

DAS POTENTIAL VON MEHRGENERATIONENWOHNEN IN ZÜRICH

Verdichtung durch Anpassung bestehender Wohnformen
Case Study Quartier Fluntern



Carla Ringenbach
Manuela Foscaldi

Vertiefungsarbeit

Prof. Milica Topalovic, Professur Arch. & Territorialplanung, ETH Zürich

FS2025

Im Rahmen der Studioreihe „NEW ECOLOGIES“ bei der Prof. Milica Topalovic in der Professur für Architektur und Territorialplanung, die sich der Praxis der Architektur für das post-anthropozentrische Zeitalter widmet, entstanden Projekte im Frühlingssemester 2022 zum Thema: Leben im Dorf - Jenseits der städtisch-ländlichen Trennung. Dabei haben uns Fragen begleitet, wie: Welche Bedingungen müssen gegeben sein damit (junge) Menschen ins Dorfleben ziehen oder was kann sie abschrecken? Können die vermeintlichen Nachteile von Dörfern durch neue Ideen und Projekte ausgeglichen werden? Können wir Ideen von sozialer Solidarität und gemeinschaftlicher Nutzung von Ressourcen und Arbeit wiederbeleben?

Aus solchen Überlegungen entstand unser Projekt zum Dorf Zumikon im Kanton Zürich. Ausgangslage ist ein Dorf mit einer starken Ausrichtung zur Stadt Zürich und mit einer alternden Gesellschaft. Der Gebäudebestand ist klar gezeichnet von mehrheitlich grosszügigen Einfamilienhäuser-Quartieren mit unterbesetzten Haushalten und älteren Bewohner. Wir setzten uns daraufhin als Ziel die soziale Durchmischung im Dorf wieder zu fördern und dabei trotzdem den Dorfcharakter mit seinem prägenden Gebäudebestand zu bewahren. Als Lösungsansatz hat uns das Thema des Mehrgenerationenwohnens im bestehenden Gebäudebestand sehr interessiert. Durch den Umstand, dass grosszügige Einfamilienhäuser häufig unterbesetzt sind und in der Gesellschaft sich ein Wunsch nach mehr sozialen Interaktionen in der älteren Gesellschaftsschicht breit macht, kann mit einer solchen Lösung eine soziale Durchmischung wieder gefördert werden.

Nun stellt sich die Frage inwiefern ein solcher Ansatz auch ausserhalb von Zumikon eine Lösung für eine Verdichtungsstrategie im Bestand darstellen könnte. Dieser Ansatz koppelt die Verdichtung im Bestand mit der Förderung von Interaktion zwischen den Gesellschaftsschichten. Im folgenden wird als Anwendungsgebiet nicht ein Dorf wie Zumikon analysiert, sondern die Stadt Zürich. Zürich besitzt Quartiere mit einem sehr hohen Einfamilienhausanteil und ist einem ständigen Wachstum ausgesetzt. Somit wird einerseits untersucht, welche Strategie in der Stadt angewendet wird und andererseits ob eine solche Verdichtungsstrategie im Bestand auch für diese Quartiere in Zürich eine mögliche Lösung darstellen könnten.

1 Mehr Menschen auf weniger Raum

Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels in der Stadt ZH

Zürich so Gross wie noch nie!
Weniger Menschen in gleichgrossen Wohnungen
Dichte-(stress) in Zürich?
Fazit

2 "Territorial Inequality"

Räumliche Ungleichheit in Zürich: Viel Platz für Wenige

Grosse Wohnungsnot
Gross, Grösser, Zürichberg
Reicher Zürichberg
Fazit

3 Abrisswahn (aber nicht überall)

Tabula Rasa Politik?

Ist Zürich gebaut?
EFH weichen MFH
Hohe Graue Energie mit Ersatzneubau
Fazit

4 Verdichten im Bestand

Soziale Netzwerke reaktivieren

Familienmodell im Wandel
Starre Strukturen trotz Wende
Vielfalt moderner Lebensformen
Sozialisierung der Ökonomie
Portraits: Gelebte Wohnformen

5 Case Study Fluntern

Eine Stadt lebt von ihrer Vielfalt

Grosser Zuwachs
Verdichtet doch den Zürichberg
Wo die Zeit stehen geblieben ist
Alleine im Hohen Alter
Verdichten nach Innen
Gemeinschaftliche Wohnformen als Verdichtungsform für Fluntern

6 Quellenverzeichnis

1 MEHR MENSCHEN AUF WENIGER RAUM

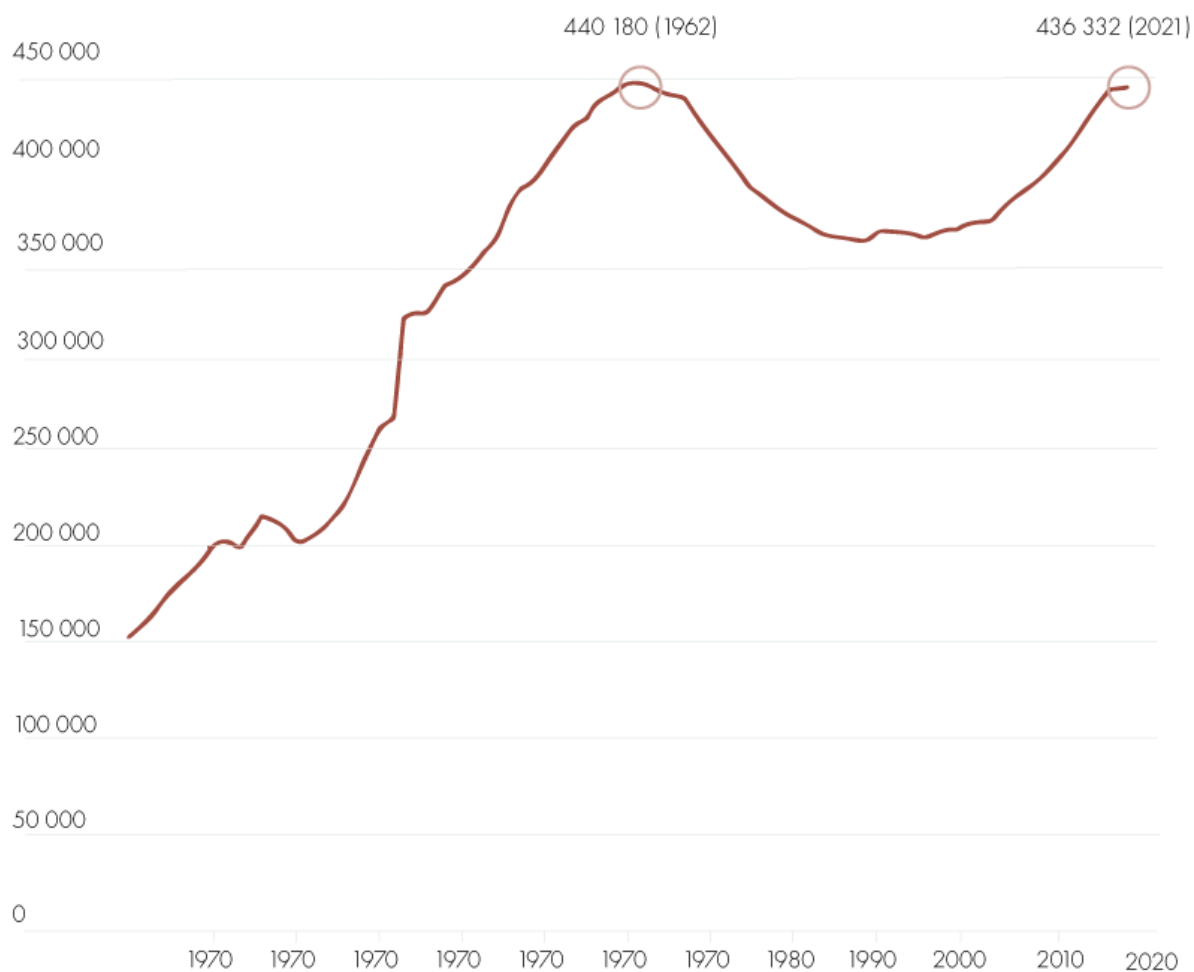


Abb.1. Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Zürich.

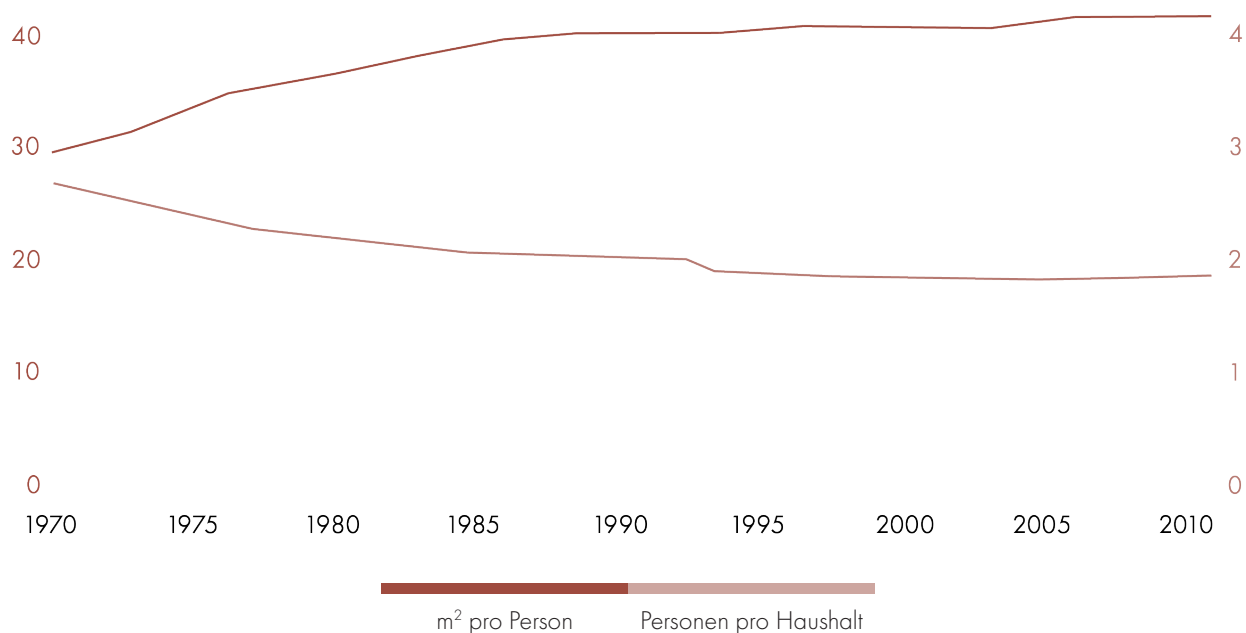


Abb.2. Mehr Platz pro Person, Stadt Zürich.

Räumliche Auswirkungen des demographischen Wandels in der Stadt Zürich

Zürich so Gross wie noch nie!

Die Stadt Zürich fing Mitte des 19. Jahrhunderts rasant an zu wachsen und scheint ausser einem kurzen Rückgang in der Nachkriegszeit, nie wirklich damit aufgehört zu haben.

Mit der Stadtvereinigung von 1893 wurde Zürich von einem Tag auf den anderen zur Grossstadt mit einer Einwohnerzahl von ca. 120 000 Einwohnern. Während und nach dem 1. Weltkrieg ist ein leichter Bevölkerungsrückgang zu erkennen, der jedoch gefolgt von dem darauffolgenden Aufschwung bis in die 1960er Jahre dazu führte, dass die Stadt eine Einwohnerzahl von 440 180 in den 1962er erreichte.

Durch die erhöhte Mobilität und dem Wunsch nach einem Eigenheim im Grünen (Gartenstadt), fing eine regelrechte Stadtflucht statt, die zur Suburbanisierung der Agglomeration führte. Eine Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsort fand statt. Somit leerte sich die Stadt Zürich, während die Agglomeration wuchs. Der Tiefpunkt wurde 1997 erreicht als 360 000 Personen unterschritten wurde. Zürich wurde unattraktiv und zur «A-Stadt» mit überdurchschnittlichem Anteil Älteren, Armen, Alleinstehenden, Alleinerziehenden, Abhängigen, Arbeitslosen und Ausländern. Somit alles Personengruppen, denen eine geringe Steuerkraft aber eine grosse Beanspruchung von Leistungen der öffentlichen Hand nachgesagt wurde.

Mit der Zeit wurden wieder innerhalb der Stadt Lebensqualitäten entdeckt, die zu einer Trendwende führten. Die Stadt wurde wieder zum attraktiven, progressiven und starken Wohn- und Wirtschaftsraum. Zürich erfährt erneut einen Aufschwung, der heute noch immer anhält. Ende 2017 lebten 423 203 Menschen aus allen Schweizer Kantonen und aus rund 170 Ländern in der Stadt Zürich und seit dem Jahr 2023 leben wieder über 440 000 Menschen in Zürich.

Weniger Menschen in gleichgrossen Wohnungen

Zürchs Stadtentwicklung lässt sich auch anhand der Kennzahl der Wohnfläche pro Person betrachten. Im späten 19. Jahrhundert lebten die Züricher noch sehr beengt in den Arbeiterquartieren, mit einem Flächenverbrauch von ca. 8 m² pro Person. Während heutzutage dieser Wert im Durchschnitt ca. 41.4 m² pro Person entspricht, und einen Anstieg von fast 60 % seit den 1960er Jahren bedeutet. Dies hat einen erhöhten Bedarf an Wohnfläche, Geschossen und Gebäuden zur Folge. Sowohl der steigende Wohlstand als auch der gesellschaftliche Wandel führten zu veränderten Wohnverhältnissen. In den 1960er Jahren lebten viele Menschen in der Stadt in bescheidenen Verhältnissen, oft in kinderreichen und einkommensschwachen Haushalten. Mit zunehmendem Wohlstand und der Abnahme von sozialen Zwängen, konnten sich die Menschen mehr Privatsphäre, mehr Selbstbestimmung und individuelle Freiheit leisten, was zu einem Anstieg des Flächenbedarfs führte.

