

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 10. Juli 2013

635.

Interpellation der AL-Fraktion, Bauliche Verdichtung in der Stadt, Verdichtungspotenzial sowie Auswirkungen auf den Wohnraum, die Entwicklung der Mietpreise und die gemeinnützigen Bauträger

Am 9. Januar 2013 reichte die AL-Fraktion folgende Interpellation, GR Nr. 2013/7, ein:

Im Zusammenhang mit der anstehenden BZO-Revision wird immer wieder von der Notwendigkeit zusätzlicher baulicher Verdichtung gesprochen. Im Bericht zur Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) fordert der Stadtrat eine "sozialverträgliche bauliche Verdichtung", die "nicht einseitig zulasten statusniedriger Quartiere gehen" dürfe. Eine höhere Erneuerungsrate sei erwünscht, "der damit einhergehende Verlust an günstigem Wohnraum verlangt sowohl von den privaten Immobilienbesitzern als auch von der Stadt ein behutsames Vorgehen" (S. 18). In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch ist die aktuelle bauliche Ausnützung und das theoretische Verdichtungspotenzial im Wohnungsbau in der aktuellen BZO nach Zonentypen resp. Stadtkreisen (Bruttogeschossfläche resp. Anzahl Wohnungen)?
2. Wie hoch ist die realistisch zu erwartende Ausschöpfung bis 2030 (gleiche Aufschlüsselung)? Wieviel davon entfällt auf Umnutzungsareale und auf Areale mit Wohnungsbestand? Mit welchem Anteil an Abbrüchen rechnet der Stadtrat bei Verdichtungen im Bestand?
3. Wie gross ist der Anteil der gemeinnützigen Bauträger an der theoretisch möglichen resp. realistisch erwarteten baulichen Verdichtung (gesamstädtisch und nach Stadtkreisen)?
4. Wie gross sind die aktuellen Bauzonenflächen der W2 (ohne W2b)? Wie verteilen sie sich auf die einzelnen Stadtkreise? Welcher Anteil entfällt auf gemeinnützige Bauträger? Wie hoch sind die darin heute bestehenden Ausnutzungsreserven? Was für zusätzliche Verdichtungsreserven könnten durch eine generalisierte Aufzonung in die W3 gewonnen werden, wie sie die GLP vorschlägt?
5. Wie hoch war die Zahl der jährlich abgebrochenen Wohnungen im Zeitraum 1990-2000 und 2000-2010 resp. 2011 und 2012 und die Perspektiven bis 2030? Welche Quartiere sind besonders von Wohnungsabbrüchen betroffen? Welcher Anteil der Abbrüche entfällt auf Baugenossenschaften? Wie ist die Saldobilanz an Wohnungen vorher/nachher?
6. In welcher Spanne haben sich die Mietpreise pro m² zwischen Altbestand und Neubauwohnungen verändert und wie wirkt sich der grössere Flächenverbrauch bei gleichen Wohnungstypen aus (bitte konkrete Beispiele für Mittelwerte und Extrempositionen im privaten und im gemeinnützigen Bereich mit effektiven und nicht den vorausberechneten Mietzinsen wie in der "Dichter"-Studie)?
7. Nach welchen Kriterien definiert der Stadtrat die "Sozialverträglichkeit" der baulichen Verdichtung? Mit welchen konkreten Massnahmen will er diese Leerformel mit Inhalt füllen? Was sieht er namentlich vor, um der Verdrängung und Vertreibung langjähriger Mieter im AHV-Alter entgegenzuwirken?
8. Gibt es spezielle Untersuchungen, resp. ein Monitoring, zu den Zügelbewegungen von Personen, die ihre Wohnung wegen der Realisierung von Ersatzneubauten verloren haben (Angaben nach Einkommenskategorien und Wohnortwechsel innerhalb und ausserhalb der Stadt Zürich)? Wenn nein: Erachtet der Stadtrat ein solches Monitoring nicht für wünschenswert?
9. Fasst er, namentlich bei grossräumigen Erneuerungs- und Verdichtungsprojekten, die Anwendung der Vorschriften über die Gebietssanierung (PBG § 186 ff.), die auch soziale Leitplanken vorsehen, ins Auge? Wenn nein: warum nicht?
10. Was für Massnahmen sieht der Stadtrat vor, um bei Aufstockungen im Bestand GesamtLeerkündigungen und der damit verbundenen sozialen Entmischung entgegenzuwirken?
11. Mit welchen Massnahmen will der Stadtrat erreichen, dass bei grösseren Nachverdichtungsprojekten Privater auch ein Mindestanteil preisgünstig vermieteter Wohnungen geschaffen wird, wie es der wohnpolitische Grundsatzartikel verlangt?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Zu Frage 1: Mit dem Berechnungsmodell «Kapazitäts- und Reserveberechnung BZO» (KaReB) des Amtes für Städtebau können für die ganze Stadt oder für ausgewählte Gebiete oder Zonentypen die gemäss Bau- und Zonenordnung vorhandenen Kapazitäten und Reser-

