

Sozialverträgliche räumliche Entwicklung

Mitbericht zum Studienauftrag zum Areal Basler-, Freihof- und Grundstrasse,
Zürich-Altstetten

Stadtentwicklung Zürich, 26. Juli 2022

Einleitung

Bauliche Transformationsprozesse in grösseren bewohnten Arealen beinhalten stets Risiken bezüglich potentieller sozialer Verdrängungs- und Entmischungsprozesse. Betroffen sind davon insbesondere diejenigen Personengruppen, die hinsichtlich einer Veränderung ihrer Wohnsituation besonders verletzlich und mit verschiedenen Hürden auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert sind. Zu diesen Gruppen gehören unter anderem Personen, die über wenig finanzielle Ressourcen verfügen, stark im Quartier verwurzelt sind, sich mit sprachlichen Barrieren konfrontiert sehen oder generell wenig mobil sind.

Der vorliegende Mitbericht zur sozialverträglichen räumlichen Entwicklung richtet seinen Fokus auf die vom Erneuerungsprojekt betroffene Bevölkerung und stützt sich dabei auf die Auswertungen des jährlichen Sozialraummonitorings der Stadtentwicklung sowie auf den städtischen Leitfaden¹ zum Thema. Für eine breitere Auslegeordnung zu den sozialräumlichen Aspekten beim Planen und Bauen sei auf die entsprechende Arbeitshilfe² der Stadtentwicklung verwiesen.

Zur Lokalisierung spezifisch sozial vulnerabler Gruppen wird im Folgenden die Zusammensetzung der Bewohnerschaft anhand statistischer Daten genauer betrachtet. Dabei wird auf vier Indikatoren zurückgegriffen, die als besonders relevant erachtet werden: das Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen, der Altersquotient (Anteil der über 64-Jährigen), der Jugendquotient (Anteil der unter 15-Jährigen) und der Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten. Beim Haushaltsäquivalenzeinkommen ist zu beachten, dass die Berechnung auf den definitiven Steuerdaten beruht und daher einige Jahre zurückdatiert.

Diese Kennzahlen zur Bewohnerschaft können aufgrund der Vorgaben zum Datenschutz nicht bezogen auf den Planungssperimeter, sondern nur bezogen auf das Kleinquartier³ gezeigt werden. Im vorliegenden Fall entspricht der Perimeter des Bauprojekts fast der gesamten Fläche des entsprechenden Kleinquartiers – die dargestellten Daten zur Bevölkerungszusammensetzung sollten daher relativ verlässlich sein.⁴

¹ "Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen", Leitfaden der Stadt Zürich, Juni 2019.

² "Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen", Arbeitshilfe der Stadtentwicklung Zürich, Dezember 2015.

³ Das Kleinquartier ist eine statistische Einheit unterhalb der statistischen Zone – die Stadt Zürich umfasst dabei gut 4'000 bewohnte Kleinquartiere.

⁴ Für exakte Daten zur Zusammensetzung der Siedlungsbewohnerschaft könnte bei Statistik Stadt Zürich zusätzlich ein sogenannter "Siedlungsbericht" angefordert werden.

Bevölkerungszusammensetzung⁵

Altstetten ist das westlichste Zürcher Stadtquartier und stellt mit gut 34'000 Einwohnerinnen und Einwohnern auch das grösste dar. Das Gesicht Altstettens hat sich dabei über die letzten Jahre stark verändert: Es sind zahlreiche neue Wohnüberbauungen entstanden, die zu einem deutlichen Bevölkerungszuwachs im Quartier geführt haben. Die Zuzüger sind dabei mehrheitlich gut ausgebildete Personen im erwerbstätigen Alter – dadurch hat sich das durchschnittliche Haushaltseinkommen im Quartier substantiell erhöht und die Anteile an Kindern und Jugendlichen sowie an Personen im Pensionsalter sind klar gesunken. Nach wie vor liegt das Haushaltseinkommen aber noch leicht unter dem städtischen Median.

Im Kleinquartier, das den Perimeter des BFG-Areals umfasst, liegt der sozioökonomische Status der Bevölkerung unter dem städtischen Schnitt – das Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen rangiert im zweittiefsten Quartil (d.h. in den zweittiefsten 25% der Datenwerte bezogen auf die gesamte Stadt) (s. Abb. 1). Es ist daher davon auszugehen, dass grosse Teile der aktuellen Bewohnerschaft mit klaren finanziellen Limiten konfrontiert sind, was ihre Optionen auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt stark einschränkt.