Heute leben im Durchschnitt 1.9 Personen in einem Haushalt, verglichen mit knapp drei Personen im Jahr 1970. Der Flächenbedarf ist jedoch seit den 1970er ungleich angestiegen in der Stadt Zürich, denn die Wohndichte variiert innerhalb der Stadt stark. Während in einigen Quartieren, wie dem Zürichberg der Flächenbedarf über 60 m² pro Person liegt, sind es am Stadtrand weniger als 20 m² pro Person.

Dichte(-stress) in Zürich?

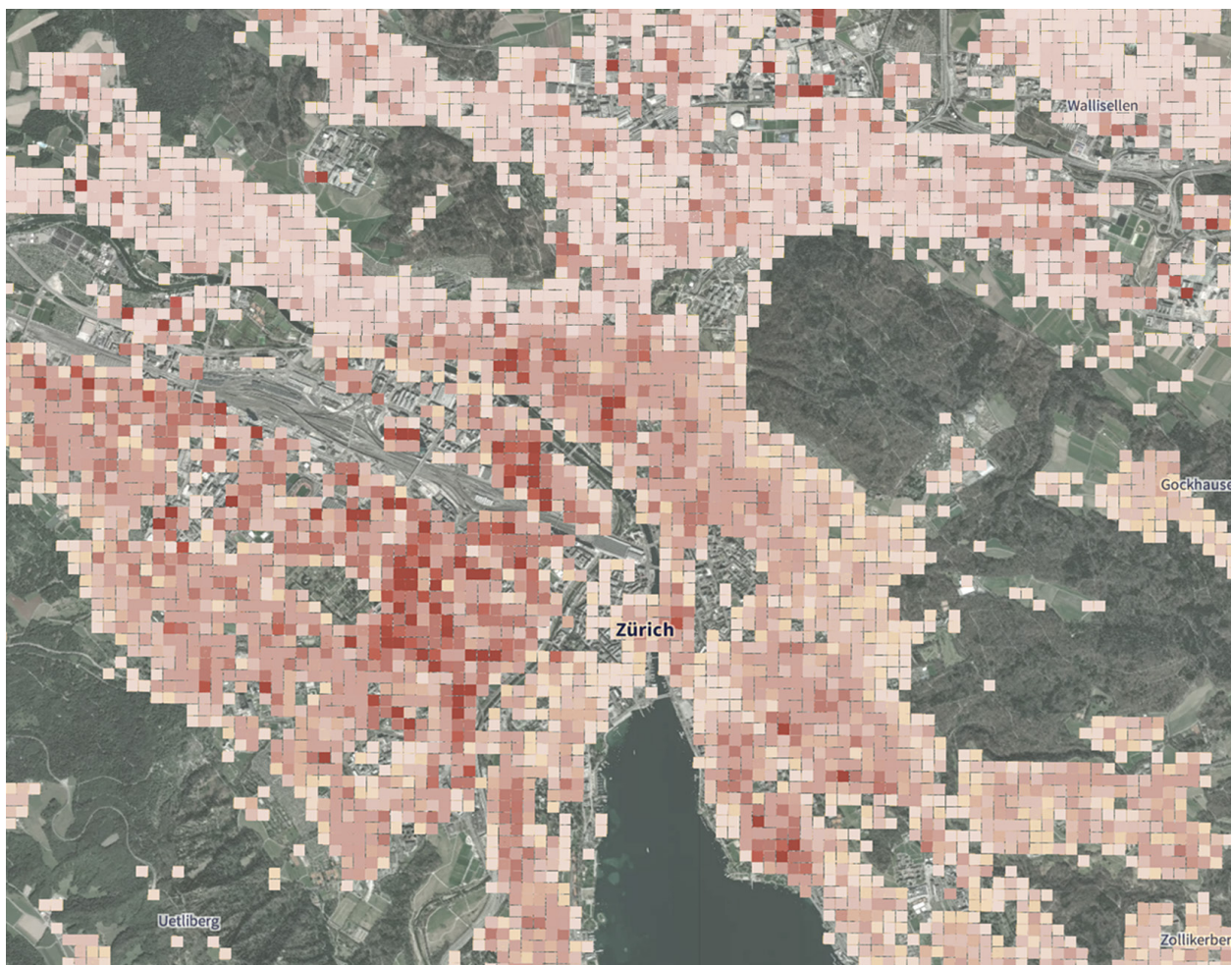
Heute ist etwa die Hälfte der Stadtfläche bebaut, während die andere Hälfte aus Grünflächen besteht. Als in den 1970er Jahren die Kritik noch der Modernisierung und Verdichtung der Stadt galt, sind es in den letzten Jahren Begriffe wie Dichtestress und Gentrifizierung. Steigende Immobilienpreise und Mieten haben dazu geführt, dass viele Einwohner, die sich das Leben in der Stadt nicht mehr leisten konnten, verdrängt wurden, während wohlhabendere Menschen grössere Wohnungen beziehen.

Vittorio Magnago Lampugnani ist ein italienischer Architekt und emeritierter Professor an der ETH Zürich und bezeichnet es als «Verdichtungs euphorie». Seiner Meinung nach, ist es sinnvoller die bestehenden Flächen besser zu nutzen und intelligenter auszuschöpfen.

Durch das ständige neue bauen, würde es zu einer Entleerung des Stadtzentrums kommen. Ausserdem sollte ein hohes Interesse daran bestehen, die soziale Durchmischung zu erhalten. Da bereits grosse Entwicklungsgebiete überbaut sind, stellt sich die Frage, wo weiterer Wohnraum geschaffen werden kann?

Die Stadt erwartet bis 2040 ein Wachstum von 440 000 Einwohner auf 520 000 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs, der ca. der Einwohnerschaft der ganzen Stadt Winterthur entspricht.

Während in der Altstadt um ca. 1960 noch über 14 000 Menschen lebten, sind es heute weniger als 6 000. Da sich an den alten Häusern fast nichts verändert hat, ist folglich die Wohndichte



Anzahl Einwohner pro Hektar, 2021.

0 150 350 > 550

Abb.3. Dichtestresskarte, Tagesanzeiger 2023.

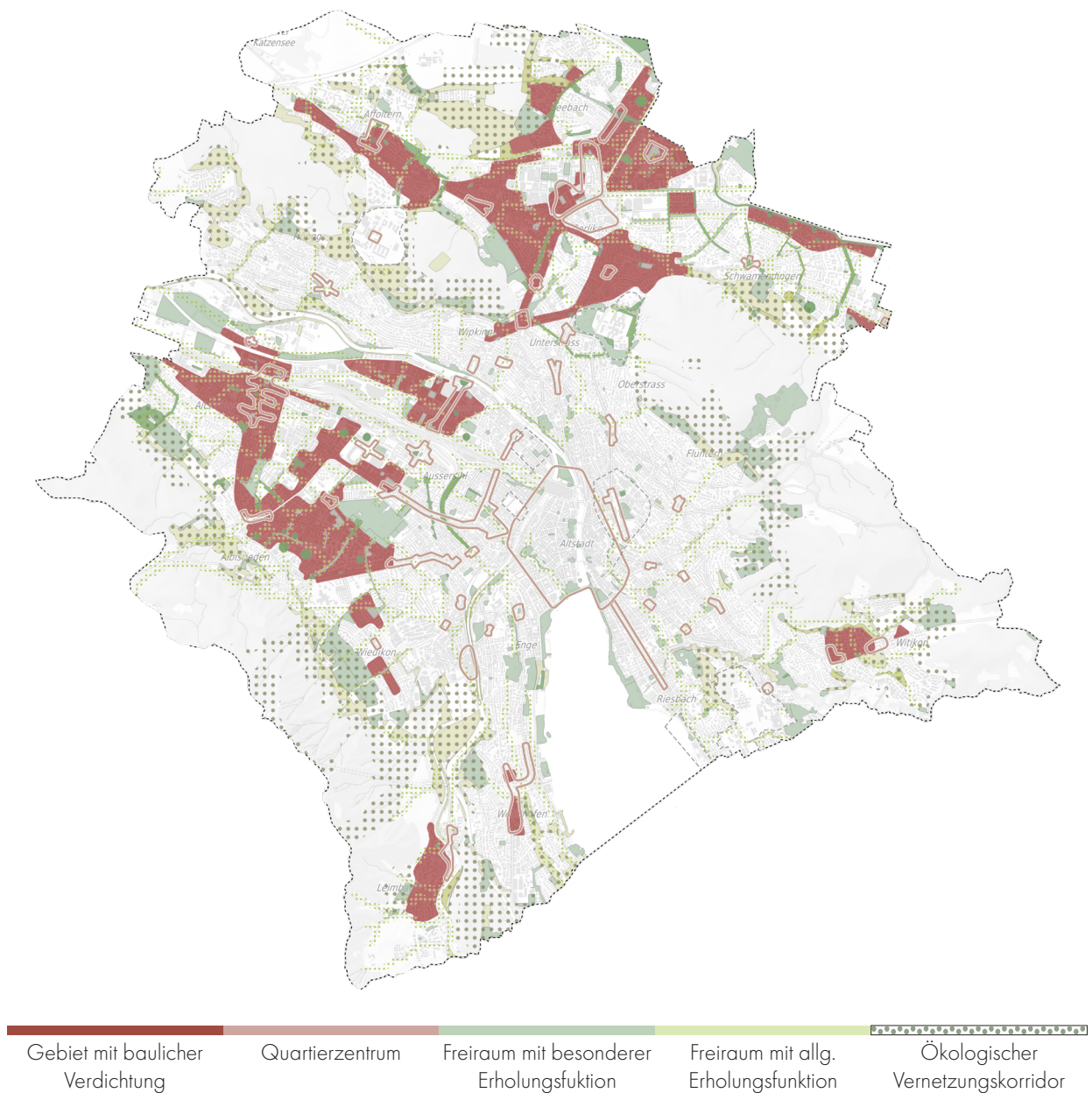


Abb.4. Kommunalen Richtplan 2040, Zürich.

Fazit

eingebrochen. In Aussersihl und das Seefeld nimmt ebenfalls die Einwohnerzahl massiv ab. Zu den Gewinner-Quartieren zählen Altstetten, Zürich Nord mit Oerlikon sowie Affoltern. An den Stadträndern zeigte sich vor 60 Jahren teilweise noch ländliche Idylle, inzwischen sind dort riesige Wohnsiedlungen entstanden. Somit kann eine Verdichtung nur noch nach innen stattfinden.

Gemäss dem Richtplan 2040 sieht die Stadt weitere Verdichtungspunkte vor, jedoch findet eine selektive Verdichtung der Quartiere statt. Grundsätzlich werden Quartiere mit bereits hoher Bebauungsdichte noch dichter, während lockere Quartiere von der Verdichtungsstrategie der Stadt ausgeklammert werden.

Der demographische Wandel in Zürich führt zu einem zunehmenden Bedarf an Wohnraum, da die Stadt wächst und pro Person mehr Wohnfläche beansprucht wird. Politisch wird eine Verdichtung der Stadt angestrebt, jedoch soll diese nur nach innen erfolgen, um die vorhandenen Flächen effizienter zu nutzen. Der Richtplan zeigt jedoch eine räumliche Ungleichheit: Während dichte Quartiere weiter verdichtet werden, bleibt die Verdichtung in lockereren Gebieten begrenzt. Somit findet eine innere selektive Verdichtung statt.

2 "TERRITORIAL INEQUALITY"

Grosse Wohnungsnot

Wer in der Stadt Zürich eine Wohnung sucht, kennt das: Lange Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen. Die Leerwohnungsziffer ist seit Jahren nahe null. Frei werdende Wohnungen sind sofort wieder vergeben. Das starke Bevölkerungswachstum und die geringe Bautätigkeit haben den Nachfrageüberhang jüngst noch verschärft.

Die Mietpreise in Zürich gehören zu den höchsten in der Schweiz. Die Wohnungsbestände variieren je nach Stadtteil, wobei einige Stadtteile beliebter und teurer sind als andere. Es gibt jedoch auch Bemühungen seitens der Stadtverwaltung, den Wohnungsbau zu fördern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um die soziale Durchmischung zu fördern und den Wohnungsmarkt für eine breitere Bevölkerungsschicht zugänglicher zu machen. Gerade für Familien dürfte es aufgrund der hohen Preise und Mieten schwierig sein, bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Zürich zu finden.

Gross, Grösser Zürichberg

Der Wohnflächenverbrauch variiert innerhalb der Stadt Zürich erheblich. In Quartieren wie Saaten im Norden Zürichs und Friesenberg am Fusse des Üetlibergs wird pro Einwohner deutlich weniger Wohnfläche genutzt als im städtischen Durchschnitt. Diese Gebiete zeichnen sich durch einen hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern aus und haben zudem einen höheren Anteil an Bewohnern mit niedrigen Einkommen. Interessanterweise liegt in diesen Quartieren der Wohnflächenverbrauch sowie das Durchschnittseinkommen von Genossenschaftsbewohnern im Vergleich zu anderen Quartieren leicht über dem Durchschnitt.

Im Gegensatz dazu stehen die Quartiere am Zürichberg, die durch viele grössere Wohnungen mit geringer Belegung geprägt sind. Hier leben

oft Personen mit überdurchschnittlichem Einkommen, was zu einem hohen Wohnflächenverbrauch pro Person führt. In diesen nordöstlichen Gebieten der Stadt Zürich beträgt der Wohnflächenverbrauch pro Person teilweise sogar über 60 m². Wohingegen der städtische Durchschnitt nur bei 40 m² liegt.

