Ein Leitfaden für die Stadt und für Private

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 den Erhalt der sozialen Vielfalt in den städtischen Quartieren ein. Dies leistet einen wesentlichen Beitrag zur sozialpolitischen Stabilität und zu einer hohen Lebensqualität. Das Ziel einer sozial 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. Vermehrt werden, auch eingebettet in einen übergeordneten kantonalen Rahmen, Verdichtungen an gut erschlossenen Lagen wie in der Stadt Zürich verlangt. Da diese nicht ohne Ersatzneubauten möglich sind, wird die Berücksichtigung sozialer Aspekte immer wichtiger.

Für die Vielfalt der Stadt und ihrer Quartiere ist sozial nachhaltiges Handeln bei Ersatzneubauten und Sanierungen besonders wichtig. Die vier Erfolgsfaktoren in diesem Leitfaden zeigen, wie die soziale Dimension der Nachhaltigkeit neben der ökologischen und der wirtschaftlichen Dimension bei Ersatzneubauten und Sanierungen 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 Ersatzneubauten und auf Sanierungen 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 Ersatzneubau oder Sanierungsprojekt Beteiligten, die sozial nachhaltig handeln 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

Herausgeberin: Stadt Zürich, Stadtentwicklung
Stadthausquai 17, Postfach, 8022 Zürich,Telefon 044 412 36 63, Fax 044 412 36 81,
stadtentwicklung@zuerich.ch, www.stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung
Verfasser: Alex Martinovits, Stadtentwicklung / Nat Bächtold, Präsidialdepartement
An der Erarbeitung beteiligt: Stadtentwicklung Zürich, Soziale Dienste,
Liegenschaften Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Amt für Hochbauten und Stadtkanzlei
Gestaltung: Sascha Török – Wirksame Gestaltung, Zürich
Auflage: 400 Exemplare
Papier: BalancePure FSC, 100 % Recycling
2. aktualisierte Auflage, Juni 2019

Stadt Zürich

LEITFADEN

Erfolgsfaktoren

sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen

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 lassen sich durch Ausschöpfen von Kostensenkungspotenzialen und durch Suffizienz (Reduktion der Ansprüche) erreichen. Dazu gehört insbesondere die Begrenzung der Wohnflächen. Die Planungsfachleute sind herausgefordert, 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.

> **«Bezahlbare Mieten werden insbesondere durch die Begrenzung von Wohnflächen und den Verzicht auf nicht Notwendiges gefördert.»**
>
> Jörg Koch, CEO
> Pensimo Management AG

Tiefer Wohnflächenverbrauch pro Kopf

Neben 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: Personenzahl = Zimmerzahl -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 Vielfalt der Quartiere setzt verschiedene Wohnungstypen und ein breites Mietzinsspektrum voraus. Auch einzelne Bauvorhaben leisten einen Beitrag dazu. Neu erstellte Wohnungen und umfassende oder Teil-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 den Eigentümerschaften 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 Statistiken zur Struktur von Mieterschaft und Gebäuden dienen.

Vielfältige Wohnungstypen statt Monokulturen

Ein vielfältiger Wohnungsmix innerhalb einer Überbauung erlaubt eine soziale Vielfalt der Bevölkerung 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. Auch bei Gesamtsanierungen lassen sich Wohnungszusammenlegungen oder Neuaufteilungen prüfen.

Günstiges Mietzinssegment durch Etappierungen

Ersatzneubauten und umfassende Sanierungen führen zu Mietzinssprüngen. Bei grösseren Überbauungen kann ein Teil der Arbeiten auf später verschoben und vorerst zurückhaltend renoviert werden. Das Portfolio bietet so stets auch einen Anteil günstiger Wohnungen. Vor Abbrüchen oder Renovationen hilft es, frei werdende Wohnungen nur noch befristet zu vermieten. Müssen wegen baulicher Massnahmen Mietende ausziehen, sollen nach Möglichkeit Ausweichobjekte vermittelt werden.

> **«Durch eine vorausschauende Planung, gestaffelte Sanierungen und eine rechtzeitige Kommunikation können Härtefälle meist vermieden werden.»**
>
> Astrid Heymann,
> Direktorin Liegenschaften
> Stadt Zürich

Frühzeitige Kommunikation bringt Vorteile

Bauliche Massnahmen werden sinnvollerweise vor der definitiven Projektausarbeitung mündlich angekündigt. Mit dem Einbezug der Mieterschaft in Ersatzneubau- und Sanierungsprojekte lassen sich Mängel erkennen, Bedürfnisse abholen, Fragen beantworten und Feedbacks zum Umsetzungsprojekt sammeln.

Werden Vertragsauflösungen rund 2 Jahre im Voraus angekündigt, erhält die Mieterschaft Zeit für die Neuorientierung. Hilfeleistungen (z. B. für Betagte oder bei sozialen Härtefällen) 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 (Mieterbüro).

Erfolgsfaktor 3:

Identität, Gemeinschaft und Zusammenleben fördern

Jedes Wohnhaus und jede Siedlung bilden eine eigene Identität heraus. Die Gemeinschaft hat ein spezifisches Zusammenleben etabliert. Diese Aspekte müssen genügend berücksichtigt oder wenn nötig neu geschaffen werden. Das kann durch bauliche Massnahmen und durch die Aktivierung und Unterstützung von Eigeninitiative und Selbstorganisation der Bewohnerinnen und Bewohner geschehen.

Bauliche Massnahmen

Bauliche Massnahmen betreffen zum Beispiel halbprivate gemeinschaftlich genutzte Räume oder eine gute Aufenthaltsqualität im halböffentlichen Aussenraum. Nischen für «Privatheit» im Aussenraum sollten auch mitgedacht werden.

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.

> **«Gemeinschaftsräume und vielfältige Erdgeschossnutzungen leisten einen wichtigen Beitrag für das Zusammenleben und für lebendige Quartiere.»**
>
> Reto Klink,
> Geschäftsführer wohnbaugenossenschaften zürich

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 Ansprechpartnerinnen und -partner sein. Zum Beispiel, wenn verbindliche Regeln für das Zusammenleben definiert, Verantwortlichkeiten geklärt oder Mittel für die soziale Integration bereitgestellt werden sollen.

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? Was kann die Siedlung dazu beitragen?

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. Ersatzneubauten und umfassende Sanierungen 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 Hauseigentümerverband Zürich

Funktionierende Vielfalt

Eine funktionierende Vielfalt der Bewohnerschaft und der entsprechenden Wohnräume sind ebenfalls zentrale Faktoren. Ein Nutzungsmix, der Wohnen und Arbeiten kombiniert, und eine vielfältige Mieterschaft bezüglich Alter, Herkunft, Einkommen und Familiensituation fördern bei allem Wandel und Wechsel die langfristige Stabilität. Auch bei grösserer Dichte lässt sich so eine hohe Lebensqualität sicherstellen. Belegungsrichtlinien und ähnliche Massnahmen unterstützen dies.

> **«Faire Vermietende fördern eine breite, flexible Nutzbarkeit, Vielfalt und Lebensqualität für die Bewohnerschaft.»**
>
> Eva Schumacher,
> Geschäftsleiterin Hausverein Zürich