ven berechnet werden. Das Modell beruht auf verschiedenen Datengrundlagen und Annahmen und dient u. a. zur Abschätzung der vorhandenen Verdichtungspotenziale. Insgesamt ist mit einer Genauigkeit von ± 15 Prozent zu rechnen.

Die theoretische Gesamtkapazität beträgt gemäss geltender BZO für alle Bauzonen rund 49 Mio. m² Geschossfläche. Der bereits realisierte bauliche Bestand beträgt rund 36 Mio. m² Geschossfläche. Somit ist die theoretische Reserve über alle Bauzonen rund 13 Mio. m² gross. Das heisst, dass rund ein Viertel der theoretischen BZO-Gesamtkapazität noch nicht ausgeschöpft ist und das zukünftige Verdichtungspotenzial bildet. Unter der Annahme, dass nur die vorgeschriebenen Mindest-Wohnanteile realisiert werden, ergibt sich eine theoretische Reserve und somit ein theoretisches Verdichtungspotenzial von insgesamt etwa 6 Mio. m² für den Wohnungsbau. Werden höhere Wohnanteile als vorgeschrieben realisiert, erhöht sich das Verdichtungspotenzial für den Wohnungsbau.

Beilage 1 zeigt tabellarisch die Verteilung der theoretischen Reserven für Wohnnutzungen nach Zonentyp und Beilage 2 nach Stadtkreisen. Die Angaben sind jeweils in Quadratmeter Geschossfläche (ohne Aussenwände). Eine direkte Umrechnung der Wohnflächenreserve in Anzahl Wohnungen ist schwierig. Unter der vereinfachten Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 100 m² ergäbe sich insgesamt für die Stadt Zürich eine theoretische Reserve von rund 60 000 Wohnungen (6 Mio. m² Reserve Wohnflächen geteilt durch 100 m²). Werden höhere Wohnanteile als vorgeschrieben realisiert, erhöht sich dieser Wert.

Zu Frage 2: Für die Inanspruchnahme der theoretischen Bauzonenreserven von insgesamt 13 Mio. m² bis 2030 werden je nach der zu erwartenden Dynamik in einem Gebiet unterschiedliche Annahmen getroffen. Die Reserven in den ehemaligen Industrie- sowie Umstrukturierungsgebieten (z. B. Zürich-West, Leutschenbach) sind zwar noch beträchtlich. Aufgrund bestehender Planungen werden sie aber in den nächsten Jahren zu einem grossen Teil konsumiert. Für diese Gebiete wird davon ausgegangen, dass bis 2030 durchschnittlich 70 Prozent der Reserven in Anspruch genommen werden. In Gebieten, in denen noch eigentliche Neubauten möglich sind (Gebietskategorie Neubau), wird mit einer Inanspruchnahme von 80 Prozent der Reserven bis 2030 gerechnet. Ein grosses Potenzial liegt in der Erneuerung im Bestand. Diese Gebiete sind grösstenteils überbaut, so dass die Realisierung von zusätzlichen Geschossflächen auf diesen Flächen mehrheitlich über eine Erneuerung und Verdichtung im Bestand geschieht. Deshalb wird davon ausgegangen, dass in diesen Gebieten 25 Prozent der Reserven in Anspruch genommen werden (jährlich rund 1,5 Prozent der Reserven durch Ersatzneubau, Um- und Anbauten oder Aufstockungen im Rahmen von erneuerungsbedingten Eingriffen).