Reicher Zürichberg

Die Mietpreiserhebung von Zürich zeigt deutliche Unterschiede im Mietpreinsniveau innerhalb der Stadt auf. Zu den teuersten Stadtquartieren zählen die Innenstadt, das Seefeld, Fluntern, Hottingen, Enge und Escher Wyss. Diese zentralen und bevorzugten Lagen weisen einen geringeren Anteil an gemeinnützigen Wohnungen auf, die durch ihre generell günstigeren Mietpreise das Preisniveau insgesamt senken könnten. Im Gegensatz dazu sind die günstigsten Wohnungen in den Quartieren Hard und Friesenberg sowie in Schwammendingen, Affoltern und Leimbach zu finden. Diese Gebiete zeichnen sich durch einen besonders hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen aus.

Im Jahr 2013 betrug das mittlere steuerbare Einkommen von Verheirateten in der Stadt Zürich 75 800 Franken. Bei Einzelpersonen lag es bei 42 800 Franken. Das bedeutet, dass die Hälfte der ledigen Zürcherinnen und Zürcher weniger und die andere Hälfte der Einwohner mehr als diesen Betrag versteuerte. Zwischen den Quartieren gibt es jedoch grosse Einkommensunterschiede.

Paare zahlen im Kreis 7 die höchsten Einkommenssteuern. Mit Fluntern und Hottingen befinden sich zwei der drei Quartiere mit dem höchsten Verheiratenentarif in diesem Kreis der Stadt. Im Jahr 2013 versteuerten Paare in Fluntern im Durchschnitt sogar mehr als 162 000 Franken.

Räumliche Ungleichheit in Zürich: Viel Platz für Wenige

11

Wohnen wird zum Luxusgut: Die Preise erklimmen Rekordhöhen - hat sich der Bund verschätzt?

Die Wohnkrise in Schweizer Städten spitzt sich zu, die Knappheit auf dem Immobilienmarkt wird zum Dauerproblem. Eine neue Analyse offenbart einen Irrtum in der Raumplanung.

Jürg Zulliger, Alain Zucker

10.02.2024, 17.40 Uhr ⌚ 9 min

NZZ

Nachfrage nach Wohnungsraum

Hunderte demonstrieren in Zürich gegen hohe Mieten

Samstag, 04.11.2023, 21:13 Uhr

SRF

Der Zürcher Wohnungsmarkt kippt

Erstmals besitzen private Immobiliengesellschaften am meisten Wohnungen in Zürich. Derweil stagniert der Marktanteil von Genossenschaften und öffentlicher Hand. Die SP schlägt Alarm.

Matthias Scharer

06.02.2024, 17:01 Uhr

Limmattaler Zeitung

Wohnraum wird knapper

Akuter Mangel: Immer weniger leere Wohnungen in Zürich

Dass der Anteil leerer Wohnungen vor allem in den Städten noch weiter gesunken ist, überrascht selbst die Statistiker.

Donnerstag, 17.08.2023, 14:29 Uhr
Aktualisiert um 14:48 Uhr

SRF

Familien verzichten lieber auf Zimmer, als aus der Stadt Zürich wegzuziehen

Für Familien ist es in der Stadt Zürich besonders schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Trotzdem entscheiden sich viele zu bleiben. Ihr Anteil in der Stadt ist sogar gestiegen.

Malte Aeberli

Publiziert: 19.04.2023, 05:46

🔄 Aktualisiert: 19.04.2023, 09:48



Zürich wird von Singles bevölkert

Im Kanton Zürich leben immer mehr Menschen alleine in einer Wohnung. Seit 1970 hat sich die Zahl der Singlehaushalte verdoppelt.

Publiziert: 19.05.2010, 11:00

🔄 Aktualisiert: 19.05.2010, 11:11



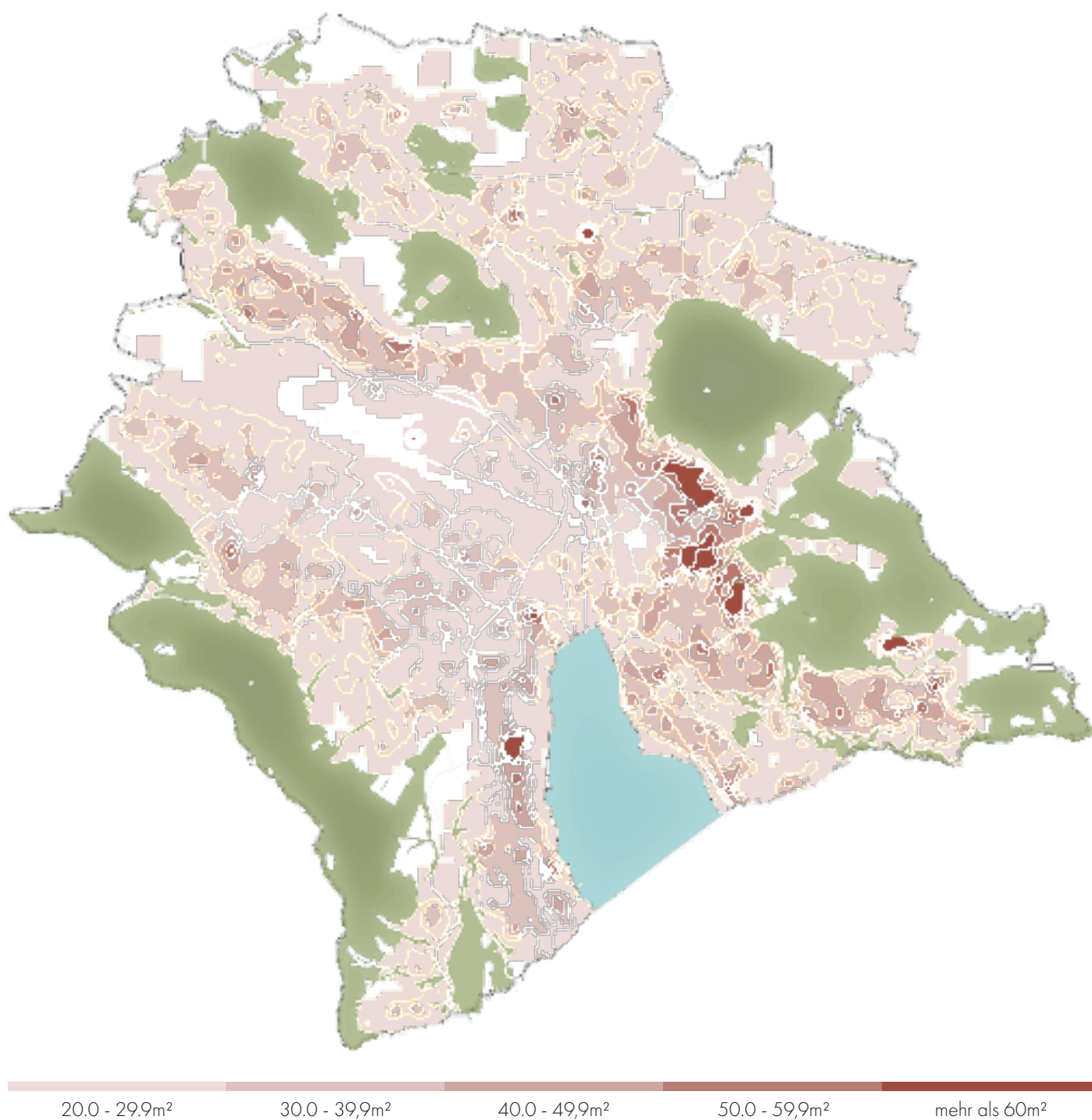


Abb.5. Wohnfläche pro Person (netto), Stadt Zürich.

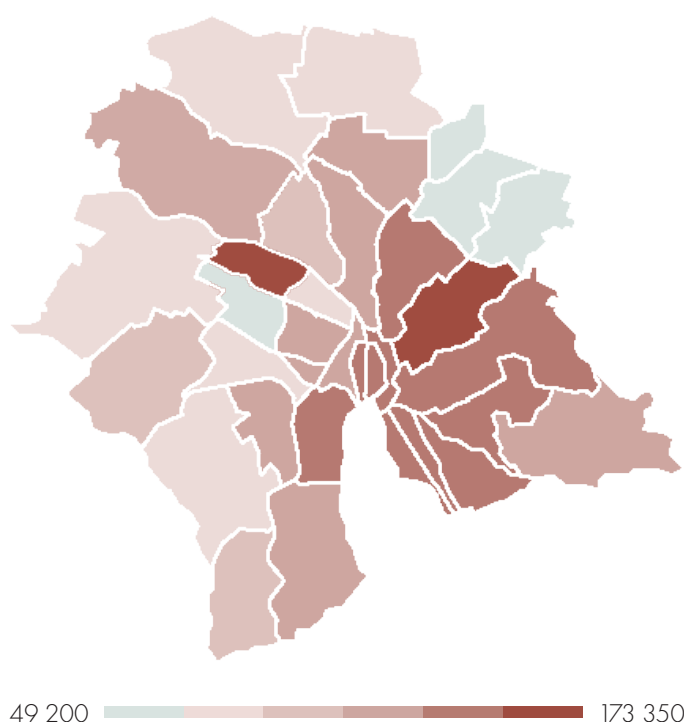


Abb.6. Steuerbares Einkommen von Verheirateten, 2013.

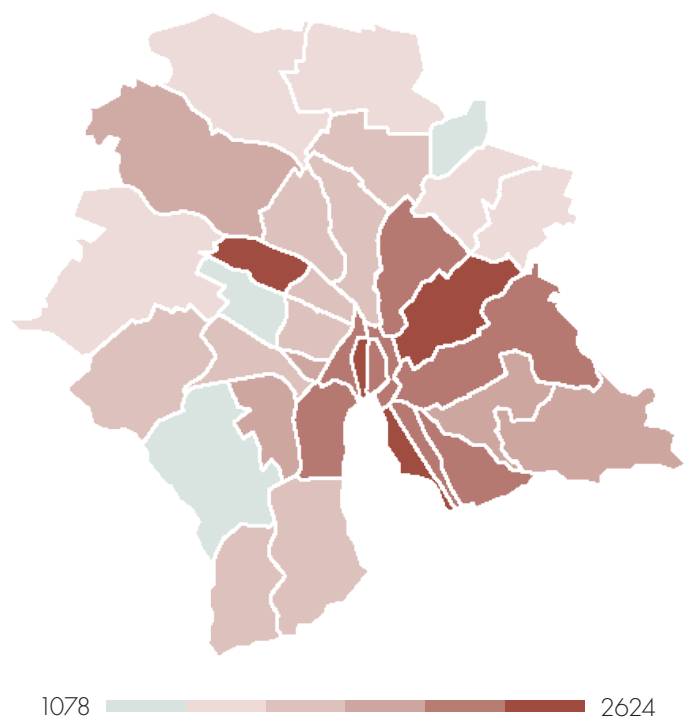


Abb.7. Nettomiete 2022: Medianpreis pro Stadtquartier nach 3-Zimmer Wohnungen.

Generell haben die Quartiere eine steigende Entwicklung hinter sich. Seit 1999 ist das mittlere steuerbare Einkommen gesamtschädlich in beiden Tarifen, Grundtarif für Ledige und Verheiratetentarif, um über 20 % gestiegen. Besonders stark war der Anstieg in den Quartieren Mühlebach, Seefeld und vor allem Escher Wyss, das immer wohlhabender wird.

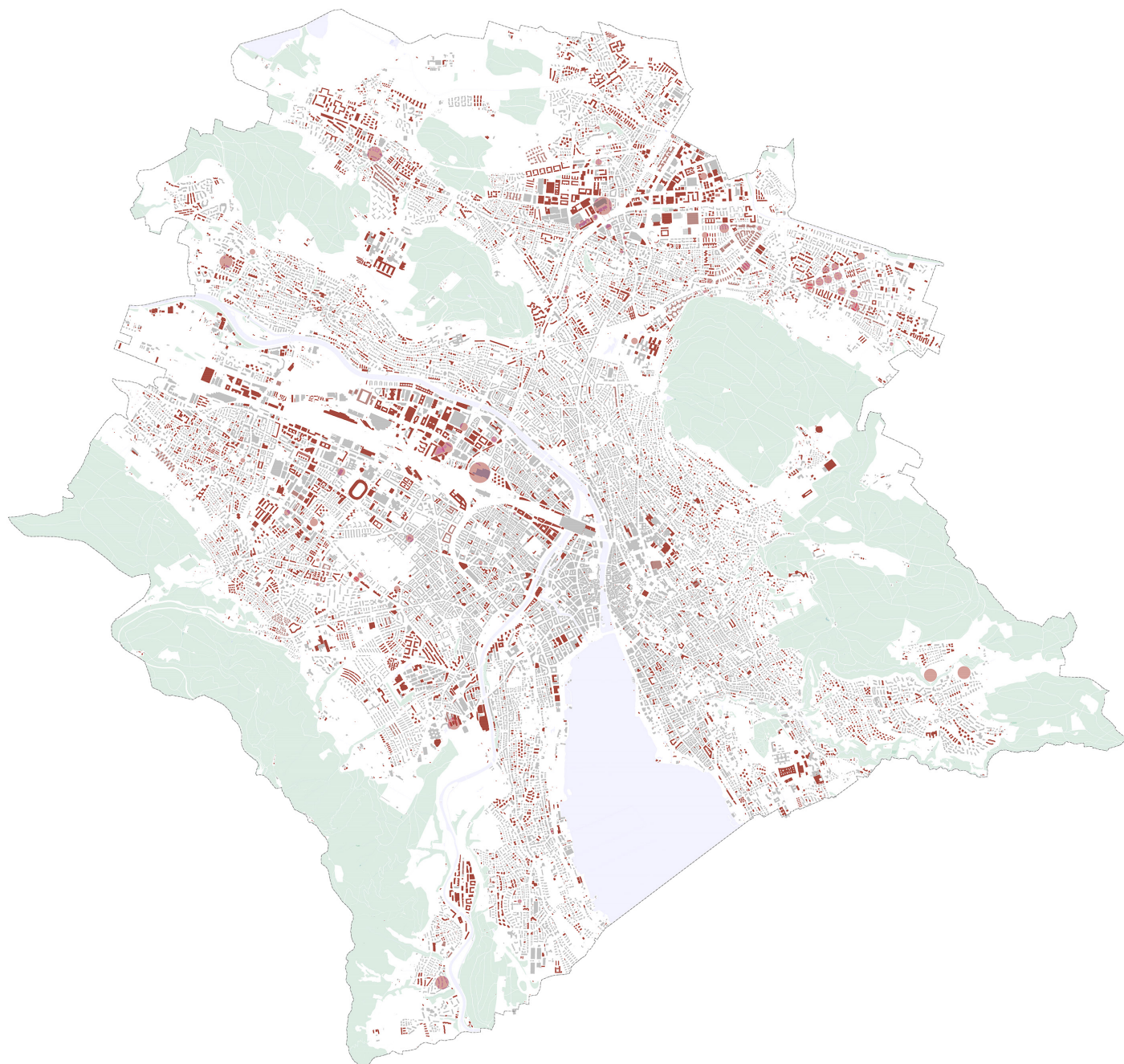
Fazit

Die Faktoren steuerbares Einkommen, Wohnungsmiete und Wohnfläche pro Person hängen besonders in der Stadt Zürich stark voneinander ab. Da die Stadt nur begrenzten Wohnraum bietet, steigen die Mietpreise tendenziell an. Daher können sich oft nur wohlhabende Personen eine grössere Wohnfläche pro Person leisten.

