

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 10. Januar 2019

25.

Interpellation der AL-Fraktion betreffend geplante Neubebauung des Gebiets um die Altwiesen-, Glattwiesen-, Dübendorfstrasse und den Luchswiesenweg in Schwamendingen mittels kooperativer Planung, Angaben zur Grundeigentümer- und zur Trägerschaft, zum Standard und der Mietzinse der Wohnungen, zur Beteiligung der Stadt an der Planung, zur aktuellen Zeitplanung sowie zur Prüfung von alternativen Planungsinstrumenten

Am 11. Juli 2018 reichte die AL-Fraktion folgende Interpellation, GR Nr. 2018/283, ein:

Auf Initiative der Swiss Life haben ab dem Jahr 2010 13 Grundeigentümer_innen des von Altwiesen-, Glattwiesen- und Dübendorfstrasse sowie Luchswiesenweg umfassten Kleinquartiers in Schwamendingen eine Trägerschaft für eine etappierte Neubebauung des rund 30'000 Quadratmeter grossen Gebiets gebildet. Ziel ist, durch Kooperation die Ausnutzungsreserve inklusive Arealbonus zu erschliessen. Ab 2013 haben das Amt für Städtebau und Baukollegium Zusicherungen gemacht, dass der von den Grundeigentümer_innen geplante private Gestaltungsplan, mit dem die gemäss BZO zulässige Geschossfläche von 35'000 Quadratmeter (bisher 19'000 Quadratmeter) erschlossen werden soll, bis zur Beschlussreife begleitet werde. 2017 hat die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen die Liegenschaft Altwiesenstrasse 136 mit 6 Vierzimmerwohnungen gekauft. Die Stadt ist zudem Eigentümerin der Liegenschaften Glattwiesenstrasse 10 (Hort) und 12 (Kindergarten). Im Gebiet wohnen 521 Personen.

Wir bitten den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Bitte um Zustellung einer Übersicht über das Gebiet mit Angabe der Grundeigentümerschaft und der in der Trägerschaft der kooperativen Planung beteiligten Eigentümer_innen.
2. Bitte um Zustellung von Angaben zum Standard der bestehenden Wohnungen sowie zu den Mietzinsen für Bestandes- und Neuvermietungen. Werden die Wohnungen weiterhin unbefristet vermietet?
3. Bitte um Detailangaben zur soziodemographischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft (Familienzusammensetzung, Alter, Einkommen, Bildungsniveau, Verweildauer im Quartier etc).
4. In welcher Form waren und sind die Stadt Zürich und andere kommunale beziehungsweise gemeinnützige Bauträger an der Trägerschaft der kooperativen Planung Altwiesenstrasse beteiligt? Bitte um Angaben zur Organisation der Trägerschaft.
5. Wie ist die Verwaltung in die Planung involviert? Welche Zusagen sind gemacht worden? Bitte um Zustellung der schriftlich vorliegenden Aussagen von AFS und Baukollegium.
6. Welche Aussagen sind von den Grundeigentümer_innen bezüglich Grösse, Ausbaustandard und Preissegment der Neubebauung gemacht worden? Wie ist die Abteilung Gesellschaft und Raum der Stadtentwicklung in die Planung einbezogen worden? Sind die Arbeitshilfen für den Einbezug sozialräumlicher Aspekte beim Planen und Bauen bei der Planung beigezogen worden?
7. Sind die Bewohner_innen, die Nachbarschaft und die Stakeholder im Quartier (Kirche, Quartierverein, soziale Einrichtungen, andere Bauträger, Gemeinwesenarbeit etc) über die Planung informiert worden? Sind kooperative Planungsinstrumente, in denen nicht nur die Grundeigentümer_innen beteiligt sind, geplant? Wenn nein, warum nicht?
8. Bitte um Angaben zum aktuellen Zeitplan der Planung (Auflage und Beschlussfassung Gestaltungsplan, Realisierung und Etappierung der Bauprojekte).
9. Sind erweiterte und alternative Planungsinstrumente (städtebauliche Verträge als Ergänzung zum privaten Gestaltungsplan, öffentlicher Gestaltungsplan, Gebietssanierung gemäss Abschnitt 4 PBG) als Grundlage für die Entwicklung des Gebiets ins Auge gefasst worden? Wenn nein, warum nicht?
10. Die kooperative Planung Altwiesenstrasse wird in einem grösseren Artikel im Fachmagazin Archithese (Ausgabe 5.2015) als modellhaft für die Erschliessung von Ausnutzungsreserven in Gebieten mit gestreuter Eigentümerschaft bezeichnet. Bitte um eine Auflistung weiterer Gebiete, in denen kooperative Planungen mit mehreren Eigentümer_innen, die Ausnutzungsreserven und Arealbonus erschliessen wollen, initiiert worden beziehungsweise geplant sind (bitte mit Angaben zum Stand dieser Planungen).
11. Wurde die Anwohnerschaft im Sinne eines partizipativen Prozesses in die Planung des Bauprojekts Altwiesenstrasse involviert?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Einleitende Bemerkungen

Die Mehrfamilienhäuser im Perimeter der von der Interpellation thematisierten Planung Altwiesen-/ Dübendorfstrasse wurden in den 50er-Jahren des 20. Jahrhunderts als Siedlungseinheit nach dem Bebauungsplan von Stadtbaumeister A. H. Steiner erstellt. Das Geviert entspricht dem für Schwamendingen typischen Siedlungsbild der Gartenstadt, welche sich durch die zusammenhängenden, stark durchgrüneten Bebauungsstrukturen auszeichnet. Heute befinden sich die Mehrfamilienhäuser im Eigentum verschiedener Grundeigentümerschaft. Um die Frage der Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke gemeinsam zu klären, haben sich die Grundeigentümerschaft ab dem Jahr 2010 in der Einfachen Gesellschaft Altwiesen-/Dübendorfstrasse nach Art. 530 ff. OR (SR 220) zusammengeschlossen; seit Mai 2017 sind sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Perimeter Mitglied dieser Einfachen Gesellschaft. Die Stadt Zürich, handelnd durch Immobilien Stadt Zürich, hat in der Einfachen Gesellschaft Altwiesen-/Dübendorfstrasse den Status «Gast». Für die Grundeigentümerschaft sind die Ziele der gemeinsamen Planung die hinreichende Erschliessung aller Grundstücke (auf der Basis eines privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags) und eine etappierte Erneuerung im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten einer Arealüberbauung. Die zukünftige Ausnutzung orientiert sich damit an dem gemäss Bau- und Zonenordnung geltenden Rahmen, womit die Festsetzung durch den Stadtrat erfolgt. Für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung setzt eine solche Überbauung zudem eine besonders gute Gestaltung voraus.

Der Planungsprozess ist in drei Phasen gegliedert und wird von der Grundeigentümerschaft geleitet und finanziert. Die drei Phasen können folgendermassen umschrieben werden:

Phase 1 – Bildung Trägerschaft / Machbarkeit (2010–2012):

- Einbindung der Grundeigentümerschaft, Bildung einer Trägergemeinschaft als einfache Gesellschaft
- Sammlung Bedürfnisse Grundeigentümerschaft, Erarbeitung Entscheidungsgrundlagen für das Vorgehen (inklusive Auslegeordnung über mögliche Planungsinstrumente)

Phase 2 – Städtebauliches Zielbild, Richtprojekt (2013–2014):

- Einbezug Amt für Städtebau (AfS) und Definition der städtischen Vorgaben für Planung
- Workshopverfahren mit einem Team aus Architektur und Landschaftsarchitektur, Begleitemium mit Fach- (Stadt sowie Dritte) und Sachexperten (Grundeigentümerschaft)
- Präsentation im Baukollegium

Phase 3 – Planungsinstrumente (seit 2015):

- Weiterentwicklung städtebauliches Zielbild
- Erarbeitung des Privaten Gestaltungsplans im Rahmen Arealüberbauung (Festsetzung durch Stadtrat gestützt auf § 86 PBG, LS 700.1), ständige Begleitung durch AfS, Stadtinterne Vorvernehmlassung Ende 2015
- Erstellung privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag und privatrechtliche Regelungen

Der heute vorliegende Entwurf des Privaten Gestaltungsplans ist das Ergebnis eines langjährigen Planungsprozesses. Sowohl hinsichtlich der Herausforderung, beim Planungsprozess die Anliegen einer Vielzahl von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu berücksichtigen, als auch hinsichtlich des gewählten kooperativen Vorgehens unter der Grundeigentümerschaft und unter Einbezug der Stadt vermag der Prozess zu überzeugen. Das Amt für Städtebau war ab der Phase II im Prozess involviert (vgl. auch Frage 5). Damit konnte sichergestellt werden, dass für die Stadt wichtige Kriterien berücksichtigt und erfüllt werden. Es besteht bei der vorliegenden Planung die Chance, die Qualitäten und Identitäten der Garten-

stadtsiedlung in verdichteter Form zu erhalten und weiterzuführen, indem wichtige Anforderungen zum Städtebau, dem Frei- und Grünraum, der Nutzung, Erschliessung und Etappierung sinnvoll gelöst und gesichert werden. Die nach den Leitvorstellungen der Gartenstadtbewegung entstandenen Quartiere und Siedlungen sind bedeutende Zeugen der Zürcher Baukultur und der Geschichte der Stadtentwicklung. Es ist sodann auch ein erklärtes Ziel im Entwurf des kommunalen Richtplans, dass die Gartenstadtgebiete transformiert und als zusammenhängendes Stadtquartier mit ihren Qualitäten weiterentwickelt wird. Dabei soll die spezifische Charakteristik beibehalten und der grüne Freiraum trotz baulicher Entwicklung und Verdichtung prägend sein.

Im Zusammenhang mit der räumlichen Entwicklung im Zeichen der Innenentwicklung sind qualitative Anforderungen von zentraler Bedeutung. Die Stadt muss vermehrt eine aktive Rolle einnehmen, damit sowohl die angestrebte Verdichtung als auch angestrebte Qualität realisiert werden können. Der vorliegende Prozess ist für die Stadt selber mit einem Lerneffekt verbunden, wie bei der Innenentwicklung Planungsverfahren und Prozesse zu gestalten sind, damit die genannten Ziele erreicht werden können.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Bitte um Zustellung einer Übersicht über das Gebiet mit Angabe der Grundeigentümerschaft und der in der Trägerschaft der kooperativen Planung beteiligten Eigentümerinnen.»):

Die 45 Parzellen (inklusive Miteigentumswege) innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sind im Eigentum von 13 Eigentümerinnen und Eigentümern. Stand Mai 2018 (gemäss Abbildung) waren dies: CPV/CAP Pensionskasse Coop; Habitat 8000 AG; Verena Noli-Aisslinger; Peter Aisslinger; Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen; Swiss Life AG; Urs, Jonas und Felix Räsamen; Alexander und Eugen Gossauer; Stephan Bühler; Hermann Pfeffer; Pia Hafner-Grossmann; Fibrag Finanz- & Beratungs AG; Stadt Zürich. In der Zwischenzeit haben drei Liegenschaftsverkäufe stattgefunden. Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen hat das Grundstück der Fibrag Finanz- & Beratungs AG erworben. Die CPV/CAP Pensionskasse Coop hat die Grundstücke von Stefan Bühler und Hermann Pfeffer erworben.

Die Stadt Zürich, handelnd durch Immobilien Stadt Zürich, hat in der Einfachen Gesellschaft Altwiesen-/Dübendorfstrasse den Status «Gast».



Abb. zu den Eigentumsverhältnissen aus dem Bericht nach Art. 47 RPV zum privaten Gestaltungsplan, Stand Mai 2018

Zu Frage 2 («Bitte um Zustellung von Angaben zum Standard der bestehenden Wohnungen sowie zu den Mietzinsen für Bestandes- und Neuvermietungen. Werden die Wohnungen weiterhin unbefristet vermietet?»):

Detaillierte Angaben über bestehende und zukünftige Standards und Mietzinse der Wohnungen liegen der Stadt nicht vor. Gemäss Auskunft der Grundeigentümerschaft der 1. Etappe werden die bestehenden Wohnungen zurzeit noch unbefristet vermietet. Bei den neuen Wohnungen wird ein durchschnittlicher Ausbaustandard angestrebt. Da noch keine Bauprojekte vorliegen, kann über die effektiven, zukünftigen Mietzinse noch keine Auskunft gegeben werden. Die Mietzinsgestaltung der zukünftigen Wohnungen ist zudem von der jeweiligen Eigentümerschaft abhängig. Gemäss Aussagen der Grundeigentümerschaft der 1. Etappe werden einige die Kostenmiete anwenden oder sich am Modell der Kostenmiete orientieren, andere orientieren sich an der ortsüblichen, marktkonformen Miete. Bezüglich den Mietzinsen kann auch auf die Antworten zur Frage 6 verwiesen werden.