Aufgrund dieser Annahmen ergibt sich, dass bis 2030 mit einer Inanspruchnahme der theoretischen Reserven von 4,7 Mio. m² der insgesamt 13 Mio. m² gerechnet werden kann. Davon entfallen 2,5 Mio. m² auf die Gebietskategorie Erneuerung im Bestand und 2,0 Mio. m² auf die Gebietskategorie Umnutzung, Umstrukturierung bzw. Industriezonen. Da es nur noch vereinzelt unbebaute Grundstücke gibt, auf denen eigentliche Neubauten entstehen können, macht die Gebietskategorie Neubau mit 0,2 Mio. m² nur einen sehr kleinen Anteil aus.

Die Verteilung der erwarteten Inanspruchnahme der Reserven bis 2030 auf die Stadtkreise ist in der Beilage 3 tabellarisch aufgeführt. Es gibt derzeit keine Berechnungen zur Verteilung der Reserven bis 2030 nach Zonentyp.

Die Frage betreffend Abbrüche bei Verdichtungen im Bestand wird – so weit möglich – bei Frage 5 beantwortet.

Zu Frage 3: Der Anteil der gemeinnützigen Bauträger an der theoretischen bzw. realistisch zu erwartenden baulichen Verdichtung (gesamtsädtisch und nach Stadtkreisen) ist in der Beilage 3 nachzulesen.

Zu Frage 4: Die Bauzonenfläche der Wohnzone W2 (ohne W2b) wird in der Beilage 4 aufgeführt (verteilt auf Stadtkreise und gemeinnützige Bauträger).

Die theoretische Gesamtkapazität der geltenden Wohnzone W2 beträgt total 5,1 Mio. m² Geschossfläche. Bei einer Umzonung der gesamten Wohnzone W2 (Ausnützungsziffer 60 Prozent) in die Wohnzone W3 (Ausnützungsziffer 90 Prozent) würde sich die theoretische Gesamtkapazität auf 6,7 Mio. m² erhöhen. Das theoretische Verdichtungspotenzial durch eine Umzonung von W2 in die W3 beträgt also 1,6 Mio. m² Nutzfläche, was einer Erhöhung der Kapazität in der Wohnzone W2 von rund einem Drittel entspricht.

Zu Frage 5: Über die Zahl der abgebrochenen Gebäude und Wohnungen gibt das Statistische Jahrbuch 2013 der Stadt Zürich detailliert Auskunft (Tabellensammlung, Kap. 9.1 Bautätigkeit). Im Zeitraum von 1990 bis 2000 wurden insgesamt 1409 Wohnungen und von 2001 bis 2011 4941 Wohnungen abgebrochen. Die Tabelle in der Beilage 5 zeigt auf, wie sich die Anzahl der abgebrochenen Wohnungen auf die Stadtkreise verteilt. Prognosen zur Anzahl der Wohnungsabbrüche bis 2030 gibt es nicht.

Bezüglich der Verteilung der Abbrüche auf Eigentümerinnen und Eigentümer gibt es für die Jahre von 2009 bis 2012 statistische Auswertungen. Die untenstehende Auflistung zeigt die Anzahl der abgebrochenen Wohnungen durch Baugenossenschaften im Verhältnis zum total der abgebrochenen Wohnungen (in Klammer):

- 2009: 398 Wohnungen (total 738)
- 2010: 348 Wohnungen (total 693)
- 2011: 432 Wohnungen (total 711)
- 2012: 269 Wohnungen (total 874)

