

Die Zukunft der Stadt Zürich

Mehr Wohnungen durch eine nachhaltige Verdichtung nach innen



In der Stadt Zürich herrscht Wohnungsnot

Fast täglich liest man in den Zeitungen von überlasteten Wohnungsbesichtigungen. Oft hat man nur noch Chancen auf eine Wohnung, wenn man den Vermieter oder die Vermieterin persönlich kennt. Der Fall ist klar: Zürich braucht mehr Wohnungen.

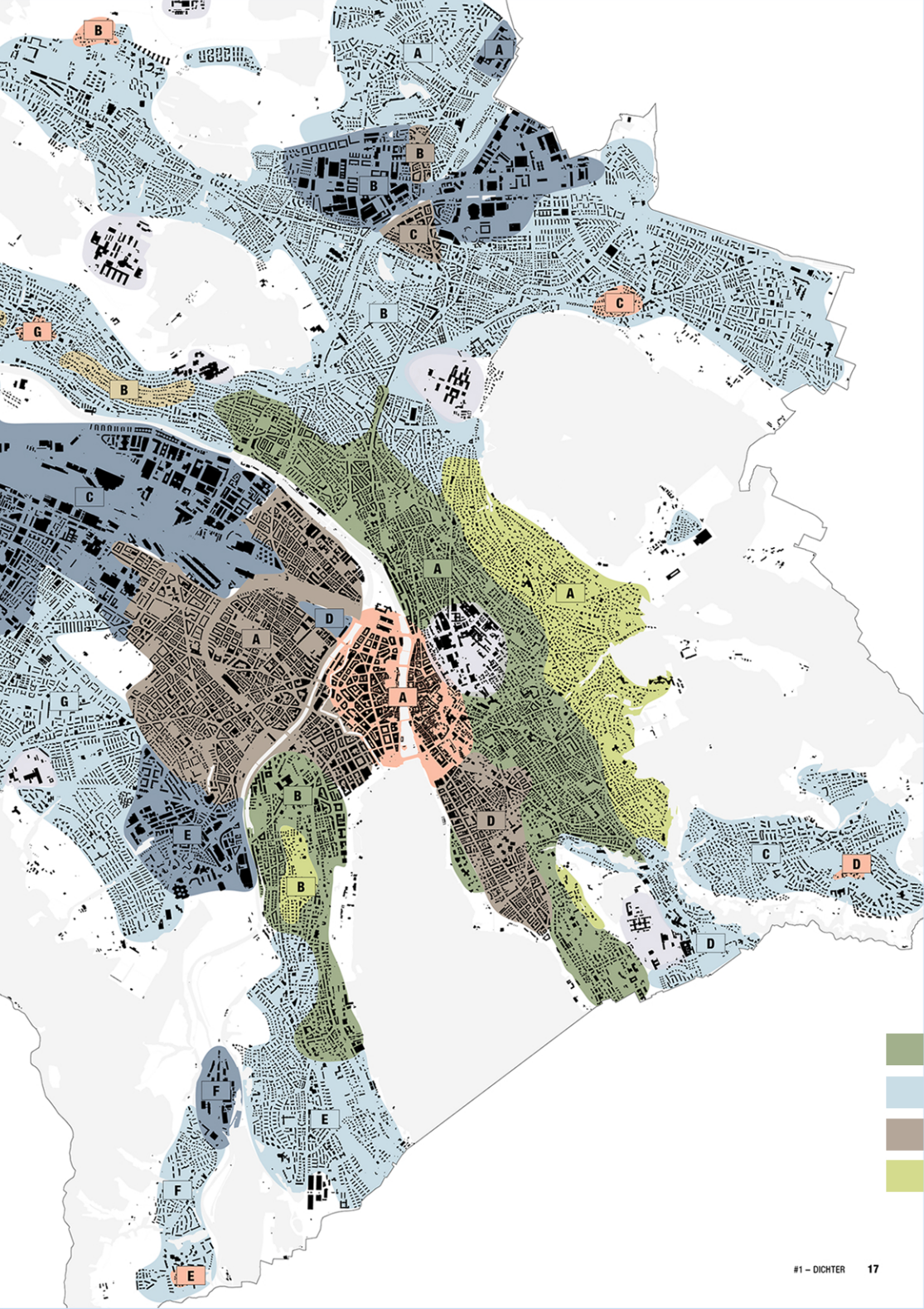
Mein Ziel war es, Lösungen zu finden, die genügend Wohnraum entstehen lassen und gleichzeitig mit dem Charakter Zürichs vereinbar sind. Wir brauchen flexible Lösungen, die Verdichtung erlauben, ohne dass die ganze Stadt abgerissen und neu gebaut werden muss. Mit diesen Gedanken kam ich auf meine Fragestellung:

„Wie kann neuer Wohnraum entstehen und gleichzeitig der Charakter der Stadt Zürich erhalten bleiben?“

Vorgehen

Damit ich mich dem riesigen Problem der Verdichtung der Stadt Zürich annähern konnte, musste ich das Problem abstrahieren und eine möglichst kleine untersuchbare Einheit finden. Mein Ansatz geht von einzelnen Gebäuden und konkreten Massnahmen aus, die auch für die Besitzer*innen von kleinen Immobilien umsetzbar sind.

Betrachtet man die Stadt Zürich aus einer weiter gefassten Perspektive, merkt man, dass viele Gebäude Ähnlichkeiten miteinander aufweisen. Auch die Studie Dichter des Amtes für Städtebau teilt die Stadt in verschiedene Gebäudetypen ein (Amt für Städtebau, 2018).



Ausschnitt aus der Studie Dichter



Urbanes Wohnquartier



Offene Baustruktur



Ein- und Doppelfamilienhäuser



Blockrandbebauungen

Ausgehend von der Studie Dichter habe ich zu vier Gebäudetypen 20 repräsentative Einzelgebäude für eingehendere Untersuchungen ausgewählt. Diese Gebäude analysierte ich zusammen mit erfahrenen Architekten auf ihre optimale Verdichtung. Ich wollte wissen, welche Häuser sich für eine Aufstockung eignen und wo ein Ersatzneubau nötig ist.

Untersuchte Gebiete:

- Urbanes Wohnquartier
- Offene Baustruktur
- Blockrandbebauungen
- Ein- und Doppelfamilienhäuser

Die Ergebnisse der einzelnen Gebäude bezog ich auf den ganzen Gebäudetypen und leitete Massnahmen zur Verdichtung der jeweiligen Struktur ab.

Potenzial - Analyse für die Stadt Zürich

Die Resultate meiner Untersuchungen habe ich auf das ganze Stadtgebiet hochgerechnet. Dafür arbeitete ich mit den offiziellen Daten der Stadt Zürich zum Gebäudebestand und kombinierte diese mit der Studie Dichter.

Potenzial-Analyse	Urbanes Wohnquartier	Offene Baustruktur	Blockrand	Ein- und Doppel-familienhäuser	Total
Anz. relevante Gebäude	3'573	10'492	3'791	10'667	28'523
zus. Wohnungen durch Aufstockung geeignet für Aufstockung [%]	1.5	2	1.5	1	
60%	40%	10%	10%		
Anz. Gebäude geeignet für Aufstockung	2'144	4'197	379	1'067	7'787
Total zus. Wohnungen durch Aufstockung	3'216	8'394	569	1'067	13'246
zus. Wohnungen durch Neubau	3	6	3	3	
geeignet für Neubau [%]	15%	15%	3%	5%	
Anz. Gebäude geeignet für Neubau	536	1'574	114	533	2'757
Total zus. Wohnungen durch Neubau	1'608	9'443	341	1'600	12'992
Total zusätzliche Wohnungen	4'824	17'837	910	2'667	26'238

Anmerkung: im Durchschnitt wurde von einer Wohnung mit 3-4 Zimmern ausgegangen

Erkenntnisse

In Bauprojekten muss mehr mit dem Bestand gearbeitet werden. Erweiterungen sind nachhaltiger als Ersatzneubauten, da die Bausubstanz und der Charakter erhalten bleiben. Nur wenn die Bausubstanz nicht genügend hochwertig ist, sollte der Neubau zum Zuge kommen.

Ausgehend von meinen Untersuchungen habe ich das Potenzial für Aufstockungen und Ersatzneubauten in der Stadt Zürich abgeleitet: **20'000 - 30'000 neue Wohnungen** könnten durch Verdichtung entstehen.

Dieses Potenzial kann momentan jedoch aufgrund der strikten Regelungen der städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO) nur beschränkt realisiert werden. Soll die Wohnungsnot in Zukunft gelindert werden, sind Gesetzesanpassungen unumgänglich. Diese müssen jedoch schrittweise erfolgen, damit sich die Gentrifizierung in Grenzen hält und die Stadt Zürich auch in Zukunft lebenswert bleibt.