Diese Tendenz zeigt sich insbesondere am Zürichberg. Hier leben Menschen mit hohem Einkommen, die sich dadurch höhere Mieten und eine grössere Wohnfläche leisten können. Im Gegensatz dazu finden sich in Stadtquartieren mit günstigeren Mieten, wie Affoltern, Hard, Schwammendingen und Leimbach, überwiegend Bewohner mit einem niedrigeren steuerbaren Einkommen, die oft in beengten Verhältnissen und kleineren Wohnungen leben.

Laut dem Richtplan 2040 soll gerade in diesen Quartieren, wo die Mieten noch erschwinglich sind, eine bauliche Verdichtung stattfinden. In den wohlhabenderen Gegenden, wie am Zürichberg, sind dagegen keine Verdichtungsmaßnahmen vorgesehen. Dies fördert die territoriale soziale Ungleichheit weiter. Während die Menschen in den wohlhabenderen Gebieten in ihren grosszügigen Häusern bleiben, wird in anderen Teilen der Stadt stark verdichtet, oft zulasten der ärmeren Bevölkerung. Häufig geht die Verdichtung auch mit dem Abriss bestehender Wohngebäude und Gentrifizierung einher.

3 ABRISSWAHN (ABER NICHT ÜBERALL)



Bestand

Abbruch beabsichtigt

Neubau beabsichtigt,
nicht eingearbeitet

Neubauprojekt/
Masterplan

Neubau realisiert

Abb.8. Bauliche Veränderung seit 1988, Stadt Zürich (Stand 2022).

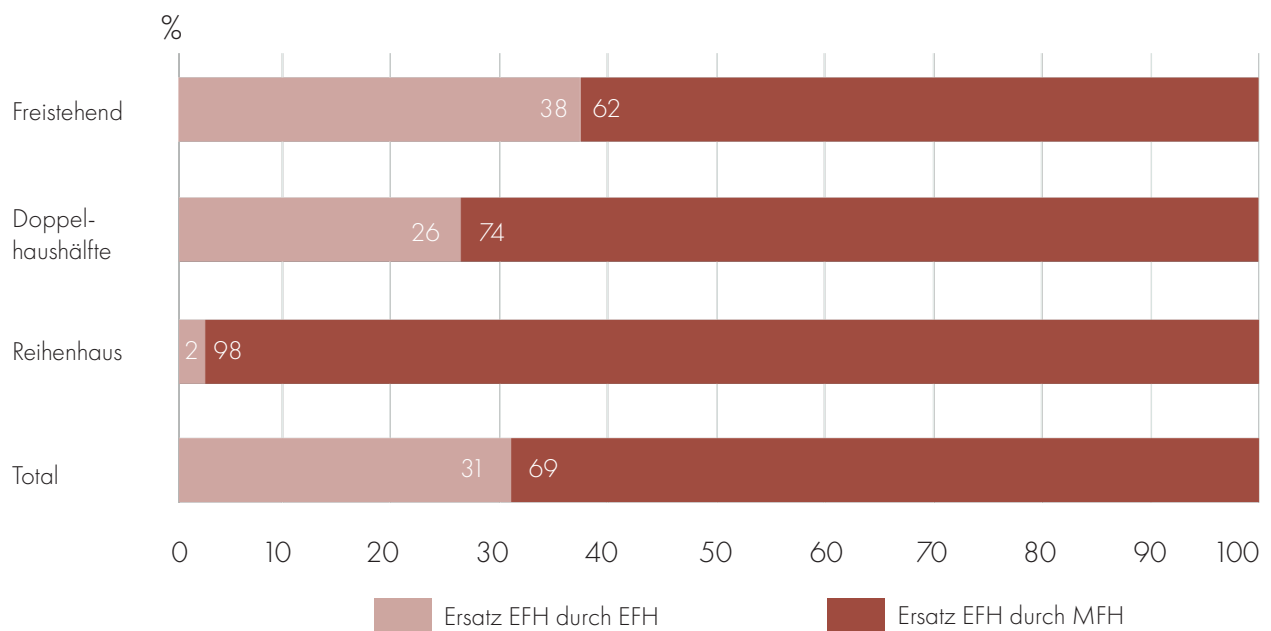


Abb.9. EFH werden überwiegend durch MFH ersetzt.

Ist Zürich gebaut?

Ursula Koch war von 1986 bis 1998 im Stadtrat und Vorsteherin des Hochbaudepartements in Zürich. 1988 hielt sie eine Rede in der sie festhielt: «Die Stadt ist gebaut. Sie muss nicht neu-, sondern umgebaut werden. Umgebaut zu einem lebenswerten Zürich, mit hohen urbanen Qualitäten.» Seither ist jedes sechste Haus in der Stadt Zürich abgerissen worden und neu gebaut worden. Die Karte zeigt einen beinahe flächendeckenden Abriss von Gebäuden in manchen Gebieten der Stadt seit 2011. Es zeigt das Resultat einer innen Verdichtung, unterstützt auf politischer Ebene.

Gemäss dem Architekten Philipp Fischer «entstehen Vielerorts im Zuge dieser Praxis seelenlose neue Quartiere mit Ersatzneubauten, während immer mehr bestehende Häuser mit Geschichte, Patina, Erinnerungswert, sozialen Strukturen und Funktionen verschwinden.» Je seltener Baulücken und unbebautes Bauland in der Stadt vorhanden sind, desto häufiger werden alte Gebäude abgerissen und mit neuen Wohngebäuden ersetzt, sogenannten Ersatzneubauten.

EFH weichen MFH

Dies trifft auch oftmals Einfamilienhäuser, die im Zuge der inneren Verdichtung abgerissen werden und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Dies ist häufig der wirtschaftlichste Weg, mehr Wohnraum zu schaffen und hat den Vorteil, das gesamte Potenzial der Fläche realisieren zu können. Die neuen Wohnungsgrundrisse erfüllen die heutigen Ansprüche, während die Neubauten auch bezüglich diverser Nachhaltigkeitsaspekte viel besser und effizienter abschneiden. Eine nicht-fossile Heizung ist seit den neuen Gesetzen von 2022 der Stadt Zürich eine Selbstverständlichkeit heutzutage. Der Ersatzneubau hat aber auch seine Schattenseiten.

Jede Sekunde wird in der Schweiz 500 kg Abfall aus Bauschutt neu produziert. Wodurch wir uns als eine der führenden Konsum- und Wegwerfgesellschaft etablieren. In der Schweiz ist der Bausektor für etwa 85 % des gesamten Abfallvolumens verantwortlich.



Abb.10. Gebäudealterstruktur der Stadt Zürich, 2024.

CO₂-Emissionen
(Tonnen)

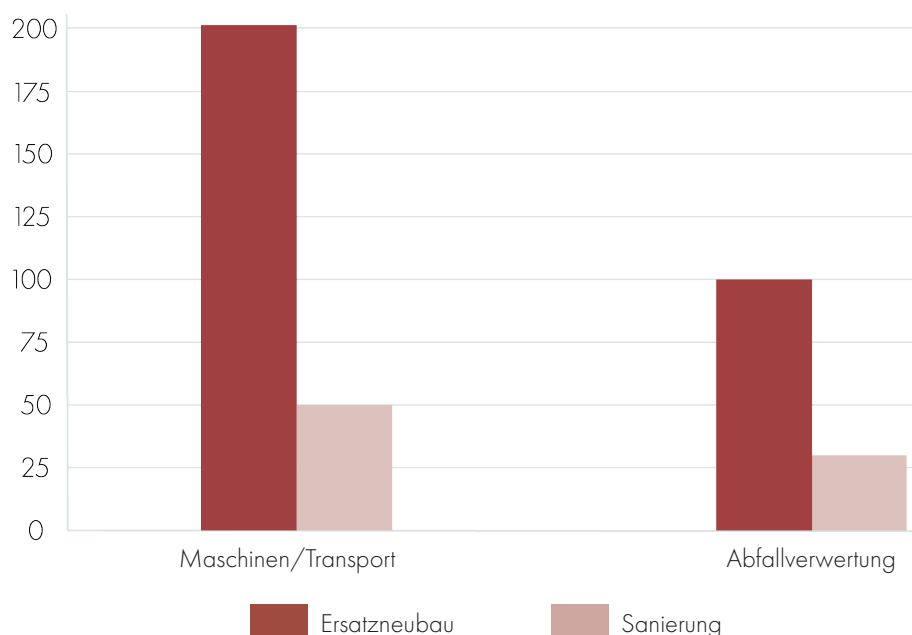


Abb.11. Verbrauch graue Energie im Vergleich zum Ersatzneubau und zur Sanierung.

Jährlich entstehen durch Abbrucharbeiten rund 4 Mio. Tonnen Bauabfall. Die Errichtung neuer Gebäude verursacht oft mehr graue Energie und CO₂-Emissionen als der Betrieb eines Gebäudes über dessen gesamte Lebensdauer. Dieses Erkenntnis hat sich bislang jedoch nur langsam durchgesetzt.

Darüber hinaus hat ein Ersatzneubau weitreichende Konsequenzen für die bestehenden, oftmals langjährigen Mieter, die sich die Neubauwohnungen häufig nicht mehr leisten können. Bauen im Bestand kennt diese Schattenseiten normalerweise nicht.

Hohe Graue Energie mit Ersatzneubau

Der Rückbau von Gebäuden und Straßen generiert jährlich 17 Mio. Tonnen Abfall, rund ein Fünftel der in der Schweiz produzierten Abfallmenge. Graue Energie belastet folglich die Gesamtrechnung eines Ersatzneubaus hinsichtlich seiner tatsächlichen Nachhaltigkeit. Der Abbruch und Neubau eines Gebäudes verbraucht erhebliche Mengen an grauer Energie. Selbst energetisch vorbildlich ausgeführte Ersatzneubauten benötigen über ihre gesamte Lebensdauer hinweg deutlich mehr graue Energie als eine qualitativ hochwertige Sanierung.

Fazit

Der Abbruch und Neubau eines Gebäudes verbrauchen erhebliche Mengen an grauer Energie. Selbst energetisch vorbildlich ausgeführte Ersatzneubauten benötigen über ihre gesamte Lebensdauer hinweg deutlich mehr graue Energie als eine qualitativ hochwertige Sanierung. Inwieweit ist die Verdichtungsstrategie des Ersatzneubaus unter diesem Aspekt überhaupt noch sinnvoll?

4 VERDICHTEN IM BESTAND

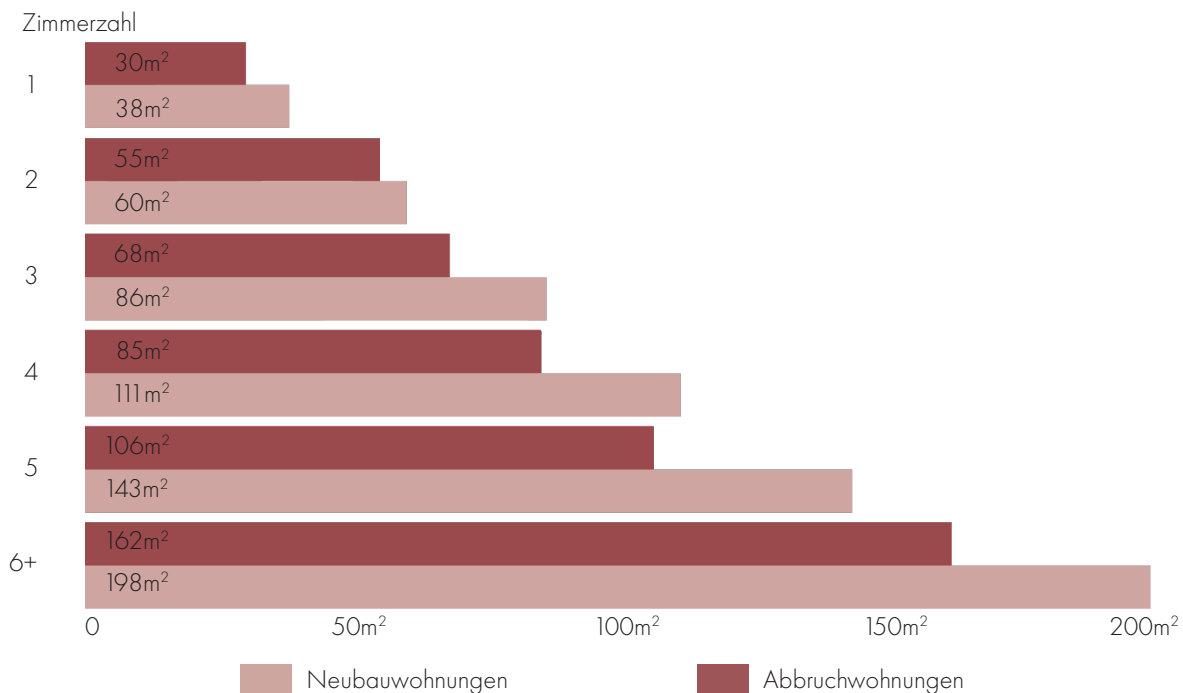


Abb.12. Median in Quadratmetern nach Zimmerzahl, Stadt Zürich 2023.

