



Beilage zu GR Nr. 2019/453



## Abschätzung der sozialräumlichen Entwicklung in Schwamendingen unter besonderer Berücksichtigung des Ueberlandparks («Sozialbericht Ueberlandpark»)

2. Oktober 2019

## Inhalt

<b>1. Hauptkenntnisse</b>	<b>3</b>
1.1 Analyse der sozioökonomischen Situation und des Umzugsverhaltens .....	3
1.2 Einschätzungen aus der Quartierbefragung .....	5
1.3 Einschätzungen aus dem Stakeholder-Prozess .....	5
1.4 Ausblick, Einbezug und Information der Bevölkerung .....	6
1.5 Fazit .....	7
<b>2. Ausgangslage</b>	<b>8</b>
2.1 Auftrag .....	8
2.2 Vorgehen .....	9
2.3 Untersuchungsperimeter .....	10
<b>3. Analyse der sozioökonomischen Situation und des Umzugsverhaltens</b>	<b>12</b>
3.1 Zusammensetzung nach Eigentübertyp und dessen Einfluss auf das Vorgehen bei Ersatzneubauten .....	12
3.2 Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Perimeter Ueberlandpark .....	13
3.3 Zufriedenheit der Bevölkerung und Einstellung zu Veränderungen .....	17
3.4 Sozioökonomische Veränderungen und Wegzüge im Zusammenhang mit Ersatzneubauten .....	23
<b>4. Einschätzungen aus der Quartierbefragung</b>	<b>31</b>
4.1 Methodik .....	31
4.2 Ergebnisse .....	31
<b>5. Einschätzungen aus dem Stakeholder-Prozess</b>	<b>35</b>
5.1 Methodik .....	35
5.2 Wichtigste Ergebnisse .....	35
5.3 Ergebnisse der Expertengespräche im Detail .....	36
5.4 Ergebnisse der Fokusgruppen und Workshops im Detail .....	37
<b>6. Quellen</b>	<b>40</b>

## 1. Hauptideen

Der vorliegende Bericht wurde im Auftrag des Gemeinderats erstellt. Er dient als ergänzende Grundlage zum öffentlichen Gestaltungsplan (öGP) «Ueberlandpark» mit Informationen über die Auswirkungen der Autobahnüberdachung auf die Grundeigentümer- und Mieterschaft des erfassten Gebiets sowie auf die nähere Umgebung. Da der Ueberlandpark den gesamten Kreis 12 (im Folgenden als Synonym für «Schwamendingen» verwendet) stark prägen wird, wurde die Untersuchung über den engeren Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark hinaus erweitert. Grundlagen für diesen Bericht waren neben breit ausgewerteten statistischen Daten eine Befragung der Bevölkerung im Kreis 12 sowie von Schlüsselpersonen des Stadtkreises.

### 1.1 Analyse der sozioökonomischen Situation und des Umzugsverhaltens

Besonders gefährdet im Zusammenhang mit erzwungenen Wegzügen wegen Ersatzneubauten sind ältere Menschen, Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter und Menschen mit tieferen Einkommen. Deshalb richtet die vorliegende Untersuchung besonderes Augenmerk auf diese Bevölkerungsgruppen.

Die sozioökonomische Analyse der im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark liegenden Siedlungen und des weiteren Umfelds zeigt, dass die Einkommenssituation der Bewohnerschaft im städtischen Vergleich klar unterdurchschnittlich ist, was sich auch in der höchsten Sozialhilfequote aller Stadtkreise in Schwamendingen widerspiegelt. Hingegen liegt der Altersquotient im direkten Untersuchungsperimeter leicht unter dem Durchschnitt, was Veränderungsprozesse zumindest nicht erschwert. Der Schulkinderquotient streut stark und liegt im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark gesamthaft ungefähr im städtischen Schnitt. Somit ist der Anteil dieser ebenfalls stark lokal verankerten und weniger flexiblen Familienhaushalte insgesamt nicht speziell hoch.

Im Einzugsbereich des Ueberlandparks ist besonders aufgrund des unterdurchschnittlichen Einkommens der Bewohnerschaft ein sozialverträgliches Vorgehen der Eigentümerschaften bei Ersatzneubauten wichtig. In diesem Zusammenhang ist es entscheidend, dass die Mehrzahl der Siedlungen im Gestaltungsplan Ueberlandpark in Genossenschaftsbesitz ist. Die Genossenschaften haben bei Ersatzneubauten Vorgehensweisen entwickelt, mit denen praktisch immer Härtefälle vermieden werden können. Die Bewohnerschaft von Mieter- und Mieterinnengenossenschaften bestimmt im Regelfall über Ersatzneubauten mit. Dies bedingt eine Langfristplanung, den grundsätzlichen Einbezug der Bewohnerschaft,

gute Kommunikation, das Einrichten von Mieter- und Mieterinnenbüros sowie Ersatzangebote. Ähnliche Massnahmen werden auch bei Ersatzneubauten in städtischem Besitz angewandt.

Bei den übrigen privaten Eigentümerschaften sind die Vorgehensweisen sehr uneinheitlich; entsprechend unterschiedlich gestalten sich bei baulichen Erneuerungen der Grad und die Art der Information und der Unterstützung der angestammten Mieterschaft. Private nicht-genossenschaftliche Eigentümerschaften sind allerdings vorwiegend im erweiterten Perimeter und nur ausnahmsweise im direkten Bereich des Gestaltungsplans Ueberlandpark anzutreffen. Sozial problematische Auswirkungen von Ersatzneubauten, insbesondere der unfreiwillige Wegzug der bisherigen Mieterschaft aus dem Quartier oder gar ganz aus der Stadt hinaus sind im engeren Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark deshalb nur in Einzelfällen zu erwarten. Im weiteren Umfeld mit mehr anderen privaten Bauträgerschaften ist die Entwicklung ungewisser.

Auswertungen der gesamtstädtischen Bevölkerungsbefragung zeigen eine grundsätzliche Offenheit und positive Einstellung der Bevölkerung zu baulichen Veränderungen. Dies gilt im Grundsatz auch für das Umfeld des Ueberlandparks, selbst wenn diese Haltung hier weniger stark ausgeprägt ist als im Kreis 12 insgesamt, und dort wiederum weniger als in der Stadt Zürich allgemein. In anderen Fragen – etwa bei der Wahrnehmung der Bebauungsdichte oder bei der Frage nach dem Erhalt der Quartiere – sind die Befragten in den drei im unmittelbaren Umfeld des Gestaltungsplans Ueberlandpark liegenden statistischen Zonen dagegen weniger veränderungsskeptisch als in der übrigen Stadt. Ein auffallendes Merkmal des Kreises 12 ist die hohe Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Nachbarschaft.

Aufgrund dieser Ergebnisse rund um den Ueberlandpark und im Kreis 12 insgesamt sollte die Bewohnerschaft im weiteren Umfeld bei den anstehenden baulichen Veränderungen gut begleitet werden. Dank vielen genossenschaftlichen Strukturen und starken Nachbarschaftsnetzwerken bietet sich hierzu eine gute Ausgangslage.

Bei den Genossenschaften ist der Anteil derjenigen Personen, die bei Ersatzneubauten in ein anderes Quartier oder gar aus der Stadt ziehen, deutlich geringer als bei anderen privaten Eigentümerschaften; dies insbesondere dank oft vermittelten Ersatzangeboten. Generell gibt es zudem bei Ersatzneubauten keine statistisch nachweisbare Tendenz zum überproportionalen Wegzug von Personen mit tieferen Einkommen aus der Stadt Zürich. Diese Personen bleiben zwar nach dem Abbruch ihrer Häuser oftmals nicht mehr im unmittelbaren nachbarschaftlichen Umfeld, aber zumindest andernorts in der Stadt Zürich wohnhaft. Bei Genossenschaften spielt die Einkommenshöhe zudem nur eine

untergeordnete Rolle bei der Frage, ob die Bewohnerschaft wegzieht, wenn ihre Wohnung einem Ersatzneubau weicht. Dies hängt vermutlich mit den durch Genossenschaften oft vermittelten Ersatzangeboten zusammen.

## **1.2 Einschätzungen aus der Quartierbefragung**

Im Rahmen der für diesen Bericht durchgeführten *Befragung der Bevölkerung des Kreises 12 («Schwamendingen»)* werden die Veränderungen rund um die Einhausung mehrheitlich positiv wahrgenommen. Eine Verschlechterung wird nur selten befürchtet. Vor allem die Lärmreduktion durch die Überbauung der Autobahn wird von vielen Befragten sehr positiv gewertet, wie auch die Zunahme an Grünflächen. Am ehesten wird – allerdings nur von einer kleineren Minderheit – ein erwarteter Anstieg der Mietpreise als negativer Punkt genannt. Die Bevölkerung sieht deutlich mehr Vor- als Nachteile der Einhausung.

Bezüglich dem Kreis 12 als Ganzem werden die Veränderungen überwiegend neutral wahrgenommen. Daneben wurden aber in der Befragung auch kritische Punkte genannt, wie etwa als «problematisch» eingestufte Bevölkerungsgruppen. Trotzdem wird die Vielfalt – sei es die Alters- oder auch die kulturelle Durchmischung – von der Bevölkerung des Kreises 12 mehrheitlich positiv bewertet. Gleiches gilt für die lokalen Angebote und die Verkehrsanbindungen im Kreis 12. Mehrheitlich fühlen sich die Schwamendinger mit ihrem Quartier stark verbunden.

Diese starke Verbundenheit der Bevölkerung des Kreises 12 mit ihrem Quartier dürfte eine gute Basis zur Bewältigung der anstehenden Veränderungen darstellen, zu der aber entsprechend Sorge getragen werden sollte, etwa durch einen angemessenen Einbezug und Information der Bevölkerung.

## **1.3 Einschätzungen aus dem Stakeholder-Prozess**

Die *Befragungen der Expertinnen und Experten* und der anschließende *Fokusgruppen-Workshop* (mit allen Fachleuten gleichzeitig) zeigen, dass die Entwicklung im Kreis 12 in einem längeren Bogen gesehen werden sollte, der bis Ende der 1990er Jahre («Schwamendinger Gespräche») zurückreicht. Damals wurde eine Ausweitung des Wohnungsangebots und eine gewisse «Aufwertung» des Stadtkreises allgemein erhofft und gewünscht.

Die befragten Schlüsselpersonen stehen den Veränderungen im Kreis 12 grundsätzlich positiv gegenüber. Ihre Aussagen zeigen ausserdem auf, dass sich diese Veränderungen – etwa eine mögliche Bevölkerungszusammensetzung in Richtung auf andere Einkommens- und

Bildungsschichten – auch auf Entwicklungen stützen, die im Quartier erwünscht sind. Diese Aussagen wurden bereits Ende der 1990er Jahre erstmals geäussert und im Jahr 2000 mit der «Agenda Schwamendingen» dokumentiert. Betreffend die aktuellen und anstehenden Veränderungen wird den Genossenschaften im Perimeter des Gestaltungsplans zugetraut, dass sie sich durch eine verantwortungsvolle «sozialverträgliche» Mietpolitik dafür engagieren, dass ein grosser Teil ihrer angestammten Bewohnerschaft im Gebiet bleiben kann.

Dies geht mit einer entsprechenden Erwartungshaltung an die Genossenschaften einher. Der baulich-soziale Wandel soll von allen Genossenschaften aktiv und «verträglich» gestaltet werden. Der Anteil an nicht gemeinnützigen Immobilien im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark ist hingegen eher gering. Veränderungen bei privaten Investorenschaften, wo der «sozialverträgliche» Umgang mit der bisherigen Mieterschaft uneinheitlich ist, sind eher im näheren und weiteren Umfeld des Gestaltungsplan-Perimeters zu erwarten. Unterstützungsbedarf sehen einige Fachleute für Menschen in prekären Lebenssituationen.

Die Bevölkerung des Kreises 12 hat gemäss den befragten Schlüsselpersonen lange auf die Einhausung gewartet und freut sich jetzt auf die damit zusammenhängenden Verbesserungen der Lebensqualität. Auch eine mögliche Veränderung der Identität des Quartiers mit dem Ueberlandpark wird von den Fachleuten der Fokusgruppe positiv beurteilt. Es werden viele Chancen in der Veränderung gesehen, gerade wenn die Transformation von den Betroffenen aktiv mitgestaltet werden kann. Viele der Befragten vermissten zum Befragungszeitpunkt allerdings eine aktive Information und Beteiligung, insbesondere bei der anstehenden Gestaltung des Ueberlandparks. Die vom Wandel direkt Betroffenen könnten mit einer aktiven Beteiligung besser auf die Reise ins «neue» Schwamendingen (Kreis 12) mitgenommen und die Bauprojekte zudem zielgerichteter gestaltet werden.

#### **1.4 Ausblick, Einbezug und Information der Bevölkerung**

Bezüglich Information und Einbezug der Bevölkerung steht das städtische Tiefbauamt (TAZ) in engem Austausch mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA). Das ASTRA hat auf Anregung des TAZ und der Dienstabteilung für Verkehr (DAV) weitere Kommunikationsmassnahmen umgesetzt, was seither zu einer verbesserten Information führte. Zu beachten ist zudem, dass der Überlandpark voraussichtlich erst 2024/2025 fertiggestellt sein wird, weshalb sich die Detailausarbeitung des Ueberlandparks noch in vielen Bereichen in einem frühen Projektierungsstand befindet. Für die kommende Ausschreibungsphase hat Grün Stadt Zürich (GSZ) ein Dialogverfahren für die Konzeption der Spielplätze und des Quartierplatzes gestartet, mit dem Ziel, dass die Bedürfnisse aus dem Quartier in die

weitere Planung und Ausarbeitung einfließen. Der vorliegende, im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Ueberlandpark verlangte «Sozialbericht Ueberlandpark» basiert massgeblich auf einer Bevölkerungsbefragung sowie dem Einbezug wichtiger Stakeholder aus dem Quartier und damit auf Mitwirkungsverfahren. Ebenfalls im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan haben das Amt für Städtebau (AFS), die Wohnbauförderung der Stadt (WBF) und die Stadtentwicklung (STEZ) bereits 2018 Gespräche mit den Genossenschaften zum Thema subventionierter Wohnungsbau geführt und dabei auf die grosse Bedeutung entsprechender Wohnangebote hingewiesen. Was die Begleitung der Mieterschaft bei Ersatzneubauten anbelangt, ist das Sozialdepartement (SD) bereit, Genossenschaften und private Eigentümerschaften im Perimeter des Ueberlandparks mit Mieterinnenbüros zu unterstützen.