Zu Frage 3 («Bitte um Detailangaben zur soziodemographischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft (Familienzusammensetzung, Alter, Einkommen, Bildungsniveau, Verweildauer im Quartier etc.):»):

In der Beilage zur vorliegenden Beantwortung der Interpellation (Bericht Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Statistik Stadt Zürich, datiert vom 30. Oktober 2018) sind die der Stadt zur Verfügung stehenden statistischen Daten zum Planungssperimeter zusammengefasst. Es handelt sich dabei insbesondere um Angaben zum Wohnungsbestand, der Bevölkerungszusammensetzung sowie zur Einkommensstatistik.

Zu Frage 4 («In welcher Form waren und sind die Stadt Zürich und andere kommunale beziehungsweise gemeinnützige Bauträger an der Trägerschaft der kooperativen Planung Altwiesenstrasse beteiligt? Bitte um Angaben zur Organisation der Trägerschaft.»):

Immobilien Stadt Zürich ist als Grundeigentümerin mit dem Status «Gast» in der Einfachen Gesellschaft vertreten und hat ihre Anliegen seit der Phase I dort eingebracht. Seit der Phase II war auch die Liegenschaftenverwaltung, im Hinblick auf die zukünftig geplante Wohnüberbauung, involviert. Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen ist seit 2017 als Grundeigentümerin Mitglied der Einfachen Gesellschaft. Als weiterer gemeinnütziger Bauträger ist die Habitat 8000 AG seit Beginn an der Planung beteiligt.

Zu Frage 5 («Wie ist die Verwaltung in die Planung involviert? Welche Zusagen sind gemacht worden? Bitte um Zustellung der schriftlich vorliegenden Aussagen von AFS und Baukollegium.»):

Immobilien Stadt Zürich und die Liegenschaftenverwaltung sind ständiger Gast der Einfachen Gesellschaft (vgl. die Fragen 1 und 4).

Das Amt für Städtebau hatte zu Beginn der Planung Zurückhaltung gegenüber einem Planungsinstrument bzw. Gestaltungsplan gezeigt. Zu gross erschien einerseits die Herausforderung, die Anliegen sämtlicher Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfüllen zu können und andererseits die Qualitätsanforderungen an eine Arealüberbauung zu gewährleisten, zumal diese auch im etappierten Zustand erfüllt werden müssen. Gemeinsam mit der Einfachen Gesellschaft hatte man schliesslich sich darauf geeinigt, dass im Rahmen eines städtebaulichen Workshopverfahrens (Phase II) nachgewiesen werden sollte, ob die Erneuerung des Areals nach einem gemeinsamen städtebaulichen Richtprojekt erfolgsversprechend ist. Das Workshopverfahren wurde vom Amt für Städtebau und von Grün Stadt Zürich begleitet. Das Ergebnis des Workshopverfahrens wurde im September 2014 dem Baukollegium der Stadt Zürich präsentiert. Der Prozess wie auch die städtebauliche Idee wurden dabei als vorbildlich eingestuft und als qualitativ gute Grundlage für die Umsetzung mittels eines Privaten Gestaltungsplans gewürdigt.

Dieser Qualitätsnachweis war Voraussetzung dafür, dass im Rahmen der Phase III der Gestaltungsplanentwurf erarbeitet und das städtebauliche Richtprojekt weiterentwickelt werden konnte. Parallel zum Privaten Gestaltungsplan wurde durch die Grundeigentümerschaft der private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag verfasst. Dieser stellt sicher, dass das

dem Privaten Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt auch umgesetzt werden kann. Im Januar 2018 wurde das städtebauliche Richtprojekt und die Übersetzung und Qualitätssicherung in den Privaten Gestaltungsplan dem Baukollegium erneut vorgestellt. Dieses würdigte das Projekt als bemerkenswertes und gutes Beispiel für die etappierbare Verdichtung der Gartenstadt.

Im Weiteren ist hierzu auf die einleitenden Bemerkungen zu verweisen.

Zu Frage 6 («Welche Aussagen sind von den Grundeigentümerinnen bezüglich Grösse, Ausbaustandard und Preissegment der Neubebauung gemacht worden? Wie ist die Abteilung Gesellschaft und Raum der Stadtentwicklung in die Planung einbezogen worden? Sind die Arbeitshilfen für den Einbezug sozialräumlicher Aspekte beim Planen und Bauen bei der Planung beigezogen worden?»):

Zum heutigen Zeitpunkt liegen bezüglich Grösse, Ausbaustandard und Preissegment keine Angaben vor, da noch keine Planungen für Bauprojekte vorliegen. Gemäss Aussagen der Grundeigentümerschaft der 1. Etappe werden die genannten Kriterien in der Phase Vorprojekt konkretisiert. Das Wohnungsangebot soll im Austausch unter den Grundeigentümerinnen und -eigentümern entwickelt werden. Es wird ein vielfältiges, sich gegenseitig ergänzendes Wohnungsangebot angestrebt.

Die Stadt Zürich, die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen und die Habitat 8000 AG besitzen zusammen rund 40 Prozent der Grundstücksflächen im Perimeter. Damit ist absehbar, dass mehr als ein Drittel der Wohnungen in diesem Perimeter zukünftig im gemeinnützigen Bereich nach dem Prinzip der Kostenmiete angeboten werden. Dieser Anteil wird höher sein als heute, da auf den Grundstücken der Stadt Zürich noch keine Wohnungen bestehen und die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen ihre Liegenschaften erst kürzlich erworben hat.

Die Abteilung Gesellschaft und Raum der Stadtentwicklung war am Planungsprozess nicht beteiligt. Die Anliegen der sozialen Stadtentwicklung, welche in der Arbeitshilfe «Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen» zusammengefasst sind, müssen bei hoheitlichen – d. h. von der Verwaltung der Stadt Zürich geführten – räumlichen Planungsprozessen Berücksichtigung finden.

Die vorliegende Planung erfolgt unter der Leitung privater Grundeigentümerschaft (Einfache Gesellschaft Altwiesen-/Dübendorfstrasse). In Bezug auf die in der Arbeitshilfe aufgeführten sozialräumlichen Anliegen kann festgehalten werden, dass viele davon stufengerecht und der Art der Planung entsprechend berücksichtigt wurden. So verfolgt die gesamte Planung das Ziel einer etappierten Erneuerung, welche durch den Privaten Gestaltungsplan sichergestellt werden kann. Durch das gemeinsame städtebauliche Entwicklungskonzept wird gewährleistet, dass die zusammenhängende Identität des Areals erhalten bleibt. Thematisch war auch eine qualitativ hochwertige und ausreichende Frei- und Grünraumversorgung von Beginn weg ein zentrales Anliegen. Mit dem Privaten Gestaltungsplan wird weiter sichergestellt, dass soziale Infrastrukturen wie Kindergärten und Gemeinschaftsräume erstellt werden und wo sinnvoll auch bauliche Voraussetzungen für Gewerbenutzungen ermöglicht werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist wie oben erwähnt ein hoher Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau sichergestellt. Da bei der Planung die grosse Herausforderung v. a. in der gelingenden Koordination der unterschiedlichen Anliegen der Grundeigentümerschaft lag, waren partizipative Elemente mit Blick auf die Quartierbevölkerung weniger im Fokus der Planung (vgl. Frage 7). Im Hinblick auf die Prozessschritte der baulichen Umsetzung (vorerst der 1. Etappe) werden aus Sicht des Stadtrats Aspekte der Information und Partizipation klar stärker zu berücksichtigen sein.

Zu Frage 7 («Sind die Bewohnerinnen, die Nachbarschaft und die Stakeholder im Quartier (Kirche, Quartierverein, soziale Einrichtungen, andere Bauträger, Gemeinwesenarbeit etc) über die Planung informiert worden? Sind kooperative Planungsinstrumente, in denen nicht nur die Grundeigentümerinnen beteiligt sind, geplant? Wenn nein, warum nicht?»):

Die Planung wurde im Rahmen einer Quartierinformation im Januar 2018 vorgestellt. Diese Veranstaltung war öffentlich und konnte von Interessierten besucht werden. Zu diesem Anlass wurde von der Einfachen Gesellschaft ein Informationsschreiben über die Projektentwicklung erstellt. Darin waren die wichtigsten Eckwerte (bisherige Abklärungen, Projektstand, weiteres Vorgehen) zusammengefasst. Zusammen mit einem Begleitschreiben und dem Hinweis auf die Quartierveranstaltung wurde ein Informationsschreiben der Grundeigentümerschaft für die Abgabe an die Mieterinnen und Mieter zur Verfügung gestellt.

Inwieweit die einzelnen Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen der nächsten Planungsschritte, etwa im Hinblick auf die Bauprojekte, weitere Stakeholder einbeziehen, ist derzeit offen und dürfte je nach Grundeigentümerinnen und -eigentümer unterschiedlich sein. Gemäss Aussage der Grundeigentümerschaft der 1. Etappe sollen die heutigen Mieterinnen und Mieter frühzeitig über den weiteren Projektverlauf informiert werden. Mehrheitlich wird eine Unterstützung bei der Wohnungssuche, teilweise inklusive Ersatzangebot oder auch Vormieterrecht, in Aussicht gestellt.

Zu Frage 8 («Bitte um Angaben zum aktuellen Zeitplan der Planung (Auflage und Beschlussfassung Gestaltungsplan, Realisierung und Etappierung der Bauprojekte).»):

Der Private Gestaltungsplan wird vom 16. Januar 2019 bis 20. März 2019 öffentlich aufgelegt. Parallel dazu finden die Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung statt. Nach erfolgter Bereinigung des Privaten Gestaltungsplans folgen die weiteren Verfahrensschritte (Zustimmungsbeschluss zum Privaten Gestaltungsplan durch Stadtrat, Genehmigung durch Kanton, Inkraftsetzungsbeschluss durch Stadtrat) mit den jeweiligen Rekursfristen. Voraussetzung für die stadträtliche Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan wird sein, dass der private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag von allen Grundeigentümerinnen und -eigentümern unterzeichnet ist. Vorbehältlich Rechtsmittelverfahren ist in etwa 1,5 Jahren mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans zu rechnen. Darauf aufbauend kann die Planung der 1. Etappe erfolgen. Gestützt auf den Privaten Gestaltungsplan hat die Grundeigentümerschaft den geforderten Qualitätsnachweis zu erbringen. Mit dem Baustart der 1. Etappe dürfte bei optimalem Projektverlauf somit in drei bis vier Jahren zu rechnen sein. Der Zeitpunkt der Realisierung weiterer Etappen ist derzeit offen.

Zu Frage 9 («Sind erweiterte und alternative Planungsinstrumente (städtebauliche Verträge als Ergänzung zum privaten Gestaltungsplan, öffentlicher Gestaltungsplan, Gebietssanierung gemäss Abschnitt 4 PBG) als Grundlage für die Entwicklung des Gebiets ins Auge gefasst worden? Wenn nein, warum nicht?»):

Es wurde eine Auslegeordnung über mögliche Planungsinstrumente erstellt. Dabei war zu berücksichtigen, dass sich neben dem Verfahren der Nutzungsplanung auch die Frage nach dem geeigneten Verfahren für die hinreichende Erschliessung der Grundstücke stellte. Die Privaten wie auch das Amt für Städtebau erachteten schliesslich einen Privaten Gestaltungsplan in Verbindung mit einem privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag als zielführend. Der Private Gestaltungsplan erlaubt es der Grundeigentümerschaft, die Ausnutzung im Rahmen einer Arealüberbauung in Etappen zu realisieren und gleichzeitig die notwendige Qualitätssicherung sicherzustellen. Mit dem privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag werden in Koordination mit dem Gestaltungsplan baureife Grundstücke geschaffen und die Zugänge zu den einzelnen Grundstücken geregelt. Der Vertrag regelt weiter den Geldausgleich für Wertunterschiede bei den Landumlegungen sowie die Kostentragung für die Erstellung von gemeinschaftlichen Erschliessungsanlagen und gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen wie Gemeinschaftsräume, Spielflächen, Fusswegverbindungen usw. Der Vertrag ordnet die Rechtsverhältnisse und Dienstbarkeiten neu.

Die vorliegende Planung bewegt sich im Rahmen der von der BZO zulässigen Ausnutzung. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Regelung des Mehrwertausgleichs war somit nicht nötig. Ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Sicherung von qualitativen Kriterien erübrigt sich, weil dies mit dem Instrument des Privaten Gestaltungsplans hinreichend gesteuert werden kann.

