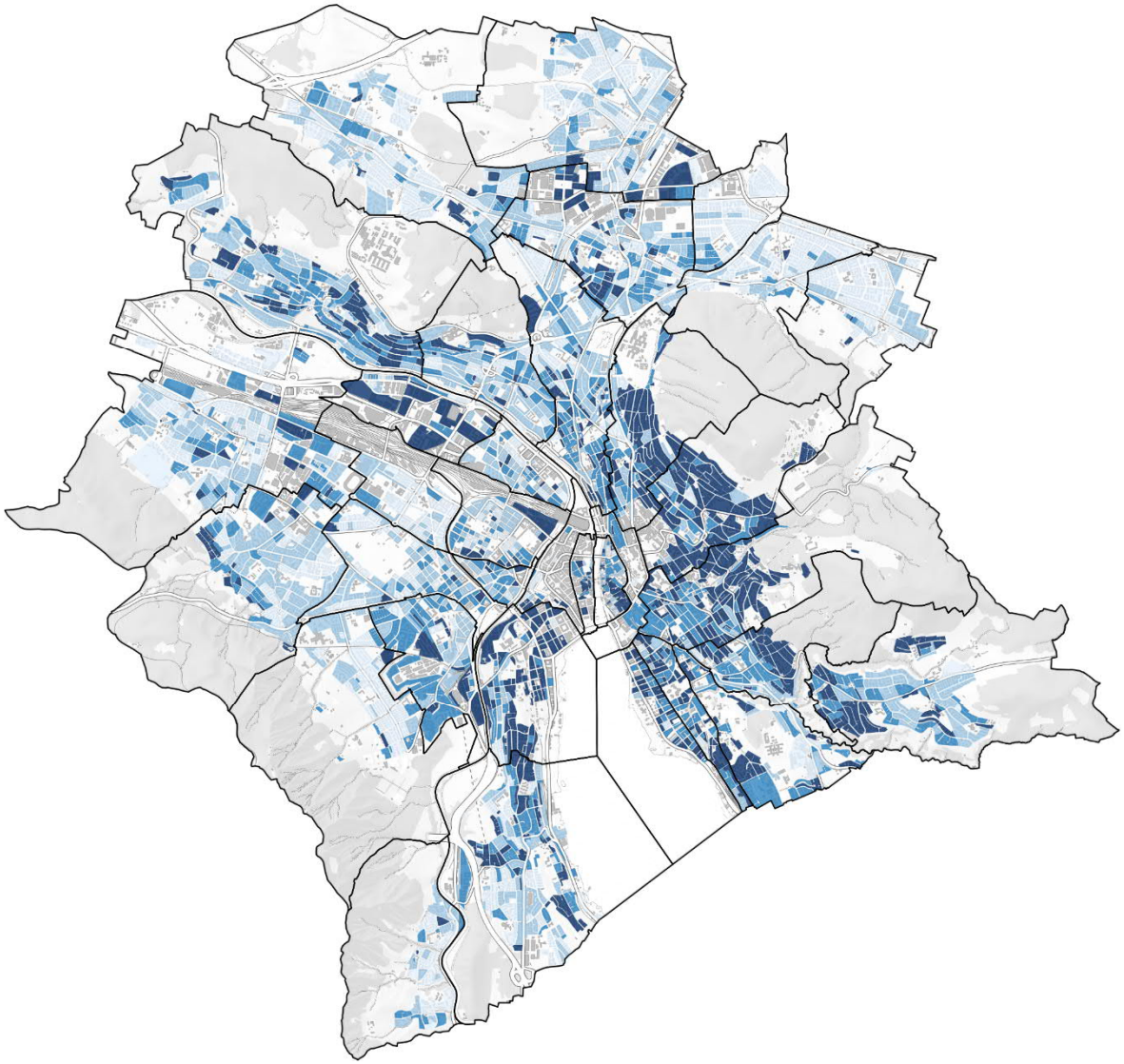


Abbildung 4: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2018 (Kleinquartierebene)

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. Da sich die Daten auf gültige Steuerangaben stützen, datieren die aktuellsten Zahlen von 2018. Aufgrund der fehlenden Daten der quellenbesteuerten Personen und der kleinräumigen Struktur sind zudem in der Kleinquartier-Darstellung einige Lücken vorhanden.

Gesamtstädtisch ist das Haushaltsäquivalenzeinkommen über die letzten Jahre kontinuierlich angestiegen. So hat von 2014 bis 2018 ein Zuwachs um 1.4% stattgefunden, während sich in der derselben Zeitspanne gemäss dem Zürcher Index der Konsumentenpreise keine Veränderung des Preisniveaus ereignet hat.

Auf **Quartierebene** finden sich die höchsten Einkommen am Hang des Zürichbergs, in der Innenstadt, im Quartier Escher Wyss und um den See. Die tiefsten Einkommen hingegen zeigen sich in Zürich Nord (Quartiere Affoltern, Seebach, Schwamendingen-Mitte, Saatlen, Hirzenbach), im Kreis 4 und in den Quartieren Altstetten, Friesenberg und Leimbach. Dabei liegt das Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen im einkommensstärksten Quartier Fluntern mehr als doppelt so hoch wie im einkommensschwächsten Quartier Hirzenbach.

Im Streudiagramm zum Haushaltseinkommen kann der aktuelle Stand zudem den **Veränderungen über die Zeit** gegenübergestellt werden (s. Abbildung 3). Hier zeigt sich, dass das Einkommen in der Zeitspanne von 2014 bis 2018 insbesondere in den Quartieren Altstetten, Hirzenbach und Langstrasse stark – um 5% bis 10% – angestiegen ist. Diese Entwicklung ist vermutlich dem neuen Wohnraum geschuldet, der in diesen Quartieren entstanden ist und von Bevölkerungsgruppen mit vergleichsweise mehr finanziellen Mitteln bezogen wurde. Auf der anderen Seite fällt das stark gesunkene Einkommensniveau im Kreis 1 auf. Diese Entwicklung könnte darauf zurückgeführt werden, dass ein substantieller Anteil der Einwohnerschaft während der untersuchten Zeitspanne ins Pensionsalter eingetreten ist. Der Einkommensrückgang weist aber auch einen Zusammenhang mit den generell tiefen Einwohnerzahlen in diesen Quartieren auf – bereits kleine Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung können hier eine grössere statistische Wirkung entfalten.

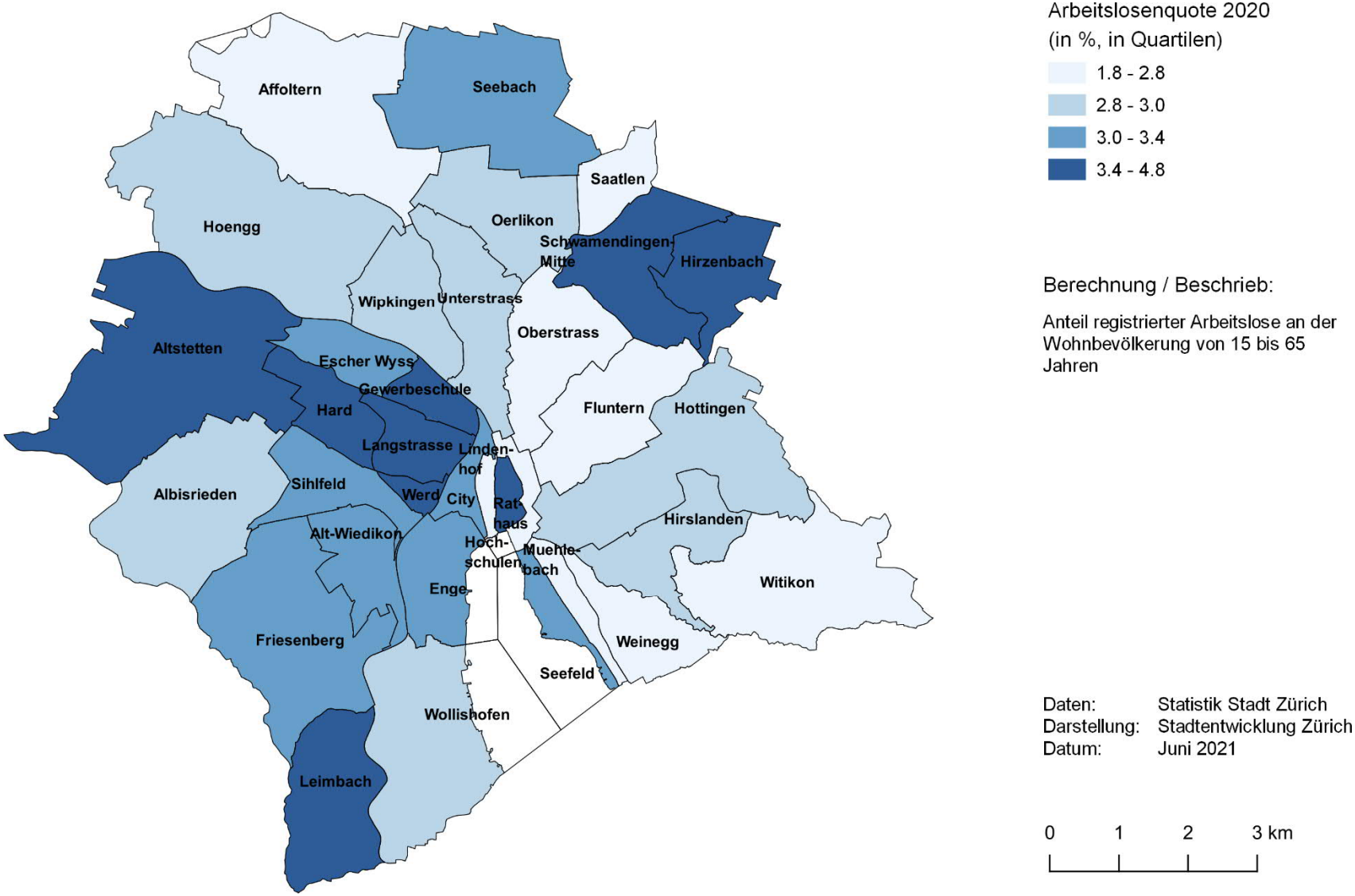


Abbildung 5: Arbeitslosenquote 2020 (Quartierebene)

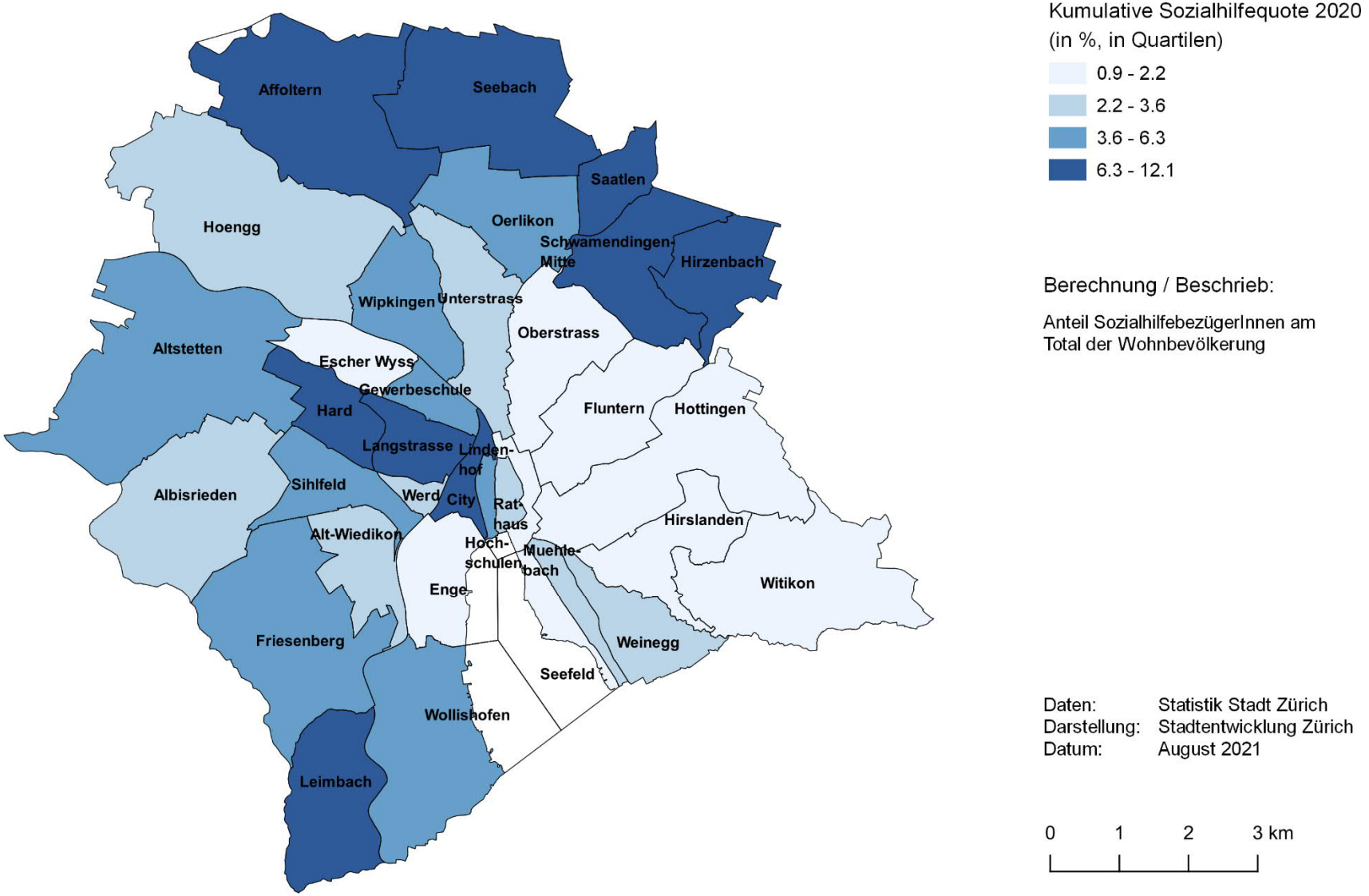


Abbildung 6: Kumulative Sozialhilfequote 2020 (Quartierebene)

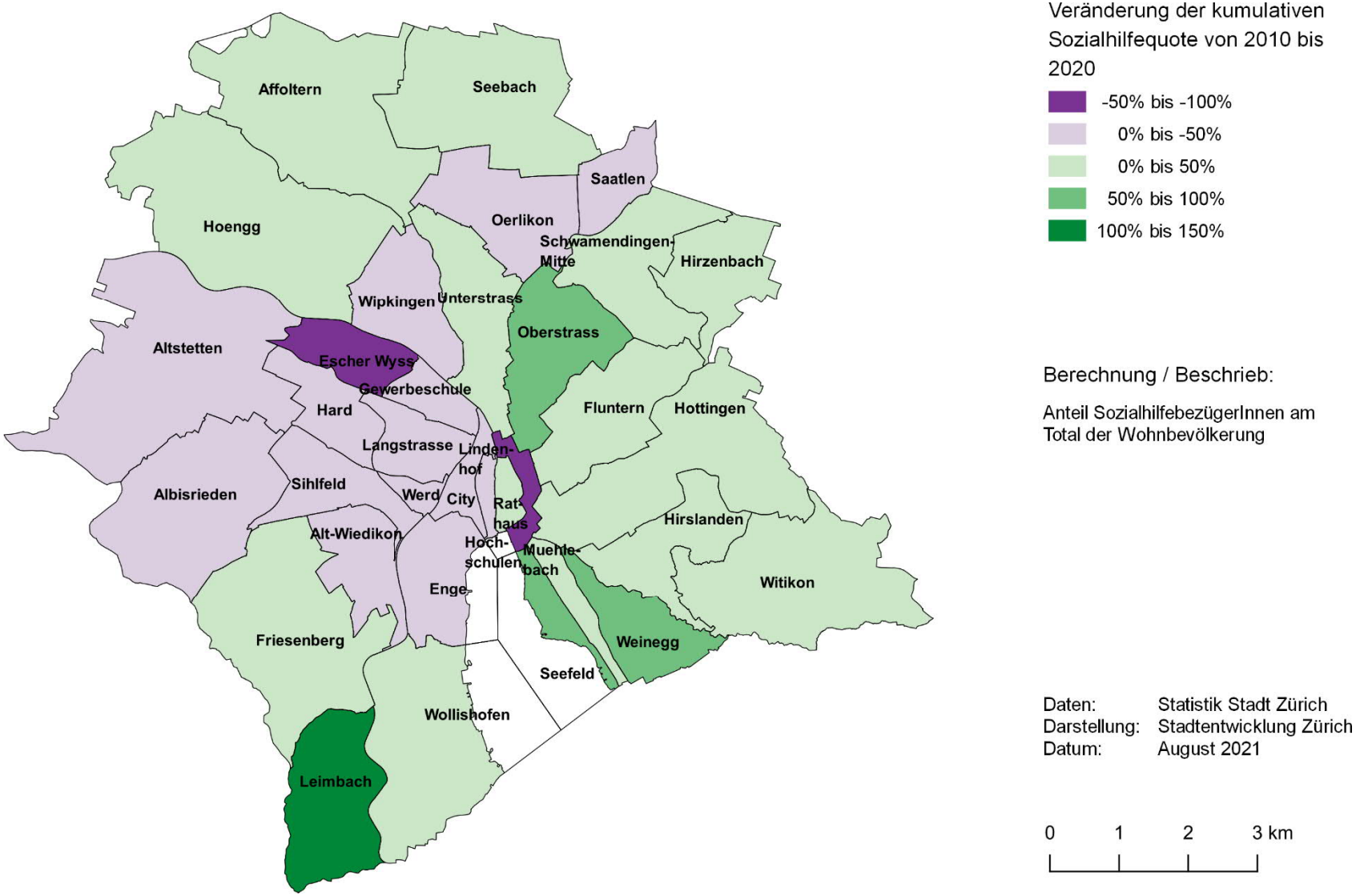


Abbildung 7: Veränderung der kumulativen Sozialhilfequote von 2010 bis 2020 (Quartierebene)

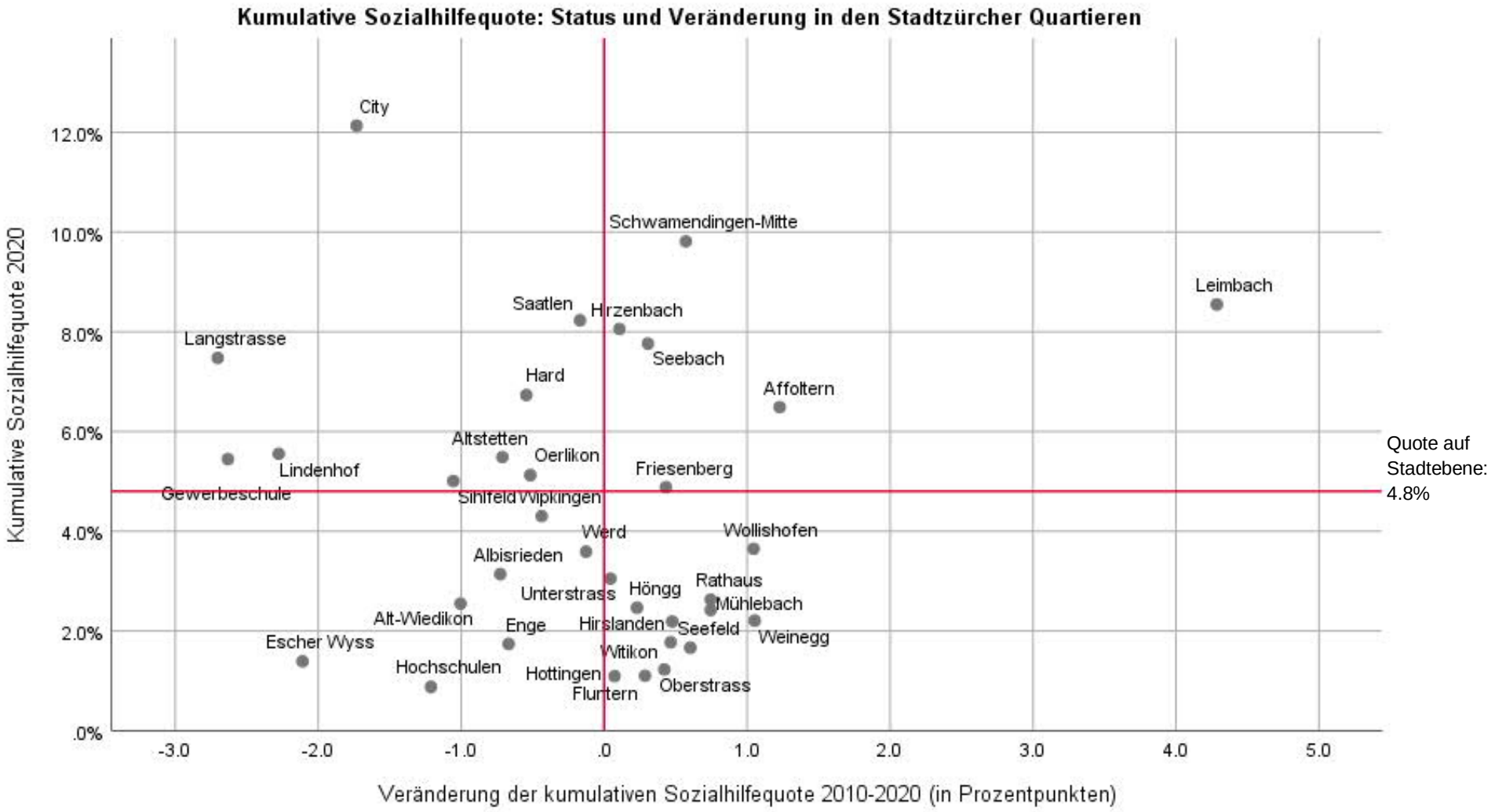


Abbildung 8: Streudiagramm zur kumulativen Sozialhilfequote 2020 und der Veränderung von 2010 bis 2020 (Quartierebene)

Die **Arbeitslosenquote** misst den Anteil registrierter Arbeitslose an der Wohnbevölkerung im Alter von 15 und 65 Jahren. 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 sowie eine Darstellung über die Zeit nicht zielführend.

Gesamtstädtisch beträgt die Arbeitslosenquote im Jahr 2020 rund 3.1%.

Die **Resultate auf Quartierebene** weisen auf hohe Arbeitslosenquoten im Kreis 4 sowie in den Quartieren Altstetten, Gewerbeschule, Hirzenbach, Leimbach, Rathaus und Schwamendingen-Mitte hin, während die Südhänge von Zürichberg, Adlisberg und Hönggerberg sowie die Quartiere Saatlen und Affoltern sehr tiefe Arbeitslosenquoten aufweisen.

Die **kumulative Sozialhilfequote** misst den Anteil Sozialhilfebezügerinnen und -bezüger am Total der Bevölkerung und inkludiert dabei alle Personen, welche mindestens einmal im Jahr auf Sozialhilfe angewiesen waren. Aufgrund möglicher Verzerrungen der Daten (siehe Erläuterung auf Seite 7) 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.

Auf **gesamtstädtischer Ebene** beträgt die Sozialhilfequote 4.8% im Jahr 2020. Zudem zeigt sich – im Einklang mit dem steigenden Einkommensniveau – eine klare Abnahme der Sozialhilfequote von 2010 bis 2020 von 4.2%. Die zivilrechtliche Wohnbevölkerung ist in diesem Zeitraum prozentual stärker gewachsen als die Anzahl der Sozialhilfebeziehenden.

Auf **Quartierebene** finden sich die höchsten Sozialhilfequoten in Zürich Nord (Quartiere Affoltern, Seebach, Schwamendingen-Mitte, Saatlen, Hirzenbach), im Kreis 4 sowie im Quartier Leimbach. Diese Verteilung deckt sich stark mit den Werten der tiefsten Haushaltseinkommen. Die tiefsten Sozialhilfequoten hingegen finden sich – ebenfalls analog zum Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen – am Hang des Zürichbergs, im Quartier Escher Wyss und um den See.

Werden die **Veränderungen über die Zeit** betrachtet, so zeigt sich eine starke Abnahme der Sozialhilfequote von über 50% in den Quartieren Escher Wyss und Hochschulen. In Abbildung 8, welche die Veränderung aber in Prozentpunkten angibt, wird ein deutlicher Rückgang der Zahlen an Sozialhilfebeziehenden zudem in den Quartieren Langstrasse, Gewerbeschule und Lindenhof ersichtlich. Eine starke Zunahme der Sozialhilfequote hingegen verzeichnet das Quartier Leimbach, was mit dem vergleichsweise hohen Anteil Gebäude mit älterer Bausubstanz und entsprechend tieferer Mietpreise sowie der starken Präsenz von gemeinnützigem Wohnraum teilweise erklärt werden könnte.