Bezüglich der demographischen Struktur zeigt sich hingegen eine weniger ausgeprägte Vulnerabilität der Bewohnerschaft: So liegen der Alters- und der Jugendquotient jeweils unter dem städtischen Durchschnitt und rangieren im zweittiefsten Quartil (s. Abb. 2 und 3). Der Anteil an Personen im Pensionsalter sowie an Familien mit Kindern und Jugendlichen ist somit leicht tiefer als im städtischen Mittel.

Der Anteil Bürgerinnen und Bürger aus Nicht-EU/EFTA-Staaten am Total der Ausländerinnen und Ausländer ist im betrachteten Perimeter hingegen wieder erhöht und rangiert im zweithöchsten Quartil (s. Abb. 4). Die spezifische Vulnerabilität dieser Gruppe in Bezug auf den Wohnungsmarkt beruht hauptsächlich auf den höheren persönlichen und arbeitsmarktlichen Anforderungen für Aufenthalts- und Arbeitsbewilligungen.

Hinweise für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung

Die Angaben zur Bevölkerungszusammensetzung zeigen, dass doch weite Teile der Bevölkerung im Perimeter des BFG-Areals zu sehr vulnerablen Gruppen zählen und mit verschiedenen Hürden und Hindernissen auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt konfrontiert sind. Angesichts dieser Ausgangslage ist einer sozialverträglichen Transformation des Areals hohe Bedeutung beizumessen.

Aus sozialräumlicher Sicht wäre eine etappierte Realisierung des Ersatzneubauprojekts sinnvoll, um zumindest einem Teil der Mieterschaft einen Umzug in die neu erstellten Wohnungen und somit einen Verbleib auf dem Areal möglich zu machen.

Für die meisten Haushalte wird ein Verbleib aber nicht möglich sein – umso wichtiger ist daher eine individuelle Unterstützung der Bewohnerschaft hinsichtlich der Wohnungssuche, um Härtefälle möglichst zu vermeiden. Nötig wären im vorliegenden Fall die frühzeitige In-

⁵ Quelle: Statistik Stadt Zürich, Jahresenddaten 2020.

formation der Mieterschaft, eine möglichst niederschwellige, individuelle Betreuung, die Vermittlung von Ersatzwohnungen sowie eine aktive Kommunikation des Unterstützungsangebots.⁶

Mit dem geplanten Ersatzneubau wird die Wohnungszahl von 317 auf ca. 400 Einheiten ansteigen. Im Hinblick auf die Grösse der Siedlung und die aktuelle vulnerable Bewohnerschaft ist eine gute soziale Durchmischung mit einem breiten Wohnungsmix und Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsformen und vor allem auch tiefere Budgets sehr wünschenswert.

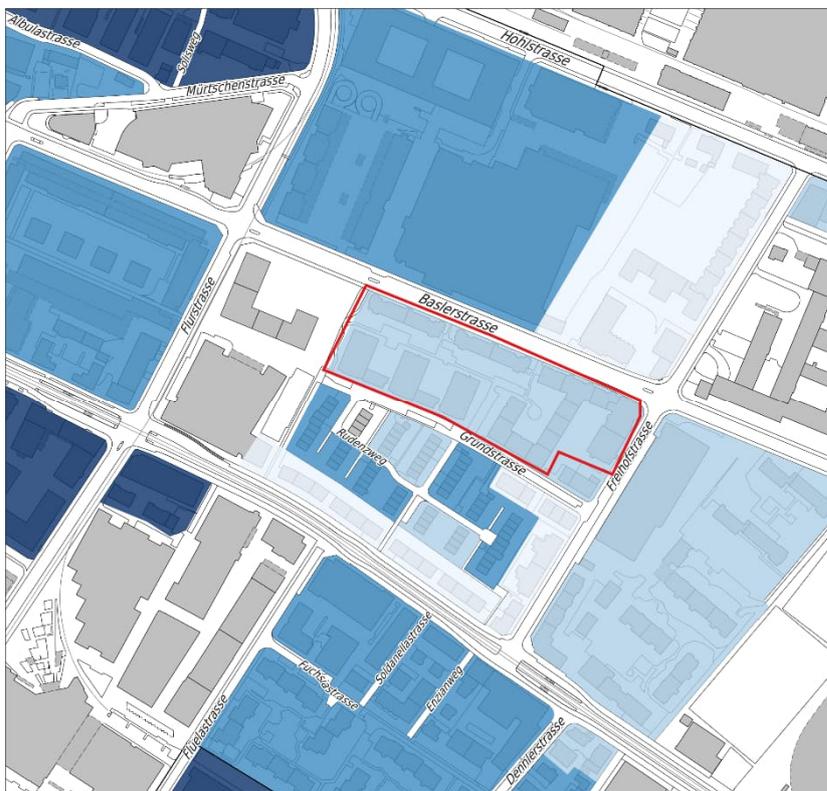
Qualitativ hochwertige gemeinschaftliche Aussen- und Begegnungsräume stellen wichtige Voraussetzungen für den sozialen Zusammenhalt der Anwohnerschaft und die Identifikation mit der Siedlung dar. Diese sollten idealerweise Aneignungsmöglichkeiten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bieten. Die vorgesehene Schaffung von vielfältigen Freiräumen ist daher zu begrüßen. Weitere gemeinschaftliche Räume und informelle Begegnungszonen wären diesbezüglich wünschbar.

