

# «Erfolgsfaktoren für sozial nachhaltige Ersatzneubauten und Sanierungen»

Astrid Heymann, Direktorin Liegenschaften Stadt Zürich

28.5.2019



**Stadt Zürich**  
Liegenschaften

## Agenda

1. Auftrag und Zielsetzung
2. Realisierte Ersatzneubauten
3. Leitlinien LSZ
4. Fazit

# 1. Auftrag und Zielsetzung

«Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen. [...] Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an; [...]»  
(vgl. Gemeindeordnung, Art. 2<sup>quater</sup>4)

Das **Drittelsziel** gilt für alle Wohnbauträger, die ihre Wohnungen nach der Kostenmiete vermieten:  
Stadt Zürich, Genossenschaften und Stiftungen

# 1. Auftrag und Zielsetzung

Wie erreicht Stadt Zürich dieses Ziel?

## **Neue Siedlungen bauen**

Kronenwiese (2018), Hornbach (2021), Herdern (2020),  
Leutschenbach (2023), Eichrain (2023), Depot Hard (2024),  
Letzibach D (2024)

## **Bestehende Siedlungen ersetzen**

Werdwies (2011), Rautistrasse (2014), Hardau I (2024),  
Salzweg (WB 2019)

## **Bestehende Siedlungen in Teilen ersetzen**

Heiligfeld I (Stand MBS), Au (Stand MBS)

## 2. Realisierte Ersatzneubauten

### WS Werdwies, Zürich-Altstetten (Quartier Grünau)

- 152 Wohnungen; im Schwerpunkt Familienwohnungen
- vorher 267 Ø 55m<sup>2</sup> (75% 3.5 Zimmer Wohnungen)
- Migros-Filiale, Bistro, Kindergarten, Krippe, Ateliers
- Bauzeit 2004-2007



## Wohnsiedlung Werdwies

- Ersatz der Siedlung Bernerstrasse war ein **Tabubruch**
- Schlechte Bausubstanz und Ausnutzung trafen einen sozialen Hotspot
- **Zielsetzung:** Gezielte Aufwertung mittels Verdichtung
- Natürliche Fluktuation wurde genutzt, um befristet zu vermieten
- Für verbleibende Mieterschaft bestand eine intensive Betreuung durch **LSZ-Sozialdienst**
- **Ersatzangebote** durch LSZ
- Quartier forderte 5 Jahre vor Abbruch eine **Zwischennutzung** durch Künstler\*innen (Verein «FUGE»)
- Künstlerische Zwischennutzung bewirkte eine **positive Wahrnehmung** weit über das Quartier hinaus

## 2. Realisierte Ersatzneubauten

### WS Rautistrasse, Zürich-Altstetten

- 104 Wohnungen; im Schwerpunkt Familienwohnungen
- Zusatznutzung: Hort und 6 Ateliers
- vorher 44 kleine 3.5- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Bauzeit 2012- 2015



## Wohnsiedlung Rautistrasse

- Der Ersatzneubau zeigt früh einen **Massstabssprung**, an den sich die Bevölkerung erst gewöhnen musste.
- Schlechte Ausnutzung, Gebäudestruktur nicht zukunftsfähig, der Zustand weitgehend original
- **Zielsetzung:** Schaffen von mehr und besserem Wohnraum durch erhebliche Verdichtung.
- Natürliche Fluktuation wurde genutzt, um befristet zu vermieten.
- **Betreuung** und **Ersatzangebote** analog Werdwies
- Baurechtliche **Einsprachen** verzögerten das Projekt wesentlich, Folge war ein erheblicher Leerstand.
- Die **Besetzung** war bis auf wenige Ausnahmen ruhig und wurde von LSZ geduldet.

### 3. Leitlinien LSZ

LSZ-Leitlinien für die Planung künftiger Ersatzneubauten

- Langfristige Planung
- Berücksichtigung der städtischen Genehmigungsfristen
- Frühzeitige befristete Vermietung
- Zwischennutzungen ermöglichen
- Phasengerechte Kommunikation (ab Projektierungskredit)
- Angebot von Ersatzwohnungen

### 4. Fazit

Für die Umsetzung des Auftrags zur Innenverdichtung sind Ersatzneubauten ein zentrales Element.

Ausgleich zwischen Erhalt von günstigen Wohnungen und Ausnutzung von Verdichtungspotential herstellen.

Divergierenden Interessen von Denkmalpflege und innerer Verdichtung mit konstruktiven Lösungen begegnen.

Vielen Dank fürs Zuhören!