### **1.5 Fazit**

Die vorgefundenen Ergebnisse zeigen bei Ersatzneubauten sowohl im Kreis 12 wie gesamtstädtisch keine statistisch nachweisbaren überproportionalen Wegzüge von Personen mit tieferen Einkommen aus der Stadt Zürich, weshalb auch künftig nicht mit entsprechenden systematischen Verdrängungseffekten zu rechnen ist. Den im Perimeter des Gestaltungsplans zahlreich vertretenen Genossenschaften und der Stadt wird zudem ein «sozialverträglicher» Umgang mit der bisherigen Mieterschaft zugeschrieben.

Die Voraussetzungen für eine positive und auch erwünschte Transformation sowohl des engeren Gestaltungsplan-Perimeters Ueberlandpark wie auch des weiteren Umfelds im Kreis 12 in den kommenden Jahren sind grundsätzlich günstig. Um von dieser positiven Ausgangslage profitieren zu können, muss gezielt auf die Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungskreise und insbesondere auf den verbreiteten Wunsch nach einer proaktiven Projektkommunikation zum Ueberlandpark sowie nach einem verstärkten Einbezug der Bevölkerung eingegangen werden. Die involvierten Dienstabteilungen setzen sich dafür ein, dass diesen Erkenntnissen Rechnung getragen wird.

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Auftrag

Der Ueberlandpark, der mit der Einhausung entsteht, bildet das Herzstück einer Veränderung, die den Kreis 12 stark prägen wird. Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat deshalb einen sogenannten «Sozialbericht» zum Ueberlandpark über die Auswirkungen der Autobahnüberdachung auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mieterschaft verlangt. Der vorliegende Bericht stellt eine Synthese aus verschiedenen soziodemografischen und sozioökonomischen Grundlagen und zwei eigens für den «Sozialbericht» in Auftrag gegebenen Studien dar.

Der Auftrag zu diesem Bericht ist im Auszug aus dem substanziellen Protokoll der 113. Ratssitzung vom 24. August 2016 zum Geschäft GR Nr. 2015/298 wie folgt umschrieben: «Der öGP [öffentliche Gestaltungsplan] «Ueberlandpark» wird nachträglich mit einem Sozialbericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer- und Mieterschaft des erfassten Gebiets sowie auf die nähere Umgebung ergänzt» (Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 4).

Aufgrund der erwähnten generellen Dynamik im Kreis 12 wurde der Blick für diesen Bericht über den engeren Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark hinaus erweitert. Um die Aussagen breit abzustützen, kamen im Erarbeitungsprozess zudem partizipative Elemente zur Anwendung (Befragungen, Stakeholder-Interviews, Workshops). Basierend darauf macht der Bericht – neben den Ergebnissen aus den statistischen Analysen – Aussagen zu folgenden Themen: «soziale Durchmischung und gesellschaftlicher Zusammenhalt», «Einkaufsmöglichkeiten, Quartierversorgung, lokale Angebote», «Aufenthalts- und Begegnungsorte» sowie «Gebietsidentität, Identifikation und Ortsgebundenheit».

Der Bericht wurde von der Stadtentwicklung Zürich erstellt.



## 2.2 Vorgehen

In einem ersten Arbeitsschritt wurden Grundlagen zur sozioökonomischen Situation und zur Entwicklung der Bevölkerung im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark und in dessen Umfeld (Kreis 12) ausgewertet (Ergebnisse siehe Kapitel 3). Teilweise handelt es sich um bereits existierende und publizierte Auswertungen, teilweise wurden zusammen mit Statistik Stadt Zürich neue Auswertungen vorgenommen. Themen waren die Bevölkerungszusammensetzung (Alter, Nationalität, sozialer Status, Einkommen), die Nahversorgung im Quartier sowie Einschätzungen zur Zufriedenheit der Bewohnerschaft und zu Veränderungen des Quartiers aus der periodischen Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich durch die Stadtentwicklung. Ausserdem wurden die Zusammensetzung der Wohnbauträgerschaften im Einzugsgebiet analysiert und Berechnungen zu Leerkündigungen sowie zum Umzugsverhalten bei Ersatzneubauten durchgeführt. Ebenso wurden Erkenntnisse von 2018 aus der Berichterstattung an die Spezialkommission HBD des Gemeinderats zu den Verhandlungen zum subventionierten Wohnungsbau im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandparks verwendet und weitere Quellen beigezogen (vgl. Quellen).

In einem weiteren Arbeitsschritt wurde eine Befragung der Bevölkerung des Kreises 12 («Schwamendingen») mit einer Stichprobe von rund 200 Personen durchgeführt. Die Befragung erfasste insbesondere die Einschätzungen zu kommenden Veränderungen im Kreis 12, zu generellen Bedürfnissen im Kreis 12, zur sozialen Vielfalt und zum gesellschaftlichen Zusammenhalt, zu Einkaufsmöglichkeiten, zur Quartiersversorgung und zu lokalen Angeboten, zu Aufenthalts- und Begegnungsorten und deren Vernetzung, zur Gebietsidentität, Identifikation und Ortsgebundenheit sowie zu einer spezifischen Frage über die Folgen der Einhausung. Diese Erkenntnisse werden in Kapitel 4 dargestellt.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Befragung wurden in einem weiteren Arbeitsschritt zuerst ausgesuchte Vertreterinnen und Vertreter des Quartiers in detaillierten Stakeholder-Einzelgesprächen (in Form geführter Leitfadengespräche) um ihr Feedback gebeten. Die Erkenntnisse dieser Stakeholder-Gespräche flossen in einen gemeinsamen Fokusgruppen-Workshop mit den zuvor befragten Expertinnen und Experten ein. Auch hier ging es um die vier Themen «soziale Durchmischung und gesellschaftlicher Zusammenhalt», «Einkaufsmöglichkeiten, Quartiersversorgung, lokale Angebote», «Aufenthalts- und Begegnungsorte» sowie «Gebietsidentität, Identifikation und Ortsgebundenheit». Ebenso wurde die Wahrnehmung von Veränderungen im Kreis 12 im Zusammenhang mit der Einhausung erhoben.

### 2.3 Untersuchungsperimeter

Im vorliegenden Bericht sind verschiedene Perimeter von Belang. Der engste Untersuchungsperimeter ist derjenige des Gestaltungsplans Ueberlandpark. Die statistischen Auswertungen zum Haushalts-äquivalenzeinkommen, zum Alters- und zum Schulkinderquotienten fokussierten auf diesen Gestaltungsplanperimeter (vgl. Abbildung 1 folgende Seite). Bei den regionalisierten Auswertungen der Bevölkerungsbefragung wurden die drei im unmittelbaren Umfeld liegenden statistischen Zonen Auhof, Dreispitz und Tulpenstrasse analysiert (vgl. Abbildung 2).

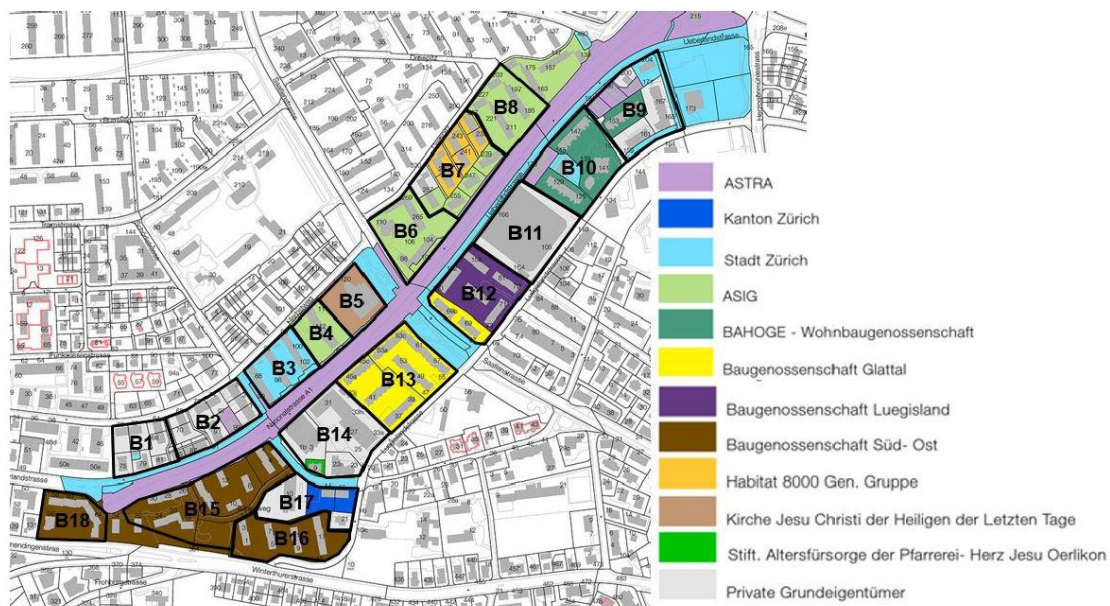
Ein Teil der Auswertungen zu den Wegzügen bei Ersatzneubauten, die Befragung von Stakeholdern (Expertinnen und Experten) und die Fokusgruppe bezogen sich aber bewusst auf den deutlich grösseren Perimeter des Kreises 12 oder analysierten gar gesamtstädtische Gesetzmässigkeiten, die verlässlicher auszuwerten sind. So konnte man den grossräumigen Zusammenhängen und Einflüssen der baulichen und sonstigen Veränderungen gerecht werden. Zudem sind einzelne Informationen, etwa Ergebnisse der städtischen Bevölkerungsbefragung<sup>1</sup>, aufgrund der Stichprobengrösse nur für ganze Quartiere auswertbar. Die statistische Auswertung der Zusammenhänge zwischen Ersatzneubauten, Wegzügen, Einkommensniveaus und Eigentümertypen musste auf die gesamte Stadt ausgedehnt werden, um verlässliche Angaben zu erlangen.

---

<sup>1</sup> Nicht gleichzusetzen mit der Befragung der Bewohnerschaft des Kreises 12.

**Abbildung 1:**

**Perimeter Gestaltungsplan Ueberlandpark (entspricht dem engen Untersuchungsperimeter):**

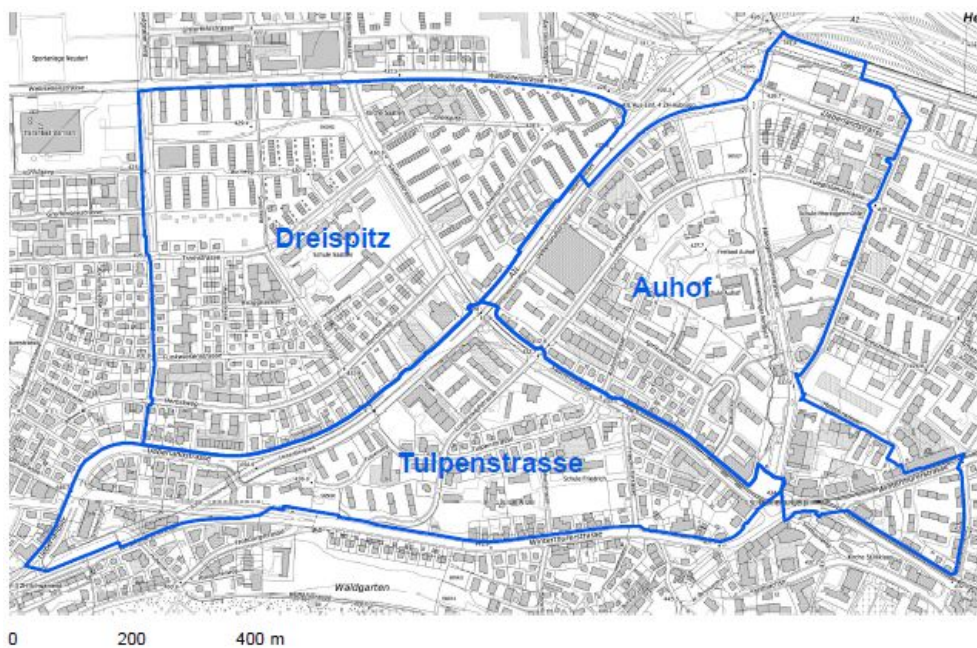


Teilgebiete des Gestaltungsplans und Grundeigentümerstruktur

Quelle: Hochbaudepartement der Stadt Zürich

**Abbildung 2:**

**Perimeter der drei statistischen Zonen Auhof, Dreispitz und Tulpenstrasse (entspricht dem erweiterten Untersuchungsperimeter):**



Quelle: Statistik Stadt Zürich

### 3. Analyse der sozioökonomischen Situation und des Umzugsverhaltens

Im Rahmen der Analysen dieses Kapitels wurden zuerst Grundlagen<sup>2</sup> zur sozio-ökonomischen Situation der Bevölkerung erarbeitet.<sup>3</sup> Untersucht wurden ausserdem Einschätzungen und Meinungen aus der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich.

Weitere Informationen betrafen die Zusammensetzung der Wohnbauträgerschaften im Einzugsgebiet.<sup>4</sup> Diese Informationen wurden ergänzt durch Berechnungen zu Leerkündigungen und zum Umzugsverhalten bei Ersatzneubauten. Ebenfalls beigezogen wurden Erkenntnisse aus den Gesprächen mit den vornehmlich gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften im Einzugsbereich des Gestaltungsplans.<sup>5</sup>

#### 3.1 Zusammensetzung nach Eigentübertyp und dessen Einfluss auf das Vorgehen bei Ersatzneubauten

Die meisten Wohnbauträgerschaften im Einzugsgebiet des Gestaltungsplans Ueberlandpark sind Genossenschaften (vgl. Abbildung 1). Dies hat entsprechenden Einfluss auf das Vorgehen bei Ersatzneubauten.

Bei Genossenschaften entscheiden fast durchwegs Generalversammlungen über umfassendere Investitionen. Dies bedeutet, dass bei den meisten Genossenschaften, sofern sie Mietergenossenschaften sind, die Bewohnerschaft selbst über Veränderungen der Wohnbauten mitentscheidet (was für den Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark gilt). Dies hat zur Folge, dass Ersatzneubauten praktisch nur eine Chance haben, wenn die Betroffenen frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden. Zur sozial nachhaltigen Planung gehören Angebote

---

<sup>2</sup> Erarbeitet wurden Grundlagen im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark, in den drei statistischen Zonen, zu denen Teile des Gestaltungsplans gehören, sowie im Kreis 12 (vgl. vorhergehendes Kapitel zu den Untersuchungspereimetern). Die entsprechenden Fakten umfassen kartografische und tabellarische Grundlagen. Einige Auswertungen wurden von Statistik Stadt Zürich und von Stadtentwicklung Zürich speziell für diesen Bericht aktualisiert.