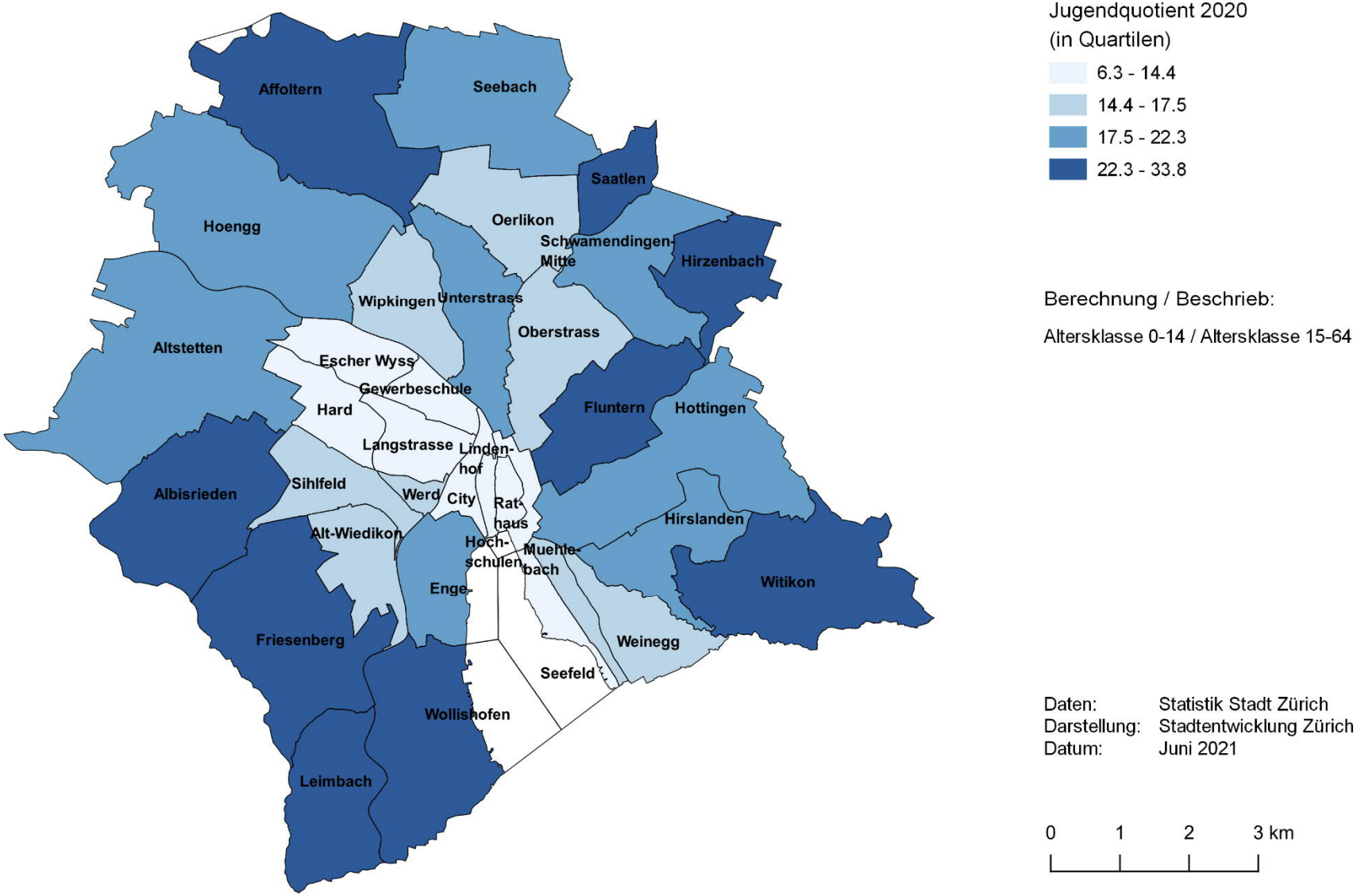


Abbildung 9: Jugendquotient 2020 (Quartierebene)

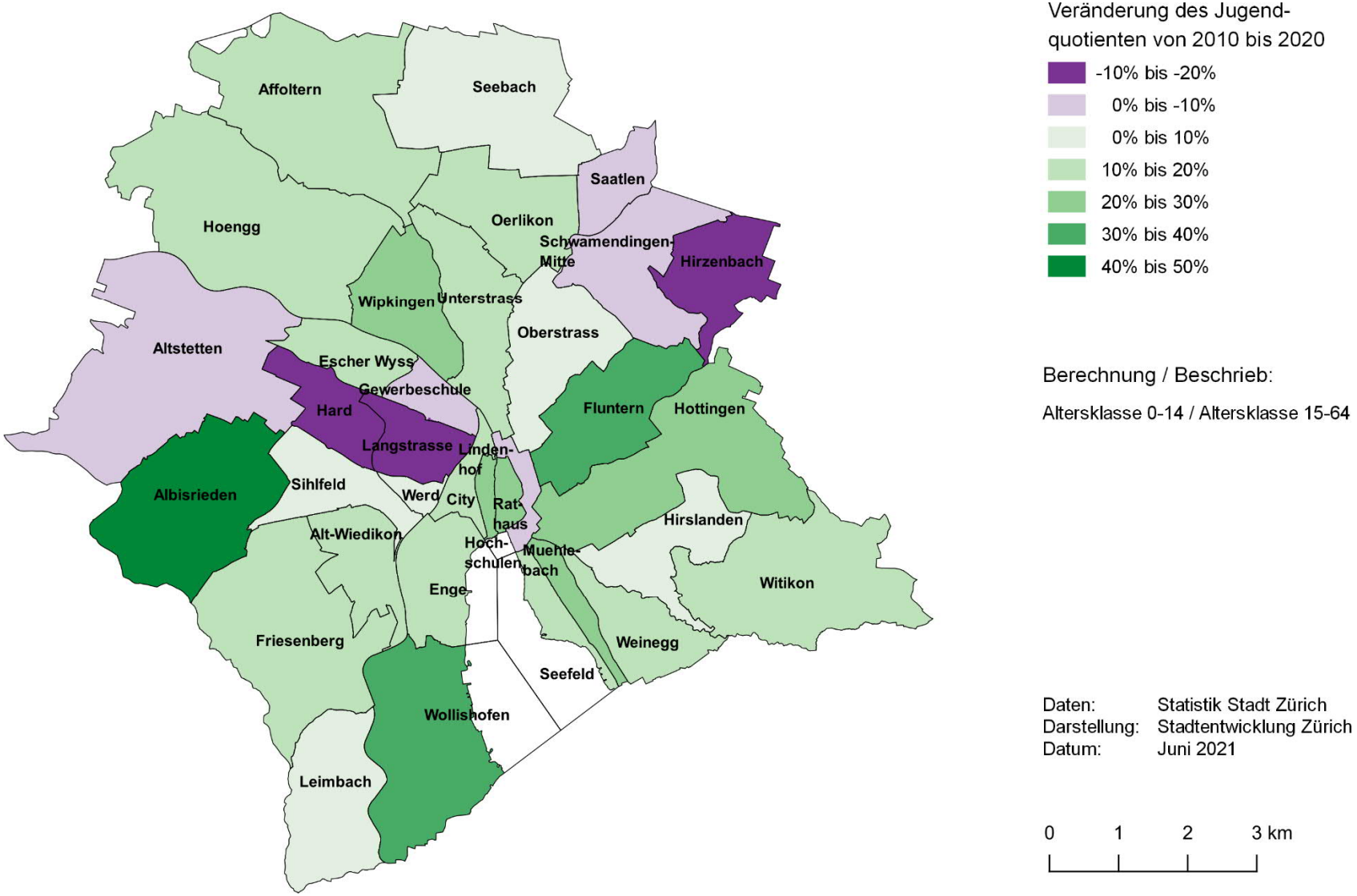


Abbildung 10: Veränderung des Jugendquotienten von 2010 bis 2020 (Quartierebene)

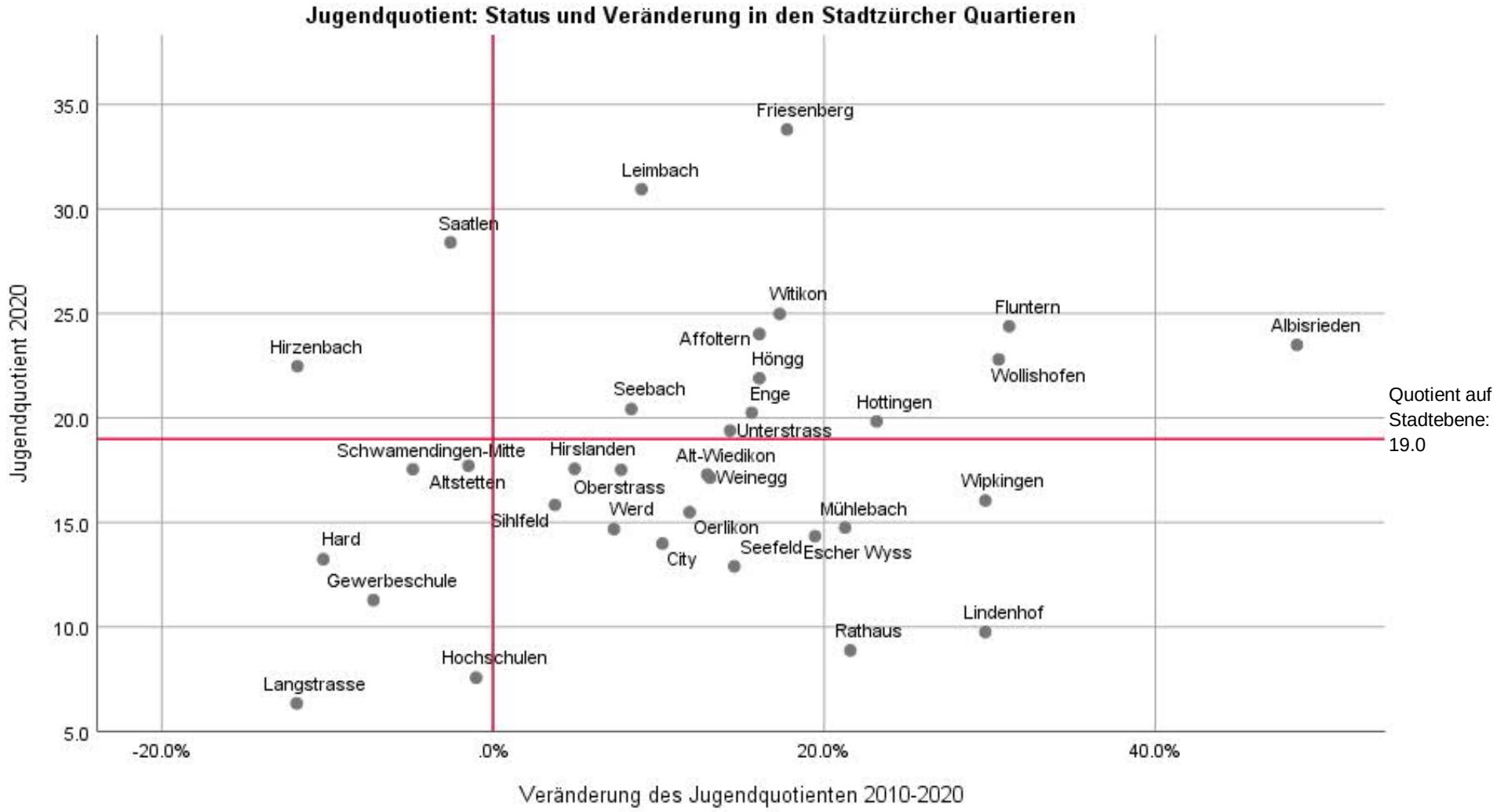


Abbildung 11: Streudiagramm zum Jugendquotienten 2020 und der Veränderung von 2010 bis 2020 (Quartierebene)

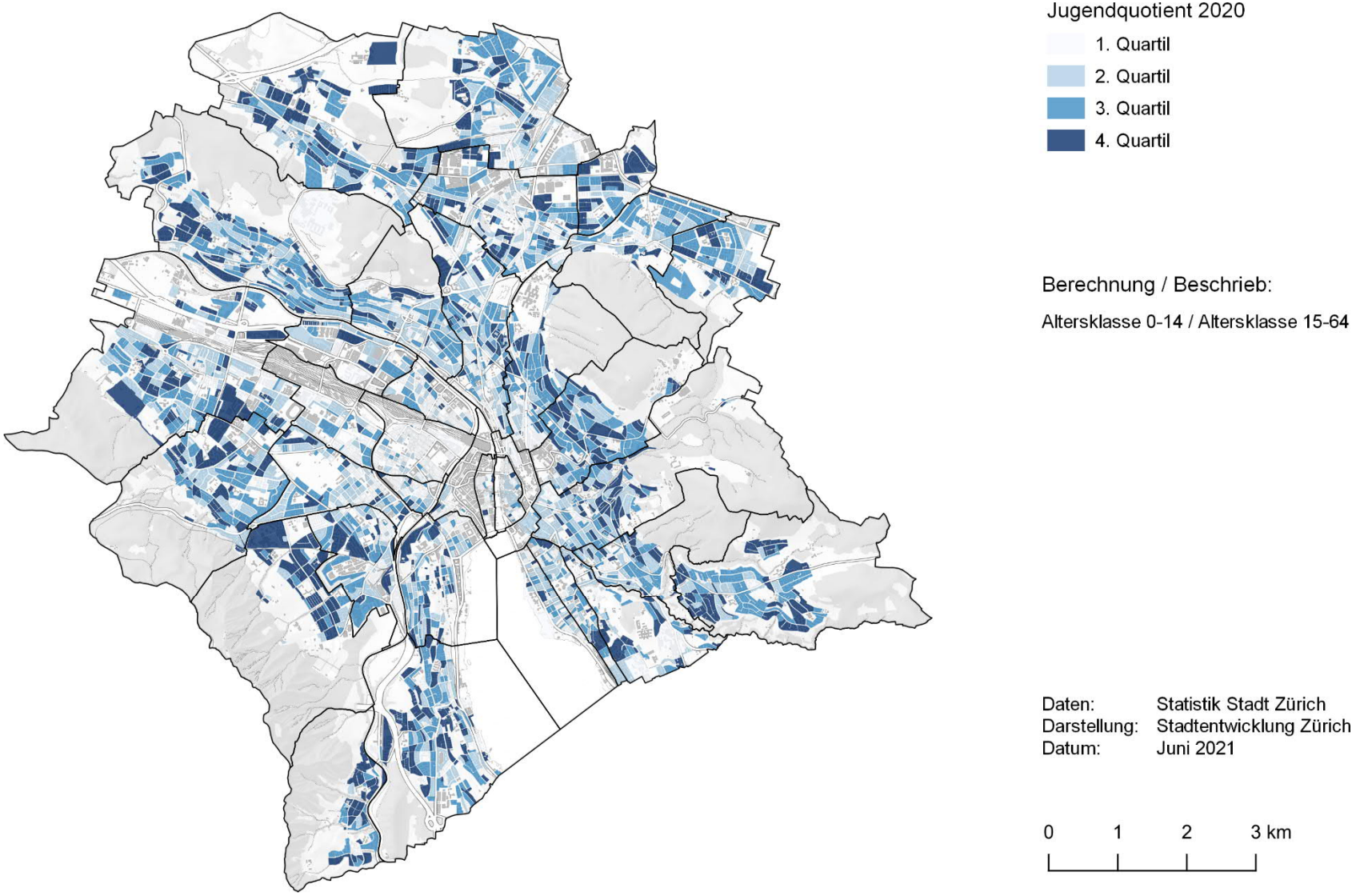


Abbildung 12: Jugendquotient 2020 (Kleinquartierebene)

Der **Jugendquotient** ergibt sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den 0- bis 14-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen. Dieser Quotient hat sich seit dem Jahr 2000 stetig erhöht, da unter anderem die Geburtenzahlen in der Stadt Zürich markant angestiegen sind (+45% bis 2016)[3]. 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.

Auf **gesamtstädtischer Ebene** ist der Jugendquotient während der Jahre 2010 bis 2020 um 12.0% gestiegen und nimmt nun einen Wert von 19.0 ein.

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

Werden die **Entwicklungen über die Zeit** ausgewertet, so zeigt sich, dass nicht in allen Stadtquartieren eine Zunahme des Jugendquotienten stattgefunden hat. Während die Werte vor allem in den Quartieren Albisrieden, Fluntern und Wollishofen zugenommen haben, sind die Zahlen in den Quartieren Hard, Hirzenbach und Langstrasse deutlich zurückgegangen. Dieser Rückgang ist aber dadurch zu erklären, dass der Bevölkerungsanteil der Erwachsenen zwischen 15 und 65 Jahren in der entsprechenden Zeitspanne durch Zuzüge stark gestiegen ist. Da sich der Jugendquotient aus dem Verhältnis der Anzahl Kinder und Erwachsenen berechnet, können sich höhere oder tiefere Werte durch Veränderungen in beiden Gruppen ergeben.

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

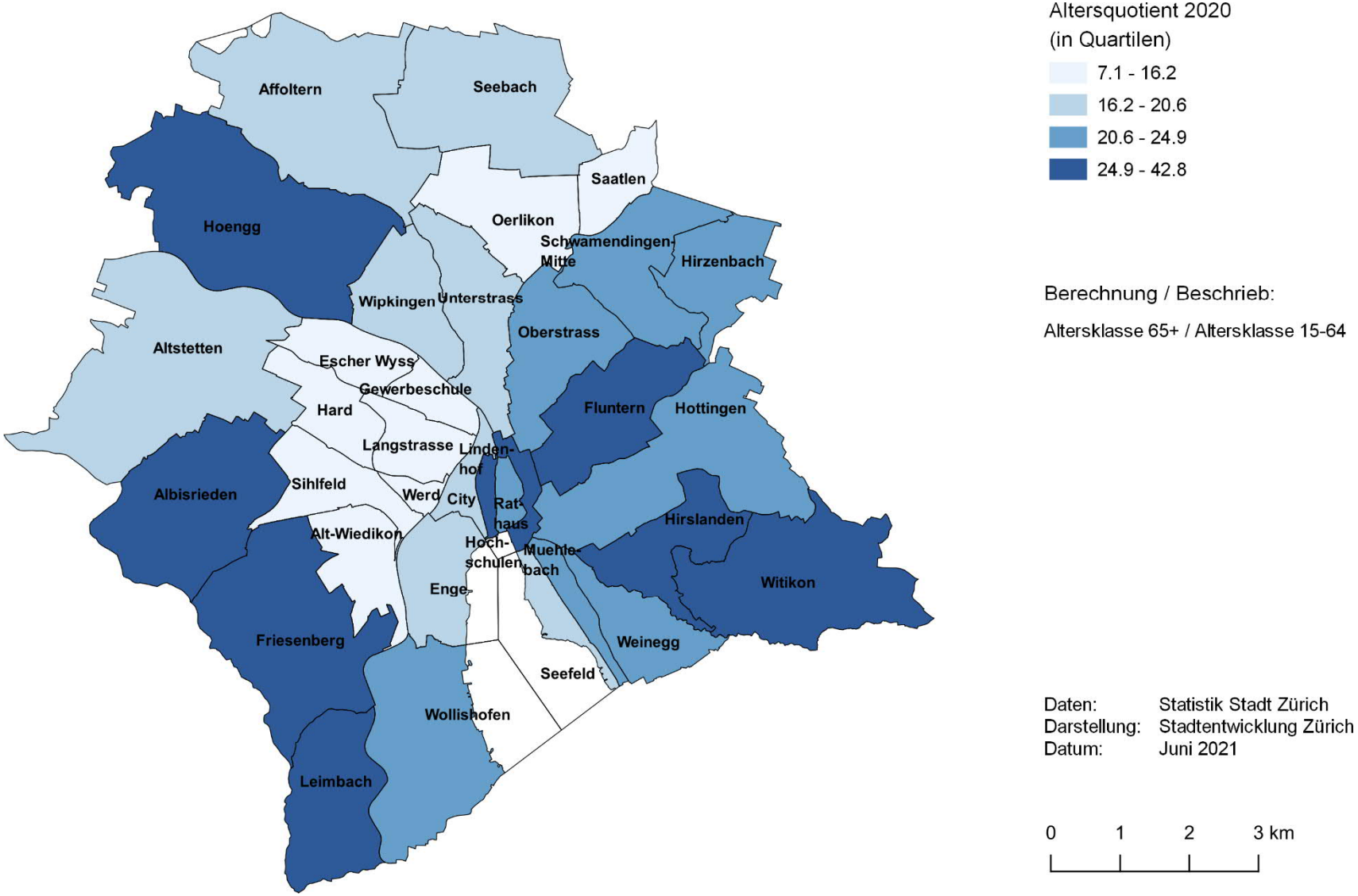


Abbildung 13: Altersquotient 2020 (Quartierebene)

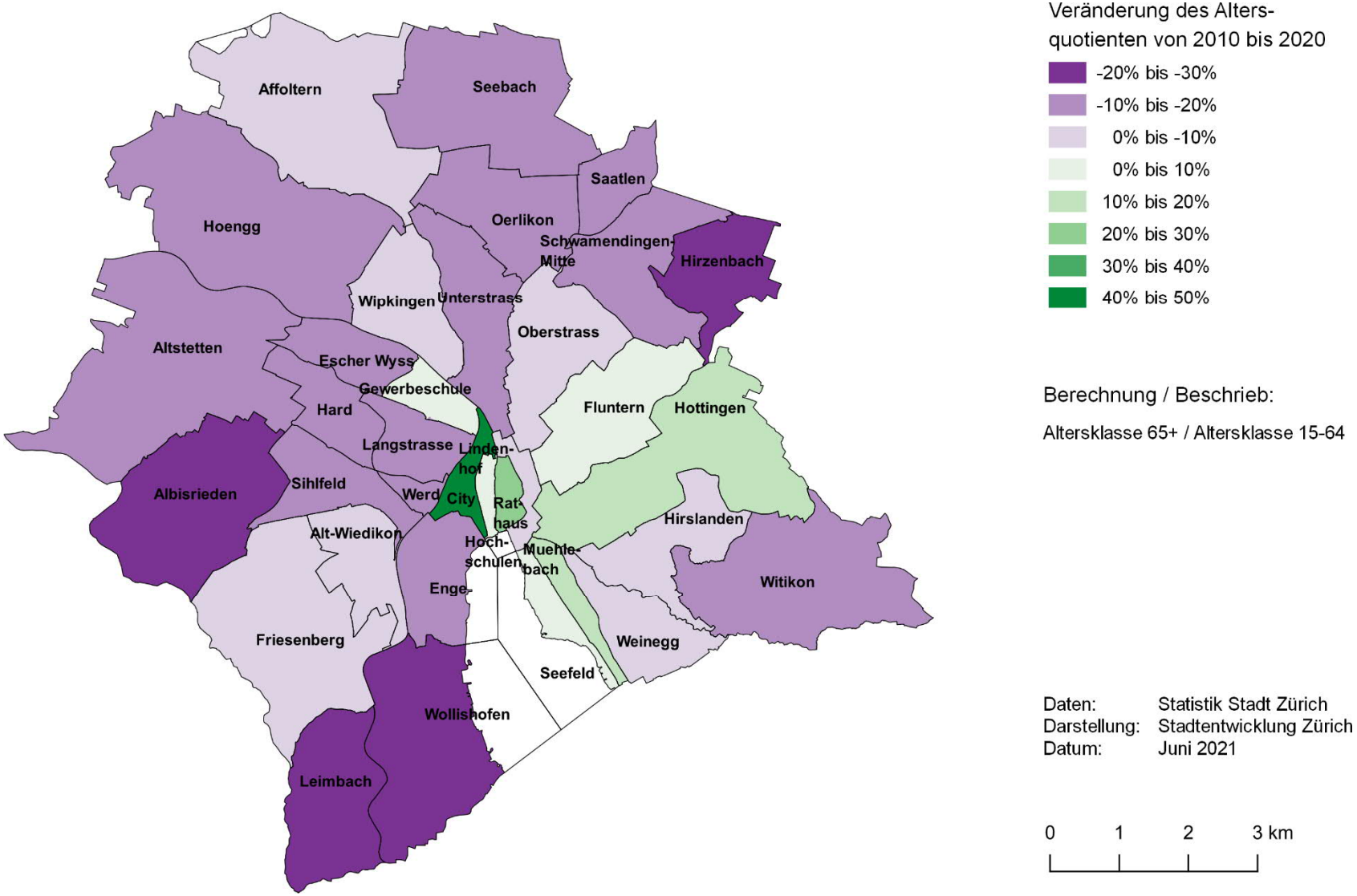


Abbildung 14: Veränderung des Altersquotienten von 2010 bis 2020 (Quartierebene)