Öffentliche Gestaltungspläne (§ 84 PBG) stellen eine hoheitliche Planung dar und können festgesetzt werden, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich vorwiegend um eine von privaten Grundeigentümerinnen und -eigentümern getriebene Planung, die gemeinsam eine Arealentwicklung anstreben. Wie aus der Beantwortung der Fragen in der Interpellation hervorgeht, konnte die Stadt Zürich die Planung begleiten und wichtige öffentliche Interessen einbringen. Gründe für eine hoheitliche Planung in Form eines Öffentlichen Gestaltungsplans waren nicht gegeben.

Die Gebietssanierung gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) ist ebenfalls ein hoheitliches Planungsinstrument. Es findet Anwendung auf überbaute Gebiete, deren prekärer Zustand und deren offensichtliches Missverhältnis zur BZO einer Erneuerung bedürfen. Die Gebietsanierung kann bei baulichen oder wohnhygienischen Missständen angeordnet werden und ist mit erheblichen Eingriffen in die Eigentumsfreiheit der betroffenen Grundeigentümerschaft verbunden. Vorliegend sind die Voraussetzungen für eine Gebietssanierung nach § 186 f. PBG nicht gegeben.

Zu Frage 10 («Die kooperative Planung Altwiesenstrasse wird in einem grösseren Artikel im Fachmagazin Archithese (Ausgabe 5.2015) als modellhaft für die Erschliessung von Ausnutzungsreserven in Gebieten mit gestreuter Eigentümerschaft bezeichnet. Bitte um eine Auflistung weiterer Gebiete, in denen kooperative Planungen mit mehreren Eigentümerinnen, die Ausnutzungsreserven und Arealbonus erschliessen wollen, initiiert worden beziehungsweise geplant sind (bitte mit Angaben zum Stand dieser Planungen).»):

Nach Einschätzung des Stadtrats ist die Planung Altwiesen-/Dübendorfstrasse weit mehr als eine blosser Aktivierung von Ausnutzungsreserven. Es geht in der vorliegenden Planung auch um die Frage nach der Erneuerung einer bestehenden, als Einheit entstandenen Siedlungsstruktur mit heute gestreutem Grundeigentum. Eine Frage, die sich im Zusammenhang mit der Verdichtung in Zukunft akzentuieren wird. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, wenn wie vorliegend entsprechende Siedlungsstrukturen mit einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung und in Etappen erneuert werden können. Neben der baulichen Struktur können durch die gemeinsame Planung auch Fragen der Erschliessung und der Frei- und Grünraumversorgung mit einer hohen Qualitätssicherung geregelt werden. Es kann diesbezüglich auf die einleitenden Bemerkungen verwiesen werden.

Aktuell zeichnet sich bei der Grubenackerstrasse, neben dem städtischen Entwicklungsgebiet Thurgauerstrasse, eine in ihrer Komplexität vergleichbare Planung ab. Mehrere Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben sich dort zusammengeschlossen, um mit der Stadt eine gemeinsame Entwicklung anzugehen. Der Planungsprozess steht jedoch noch am Anfang. Ob sich dieser Prozess, wie in den einleitenden Bemerkungen für die Altwiesen-/Dübendorfstrasse beschrieben, ausgestalten wird, wird sich noch zeigen. Weitere Beispiele sind zum heutigen Zeitpunkt keine bekannt. Es ist aber davon auszugehen, dass sich im Zusammenhang mit der Innenentwicklung vermehrt vergleichbare Planungen abzeichnen werden.

Zu Frage 11 («Wurde die Anwohnerschaft im Sinne eines partizipativen Prozesses in die Planung des Bauprojekts Altwiesenstrasse involviert?»):

Im bisherigen Projektverlauf wurde kein partizipativer Prozess mit den Mieterinnen und Mietern durchgeführt (vgl. auch Antworten zu Frage 7). Gemäss Auskunft der Grundeigentümerschaft der 1. Etappe wird im Hinblick auf das Bauprojekt ein Kommunikationskonzept erarbeitet und die heutigen Mieterinnen und Mieter werden eingebunden. Gemeinsam soll eine Informationsveranstaltung durchgeführt werden mit dem Ziel, das Vorprojekt und allenfalls auch das Bauprojekt vorzustellen und zu erklären.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Altwiesen-/ Dübendorfstrasse

0	Steckbrief	3
1	Wohnungsbestand	4
2	Bevölkerung	6
A	Bevölkerungsbestand	6
B	Haushaltsstruktur	11
3	Einkommensstatistik	14
4	Einbürgerungen	24
5	Weitere Statistiken	25
6	Siedlungsübersicht	26
	Glossar	27

Herausgeberin
Stadt Zürich
Statistik
Postfach, 8022 Zürich

044 412 08 00
statistik@zuerich.ch

[www.stadt-zuerich.ch/
statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

30.10.2018

Fotografie

0

Steckbrief

Steckbrief

► der Wohnsiedlung

A small square icon with a blue border containing the text 'T_0.1' in blue.

Übersicht

Siedlung
Quartier
Baujahr
Anzahl Wohngebäude

Daten

Altwiesen-Dübendorfstr.
Hirzenbach
1951-1960
30

1

Wohnungsbestand

Wohnungsbestand

► nach Zimmerzahl im Vergleich, 2017

T_1.1

Zimmerzahl	Wohnsiedlung	Quartier	Stadt Zürich	Wohnsiedlung in %	Quartier in %	Stadt Zürich in %
1-Zimmer-Whg	1	556	26 421	0,5	9,3	11,9
2-Zimmer-Whg	37	1 261	49 925	16,7	21,2	22,5
3-Zimmer-Whg	128	2 483	79 734	57,7	41,7	35,9
4-Zimmer-Whg	55	1 342	46 922	24,8	22,5	21,1
5-Zimmer-Whg	1	256	13 193	0,5	4,3	5,9
6Plus-Zimmer-Whg	–	61	6 054	–	1,0	2,7
Total	222	5 959	222 249	100,0	100,0	100,0

Durchschnittliche Wohnfläche (m2)

► nach Zimmerzahl im Vergleich, 2017

T_1.2

Zimmerzahl	Wohnsiedlung	Quartier	Stadt Zürich
1-Zimmer-Whg	41,0	31,9	33,3
2-Zimmer-Whg	55,6	54,9	57,8
3-Zimmer-Whg	62,8	70,9	76,1
4-Zimmer-Whg	78,5	91,8	100,8
5-Zimmer-Whg	90,0	127,3	130,9
6Plus-Zimmer-Whg	–	178,4	185,9

Hinweis Nur Wohnflächen von «statistischen» Wohnungen (Wohnungen mit Kocheinrichtung) berücksichtigt.

Durchschnittlicher Wohnflächenkonsum (m2/Person)

► nach Zimmerzahl im Vergleich, 2017

T_1.3

Zimmerzahl	Wohnsiedlung	Quartier	Stadt Zürich
1-Zimmer-Whg	41,0	26,7	28,1
2-Zimmer-Whg	40,3	39,9	42,2
3-Zimmer-Whg	27,3	34,0	39,1
4-Zimmer-Whg	26,7	29,7	36,6
5-Zimmer-Whg	90,0	32,6	41,7
6Plus-Zimmer-Whg	–	35,4	55,9
Total	28,6	33,0	39,1

Hinweis Nur bewohnte «statistische» Wohnungen (Wohnungen mit Kocheinrichtung) berücksichtigt.

Belegungsquote (Personen/Wohnung)

► nach Zimmerzahl im Vergleich, 2017

T_1.4

Zimmerzahl	Wohnsiedlung	Quartier	Stadt Zürich
1-Zimmer-Whg	1,0	1,2	1,2
2-Zimmer-Whg	1,4	1,4	1,4
3-Zimmer-Whg	2,3	2,1	1,9
4-Zimmer-Whg	2,9	3,1	2,7
5-Zimmer-Whg	1,0	3,9	3,1
6Plus-Zimmer-Whg	–	4,5	3,3

Hinweis Nur belegte Wohnungen mit Kocheinrichtungen berücksichtigt.

Anzahl Wohnungen

► nach Wohnungstyp, 2017

T_1.5

Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen
Standardwohnung	213
Wochenaufenthalter	6
Zweitwohnung	1
Noch nicht zugewiesen	1
Unbekannt	1

Hinweis Eine Liste der unbekanntenen Wohnungstypen kann bei Statistik Stadt Zürich angefordert werden.

2
A

Bevölkerung
Bevölkerungsbestand

Bevölkerungsbestand

► nach Herkunft, 2007-2017

T_2.1

Jahr	Total	SchweizerInnen	AusländerInnen	AusländerInnen-Anteil (%)
2017	506	261	245	48,4
2016	514	276	238	46,3
2015	509	272	237	46,6
2014	513	263	250	48,7
2013	501	257	244	48,7
2012	479	253	226	47,2
2011	478	260	218	45,6
2010	472	249	223	47,2
2009	475	241	234	49,3
2008	461	232	229	49,7
2007	463	230	233	50,3

Bevölkerungsbestand

► nach Herkunft im Vergleich, 2017

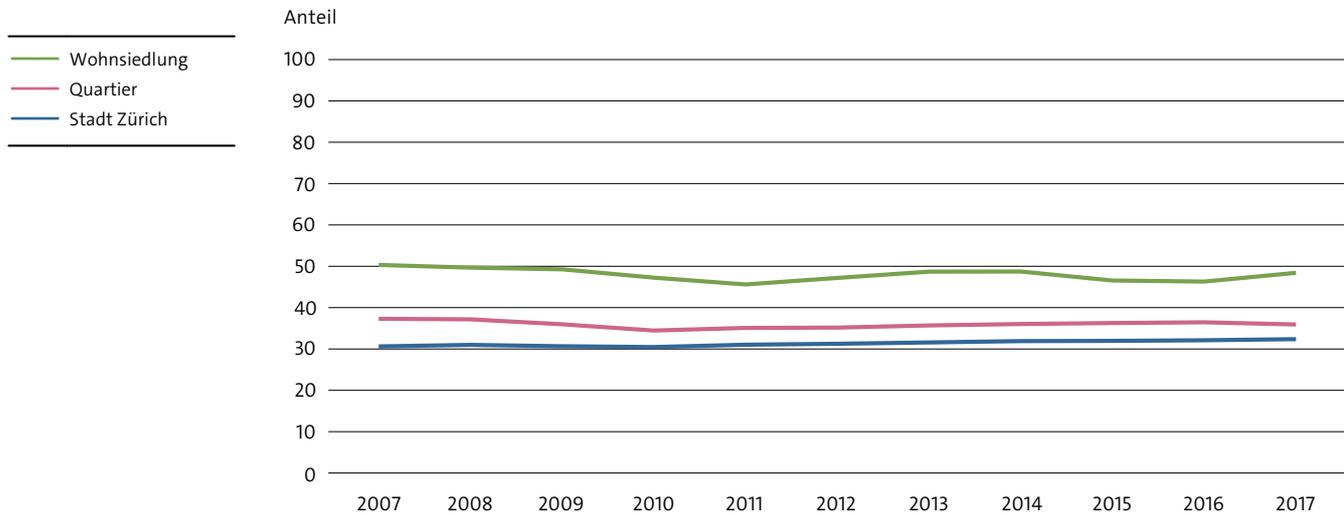
T_2.2

Vergleichsgebiet	AusländerInnen-Anteil (%)	SchweizerInnen	AusländerInnen
Stadt Zürich	32,4	286 255	137 055
Hirzenbach	35,9	8 091	4 536
Altwiesen-Dübendorfstrasse	48,4	261	245

Ausländer/-innen-Anteil

► im Vergleich, 2007-2017

G_2.1



Bevölkerungsbestand

► nach Staatsangehörigkeit, 2007-2017

T_2.3

Nationalität	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
Schweiz	230	232	241	249	260	253	257	263	272	276	261
Portugal	27	32	35	36	36	45	50	47	49	47	49
Italien	17	16	15	17	22	23	23	23	21	25	20
Spanien	12	13	9	9	8	11	12	13	16	16	17
Türkei	23	22	18	14	7	7	15	16	13	16	17
Serbien	–	–	–	25	24	21	19	22	19	18	13
China	4	1	1	–	–	–	–	–	4	5	13
Deutschland	10	13	19	22	21	16	14	16	11	9	10
Kosovo	–	–	–	11	8	7	13	14	9	9	8
Montenegro	–	–	–	8	9	10	9	9	7	7	7
Indien	9	7	7	7	8	7	10	7	6	6	7
Bosnien und Herzegowina	11	10	10	7	7	7	8	6	7	7	6
Sri Lanka	9	9	5	5	9	7	7	8	7	6	6
Polen	1	2	2	2	2	2	2	4	5	5	6
Angola	–	–	1	–	–	–	5	5	4	4	5
Somalia	–	2	2	2	1	1	1	4	4	4	5
Griechenland	3	4	4	4	4	6	11	9	10	8	4
Irak	–	–	4	5	5	5	4	4	4	4	4
Österreich	2	1	1	1	2	1	1	4	4	4	4
Mazedonien	6	4	5	4	4	5	5	3	3	3	4
Übrige	99	93	96	44	41	45	35	36	34	35	40