Zur Frage der Saldobilanz der Anzahl Wohnungen vor Abbruch und nach dem Ersatzneubau kann auf die Studie «Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau in der Stadt Zürich» (3. Oktober 2011) verwiesen werden. Das kantonale Amt für Statistik hat im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich eine Methodik entwickelt, die den Ersatzneubau aufgrund der Abbruchmitteilungen der Gebäudeversicherung quantifiziert. Die Auswertungen wurden für die Periode von 2000 bis 2009 erstellt. In dieser Zeit wurde in der Stadt Zürich rund 1 Mio. m² zusätzliche Wohnfläche durch Ersatzneubau geschaffen. Damit trug der Ersatzneubau zwei Drittel zur gesamten Wohnflächenzunahme bei. Die öffentliche Studie enthält interessante Auswertungen zur Entwicklung der Einwohnendenzahl sowie der Wohnflächenentwicklung, den Verdichtungsfaktoren und der Abbruchhäufigkeit. Im Saldo beträgt das Verhältnis zwischen den Altbauten und Neubauten bei Ersatzneubauten 2,1 bei den Wohnflächen, 1,2 bei der Anzahl Wohnungen und 1,5 bei der Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner.

Zu Frage 6: Mietpreisinformationen sind wichtig für die Wohnbaupolitik und von grossem öffentlichem Interesse. In den statistischen Registern sind aber keine Informationen zu Mietpreisen vorhanden, und so gibt es auch keine jährlichen Auswertungen zur Mietpreisentwicklung.

Statistik Stadt Zürich führte 2006 erstmals seit 1998 eine Mietpreis-Strukturerhebung durch. Die Ergebnisse können in der Broschüre von Statistik Zürich «Mietpreise in der Stadt Zürich» (10. März 2008) nachgelesen werden. In dieser Studie sind die Mietpreise nach Wohnungstyp, Marktsegment und Alter der Wohnung ersichtlich.

Die Fragen, wie sich der grössere Flächenverbrauch bei gleichen Wohnungstypen auf den Mietpreis auswirkt sowie konkrete Beispiele für Mittelwerte und Extrempositionen, konnten im Rahmen der Beantwortung dieser Interpellation nicht untersucht werden. Grundsätzlich gilt, dass sich der Mietpreis aus der Standortqualität und der Objektqualität zusammensetzt, daraus resultieren generell höhere Mietpreise für grössere Wohnungen.

Zu Frage 7: Bei der Sozialverträglichkeit der baulichen Verdichtung sind dem Stadtrat die vier Themenkreise «Bezahlbarkeit / Kosten, Suffizienz», «Gesamtstrategie mit Langfristigkeit und Kommunikation darüber», «Identität / Gemeinschaft / Zusammenleben» sowie «Vielfalt / breite flexible Nutzbarkeit» wichtig.

Beim ersten Themenkreis «Bezahlbarkeit / Kosten, Suffizienz» geht es darum, mittels Sensibilisierung und teilweise regulatorischen Massnahmen bezahlbare Wohnpreise für die verschiedenen sozialen Schichten zu gewährleisten. Wichtig dabei sind die Umsetzung von Kostensenkungspotenzialen und Massnahmen zur Förderung der Suffizienz (Begrenzung von Wohnflächen, Ausstattungsgrad usw.). Anhaltspunkte zur Beurteilung der Bezahlbarkeit sowie der Unzulänglichkeit der Wohnungsversorgung liefert das Bundesamt für Wohnungswesen BWO: Eine Netto-Mietzinsbelastung (Quotient von Netto-Miete und Brutto-Haushaltseinkommen) von über 25 Prozent bzw. eine die Zimmerzahl übersteigende Personenzahl. Ebenso soll im gemeinnützigen Bereich Mindestbelegungsvorschriften noch vermehrt Beachtung geschenkt werden.

Beim Themenkreis «Gesamtstrategie mit Langfristigkeit und Kommunikation darüber» geht es darum, von Beginn weg unter Einbezug der sozialen Dimension zu planen, mittels einer langfristigen Gesamtportfolio-Strategie (z. B. Etappierung von Sanierungen und Ersatzneubauten) und adäquater frühzeitiger Kommunikation gegenüber Mieterinnen und Mietern und wichtigen Stakeholdern.