Familienmodell im Wandel

Es muss verdichtet werden und das nach innen. Dafür wird die Strategie des Ersatzneubaus stark verfolgt und die Umwelt weiter belastet. Wie effektiv ist diese Verdichtungsstrategie tatsächlich? Bei Betrachtung der Veränderung der Quadratmeter pro Zimmeranzahl nach einem Ersatzneubau, fällt auf, dass zum Beispiel ein Ersatzneubau mit drei Zimmer durchschnittlich etwa dieselbe Wohnfläche wie eine Abbruchwohnung mit vier Zimmern hat. Oft stammen die Abbruchwohnungen aus der Mitte des letzten Jahrhunderts als die Grundrisse noch kleiner waren wie heute und der Platzbedarf pro Person noch geringer. Somit ist die erreichte Verdichtung durch einen Ersatzneubau eher ernüchternd. Wird diese Erkenntnis über den Ersatzneubau zusammen mit dem Aspekt der Umweltbelastung betrachtet, sollten Alternativen angestrebt werden im Bestand, nämlich eine Verdichtung über die Wohnform selbst.

Das Konzept der Familie hat sich im Laufe der Geschichte stark gewandelt und tut es noch. Ursprünglich war das Zusammenleben stark durch größere Gemeinschaften geprägt. Im Mittelalter und in der frühen Neuzeit lebten die Menschen häufig in Mehrgenerationenhaushalten mit Verwandte und Bedienstete. Diese Wohnform diente hauptsächlich wirtschaftlichen und sozialen Zwecken. Die emotionale Bindungen spielte eine untergeordnete Rolle.

Mit der Aufklärung im 18. Jahrhundert begann sich die Wahrnehmung der Familie zu verändern. In dieser Zeit entstand das Konzept des Familienwohnens, das bis dahin eher unbekannt war. Die Industrialisierung und der damit einhergehende wirtschaftliche Wandel trugen ebenfalls dazu bei, die Kernfamilie, bestehend aus Eltern und Kindern, als dominante Lebensform zu etablieren. Arbeits- und Wohnverhältnisse veränderten sich, sodass Haushalte kleiner und stärker auf die unmittelbare Familie ausgerichtet wurden.

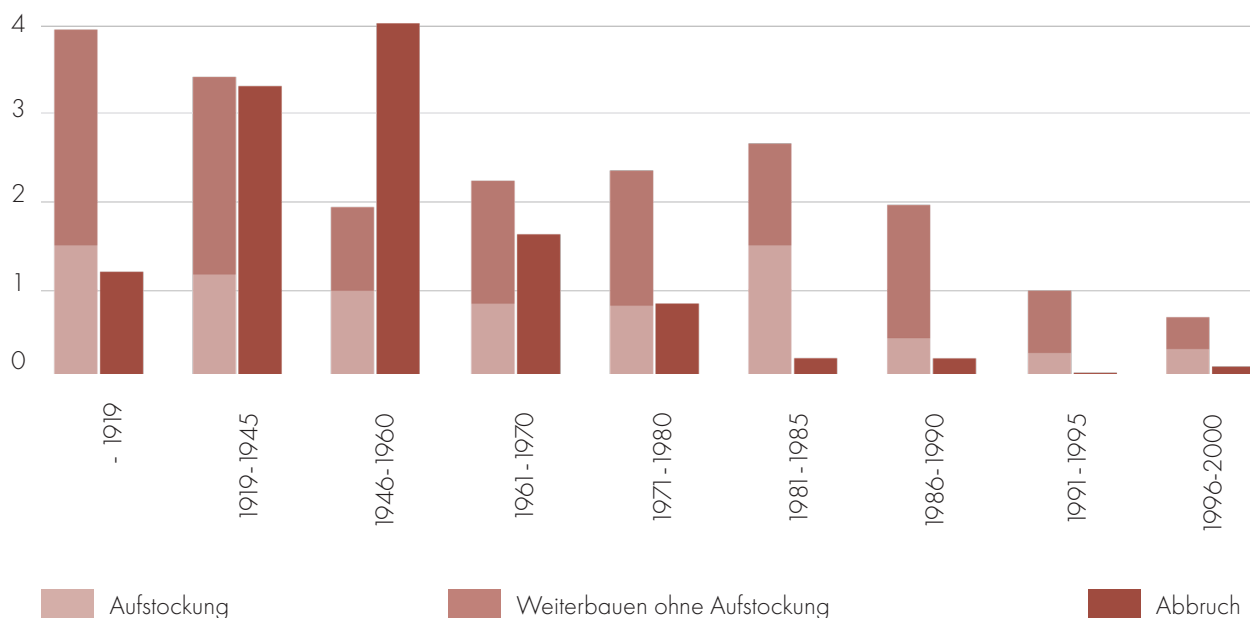


Abb.13. Diagramm Abriss nach Baujahr, Kanton Zürich 2018-2022.

Starre Strukturen trotz Wende

Ein weiterer Faktor in der Veränderung der Familienstruktur ist die Emanzipation der Frau. Dies beeinflusste massgeblich die Alltagsorganisation. Frauen begannen sich Zugang zu Bildung und Berufe zu verschaffen, und verliessen den traditionellen Haushalt und etablierten sich beruflich. Diese Entwicklung stellte die traditionellen Geschlechterrollen infrage und führte zu einer Neuordnung der Arbeitsteilung innerhalb der Familie. Dennoch leisten Frauen immer noch einen erheblichen Teil der unbezahlten Care-Arbeit, die etwa 60% der Gesamtaufgaben umfasst. Diese Arbeit entlastet gleichzeitig die Familien und den wachsenden Bedarf an Unterstützung und Begleitung älterer Angehöriger.

Im 20. und 21. Jahrhundert erfuhr das Konzept der Familie eine erneute Transformation. Prozesse wie die Individualisierung der Gesellschaft, die Pluralisierung von Lebensstilen und neue rechtliche und soziale Möglichkeiten veränderten die Familienstrukturen nachhaltig.

Heirats- und Kinderwunsch sind heute keine zwingenden Lebensziele mehr und alternative Familienformen wie Alleinerziehendenhaushalte oder Patchworkfamilien haben an Bedeutung gewonnen. Der Wandel zeigt, dass die Familie kein statisches Konzept ist, sondern sich an die Bedürfnisse und Werte der Gesellschaft anpasst.

Trotz dieser Veränderungen wird am traditionellen Familienkonzept festgehalten und entwirft nach diesen Vorstellungen Wohnungstypen. Dies steht jedoch im Widerspruch zur tatsächlichen Veränderung von Familienstrukturen und zur Idee der sozialen Durchmischung. In der Realität gibt es immer mehr Patchworkfamilien, Grosshaushalte mit familienähnlichen Konfigurationen oder alleinstehende ältere und jüngere Menschen. Diese Entwicklungen werfen die Frage auf, ob Wohnraum, Siedlungen und ihr Umfeld nicht vielmehr vielfältig, wandlungsfähig und barrierefrei gestaltet werden sollten, um den unterschiedlichen Lebensmodellen gerecht zu werden?

Vielfalt moderner Lebensformen

Dieser Wandel in den Familien- und Wohnstrukturen zeigt, wie dynamisch sich gesellschaftliche Modelle und Bedürfnisse entwickeln. Die herkömmlichen Vorstellungen von Wohnen und Zusammenleben reichen oftmals nicht mehr aus, um die Vielfalt moderner Lebensformen abzubilden. Genau hier können alternative Konzepte wie gemeinschaftliche Wohnformen ansetzen, die nicht nur Flexibilität und Vielfalt fördern, sondern auch soziale Netzwerke stärken und Isolation entgegenwirken.

Ein weiteres spannendes Modell, das in solchen Wohnformen umgesetzt werden kann, ist die sogenannte Gift Economy. Ein Wirtschaftssystem, bei dem Güter oder Dienstleistungen ohne Erwartung einer direkten Gegenleistung weitergegeben werden. Ziel ist es, soziale Bindungen zu stärken und Vertrauen innerhalb der Gemeinschaft aufzubauen. Das Prinzip des freien Schenkens fördert dabei die Gemeinschaftsbande und fördert eine friedlichere Gesellschaft. Heutzutage, in der viele Menschen ihre Nachbarn kaum noch kennen, gestaltet sich die Umsetzung einer Gift Economy jedoch schwierig. Bedürfnisse werden meist durch Bezahlung gedeckt und soziale Verbindungen kaum gefördert.

Die Prinzipien einer Gift Economy lassen sich dennoch auf gemeinschaftliche Wohnformen übertragen. In solchen Wohnmodellen, in denen Menschen unterschiedlichen Alters und sozialer Hintergründe zusammenleben, spielt gegenseitige Unterstützung eine wesentliche Rolle. Ältere Bewohnende können ihre Erfahrungen und Weisheiten weitergeben, während Jüngere praktische Hilfe im Alltag leisten, wie etwa durch Einkaufen oder Reparaturen. Es entsteht ein Netzwerk des Gebens und Nehmens, das nicht nur die Lebensqualität aller Beteiligten verbessert, sondern auch den sozialen Zusammenhalt und ein Gefühl der Sicherheit vermittelt. Je nach Wohnform können die Vorteile einer Gift Economy unterschiedlich ausgeprägt sein.

Gemeinschaftliche Wohnformen bieten vielfältige Chancen, um soziale Netzwerke zu stärken und der zunehmenden Einsamkeit in der Gesellschaft entgegenzuwirken, insbesondere im Alter. Der regelmässige Austausch erleichtert es den Bewohnern Anschluss zu finden, voneinander zu

lernen und sich gegenseitig zu unterstützen, wenn Hilfe benötigt wird. Damit ist die soziale Komponente einer der grössten Vorteile dieser Wohnformen.

Nichtsdestotrotz bleibt den Bewohnern die Möglichkeit, sich in ihren privaten Bereich zurückzuziehen und Zeit für sich selbst zu nehmen.

Ein weiterer positiver Aspekt liegt in der persönlichen Weiterentwicklung. Durch den Austausch werden Toleranz und Offenheit gefördert. Es ist eine Chance um unterschiedliche Kulturen und Lebensstile kennenzulernen und sich interkulturell auszutauschen. Neben den sozialen Vorteilen gibt es auch finanzielle Entlastungen. Die Kosten für Miete, Nebenkosten oder Instandhaltung können auf mehrere Schultern verteilt werden. Dies kommt insbesondere Menschen zugute, die mit knappen wirtschaftlichen Ressourcen auskommen müssen.

Trotz der vielen Vorteile sind gemeinschaftliche Wohnformen nicht ohne Herausforderungen. Da es sich um eine gemeinschaftliches Wohnen handelt, wird ein hohes Mass an Kompromissbereitschaft und die Einhaltung Gemeinschaftsregeln gefordert. Unterschiedliche Lebensgewohnheiten und Bedürfnisse treffen aufeinander, was zu Konflikten führen kann. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass manche Bewohner das Gefühl haben, ihre Privatsphäre sei eingeschränkt, insbesondere in Wohnmodellen mit gemeinschaftlich genutzten Bereichen wie Küchen oder Badezimmern. Allerdings können diese Herausforderungen durch klare Strukturen und gute Organisation bewältigt werden. Gleichzeitig entlastet das Teilen von Aufgaben den Einzelnen, und ein Gefühl von Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit wird gestärkt. Wenn alle Beteiligten bereit sind, aufeinander einzugehen und Verantwortung zu teilen, kann ein harmonisches und ausgewogenes Zusammenleben entstehen.

Die Vielfalt moderner Lebensformen spiegelt sich in den unterschiedlichsten Ansätzen gemeinschaftlicher Wohnformen wider. In der Praxis wurden bereits erfolgreich solche Ansätze umgesetzt. Diese Wohnprojekte bieten Einblicke in das Zusammenleben von diversen Bewohner mit unterschiedlichen Hintergründen.

Bindungen stärken können, sondern auch innovative Lösungen für Herausforderungen wie Wohnraummangel, finanzielle Belastung und Isolation bieten. Diese Porträts veranschaulichen, wie das Zusammenleben in der Gemeinschaft neu gedacht und individuell gestaltet werden kann, sei es als Neubau oder Umbau.