Bevölkerungsbestand

► nach Herkunftsregion in Prozent, 2007-2017

T_2.4

Herkunft	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
Schweiz	49,7	50,3	50,7	52,8	54,4	52,8	51,3	51,3	53,4	53,7	51,6
Nordwesteuropa	3,5	3,7	4,6	5,7	5,4	4,4	4,0	4,9	3,9	3,3	3,6
Südeuropa	12,7	14,1	13,3	14,0	14,6	17,7	19,2	17,9	18,9	18,7	17,8
Südosteuropa	17,7	15,4	14,7	14,2	13,2	12,5	12,6	12,1	9,4	9,3	8,1
Übriges Europa	6,0	6,1	5,1	4,0	2,9	3,1	4,6	4,5	4,7	5,3	6,1
Rest der Welt	10,4	10,4	11,6	9,3	9,4	9,4	8,4	9,4	9,6	9,7	12,8

Bevölkerungsbestand

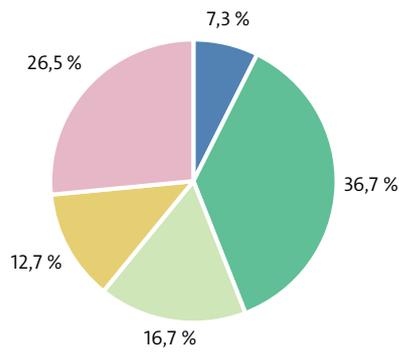
► nach Herkunftsregion in Prozent im Vergleich, 2017

T_2.5

Herkunftsregion	Wohnsiedlung	Quartier	Stadt Zürich
Schweiz	51,6	64,1	67,6
Nordwesteuropa	3,6	6,1	11,9
Südeuropa	17,8	11,4	7,5
Südosteuropa	8,1	5,8	2,5
Übriges Europa	6,1	3,8	3,8
Rest der Welt	12,8	8,8	6,6

Ausländische Wohnbevölkerung ▶ nach Herkunftsregion, 2017	G_2.2
---	--------------

- Nordwesteuropa
- Südeuropa
- Südosteuropa
- Übriges Europa
- Rest der Welt



Nordwesteuropa Belgien, Dänemark, Deutschland, Frankreich, Grossbritannien, Liechtenstein, Luxemburg, Monaco, Niederlande, Österreich

Südeuropa Andorra, Griechenland, Italien, Portugal, San Marino, Spanien, Vatikanstadt

Südosteuropa Albanien, Serbien, Montenegro, Kroatien, Slowenien, Bosnien und Herzegowina, Mazedonien, Kosovo

Übriges Europa Bulgarien, Finnland, Irland, Island, Norwegen, Malta, Polen, Rumänien, Schweden, Russland, Tschechien, Türkei, Ungarn, Zypern, Slowakei, übrige europ. Staaten

Rest der Welt Alle aussereuropäischen Staaten

Altersstruktur

► in 5-Jahresaltersklassen, 2007-2017

T_2.6

Alter	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
0-4	36	33	31	30	29	30	25	32	33	32	26
5-9	22	22	24	28	38	33	28	31	28	31	31
10-14	17	22	25	21	20	25	27	26	25	31	30
15-19	24	17	20	21	14	17	29	27	28	24	27
20-24	36	37	46	45	45	41	42	47	49	42	32
25-29	49	50	50	38	43	46	55	56	55	57	50
30-34	43	51	46	54	55	55	46	48	33	44	48
35-39	44	38	38	39	41	38	46	45	57	46	50
40-44	30	35	42	42	35	39	39	34	36	37	39
45-49	36	28	23	21	30	29	35	39	37	37	41
50-54	23	31	33	34	29	31	28	24	25	29	28
55-59	27	22	21	23	23	19	28	30	34	32	33
60-64	20	21	26	22	22	23	24	21	21	22	19
65-69	11	11	9	12	15	16	17	22	17	19	20
70-74	10	9	10	10	8	8	8	7	10	12	12
75-79	14	11	7	8	5	6	5	7	6	6	7
80-84	16	18	17	15	14	9	7	4	3	1	2
85-89	3	4	6	8	9	12	10	11	9	7	5
90-94	1	1	1	1	3	1	2	2	3	5	6
95-99	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
100 u. älter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Altersstruktur

► gruppiert, 2007-2017

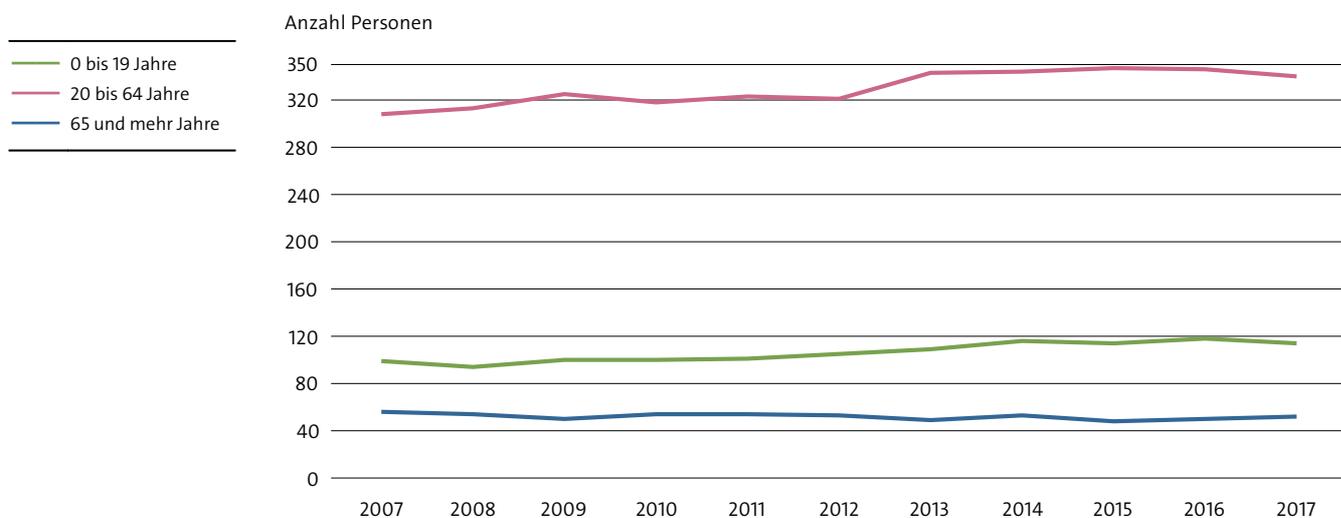
T_2.7

Alter	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
0 bis 19 Jahre	99	94	100	100	101	105	109	116	114	118	114
20 bis 64 Jahre	308	313	325	318	323	321	343	344	347	346	340
65 Jahre und älter	56	54	50	54	54	53	49	53	48	50	52

Altersstruktur

► gruppiert, 2007-2017

G_2.3



Altersstruktur

► gruppiert in Prozent im Vergleich, 2017

T_2.8

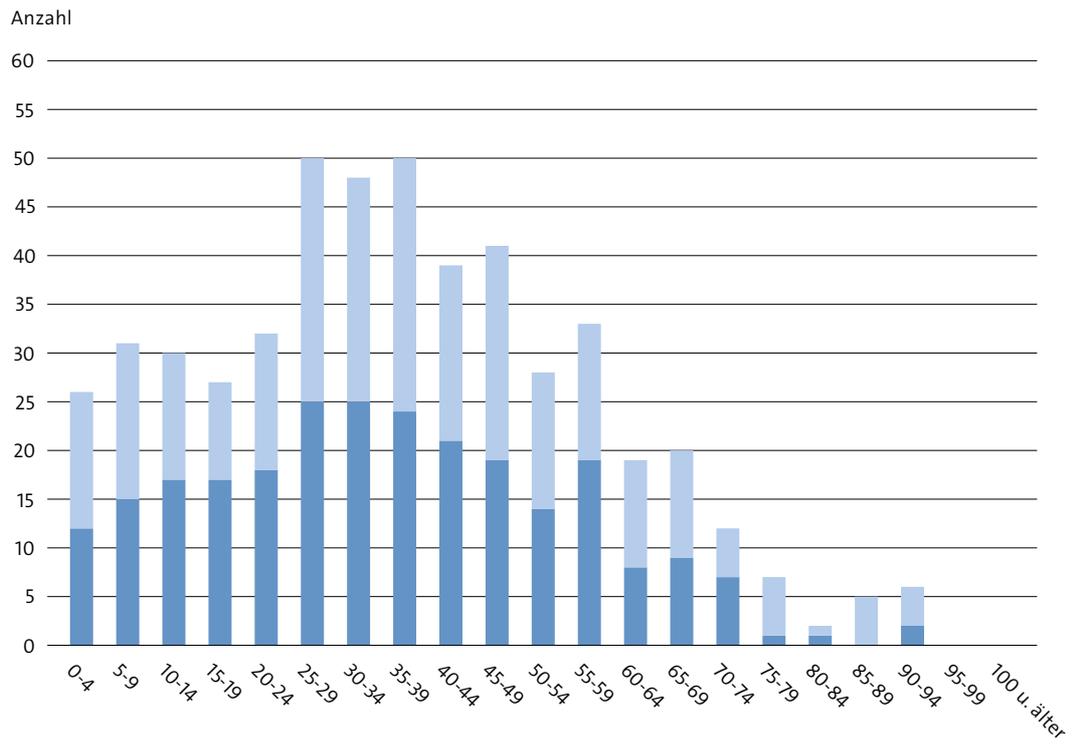
Altersklasse	Wohnsiedlung	Quartier	Stadt Zürich
0 bis 19 Jahre	22,5	20,9	16,8
20 bis 64 Jahre	67,2	64,4	68,7
65 Jahre und älter	10,3	14,8	14,6

Altersstruktur

► nach Geschlecht, 2017

G_2.4

■ männlich
■ weiblich



B Haushaltsstruktur

Haushaltsstruktur

► nach Haushaltstyp, 2007-2017

T_2.9

Haushaltstyp	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
Ehepaar	–	–	–	–	–	–	72	66	66	66	75
Ehepaar mit Kinder	–	–	–	–	–	–	163	179	209	209	209
Ein-Elternhaushalt	–	–	–	–	–	–	57	44	49	49	51
Eingetragenes Paar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Eingetragenes Paar mit Kinder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Einpersonenhaushalt	–	–	–	–	–	–	70	73	71	69	67
Familien-Verbund	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Generationenhaushalt	–	–	–	–	–	–	16	7	7	11	3
Paar mit Kind(ern)	–	–	–	–	–	–	3	7	10	14	4
Patchwork-Haushalt	–	–	–	–	–	–	3	14	9	10	16
Sammel-Wohngemeinschaft	–	–	–	–	–	–	4	4	5	5	4
Unbekannt	463	461	475	472	478	479	–	–	–	–	–
Unbekannt wegen Aggregation	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Wohngemeinschaft	–	–	–	–	–	–	44	44	36	21	19
Wohngemeinschaft mit Kindern	–	–	–	–	–	–	23	31	17	16	12
Zweipersonenhaushalt	–	–	–	–	–	–	46	44	30	44	46