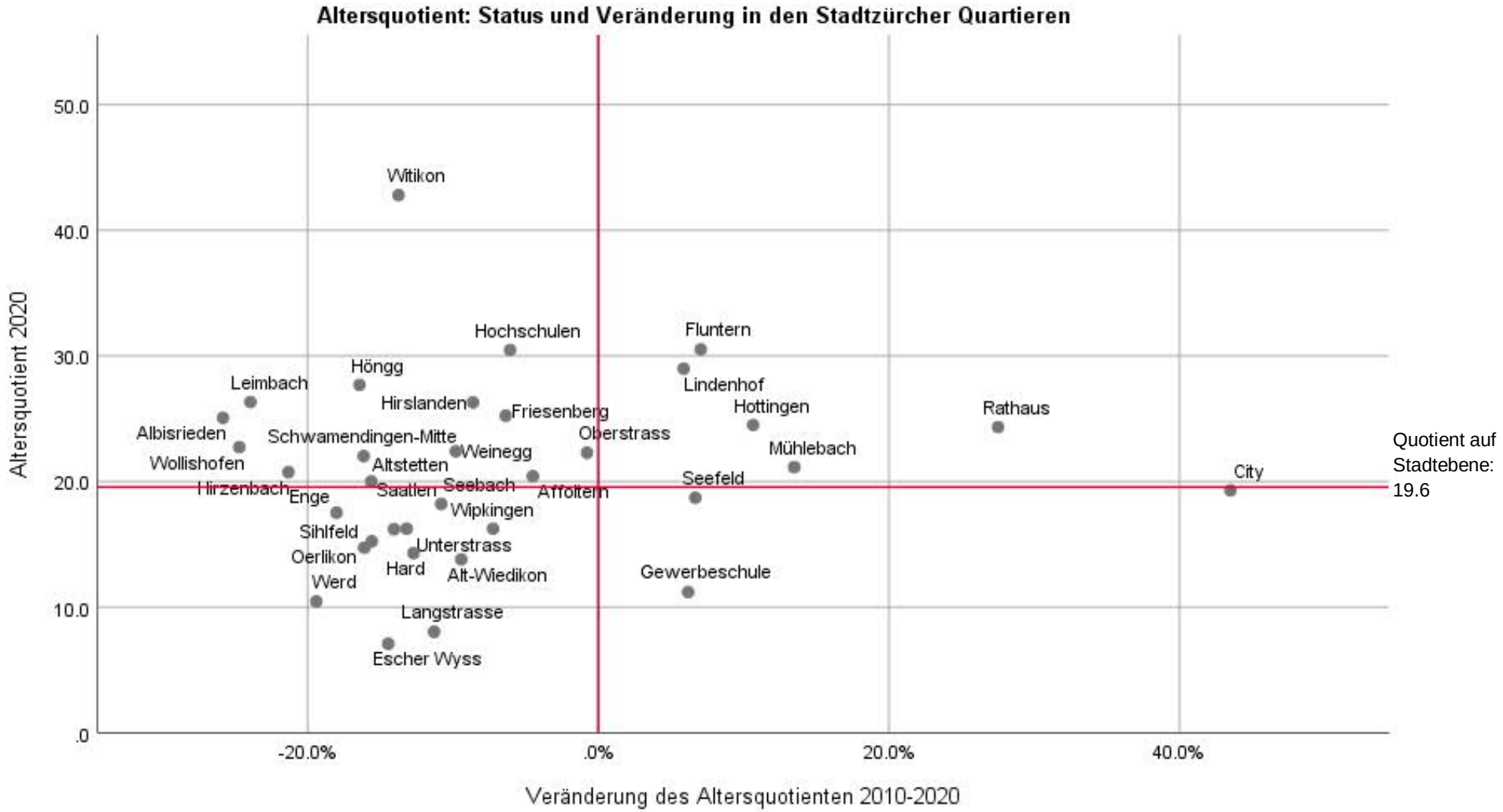


Abbildung 15: Streudiagramm zum Altersquotienten 2020 und der Veränderung von 2010 bis 2020 (Quartierebene)

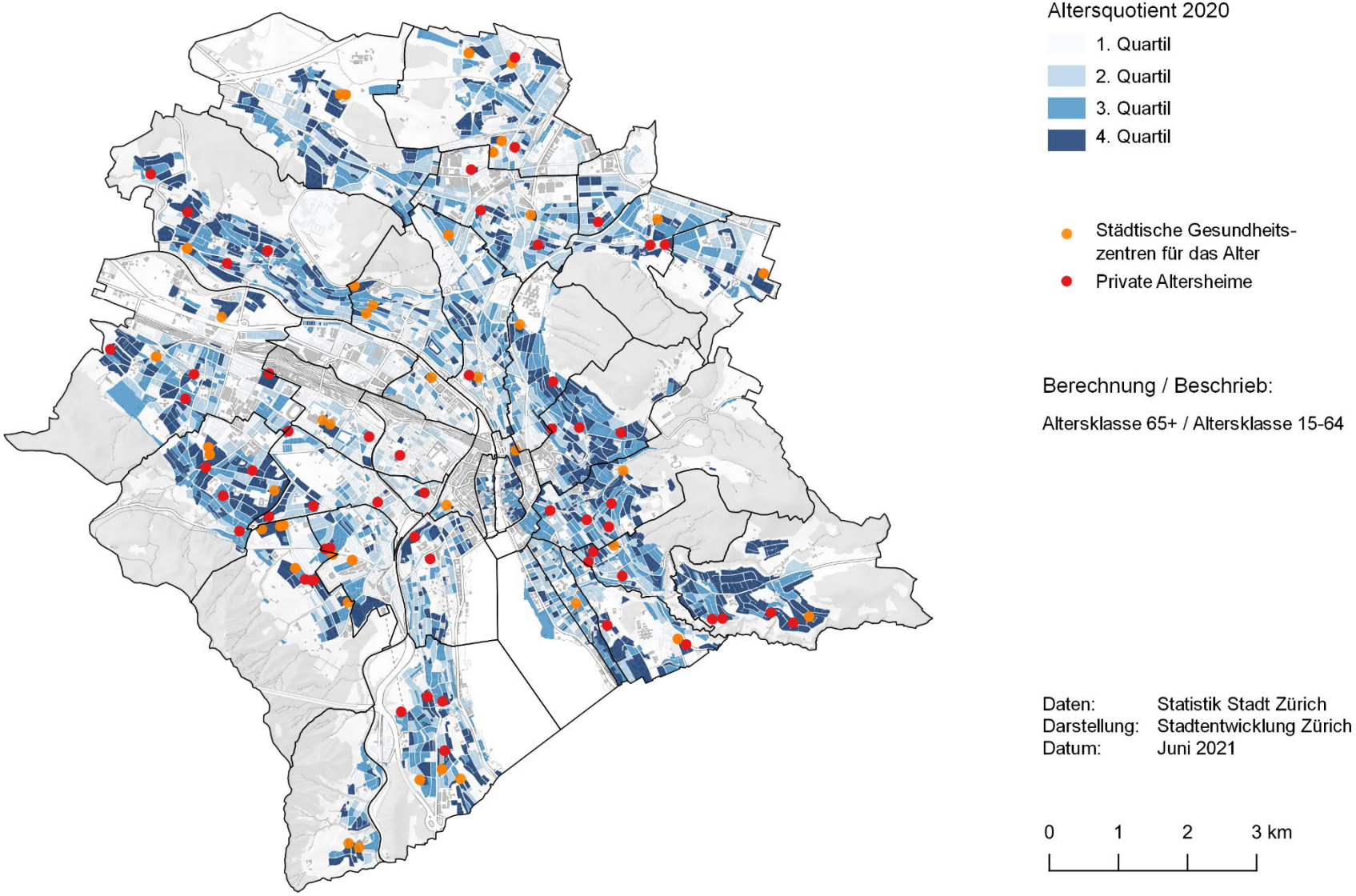
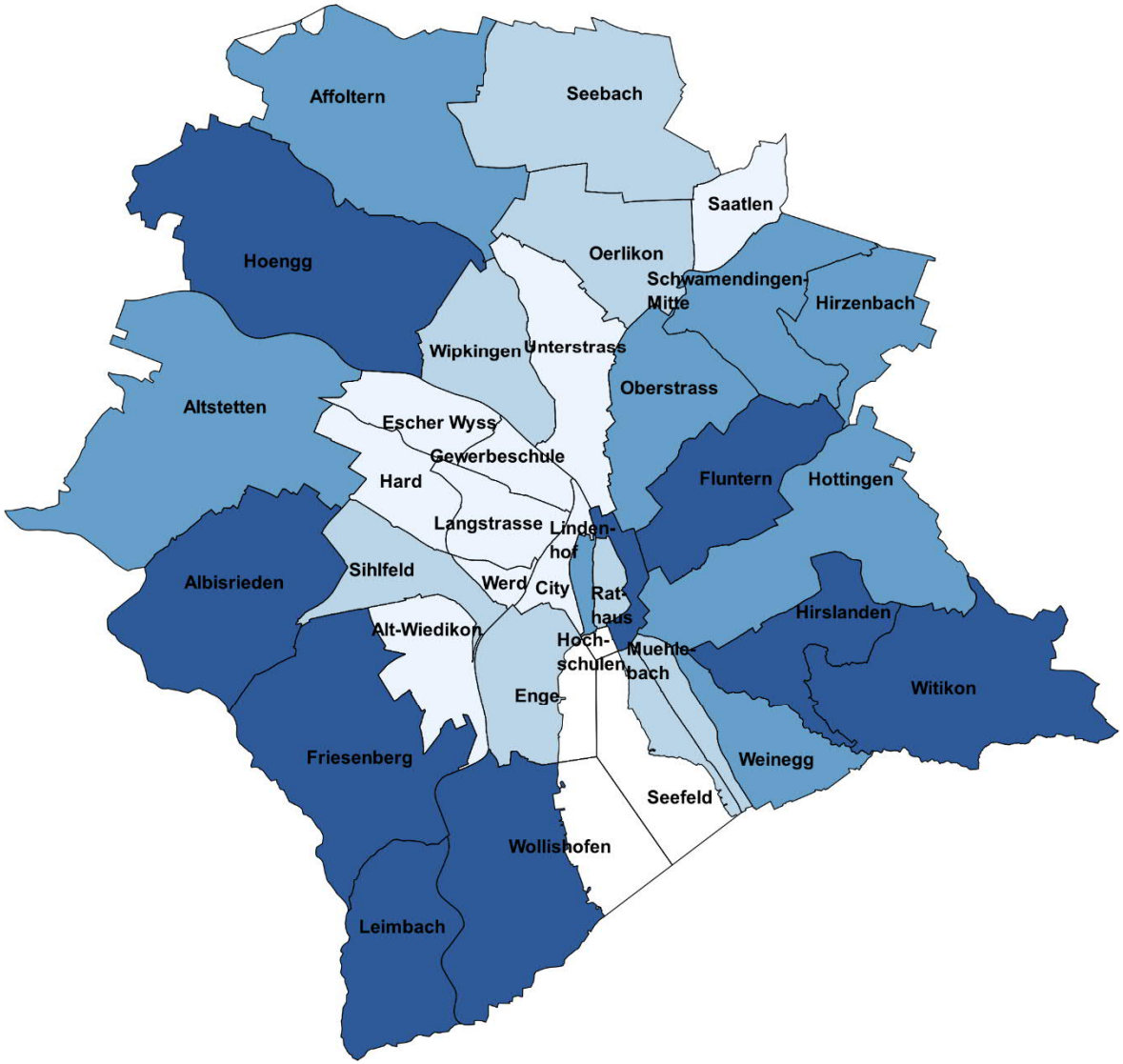


Abbildung 16: Altersquotient 2020 (Kleinquartierebene)



Betagtenquotient 2020
(in Quartilen)

- 1.1 - 4.7
- 4.7 - 6.2
- 6.2 - 8.3
- 8.3 - 16.6

Berechnung / Beschrieb:

Altersklasse 80+ / Altersklasse 15-64

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: Juni 2021

0 1 2 3 km

Abbildung 17: Betagtenquotient 2020 (Quartierebene)

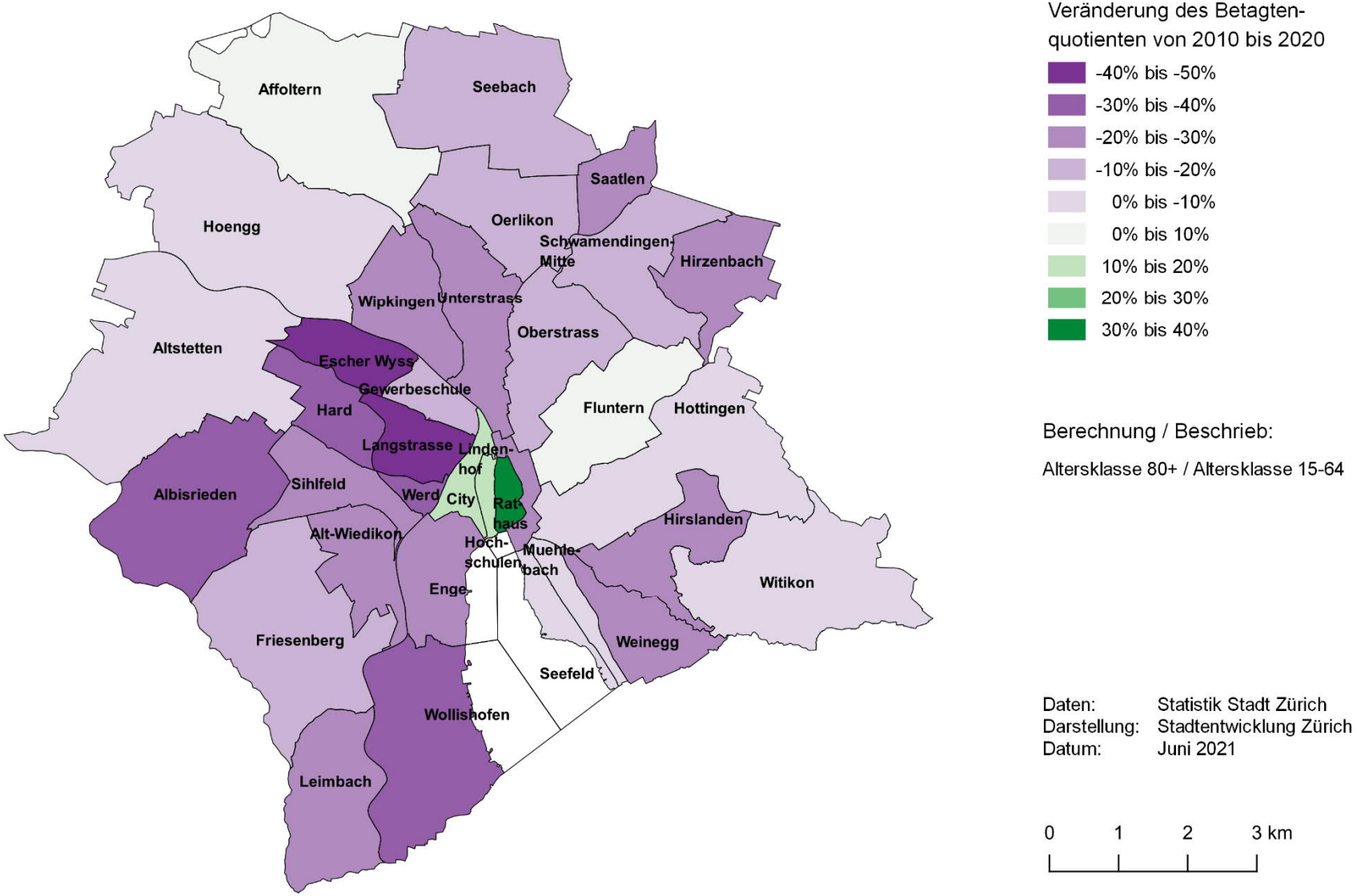


Abbildung 18: Veränderung des Betagtenquotienten von 2010 bis 2020 (Quartierebene)

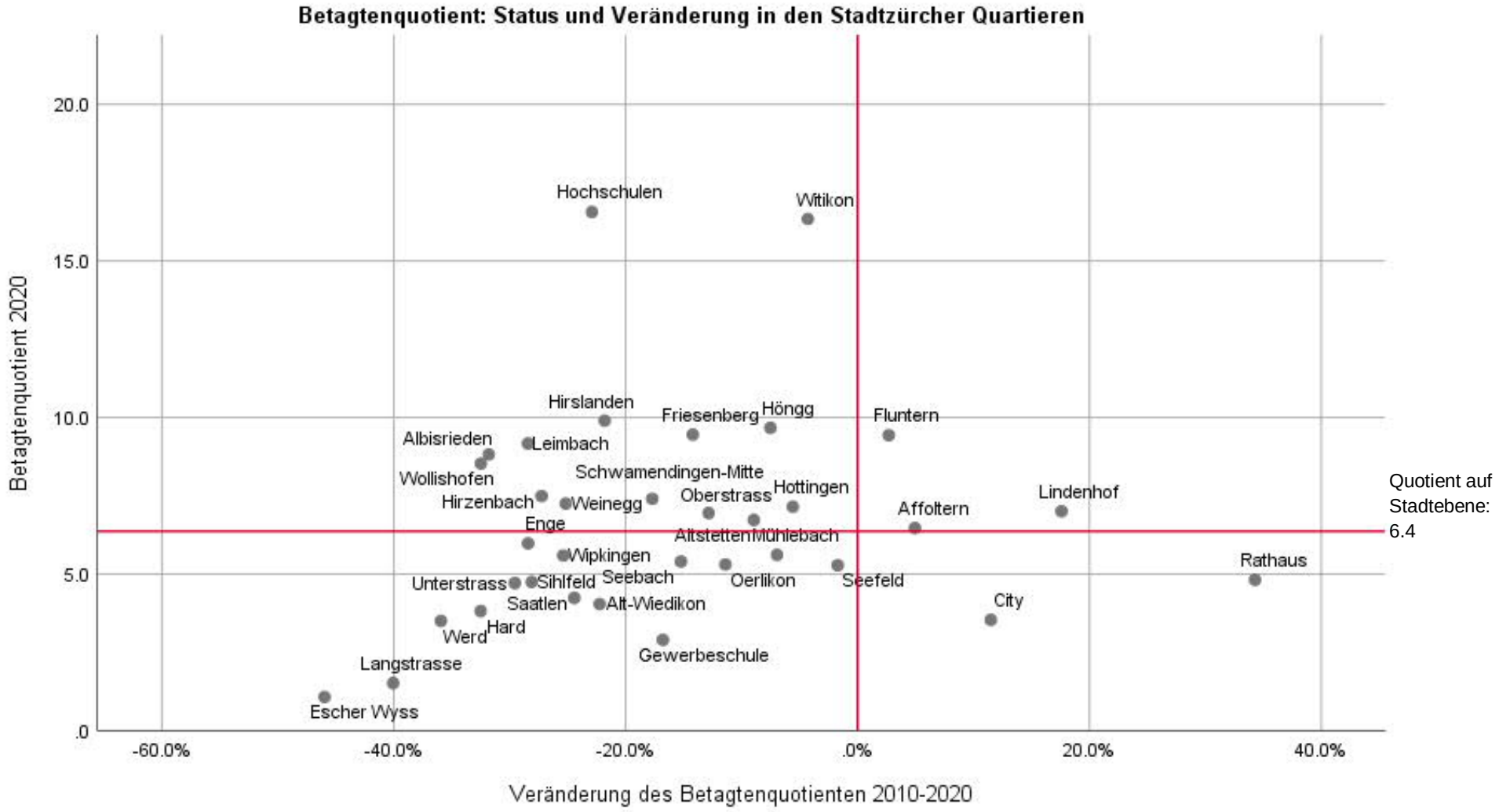


Abbildung 19: Streudiagramm zum Betagtenquotienten 2020 und der Veränderung von 2010 bis 2020 (Quartierebene)

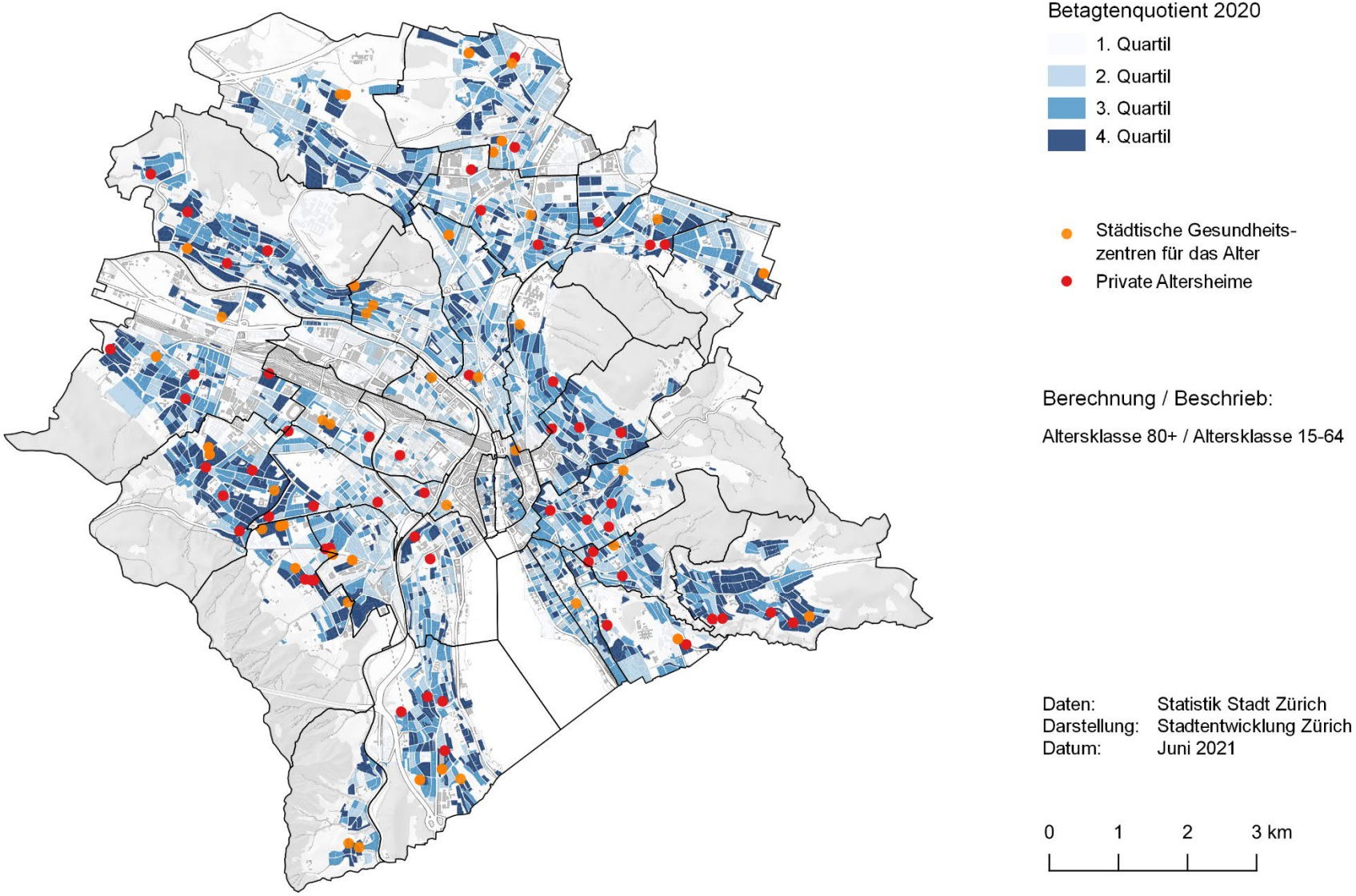


Abbildung 20: Betagtenquotient 2020 (Kleinquartierebene)

Der **Altersquotient** berechnet sich aus dem quantitativen Verhältnis zwischen den über 65-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen und der **Betagtenquotient** bemisst sich am quantitativen Verhältnis zwischen den über 80-Jährigen und den 15- bis 64-Jährigen.

Auf **gesamtstädtischer Ebene** haben sowohl Alters- als auch Betagtenquotient über die letzten zehn Jahre deutlich abgenommen – um 12.1% respektive 18.2%. Der grösste Teil dieser Abnahme kann aber auch hier durch die vergleichsweise starke Zunahme der Bevölkerungsgruppe der 15- bis 64-Jährigen erklärt werden. Im Jahr 2020 nimmt der Altersquotient stadtweit einen Wert von 19.6 ein, während der Betagtenquotient bei 6.4 liegt.

Die **Auswertung der einzelnen Quartiere** zeigt, dass beide Quotienten an den Hängen von Zürichberg, Adlisberg, Hönggerberg und Üetliberg vergleichsweise erhöht sind, während sie in den Kreisen 4 und 5 tiefer liegen. Es zeigt sich hier also ein ähnliches Bild wie beim Jugendquotienten – allerdings sind in Abweichung dazu die Werte in Zürich Nord hier eher tiefer.

Bezüglich den **Veränderungen über die Zeit** zeigt sich ein relativ einheitliches Bild von sinkenden Alters- und Betagtenquotienten in den meisten Quartieren. Eine deutliche Zunahme hat sich nur im Kreis 1 und teilweise an den Hängen des Zürichbergs ereignet.