Beim Themenkreis «Identität / Gemeinschaft / Zusammenleben» geht es darum, vorhandene Identitäten, Gemeinschaften und Zusammenlebensformen wahrzunehmen und zu fördern. Dies soll sowohl durch bauliche Massnahmen im halb-privaten und halb-öffentlichen Raum als auch durch die Aktivierung der Bewohnerschaft vor Ort erfolgen.

Beim vierten Themenkreis «Vielfalt, breite flexible Nutzbarkeit» geht es im Sinne einer langfristig gut funktionierenden Durchmischung um die Gewährleistung der breiten, flexiblen Nutzbarkeit der Wohnbauten und Siedlungen für die Bewohnerinnen und Bewohner. Wo dies sinnvoll ist, soll die soziale Vielfalt der Bewohnerschaft sowie die Nutzungsflexibilität der Bauten im Zeitverlauf gefördert werden.

Was die spezifische Situation von langjährigen Mieterinnen und Mietern im AHV-Alter anbelangt, sind der erste und der zweite Themenkreis besonders wichtig. Die Stadt Zürich nimmt ihre sich daraus ergebende Verantwortung in ihrem Portfolio (städtische Liegenschaftenverwaltung und Stiftungen) wahr. Bei den weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern bestehen beschränkte Einflussmöglichkeiten im Rahmen des subventionierten Wohnungsbaus oder bei Baurechten. Der Stadtrat will seinen Einfluss im Sinne seines «Programms Wohnen» künftig noch verstärkter im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit bzw. zugunsten der schwächeren Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt wahrnehmen. Bei privaten Investoren bestehen hingegen nur sehr geringe direkte Einflussmöglichkeiten bezüglich einzelner Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit. Die Stadt steht in regelmässigem Austausch mit privaten Investorinnen und Investoren und nutzt diese Möglichkeiten gezielt zur Sensibilisierung – etwa im Rahmen des Echoraums Wohnen des Stadtrats oder im Rahmen von Bauherrengesprächen.

Zu Frage 8: Ein Monitoring zu den Zügelbewegungen von Personen, die ihre Wohnung wegen Realisierung von Ersatzneubauten verloren haben, gibt es nicht. Mit den aktuell gängigen statistischen Methoden und den heute verfügbaren Daten wäre ein solches Monitoring nicht möglich. In der Stadt Zürich gibt es jedes Jahr 80 000 Bewegungen, d. h. Zu-, Weg- und Umzüge. Daten über die geänderte Wohnadresse von Personen geben direkt noch keine Auskunft über den Grund des Umzugs. Nur mit einer Direktbefragung könnte ermittelt werden, ob der Wohnungswechsel aufgrund eines Ersatzneubaus oder wegen anderen Gründen erfolgt ist. Der Aufwand für regelmässige Direktbefragungen wäre sehr gross bzw. unverhältnismässig, weshalb nicht vorgesehen ist, ein solches Monitoring neu einzuführen.

Zu Frage 9: Den Einsatz der Gebietssanierung nach § 186 ff. PBG für grossräumige Erneuerungs- und Verdichtungsprojekte fasst der Stadtrat aus verschiedenen Gründen nicht ins Auge. Die Gebietssanierung ist eine qualifizierte Form des Quartierplanverfahrens – eventuell kombiniert mit Sondernutzungsplanungen. Das heisst, im Vordergrund stehen in diesem Verfahren die Landumlegung bzw. Optimierung der Parzellarordnung wie auch die Verbesserung der Erschliessung, um bauliche und wohngyienische Missstände zu beheben. Das Verfahren der Gebietssanierung gilt als sehr kompliziert und greift stark in die Eigentumsrechte ein. Die Gebietssanierung nach § 186 ff. PBG wurde im Kanton Zürich aus diesem Grund noch nie angewandt. Die Gebietssanierung kann «von Amtes wegen» zum Einsatz gelangen, wenn die Privaten nicht in der Lage sind, von sich aus einen baulichen oder wohngyienischen Missstand in einem bereits überbauten Gebiet zu beheben. Von einer solchen Situation kann aktuell in der Stadt Zürich nicht die Rede sein. Vielmehr ist es so, dass die Privaten von sich aus Ersatzneubauten und Sanierungen an die Hand nehmen, so dass die Voraussetzungen für eine Gebietssanierung nicht gegeben sind.

