

Ein Leitfaden für die Stadt und für Private

Die Stadt Zürich ist eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen mit den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen. Das soll auch so bleiben.

Der Stadtrat von Zürich setzt sich deshalb für die gute soziale Durchmischung in den städtischen Quartieren ein, die einen wesentlichen Beitrag zur sozialpolitischen Stabilität und zu einer hohen Lebensqualität leistet. Das Ziel einer durchmischten Stadt ist im Programm Wohnen des Stadtrats festgeschrieben und entspricht auch dem wohnpolitischen Artikel der Gemeindeordnung, den die Zürcher Stimmberechtigten im November 2011 mit grosser Mehrheit beschlossen haben.

Für die Vielfalt der Stadt und ihrer Quartiere ist sozial nachhaltiges Handeln bei Sanierungen und Ersatzneubauten besonders wichtig. Die vier Erfolgsfaktoren in diesem Leitfaden zeigen, wie die soziale Dimension der Nachhaltigkeit neben der ökologischen und der wirtschaftlichen Dimension bei Sanierungen und Ersatzneubauten berücksichtigt werden kann. Sie fassen die breite fachliche Erfahrung der Stadt zu diesem Thema zusammen.

Die Erfolgsfaktoren richten sich als Empfehlungen an alle Investierenden und Planenden sowie an Verwaltungsstellen. Verschiedene Aspekte treffen auf Sanierungen und auf Ersatzneubauten zu, andere nur auf das eine oder andere. Es hängt selbstredend von den jeweiligen Besitzverhältnissen, vom Ort sowie von Art und Umfang der baulichen Eingriffe ab, welche Erfolgsfaktoren wie umgesetzt werden können.

Die Stadt Zürich dankt allen an einem Sanierungs- oder Ersatzneubau-Projekt Beteiligten, die sich sozial nachhaltig engagieren und damit einen Beitrag an eine vielfältige Wohnstadt leisten.

Corine Mauch
Stadtpräsidentin



Die 4 Erfolgsfaktoren im Überblick

-  **Erfolgsfaktor 1:**
Bezahlbare Mieten dank Kostenreduktion und angemessener Belegung
-  **Erfolgsfaktor 2:**
Langfristige Erneuerungsstrategie und frühzeitige Kommunikation
-  **Erfolgsfaktor 3:**
Identität, Gemeinschaft und Zusammenleben fördern
-  **Erfolgsfaktor 4:**
Vielfalt und flexible Nutzung gewährleisten

LEITFADEN
Erfolgsfaktoren
sozial nachhaltiger
Sanierungen und
Ersatzneubauten



Erfolgsfaktor 1:

Bezahlbare Mieten dank Kostenreduktion und angemessener Belegung

Wohnen in Zürich darf nicht einfach eine Frage des Portemonnaies sein. Bezahlbare Wohnungsmieten für alle Einkommensklassen stellen sicher, dass Menschen aus unterschiedlichen Bevölkerungsschichten in der Stadt wohnen können.

Als bezahlbar für tiefere Einkommen gilt eine Wohnung gemäss Einschätzungen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), wenn die Netto-Miete nicht mehr als 25 Prozent des Brutto-Haushaltseinkommens beträgt. Bei einem Brutto-Haushaltseinkommen von jährlich 60 000 Franken darf die monatliche Miete also 1250 Franken nicht überschreiten.

Ersatzneubau: Günstige Wohnungen von morgen

Neue Wohnungen, die zu aktuellen Preisen erstellt werden, sind in aller Regel teurer als Altbauwohnungen. Eine kostengünstige Konzeption ist auch für viele mittlere Einkommen wichtig. Ausserdem sind preiswert erstellte (Ersatz-)Neubauwohnungen die günstigen Wohnungen von morgen.

«Bezahlbare Mieten werden insbesondere durch die Begrenzung von Wohnflächen und den Verzicht auf nicht Notwendiges gefördert.»

Jörg Koch, CEO
Pensimo Management AG

Die Planungsfachleute sind herausfordert, auch bei knappen Wohnflächen attraktive Grundrisse zu entwickeln. Viele Mieterinnen und Mieter sind zudem bereit, auf den modernsten Ausbaustandard oder zusätzliche Nasszellen zu verzichten, wenn dadurch die Mieten günstiger werden. Suffizienz ist nicht nur ein ökologisches, sondern auch ein soziales und ökonomisches Thema.