<sup>3</sup> Die Bevölkerungszusammensetzung wurde untersucht nach Alter, Nationalität, sozialem Status und Einkommen. Die entsprechenden Analysen konnten nach statistischem Kleinquartier ausgewertet werden.

<sup>4</sup> Die Art der Wohnbauträgerschaft hat Einfluss auf die Durchschnittsgrösse der Siedlungen, die Zusammensetzung des Zielpublikums, die Portfoliostrategien und den Umgang mit der Mieterschaft.

<sup>5</sup> Diese Erkenntnisse umfassen Themen wie den Umgang mit subventionierten Wohnungen, die langfristige Gesamtportfolio-Strategie, die Vorinformation und den Einbezug (Mitbestimmung) der Bewohnerschaft, das Angebot von Ersatzwohnungen bei Ersatzneubauten sowie die generelle soziale Verantwortung der Wohnbauträgerschaften. Die Gespräche wurden von der Stadt im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Ueberlandpark im Herbst 2017 geführt (Postulat 2016/207 Denoth und Nabholz).

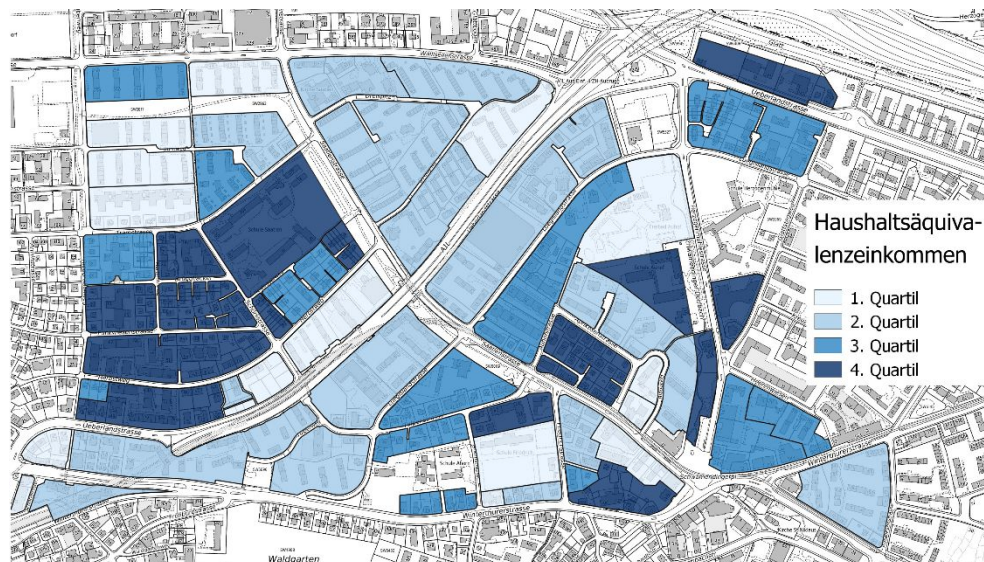
wie Mieter- und Mieterinnenbüros oder ähnliche Unterstützungsmassnahmen. Soziale Härtefälle werden vermieden, indem für praktisch alle bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner für sie bezahlbare Ersatzangebote zur Verfügung gestellt werden. Ausserdem bieten viele Genossenschaften zusätzlich subventionierte Wohnungen in Ersatzneubauten an, mit Preisen unter der Kostenmiete, was diese Wohnungen auch für tiefere Einkommen erschwinglich macht. Gesamthaft haben Genossenschaften in den letzten Jahren einen sozial nachhaltigen Umgang mit Ersatzneubauten entwickelt. Dies wurde auch deutlich im Zusammenhang mit der Berichterstattung an die Spezialkommission Hochbaudepartement (SK HBD) des Gemeinderats (20.03.2018) zu den Verhandlungen mit Genossenschaften bezüglich subventionierter Wohnungen im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark (Postulat 2016/207 Denoth und Nabholz).

Die Stadt agiert bei Ersatzneubauten im eigenen Besitz ähnlich wie Genossenschaften, wobei der Anteil an subventionierten Wohnungen tendenziell höher liegt. Bei den übrigen privaten Eigentümerschaften sind die Vorgehensweisen sehr unterschiedlich. Entsprechend verschieden gestalten sich Information und Unterstützung ihrer angestammten Mieterschaft. Private Eigentümerschaften stellen allerdings im direkten Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark nur eine kleine Minderheit dar.

Um die Auswirkungen von Ersatzneubauten in Abhängigkeit vom Eigentübertyp genauer zu eruieren, wurden in Zusammenarbeit mit Statistik Stadt Zürich differenzierende Analysen durchgeführt. Diese werden im folgenden Kapitel kommentiert.

### **3.2 Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Perimeter Ueberlandpark**

Die Auswirkungen von Ersatzneubauten sind abhängig von der sozialen Flexibilität der bisherigen Bewohnerschaft. Deshalb wurde die Zusammensetzung der Bewohnerschaft im erweiterten Perimeter (der die drei statistischen Zonen Auhof, Dreispitz und Tulpenstrasse umfasst) ausgewertet. Die Auswertungen erfolgten bezüglich Einkommen, Altersquotient und Schulkinderquotient.

**Abbildung 3:****Haushaltsäquivalenzeinkommen Ueberlandpark  
(Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2014)**

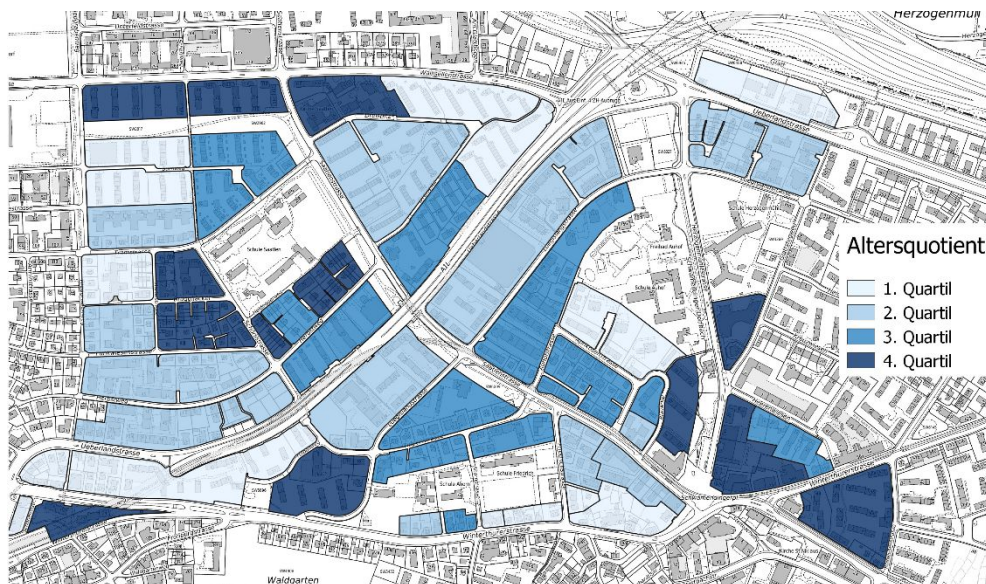
1. Quartil = tiefstes Haushaltsäquivalenzeinkommen.

Quelle: Statistik Stadt Zürich; Darstellung: Stadtentwicklung Zürich.

Bei der fein gegliederten Analyse der drei untersuchten statistischen Zonen wird ersichtlich, dass praktisch alle der hier sichtbaren Teilgebiete,<sup>6</sup> die auch zum Gestaltungsplan Ueberlandpark gehören (vgl. Abb. 1), unter dem städtischen Median-Haushalts-Äquivalenzeinkommen liegen. Fast das ganze Gebiet des Gestaltungsplans Ueberlandpark umfasst also die beiden unteren Einkommens-Quartile 1 und 2. In einzelnen Gebieten im Besitz der Stadt Zürich und der Genossenschaft Asig liegt das Medianeinkommen gar im untersten Quartil 1. Direkt ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters Ueberlandpark ist das Einkommen hingegen teilweise deutlich höher. Ausserdem wies der Kreis 12 in den letzten Jahren die höchste Sozialhilfequote der gesamten Stadt aus.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Ausser einem ganz kleinen Teil im Westen des Gestaltungsplans und einem kleinen Teil nördlich der Verkehrsachse.

<sup>7</sup> Die Sozialhilfequote wird nur für ganze Stadtkreise ausgewiesen.

**Abbildung 4:****Altersquotient Ueberlandpark****(Altersquotient 2018; Berechnung: Altersklasse 65+ / Altersklasse 15-64)**

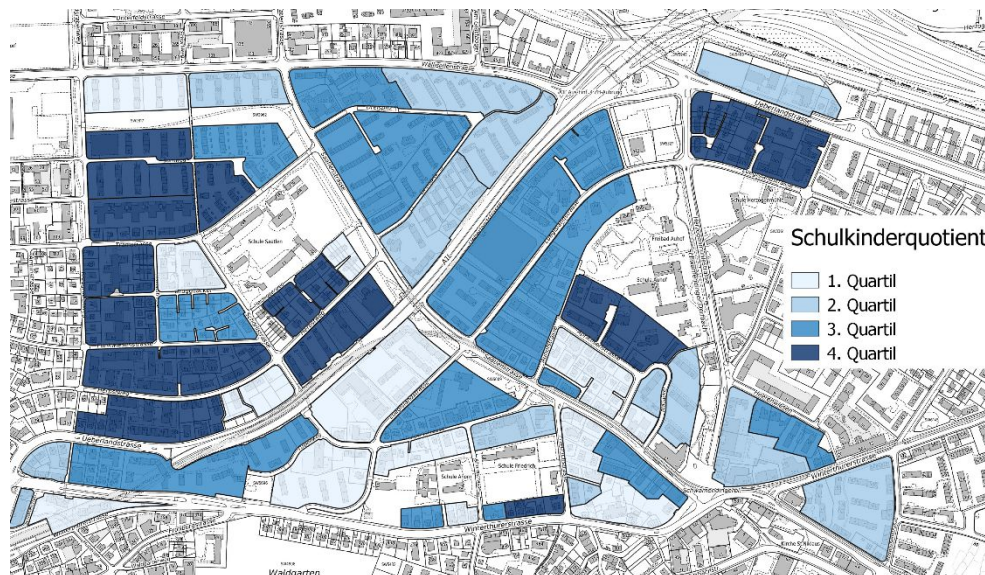
1. Quartil = geringster Anteil älterer Personen.

Quelle: Statistik Stadt Zürich; Darstellung: Stadtentwicklung Zürich.

Der Altersquotient zeigt den Anteil älterer Personen (über 65 Jahre), die erfahrungsgemäss weniger flexibel auf Veränderungen ihrer Lebenssituation reagieren können und in der Regel unterdurchschnittliche Chancen auf dem Mietwohnungsmarkt haben.

Der Altersquotient präsentiert sich in den einzelnen Teilgebieten des Gestaltungsplan-Perimeters Ueberlandpark sehr unterschiedlich. Er liegt im Perimeter des Gestaltungsplans gesamthaft unter dem städtischen Medianwert (in den Quartilen 1 oder 2), was einem unterdurchschnittlichen Anteil älterer Mieterinnen und Mieter entspricht.<sup>8</sup> Auch im erweiterten Perimeter der untersuchten drei statistischen Zonen zusammen liegt er knapp unter dem städtischen Medianwert. Der Anteil im Gestaltungsplan-Perimeter Ueberlandpark liegt damit innerhalb des Kreises 12 zwischen den beiden umliegenden Quartieren Saatlen im Norden der Autobahn (leicht tiefer) und Schwamendingen-Mitte im Süden der Autobahn (leicht höher).

<sup>8</sup> Ausser in einem kleineren Teil im Besitz der Baugenossenschaft Süd-Ost, einem Teil im Besitz der Asig und einem kleineren Teilgebiet im Besitz der Stadt Zürich.

**Abbildung 5:****Schulkinderquotient Ueberlandpark (Schulkinderquotient 2018; Berechnung: Altersklasse 4-14 / Altersklasse 15-64)**

1. Quartil = geringster Anteil Schulkinder

Quelle: Statistik Stadt Zürich; Darstellung: Stadtentwicklung Zürich.

Der Schulkinderquotient (Anteil 4- bis 14-Jähriger an der Gesamtbevölkerung) zeigt den Anteil eines Bevölkerungssegments auf, das in der Regel ebenfalls weniger flexibel auf Wohnortveränderungen reagieren kann als der Durchschnitt der Bevölkerung: Familien mit Kindern im obligatorischen Schulalter sind mehr auf ihr lokales soziales Umfeld im Einzugsgebiet der jeweiligen Schulhäuser angewiesen als andere Bevölkerungssegmente.

Der Schulkinderquotient schwankt in den einzelnen Teilgebieten des erweiterten Perimeters der drei untersuchten statistischen Zonen sehr stark und hängt oft vom Alter der Siedlungen und vom Typ der Eigentümerschaft ab. Er ist im Gestaltungsplan-Perimeter Ueberlandpark praktisch identisch mit dem gesamtstädtischen Wert und ähnlich hoch wie in Schwamendingen-Mitte, liegt aber deutlich tiefer als in Saatlén.

Die Analyse der Bewohnerschaft im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark selbst und im erweiterten Untersuchungsperimeter legt eine möglichst sozial verantwortungsvolle Planung und Begleitung in der Realisierung nahe. Zwar sind sowohl der Anteil älterer Personen als auch jener der Schulkinder im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark statistisch unauffällig. Insbesondere aufgrund der unterdurchschnittlichen Einkommenssituation der Bewohnerschaft in praktisch allen Teilgebieten



des Gestaltungsplan-Perimeters erscheinen aber unterstützende oder begleitende soziale Massnahmen bei Ersatzneubauten wichtig. Dazu gehören eine frühzeitige Information der Betroffenen, die Bereitstellung von Mieter- und Mieterinnenbüros, Ersatzangebote und eine genügende Anzahl subventionierter Wohnungen für Haushalte mit tiefen Einkommen (in gemeinnützigen Siedlungen).