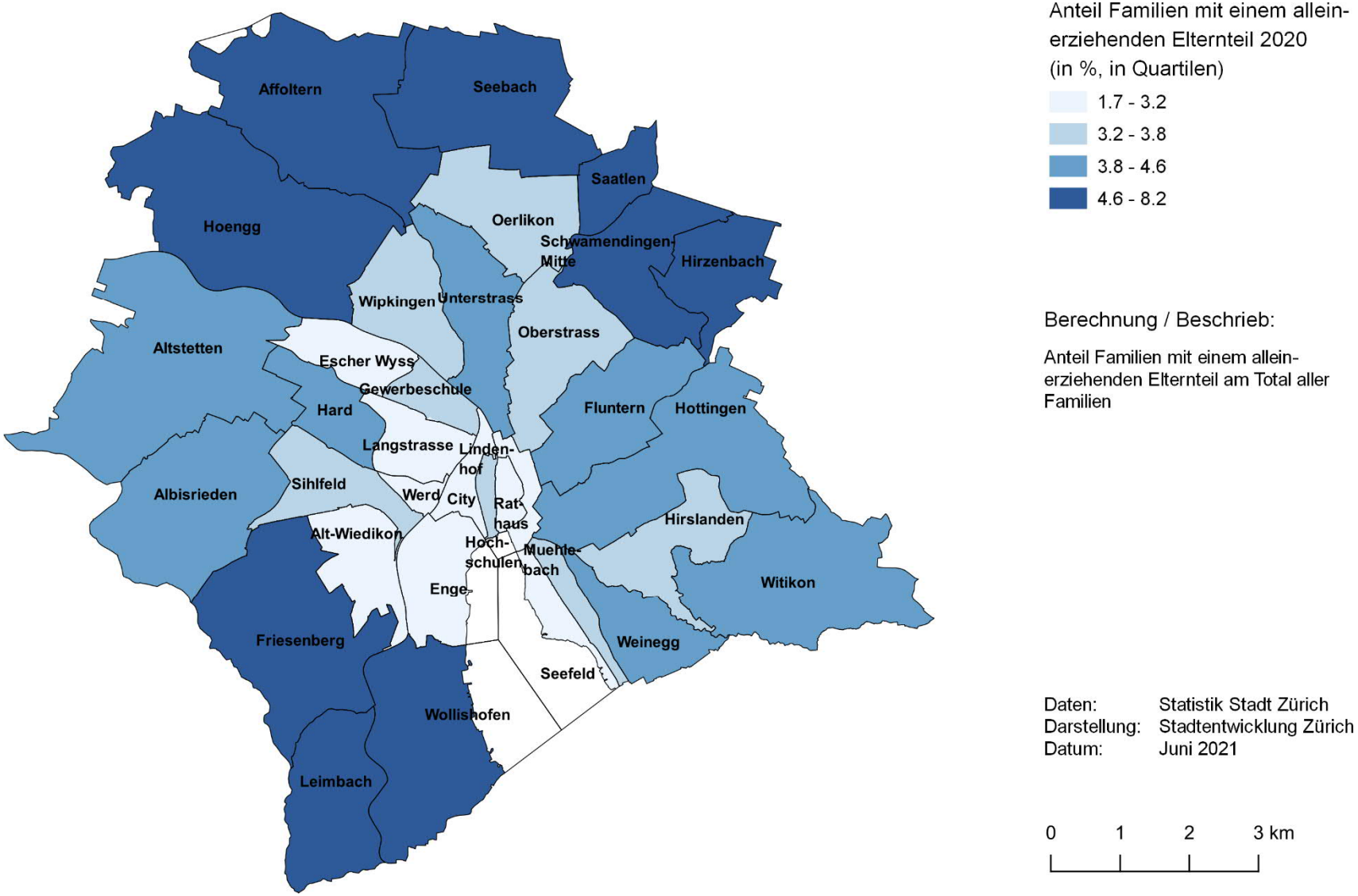


Abbildung 21: Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2020 (Quartierebene)

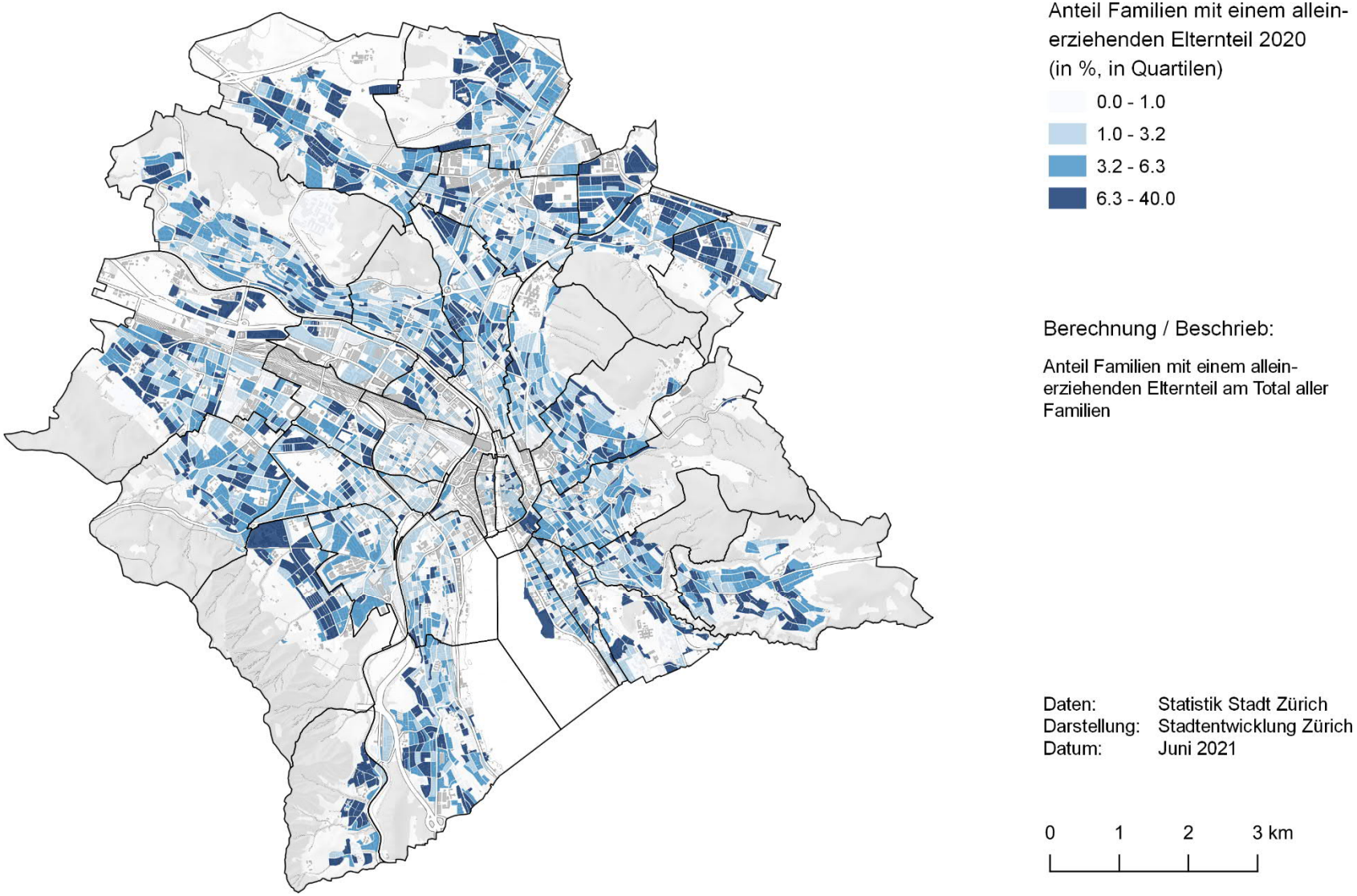


Abbildung 22: Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2020 (Kleinquartierebene)

Der **Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil** bemisst sich am Total aller Familien. Aufgrund des eher geringen Anteils ist eine Darstellung auf Kleinquartierebene unter Einhaltung der Vorgaben des Datenschutzes nicht möglich. Eine Auswertung zum zeitlichen Verlauf ist aufgrund der vorliegenden Daten ebenfalls noch nicht durchführbar.

Gesamtstädtisch liegt der Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil im Jahr 2020 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 im Quartier Höngg, während in den Kreisen 1, 3, 4 und 5 dieser Anteil am tiefsten liegt.

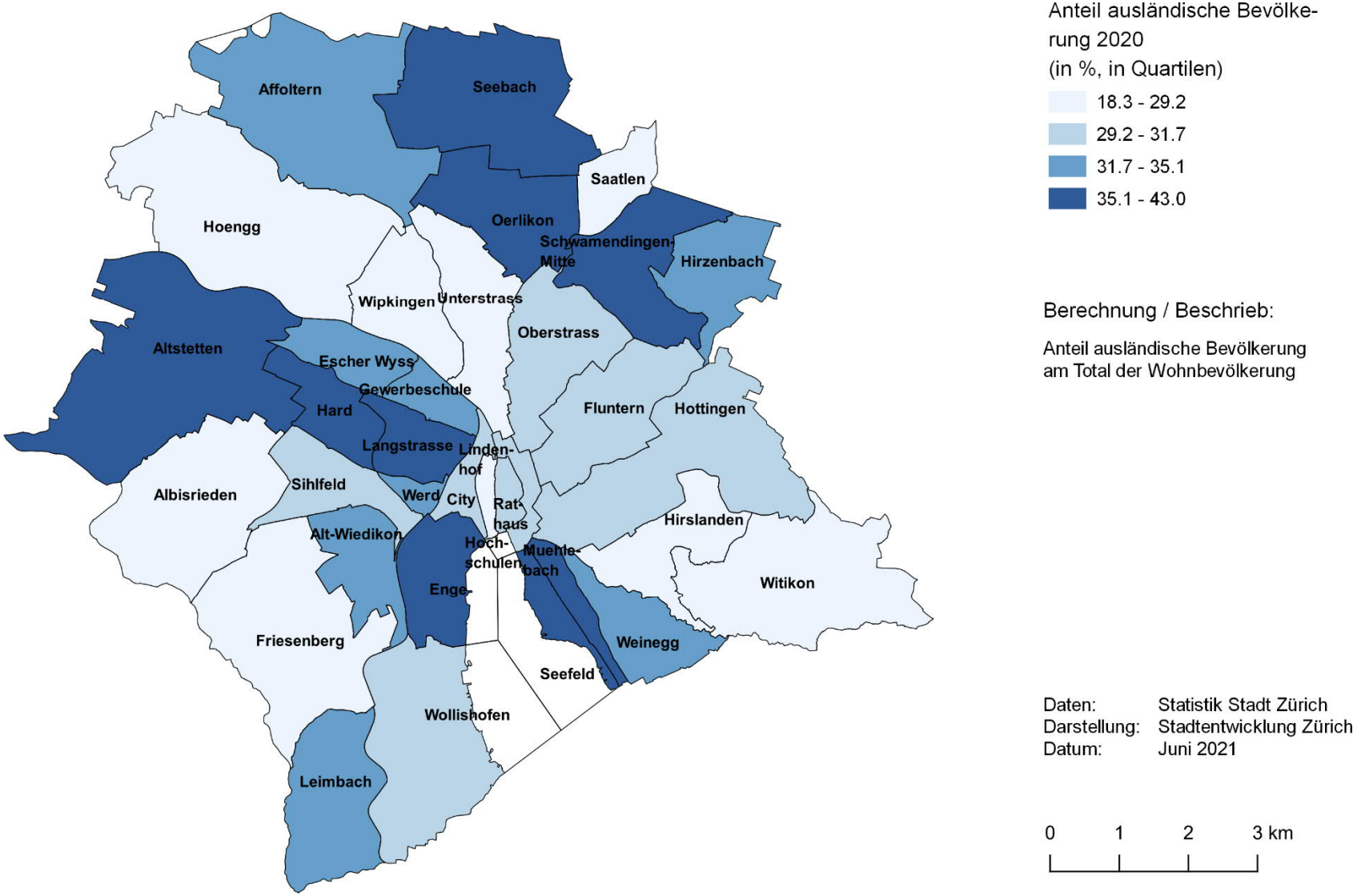


Abbildung 23: Anteil ausländische Bevölkerung 2020 (Quartierebene)

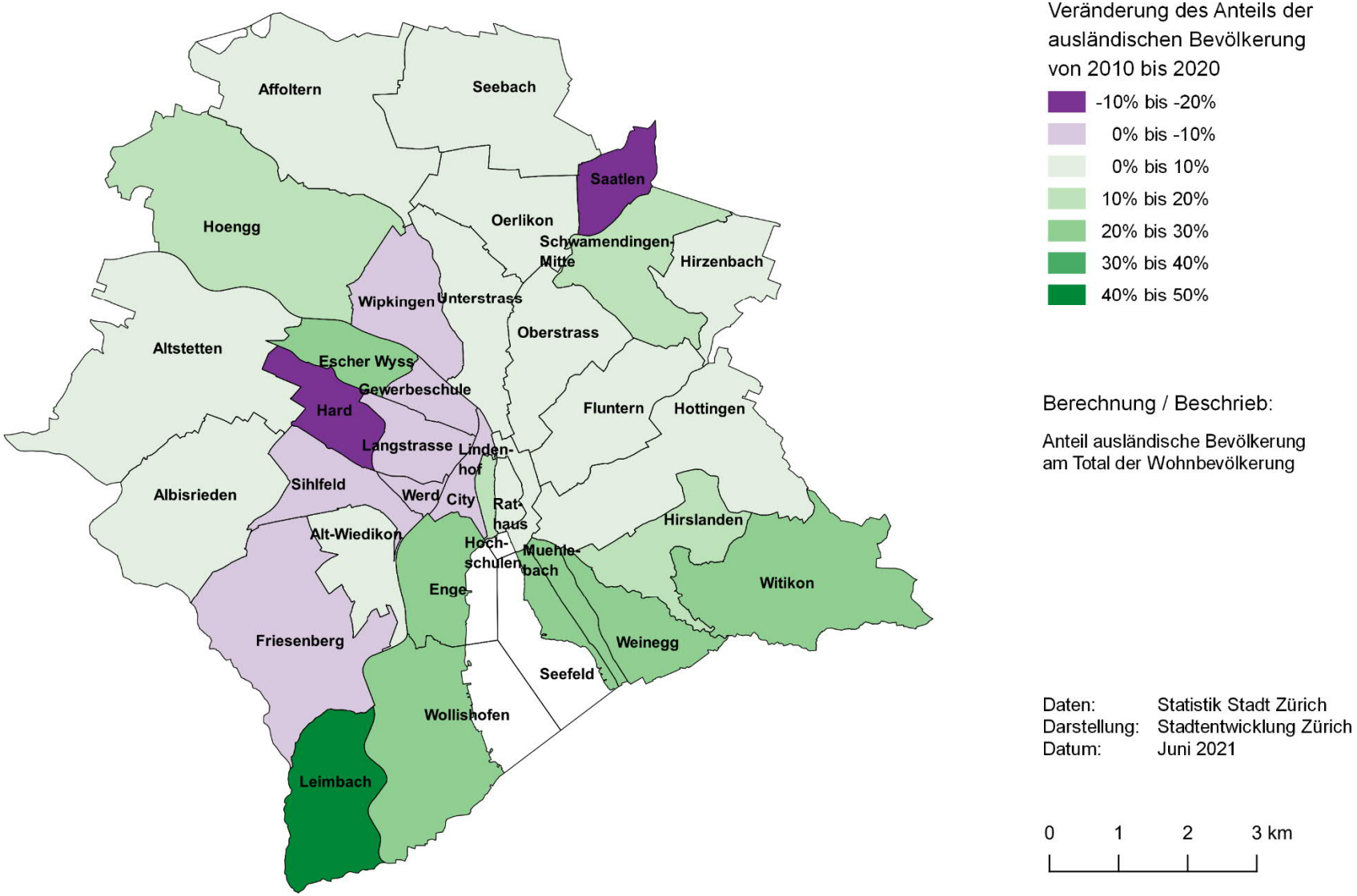


Abbildung 24: Veränderung des Anteils der ausländischen Bevölkerung von 2010 bis 2020 (Quartierebene)

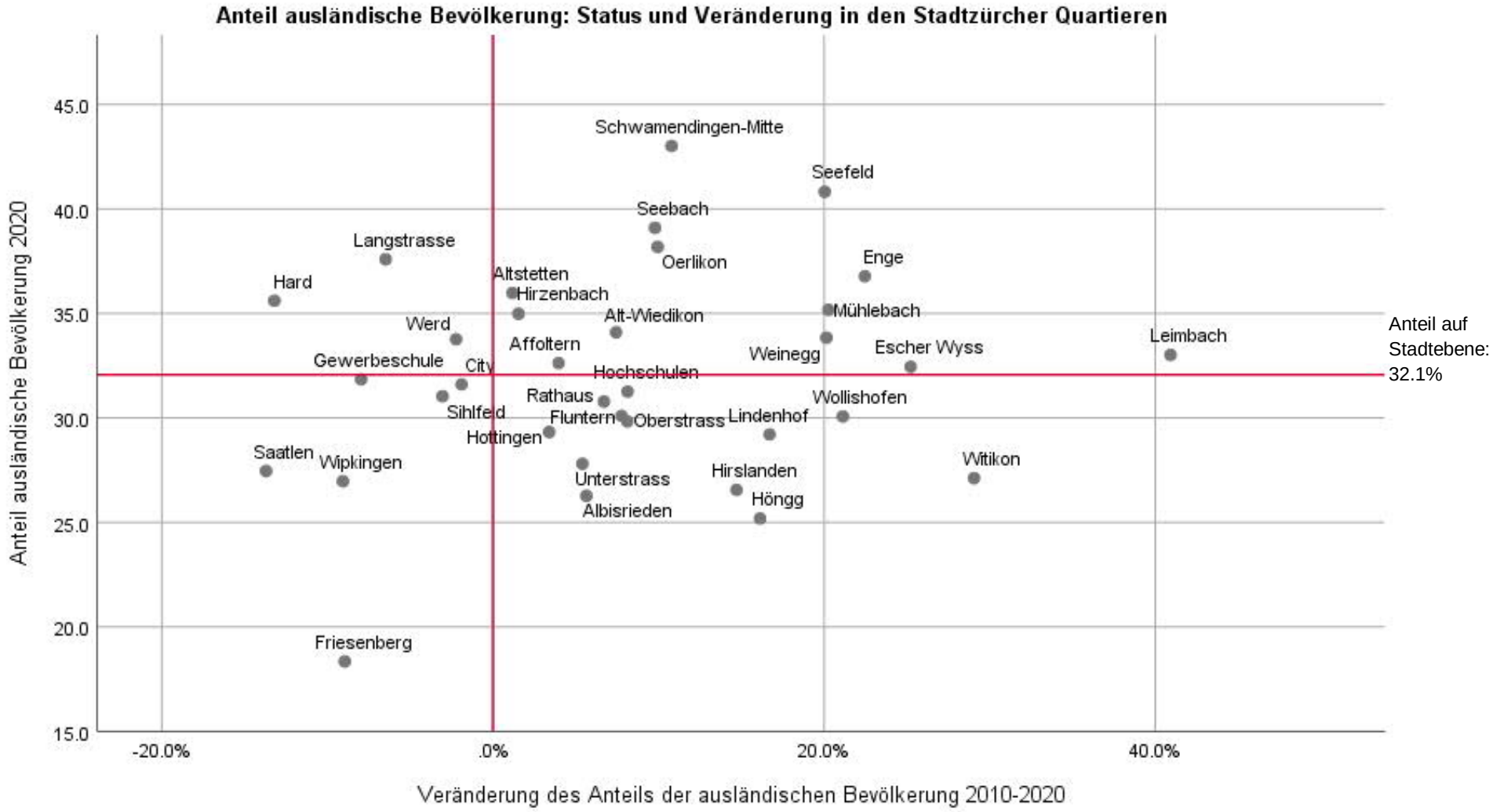


Abbildung 25: Streudiagramm zum Anteil der ausländischen Bevölkerung 2020 und der Veränderung von 2010 bis 2020 (Quartierebene)

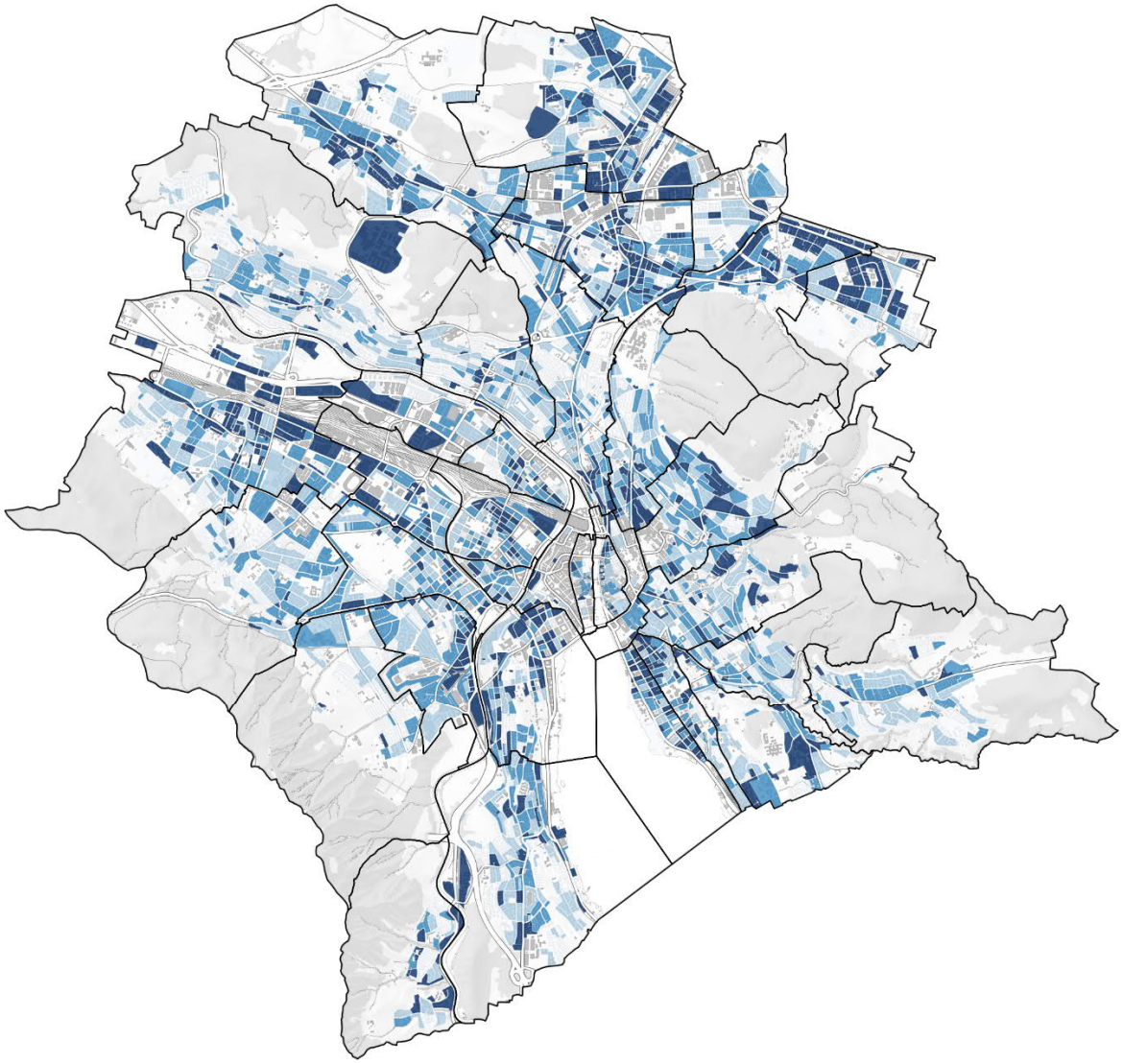


Abbildung 26: Anteil ausländische Bevölkerung 2020 (Kleinquartierebene)