Für die Erstellung von Hochhäusern gilt zudem, dass in diesen Wohnbauten aufgrund der eingeschränkten Begegnungsmöglichkeiten durch die vertikale Erschliessung Nachbarschaften aktiv geschaffen werden sollten. Dies beinhaltet – neben der sozialen Durchmischung – die Schaffung von informellen Begegnungsflächen und Gemeinschaftsräumen (idealerweise auch in der Vertikalen durch die Bündelung von mehreren Stockwerken).

⁶ Unterstützung dabei finden Bauherrschaften beispielsweise über das MieterInnen-Büro der Sozialen Dienste der Stadt Zürich, die städtische Fachstelle 'Zürich im Alter' oder Pro Senectute Zürich.

Kartographische Auswertungen zur Bevölkerungszusammensetzung

Abb. 1: Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2018 (Kleinquartierebene)



Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2018

- 1. Quartil
- 2. Quartil
- 3. Quartil
- 4. Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Das Haushaltsäquivalenzeinkommen macht die Einkommenssituation von Haushalten unterschiedlicher Grösse und Zusammensetzung vergleichbar.

- Areal Basler-, Freihofer- und Grundstrasse

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: Juli 2022

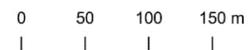
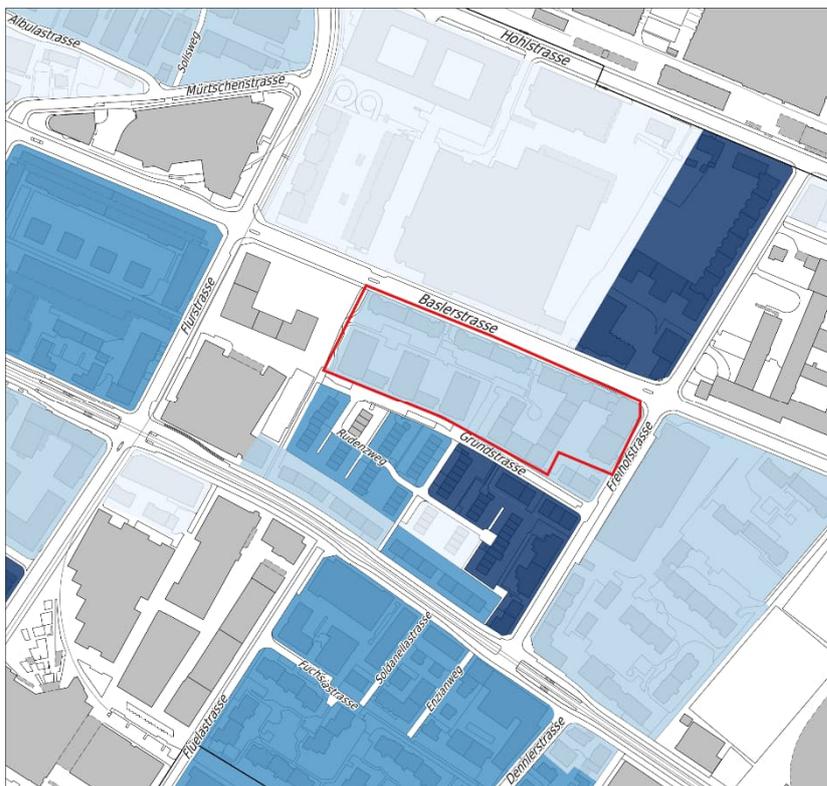


Abb. 2: Jugendquotient 2021 (Kleinquartierebene)



Jugendquotient 2021

- 1. Quartil
- 2. Quartil
- 3. Quartil
- 4. Quartil

Berechnung / Beschrieb:

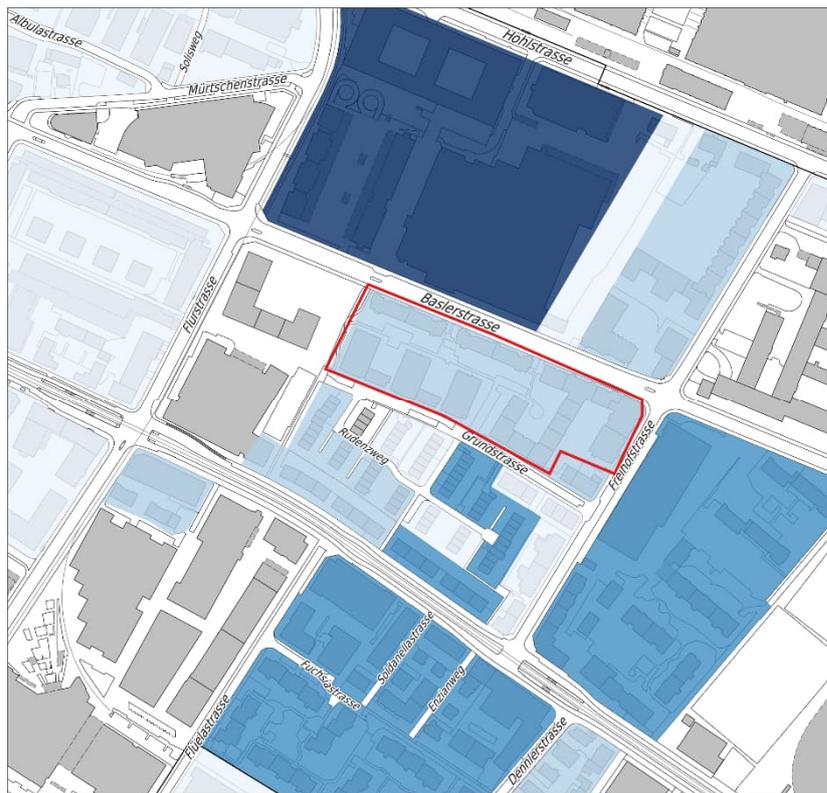
Altersklasse 0-14 / Altersklasse 15-64

- Areal Basler-, Freihofer- und Grundstrasse

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: Juli 2022



Abb. 3: Altersquotient 2021 (Kleinquartierebene)



Altersquotient 2021

- 1. Quartil
- 2. Quartil
- 3. Quartil
- 4. Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Altersklasse 65+ / Altersklasse 15-64

- Areal Basler-, Freihof- und Grundstrasse

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: Juli 2022

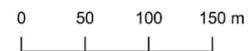
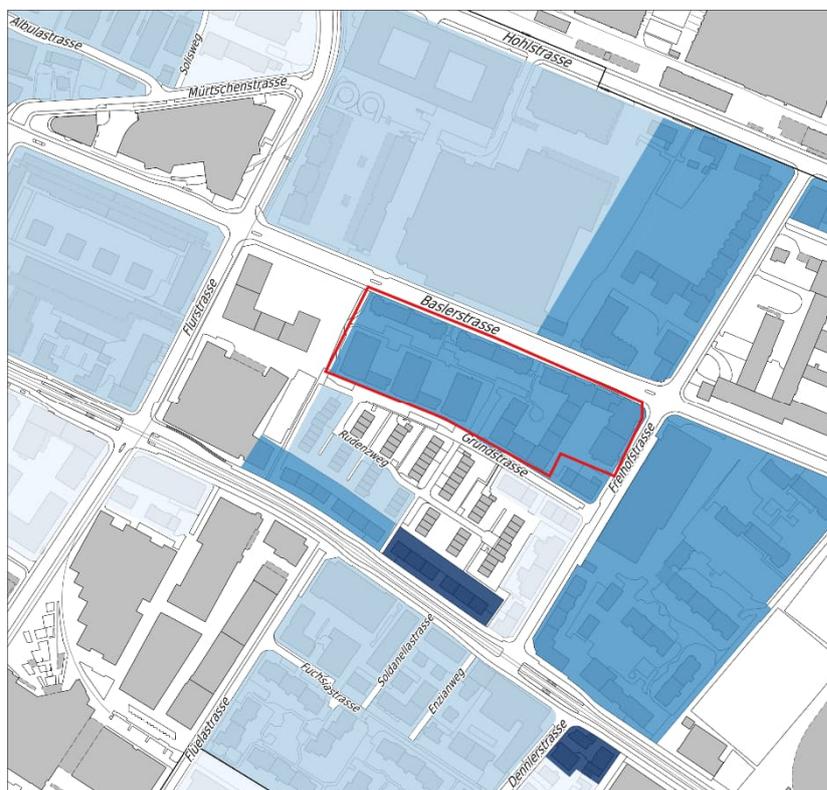


Abb. 4: Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2021 (Kleinquartierebene)



Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten 2021

- 1. Quartil
- 2. Quartil
- 3. Quartil
- 4. Quartil

Berechnung / Beschrieb:

Anteil Ausländer*innen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten am Total der Ausländer*innen

- Areal Basler-, Freihof- und Grundstrasse

Daten: Statistik Stadt Zürich
Darstellung: Stadtentwicklung Zürich
Datum: Juli 2022