Haushaltsstruktur

► nach Haushaltstyp in Prozent im Vergleich, 2017

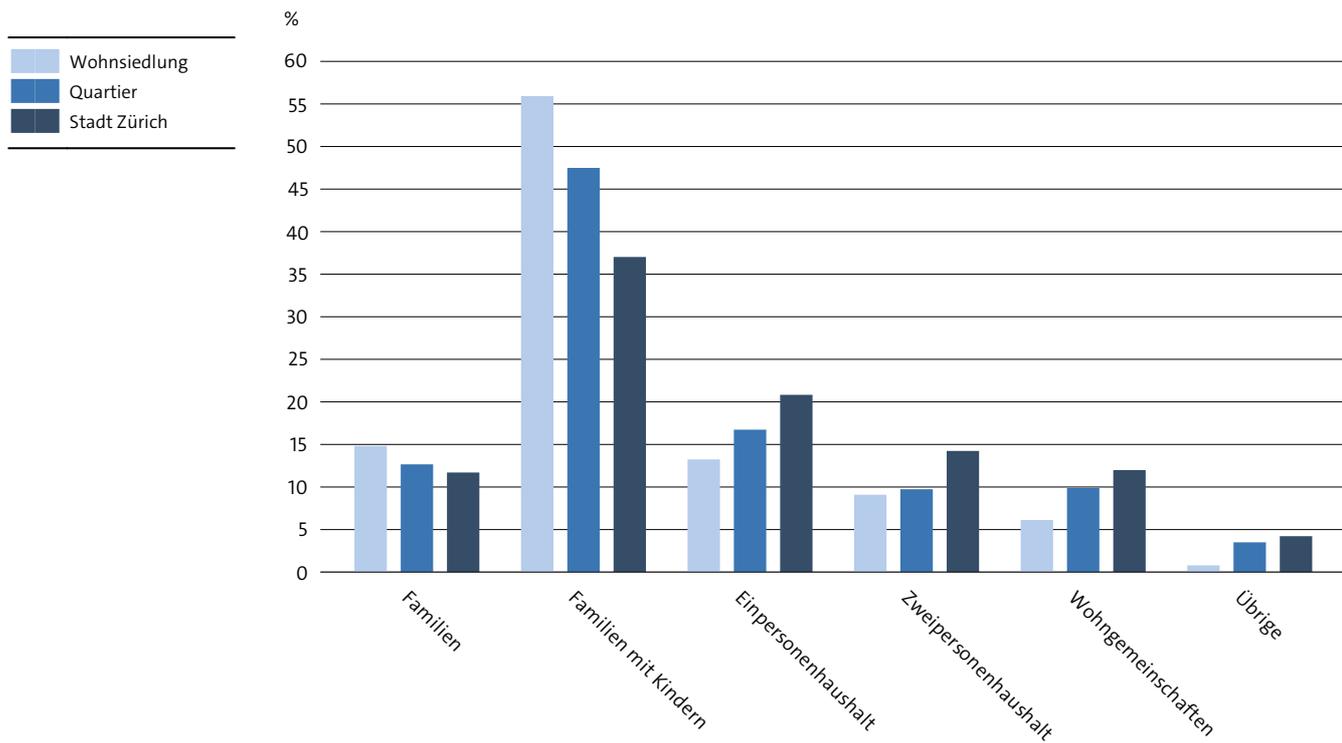
T_2.10

Haushaltstyp	Wohnsiedlung	Quartier	Stadt Zürich
Ehepaar	14,8	12,5	11,3
Ehepaar mit Kinder	41,3	34,1	25,8
Ein-Elternhaushalt	10,1	7,2	5,2
Eingetragenes Paar	–	0,1	0,4
Eingetragenes Paar mit Kinder	–	–	0,0
Einpersonenhaushalt	13,2	16,7	20,8
Familien-Verbund	–	–	0,0
Generationenhaushalt	0,6	1,8	1,4
Paar mit Kind(ern)	0,8	2,8	3,8
Patchwork-Haushalt	3,2	1,5	0,8
Sammel-Wohngemeinschaft	0,8	3,5	4,2
Wohngemeinschaft	3,8	5,5	7,4
Wohngemeinschaft mit Kindern	2,4	4,4	4,6
Zweipersonenhaushalt	9,1	9,7	14,2

Haushaltsstruktur

G_2.5

► nach Haushaltstyp im Vergleich, 2017



Haushaltsstruktur

T_2.11

► nach Personentyp, 2013-2017

Personentyp	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
E (Elternteil einer erwachsenen Person)	-	-	-	-	-	-	5	2	2	3	1
EF (Ehefrau bei Ehepaaren)	105	101	99	99	101	100	93	92	98	96	100
EM (Einzelperson Minderjährig)	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
EP1 (1. Partner einer eingetragenen Partnerschaft)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EP2 (2. Partner einer eingetragenen Partnerschaft)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EV (Einzelperson Volljährig)	124	130	137	135	128	136	152	160	136	137	135
FM (Familienmitglied)	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-
FV (Familienvorstand bei Ehepaaren)	105	101	99	99	101	100	93	92	98	96	99
KI (Kind)	115	114	120	121	127	124	95	102	105	106	102
MA (Alleinerziehende Mutter)	14	15	20	17	21	18	24	22	25	25	24
P1 (1. Partner eines Paares mit Kinderbindung)	-	-	-	-	-	-	1	2	2	3	1
P2 (2. Partner eines Paares mit Kinderbindung)	-	-	-	-	-	-	1	2	2	3	1
VA (Alleinerziehender Vater)	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	2
VK (Volljähriges Kind)	-	-	-	-	-	-	35	37	41	44	41

Anzahl Haushalte

► nach Haushaltsgrösse und Zimmerzahl, 2017

T_2.12

Haushaltsgrösse	Total	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6- u.m.-Zi
1-Personen-Haushalt	67	1	25	32	8	1	–
2-Personen-Haushalt	72	–	10	48	14	–	–
3-Personen-Haushalt	42	–	2	27	13	–	–
4-Personen-Haushalt	27	–	–	14	13	–	–
5-Personen-Haushalt	10	–	–	5	5	–	–
6-Personen-Haushalt	–	–	–	–	–	–	–
7-und-mehr-Personen-Haushalt	1	–	–	–	1	–	–
Total	219	1	37	126	54	1	–

3

Einkommensstatistik

Einkommensverteilung der Wohnsiedlung

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten, 2015

T_3.1

Einkommen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Eineltertarif
0	12	5	6
0.1 bis 30.0	41	8	7
30.1 bis 50.0	20	24	1
50.1 bis 60.0	18	11	1
60.1 bis 70.0	6	10	–
70.1 bis 80.0	2	10	–
80.1 bis 100.0	1	10	1
100.1 bis 150.0	2	5	–
150.1 bis 200.0	1	–	–
200.1 bis 250.0	–	–	–
250.1 bis 300.0	–	–	–
über 300	–	–	–

Einkommensverteilung der Wohnsiedlung

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten in Prozent, 2015

T_3.2

Einkommen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Eineltertarif
0	11,7	6,0	37,5
0.1 bis 30.0	39,8	9,6	43,8
30.1 bis 50.0	19,4	28,9	6,3
50.1 bis 60.0	17,5	13,3	6,3
60.1 bis 70.0	5,8	12,0	–
70.1 bis 80.0	1,9	12,0	–
80.1 bis 100.0	1,0	12,0	6,3
100.1 bis 150.0	1,9	6,0	–
150.1 bis 200.0	1,0	–	–
200.1 bis 250.0	–	–	–
250.1 bis 300.0	–	–	–
über 300	–	–	–

Einkommensverteilung im Quartier

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten, 2015

T_3.3

Einkommen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Einelterntarif
0	478	73	90
0.1 bis 30.0	1 246	238	100
30.1 bis 50.0	942	440	81
50.1 bis 60.0	325	232	28
60.1 bis 70.0	190	218	15
70.1 bis 80.0	109	173	14
80.1 bis 100.0	84	236	6
100.1 bis 150.0	56	181	6
150.1 bis 200.0	11	26	1
200.1 bis 250.0	3	8	1
250.1 bis 300.0	–	3	–
über 300	5	3	–

Einkommensverteilung im Quartier

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten in Prozent, 2015

T_3.4

Einkommen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Einelterntarif
0	13,9	4,0	26,3
0.1 bis 30.0	36,1	13,0	29,2
30.1 bis 50.0	27,3	24,0	23,7
50.1 bis 60.0	9,4	12,7	8,2
60.1 bis 70.0	5,5	11,9	4,4
70.1 bis 80.0	3,2	9,4	4,1
80.1 bis 100.0	2,4	12,9	1,8
100.1 bis 150.0	1,6	9,9	1,8
150.1 bis 200.0	0,3	1,4	0,3
200.1 bis 250.0	0,1	0,4	0,3
250.1 bis 300.0	–	0,2	–
über 300	0,1	0,2	–

Einkommensverteilung in der Stadt Zürich

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten, 2015

T_3.5

Einkommen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Eineltertarif
0	13 606	1 622	1 261
0.1 bis 30.0	40 284	4 858	2 507
30.1 bis 50.0	31 423	7 723	2 618
50.1 bis 60.0	14 560	4 507	1 103
60.1 bis 70.0	11 769	4 712	767
70.1 bis 80.0	8 381	4 296	616
80.1 bis 100.0	10 032	7 006	805
100.1 bis 150.0	9 459	9 406	830
150.1 bis 200.0	2 341	3 926	226
200.1 bis 250.0	872	1 786	111
250.1 bis 300.0	401	958	66
über 300	768	2 012	101

Einkommensverteilung in der Stadt Zürich

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten in Prozent, 2015

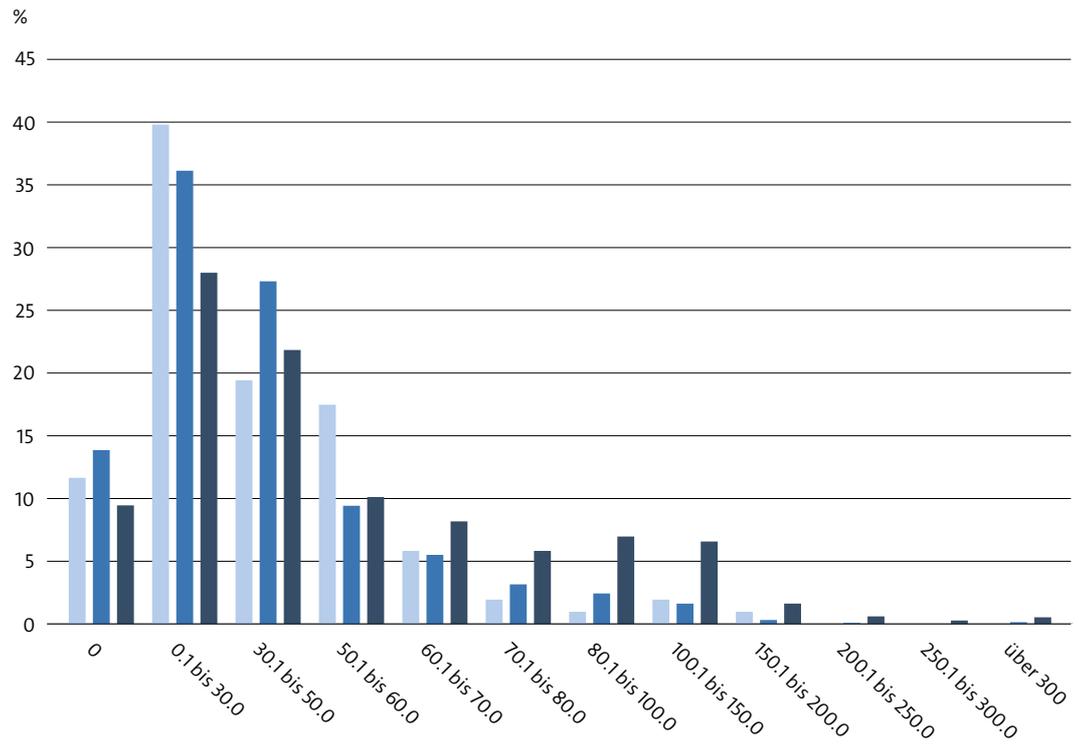
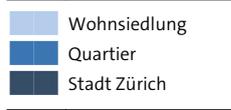
T_3.6

Einkommen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Eineltertarif
0	9,5	3,1	11,5
0.1 bis 30.0	28,0	9,2	22,8
30.1 bis 50.0	21,8	14,6	23,8
50.1 bis 60.0	10,1	8,5	10,0
60.1 bis 70.0	8,2	8,9	7,0
70.1 bis 80.0	5,8	8,1	5,6
80.1 bis 100.0	7,0	13,3	7,3
100.1 bis 150.0	6,6	17,8	7,5
150.1 bis 200.0	1,6	7,4	2,1
200.1 bis 250.0	0,6	3,4	1,0
250.1 bis 300.0	0,3	1,8	0,6
über 300	0,5	3,8	0,9