### **3.3 Zufriedenheit der Bevölkerung und Einstellung zu Veränderungen**

Die Wahrnehmung der Bevölkerung zu baulichen Veränderungen wurde in der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich im Jahr 2015 speziell erhoben.<sup>9</sup> Hierzu können die Ergebnisse der umliegenden statistischen Zonen, zu denen Teile des Gestaltungsplan-Perimeters Ueberlandpark gehören,<sup>10</sup> sowie die Quartiere Hirzenbach und Schwamendingen-Mitte plus Saatlén<sup>11</sup> jeweils mit den gesamtstädtischen Ergebnissen verglichen werden.<sup>12</sup>

Bei den Ergebnissen auf den nachfolgenden Grafiken fällt auf, dass die Bevölkerung im Bereich der drei statistischen Zonen beim Gestaltungsplan Ueberlandpark bezüglich baulichen Veränderungen weniger positiv eingestellt ist als im Kreis 12 generell.<sup>13</sup> Der Kreis 12 wiederum ist insgesamt weniger positiv eingestellt als die Bevölkerung in der ganzen Stadt. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird mehrheitlich kritisiert, und es überwiegen die Zweifel, wonach die Stadt durch die Bautätigkeit schöner und lebenswerter geworden sei. Stattdessen wird der Verlust von Freiräumen durch die Bautätigkeit überdurchschnittlich oft kritisiert.

Diese Feststellung wird durch die grundsätzlich sehr positive Einstellung der Stadtzürcher Bevölkerung zu solchen baulichen Veränderungen relativiert. So begrüsst auch im Bereich der drei beim Ueberlandpark liegenden statistischen Zonen Auhof/ Dreispitz/ Tulpenstrasse eine sehr deutliche Mehrheit von rund drei Vierteln der Bevölkerung die Schaffung von neuem Wohnraum. Eine Mehrheit von knapp 60 Prozent erkennt an, dass die Stadt in den letzten Jahren schöner und lebenswerter geworden sei, und nur eine Minderheit von einem knappen Viertel bedauert, dass durch die Bautätigkeit immer mehr Freiräume verloren gehen.

---

<sup>9</sup> Neuere Ergebnisse hierzu sind nicht verfügbar. In der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2019 werden die entsprechenden Themen nicht (nochmals) erfragt.

<sup>10</sup> Auhof, Dreispitz und Tulpenstrasse; vgl. Kapitel zum Untersuchungsperimeter.

<sup>11</sup> Alle zum Kreis 12 gehörend.

<sup>12</sup> Feine kleinräumigere Auswertungen sind hier nicht möglich.

<sup>13</sup> Umfasst in der Grafik die beiden Untersuchungseinheiten Schwamendingen plus Saatlén sowie Hirzenbach.

Gemäss einer Spezialauswertung der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2015 empfindet nur ein Siebtel der gesamtstädtischen Bevölkerung die Bebauungsdichte der eigenen Wohngegend als eher zu hoch. In den genannten drei statistischen Zonen beim Gestaltungsplan Ueberlandpark ist dieser Anteil etwas kleiner als im Kreis 12, aber leicht grösser als in der gesamten Stadt. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Frage, ob die Quartiere grundsätzlich so erhalten werden sollen, wie sie sind: Dieser Aussage stimmt gesamtstädtisch eine klare Mehrheit zu. Die Zustimmung ist in den hier untersuchten drei statistischen Zonen etwas geringer als im Kreis 12, aber etwas grösser als gesamtstädtisch.

Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft ist laut Bevölkerungsbefragung<sup>14</sup> im Untersuchungsbereich dieser drei statistischen Zonen ausserordentlich hoch, gar noch höher als im Kreis 12 oder als in der ganzen Stadt. Die Zufriedenheit mit der Zusammensetzung der Quartierbevölkerung ist im Bereich des Ueberlandparks zwar ebenfalls hoch und sogar leicht höher als in Hirzenbach oder im Kreis 12 gesamt. Sie ist hier aber weniger hoch als im städtischen Durchschnitt. Beim ersten der zuvor genannten beiden Indikatoren ist die Zufriedenheit generell sehr, und beim zweiten immer noch recht hoch.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse einerseits eine grundsätzliche Offenheit und positive Einstellung der städtischen Bevölkerung zu baulichen Veränderungen. Dies gilt ebenfalls für das Umfeld des Ueberlandparks, auch wenn sie dort weniger stark ausgeprägt ist als im Kreis 12 insgesamt, und dort wiederum weniger deutlich als in der Stadt Zürich allgemein.

Bei anderen Fragen, etwa bei der Wahrnehmung der Bebauungsdichte oder bei der Frage nach der Erhaltung der Quartiere im jetzigen Zustand, sind die Befragten im Bereich der drei statistischen Zonen beim Ueberlandpark sogar weniger veränderungsskeptisch als in der übrigen Stadt.<sup>15</sup> Als ausserordentliche Stärke des Kreises 12 kristallisiert sich aber die Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Nachbarschaft heraus.

Aufgrund der Ergebnisse im Umfeld des Ueberlandparks und im Kreis 12 sollte die Bewohnerschaft im weiteren Umfeld des Ueberlandparks bei den anstehenden baulichen Veränderungen gut begleitet werden. Dank vieler genossenschaftlicher Strukturen und starker Nachbarschaftsnetzwerke bietet sich hierzu eine besonders gute Ausgangslage.

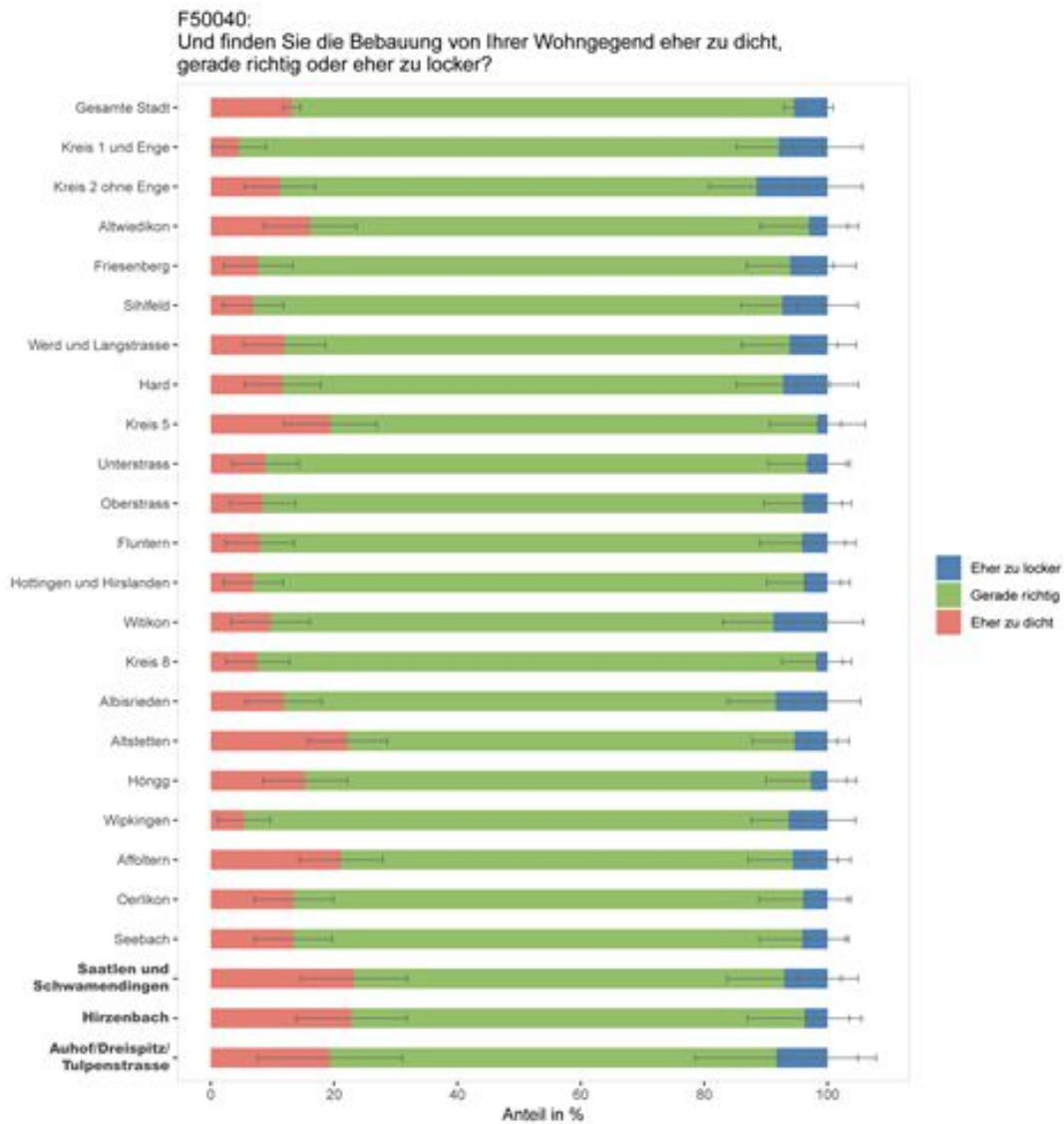
---

<sup>14</sup> Spezialauswertung der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2015.

<sup>15</sup> Spezialauswertung der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2015.

**Abbildung 6:**

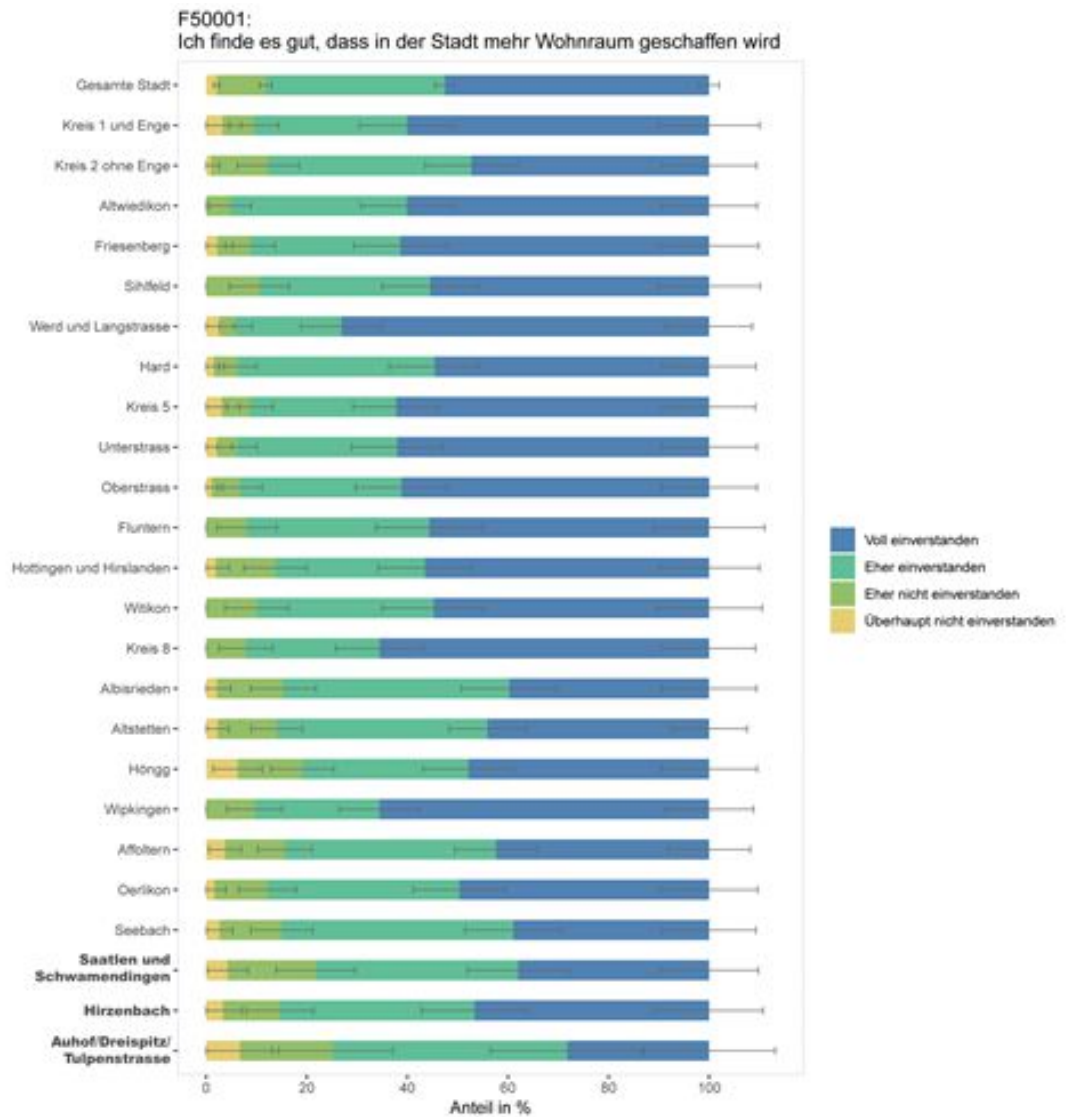
**Einschätzung der Bebauungsdichte der eigenen Wohngegend (eher zu dicht, gerade richtig oder eher zu locker)**



Quelle: Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich, Stadtentwicklung Zürich;  
Darstellung: Statistik Stadt Zürich