Im Folgenden sind einige solcher erfolgreicher Beispiele porträtiert worden. Sie zeigen, wie gemeinschaftliche Wohnformen nicht nur soziale

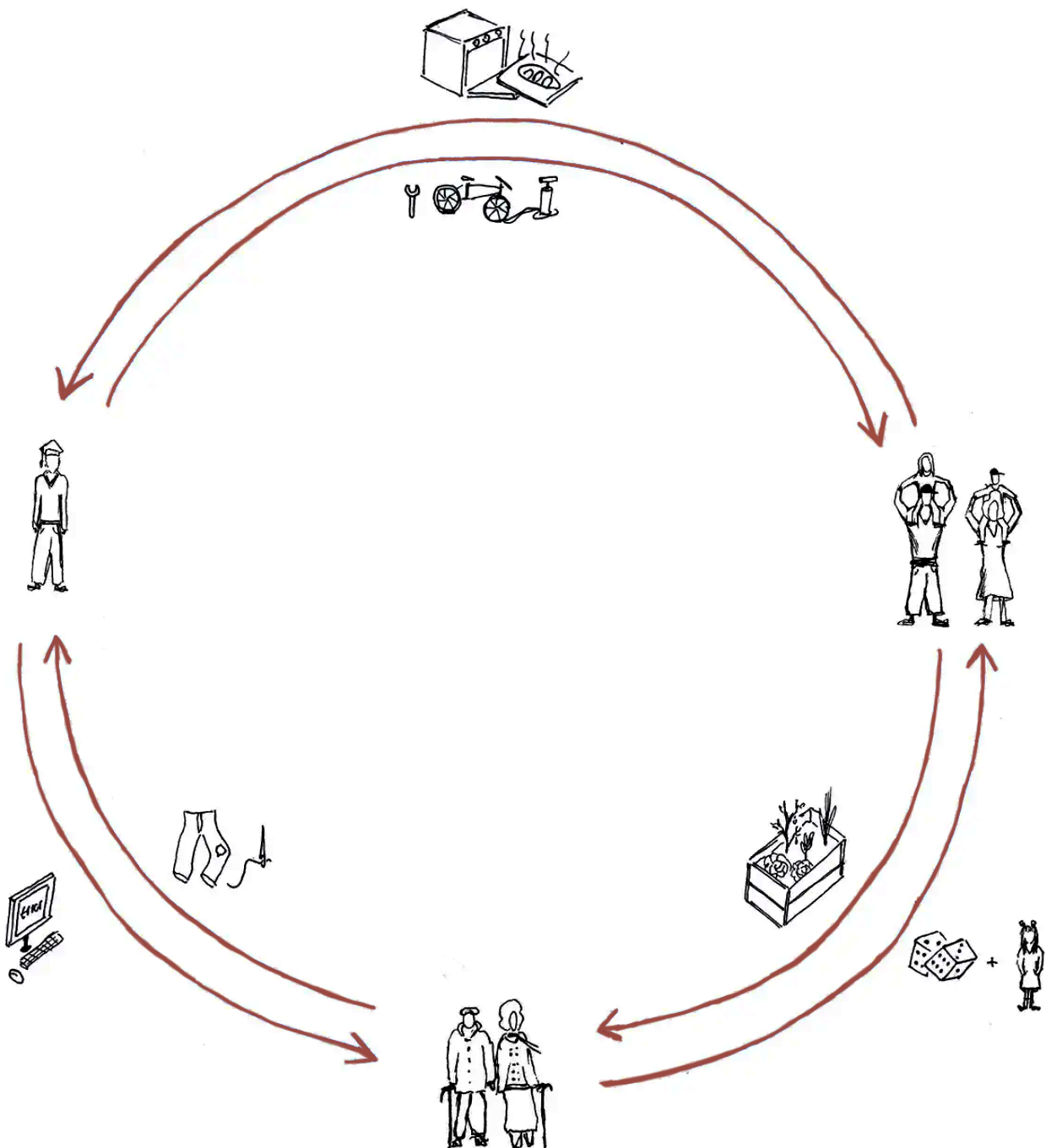


Abb.14. Wechselbeziehungen innerhalb gemeinschaftlicher Wohnformen.

ALTE DRORGERIE, TROGEN

Mehrgenerationenwohnen für alle Lebensphasen



Abb.15. Front nach Umbau.

Art des Projekts
Bezugsjahr
Standort

Umbau, Mehrgenerationenwohnen für alle Lebensphasen
2016
Hinterdorf 9, 9043 Trogen

Trägerschaft
Architektur

Baugenossenschaft-Mehrgenerationen-Ost (MGP-Ost)
Dorothee Bachmann, Haslen

Anzahl Gebäude
Wohnungen

1 Gebäude
6 unterschiedlich grosse Wohnungen (Miete)

Ziele und Ausrichtung

- Gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt für alle Generationen
- Solidarisches Zusammenleben, unterschiedlichen Alters, unabhängig politischen, religiösen, kulturellen oder ideologischen Anschauungen
- Individuell gestaltbarer Wohnraum wird selbstverwaltet, ist barrierefrei und weist Gemeinschaftsflächen auf

Bauliche Umsetzung

Die «Alte Drogerie» wurde in der für das Appenzell typischen Strickbau-Technik erstellt und ist sieben Stockwerke hoch. Es handelt sich um ein geschütztes Kulturgut, weshalb der Umbau zum Mehrgenerationenhaus dem Charakter des Hauses Rechnung getragen hat. Die sanfte Renovierung bewahrte möglichst viel von der alten Bausubstanz und entspricht zugleich modernen Wohnbedürfnissen.



Abb.16. Erhalt des Flairs des Hauses, Innenbild Küche.



Abb.17. Rückseite mit neuen Balkone und Lift.

RUGGÄCHERN, ZÜRICH

Hausgemeinschaft 55+ für alle Lebensphasen



Abb.18. Siedlungsüberbauung.

Art des Projekts
Bezugsjahr
Standort

Neubau, Hausgemeinschaft 55+, genossenschaftliche Siedlung
2007
Dora-Staudinger-Strasse, 8046 Zürich

Trägerschaft
Architektur

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Baumschlager & Eberle, Vaduz

Anzahl Gebäude
Wohnungen

14 Gebäude (ganze Siedlung), davon 1 Gebäude HG 55+
HG 55+ Haus: 34 Wohnungen,
davon 20 2½ und 14 3½ Zimmer-Wohnungen

Ziele und Ausrichtung

- Alternative zum Alleinwohnen wie auch zum betreuten Wohnen
- Grundprinzip: Unabhängig und individuell Wohnen
- Zusammenleben gemeinsam gestalten
- Im Wohnalltag gegenseitig helfen

Bauliche Umsetzung

- Haus in einer dichten Gruppe von bis zu siebengeschossigen Solitären in der Ruggächern-Überbauung
- So angeordnet, dass spannungsvolle Zwischenräume entstehen für unterschiedlichste Aktivitäten
- Im EG befinden sich die gemeinschaftlich nutzbaren Räume



Abb.19. Gemeinschaftliche Aktivitäten der Bewohnenden.

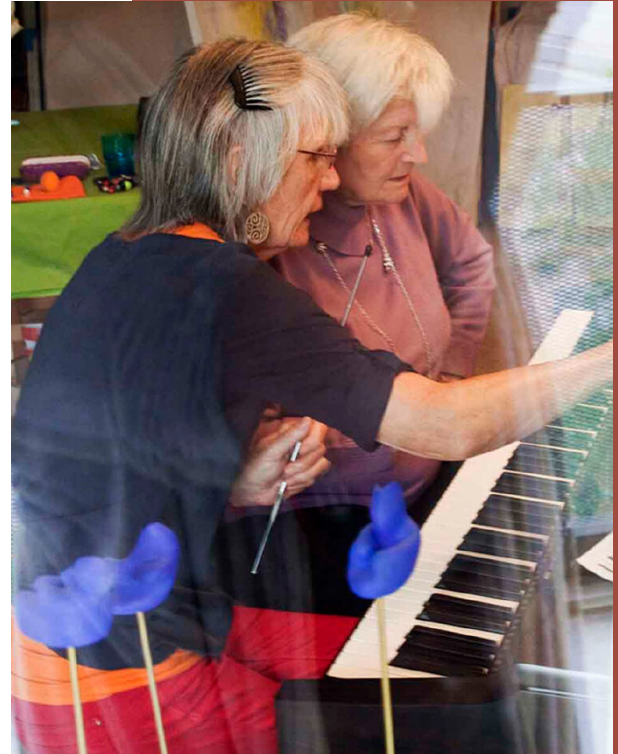


Abb.20. Begegnungszone Innenhof.

DIE GIESSEREI, WINTERTHUR

Mehrgenerationenhaus für alle Lebensphasen



Abb.21. Front nach Umbau.

Art des Projekts
Bezugsjahr
Standort

Neubau, Generationenwohnen für alle Lebensphasen
2013
Ida-Sträuli-Strasse 65, 8404 Winterthur

Trägerschaft
Architektur

Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo)
Rudolf Galli Architekten AG, Zürich

Anzahl Gebäude
Wohnungen

2 6-geschössige Längsbauten umfassen mit 2 Querbauten Hof
151 Wohnungen mit 1 ½ - 9 Zimmern, inkl. 11 Jokerzimmer (davon 3 Gästezimmer), 43 verschiedene Grundrisse

Ziele und Ausrichtung

- Intergenerationelles Miteinander in einem kleineren Projekt mit 30 Wohnungen, wurde zu einem 5mal grösseren Projekt
- Grösste selbstverwaltete Mehrgenerationensiedlung der Schweiz

Bauliche Umsetzung

- Geeignetes Grundstück ausserhalb des Zentrums, in Neuhegi
- Ehemaliges Areal der Giesserei Sulzer
- Hohe Anforderungen an die ökologische Nachhaltigkeit, wie z.B. Standard Minergie P Eco und Holzbauweise
- Eines der grössten Holzwohnhäuser Europas



Abb.22. Innenbild Küche zum Innenhof.



Abb.23. Innenhof, begrünte Begegnungszone.

HEIZENHOLZ, ZÜRICH

Mehrgenerationenhaus mit Clusterwohnungen



Abb.24. Front nach Umbau.

Art des Projekts
Bezugsjahr
Standort

Um- und Neubau, Mehrgenerationenhaus, Clusterwohnungen
2012
Regensdorferstrasse 190, 8049 Zürich

Trägerschaft
Architektur

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1
Adrian Streich Architekten AG

Anzahl Gebäude
Wohnungen

2 verbundene Wohnhäuser
26

Ziele und Ausrichtung

- Zentral ist die Verbindung von selbst bestimmtem Wohnen und Arbeiten, breites Infrastrukturangebot zur Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten, soziale und ökologische Anliegen
- Bestehende Gebäude dienten als Kinder- und Jugendheim und eignete sich nicht für Familienwohnungen, sondern vielmehr für grössere gemeinschaftliche Wohnformen
- Mehrgenerationenhaus mit Fokus auf der nachfamiliären Phase

Bauliche Umsetzung

- Verbinden zwei bestehender Gebäude mit einem Neubauteil über eine gemeinsame, über alle Stockwerke sich erstreckende "Terrasse Commune"
- mehrgeschossige Terrasse dient als halbprivater Aussenraum für die angrenzenden Wohnungen und ist allgemein zugänglich



Abb.25. Innenbild Clusterwohnung.



Abb.26. "Terrasse Commune".

5 CASE STUDY FLUNTERN:



Abb.27. Bild von der Wohndemonstration am 25.05.2024, Zürich.

Grosser Zuwachs

Die Stadt Zürich wächst stetig und erwartet bis 2040 einen Zuwachs von 110'000 neuen Einwohnern. Schon heute ist es schwierig eine Wohnung zu finden und der Druck auf den Wohnungsmarkt nimmt weiter zu. Die Stadt Zürich lenkt die Verdichtung innerhalb der Stadt mit dem Kommunalen Richtplan 2040 und sieht punktuelle Verdichtungen vor. Dabei ist ersichtlich, dass die Verdichtung nicht in allen Stadtquartieren gleichmässig verteilt wird. Grosse Unterschiede der zukünftigen Verdichtungsstrategie sieht man vor allem zwischen den etwas neueren Stadtquartieren wie Oerlikon, Seebach, Affoltern, Altstetten und Albisrieden, die eine hohe Verdichtung anstreben im Vergleich zu den etwas älteren Stadtquartieren wie der Zürichberg. In den angestrebten Ver-

dichtungszonen sind die Mietpreise niedriger im Vergleich zu den restlichen Stadtquartieren und bietet Wohnraum für Einkommensschwächere Bevölkerungsschichten.

Eine Verdichtung bringt meist Ersatzneubauten mit steigenden Mieten mit sich. Die Bewohnenden werden Mühe haben eine vergleichmässige 'günstige' Miete in der Stadt wieder zu finden. Dadurch wird die Diversität der Stadtbevölkerung gefährdet, da einkommensschwächere Personen verdrängt werden. Die Dichte m²/Person ist in solchen Quartieren wie Altstetten, Albisrieden, Aussersihl und Oerlikon im Vergleich zum Zürichberg hoch. Am Zürichberg, der ohnehin schon sehr teuer ist, wohnen wohlhabende Leute mit grossem Quadratmeterverbrauch. Dort ist keine Verdichtung vorgesehen. Das führt zum



Abb.28. Kreativer Protest: "Verdichtet doch den Zürberg".

Unverständnis vieler Stadtbewohner, denn eine Stadt lebt von der Vielfalt ihrer Bewohner. Viele Leute fühlen sich aufgrund ihrer Wohnungslage unter Druck und gehen deshalb zusammen auf die Strasse.

Verdichtet doch den Zürichberg

Mehr als 3000 Personen demonstrierten am 25. Mai 2024 gegen Abriss und Wohnungs-krise, dokumentiert die NZZ. Ein Hingucker waren die vielen kreativen Plakate wie auf dem linken Bild ersichtlich. Sprüche wie «Verdichtet doch den Zürberg!», «Miethaie am Zürisee gesichtet!», «Ich wollte eh aufhören zu wohnen.» oder noch zynischer: «Das Beste kommt zum Schluss: die Kündigung.» haben die Demonstration geprägt.

Dazwischen hallte immer wieder die Wohndemo-Parole durch die Strassen: «Wo? Wo? Wohnge!».

Wo die Zeit stehend geblieben ist

Der Kreis 7 ist einer der 12 Stadtkreise Zürichs und umfasst die Quartiere Fluntern, Hottingen, Hirslanden und Witikon. Bekannt für seine gehobenen Wohngebiete, bietet er eine hohe Lebensqualität. Hier befinden sich viele historische Villen, grüne Parks und Bildungseinrichtungen wie die Universität Zürich und die ETH Zürich. Diese Institutionen tragen nicht nur zur Bildung, sondern auch zur kulturellen und sozialen Dynamik des Quartiers bei.