Einkommensverteilung im Vergleich

G_3.1

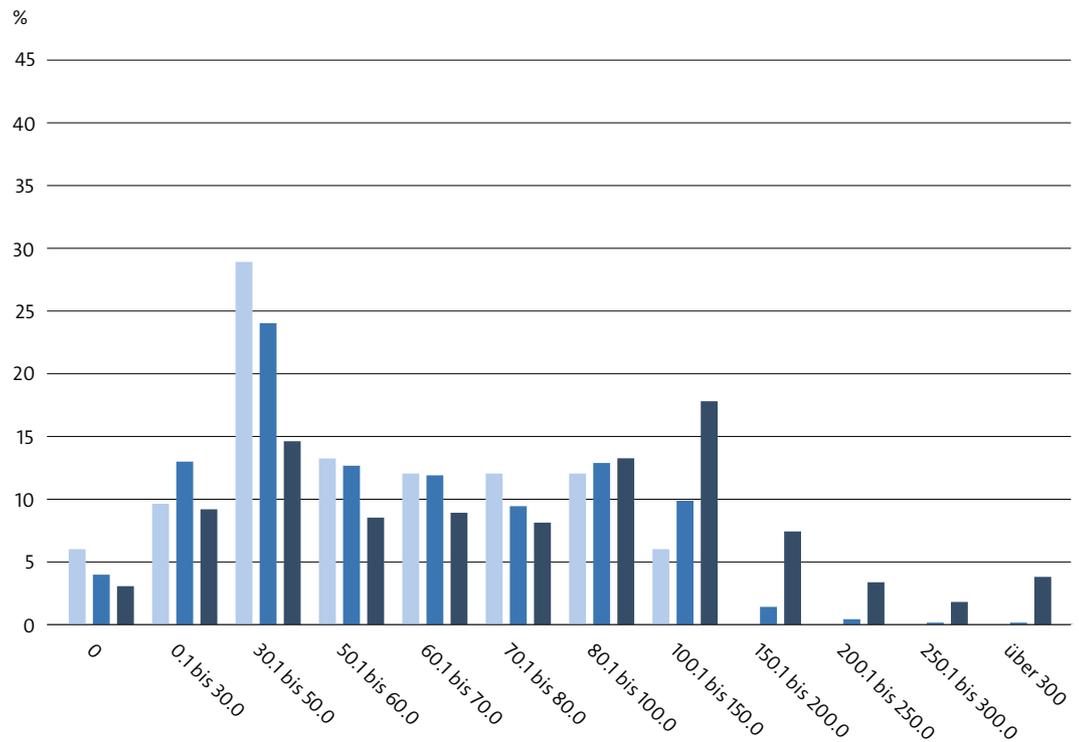
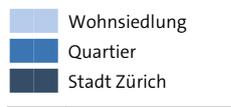
► nach steuerbarem Einkommen (in 1000 CHF) - Grundtarif, 2015



Einkommensverteilung im Vergleich

G_3.2

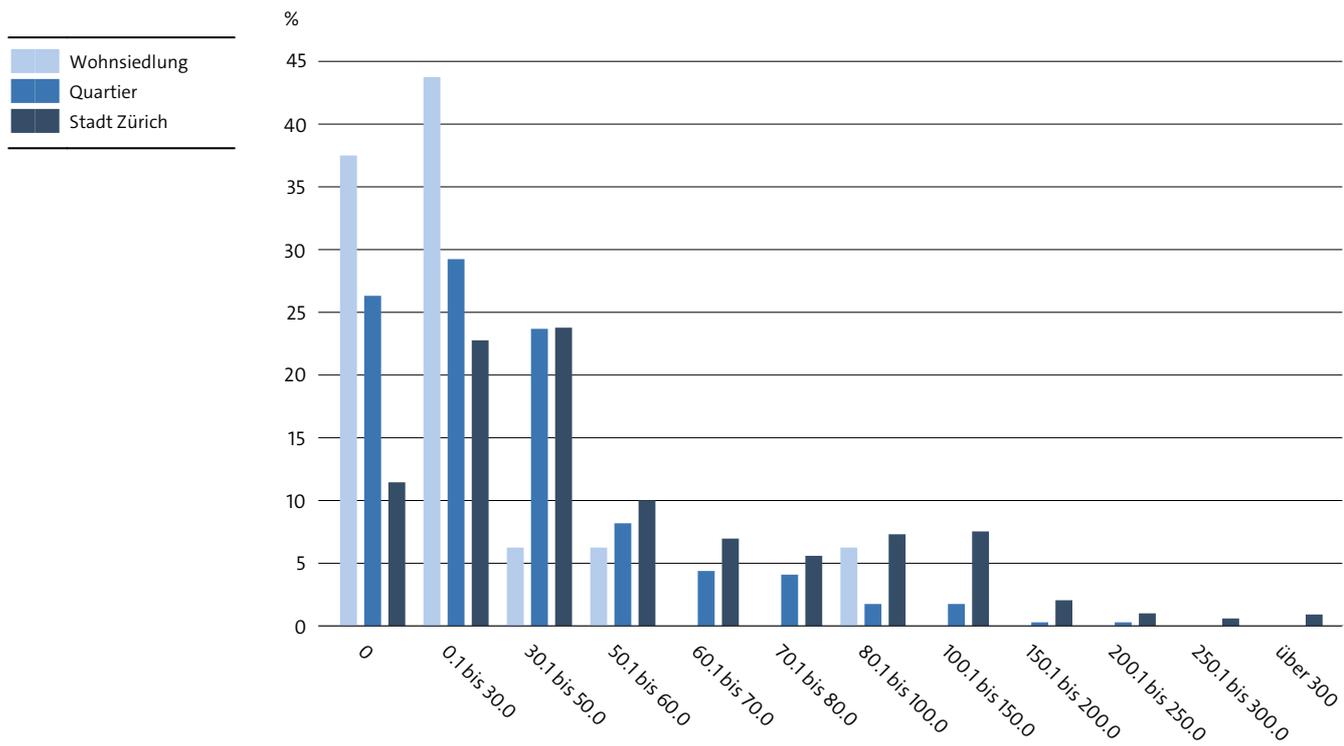
► nach steuerbarem Einkommen (in 1000 CHF) - Verheirateten Tarif, 2015



Einkommensverteilung im Vergleich

G 3.3

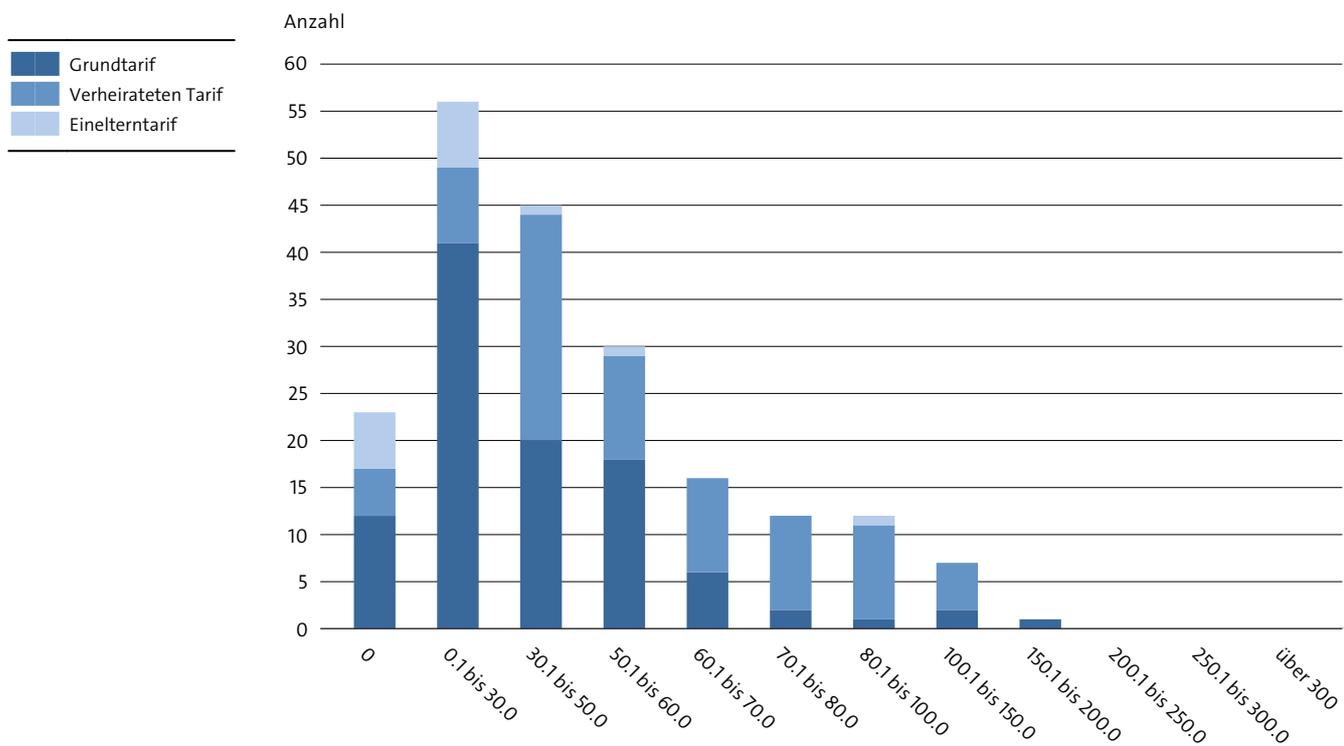
► nach steuerbarem Einkommen (in 1000 CHF) - Einzeltertarif, 2015



Einkommensverteilung in der Wohnsiedlung

G 3.4

► nach Tarifgruppen, 2015



Vermögensverteilung der Wohnsiedlung

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten, 2015

T_3.7

Vermögen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Einelterntarif
0	47	38	9
0.1 bis 30.0	28	17	6
30.1 bis 70.0	9	8	–
70.1 bis 100.0	2	2	–
100.1 bis 200.0	11	10	–
200.1 bis 500.0	4	6	–
500.1 bis 1000.0	2	2	–
1000.1 bis 2000.0	–	–	1
2000.1 bis 3000.0	–	–	–
über 3000	–	–	–

Vermögensverteilung der Wohnsiedlung

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten in Prozent, 2015

T_3.8

Vermögen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Einelterntarif
0	45,6	45,8	56,3
0.1 bis 30.0	27,2	20,5	37,5
30.1 bis 70.0	8,7	9,6	–
70.1 bis 100.0	1,9	2,4	–
100.1 bis 200.0	10,7	12,0	–
200.1 bis 500.0	3,9	7,2	–
500.1 bis 1000.0	1,9	2,4	–
1000.1 bis 2000.0	–	–	6,3
2000.1 bis 3000.0	–	–	–
über 3000	–	–	–

Vermögensverteilung im Quartier

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten, 2015

T_3.9

Vermögen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Eineltertarif
0	1178	600	178
0.1 bis 30.0	1026	398	102
30.1 bis 70.0	451	204	20
70.1 bis 100.0	127	95	10
100.1 bis 200.0	300	192	15
200.1 bis 500.0	241	203	9
500.1 bis 1000.0	86	86	5
1000.1 bis 2000.0	27	41	2
2000.1 bis 3000.0	5	7	–
über 3000	8	5	1

Vermögensverteilung im Quartier

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten in Prozent, 2015

T_3.10

Vermögen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Eineltertarif
0	34,2	32,8	52,0
0.1 bis 30.0	29,7	21,7	29,8
30.1 bis 70.0	13,1	11,1	5,8
70.1 bis 100.0	3,7	5,2	2,9
100.1 bis 200.0	8,7	10,5	4,4
200.1 bis 500.0	7,0	11,1	2,6
500.1 bis 1000.0	2,5	4,7	1,5
1000.1 bis 2000.0	0,8	2,2	0,6
2000.1 bis 3000.0	0,1	0,4	–
über 3000	0,2	0,3	0,3

Vermögensverteilung in der Stadt Zürich

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten, 2015

T.3.11

Vermögen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Einelterntarif
0	37 610	11 121	3 667
0.1 bis 30.0	35 995	7 305	2 626
30.1 bis 70.0	18 050	4 764	1 220
70.1 bis 100.0	8 045	2 655	594
100.1 bis 200.0	14 506	6 321	1 047
200.1 bis 500.0	15 337	8 949	1 011
500.1 bis 1000.0	7 583	5 319	442
1000.1 bis 2000.0	3 901	3 298	226
2000.1 bis 3000.0	1 192	1 155	66
über 3000	1 677	1 925	112