**Abbildung 7:**

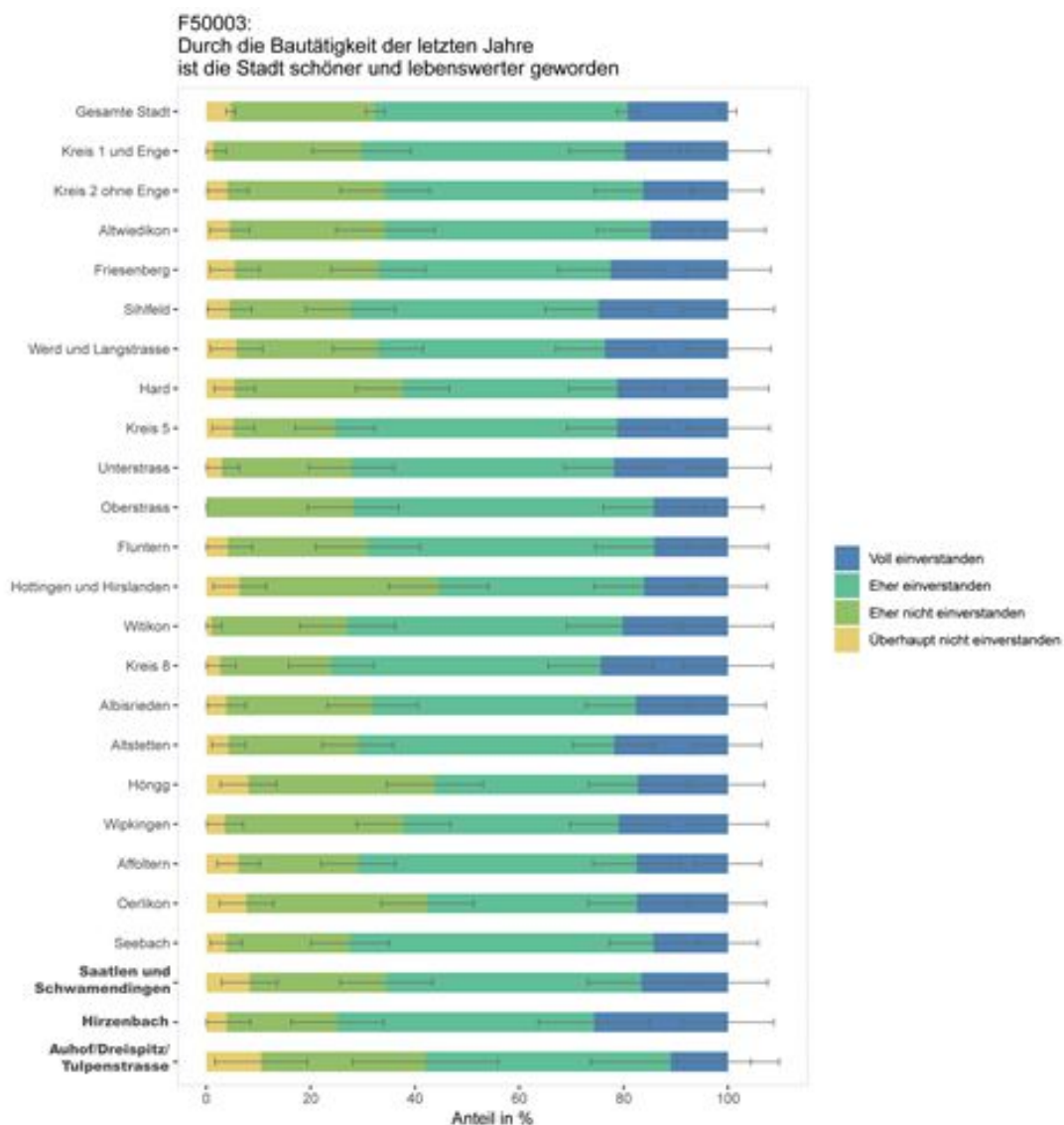
**Zustimmung zur Frage: «Ich finde es gut, dass in der Stadt mehr Wohnraum geschaffen wird.»**



Quelle: Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich, Stadtentwicklung Zürich;  
Darstellung: Statistik Stadt Zürich

**Abbildung 8:**

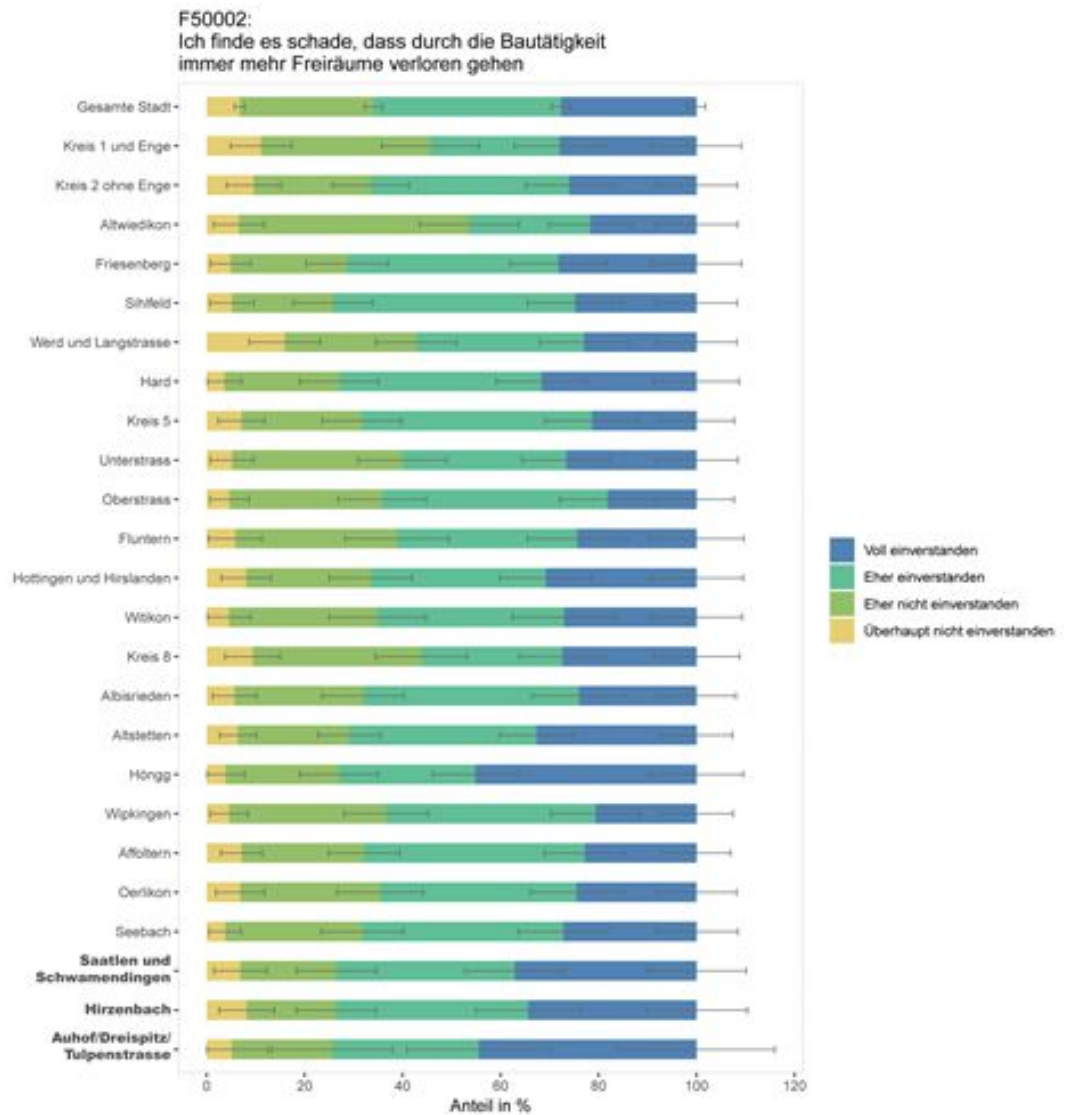
**Zustimmung zur Frage: «Durch die Bautätigkeit der letzten Jahre ist die Stadt schöner und lebenswerter geworden.»**



Quelle: Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich, Stadtentwicklung Zürich;  
Darstellung: Statistik Stadt Zürich

Abbildung 9:

**Zustimmung zur Frage: «Ich finde es schade, dass durch die Bautätigkeit immer mehr Freiräume verloren gehen.»**



Quelle: Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich, Stadtentwicklung Zürich;  
Darstellung: Statistik Stadt Zürich

### 3.4 Sozioökonomische Veränderungen und Wegzüge im Zusammenhang mit Ersatzneubauten

#### *Auswertungen von um- und wegziehenden Personen und deren Steuerdaten*

Für Einschätzungen der Auswirkungen von Ersatzneubauten sind detailliertere statistische Fakten nötig. Diese messen, was sich genau abspielt, falls bedingt durch Ersatzneubauten Umzüge innerhalb der Stadt oder Wegzüge aus der Stadt erfolgen. Deshalb wurde mittels Bevölkerungs- und Steuerdaten untersucht, welcher Anteil von Personen wohin (und wie weit weg) zieht. Analysiert wird auch, wie sich die wegziehenden Personen nach Einkommensniveau und nach Eigentübertyp unterscheiden. So lassen sich Rückschlüsse auf den ökonomischen Druck ziehen, dem verschiedene Bevölkerungssegmente bei Ersatzneubauten ausgesetzt sind.<sup>16</sup>

#### *Zielort von Um- und Wegzügen im Zusammenhang mit Ersatzneubauten nach Eigentübertyp*

Rund zwei Drittel der von Abbrüchen im Zusammenhang mit Ersatzneubauten betroffenen Personen in der Stadt Zürich bleiben in der Stadt Zürich wohnhaft; jeweils ein Drittel bleibt im selben Quartier, und ein weiteres Drittel zieht in eine Wohnung in der übrigen Stadt Zürich. Ein knappes Drittel verlässt die Stadt (d.h. in den übrigen Kanton, die übrige Schweiz oder ins Ausland). Diese Proportionen sind in der Stadt gesamthaft und im Kreis 12 relativ ähnlich.

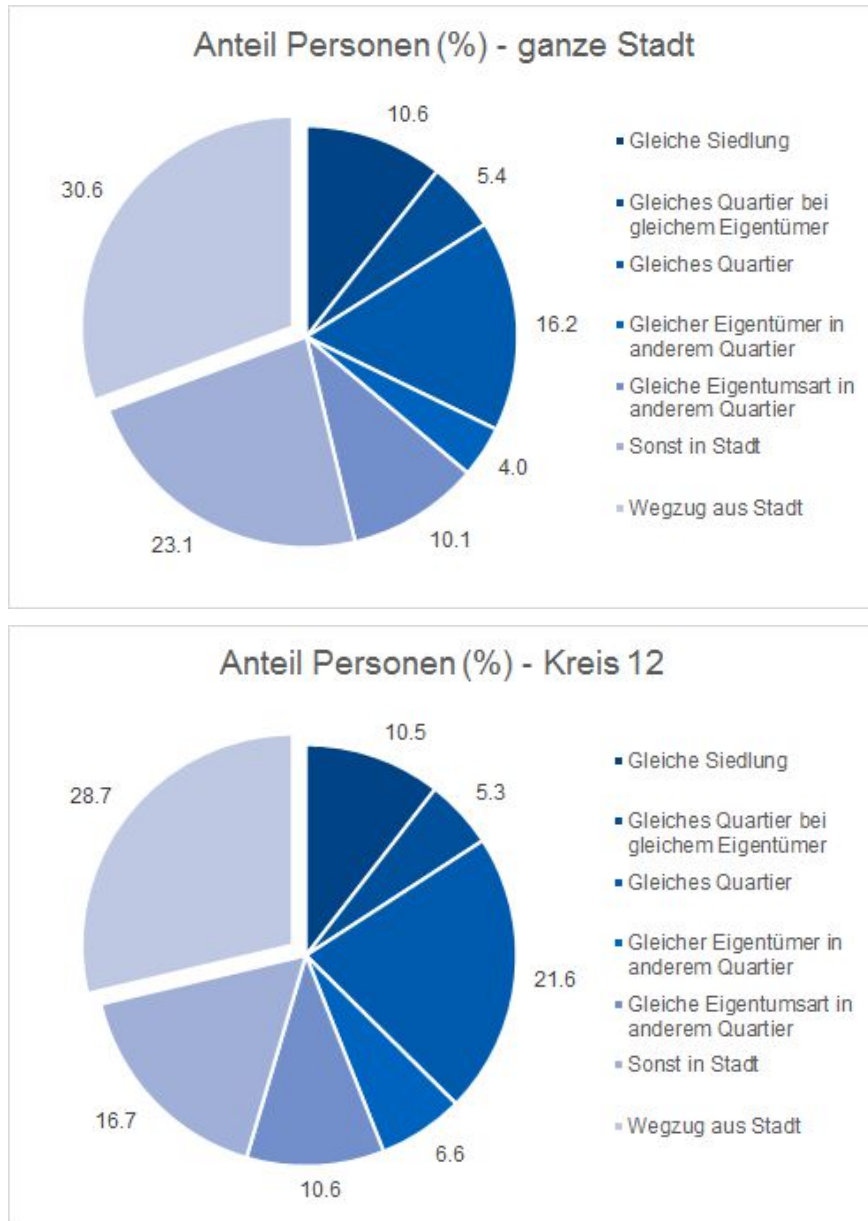
---

<sup>16</sup> Für die zurückliegenden Jahre können für kleinere lokale Perimeter naturgemäss nur wenige Ersatzneubau-Fälle ausgewertet werden. Entsprechend sind die Erkenntnisse kleinräumiger Analysen oft statistisch eher zufällig und wenig signifikant. Deshalb wurden in erster Linie gesamtstädtische Auswertungen vorgenommen. Diese wurden partiell mit Ergebnissen für den ganzen Kreis 12 verglichen.

Auswertungen mit Steuerdaten können erst vorgenommen werden, wenn der Grossteil der definitiven Einschätzungen vorliegt. Entsprechend können im vorliegenden Bericht nur Auswertungen bis zum Steuerjahr 2015 analysiert werden. Wo reine Einwohnerdaten (ohne Steuerdaten) analysiert wurden, wurden Abbrüche bis Ende 2017 berücksichtigt. Es wurde dabei analysiert, wo die Personen jeweils ein Jahr nach Abbruch wohnten.

**Abbildung 10:**

**Wohin ziehen Personen nach einem Abbruch? Die obere Grafik zeigt die Wanderungsbewegungen bezogen auf die ganze Stadt, die untere Grafik bezogen auf den Kreis 12.<sup>17</sup>**



Quelle und Darstellung: Statistik Stadt Zürich

Die Untersuchungen zeigen, dass bei Genossenschaften der Anteil derjenigen Betroffenen, die in ein anderes Quartier oder aus der Stadt

<sup>17</sup> Abbrüche zwischen 2011 und 2017; Personen in Abbruchgebäuden, die 3 Jahre vor Abbruch im Gebäude wohnten, klassiert nach neuem Wohnort ein Jahr nach Abbruch.

Als Vergleich sei darauf verwiesen, dass pro Jahr durchschnittlich 10% der städtischen Wohnbevölkerung die Stadt verlässt und weitere 10% jährlich ihren Wohnort innerhalb der Stadt wechselt.



wegziehen, deutlich geringer ist als bei anderen privaten Eigentümerschaften. Umgekehrt bleiben in Genossenschaften viel mehr beim selben Eigentümer wohnhaft, oftmals sogar in derselben Siedlung, oder sie wohnen danach bei einer anderen Genossenschaft. Dies stützt die These, dass Genossenschaften und gemeinnützige Wohnbauträgerschaften generell mit frühzeitiger Information, Ersatzlösungen, Mieter- und Mieterinnenbüros und weiteren Massnahmen die Bewohnerschaft so unterstützen, dass grossmehrheitlich gute Anschlusslösungen gefunden werden. Dies hat einerseits wohl damit zu tun, dass in Mietergenossenschaften die Bewohnenden auch Eigentümerinnen und Eigentümer sind. Es kann teilweise auch damit zusammenhängen, dass zumindest grössere Wohnbaugenossenschaften oft über zahlreiche vergleichbare Wohnungen im selben Quartier verfügen, was Rochaden innerhalb der Mieterschaft und der Siedlungen vereinfacht.