Tiefer Wohnflächenverbrauch pro Kopf

Nebst optimierten Grundrissen vermindert die gute Belegung der Wohnungen den Ressourcenverbrauch pro Kopf und leistet einen wichtigen Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft. Zudem steht so das knappe Gut preisgünstiger Wohnungen mehr Personen zur Verfügung. Eine Richtgrösse für eine Mindestbelegung ist die Formel: «Zimmerzahl = Personenzahl + 1».

Bewohnerinnen und Bewohnern in stark unterbelegten Wohnungen soll nach Möglichkeit eine kleinere Wohnung angeboten werden. Wird im Mietvertrag oder bei Genossenschaften und Stiftungen auch in den Statuten eine Mindestbelegung vereinbart, erleichtert dies die Durchsetzung.

Erfolgsfaktor 2:

Langfristige Erneuerungsstrategie und frühzeitige Kommunikation

Eine gute soziale Durchmischung der Quartiere setzt verschiedene Wohnungstypen und ein breites Mietzinsspektrum voraus. Auch einzelne Bauvorhaben leisten einen Beitrag dazu. Neue Wohnungen und Sanierungsprojekte beeinflussen das Wohnungsangebot und die Mietzinsstruktur in den Quartieren und letztlich in der ganzen Stadt.

Eine langfristige Strategie für das gesamte Immobilien-Portfolio erleichtert die Umsetzung baulicher Massnahmen, ermöglicht eine sorgfältige Kommunikation und bringt damit der Mieterschaft und der Vermieterschaft Vorteile. Als Basis für solche langfristigen Gesamt-Strategien können statistische Grundlagen über die Struktur der Mieterschaft dienen.

Vielfältige Wohnungstypen statt Monokulturen

Ein vielfältiger Wohnungsmix erlaubt eine gute soziale Durchmischung und individuelle Wohnkarrieren bei sich verändernder Haushaltgrösse.

Massnahmen hierfür sind: Unterschiedliche Wohnungsgrössen, zumietbare Zimmer für sich verändernde Haushaltsgrössen, Wohnateliers, Satellitenwohnungen mit zentralem Wohn-/Küchenraum usw. Gerade bei Sanierungen lassen sich Wohnungszusammenlegungen oder -neuaufteilungen prüfen.

Günstiges Mietzinssegment durch Sanierungsetappen

Umfassende Renovationen führen zu Mietzinssprüngen. Bei grösseren Überbauungen kann ein Teil auf später verschoben und vorerst zurückhaltend renoviert werden. Das Portfolio soll stets auch einen Anteil günstiger Wohnungen aufweisen. Vor der Renovation hilft es, frei werdende Wohnungen nur noch befristet zu vermieten. Müssen wegen baulicher Massnahmen

Mietende ausziehen, sollen nach Möglichkeit Ausweichobjekte vermittelt werden.

«Wohnungsmonokulturen waren gestern. Abwechslungsreiche Wohnungstypen mit unterschiedlichen Mietzinsen ermöglichen eine lebendige soziale Durchmischung.»

Arno Roggo,
Direktor Liegenschafts-
verwaltung der Stadt Zürich

Frühzeitige Kommunikation bringt Vorteile

Bauliche Massnahmen werden sinnvollerweise vor der definitiven Projektausarbeitung mündlich angekündigt (Versammlung) und Fragen beantwortet.

Mit dem Einbezug der Mieterschaft in Sanierungsprojekte lassen sich Mängel

erkennen, Bedürfnisse abholen und Feedbacks zum Umsetzungsprojekt sammeln. Eine vorausschauende Kommunikation bezieht zudem auch die Nachbarschaft ein.

Werden Vertragsauflösungen rund 2 Jahre im Voraus angekündigt, erhält die Mieterschaft Zeit für die Neuorientierung. Nötige Hilfeleistungen (z.B. für Betagte) können angeboten und wenn möglich Ersatzwohnungen vermittelt werden, etwa via Vernetzung mit anderen Hauseigentümerschaften. Sind viele Parteien von Kündigungen oder Baumassnahmen betroffen, empfiehlt sich eine zentrale Ansprechstelle.