Vermögensverteilung in der Stadt Zürich

► nach Tarifgruppe und Steuersubjekten in Prozent, 2015

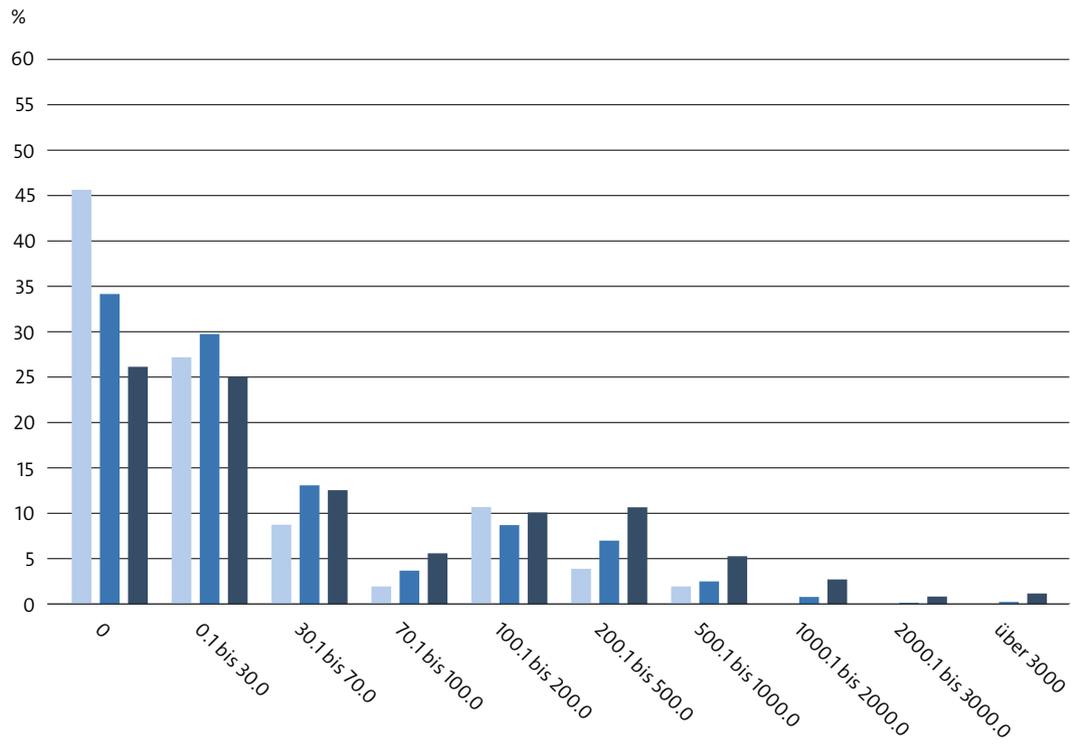
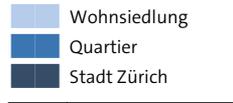
T.3.12

Vermögen (in 1000 CHF)	Grundtarif	Verheirateten Tarif	Einelterntarif
0	26,1	21,1	33,3
0.1 bis 30.0	25,0	13,8	23,8
30.1 bis 70.0	12,5	9,0	11,1
70.1 bis 100.0	5,6	5,0	5,4
100.1 bis 200.0	10,1	12,0	9,5
200.1 bis 500.0	10,7	16,9	9,2
500.1 bis 1000.0	5,3	10,1	4,0
1000.1 bis 2000.0	2,7	6,2	2,1
2000.1 bis 3000.0	0,8	2,2	0,6
über 3000	1,2	3,6	1,0

Vermögensverteilung im Vergleich

G 3.5

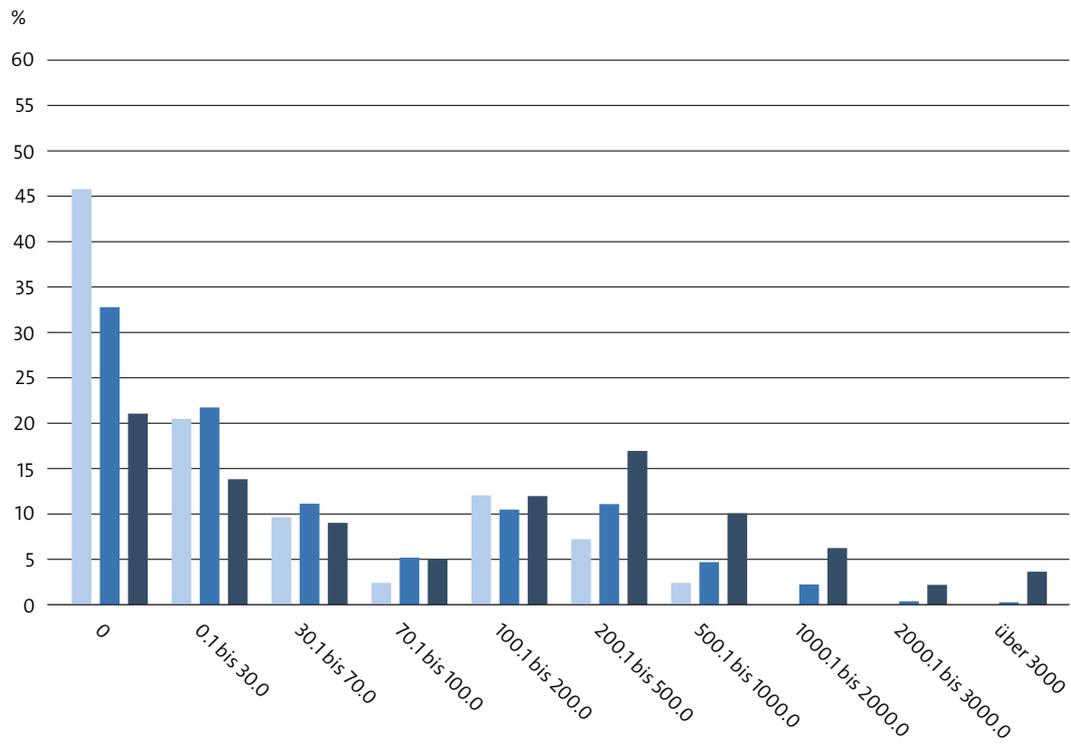
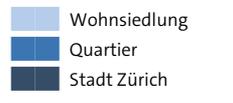
► nach steuerbarem Vermögen (in 1000 CHF) - Grundtarif, 2015



Vermögensverteilung im Vergleich

G 3.6

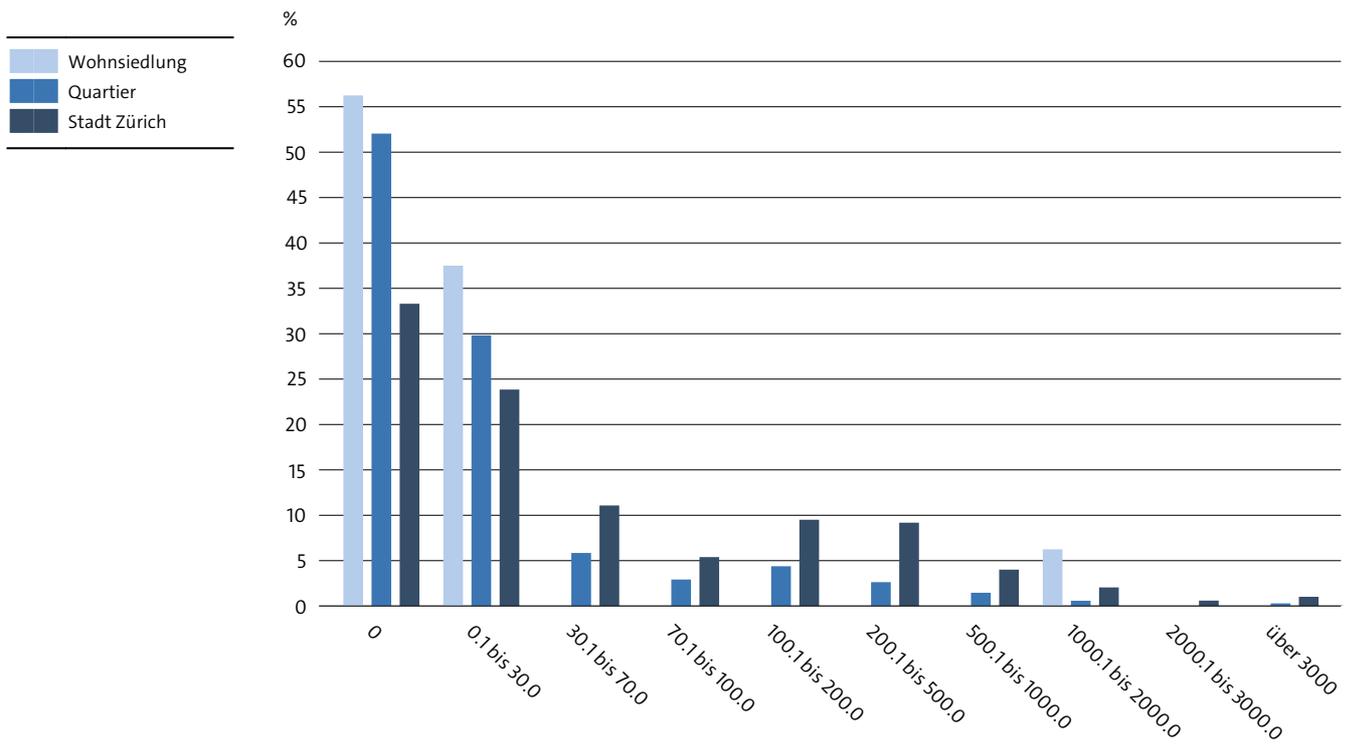
► nach steuerbarem Vermögen (in 1000 CHF) - Verheirateten Tarif, 2015



Vermögensverteilung im Vergleich

G_3.7

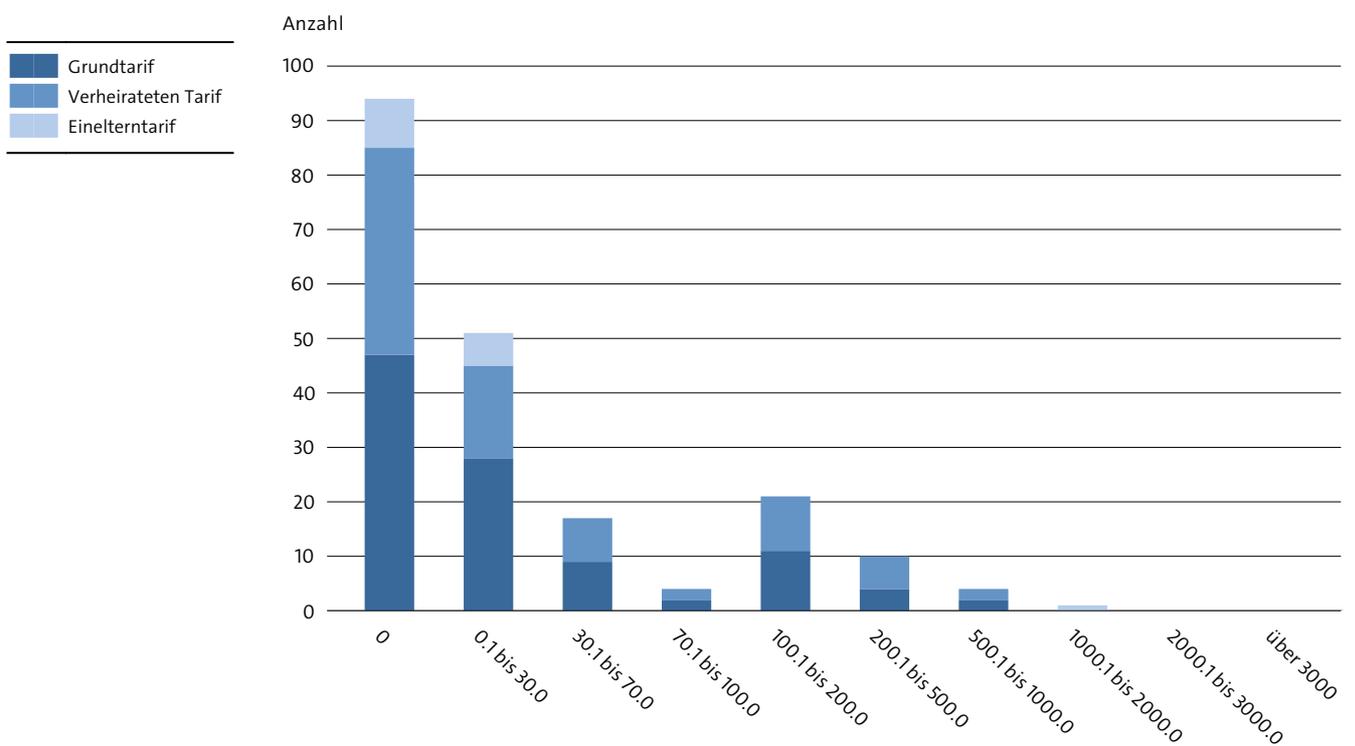
► nach steuerbarem Vermögen (in 1000 CHF) - Einzelntarif, 2015



Vermögensverteilung in der Wohnsiedlung

G_3.8

► nach Tarifgruppen, 2015



4

Einbürgerungen

Erwerb des Schweizer Bürgerrechts

► Anzahl im Vergleich, 2007-2017

T_4.1

Jahr	Wohnsiedlung	Quartier	Stadt Zürich
2017	6	124	3 397
2016	1	122	2 752
2015	11	141	3 698
2014	10	133	2 613
2013	4	164	2 966
2012	4	169	3 210
2011	13	119	2 781
2010	15	236	4 580
2009	14	292	4 863
2008	11	171	3 304
2007	22	166	2 997

Erwerb des Schweizer Bürgerrechts

► in Prozent im Vergleich, 2007-2017

T_4.2

Jahr	Wohnsiedlung	Quartier	Stadt Zürich
2017	1,2	1,0	0,8
2016	0,2	1,0	0,7
2015	2,2	1,2	0,9
2014	1,9	1,1	0,6
2013	0,8	1,5	0,7
2012	0,8	1,5	0,8
2011	2,7	1,0	0,7
2010	3,2	2,1	1,2
2009	2,9	2,5	1,3
2008	2,4	1,5	0,9
2007	4,8	1,5	0,8

5

Weitere Statistiken

Fluktuationsquote

► im Vergleich, 2007-2017

T_5.1

Jahr	Wohnsiedlung	Quartier	Stadt Zürich
2017	12,1	12,7	8,1
2016	9,9	11,4	8,5
2015	16,3	11,2	8,5
2014	14,4	11,0	8,4
2013	11,5	14,3	9,2
2012	11,5	12,3	8,8
2011	12,3	10,9	9,1
2010	10,3	12,4	9,4
2009	12,5	11,2	9,4
2008	11,7	10,7	9,3
2007	13,6	13,0	9,6

Hinweis Die Fluktuationsquote berechnet sich durch die Formel:
 $\text{Wegzüge}/(\text{Bestand}+\text{Zuzüge})\cdot 100$.