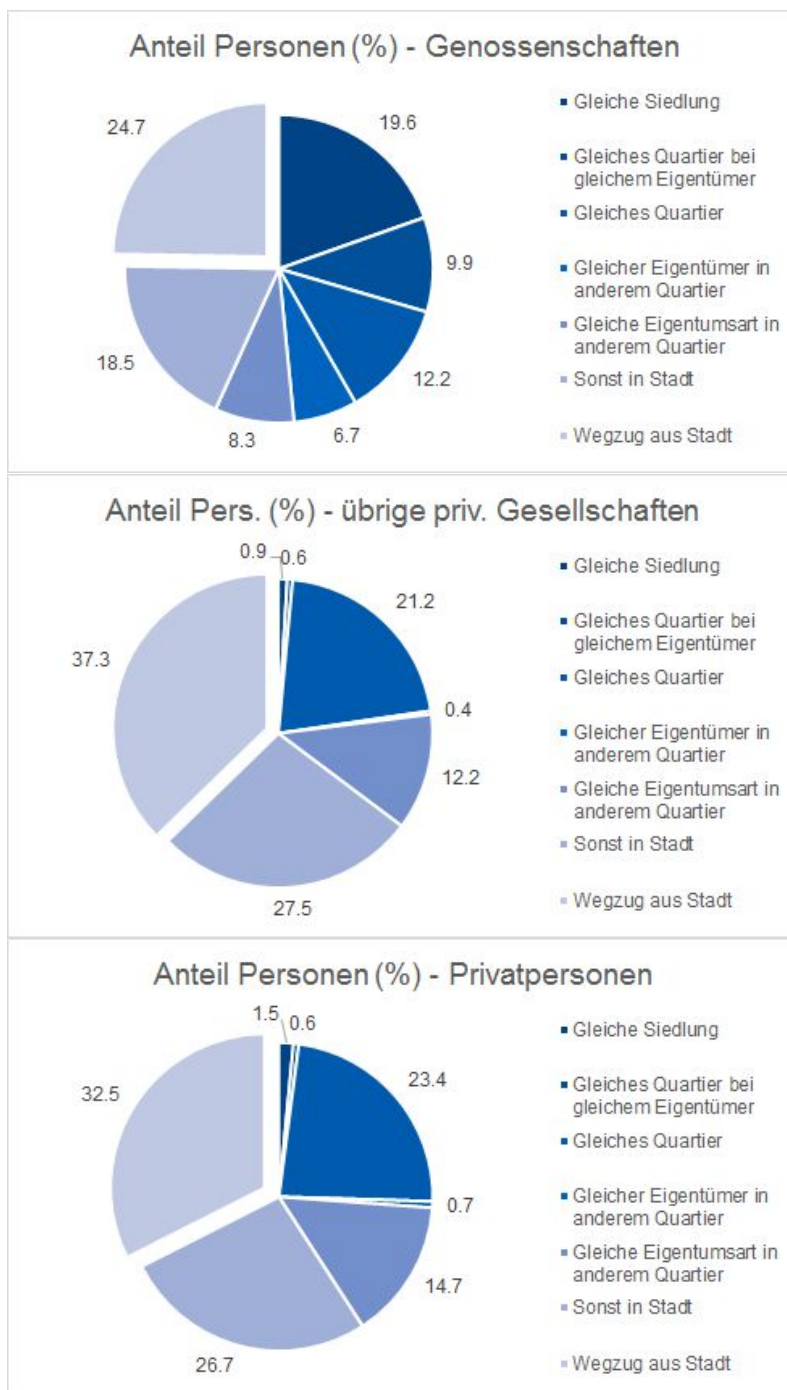
Bei der Interpretation des Anteils derjenigen Personen, die aus der Stadt wegziehen, muss berücksichtigt werden, dass oft private, berufliche und ausbildungsbedingte Gründe mitspielen. Sie haben in diesen Fällen nichts mit dem Abbruch der Liegenschaft für einen Ersatzneubau zu tun. Gemäss Zu- und Wegziehendenbefragung der Stadt Zürich<sup>18</sup> sind persönliche Motive zu einem bedeutenden Teil verantwortlich für den Wegzug aus der Stadt Zürich. Dabei ist die Umzugsdynamik generell sehr gross: Jährlich ziehen gemäss Bevölkerungsstatistik rund 10 Prozent der Bevölkerung aus der Stadt Zürich weg und weitere 10 Prozent innerhalb der Stadt Zürich um.

---

<sup>18</sup> Stadtentwicklung Zürich: Gründe für Zu- und Wegzüge. Resultate der Zu- und Wegziehendenbefragung der Stadt Zürich (Webartikel). Zürich 2017.

**Abbildung 11:**

**Wohin ziehen Personen nach einem Abbruch ihres bisherigen Wohnhauses? Die obere Grafik zeigt die Wanderungsbewegungen von Bewohnerinnen und Bewohnern von Genossenschaftssiedlungen. Die unteren Grafiken spiegeln das Umzugsverhalten von Mieterinnen und Mieter übriger privater Wohnträgerschaften.<sup>19</sup>**



Quelle: Statistik Stadt Zürich; Darstellung: Statistik Stadt Zürich

<sup>19</sup> Abbrüche zwischen 2011 und 2017; Personen in Abbruchgebäuden, die drei Jahre vor Abbruch im Gebäude wohnten, klassiert nach neuem Wohnort ein Jahr nach Abbruch.

### *Einkommen der Um- und Wegziehenden bei Ersatzneubauten*

Typischerweise liegt in Ersatzneubauten das Durchschnittseinkommen der neuen Bewohnerschaft deutlich höher als dasjenige der Mieterinnen und Mieter in den entsprechenden Altbauten. So nahmen die steuerbaren Einkommen zwischen 2000 und 2014 gesamtstädtisch<sup>20</sup> bei einem Ersatzneubau fast sechsmal so stark zu wie im Altbestand (unveränderte Gebäude).<sup>21</sup>

Im Kreis 12 stiegen die Einkommen zwischen 2000 und 2014 weniger stark als in der ganzen Stadt. Der Median des steuerbaren Einkommens liegt bei den Baugenossenschaften im Kreis 12 – anders als üblicherweise in der Stadt – höher als im Quartierdurchschnitt. Bei Ersatzneubauten jedoch liegen auch im Kreis 12 die Einkommen der Bewohnerschaft von Gebäuden übriger privater Investorenschaften höher als in genossenschaftlichen.<sup>22</sup> Die Auswertungen bestätigen die generelle Erkenntnis, dass die Veränderungen bezüglich sozialer Zusammensetzung bei Ersatzneubauten von Genossenschaften geringer sind als bei anderen privaten Investorenschaften.

Es ist zu erwarten, dass Personen, die im Rahmen von Ersatzneubauten unfreiwillig aus der Stadt Zürich wegziehen, am ehesten im näheren Umfeld, also im übrigen Kanton Zürich, ansässig werden. Bei Wegziehenden in andere Kantone und ins Ausland überwiegen andere Motivationen wie etwa Erwerbs-, Ausbildungs- oder persönliche Gründe. Deshalb wurden insbesondere diejenigen Personen, die in den übrigen Kanton Zürich wegzogen, mit denjenigen verglichen, die in der Stadt Zürich verblieben, um die These einer möglichen Verdrängung zu testen.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> Es wurden sowohl Auswertungen nur für den Kreis 12 wie auch für die ganze Stadt durchgeführt. Die Ergebnisse für den Kreis 12 alleine und für die gesamte Stadt zeigen ähnliche Resultate. Da sich aber die Ergebnisse für die gesamte Stadt nicht nur auf eine kleinere Zahl von Ersatzneubauten abstützen, die von Spezifitäten einzelner Projekte und Siedlungen geprägt sein können, lassen sich aus den gesamtstädtischen Ergebnissen bessere Rückschlüsse ziehen, was sich im Rahmen von Ersatzneubauten an Veränderungen abspielt. Dies gilt insbesondere, wenn es auch um die wichtigen Unterschiede zwischen verschiedenen Eigentübertypen geht, die gerade rund um den Gestaltungsplan-Perimeter Ueberlandpark wichtig sind.

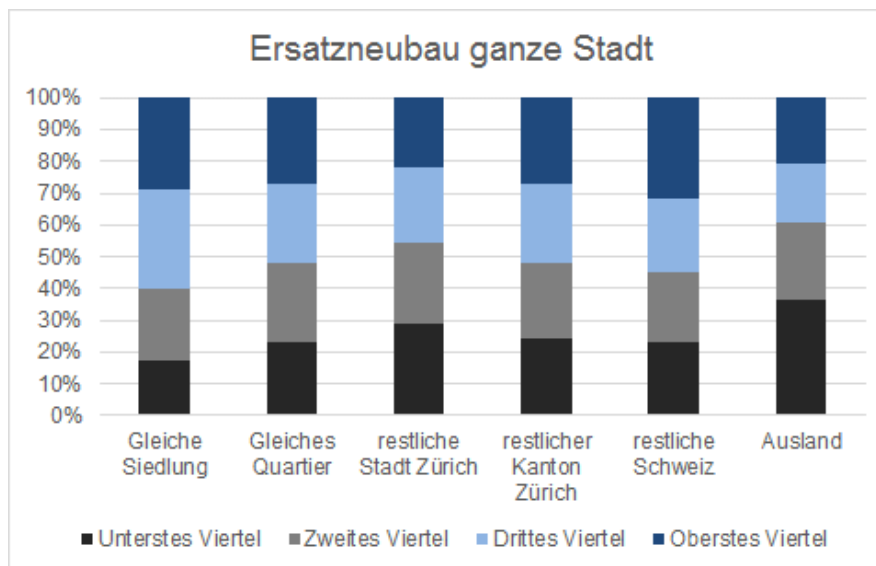
<sup>21</sup> Eine Ausnahme bilden die Einkommen von Personen, die in Wohnungen im öffentlichen Eigentum wohnen. Diese stiegen zwischen 2000 und 2014 nur halb so stark an wie jene von allen Personen in der Stadt.

<sup>22</sup> Aussagen für Ersatzneubauten im Kreis 12 sind aufgrund der Fallzahl allerdings bedingt signifikant und deshalb nur qualitativ machbar.

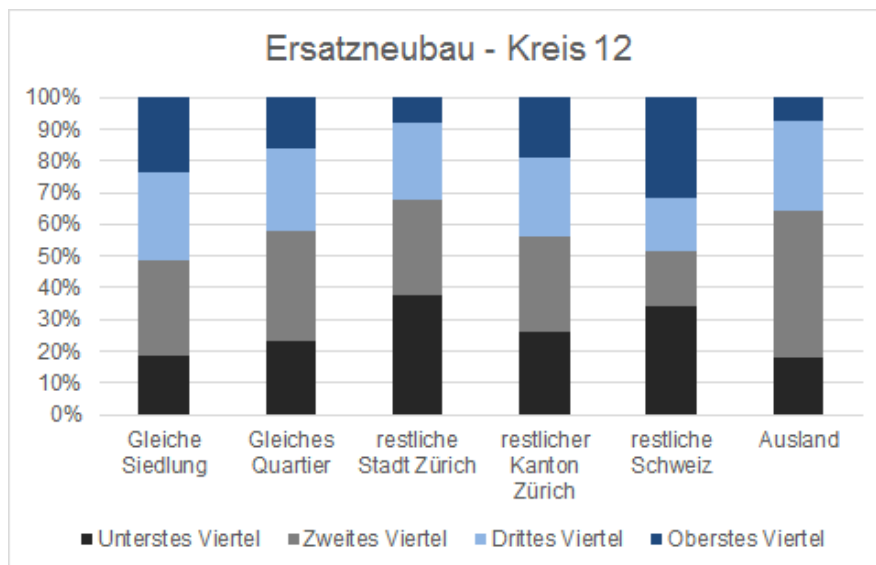
<sup>23</sup> Für die Einkommens-Quartils-Berechnungen bei den Ersatzneubauten wurden die Einkommen aller Personen mit Steuererklärung ausgewertet, die drei Jahre vor Abbruch in Abbruchgebäuden gewohnt hatten.

**Abbildung 12:**

**Einkommensverteilung von Personen, die zuvor in Altbauten gewohnt hatten, die zwischen 2011 bis 2015 im Rahmen von Ersatzneubauten (in der ganzen Stadt) abgebrochen wurden, nach neuem Wohnort.**

**Abbildung 13:**

**Einkommensverteilung von Personen, die zuvor in Altbauten gewohnt hatten, die zwischen 2011 bis 2015 im Rahmen von Ersatzneubauten im Kreis 12 abgebrochen wurden, nach neuem Wohnort.**



Die Berechnungen für die fünf Steuerjahre 2011 bis 2015 zeigen keine generelle Tendenz zur Verdrängung von Personen mit tieferen Einkommen aus der Stadt Zürich. Diejenigen Personen, die infolge von Ersatzneubauten in andere Gemeinden im übrigen Kanton Zürich umziehen, verfügen nicht über tiefere Einkommen als die anderen Referenzgruppen. Im Gegenteil: Personen mit tieferen Einkommen sind am häufigsten unter denjenigen zu finden, die in andere Quartiere innerhalb der Stadt Zürich umgezogen sind. Das heisst, etliche Personen mit tieferen Einkommen finden zwar nicht immer im direkten nachbarschaftlichen Umfeld, aber sehr oft andernorts in der Stadt Zürich Angebote. Offenbar bietet der Städtzürcher Wohnungsmarkt auch diesen Personen Wohnraum. Dies hat auch damit zu tun, dass die durchschnittlichen Bestandesmieten in der Stadt Zürich vergleichbar mit den Umlandgemeinden sind.<sup>24</sup> Bestehende lokale Vernetzungen und Unterstützung helfen in vielen Fällen. Somit sind auch Personen mit tieferen Einkommen oft nicht auf die meist teuren, öffentlich ausgeschriebenen Wohnungen angewiesen, die in der Stadt Zürich tatsächlich deutlich höhere Angebotsmieten aufweisen als im Umland. Die entsprechenden Auswertungen für die Stadt Zürich gesamthaft und für den Kreis 12 alleine zeigen dieselbe Tendenz.