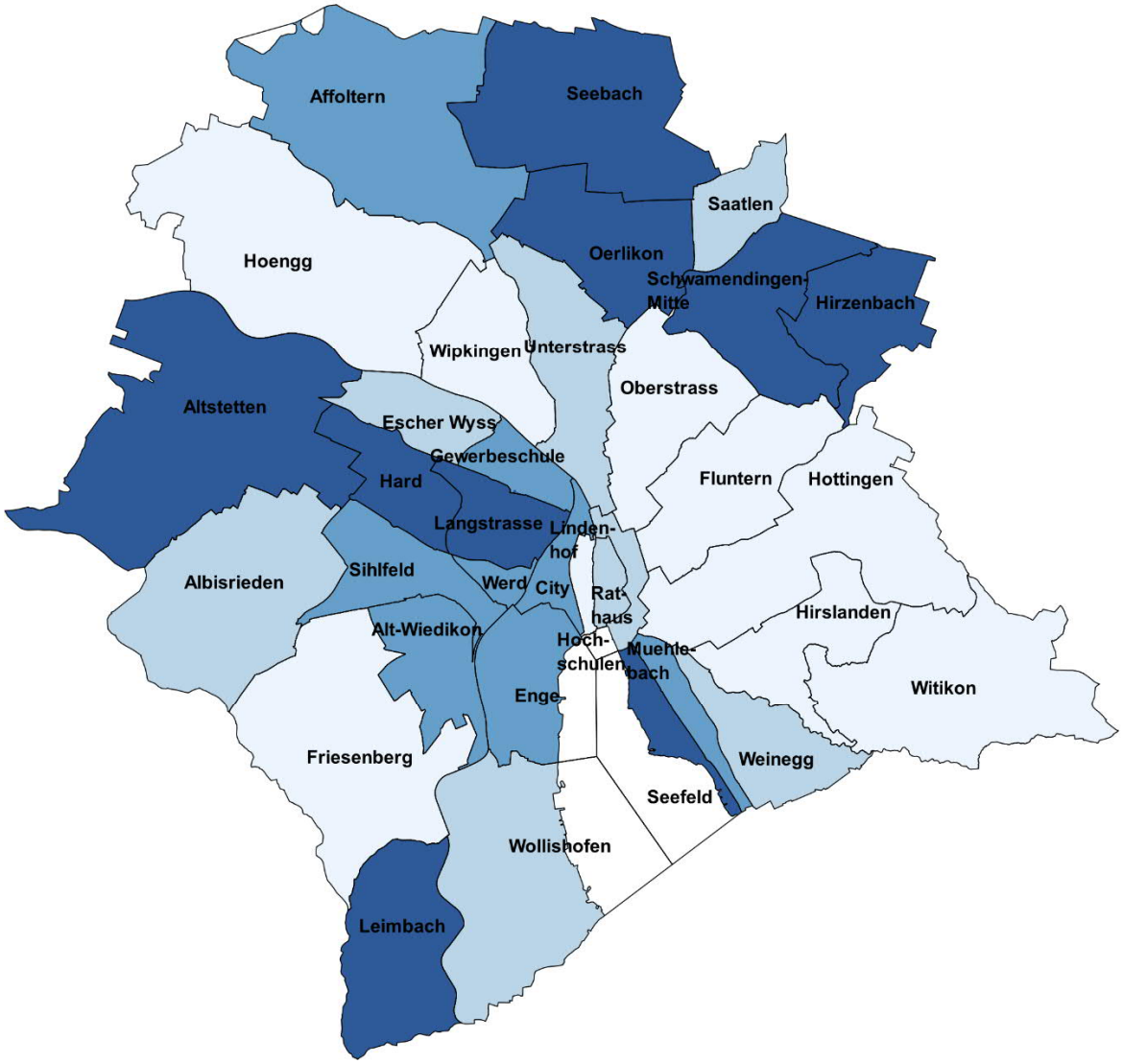


Abbildung 27: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2020 (Quartierebene)

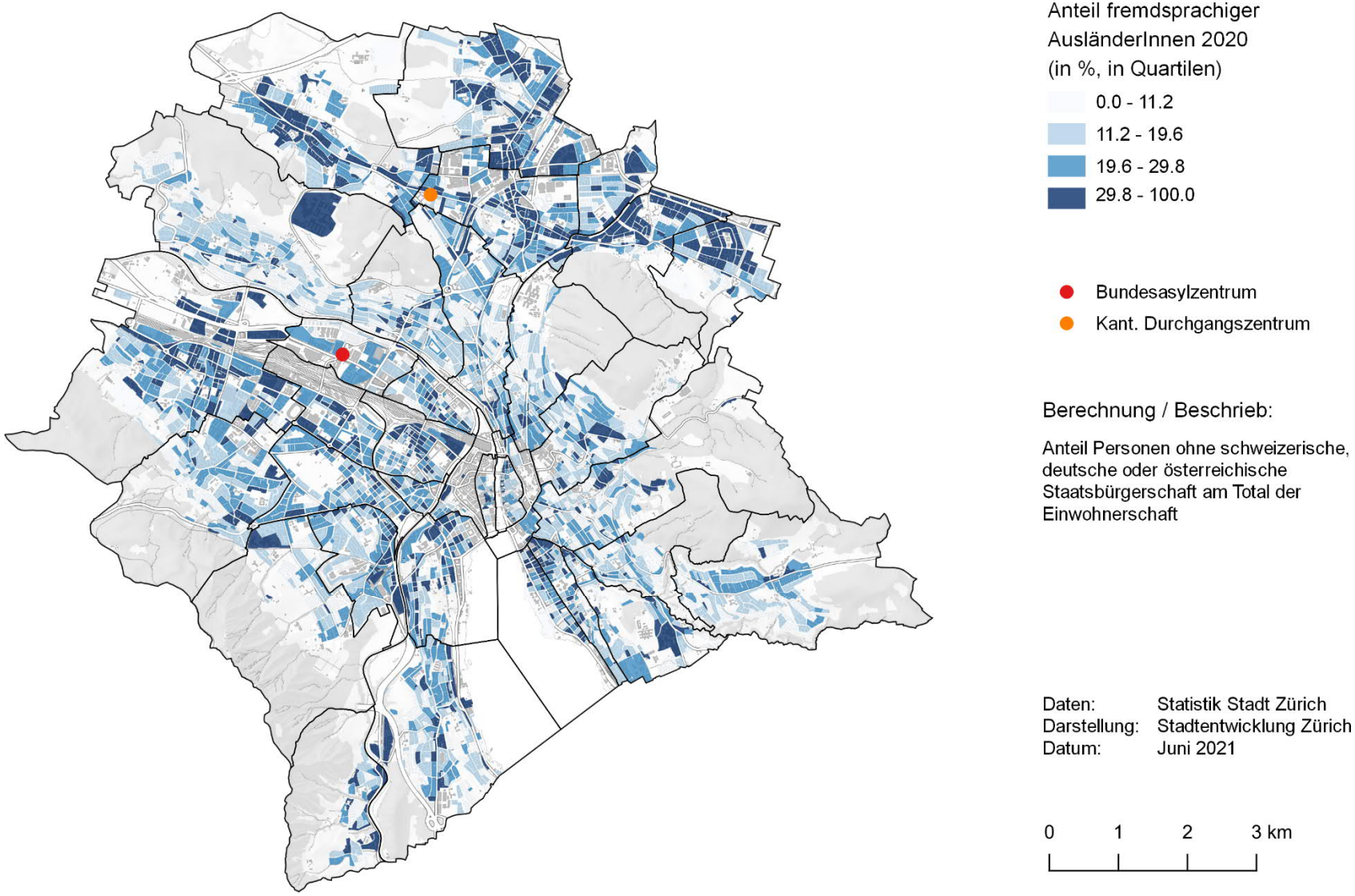


Abbildung 28: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2020 (Kleinquartierebene)

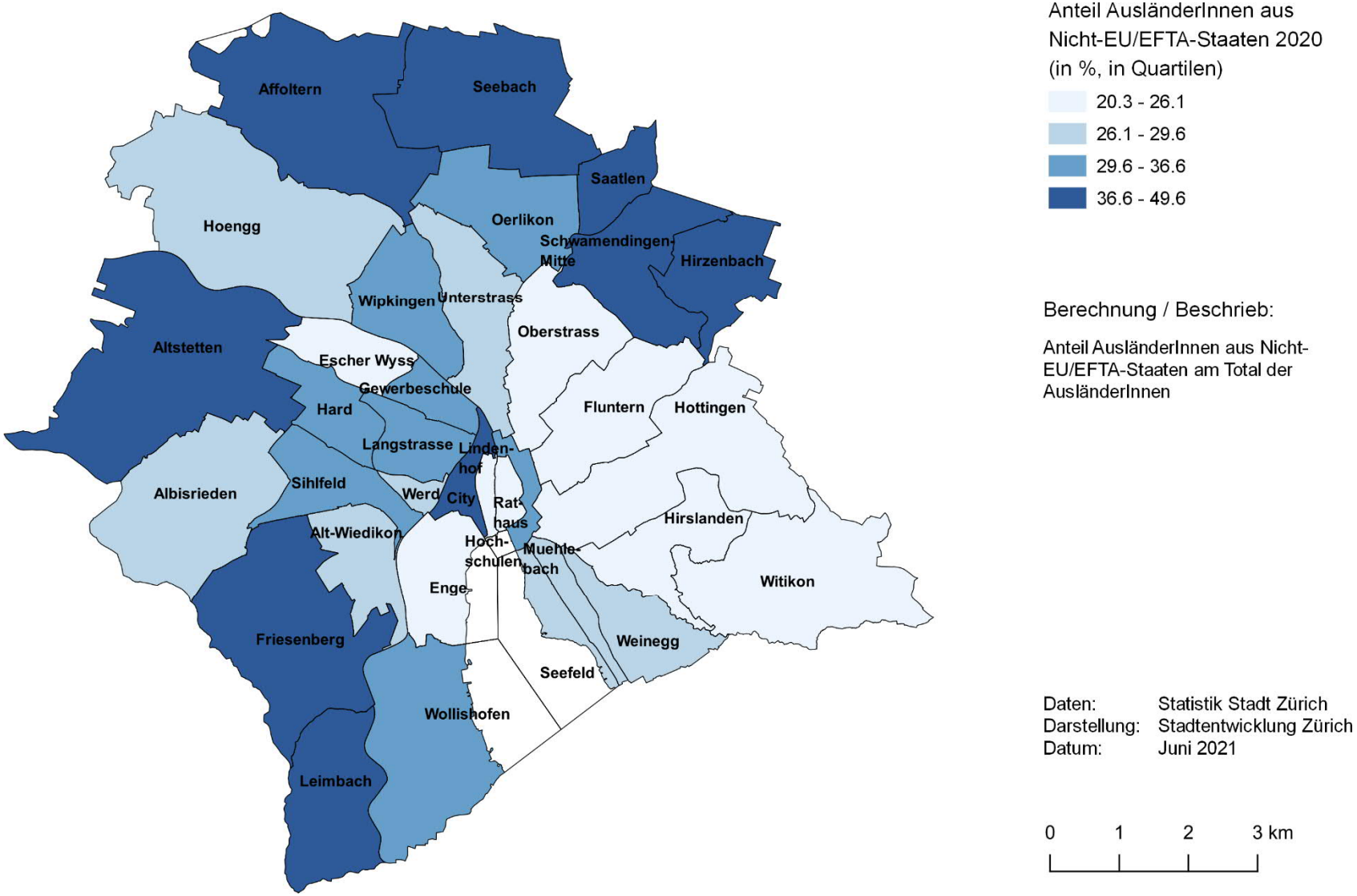


Abbildung 29: Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2020 (Quartierebene)

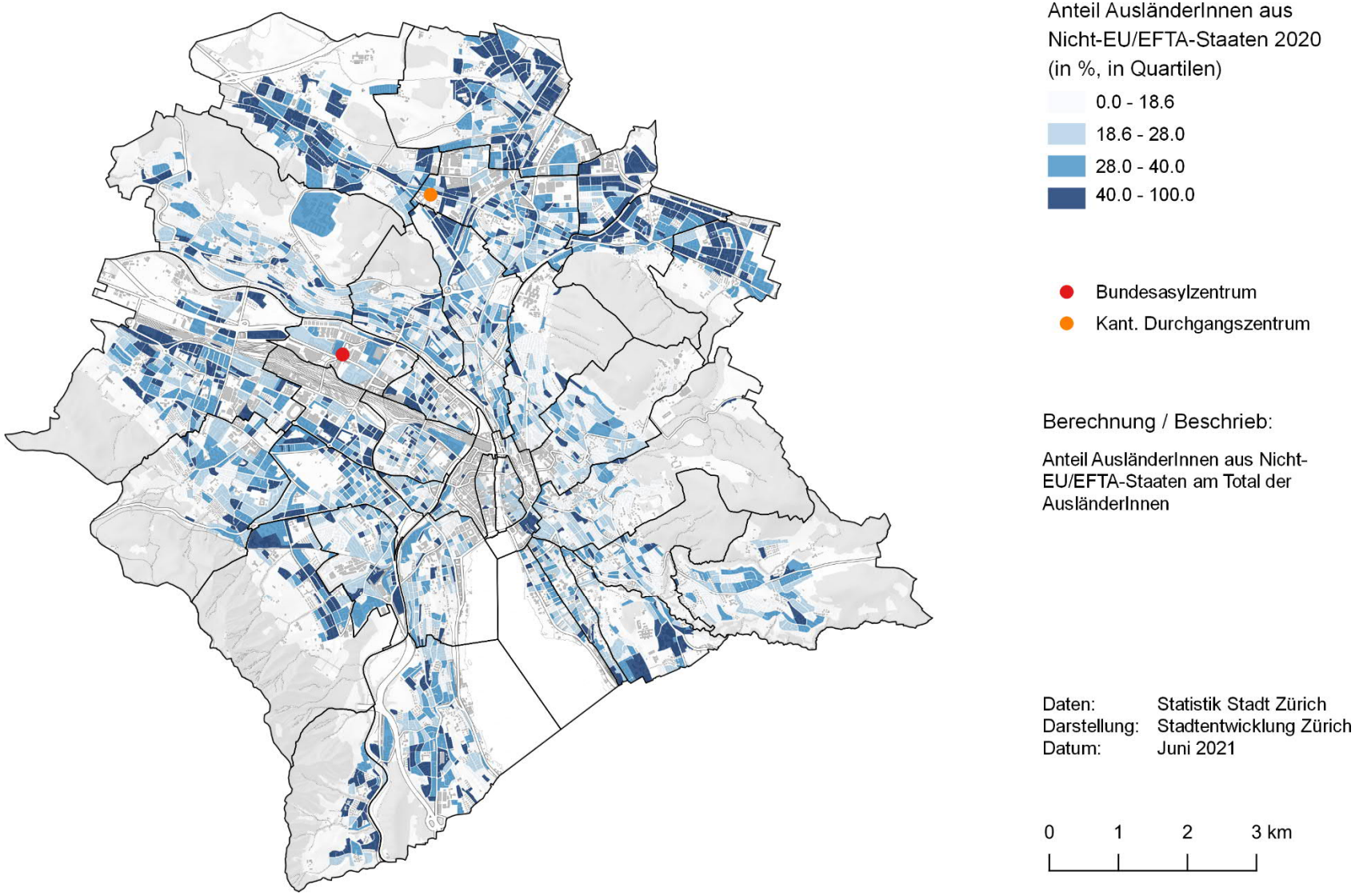


Abbildung 30: Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2020 (Kleinquartierebene)

Der Indikator zum **Anteil der ausländischen Bevölkerung** misst sich jeweils am Total der Bevölkerung.

Auf **gesamtstädtischer Ebene** beträgt der Anteil der ausländischen Bevölkerung 32.1% im Jahr 2020. Die häufigsten Nationalitäten in der Stadt Zürich umfassen dabei Deutschland, Italien, Portugal und Spanien.

Die Darstellung auf **Quartierebene** zeigt einen hohen Anteil an ausländischer Bevölkerung insbesondere in Zürich Nord, in den Quartieren Altstetten, Hard und Langstrasse sowie um den Zürichsee. Diese Verteilung deutet klar darauf hin, dass es sich um Personen mit ganz unterschiedlichem sozioökonomischen Status handelt.

In der Abbildung der **Veränderung über die Zeit** wird deutlich, dass der Anteil der ausländischen Bevölkerung in den letzten Jahren in den meisten Quartieren klar gestiegen ist. Den stärksten Anstieg mit über 40% hat dabei das Quartier Leimbach zu verzeichnen, während die Anteile in den Quartieren Hard und Saatlen am deutlichsten gesunken sind. Gesamtstädtisch hat der Anteil der ausländischen Bevölkerung während der Jahre 2010 bis 2020 um 5.2% zugenommen.

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 2020 bei 23.4% und ist über die letzten zehn Jahre um 8.2% gestiegen.

Die Resultate auf **Quartierebene** lassen einen sehr hohen Anteil in Zürich Nord sowie in den Quartieren Altstetten, Hard, Langstrasse, Leimbach und Seefeld erkennen, während in den Wohngegenden an den Hügelzügen sowie in der Innenstadt der Anteil am tiefsten liegt. Die Verteilung des Anteils fremdsprachiger AusländerInnen zeigt sich also sehr ähnlich wie die Verteilung der gesamten ausländischen Bevölkerung.

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 2020 bei 33.9%. Über die letzten zehn Jahre hat sich dabei eine starke Abnahme um rund 11.5% ereignet. 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.

Die Auswertungen auf **Quartierebene** weisen auf eine gewisse Korrelation mit den sozioökonomischen Indikatoren hin. So zeigt sich insbesondere ein hoher Anteil an EU/EFTA-BürgerInnen in Zürich Nord sowie in den Quartieren Altstetten, Friesenberg und Leimbach.

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 gewährleistet dabei 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 fünf **Indikatoren zur baulichen Entwicklung** auf Quartier- und/oder Kleinquartierebene dargestellt:

– Bevölkerungsprognose (nur auf Quartierebene)
– Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1941-71)
– Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016
– Mietpreisniveau (nur auf Quartierebene)
– Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften

Die Karten zur baulichen Entwicklung auf Kleinquartierebene können sich dabei leicht von der Darstellung der Bevölkerungsindikatoren unterscheiden: Da für die baulichen Indikatoren andere **Datenschutzregeln** gelten (nötig sind mindestens fünf Gebäude anstatt zehn Personen pro Kleinquartier), ist es möglich, dass in diesen Karten andere oder zusätzliche Kleinquartiere eingefärbt sind.

Die **Erläuterungen** zu den Resultaten finden sich anschliessend an die kartographischen Darstellungen.[4]

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

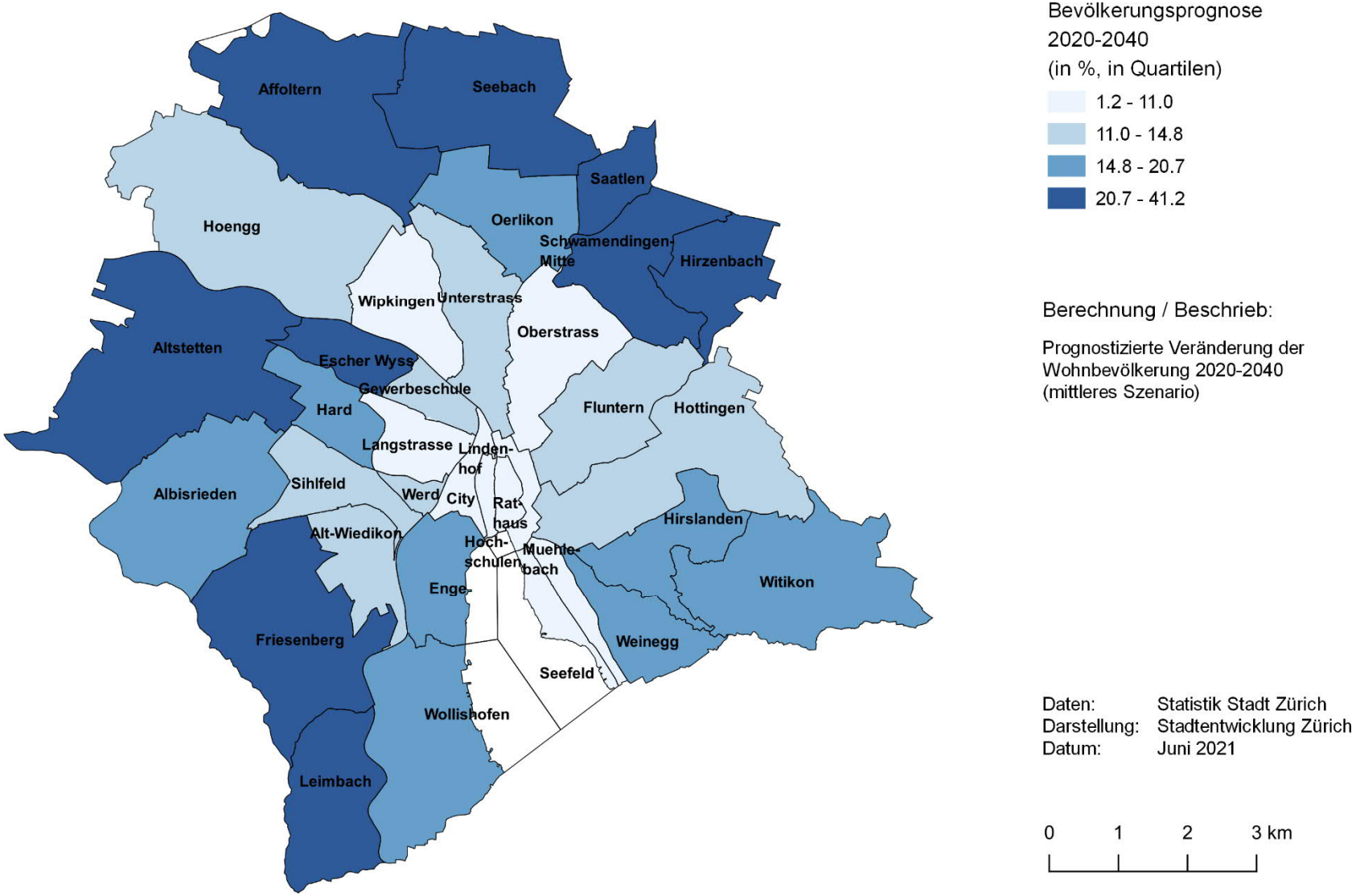


Abbildung 31: Bevölkerungsprognose 2020 bis 2040 (Quartierebene)

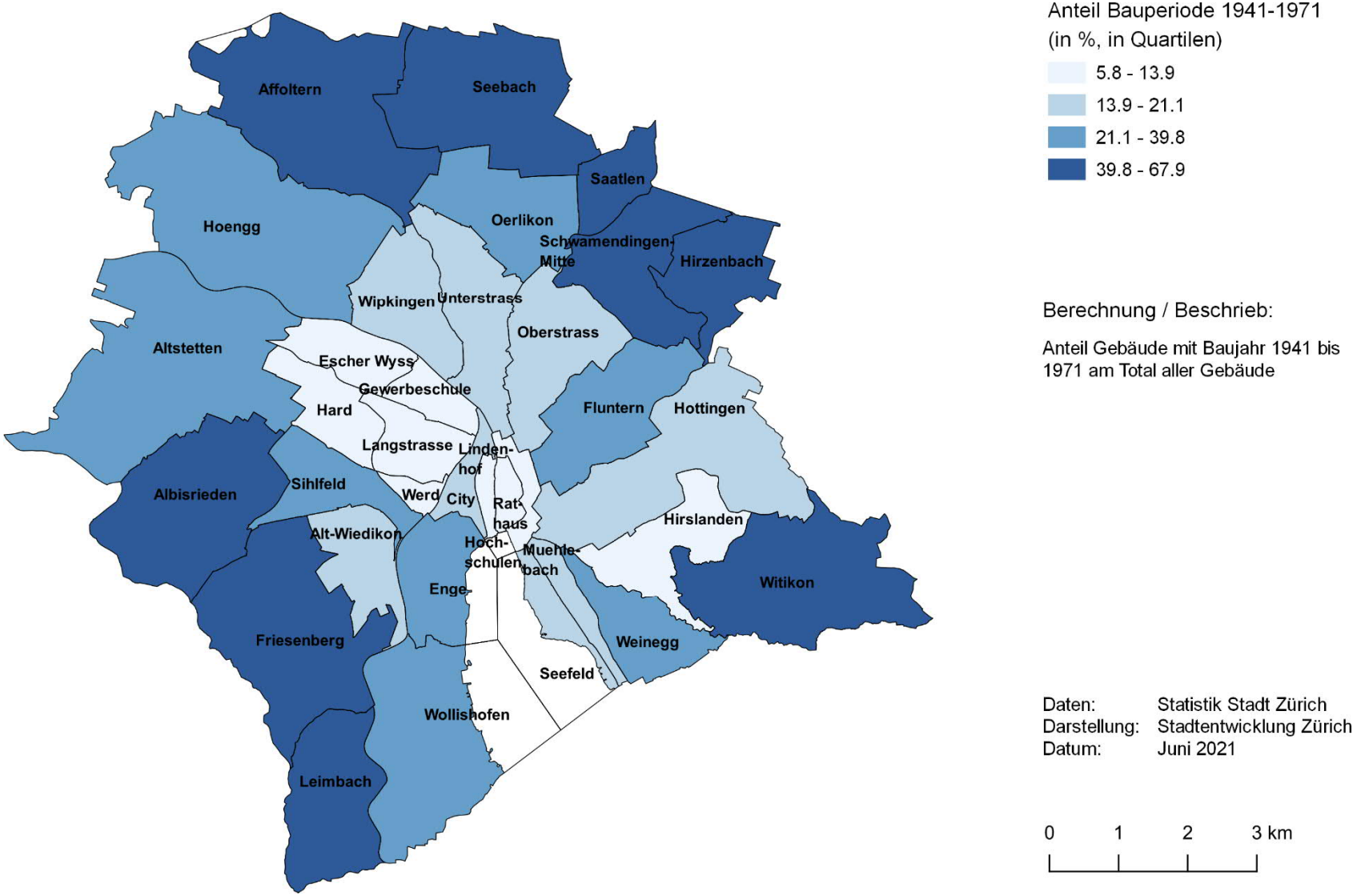


Abbildung 32: Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1941 bis 1971) (Quartierebene)