6

Siedlungsübersicht

Siedlungsübersicht

► nach Bevölkerung- und Wohnungszahlen, 2017

T_6.1

Siedlung	Bevölkerung	Frauen	Männer	Ausländeranteil (%)	Wohnungen	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5- u.m.-Zi
Altwiesen-Dübendorfstrasse	506	252	254	48,4	222	1	37	128	55	1
Total	506	252	254	48,4	222	1	37	128	55	1

Glossar

Familie Statistik Stadt Zürich verwendet ab 2013 eine zeitgemässe neue Familiendefinition. Als Familie gelten alle Personen, die in der gleichen Wohnung leben und in einer direkten oder indirekten familiären Beziehung (Eltern/Kind- oder Zivilstandsbeziehung) zueinander stehen. Dazu zählen Ehepaare und eingetragene Paare mit oder ohne Kind (ern), Paare mit Kindern, alleinerziehende Elternteile mit Kindern, Generationenfamilien (mindestens ein Grosselternteil ist dabei) und übrige Familienverbände.

Fahrzeuge Fahrzeuge werden an der Adresse der Fahrzeughalterin / des Fahrzeughalters gezählt. Geschäftsfahrzeuge haben in der Regel als Fahrzeughalter den Betrieb geführt. Daher zählen diese Fahrzeuge auch an der Adresse des Betriebes. Unter übrigen Fahrzeugen sind Lieferwagen, Busse, Autobusse, Landwirtschaftsfahrzeuge, Industriefahrzeuge und übrige Personentransportfahrzeuge zusammengefasst.

Fluktuationsquote Die Fluktuationsquote oder Fluktuationsrate zeigt den prozentualen Anteil der durch Vermietung bewirkten Wiederbelegungen von Mietwohnungsbeständen eines bestimmten Gebietes im Zeitraum eines Jahres an.

Haushalt Zu einem Haushalt zählen alle Personen, welche zusammen in der gleichen Wohnung leben. Dazu wird für Personen der wirtschaftliche Wohnsitzbegriff verwendet. Seit der Umsetzung der Registerharmonisierung in den Jahren 2010 bis 2012 wird in den Einwohnerregistern pro Person sowohl der eidgenössische Gebäudeidentifikator (EGID) als auch der eidgenössische Wohnungsidentifikator (EWID) geführt. Personen mit gleichem EGID und EWID bilden einen Haushalt. Eine Ausnahme bilden dabei Personen, welche nicht eindeutig einer Wohnung zugewiesen werden können und Personen, welche in einem Kollektivhaushalt (üblicherweise Alters- und Wohnheime) gemeldet sind.

Personenalter Das Alter bezeichnet die Zahl der vollendeten Altersjahre. Bei den Beständen wird das Alter zum Zeitpunkt der Erhebung (Jahresende) ermittelt, bei den Bewegungen (Zuzug, Wegzug, Umzug, Heirat, Tod) wird es auf den Zeitpunkt der Bewegung berechnet.

Steuerbares Einkommen natürlicher Personen Dieses entspricht dem Reineinkommen vermindert um die Sozialabzüge.

Steuerbares Vermögen natürlicher Personen Dieses entspricht dem Total der Vermögenswerte abzüglich der Schulden.

Steuerpflicht in der Stadt Zürich, natürliche Personen Natürliche Personen sind auf Grund persönlicher Zugehörigkeit steuerpflichtig, wenn sie ihren steuerrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt in der Stadt Zürich haben. Einen steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt hat eine Person, wenn sie sich hier mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält (Primärsteuerpflichtige). Natürliche Personen ohne Wohnsitz oder Aufenthalt in der Stadt Zürich sind aufgrund wirtschaftlicher Zugehörigkeit steuerpflichtig, wenn sie entweder in der Stadt Zürich Geschäftsbetriebe oder Betriebsstätten unterhalten oder Grundeigentum haben (Sekundärsteuerpflichtige).

Steuertarife Grundtarif: Steuertarif für alleinstehende Personen.

Verheiratetentarif: Für Ehegatten, die in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe leben, sowie für verwitwete, gerichtlich oder tatsächlich getrennt lebende, geschiedene und ledige Steuerpflichtige, die mit minderjährigen Kindern oder volljährigen Kindern, welche in der beruflichen Ausbildung stehen und deren Unterhalt die Steuerpflichtigen zur Hauptsache bestreiten, zusammenleben.

Weg-, Um- und Zuzüge Umzüge: sind Wohnortwechsel innerhalb der Stadt Zürich. Eine Person kann innerhalb eines Berichtszeitraums mehrmals umziehen.

Wegzüge: sind Wohnortwechsel von Personen mit Wohnsitz in der Stadt Zürich in eine andere Gemeinde der Schweiz oder ins Ausland. Eine Person kann innerhalb eines Berichtszeitraums mehrmals wegziehen.

Zuzüge: sind Wohnortwechsel von Personen mit Wohnsitz ausserhalb der Stadt Zürich oder im Ausland in die Stadt Zürich. Eine Person kann innerhalb eines Berichtszeitraums mehrmals zuziehen.

Wohnbevölkerung, wirtschaftliche Den wirtschaftlichen Wohnsitz hat eine Person in der Gemeinde, in der sie sich die meiste Zeit aufhält, deren Infrastruktur sie hauptsächlich beansprucht und von der aus sie den Weg zur täglichen Arbeit oder Schule aufnimmt. Zur wirtschaftlichen Wohnbevölkerung gehören auch Wochenaufenthalter/-innen und Kurzaufenthalter/-innen.

Wohnfläche Als Wohnungsfläche gilt die Fläche sämtlicher Räume (bewohnbare Fläche), abzüglich Wandquerschnitten. Es sind dies Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Kochnische, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume, Gänge. Ausser Betracht fallen bei der Berechnung zusätzliche separate Wohnräume (z.B. Einzelzimmer), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume. Wo keine genauen Flächen ermittelt werden können, sind Schätzwerte (Länge x Breite) erfasst.

Wohnung Eine Wohnung ist eine in sich abgeschlossene Einheit (Gesamtheit der Räume) innerhalb eines Gebäudes und dient der Unterbringung eines oder mehrerer Privathaushalte. Sie kann sich auf einem Geschoss befinden oder, wie zum Beispiel bei einem Einfamilienhaus oder einer Maisonette, auf mehrere Geschosse verteilt sein. Eine Wohnung muss eine Kocheinrichtung, eine Wasserversorgung und eine Heizung haben und über einen eigenen Zugang verfügen.

Wohnungstypen Standardwohnung: Bei Standardwohnungen handelt es sich um eine Wohnung mit Kocheinrichtung, welche gemäss Einwohnerregister bewohnt ist.

Alters-/Pflegerwohnung: Wohnungen in Alters- oder Pflegeheimen, oder Wohnungen, welche gemäss Deklaration der Liegenschaftsverwaltung als Alterswohnungen genutzt werden.

Personalwohnung: Wohnungen, welche für Personal bereitstehen oder als Dienstwohnung genutzt werden.

Bewirtschaftete Wohnung: Wohnungen, welche gemäss Deklaration der Liegenschaftsverwaltung als Ferienwohnung bzw. Apartments benutzt werden.

Privathaushalt im gleichen Gebäude: Wohnungen, welche durch einen Privathaushalt belegt sind, der im gleichen Gebäude eine weitere Wohnung nutzt.

Studentenwohnung: Wohnungen, welche gemäss Deklaration der Liegenschaftsverwaltung als Studentenwohnung oder als Notwohnung zur Verfügung stehen.

Wochenaufenthalter: Wohnungen, welche gemäss Einwohnerregister nur von Wochenaufenthalter/-innen bewohnt sind.

Zweitwohnung: Wohnungen, welche gemäss Deklaration der Liegenschaftsverwaltung oder gemäss Einwohnerregister als Zweitwohnung genutzt werden. Dazu zählen auch Wohnungen, welche seit über zwei Jahren leer stehen.

Unbewohnbar: Aufgrund aktiver Bauprojekte (Umbau oder Renovation) oder aufgrund eines bevorstehenden Abbruchs unbewohnbar sind.

Unbekannt: Wohnungen, welche gemäss Einwohnerregister unbewohnt sind und keinem der anderen Wohnungstypen zugeordnet werden können.

Zimmerzahl Die Zimmerzahl umfasst die Anzahl Zimmer innerhalb einer Wohnung. Darin enthalten sind alle Wohnräume wie Wohn- und Schlafzimmer. Nicht gezählt werden Küche, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume, Gänge sowie zusätzliche Wohnräume ausserhalb der Wohnung. Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt.

Tabellen		
T_0.1	Steckbrief	3
T_1.1	Wohnungsbestand	4
T_1.2	Durchschnittliche Wohnfläche (m2)	4
T_1.3	Durchschnittlicher Wohnflächenkonsum (m2/Person)	4
T_1.4	Belegungsquote (Personen/Wohnung)	5
T_1.5	Anzahl Wohnungen	5
T_2.1	Bevölkerungsbestand	6
T_2.2	Bevölkerungsbestand	6
T_2.3	Bevölkerungsbestand	7
T_2.4	Bevölkerungsbestand	7
T_2.5	Bevölkerungsbestand	7
T_2.6	Altersstruktur	9
T_2.7	Altersstruktur	9
T_2.8	Altersstruktur	10
T_2.9	Haushaltsstruktur	11
T_2.10	Haushaltsstruktur	11
T_2.11	Haushaltsstruktur	12
T_2.12	Anzahl Haushalte	13
T_3.1	Einkommensverteilung der Wohnsiedlung	14
T_3.2	Einkommensverteilung der Wohnsiedlung	14
T_3.3	Einkommensverteilung im Quartier	15
T_3.4	Einkommensverteilung im Quartier	15
T_3.5	Einkommensverteilung in der Stadt Zürich	16
T_3.6	Einkommensverteilung in der Stadt Zürich	16
T_3.7	Vermögensverteilung der Wohnsiedlung	19
T_3.8	Vermögensverteilung der Wohnsiedlung	19
T_3.9	Vermögensverteilung im Quartier	20
T_3.10	Vermögensverteilung im Quartier	20
T_3.11	Vermögensverteilung in der Stadt Zürich	21
T_3.12	Vermögensverteilung in der Stadt Zürich	21
T_4.1	Erwerb des Schweizer Bürgerrechts	24
T_4.2	Erwerb des Schweizer Bürgerrechts	24
T_5.1	Fluktuationsquote	25
T_6.1	Siedlungsübersicht	26

Grafiken		
G_2.1	Ausländer/-innen-Anteil	6
G_2.2	Ausländische Wohnbevölkerung	8
G_2.3	Altersstruktur	9
G_2.4	Altersstruktur	10
G_2.5	Haushaltsstruktur	12
G_3.1	Einkommensverteilung im Vergleich	17
G_3.2	Einkommensverteilung im Vergleich	17
G_3.3	Einkommensverteilung im Vergleich	18
G_3.4	Einkommensverteilung in der Wohnsiedlung	18
G_3.5	Vermögensverteilung im Vergleich	22
G_3.6	Vermögensverteilung im Vergleich	22
G_3.7	Vermögensverteilung im Vergleich	23
G_3.8	Vermögensverteilung in der Wohnsiedlung	23