Untersucht man dieses Phänomen getrennt nach Eigentübertyp, so zeigen sich unterschiedliche Verhaltensmuster:<sup>25</sup> Mieterinnen und Mieter von institutionellen und übrigen privaten Hauseigentümerschaften, die in Ersatzneubauten an ihrem angestammten Wohnort einziehen, verfügen über vergleichsweise hohe Einkommen. Bei Genossenschaften ist diese Differenzierung nach Einkommensniveau weniger zu beobachten: Hier hängt es weniger von der Einkommenshöhe ab, wohin sich die Bewohnerschaft von abgebrochenen Häusern wendet. Genossenschaften wirken also sozial stabilisierender als andere private Eigentümerschaften. Die Folge dieser Stabilisierung besteht in einer gewissen Abgeschlossenheit gegenüber dem übrigen Wohnungsmarkt.

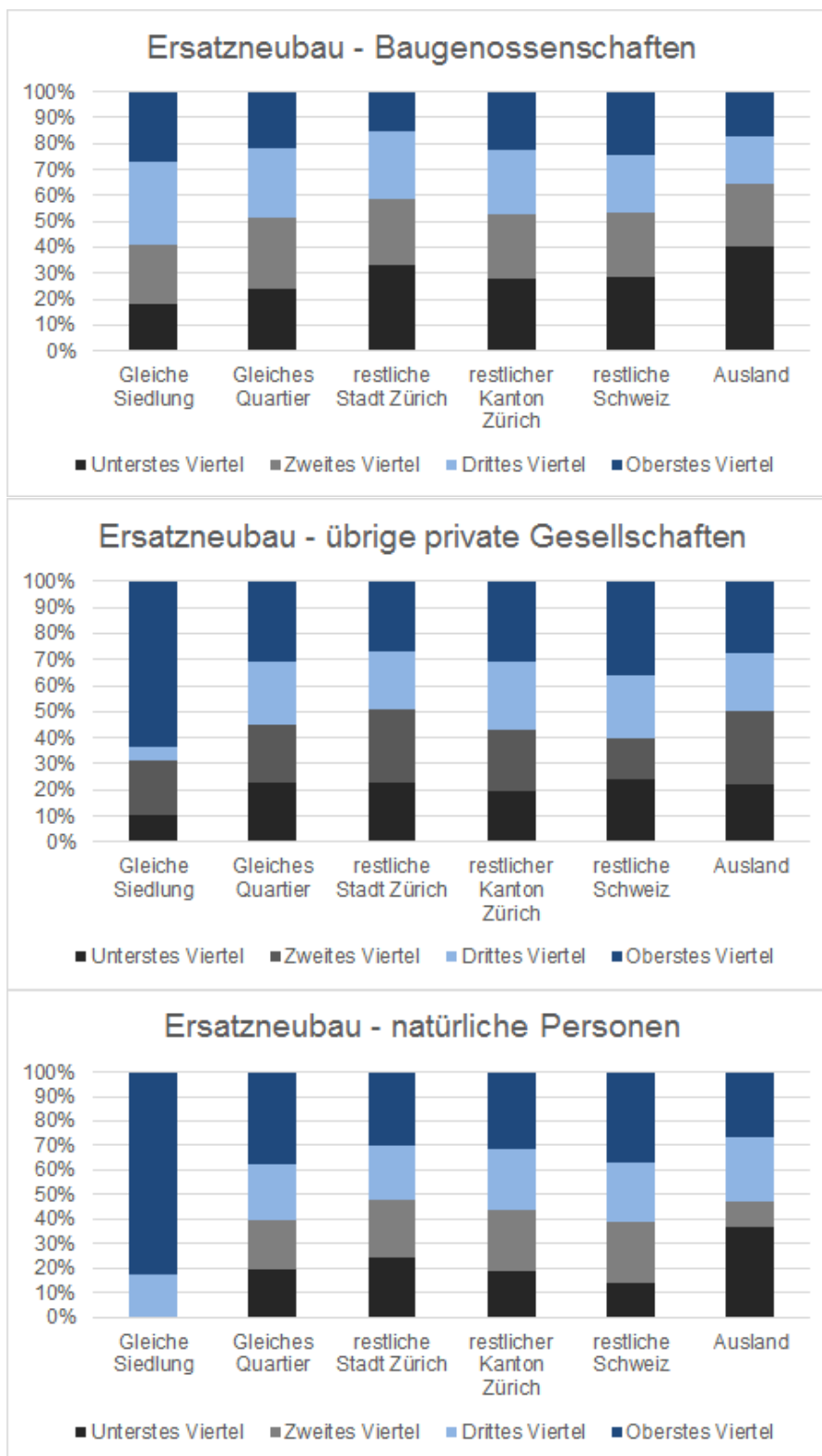
---

<sup>24</sup> Vgl. Stadtentwicklung Zürich: Mietzinse und Einkommen. Eine Auswertung der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (Sake) für die Stadt Zürich. Zürich 2014.

<sup>25</sup> Da die Aussagen für die gesamte Stadt verlässlicher sind und nicht von einzelnen Projekten und Siedlungen abhängen, werden bei den Ergebnissen nach Eigentübertyp hier nur die gesamtstädtischen Ergebnisse präsentiert.

**Abbildung 14:**

**Einkommensverteilung von Personen, die zuvor in Altbauten gewohnt hatten, die zwischen 2011 bis 2015 im Rahmen von Ersatzneubauten (in der ganzen Stadt) abgebrochen wurden, nach neuem Wohnort und Eigentübertyp, Resultate für die ganze Stadt.**



Quelle: Statistik Stadt Zürich; Darstellung: Statistik Stadt Zürich

## 4. Einschätzungen aus der Quartierbefragung

### 4.1 Methodik

Ausgehend von der zuvor dokumentierten Faktenanalyse wurden 201 Quartierbewohnerinnen und -bewohner von Schwamendingen-Mitte, Saatlén und Hirzenbach (zusammen Kreis 12, umgangssprachlich auch «Schwamendingen» genannt) befragt.

Die Befragung<sup>26</sup> umfasste neben allgemeinen statistischen Erhebungen zur Person die Einschätzung zu folgenden Inhalten:

- Wichtigste Themen im Kreis 12 (in «Schwamendingen»)
- Ehemalige, gegenwärtige oder zukünftige Veränderungen im Kreis 12
- Soziale Durchmischung und gesellschaftlicher Zusammenhalt
- Einkaufsmöglichkeiten, Quartiersversorgung, lokale Angebote
- Aufenthalts- und Begegnungsorte
- Verbindungswege und Verkehrsanbindungen
- Gebietsidentität, Identifikation und Ortsgebundenheit
- Einstellung zur Einhausung Schwamendingen

### 4.2 Ergebnisse

#### *Wichtigste Themen im Kreis 12*

Auf die Frage nach den brennendsten Themen werden meist Aspekte genannt, die aus Sicht der Befragten geändert werden müssten. So nennen die Bewohner des Kreises 12 vor allem Probleme (153%, Mehrfachnennungen; im Schnitt 1,53 Probleme pro befragte Person) und nur jede zehnte Person (10%) spricht etwas Positives an. Eine wesentliche Rolle spielen dabei «sichtbare» Phänomene wie Alkoholabhängige (17%), zu viele Personen aus dem Ausland (16%), Drogensüchtige (8%), «freche» Jugendliche (8%), Sozialhilfeempfangende (6%) und Obdachlose (2%). Darüber hinaus dominieren Antworten zu fehlender Integration (9%), zu den Themen Kriminalität und Gewaltbereitschaft (13%) sowie Littering (8%). Aber auch der Bereich Wohnen ist stark präsent, wobei steigende Mietzinsen (14%) sowie der Abriss von Genossenschaftswohnungen und damit verbunden das Vertreiben von «Armen» (7%) genannt werden.

---

<sup>26</sup> Die durchschnittlich 16 Minuten langen Umfragen wurden in Form von persönlichen Face-to-face-Interviews an zwei bis drei gut frequentierten Orten im Kreis 12 durchgeführt (Coop beim Schwamendingerplatz, Migros/ Denner beim Schwamendingerplatz sowie Coop Hirzenbachstrasse in Saatlén). Quotenvorgaben (nach Alter und Geschlecht) sowie eine Verteilung der Befragungszeiten über verschiedene Wochentage und Tageszeiten haben bei dieser bewährten Methodik eine relativ breite Repräsentativität gewährleistet. Der Befragungszeitraum war zwischen dem 9. und 24. April 2018.

Weitere methodische Details sind dem separaten Bericht des Forschungsinstituts Gfs-Zürich zu entnehmen.

### *Veränderungen im Kreis 12*

Veränderungen im Kreis 12 stehen die Bewohnerinnen und Bewohner dieses Kreises überwiegend neutral (94%) gegenüber. Besonders Themen rund um das Bauen und den Wohnungsmarkt sind präsent, werden jedoch ausgeglichen bewertet (viele Neubauten 40%; Renovation alter Baustrukturen 21%). In diesem Zusammenhang stellt die Einwohnerschaft des Kreises 12 eine Aufwertung des Stadtkreises (8%) fest und konstatiert den Zuzug vermögenderer Bevölkerungsschichten (9%).

### *Bevölkerungsdurchmischung und gesellschaftlicher Zusammenhalt im Kreis 12*

Die Durchmischung – sei es die Alters- oder auch die kulturelle Durchmischung – wird von der Bevölkerung des Kreises 12 mehrheitlich als positiv wahrgenommen (89%). Trotzdem haben 50% der Befragten Vorbehalte: Zwar empfinden viele die kulturelle Durchmischung als «gut»/ «spannend»/ «interessant» (27%) und damit als eine Chance, Vorurteile abzubauen (15%). Gleichzeitig wird jedoch angedeutet, dass sich die ausländische Bevölkerung zu wenig anpasse und manchmal unangemessen verhalte (11%), dass sich die ausländische Bevölkerung in Gruppierungen absondere (9%) und dass es generell zu wenig Austausch zwischen den Bevölkerungsgruppen beziehungsweise zu viele Ausländerinnen und Ausländer gebe (11%).

### *Lokale Angebote im Kreis 12*

Grundsätzlich ist in der Einwohnerschaft Schwamendingens die Meinung vorherrschend, dass sie über gute oder zumindest ausreichende lokale Angebote verfügt.<sup>27</sup> Dennoch sehen viele Befragte diesbezüglich ein Ausbaupotential (60%). Als positiv wird häufig die Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten (56%) bezeichnet, gefolgt von Freizeit- und Sportangeboten (32%). Verbesserungspotenzial wird vor allem in den Bereichen Konsumationsstätten (10%) und Freizeitangebote (9%) gesehen.

### *Aufenthalts- und Begegnungsorte im Kreis 12*

Bei der Frage nach Aufenthalts- und Begegnungsorten halten sich die positiven (64%) und die negativen (61%) Äusserungen etwa die Waage. Im Fokus steht der Schwamendingerplatz, der verbreitet als «ungepflegt» beurteilt wird. Positiv vermerkt werden an diesem Ort die Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (18%).

---

<sup>27</sup> Auf die Frage nach den lokalen Angeboten konnten mehrere Antworten gegeben werden (summierte Nennungen: 140%).



### *Durchwegung und Verkehrsanbindung*

Die Fuss- und Verbindungswege sowie die verschiedenen Arten der Verkehrsanbindung werden im Kreis 12 sehr geschätzt.<sup>28</sup> Dabei wird vor allem die Möglichkeit, mit dem ÖV überall (schnell) hinzukommen, von 51% der Befragten sehr geschätzt. Die Anbindung an die Autobahn erwähnen 9% der Befragten als positiven Punkt.

### *Spezielle Merkmale Schwamendingens*

Besonders geschätzt wird die Nähe zur Natur, ohne die Vorzüge einer Stadt missen zu müssen (36%). Ein ebenfalls wichtiges Merkmal Schwamendingens ist die kulturelle Durchmischung (16%), die bei den Detailaussagen im Ranking an zweiter Stelle folgt (und sowohl mit positiven als auch negativen Nennungen verbunden ist). Die speziellen Merkmale Schwamendingens sind in erster Linie positiv konnotiert (90% positive Aussagen).

### *Verbundenheit, Zugehörigkeit und Identifikation mit dem Quartier*

Mehrheitlich fühlen sich die Bewohner des Kreises 12 mit ihrem Quartier stark verbunden.<sup>29</sup> Lediglich ein kleiner Teil äussert eine mittlere Verbundenheit (20%), und noch seltener werden Kommentare zu einer schwachen Verbundenheit gemacht (5%). Im Zusammenhang mit einer starken Verbundenheit wird häufig angegeben, dass man schon lange im Quartier wohne, dort aufgewachsen sei und sich dort zuhause fühle (29%). Ebenfalls nicht unerheblich sind die sozialen Kontakte, die für einen Grossteil (21%) den Grund für eine hohe Verbundenheit mit dem Quartier darstellen. Das soziale Netz scheint die grosse Stärke des Kreises 12 zu sein.

### *Einhausung Schwamendingen*

Die Einhausung des Autobahnabschnitts in Schwamendingen wird mehrheitlich positiv bewertet. Eine Verschlechterung des Ist-Zustandes durch diesen Infrastrukturbau wird nur von einer Minderheit der Befragten befürchtet (19%). Vor allem die Lärmreduktion durch die Überbauung der Autobahn sehen 51% der Befragten als sehr positiv. Auch die Zunahme an Grünfläche im Zusammenhang mit dem Ueberlandpark wird begrüsst (19%). Negativ sieht eine Minderheit der Befragten den befürchteten Anstieg der Mietpreise (13%).

---

<sup>28</sup> Auf diese Frage konnten mehrere Antworten gegeben werden (summierte Nennungen: 142% positive Äusserungen versus 12% negative Äusserungen).

<sup>29</sup> Auf diese Frage konnten mehrere Antworten gegeben werden (summierte Nennungen: 114%).

Abbildung 15:

**Meinung der Befragten in Schwamendingen zu Veränderungen durch die Einhausung der Autobahn**



Blau: positive; grau: nicht eindeutige; gelb: negative Veränderungen.