Zu Frage 10: Die Rechte und Pflichten von Mieterinnen und Mietern wie auch die Beendigung von Mietverhältnissen werden im Schweizerischen Obligationenrecht abschliessend geregelt. Das Planungs- und Baugesetz bietet dem Gemeinwesen keine Instrumente, um hoheitlich oder planerisch Einfluss auf die Kündigung von Mietverhältnissen nehmen zu können.

Zu Frage 11: Werden Verdichtungen bzw. Ersatzneubauten im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung realisiert, hat die Baubehörde keine gesetzliche Grundlage, um mit Blick auf preisgünstige Mietwohnungen Mindestanteile vorschreiben zu können. Im Zusammenhang mit der Motion GR Nr. 2013/3 prüft der Stadtrat jedoch Varianten, um Mindestwohnanteile für preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu verankern.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Beilage 1 zu GR Nr. 2013/7

Beilage 1 (zu Frage 1) - Interpellation der AL-Fraktion, GR Nr. 2013/7
BZO-Kapazität, Bestand und Reserven nach Zonentyp - Theoretisches Verdichtungspotential Wohnungsbau

BZO KaReB-Berechnung 04/2013 (exkl. Industriezonen und Zone für öffentliche Bauten): Geschossflächen in m² (ohne Aussenwände), Ausbaugrad 85 %, Berechnung der Wohnflächen aufgrund Mindest-Wohnanteilen, Negativwerte bei der Reserve ergeben sich, wenn der Bestand grösser ist als die Kapazität und/oder höhere Wohnanteile als vorgeschrieben realisiert werden.

Zone	Kapazität			Bestand			Reserve			Reserve (Total) gemessen an der Kapazität (Total) in Prozent
	Wohnen	Nichtwohnen	Total	Wohnen	Nichtwohnen	Total	Wohnen	Nichtwohnen	Total	
	m ² (in 1000er)									
zweigeschossige Wohnzone W2	4'494	620	5114	3221	401	3622	1273	219	1492	29%
zweigeschossige Wohnzone W2b	1'635	146	1781	1286	103	1389	348	43	392	22%
dreigeschossige Wohnzone W3	9'045	2050	11095	6933	1486	8418	2113	564	2677	24%
viergeschossige Wohnzone W4	3'481	1489	4970	2446	1044	3490	1035	445	1480	30%
fünfgeschossige Wohnzone W5	847	646	1493	605	336	941	241	310	552	37%
fünfgeschossige Zentrumzone Z5	376	1187	1563	439	537	976	-63	649	587	38%
sechsgeschossige Zentrumzone Z6	361	2263	2623	512	1522	2034	-152	741	590	22%
siebengeschossige Zentrumzone Z7	35	1437	1473	52	720	772	-17	718	700	48%
Kernzonen K	1'073	3276	4349	1066	3274	4341	7	2	8	0%
Quartierhaltungszonen Q	5'263	2745	8008	4055	2162	6217	1208	583	1791	22%
Total	26609	15860	42470	20616	11585	32201	5993	4275	10269	24%

Beilage 2 zu GR Nr. 2013/7

Beilage 2 (zu Frage 1) - Interpellation der AL-Fraktion, GR Nr. 2013/7

BZO-Kapazität, Bestand und Reserven nach Stadtkreise - Theoretisches Verdichtungspotential Wohnungsbau

BZO KaReB-Berechnung 04/2013 (Total alle Bauzonen): Geschossflächen in m² (ohne Aussenwände), Ausbaugrad 85 %, Berechnung der Wohnflächen aufgrund Mindest-Wohnanteilen, Negativwerte bei der Reserve ergeben sich, wenn der Bestand grösser ist als die Kapazität und/oder höhere Wohnanteile als vorgeschrieben realisiert werden.