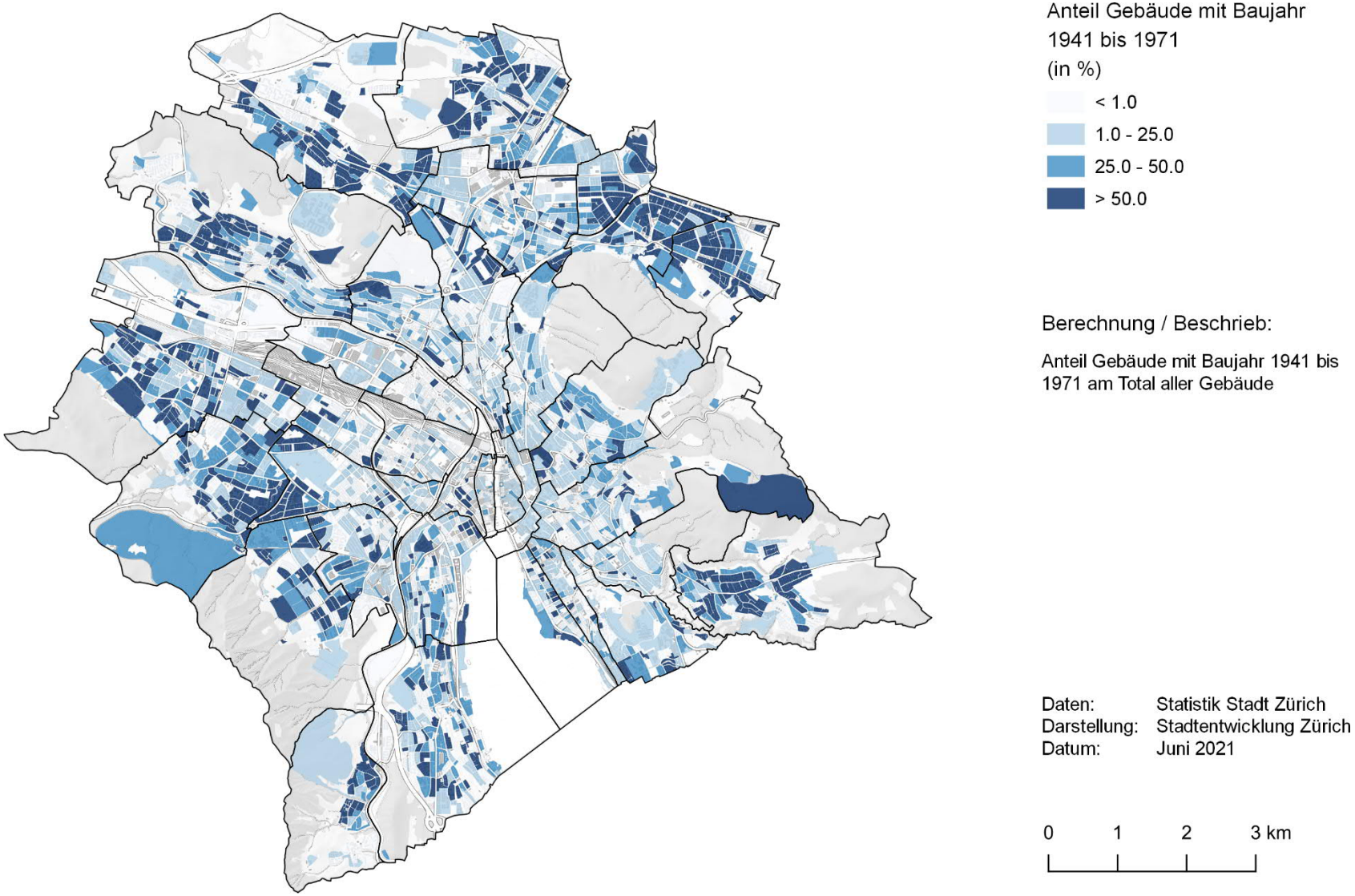


Abbildung 33: Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1941 bis 1971) (Kleinquartierebene)

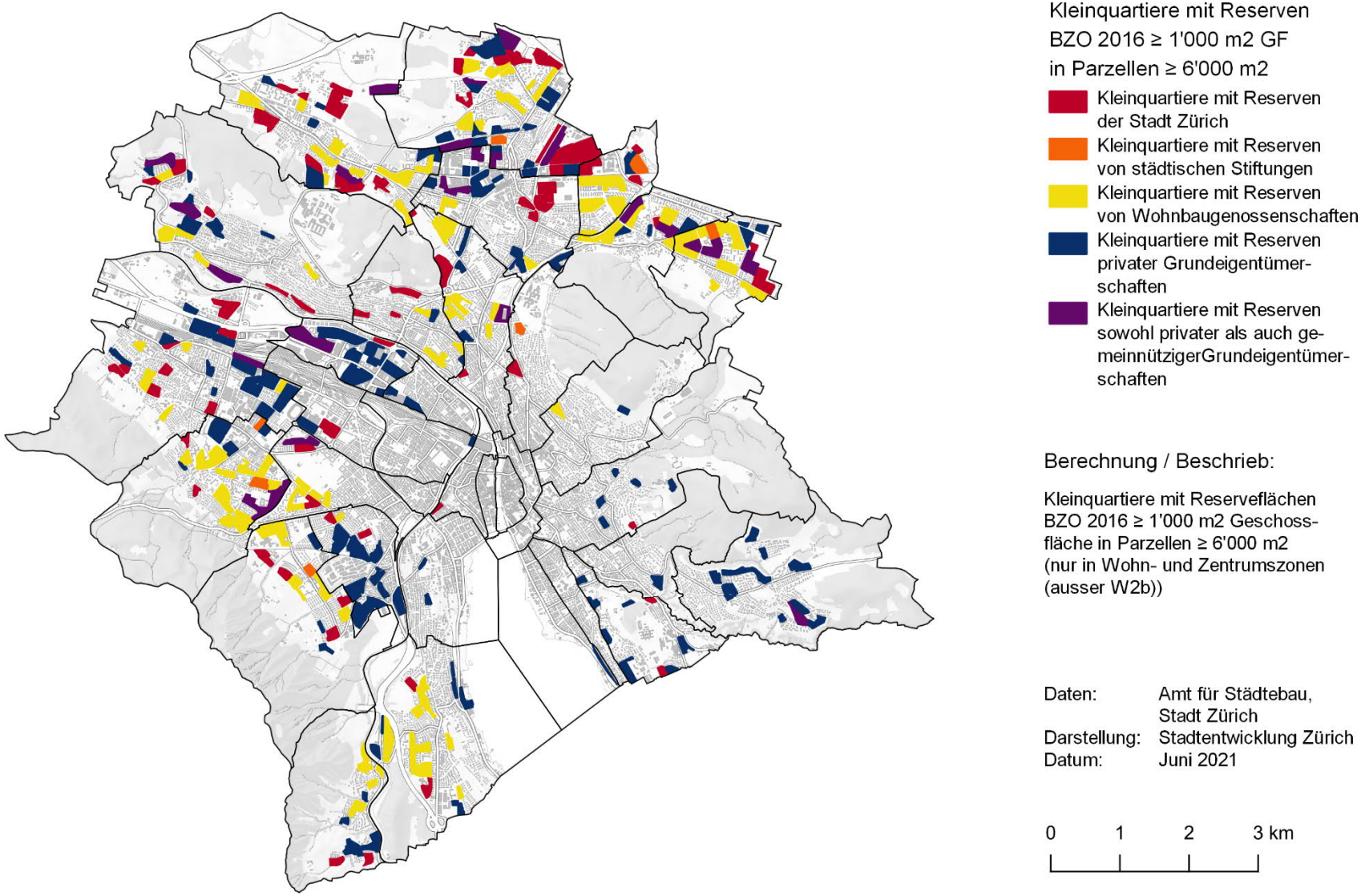


Abbildung 34: Kleinquartiere mit Reserven BZO 2016 ≥ 1'000 m^2 Geschossfläche in Parzellen ≥ 6'000 m^2

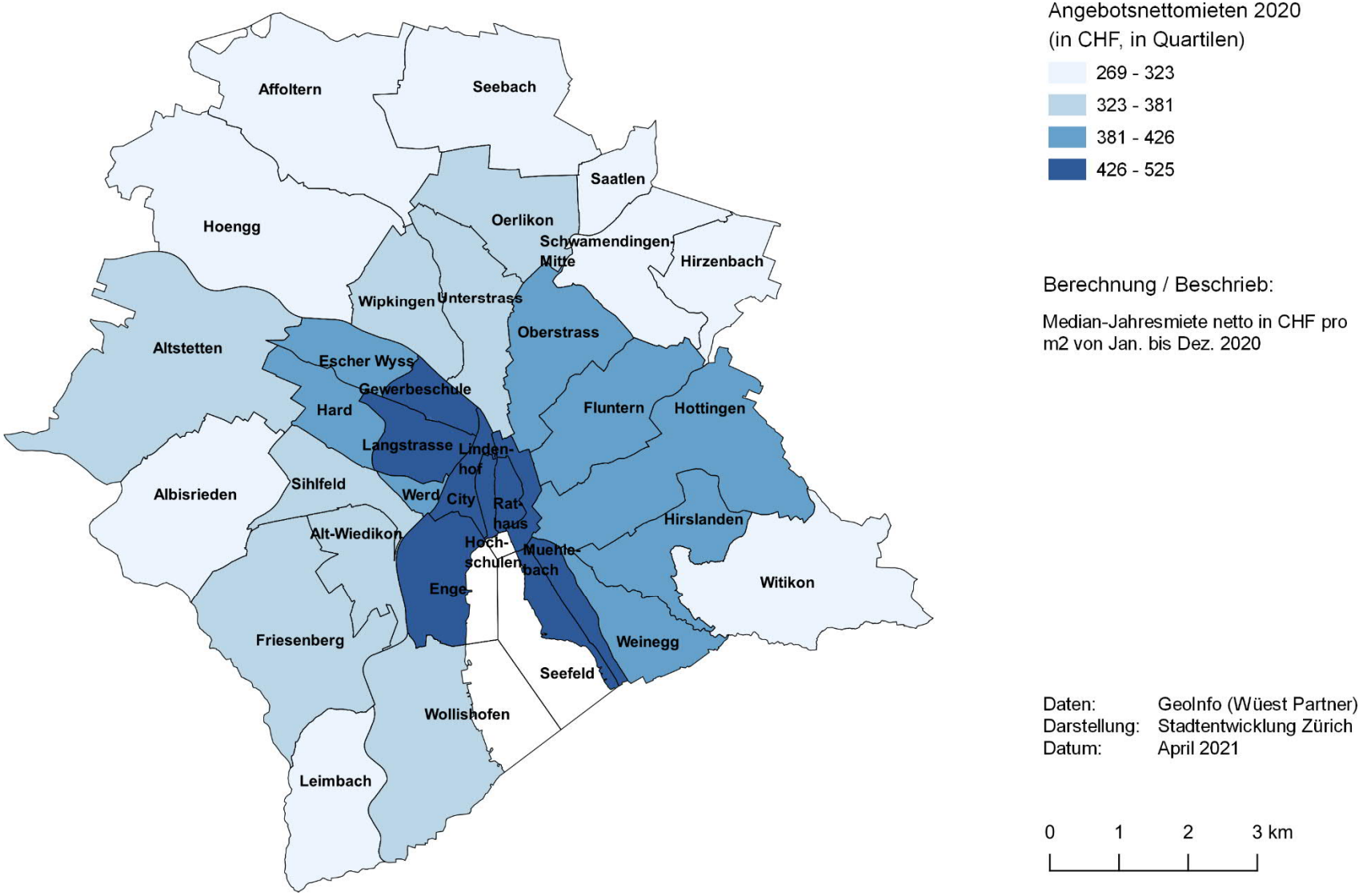


Abbildung 35: Mietpreisniveau 2020 (Angebotsnettomieten Quartierebene)

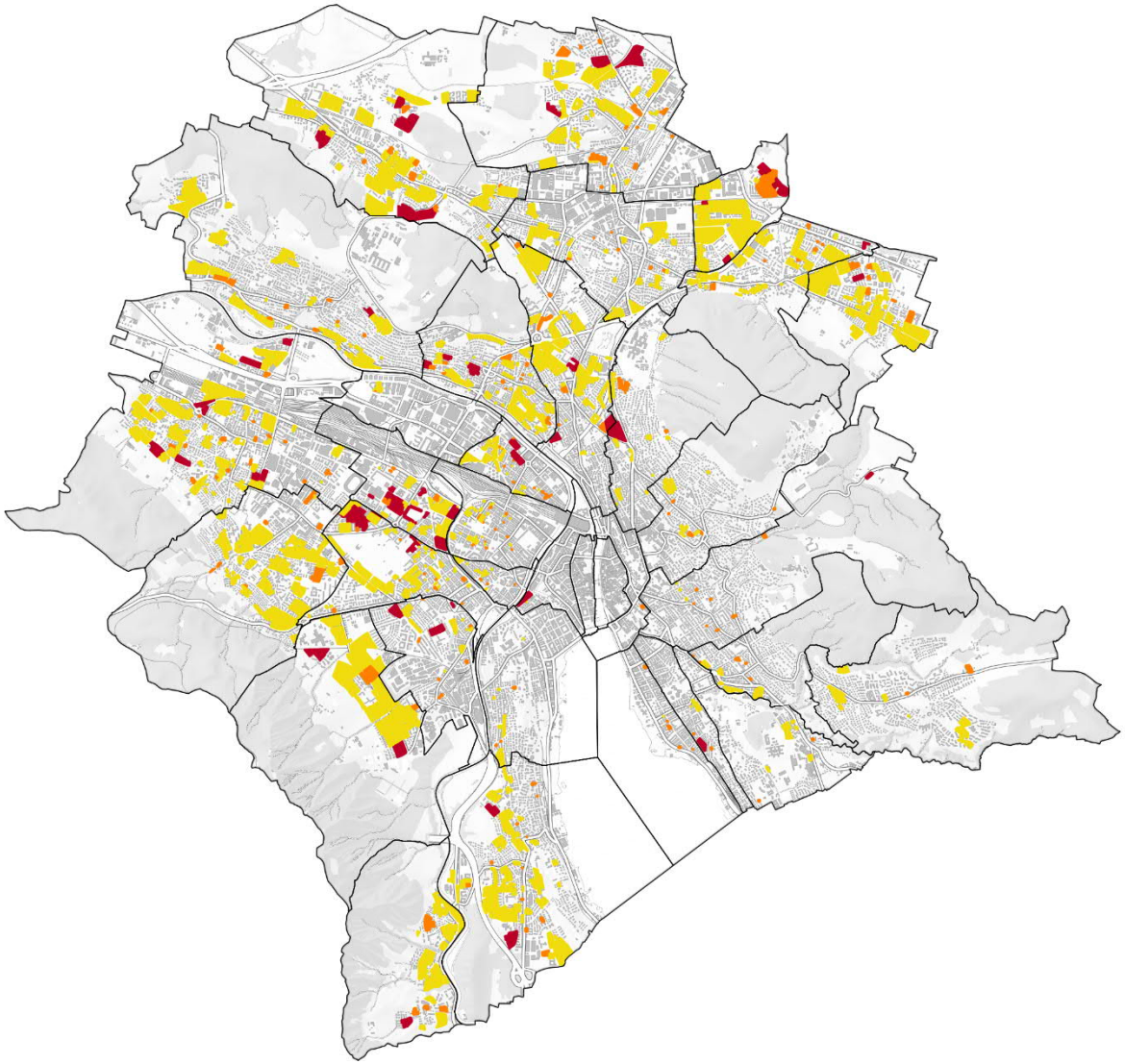


Abbildung 36: Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften 2021

Die **Bevölkerungsprognose** bezieht sich auf die von Statistik Stadt Zürich publizierten Bevölkerungsszenarien, welche die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung bis ins Jahr 2040 anhand eines Demographie- und eines Wohnungsmodells berechnen.[5] 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 dabei das mittlere 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, Hirzenbach, Saatlen und Seebach 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.[6] Daher misst der Indikator den Anteil der Gebäude mit Baujahr 1941 bis 1971 in den entsprechenden Perimetern. Gesamtstädtisch liegt dieser Anteil bei 30.0%.

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 denkmalgeschützten Gebäude weniger ein Thema.

Der Indikator der **Reserven in der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016** erhebt die Ausnützungsreserven, welche die Differenz zwischen dem baulichen Bestand und der Gesamtkapazität der BZO darstellen. Von besonderer Bedeutung ist dabei Art. 8 BZO, der die Anwendung des Instruments der Arealüberbauung[7] regelt. Dieser besagt, dass auf Parzellen von mindestens 6'000 m^2 eine höhere Ausnützung zulässig ist, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Anreize für eine bauliche Entwicklung bestehen also insbesondere auf Parzellen mit der Möglichkeit einer Arealüberbauung sowie bei Vorhandensein von wesentlichen Ausnützungsreserven. In der Darstellung der Reserveflächen werden daher diejenigen Kleinquartiere gezeigt, die Ausnützungsreserven von mindestens 1'000 m^2 Geschossfläche aufweisen und in Parzellen von mindestens 6'000 m^2 liegen. Unterschieden wird dabei zusätzlich zwischen privaten und gemeinnützigen Grundeigentümer-

[5] Statistik Stadt Zürich (2019). Bevölkerungsszenarien 2019 – 2035. Dokumentation. Zürich, 24. April 2019.

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

[7] 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).

schaften. 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 Ausnützungsreserven vor allem im Norden und im Westen der Stadt Zürich – unabhängig von der Art der Grundeigentümerschaften. In den übrigen Quartieren sind weniger derart grosse Reserven mit der Möglichkeit einer Arealüberbauung präsent – bei den Grundeigentümerschaften handelt es sich dabei meistens um Private.

Die Berechnung des **Mietpreisniveaus** 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 m^2 – berücksichtigt werden dabei alle Inserate von Januar bis Dezember 2020 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, Höngg, Leimbach und Witikon am tiefsten sind. Auffällig ist dabei, dass das Quartier Langstrasse unterdessen im höchsten Quartil liegt. 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 2021 in der Stadt Zürich ab – gegliedert nach Wohnbauten der Stadt Zürich, von städtischen Stiftungen und Wohnbaugenossenschaften.[8] Der gesamtstädtische Anteil der gemeinnützigen Wohnungen liegt dabei bei 25.1%.

Die kartographische Darstellung zeigt auf, dass die dichteste Verteilung von gemeinnützigen Siedlungen in den Quartieren Friesenberg, Leimbach und Saatlen 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 Saatlen entstanden ist.[9]

[8] Inkludiert bei den Wohnbaugenossenschaften sind die privaten Stiftungen.

[9] Im 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 als **besonders relevant** erachtet werden und auf **Kleinquartierebene** erhoben werden können (s. Tabelle 2). Bezüglich der sozialen Vulnerabilität werden Einkommen, Alter und Sprache als relevante mögliche Hürden auf dem Wohnungsmarkt angesehen. Für die bauliche Entwicklung auf der anderen Seite stehen Gebäudealter, Reserveflächen sowie die Verteilung der Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften im Vordergrund, um Aussagen zur weiteren baulichen Entwicklung machen zu können.

In den resultierenden **Überlagerungskarten** werden 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.

Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)	**Indikatoren zur baulichen Entwicklung**
Sozioökonomische Indikatoren	Indikatoren zur Bevölkerungsentwicklung und zur baulichen Entwicklung
- **Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen**	- Bevölkerungsprognose (nur Quartierebene)
- Arbeitslosenquote (nur Quartierebene)	- **Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1941-71)**
- Kumulative Sozialhilfequote (nur Quartierebene)	- **Reserven in der Bau- und Zonenordnung 2016**
Demographische Indikatoren	Indikatoren zum Wohnungsmarkt
- Jugendquotient	- Mietpreisniveau (nur Quartierebene)
- **Altersquotient**	- **Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften**
- Betagtenquotient	
- Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil	
Indikatoren zu Nationalität und Sprache	
- Anteil ausländische Bevölkerung	
- **Anteil fremdsprachiger AusländerInnen**	
- Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten	

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

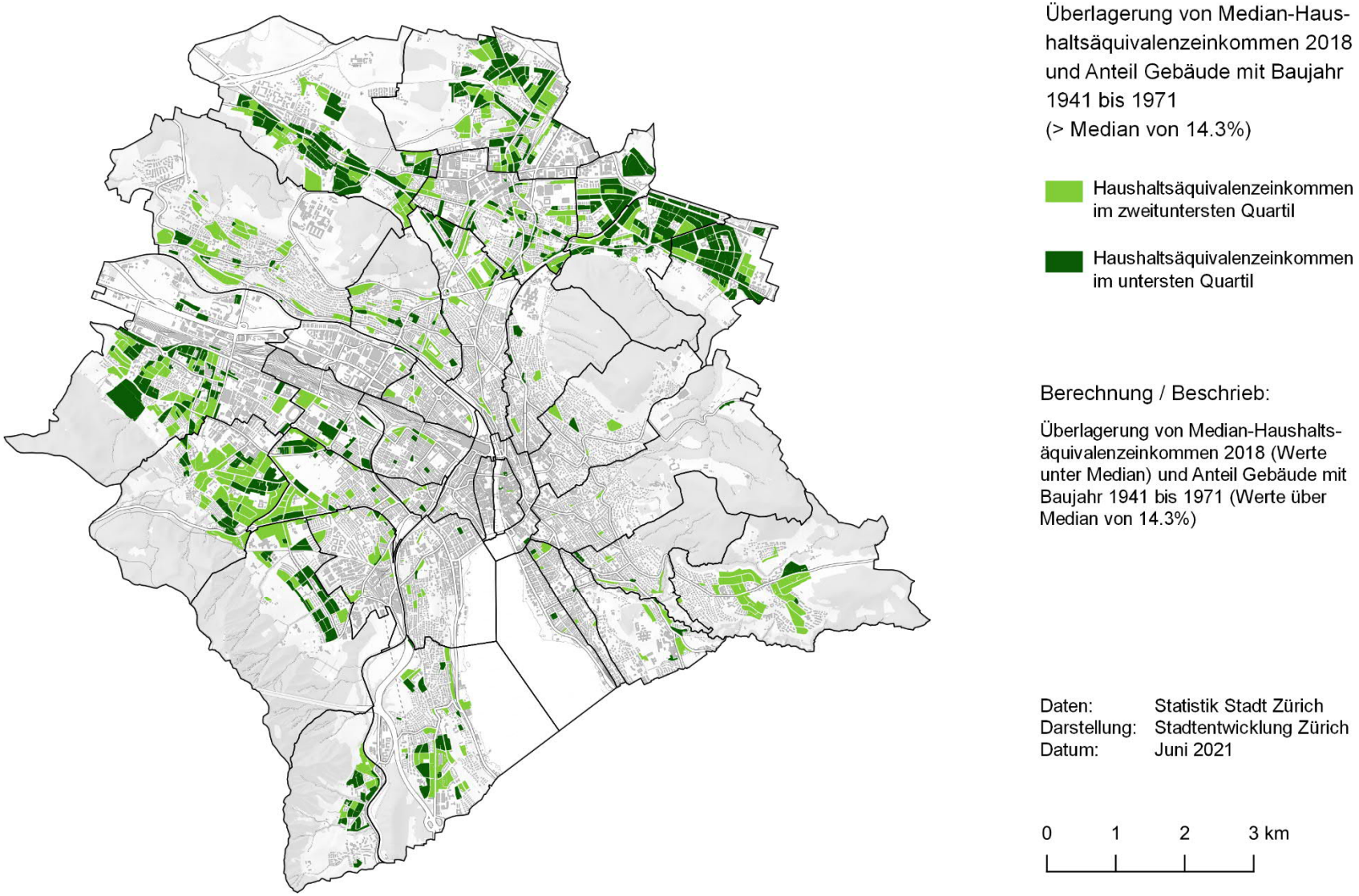


Abbildung 37: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2018 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1941 bis 1971