Erfolgsfaktor 3:

Identität, Gemeinschaft und Zusammenleben fördern

Jedes Wohnhaus und jede Siedlung zeichnen sich durch eine individuelle Identität, eine spezifische Gemeinschaft und ein eigenes Zusammenleben aus. Zur Sicherung der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit gehört es, diese Aspekte bei Ersatzneubauten und Sanierungen zu berücksichtigen und zu fördern oder wenn nötig neu zu schaffen. Das kann durch bauliche Massnahmen und durch die Aktivierung und Unterstützung von Eigeninitiative und Selbstorganisation der Bewohnerinnen und Bewohner geschehen.

Bauliche Massnahmen

Bauliche Massnahmen zur Förderung der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit bei Sanierungen und Ersatzneubauten betreffen zum Beispiel halbprivate gemeinschaftlich genutzte Räume oder die Aufenthaltsqualität im halböffentlichen

Aussenraum. Nischen für «Privatheit» im Aussenraum sollten auch mitgedacht werden.

«Gemeinschaftsräume und vielfältige Erdgeschossnutzungen sind wichtige Investitionen in Gemeinschaft und lebendige Quartiere.»

Daniel Maerki,
Geschäftsführer wohnbau-
genossenschaften zürich

Einen Beitrag zu Identität, Gemeinschaft und Zusammenleben leisten auch Erdgeschossnutzungen wie grössere Gemeinschaftsräume in Siedlungen ab rund 100 Wohnungen oder Infrastrukturen wie Kitas, Horte und Kindergärten.

Gutes Zusammenleben

Das gute Zusammenleben wird durch eine Willkommenskultur und eine gelebte Nachbarschaft stark beeinflusst. Die Förderung von Eigeninitiative und von selbstorganisierten Personen-Netzwerken ist die Voraussetzung dafür. Mieterinnen- und Mietervertretungen und Siedlungsvereine können für die Liegenschaftsverwaltungen wertvolle Ansprechpartner sein. Zum Beispiel, wenn verbindliche Regeln für das Zusammenleben zu definieren, Verantwortlichkeiten zu klären und Mittel für die soziale Integration bereitzustellen sind.

Für die Pflege einer Gemeinschaft in einem Wohnhaus oder einer Siedlung gilt es, die gegenseitigen Wechselwirkungen mit der Umgebung laufend zu beobachten: Wie verändert sich das Quartier? Wie entwickeln sich Quartierinfrastrukturen, zum Beispiel die Schulen?



Erfolgsfaktor 4:

Vielfalt und flexible Nutzung gewährleisten

Bedürfnisse und Ansprüche ans Wohnen wandeln sich im Laufe der Zeit, die Bewohnerschaft wechselt, Wohnformen entwickeln sich weiter. Eine Siedlung lebt und verändert sich.

Langfristige Flexibilität

Damit sich dieser Wandel sozial nachhaltig vollziehen kann, muss die langfristige Flexibilität gewährleistet sein – baulich und bei der Nutzung. Beispiele dafür sind Wohnangebote, die sich nach den Lebensphasen der Menschen richten können, und multifunktional nutzbare Wohnräume. Sanierungen und Ersatzneubauten sind gute Gelegenheiten, diese Aspekte zu fördern – natürlich unter Beachtung der Kosten.

«Gute soziale Durchmischung fördert die sozialpolitische Stabilität und eine hohe Lebensqualität.»

Albert Leiser,
Direktor Hauseigentümer-
verband Zürich

Funktionierende Vielfalt

Für die soziale Dimension der Nachhaltigkeit ist eine funktionierende Vielfalt der Bewohnerschaft und der entsprechenden Wohnräume ein wichtiger Faktor. Ein Nutzungsmix, der Wohnen und Arbeiten kombiniert, und eine vielfältige Mieterschaft bezüglich Alter, Herkunft, Einkommen und Familiensituation sichern bei allem Wandel und Wechsel die

langfristige Stabilität. Das trägt auch bei grösserer Dichte zu einer höheren Lebensqualität bei. Belegungsrichtlinien und ähnliche Massnahmen unterstützen dies.

«Faire Vermietende fördern eine breite, flexible Nutzbarkeit, Vielfalt und Lebensqualität der Bewohnerschaft.»

Eva Schumacher,
Geschäftsleiterin Hausverein
Zürich