Zone	Kapazität			Bestand			Reserve			Reserve (Total) gemessen an der Kapazität (Total) in Prozent
	Wohnen	Nichtwohnen	Total	Wohnen	Nichtwohnen	Total	Wohnen	Nichtwohnen	Total	
	m ² (in 1000er)									
1	526	2419	2945	551	2418	2969	-25	1	-24	0%
2	2'430	1705	4135	1808	1320	3128	622	385	1007	24%
3	3'640	3573	7213	2859	1896	4754	781	1678	2459	34%
4	1'875	2419	4294	1387	1090	2477	488	1330	1818	42%
5	986	2258	3245	934	1464	2399	52	794	845	26%
6	2'258	1237	3495	1691	1123	2814	567	113	680	19%
7	3'132	1007	4139	2295	1051	3346	837	-44	793	19%
8	1'457	976	2433	1051	975	2026	406	1	407	17%
9	2'173	1742	3916	1819	1127	2946	355	615	970	25%
10	2'240	657	2897	1918	568	2487	322	88	410	14%
11	4'198	3791	7989	3223	1924	5147	976	1866	2842	36%
12	1'768	472	2240	1184	267	1451	584	206	789	35%
Total	26684	22256	48940	20720	15223	35942	5964	7033	12997	27%

Beilage 3 zu GR Nr. 2013/7

Beilage 3 (zu Frage 2+3) - Interpellation der AL-Fraktion, GR Nr. 2013/7

BZO-Kapazität, Bestand und Reserven nach Stadtkreise - Anteil der gemeinnützigen Bauträger an Reserve Total und Reserve bis 2030

BZO KaReB-Berechnung 04/2013 (Total alle Bauzonen): Geschossflächen in m² (ohne Aussenwände), Ausbaugrad 85 %, Berechnung der Wohnflächen aufgrund Mindest-Wohnanteilen, Negativwerte bei der Reserve ergeben sich, wenn der Bestand grösser ist als die Kapazität und/oder höhere Wohnanteile als vorgeschrieben realisiert werden.

Eigentümerkategorien: Layer GEOZ_SDE.EIGENTUMSKATEGORIEN_A auf Geoserver. Als "gemeinnützig" gelten die Einträge "Baugenossenschaft" sowie "Gesellschaften öffentlichen Rechts" des Attributes "EIG_STAT_ST2", ohne Strassenprzellen. (Stand 23.11.2012)

Stadtkreis	Eigentümer- kategorie	Kapazität	Bestand	Reserve (Total)	Anteil an Reserve (Total) nach Eigentümerkategorie	Reserve bis 2030	Anteil an Reserve bis 2030 nach Eigentümerkategorie
		m ² (in 1000er)	m ² (in 1000er)	m ² (in 1000er)	in Prozent	m ² (in 1000er)	in Prozent
Alle Stadtkreise	gemeinnützig	13772	9285	4486	35%	1527	33%
	Privat	35168	26657	8511	65%	3170	67%
	Total	48940	35942	12997	100%	4697	100%
1	gemeinnützig	786	801	-15	0%	0	0%
	Privat	2'160	2'169	-9	0%	0	0%
	Total	2'945	2'969	-24	0%	0	0%
2	gemeinnützig	904	686	217	22%	62	17%
	Privat	3'231	2'441	790	78%	302	83%
	Total	4'135	3'128	1'007	100%	364	100%
3	gemeinnützig	1'265	948	317	28%	79	27%
	Privat	3'513	2'692	821	72%	214	73%
	Total	4'778	3'639	1'138	100%	294	100%
4	gemeinnützig	1'563	674	889	45%	430	43%
	Privat	2'887	1'812	1'075	55%	562	57%
	Total	4'450	2'486	1'964	100%	992	100%