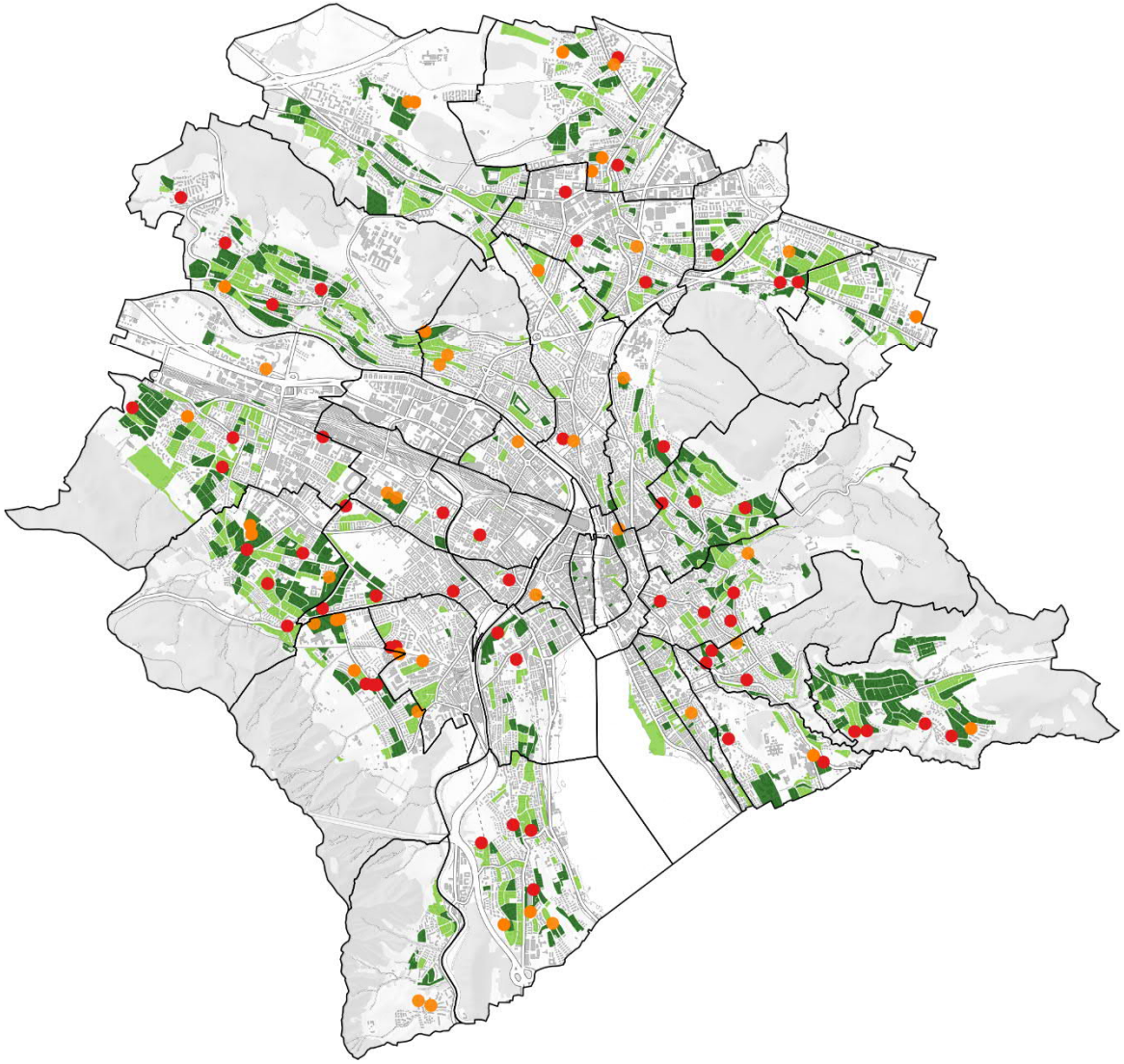


Abbildung 38: Altersquotient 2020 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1941 bis 1971

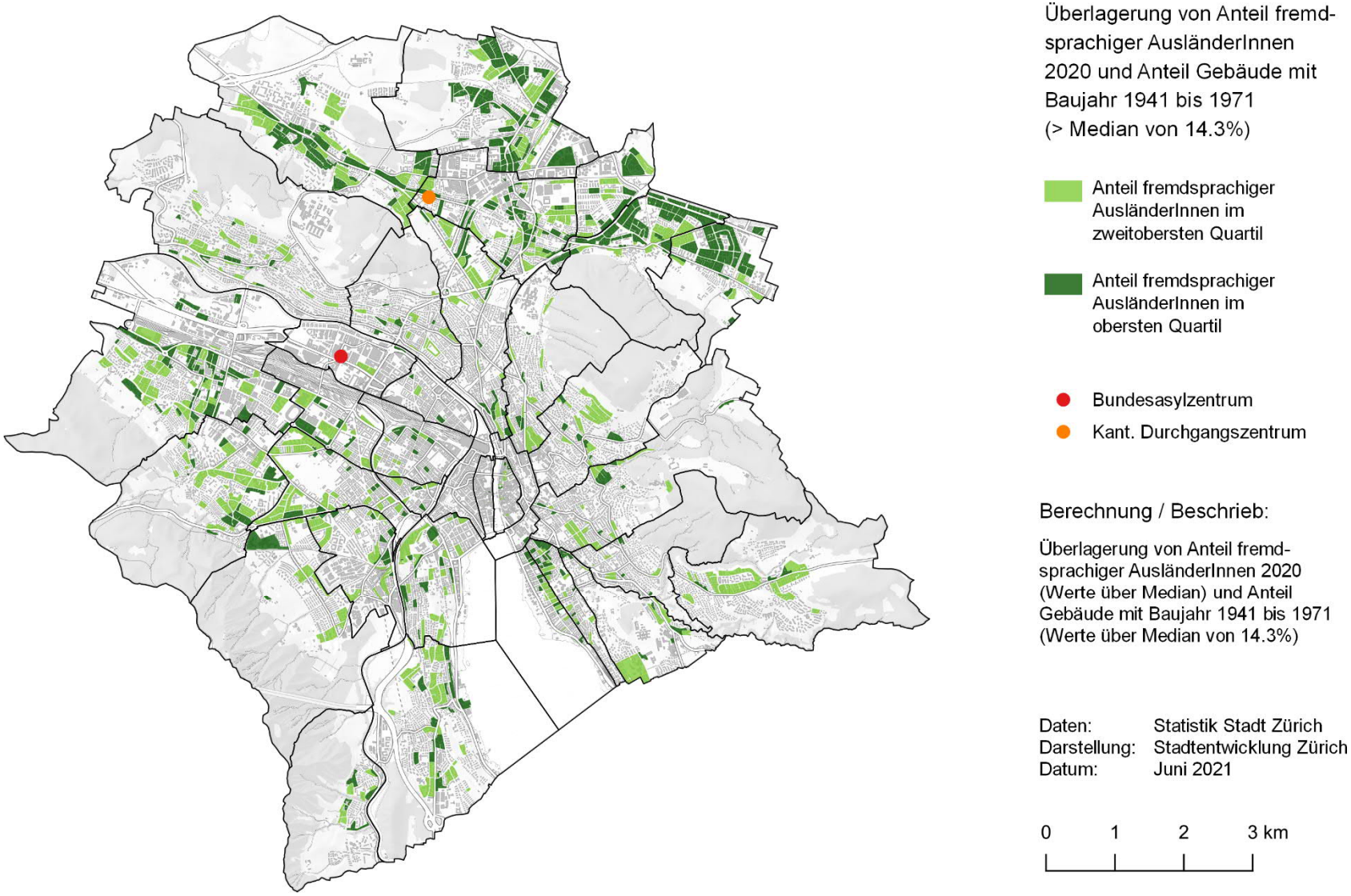


Abbildung 39: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2020 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1941 bis 1971

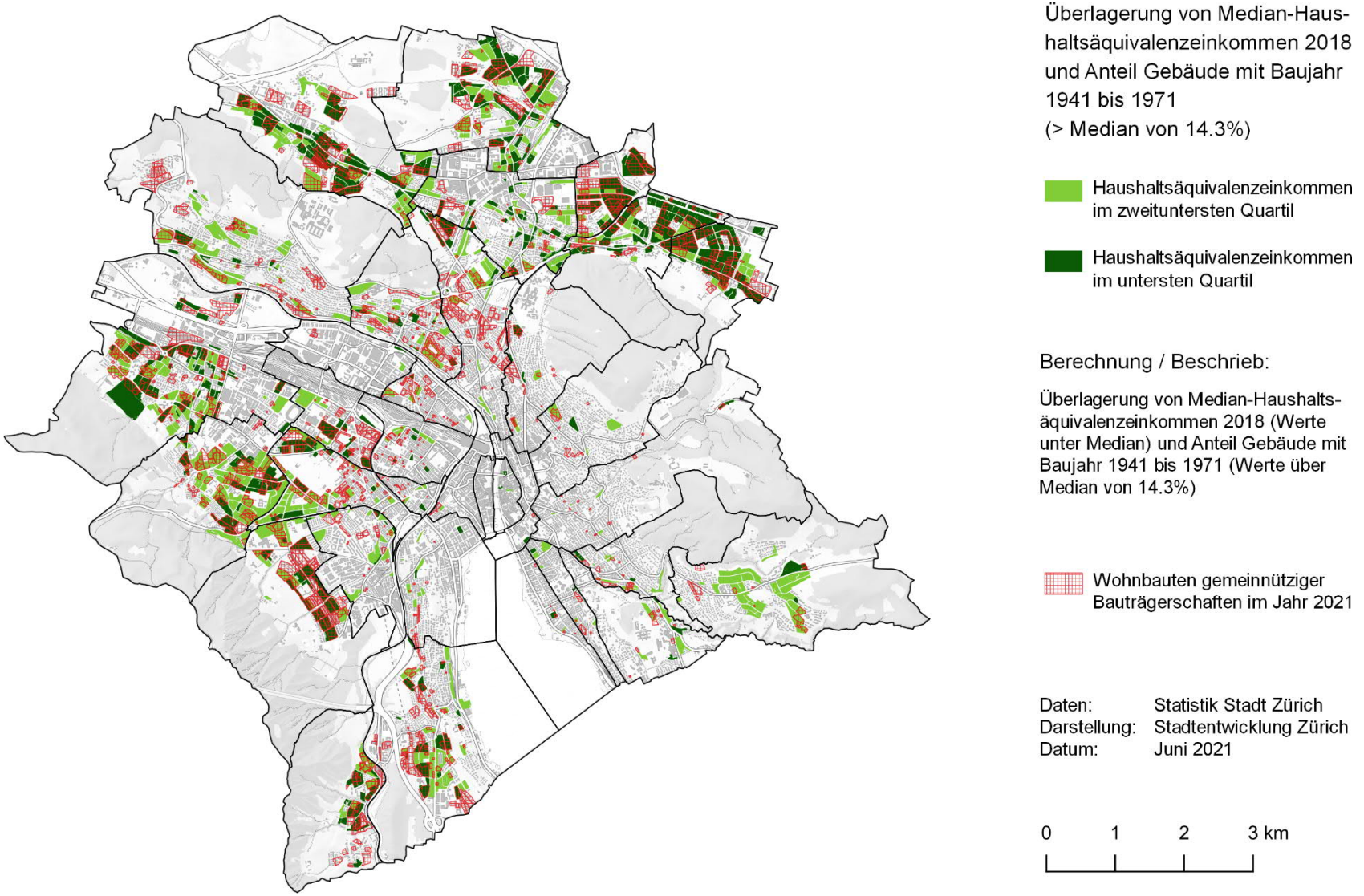


Abbildung 40: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2018 in Kleinquartieren mit hohem Anteil Gebäude mit Baujahr 1941 bis 1971 mit Berücksichtigung der Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften

In diesen ersten vier Überlagerungskarten dient jeweils das **Gebäudealter** der Erhebung von voraussichtlichen baulichen Erneuerungsprozessen. Dabei wird der Anteil der Gebäude mit Baujahr 1941 bis 1971 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.[10] Ausgewiesen werden in den Überlagerungskarten nur die Ausprägungen über dem Median von 14.3%.

In der **Überlagerung mit dem Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen** (Abbildung 37) 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 38) weist eine etwas fragmentiertere Struktur auf als die vorhergehende Karte. Die Kombination eines hohen baulichen Erneuerungspotenzials mit einer starken Präsenz älterer Personen zeigt sich aber insbesondere in den Quartieren Affoltern, Albisrieden, Höngg, Hottingen und Witikon – teilweise auch in den Quartieren Altstetten und Seebach.

In der **Überlagerung mit dem Anteil fremdsprachiger AusländerInnen** (Abbildung 39) sind schliesslich klare Übereinstimmungen mit der ersten Überlagerungskarte zum Haushaltseinkommen 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 40 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.

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

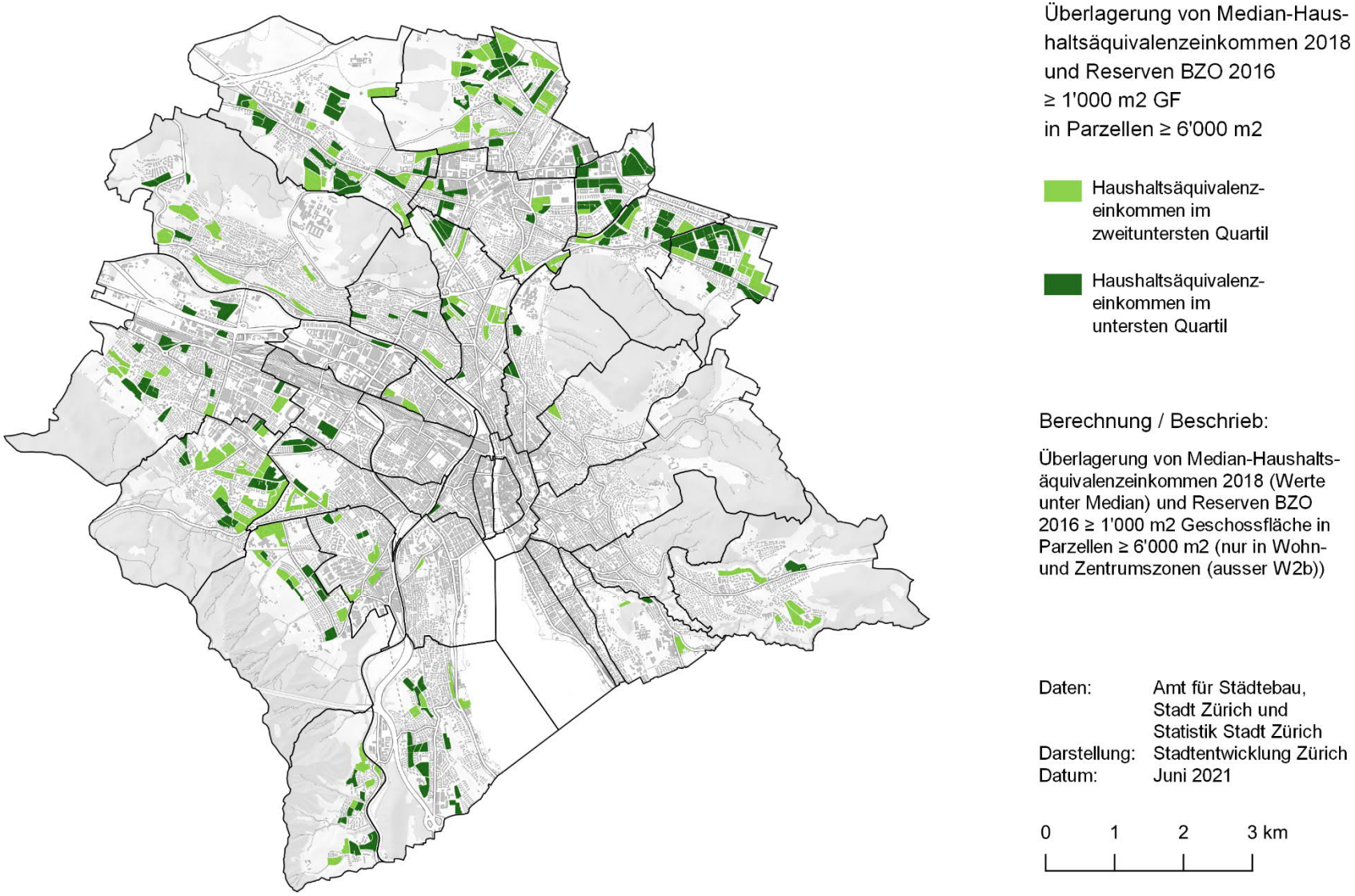


Abbildung 41: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2018 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 ≥ 1'000 m^2 Geschossfläche in Parzellen ≥ 6'000 m^2

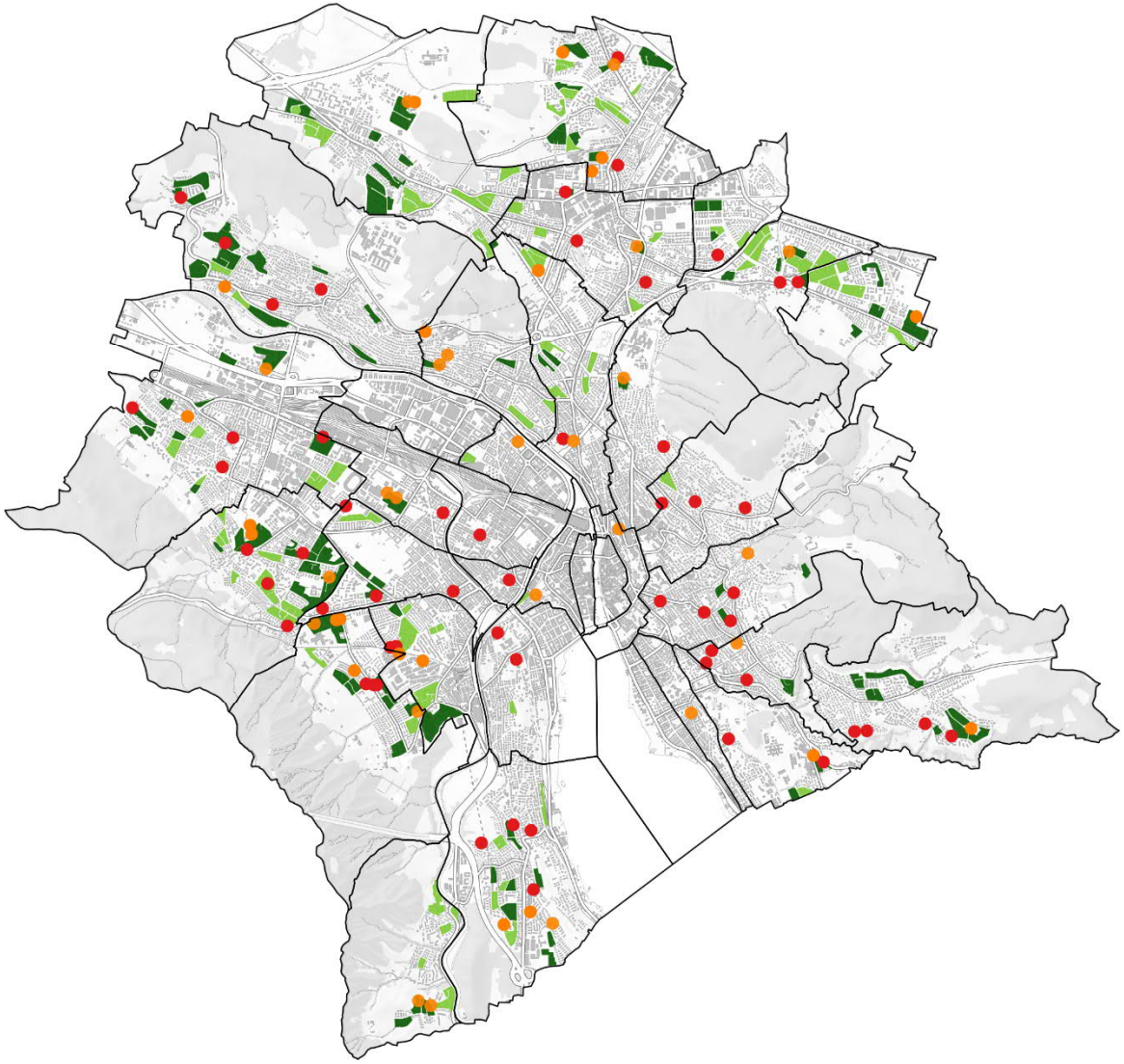


Abbildung 42: Altersquotient 2020 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 ≥ 1'000 m^2 Geschossfläche in Parzellen ≥ 6'000 m^2

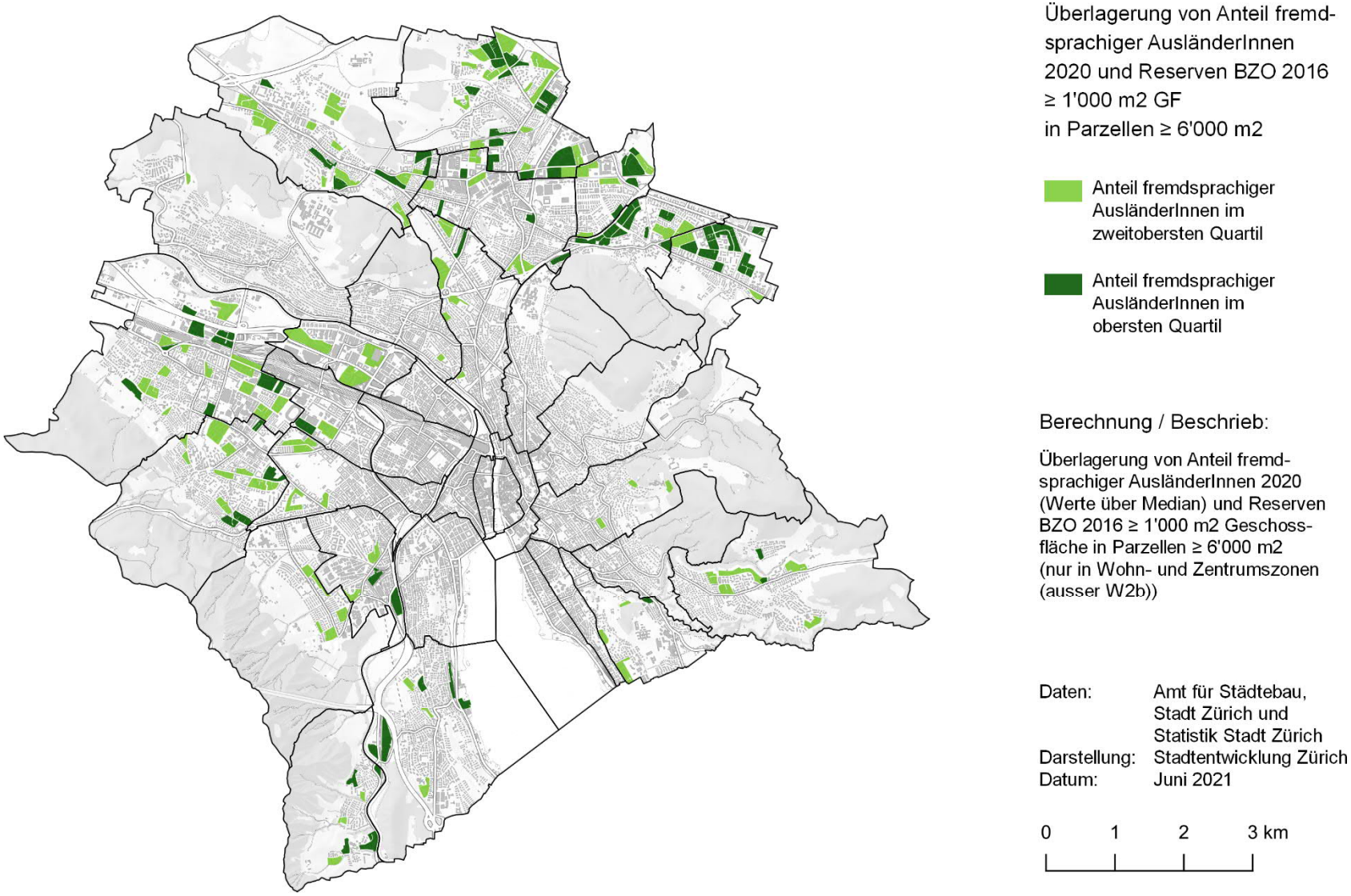


Abbildung 43: Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2020 in Kleinquartieren mit Reserven BZO 2016 ≥ 1'000 m^2 Geschossfläche in Parzellen ≥ 6'000 m^2

In den Abbildungen 41 bis 43 sind als Basis die Kleinquartiere mit **Ausnützungsreserven** von mindestens 1'000 m^2 Geschossfläche in Parzellen von mindestens 6'000 m^2 abgebildet. Es wird dabei davon ausgegangen, dass in diesen Kleinquartieren mit den genannten Ausnützungsreserven und der bestehenden Möglichkeit einer Arealüberbauung die Anreize für eine bauliche Entwicklung am stärksten sind.

In der **Überlagerung mit dem Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen** (Abbildung 41) zeigt sich deutlich, wo diese Ausnützungsreserven 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 42) weist wiederum eine etwas fragmentierte Struktur auf: Es sind hier vor allem die Stadtrandquartiere (u.a. auch Höngg und Witikon), welche grössere Ausnützungsreserven kombiniert mit einer starken Präsenz älterer Personen aufweisen.

In der **Überlagerung mit dem Anteil fremdsprachiger AusländerInnen** (Abbildung 43) sind schliesslich einige Übereinstimmungen mit der ersten Überlagerungskarte zum Haushaltseinkommen ersichtlich. Dunkel eingefärbt sind hier insbesondere die Quartiere Hirzenbach, Schwamendingen-Mitte und Seebach, wo an mehreren Orten die genannten Ausnützungsreserven kombiniert auftreten mit Bevölkerungsgruppen, bei welchen die Sprache vermutlich eine zentrale Hürde auf dem Wohnungsmarkt darstellt.

2.4 Schlussfolgerungen

Die Stadt Zürich wächst kontinuierlich und dieses Wachstum geschieht in den kommenden Jahren und Jahrzehnten hauptsächlich über eine **Verdichtung im Bestand**, 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 einhergehenden höheren Mietpreise stets Risiken im Hinblick auf mögliche **Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozesse** 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.

Durch die starke Zuwanderung seit Anfang des neuen Jahrhunderts hat ein stetiger **Anstieg des sozioökonomischen Status'** stattgefunden – das Haushaltseinkommen wächst kontinuierlich und die Sozialhilfequote nimmt gleichzeitig ab. Damit zusammenhängend zeigt sich ein Anstieg des Anteils der ausländischen Bevölkerung – insbesondere aus EU/EFTA-Staaten. Der seit langem zu beobachtende **Trend der Reurbanisierung** hat des Weiteren zu einer Rückkehr der Kinder und Familien in die Stadt geführt: So zeigen die Daten des sozialräumlichen Monitorings einen deutlichen Anstieg des Jugendquotienten über die letzten zehn Jahre sowie eine klare Abnahme des Altersquotienten. Dabei hat sich aber nicht die Anzahl der älteren Personen stark verändert, sondern der Anteil der Erwerbstätigen ist vergleichsweise deutlich gewachsen.