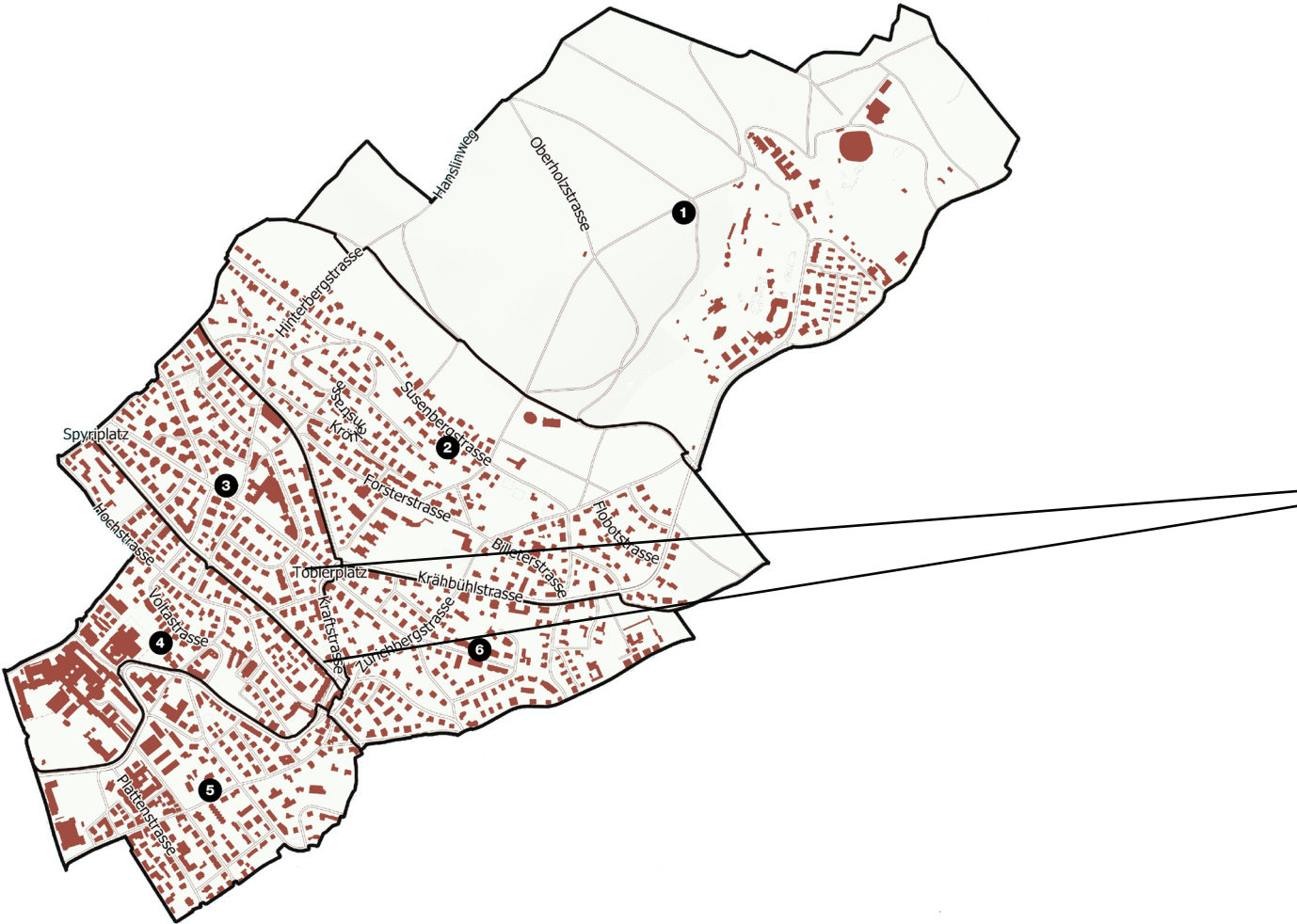


Abb.29. Quaterplan Fluntern und Zoom-In Nachbarschaftsbeziehungen, 2024.

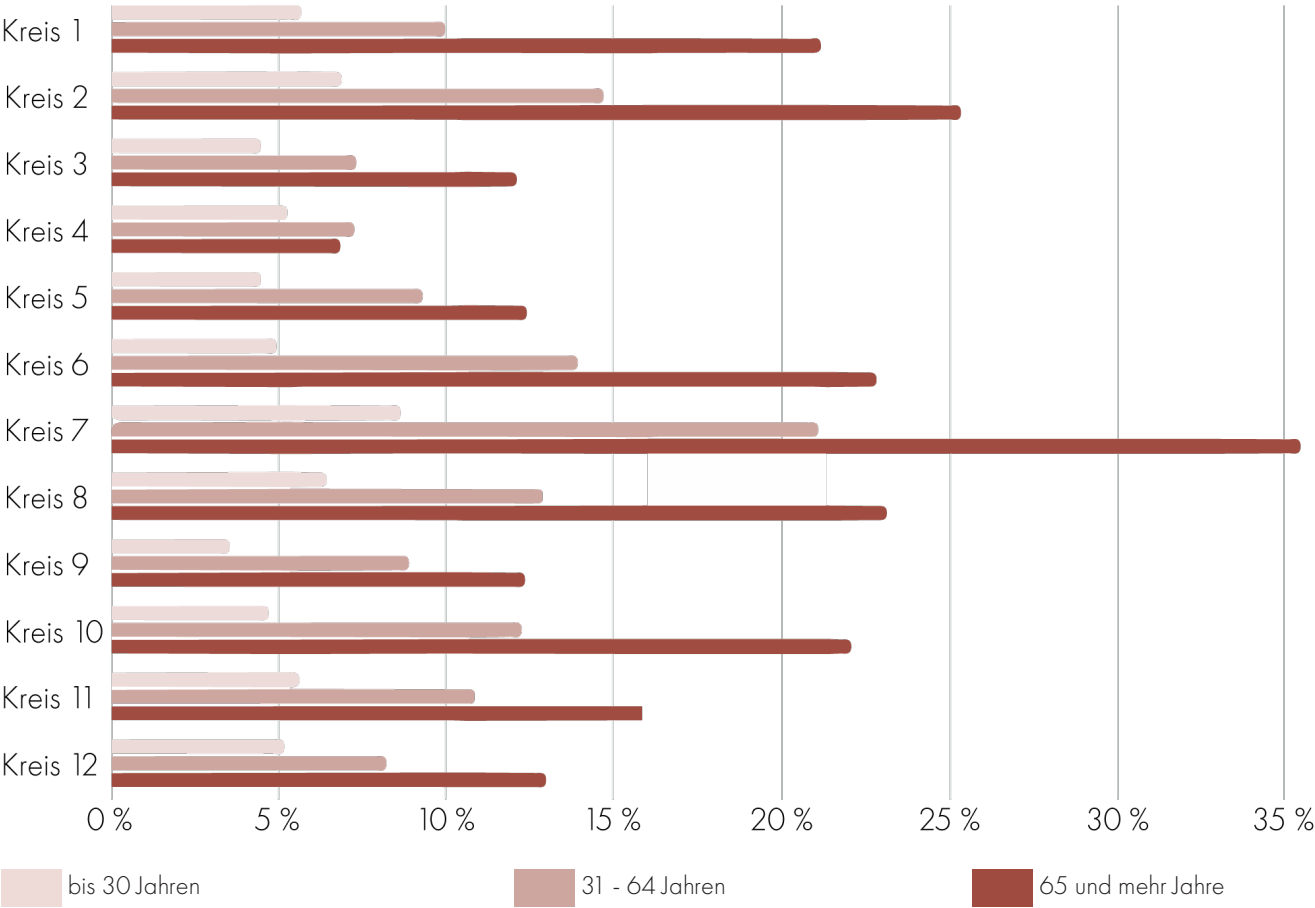


Abb.30. Haushalte in der Stadt Zürich von 1960 bis 2013.

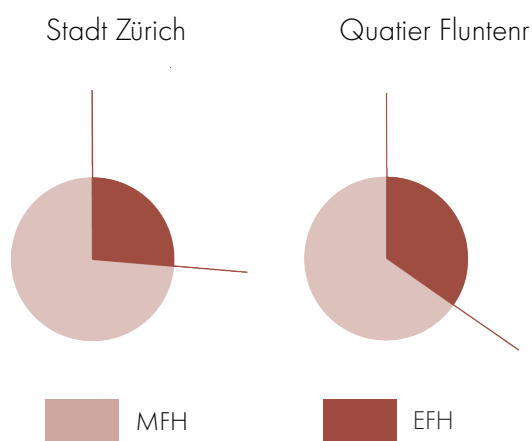
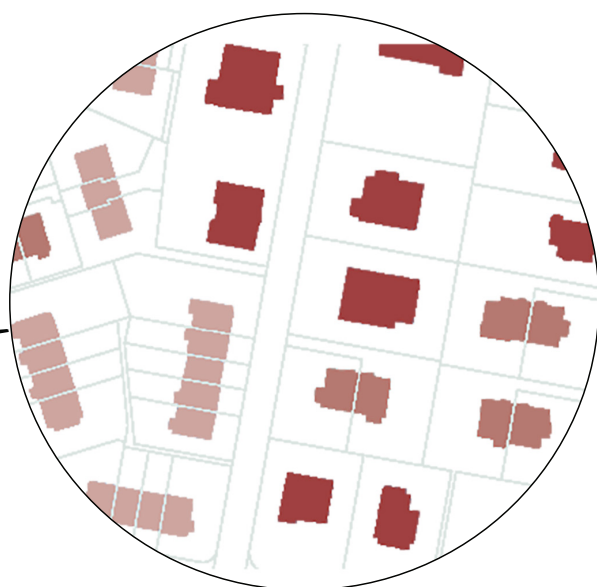


Abb.31. Verhältnis EFH zu MFH in der Stadt Zürich und im Quartier Fluntern.

Charakteristisch für den Zürichberg ist das Quartier Fluntern mit seiner lockeren Bebauung mit Villen und freistehenden Einfamilienhäuser des 19. und 20. Jahrhunderts, was zu einem weniger städtischen und mehr vorstädtischen Charakter führt. Dazwischen befinden sich grosszügige Grünflächen und Gärten mit einem grossen Baumbestand. Es ist vorwiegend ein Wohnquartier mit kleineren Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben, die eine gemischte Nutzung fördern. Es zeichnet daher eher eine niedrige bis mittlere Bebauungsdichte aus.

Unterschieden wird in drei Nachbarschaftsbeziehungen. Das Gebäude kann dabei unterteilt werden in Freistehend, Doppelhaushälfte oder Reiheneinfamilienhaus. Das Einfamilienhaus gilt als freistehend, wenn es keine Wand mit einem anderen teilt. Sobald es an ein weiteres angrenzt, gelten beide als Doppelhaushälften. Falls ein weiteres an die Doppelhaushälften angrenzt, gelten die Einfamilienhäuser als Reiheneinfamilienhäuser.

In der Einwohnerzahl gibt es kein Wachstum festzustellen, da Zu- und Wegzüge sowie Geburten- und Sterberaten sich die Waage halten. Ausserdem weist es eine geringe Fluktuation hin, da ein Grossteil der Bevölkerung bereits seit mindestens zehn Jahren im Quartier lebt.

Alleine im hohen Alter

Dazu kommt das in Fluntern überdurchschnittlich viele ältere Menschen leben, was auf die hohe Lebensqualität und das gehobene Wohnangebot in diesem Stadtteil zurückzuführen ist. Während die Stadt Zürich insgesamt dynamisch und jugendlich bleibt, spiegelt der Kreis 7 eine ruhigere, wohlhabendere und alternde Gemeinschaft wider. Viele von diesen älteren Menschen leben in einem unterbesetzten Haus, während sich in restlichen Quartieren kleine Wohnungen zu 72% überblegt sind.

Verdichten nach Innen

Je seltener Baulücken und unbebautes Bauland in der Stadt vorhanden sind, desto häufiger werden alte Gebäude abgerissen und durch sogenannte Ersatzneubauten ersetzt. Der Abbruch und Neubau eines Gebäudes verbraucht erhebliche Mengen an grauer Energie. Selbst energetisch vorbildlich ausgeführte Ersatzneubauten benötigen über ihre gesamte Lebensdauer hinweg deutlich mehr graue Energie als eine qualitativ hochwertige Sanierung. Auch aus sozialer Perspektive ist ein Ersatzneubau nicht von Vorteil, da er eine Erhöhung der Miete mit sich bringt. Dies führt dazu, dass die Bewohnenden gezwungen werden nach einer neuen Bleibe zu suchen. Ausserdem erhöht ein Ersatzneubau nicht unbedingt die Dichte, da der Wohnflächenbedarf pro Person zugenommen hat.

Im Quartier Fluntern mit einer lockeren Bebauung aus dem 19. und 20. Jahrhundert mit viel Grünraum sind mehr als einen Drittel vom Gebäudebestand Einfamilienhäuser, was ein überdurchschnittlich grosser Anteil in der Stadt Zürich ist. Die eher etwas ältere und reiche Bevölkerung Flunterns ‚lebt auf grossem Fuss‘ mit teilweise über 60m² Wohnfläche pro Person in grosszügigen Wohnverhältnissen. Diesen Wohnungsstil kann sich jedoch die Mehrheit nicht leisten, geschweige eine bezahlbare Wohnung in der Stadt Zürich zu finden. Damit die Verdichtung nicht auf ein paar Quartiere abgeschoben werden kann, sondern jedes Quartier seinen Anteil an der Verdichtung beitragen soll, braucht es alternative Verdichtungsformen.