Quelle: Gfs-Zürich; Darstellung: Gfs-Zürich

## 5. Einschätzungen aus dem Stakeholder-Prozess

### 5.1 Methodik

Mit 13 ausgesuchten Vertreterinnen und Vertretern des Quartiers wurden detaillierte Stakeholder-Gespräche durchgeführt. Die einbezogenen Vertretungen der Interessen- und Anspruchsgruppen repräsentieren unterschiedliche Funktionen und Bedürfnisse aus dem Quartier.<sup>30</sup> Die Erkenntnisse dieser Stakeholder-Gespräche flossen anschliessend in einen gemeinsamen Fokusgruppen-Workshop mit 11 der zuvor einzeln befragten Expertinnen und Experten ein.

Wie bei der Befragung der 201 Personen im Quartier wurden auch hier folgende Inhalte thematisiert:

- Generelle Einschätzung der kommenden Änderungen in Schwamendingen
- Generelle Bedürfnisse im Quartier Schwamendingen
- Soziale Durchmischung und gesellschaftlicher Zusammenhalt
- Einkaufsmöglichkeiten, Quartiersversorgung, lokale Angebote
- Aufenthalts- und Begegnungsorte, inklusive Verbindungswege und Anbindungen (ÖV, Fuss- und Velowege, Barrierefreiheit etc.)
- Gebietsidentität, Identifikation und Ortsgebundenheit.

### 5.2 Wichtigste Ergebnisse

Die Gespräche und der Workshop haben gezeigt, dass die befragten Schlüsselpersonen den Veränderungen grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Sie haben ausserdem aufgezeigt, dass viele im Zusammenhang mit der Einhausung erwartete Veränderungen bereits Ende der 1990er Jahre in Schwamendingen erwünscht waren. Sie sind im Jahr 2000 mit der «Agenda Schwamendingen» dokumentiert worden.

Eine weiterführende und aktive Beteiligung der Bevölkerung, insbesondere bei der Gestaltung des Ueberlandparks, wird von den Expertinnen und Experten klar gewünscht. Was Fragen der Gestaltung und der Infrastruktur des Ueberlandparks angeht, wurde ein Informationsdefizit festgestellt. Neben dem Wunsch nach Information und Beteiligung wurde eine übergreifende Planung der Begegnungsorte sowie der Wege auf

---

<sup>30</sup> Die Gespräche wurden in Form geführter Leitfadengespräche geführt. Mit dabei waren Anwohnende, Quartierorganisationen, Vertretungen von gemeinnützigen und übrigen privaten Immobilienbesitzern, der Gewerbeverein, die offene Jugendarbeit, die Nachbarschaftshilfe, die Gemeinschaftszentren und als gute Quartierkennerinnen aus der Verwaltung die Quartierkoordinatorinnen des Sozialdepartements. Weitere Details können dem Bericht von Gfs-Zürich entnommen werden: Schwamendingen: Bevölkerungsbefragung in Schwamendingen zu Schwamendingen. Zürich 2018.

öffentlichem wie auf privatem Grundeigentum als zwingend erachtet. Die Koordination – insbesondere an den Grenzen (privat/privat und privat/öffentlich) – wird als wesentlichen Faktor für ein neues, lebendiges Quartier bewertet.

### **5.3 Ergebnisse der Expertengespräche im Detail**

In den Einzelgesprächen und am gemeinsamen Fokusgruppen-Workshop wurde klar, dass die Einhausung ein zentrales Thema für den Kreis 12 darstellt. Viele Informationen der langen Planungs- und Baugeschichte sind bis zurück in die 1990er Jahre noch vorhanden. Gerade die Expertenpersonen, die sich an die drei Foren im Rahmen der «Agenda Schwamendingen» im Jahr 1999 erinnern konnten, sehen nun eine Entwicklung, die in Schwamendingen lange gewünscht wurde, und bewerten die zu erwartende «Aufwertung» durch die Einhausung positiv. Dazumal wurde der Wunsch formuliert, dass «mit beispielhaften Um- und Neubauten und einer Palette von <anderen> Wohnformen (...) in Schwamendingen ein Angebot an attraktiven Wohnungen von höherem Standard geschaffen werden (soll).»<sup>31</sup> Diesbezüglich wird den Genossenschaften von den Expertinnen und Experten einiges zugetraut. Diese sollten sich, so die Erwartung und Forderung, mit einer transparenten Mietpolitik dafür engagieren, dass ein grosser Teil der angestammten Genossenschafterinnen und Genossenschafter auch nach der Realisierung der Einhausung und von Ersatzneubauten im Quartier bleiben kann und damit einer «unkontrollierten Aufwertung» entgegensteuern.

Grundsätzlich ist der Informationsstand über den Stand der Planungen bei den interviewten Personen sehr unterschiedlich. Gerade bezüglich der Gestaltung des Ueberlandparks ist vieles unklar. Dies lässt Rückschlüsse auf den Kenntnisstand in der Bevölkerung zu. Viele der Expertinnen und Experten vermissen zum Zeitpunkt der Gespräche eine aktive Information und Beteiligung der Bevölkerung, insbesondere betreffend die anstehende Gestaltung des Ueberlandparks, aber auch bezüglich der Zugänge und Rampen der Einhausung.

---

<sup>31</sup> Aus: Fachstelle für Stadtentwicklung: Agenda Schwamendingen. Resultate der Forumsveranstaltungen. Zürich 2000.

## 5.4 Ergebnisse der Fokusgruppen und Workshops im Detail

### *Soziale Durchmischung und gesellschaftlicher Zusammenhalt*

Der Fokusgruppen-Workshop führte die in den Expertengesprächen gewonnenen Informationen zusammen und verdichtete sie in der Gesamtgruppe.

Erwartet wird, dass die Ersatzneubauten in Folge der Einhausung zusätzlich zur bisherigen Quartierbewohnerschaft Personen aus anderen Bildungs- und Einkommenschichten anziehen werden. Einer Veränderung der demografischen Verhältnisse stehen die Befragten grundsätzlich positiv gegenüber, auch weil sie bereits 1999 in den «Schwamendinger Foren» explizit gewünscht wurde.

Grundsätzlich wird den Genossenschaften zugetraut und von diesen gefordert, dass sie sich mit einer transparenten Mietpolitik dafür engagieren, dass ein grosser Teil der angestammten Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaftssiedlungen im Quartier bleiben kann. Der baulich-soziale Wandel soll von allen Genossenschaften aktiv und «verträglich» gestaltet werden. Der Anteil an anderen privaten Immobilien im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark ist gering. Deren Beitrag für eine moderate Entwicklung wird auch deshalb als deutlich geringer als jener der Genossenschaften eingeschätzt. Gerade in der zweiten und dritten Reihe, also unmittelbar angrenzend an den Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark, sind aber Veränderungen bei den privaten Investorenschaften zu erwarten.

Ergänzenden Unterstützungsbedarf bei der Wohnungssuche sehen einzelne Expertinnen und Experten im Rahmen des Fokusgruppen-Workshops für Menschen in prekären Lebenssituationen. Hier seien zusätzliche Anstrengungen und Ressourcen nötig. Wer dafür wie zuständig sein soll, blieb weitgehend offen.

### *Einkaufsmöglichkeiten, Quartiersversorgung, lokale Angebote*

Es besteht der Wunsch nach Platz für Gastronomiebetriebe, aber auch für kleinräumliche, gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen der Ersatzneubauten bei der Einhausung. «Bezahlbare» Mieten sind eine zentrale Voraussetzung für Gewerbetreibende oder für innovative Gruppen, die einen Beitrag an die Belebung im Umfeld des neuen Ueberlandparks leisten könnten. Der Wert einer lebendigen Mischung auf Erdgeschossenebene ist für ein funktionierendes städtisches Leben unbestritten. Gerade bei den Rampen zum Ueberlandpark sieht die Fokusgruppe zusätzliches Potenzial für Erdgeschossnutzungen. Allerdings

sollen die beim Schwamendingerplatz sehr gut lokalisierten Einkaufsmöglichkeiten dadurch nicht konkurrenziert werden. Wünschenswert wären vielmehr ergänzende Angebote für die Versorgung mit Gütern und Leistungen des alltäglichen Bedarfs im Umfeld der Einhausung.

Obwohl der Gestaltungsplan Ueberlandpark diese Nutzungen an gewissen Orten explizit vorsieht, ist die Koordination über deren konkrete Ausgestaltung im Hinblick auf einen funktionierenden Mix unter den Baurägerschaften noch nicht klar. Für die Fokusgruppe ist diese Koordination und Abstimmung der Nutzungen im Erdgeschoss wie auch die Gestaltung der (halb-) öffentlichen Räume über die einzelnen Baufelder und den Ueberlandpark hinaus zwingend.

#### *Aufenthalts- und Begegnungsorte*

Die befragten Expertinnen und Experten stellen sich fast durchwegs die Frage, wie die Gestaltung des Ueberlandparks konkret aussehen und wie dessen Anbindung ans Quartier funktionieren soll. Es bestehen unterschiedliche Vorstellungen und Bedürfnisse bezüglich des Infrastrukturbaus als Ganzem und der Rampen zum Park. Im Fokusgruppen-Workshop war man sich einig, dass die Nutzungsflächen des Parks weitgehend «naturnah» gestaltet und für verschiedene (Alters-) Gruppen attraktiv sein sollen. Angebote wie ein Kiosk, öffentliche Toiletten oder Grillstellen werden erwartet. Klar wurde zudem, dass der Informationsstand zum Ueberlandpark sehr unterschiedlich ist. Einige Beteiligte konnten sich zwar noch an Workshops vor einigen Jahren erinnern, an denen Bedürfnisse erhoben wurden, aber seither habe man nichts mehr gehört. Bei den Expertinnen und Experten herrschte Einigkeit, dass die Anforderungen an den Ueberlandpark partizipativ erarbeitet und gemeinsam abgewogen werden sollten.

Für die Beteiligten des Fokusgruppen-Workshops ist ein frühzeitiger Einbezug der verschiedenen Stakeholder sehr wichtig. Nur so könne die Übernahme von Verantwortung für das Zusammenleben und die Attraktivität, aber auch für die Sicherheit, zum Beispiel mit dem Betrieb eines Treffpunktes, gelingen.

#### *Gebietsidentität, Identifikation, Ortsgebundenheit*

Zum Zeitpunkt der Befragung schätzen die ausgewählten Schlüsselpersonen «Schwamendingen» (also den Kreis 12) als ihre «Gartenstadt» mit vielen Qualitäten. Merkmale, welche die Beteiligten des Fokusgruppen-Workshops besonders betonten, sind die Identität und der

soziale Zusammenhalt, das aktive Vereinsleben, die Wohnqualität sowie die gute Versorgung und die Erschliessung des Kreises 12.

Die Bevölkerung des Kreises 12 hat gemäss den befragten Schlüsselpersonen lange auf die Einhausung gewartet und freut sich jetzt darauf sowie auf die damit zusammenhängenden Verbesserungen der Lebensqualität. Auch eine mögliche Veränderung der Identität mit dem Quartier durch den Ueberlandpark wird von den Fachleuten der Fokusgruppe positiv beurteilt. Es werden viele Chancen in der Veränderung gesehen, gerade wenn die Transformation von den Betroffenen aktiv mitgestaltet werden kann.

Die Bevölkerung erlebt gegenwärtig durch den Bau der Einhausung eine erhebliche Belastung. Damit rückt nach Einschätzung der Expertinnen und Experten die anstehende Veränderung bei vielen Bewohnenden des Kreises 12 erst jetzt richtig ins Bewusstsein.

#### *Empfehlungen aus der Sicht der Fokusgruppe*

Die von den Bautätigkeiten betroffene Bevölkerung wie auch alle Interessierten des Kreises 12 sollten aktiver und besser über den Baufortschritt informiert werden. Das wünschten sich gerade jene Beteiligten des Fokusgruppen-Workshops, die mit vielen Fragen und Anliegen immer wieder direkt konfrontiert werden. Da sie selbst nicht im Detail über den Stand der Dinge informiert sind, können sie diesbezüglich wenig ausrichten. Einzelne Expertinnen und Experten werten dieses Informationsdefizit als verpasste Chance. Manche Informationen liegen zwar vor, auch die Internetseite ([www.einhausung.ch](http://www.einhausung.ch)) wird geschätzt, allerdings wären mehr aktuelle Bilder der Planung gewünscht. Auch der Infopavillon ist bekannt, wird aber (noch) wenig genutzt. Es fehlt eine direktere, persönlichere Kommunikation der Verantwortlichen mit der Bevölkerung des Kreises 12 und deren aktiver Einbezug.

Mit Massnahmen wie gemeinsamen Anlässen, partizipativem Arbeiten am Ueberlandpark, Führungen oder Besichtigungen der Baustellen könnten die vom Wandel direkt Betroffenen besser auf die Reise ins «neue Schwamendingen» (Kreis 12) mitgenommen und an der Transformation beteiligt werden. Dadurch würden nach Ansicht der Beteiligten der Fokusgruppen-Workshops gewisse Kreise auch eine grössere Mitverantwortung für den Wandel übernehmen.

## 6. Quellen

Moderat GmbH: Abschätzung der sozialräumlichen Entwicklung in Schwamendingen unter besonderer Berücksichtigung des Ueberlandparks («Sozialbericht Ueberlandpark»). (Resultate der Expertengespräche und des Fokusgruppen-Workshops.) Aathal-Seegräben 2019.

Gfs-Zürich Markt- und Sozialforschung: Schwamendingen: Bevölkerungsbefragung in Schwamendingen zu Schwamendingen. Zürich 2018.

Stadtrat der Stadt Zürich: Verhandlungen zu subventioniertem Wohnungsbau im Perimeter des Gestaltungsplans Ueberlandpark. Resultat der Gespräche. Postulat 2016/207. (Zusammenfassung der Berichterstattung des Stadtrats an die Spezialkommission HBD vom 20.03.2018.) Zürich 2018.

Stadtentwicklung Zürich: Sonderauswertungen der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2015 (durchgeführt 2019). Plus Publikation: Quartierergergebnisse Bevölkerungsbefragung 2015. Stadtentwicklung Zürich 2016.

Stadtentwicklung Zürich: Gründe für Zu- und Wegzüge. Resultate der Zu- und Wegziehendenbefragung der Stadt Zürich (Webartikel). Zürich 2017.

Stadtentwicklung Zürich: Mietzinse und Einkommen. Eine Auswertung der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (Sake) für die Stadt Zürich. Zürich 2014.

Fachstelle für Stadtentwicklung: Agenda Schwamendingen. Resultate der Forumsveranstaltungen. Zürich 2000.