In einzelnen Quartieren und Stadtkreisen zeigen sich diese **Entwicklungen** dabei besonders akzentuiert:

Der **Kreis 12 mit seinen Quartieren Hirzenbach, Saatlen und Schwamendingen-Mitte** ist deutlich im Wandel: Die Bausubstanz der ehemaligen ArbeiterInnen-Familienquartiere ist heute vielerorts überaltert und wird erneuert – es zeigt sich ein starker Einkommensanstieg über die letzten Jahre auf eher tiefem Niveau sowie ein starker Rückgang von Jugend- und Altersquotienten aufgrund des starken Bevölkerungswachstums und der Zunahme des Anteils der erwerbstätigen Bevölkerung. Der hohe Anteil an gemeinnützigem Wohnraum wird den zu erwartenden Mietpreisanstieg aber begrenzen und eine sozialverträgliche Weiterentwicklung begünstigen.

In den **Kreisen 4 und 5 und insbesondere in den Quartieren Gewerbeschule, Hard und Langstrasse** zeigen sich Anzeichen einer Gentrifizierung, also eines gewissen Austauschs einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung. Über die letzten zehn Jahre erfolgte ein starker Einkommensanstieg auf eher tiefem Niveau, ein starker Rückgang der Sozialhilfequote auf hohem Niveau, ein deutlicher Rückgang des Jugend- und des Altersquotienten sowie eine starke Abnahme des Anteils der ausländischen Bevölkerung. Die Grundeigentümerstruktur dieser Quartiere ist aber mehrheitlich kleinteilig, was grössere bauliche Entwicklungen eher verhindert hat.

Auch der **Kreis 9 mit den Quartieren Albisrieden und Altstetten** verändert sich – insbesondere das Quartier Altstetten ist vielerorts im Wandel und es wurden in den letzten Jahren zahlreiche grössere Wohnüberbauungen neu erstellt. Die beiden Quartiere verzeichneten einen deutlichen Einkommenszuwachs, einen starken Rückgang des Altersquotienten auf erhöhtem Niveau sowie einen Anstieg des Jugendquotienten (dies aber nur im Quartier Albisrieden). Diese Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung sind vermutlich zu einem substantiellen Teil auf die vielen, neu erstellten Wohnungen zurückzuführen.

Im **Kreis 1 mit seinen Quartieren City, Hochschulen, Lindenhof und Rathaus** zeigte sich über die letzten Jahre hingegen ein auffällig starker Einkommensrückgang. Diese Entwicklung hängt vermutlich mit dem Umstand zusammen, dass ein substantieller Anteil der Einwohnerschaft während der betroffenen Zeit ins Pensionsalter eingetreten ist. Das hohe Ausmass des Einkommensrückgangs ist aber auch durch die generell tiefen Einwohnerzahlen in diesen Quartieren bedingt – bereits kleine Veränderungen können hier eine grössere statistische Wirkung zeigen.

Das sozialräumliche Monitoring zeigt zudem, dass generell **Gebiete mit einem hohen baulichen Erneuerungspotenzial** in der Regel auch einen **hohen Anteil sozial vulnerabler Bevölkerungsgruppen** aufweisen, was aufgrund des tieferen Mietpreisniveaus keine Überraschung darstellt. Dies trifft 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) zu. 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 ist in diesen Quartieren aber auch der **Anteil gemeinnütziger Wohnungen** häufig überdurchschnittlich hoch, was die mit einer baulichen Erneuerung einhergehende Mietpreissteigerung deutlich dämpfen kann.

3 Sozialräumliches Monitoring bezogen auf die kommunale Richtplanung

3.1 Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung > BZO 2016 gemäss kommunalem Siedlungsrichtplan

Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, der am 10. April 2021 vom Gemeinderat festgesetzt und an der Volksabstimmung vom 28. November 2021 bestätigt wurde, 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. Diese Dynamik soll 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. Damit 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 die vorhandenen Möglichkeiten, 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 ein überdurchschnittliches Entwicklungspotenzial in gewissen Gebieten in den Quartieren Witikon und Leimbach. Entsprechend werden mit dem kommunalen Richtplan **vierzehn Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung über die Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 hinaus** festgelegt.

Wenngleich das künftige Bevölkerungswachstum aufgrund der dargestellten Reserven der Bau- und Zonenordnung im gesamten Stadtgebiet stattfindet, sind die **Gebiete mit möglicher 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 diese vierzehn Gebiete 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 daran anschliessende Tabelle 4 auf, in welchen der vierzehn Gebiete die **soziale Vulnerabilität in Bezug auf die Wohnsituation** besonders stark ausgeprägt ist.

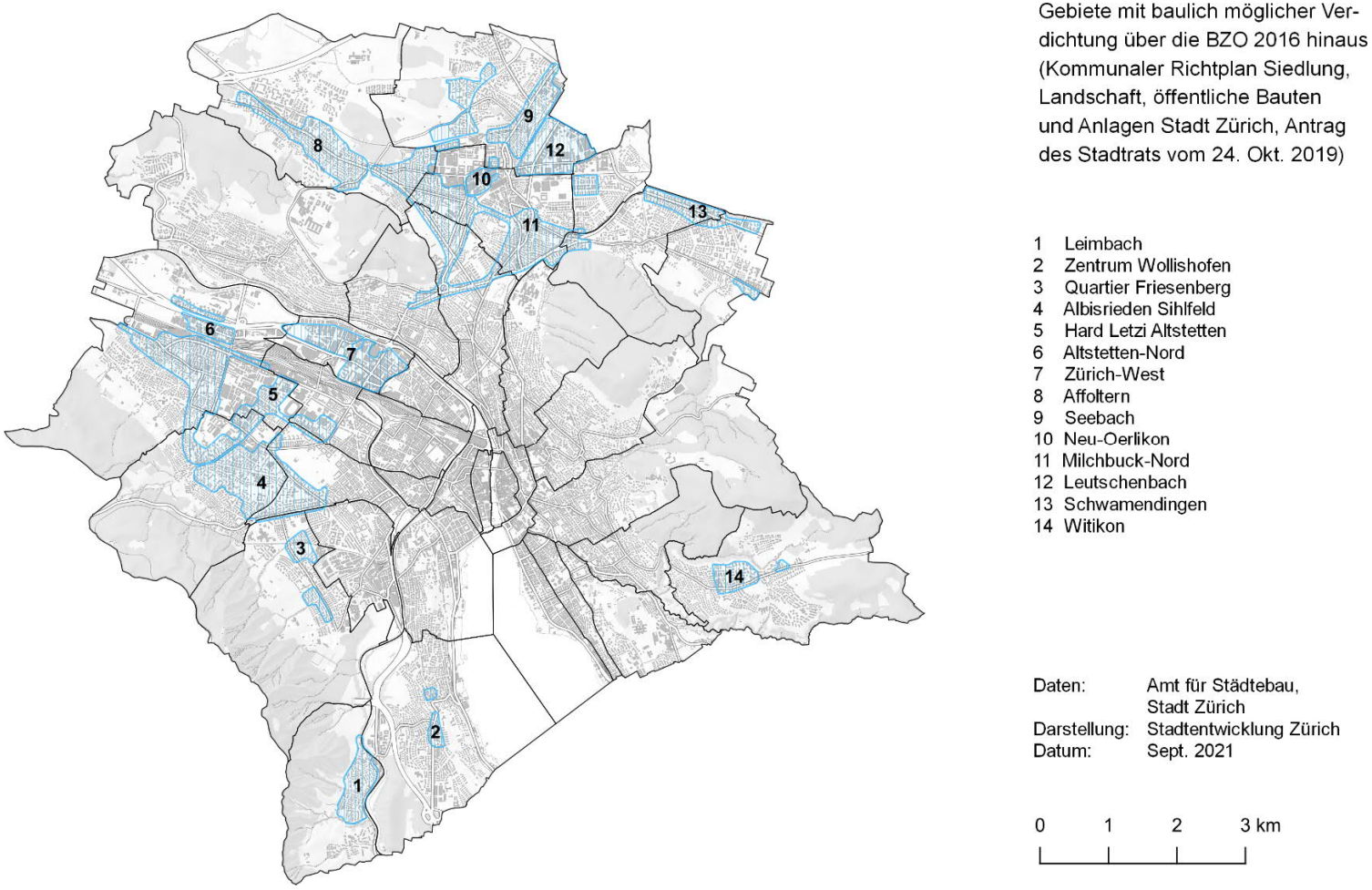


Abbildung 44: Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus[11]

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

Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung > BZO 2016	Sozioökonomische Indikatoren		Demographische Indikatoren				Indikatoren zu Nationalität und Sprache			Bauliche Indikatoren	
	Median-Haushaltsäquivalenz-einkommen 2018 (in 1'000)*	Arbeitslosenquote 2020 (in %)	Jugendquotient 2020	Altersquotient 2020	Betagtenquotient 2020	Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2020 (in %)	Anteil ausländische Bevölkerung 2020 (in %)	Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2020 (in %)	Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2020 (in %)	Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1941-71 in %)	Anteil gemeinnütziger Wohnungen 2020 (in %)*
1 Leimbach	44.4	3.7	**32.6**	19.6	5.7	**9.2**	29.3	23.9	**57.1**	**60.9**	59.5
2 Zentrum Wollishofen	57.8	3.2	20.4	19.1	6.0	5.4	38.3	28.1	31.8	30.7	16.1
3 Quartier Friesenberg	**40.6**	2.9	**37.7**	8.4	1.2	**15.2**	11.7	10.0	**42.4**	40.6	100.0
4 Albisrieden Sihlfeld	47.6	3.2	20.5	27.8	**11.3**	4.1	27.2	21.0	30.5	**55.7**	33.7
5 Hard Letzi Altstetten	46.1	3.9	17.6	18.8	5.9	4.3	35.9	28.8	36.4	37.4	29.5
6 Altstetten-Nord	59.2	3.5	12.7	7.1	1.1	3.1	**57.6**	**49.9**	**50.2**	19.3	22.6
7 Zürich-West	80.2	3.2	13.3	5.0	0.7	2.5	36.2	22.1	23.9	12.0	**4.0**
8 Affoltern	**40.0**	3.2	23.2	21.7	7.6	**7.4**	36.7	**30.8**	**46.9**	**60.8**	43.8
9 Seebach	**42.8**	3.1	19.0	19.1	6.0	5.4	**41.4**	**34.5**	**49.3**	**52.4**	30.7
10 Neu-Oerlikon	74.4	2.3	18.0	7.5	2.2	2.2	40.3	28.3	23.3	28.6	**4.1**
11 Milchbuck-Nord	48.1	3.1	17.3	15.3	5.0	4.1	35.8	27.3	37.8	32.9	25.2
12 Leutschenbach	73.5	2.9	14.1	6.8	1.0	2.4	**42.8**	**30.4**	32.5	28.5	**2.3**
13 Schwamendingen	**36.7**	4.0	20.5	17.0	4.9	**6.8**	40.2	**35.5**	**53.4**	**76.8**	45.1
14 Witikon	51.6	2.6	20.6	**51.5**	**21.1**	4.8	30.2	21.0	27.8	**54.0**	**1.7**
Ebene Stadt	49.4	3.1	19.0	19.6	6.4	4.3	32.1	23.4	33.9	30.0	25.1

Legende

Leichte Einfärbung = Anteil / Quote liegt über gesamtstädtischem Wert

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

* Für eine einheitliche Darstellung ist die Einfärbung der Indikatoren Haushaltsäquivalenzeinkommen und Anteil gemeinnütziger Wohnungen umgekehrt.

Tabelle 3: Auswertung der verwendeten Indikatoren auf Ebene der Gebiete mit zusätzlich möglicher baulicher Verdichtung

Gebiete mit möglicher baulicher Verdichtung > BZO 2016	Sozioökonomische Indikatoren			Demographische Indikatoren					Indikatoren zu Nationalität und Sprache			
	*Median-Haushaltsäquivalenz-einkommen 2018**	*Arbeitslosenquote 2020*	***Ausmass der sozialen Vulnerabilität***	*Jugendquotient 2020*	*Altersquotient 2020*	*Betagtenquotient 2020*	*Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2020*	***Ausmass der sozialen Vulnerabilität***	*Anteil ausländische Bevölkerung 2020*	*Anteil fremdsprachiger Ausländer-Innen 2020*	*Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2020*	***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 gesamtstädtischem 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)

* Für eine einheitliche Darstellung ist die Einfärbung des Indikators Haushaltsäquivalenzeinkommen umgekehrt.

Tabelle 4: Ausmass der sozialen Vulnerabilität in den Gebieten mit zusätzlich möglicher baulicher Verdichtung

3.2 Schlussfolgerungen

Die **Auswertung** in Tabelle 4 teilt die vierzehn Gebiete mit zusätzlich möglicher baulicher 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 und 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 Leimbach (1), Quartier Friesenberg (3), Albisrieden Sihlfeld (4), 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 gleichzeitig 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 zusätzlich möglicher Verdichtung, die ein **hohes Ausmass an sozialer Vulnerabilität bezogen auf die demographischen Aspekte** aufweisen, sind 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 erhöht.

Zu den Gebieten mit zusätzlich möglicher Verdichtung mit einem **hohen Ausmass an sozialer Vulnerabilität bezogen auf Herkunft und Sprache** zählen Altstetten-Nord (6), Affoltern (8), Seebach (9), Leutschenbach (12) und Schwamendingen (13). Weitere Gebiete mit einer etwas erhöhten Vulnerabilität sind Leimbach (1), Hard Letzi Altstetten (5) sowie Milchbuck-Nord (11). Gemeinsam ist diesen acht Gebieten, dass die Anteile der ausländischen Bevölkerung sowie der fremdsprachigen Ausländerinnen und Ausländer und der Personen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten über dem städtischen Durchschnitt liegen.

Zusammenfassend **über alle drei Dimensionen der Vulnerabilität** zeigt sich, dass drei Gebiete mit zusätzlich möglicher Verdichtung, nämlich Leimbach (1), Affoltern (8) und Schwamendingen (13) eine hohe **Vulnerabilität ihrer Bevölkerung** hinsichtlich verschiedener Kriterien aufweisen. Die zahlreichen Wohnbauten gemeinnütziger Bauträgerschaften in diesen Gebieten tragen aber zu einer sozialverträglichen Entwicklung bei und können die mit einer baulichen Verdichtung einhergehende Mietpreisentwicklung etwas reduzieren.

Die bisher noch nicht erwähnten drei Gebiete mit zusätzlich möglicher Verdichtung, die generell über ein **tiefes Ausmass an sozialer Vulnerabilität** verfügen, sind Zentrum Wollishofen (2), Zürich-West (7) und Neu-Oerlikon (10). Ihnen gemeinsam ist, dass sie nur einzelne, leicht vulnerable Bevölkerungsgruppen aufweisen. In diesen Gebieten könnte es künftig vor allem darum gehen, eine stärkere Durchmischung hinsichtlich des sozialen Status' insbesondere auch durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere und tiefere Einkommen zu erreichen.

4 Handlungsansätze für eine sozialverträgliche Innenentwicklung[12]

4.1 Massnahmen für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung

Im aktuellen Kontext eines starken Bevölkerungswachstums und fortschreitender baulicher Verdichtungsprozesse dient das vorliegende sozialräumliche Monitoring als Grundlage, um eine **sozialverträgliche Innenentwicklung zu fördern**. Die visualisierten statistischen Informationen unterstützen die verschiedenen städtischen Akteurinnen und Akteure 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 Leitfäden[13] 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 der Wohnungsmix und die 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 so 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 der Mieterschaft und des Quartiers 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

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

[13] 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.

zum Erhalt der sozialen Netze wichtig. Solche Massnahmen umfassen beispielsweise die Organisation von so genannten «Workshops vor Einzug»[14] oder eine aktive Auseinandersetzung mit der Quartierbevölkerung zu Wachstum und Veränderung.

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 über **drei unterschiedliche Handlungsansätze**: Massnahmen selbst erbringen, Massnahmen einfordern sowie 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 selbst aktiv 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 **Sensibilisierung** für die Aspekte der Sozialverträglichkeit ist in allen weiteren Fällen von baulichen Erneuerungsprozessen wichtig, 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 kann die Stadt ihre Handlungsanleitungen für eine sozialverträgliche Innenentwicklung breit kommunizieren und innovative Projekte aus dem Immobiliensektor unterstützen.

In Tabelle 5 auf der folgenden Seite sind die konkreten städtischen Handlungsansätze 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.

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

	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 Machbarkeitsstudie Wohnungs-Plattform Sensibilisierung für sozialräumliche Aspekte (z. B. Etappierung, Information und Unterstützung der Mieterschaft)

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

Anhang

Anhang I: Beschreibung der verwendeten Indikatoren

Indikatoren zur Bevölkerungszusammensetzung (soziale Vulnerabilität)			
Indikator	**Beschreibung**	**Ebene**	**Quelle**
Median-Haushaltsäquiva-lenzeinkommen	Das Haushaltsäquivalenzeinkommen macht die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung vergleichbar. Es ist eine gewichtete Berechnung und 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 Haushalts-äquivalenzeinkommen berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS[15] / Steueramt
Arbeitslosenquote	Die Arbeitslosenquote berechnet sich aus beim RAV registrierten Arbeitslosen dividiert durch die Wohnbevölke-rung im Alter von 15 bis 65 Jahren. In der Regel wird gemäss der Strukturerhebung des BfS durch die Erwerbsper-sonen dividiert – dies ist hier aber nicht möglich, da die Erwerbspersonen nicht kleinräumiger als auf Kreisebene ausgewiesen werden können.	Quartier	Statistik SECO[16]
Kumulative Sozialhilfe-quote	Die kumulative Sozialhilfequote berechnet sich aus dem Anteil der SozialhilfebezügerInnen am Total der Wohnbe-völkerung und inkludiert alle Personen, welche mindestens einmal im Jahr auf Sozialhilfe angewiesen waren.	Quartier	SOD[17]
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 Per-sonen leben, wird kein Altersquotient berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Betagtenquotient	Der Betagtenquotient 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 Per-sonen leben, wird kein Betagtenquotient berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS

[15] BVS: Personenregister der Stadt Zürich

[16] Statistik SECO: Statistiken zur Arbeitslosigkeit und Erwerbslosigkeit des Staatssekretariats für Wirtschaft

[17] SOD: Soziale Dienste, Sozialdepartement Stadt Zürich

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 ausländische Bevölkerung	Der Indikator misst den Anteil der ausländischen Bevölkerung am Total der Bevölkerung. Für Kleinquartiere, in denen weniger als zehn Personen leben, wird kein Anteil berechnet.	Kleinquartier und Quartier	BVS
Anteil fremdsprachiger AusländerInnen[18]	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

Indikatoren zur baulichen Entwicklung			
Indikator	**Beschreibung**	**Ebene**	**Quelle**
Bevölkerungsprognose	Dieser Indikator misst die prognostizierte Veränderung der Wohnbevölkerung von 2020 bis 2040 (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 Strukturerhebung BFS) von Januar bis Dezember 2020.	Quartier	Wüest Partner AG
Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1941-71)	Dieser Indikator misst den Anteil Gebäude pro Perimeter mit Baujahr 1941 bis 1971 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

[18] 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.

Anhang II: Ausprägungen der verwendeten Indikatoren pro Quartier

		Sozioökonomische Indikatoren			*Demographische Indikatoren*				*Indikatoren zu Nationalität und Sprache*			*Bauliche Indikatoren*	
		Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2018 (in 1'000 CHF)	*Arbeitslosenquote 2020 (in %)*	*Kumulative Sozialhilfequote 2020 (in %)*	*Jugendquotient 2020*	*Altersquotient 2020*	*Betagtenquotient 2020*	*Anteil Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil 2020 (in %)*	*Anteil ausländische Bevölkerung 2020 (in %)*	*Anteil fremdsprachiger AusländerInnen 2020 (in %)*	*Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2020 (in %)*	*Gebäudealter (Anteil Bauperiode 1941-71 in %)*	*Anteil gemeinnütziger Wohnungen 2020 (in %)*
Kreis 1	Rathaus	56.0	3.6	2.6	8.9	24.3	4.8	3.1	30.8	21.3	25.6	8.2	25.5
	Hochschulen	60.1	1.8	0.9	7.6	30.5	16.6	1.8	31.3	19.3	32.7	11.9	17.0
	Lindenhof	60.5	2.7	5.6	9.8	29.0	7.0	3.7	29.2	18.4	21.7	9.8	19.6
	City	52.1	3.4	12.1	14.0	19.3	3.5	2.4	31.6	23.2	36.6	15.9	26.5
Kreis 2	Wollishofen	50.4	2.8	3.6	22.8	22.7	8.5	4.8	30.1	21.2	33.1	29.0	32.6
	Leimbach	44.0	3.4	8.5	30.9	26.3	9.2	7.2	33.0	26.3	48.0	45.8	56.6
	Enge	67.7	3.0	1.7	20.2	17.5	6.0	3.2	36.8	25.4	25.5	22.9	7.5
Kreis 3	Alt-Wiedikon	55.1	3.1	2.5	17.3	13.8	4.0	2.6	34.1	24.2	28.5	20.8	8.5
	Friesenberg	41.4	3.2	4.9	33.8	25.2	9.5	8.2	18.3	14.6	42.5	44.2	70.9
	Sihlfeld	45.7	3.4	5.0	15.8	14.7	4.7	3.6	31.0	23.0	33.1	29.8	26.5
Kreis 4	Werd	53.3	3.6	3.6	14.7	10.5	3.5	1.8	33.8	23.5	27.7	11.9	9.2
	Langstrasse	49.7	4.0	7.5	6.3	8.0	1.5	1.7	37.6	27.1	29.7	11.9	12.0

	Hard	37.1	4.0	6.7	13.2	14.3	3.8	4.6	35.6	29.2	36.3	13.8	43.9
Kreis 5	Gewerbeschule	46.8	4.8	5.4	11.3	11.2	2.9	3.5	31.8	23.7	32.5	5.8	30.6
	Escher Wyss	74.5	3.1	1.4	14.3	7.1	1.1	2.8	32.4	19.7	24.4	8.7	5.0
Kreis 6	Unterstrass	51.3	3.0	3.1	19.4	16.2	4.7	4.3	27.8	18.9	29.5	19.5	29.5
	Oberstrass	64.9	2.1	1.2	17.5	22.3	6.9	3.5	29.8	17.1	21.7	14.3	14.5
Kreis 7	Fluntern	78.3	2.3	1.1	24.4	30.5	9.4	4.6	30.1	17.3	22.9	21.4	7.1
	Hottingen	70.0	2.9	1.1	19.8	24.5	7.2	3.8	29.3	17.0	20.3	15.6	3.9
	Hirslanden	60.9	3.0	2.2	17.6	26.3	9.9	3.7	26.6	15.6	26.0	12.6	11.1
	Witikon	57.2	2.3	1.8	25.0	42.8	16.3	4.6	27.1	17.6	25.9	43.2	7.1
Kreis 8	Seefeld	68.2	3.2	1.7	12.9	18.7	5.3	3.2	40.8	26.9	26.4	18.5	4.0
	Mühlebach	64.4	2.6	2.4	14.7	21.1	5.6	3.6	35.2	23.1	26.2	17.8	9.3
	Weinegg	58.8	2.5	2.2	17.1	22.4	7.3	4.5	33.8	21.9	29.3	21.9	10.5
Kreis 9	Albisrieden	48.8	2.9	3.1	23.5	25.1	8.8	4.5	26.3	19.2	28.3	41.0	34.9
	Altstetten	45.1	3.6	5.5	17.7	20.0	6.7	4.5	36.0	28.7	37.0	36.2	27.9
Kreis 10	Höngg	54.7	2.9	2.5	21.9	27.7	9.7	4.7	25.2	16.1	27.5	33.1	22.3
	Wipkingen	51.2	2.8	4.3	16.0	16.2	5.6	3.8	27.0	17.9	30.1	17.9	27.4
Kreis 11	Affoltern	43.2	2.8	6.5	24.0	20.4	6.5	6.2	32.6	25.9	42.4	43.1	36.7
	Oerlikon	51.3	2.8	5.1	15.5	15.2	5.3	3.3	38.2	28.1	33.3	24.7	12.5
	Seebach	42.6	3.1	7.8	20.4	18.2	5.4	5.1	39.1	31.8	46.3	42.9	24.5
Kreis 12	Saatlen	37.5	2.5	8.2	28.4	16.2	4.2	8.0	27.5	22.8	49.6	63.8	74.0
	Schwamendingen-Mitte	36.5	4.2	9.8	17.5	22.0	7.4	5.2	43.0	36.7	47.7	56.8	32.6
	Hirzenbach	36.1	3.4	8.1	22.5	20.7	7.5	6.3	35.0	30.5	48.1	67.9	48.7
Ebene Stadt		49.4	3.1	4.8	19.0	19.6	6.4	4.3	32.1	23.4	33.9	30.0	25.1

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

Dokumentcodierung 09.2020