Gemeinschaftliche Wohnformen als Verdichtungsform für Fluntern

Bei den eher unterbesetzten grossen Einfamilienhäusern, Doppel Einfamilienhäusern wie auch Reihenhäusern besteht ein grosses Potenzial in der Verdichtung nach innen. Die innere Verdichtung findet in einer neuen Wohnform statt, in dem Wohnfläche weiteren Mitbewohnern oder neuen Nachbarn zur Verfügung gestellt wird.

Bestehende Wohngebäude können durch verschiedene Massnahmen so angepasst werden, dass sie gemeinschaftliche Wohnformen ermöglichen. Dazu gehört die Unterteilung grosser Wohnungen in kleinere Einheiten, die Schaffung von Clusterwohnungen mit privaten und gemeinschaftlichen Bereichen oder die Umgestaltung in Wohngemeinschaften mit gemeinsamen Räumen. Solche Anpassungen erfordern meist kleinere bauliche Eingriffe, wie den Anbau eines Erschliessungsturms oder die interne Unterteilung von Wohnungen.

Diese Wohnformen eignen sich für alle Lebensphasen, insbesondere für Alterswohngemeinschaften, wo auf die speziellen Bedürfnisse älterer Menschen eingegangen werden kann, etwa durch gemeinsame Pflegeangebote wie Spitex. Beim Mehrgenerationenwohnen entsteht ein zusätzlicher sozialer Nutzen durch die „Gift Economy“, bei der Bewohner verschiedener Altersgruppen sich im Alltag gegenseitig unterstützen.

Darüber hinaus kann die vertikale und horizontale Erweiterung bestehender Gebäude durch Ausbau von Dachgeschossen oder Anbau zusätzlicher Volumen sowohl zur Schaffung neuer Wohneinheiten als auch zur Verdichtung des Bestands beitragen. Diese Massnahmen fördern nicht nur den sozialen Austausch und die gegenseitige Hilfe im Alltag, sondern stärken auch die städtische Vielfalt und Attraktivität, indem sie die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt im Quartier erhöhen.

Mehrgenerationenwohnen ist eine Alternative zur Tabula-Rasa-Politik, die ebenfalls neuen Wohnraum im Bestand schaffen kann. Dabei bleibt das charakteristische Erscheinungsbild des Quartiers erhalten und gewinnt durch Anbauten und Aufstockungen an baulicher Vielfalt.

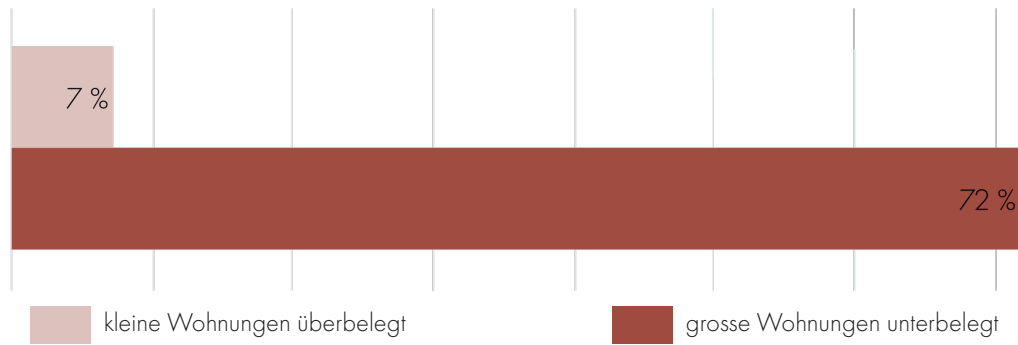


Abb.32. Anteil unter- und überbelegte Wohnungen der Stadt Zürich.

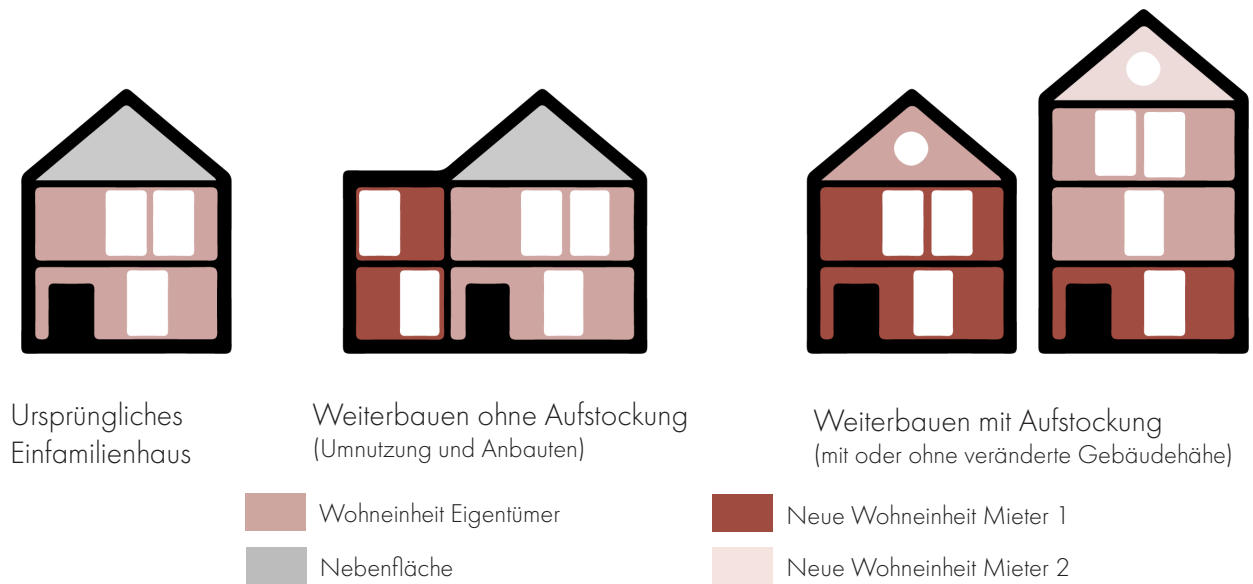


Abb.33. Bauliche Vielfalt durch An- und Aufbauten.

6 QUELLENVERZEICHNIS

Bücher

Bourdieu, Pierre: Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft, 1982.

Artikel

Wiget, Y., & Seiler, T. (2017, June 22). Hier leben die reichsten Zürcher. Tages-Anzeiger.
<https://www.tagesanzeiger.ch/hier-leben-die-reichsten-zuercher-935863390469>

Metzler, B. (2022, January 12). Ökologischer bauen – Abreissen soll in Zürich zur Ausnahme werden. Tages-Anzeiger.
<https://www.tagesanzeiger.ch/abreissen-soll-zur-ausnahme-werden-966162538192>

Meier, D., & Forster, E. (2024, February 21). Stadtentwicklung: Zürich bricht bald den Einwohnerrekord von 1962. Neue Zürcher Zeitung.
<https://www.nzz.ch/gesellschaft/stadtentwicklung-zuerich-bricht-bald-den-einwohnerrekord-von-1962-ld.1780245>

Aeberli, M. (2023, March 18). Verdichtung in Zürich: Wegen Neubauen alter Immobilien müssen Tausende zügeln. Tages-Anzeiger.
<https://www.tagesanzeiger.ch/wegen-staedtischer-verdichtung-muessen-tausende-zu-egeln-463723907131>

Krähenbühl, D. (2022, November 3). Zürich: Mietpreise in der Stadt Zürich stiegen seit dem Jahr 2000 um 40 Prozent. 20 Minuten.
<https://www.20min.ch/story/mietpreise-in-der-stadt-zuerich-stiegen-seit-dem-jahr-2000-um-40-prozent-339672472427>

Meier, P., Broschinski, S., Lutz, M., & Brupbacher, M. (2023, December 26). Interaktive Dichtestress-Karte: So dicht wohnen Sie im Vergleich. Tages-Anzeiger.
<https://www.tagesanzeiger.ch/so-dicht-wohnen-sie-im-vergleich-772103036931>

Verdichtung in Städten - Wie kann Zürich Platz für zusätzliche 70'000 Menschen schaffen? (n.d.). Schweizer Radio Und Fernsehen (SRF).
<https://www.srf.ch/kultur/gesellschaft-religion/verdichtung-in-staedten-wie-kann-zuerich-platz-fuer-zusaetzliche-70-000-menschen-schaffen>

Schneider, F. (n.d.). Richtig verdichten.
<https://www.wbw.ch/de/online/artikel/1-2-2024-richtig-verdichten.html>

Neuerscheinung: Verdichtung als Chance | Stadt Zürich. (2012, January 12).
<https://www.stadt-zuerich.ch/misc/de/mitteilungsarchiv/medienmitteilungen/2012/01/120119b.html>

Pock, L., Althaus, E., Otto, U., Greusing, M., Kaspar, H., & Glaser, M. (2021). Generationenwohnen: Eine Dokumentation von 19 Generationenwohnen-Projekten im Rahmen des Forschungsprojekts «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive - von der Intention zur gelebten Umsetzung».
www.research-collection.ethz.ch. <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000522361>

Homepage

Mobilon. (2017, April 28). Geschichte der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in der Schweiz.
<https://mobilon.ch/?p=282>

Statistik & Daten | Stadt Zürich. (n.d.).
https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/Quartierspiegel/QUARTIER_071.html

Statistik & Daten | Stadt Zürich. (n.d.-b).
[https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/wirtschaft/einkommen-vermoegen.html%20\(abgerufen%20am:%2021.06.2024\)](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/wirtschaft/einkommen-vermoegen.html%20(abgerufen%20am:%2021.06.2024)).

Mieter im goldenen Käfig. (2023, November 21).
<https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/mieter-im-goldenen-kaefig.html>

Weiter- statt neubauen. (2023, November 21).
<https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/weiter-statt-neubauen.html>

05.04.2022. (n.d.).
<https://www.zkb.ch/de/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2022/immobilien-aktuell-april-2022.html>

21.11.2023. (n.d.).
<https://www.zkb.ch/de/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2023/immobilienstudie-bestandes-mieter.html>

Über Verdichtung reden. (n.d.).
<https://www.mieterverband.ch/mv-zh/news/2023-news/ueber-verdichtung-reden.html>

Countdown 2030. (n.d.).
<https://countdown2030.ch/de/projekte>

Bauer, A. (2023, February 27). Über Verdichtung reden. Mieten Und Wohnen.
<https://mietenundwohnen.ch/ueber-verdichtung-reden/>

Wohnbautätigkeit. (n.d.). Kanton Zürich.
<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/wohnbautaetigkeit.html>

Dichteres Bauen in der Schweiz – Das Einfamilienhaus. (n.d.). Das Einfamilienhaus.
https://www.das-einfamilienhaus.ch/efh/haus-bauen/bauen-heute/artikel/200808_haus_bauen_verdichtung.php

Vorteile und Nachteile. (2025, January 2).
<https://www.studieren.at/wohnen/wohngemeinschaft/vorteile-nachteile/>.

Wohngemeinschaften: Das sind die Vor- und Nachteile. (2023, April 4). Kautionsfrei.
<https://kautionsfrei.de/blog/wohngemeinschaften-das-sind-die-vor-und-nachteile>

Altersdurchmisches Wohnen im Kanton Zürich. (n.d.). Kanton Zürich.

<https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/umweltschutz/umweltpraxis/definitionsseite/2022/zup-nr--104/altersdurchmisches-wohnen-im-kanton-zuerich.html>

Publikationen. (n.d.). Age-Stiftung.

<https://www.age-stiftung.ch/publikationen/#filter=.grundlagenstudien&sort=desc>

Abbildungen

Abb. 1: «Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Zürich »
Statistik Stadt Zürich, 2021.

Abb. 2: «Mehr Platz pro Person »
Statistik Stadt Zürich, 2021.

Abb. 3: «Dichtestresskarte »
Tagesanzeiger, 2023.

Abb. 4: « Kommunalen Richtplan 2040 »
Stadt Zürich, 2021.

Abb. 5: «Hohe Mieten im Kreis 7»
Nettomietpreise 2022: Medianpreis pro Stadtquartier nach Dreizimmer Wohnungen
Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2013.

Abb. 6: «Gross, Grösser, Zürichberg» Wohnfläche pro Person (netto)
Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2013.

Abb. 7: «Die reichsten Zürcher» Steuerbares Einkommen von Verheirateten (Median) 2013
Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2013.

Abb. 8: «Die reichsten Zürcher»
Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2013.

Abb. 9: EFH werden überwiegend durch MFH ersetzt,
Zürcher Kantonalbank, 2023.

Abb. 10: Gebäudealterstruktur der Stadt Zürich, GIS Browser,
Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2023.

Abb. 11: Graue Energie im Vergleich zum Ersatzneubau und Sanierung,
Baunetzwissen, 2020.

Abb. 12: Median in Quadratmetern nach Zimmerzahl,
Stadt Zürich, 2023.

Abb. 13: Diagramm Abriss nach Baujahr,
Kanton Zürich 2018-2022.

Abb. 15-17: Bilder alte Drogerie,
Web. Wohnbaugenossenschaft St. Gallen.

Abb. 18-20: Bilder Siedlung Ruggächer,
Wohnformen HG 55+.

Abb. 21-23: Bilder Siedlung Giesserei,
Galli Rudolf Architekten.

Abb. 24-26: Bilder Siedlung Heizenholz,
Kraftwerk 1.

Abb. 27-28: Bilder von der Wohndemonstration in Zürich 2024,
Foto Dominique Meienberg, NZZ.

Abb. 29: Anzahl EFH zu MFH in der Stadt Zürich und im Quatier Fluntern,
Stadt Zürich Statistik, 2024.

Abb. 30: Quatierplan Fluntern und ZoomIn von Nachbarschaftsbeziehungen,
Quatierspiegel Fluntern, Stadt Zürich, 2023.

Abb. 31: Haushalte in der Stadt Zürich von 1960 bis 2013.

Abb. 32: Anteil unter- und überbelegte Wohnungen der Stadt Zürich,
ZKB 2023.