Stadtkreis	Eigentümer- kategorie	Kapazität	Bestand	Reserve (Total)	Anteil an Reserve (Total) nach Eigentümerkategorie	Reserve bis 2030	Anteil an Reserve bis 2030 nach Eigentümerkategorie
		m ² (in 1000er)	m ² (in 1000er)	m ² (in 1000er)	in Prozent	m ² (in 1000er)	in Prozent
5	gemeinnützig	631	440	191	27%	49	13%
	Privat	2'458	1'950	508	73%	332	87%
	Total	3'089	2'390	699	100%	381	100%
6	gemeinnützig	1'282	992	290	43%	73	39%
	Privat	2'212	1'822	390	57%	112	61%
	Total	3'495	2'814	680	100%	185	100%
7	gemeinnützig	665	595	71	9%	18	8%
	Privat	3'474	2'752	722	91%	213	92%
	Total	4'139	3'346	793	100%	230	100%
8	gemeinnützig	354	284	70	17%	18	17%
	Privat	2'079	1'742	337	83%	88	83%
	Total	2'433	2'026	407	100%	106	100%
9	gemeinnützig	1'806	997	809	35%	261	30%
	Privat	4'545	3'064	1'481	65%	621	70%
	Total	6'351	4'060	2'290	100%	882	100%
10	gemeinnützig	979	811	168	41%	64	51%
	Privat	1'918	1'676	242	59%	60	49%
	Total	2'897	2'487	410	100%	124	100%
11	gemeinnützig	2'328	1'358	971	34%	320	35%
	Privat	5'660	3'789	1'872	66%	592	65%
	Total	7'989	5'147	2'842	100%	911	100%
12	gemeinnützig	1'209	702	507	64%	159	69%
	Privat	1'031	749	282	36%	71	31%
	Total	2'240	1'451	789	100%	229	100%

Beilage 4 zu GR Nr. 2013/7

Beilage 4 (zu Frage 4) - Interpellation der AL-Fraktion, GR Nr. 2013/7

Bauzonenfläche W2 - Anteile nach Stadtkreise und gemeinnützige Bauträger

Eigentümerkategorien: Layer GEOZ_SDE.EIGENTUMSKATEGORIEN_A auf Geoserver. Als "gemeinnützig" gelten die Einträge "Baugenossenschaft" sowie "Gesellschaften öffentlichen Rechts" des Attributes "EIG_STAT_ST2", ohne Strassenprszellen. (Stand 23.11.2012)

Zone	Stadtkreis	Bauzonenfläche	Anteil nach Stadtkreis am Total der Bauzonenfläche W2	Anteil der gemeinnützigen Bauträger an der Bauzonenfläche W2	Anteil der gemeinnützigen Bauträger an der Bauzonenfläche W2
		m ²		m ²	
		(in 1000er)	in Prozent	(in 1000er)	in Prozent
Wohnzone W2	2	927	12%	320	34%
Wohnzone W2	3	407	5%	161	39%
Wohnzone W2	6	139	2%	39	28%
Wohnzone W2	7	1396	19%	92	7%
Wohnzone W2	8	339	5%	55	16%
Wohnzone W2	9	473	6%	152	32%
Wohnzone W2	10	1417	19%	205	14%
Wohnzone W2	11	1836	24%	530	29%
Wohnzone W2	12	562	8%	283	50%
Total		7497	100%	1835	24%

Beilage 5 zu GR Nr. 2013/7

Anhang 5 (zu Frage 5) - Interpellation der AL-Fraktion, GR Nr. 2013/7

Abgebrochene Wohnungen nach Stadtkreise

Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2013 - Kapitel 9.1 (T_9.1.27)

Quelle: Statistik Stadt Zürich, EAG und GWZ

Jahr	Total	Stadtkreis											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1990	215	20	26	27	13	–	30	13	10	22	12	39	3
1991	141	8	9	19	10	23	3	20	11	14	12	10	2
1992	106	–	11	5	–	6	16	15	17	3	1	16	16
1993	111	4	2	9	7	9	–	4	3	1	29	43	–
1994	135	–	13	12	–	36	–	5	4	4	3	57	1
1995	42	1	5	–	–	2	7	2	–	8	3	14	–
1996	47	3	–	–	–	–	3	8	–	14	12	7	–
1997	121	–	2	3	1	15	3	11	62	8	2	10	4
1998	193	2	1	92	–	22	6	10	6	18	14	20	2
1999	116	4	7	2	34	4	–	3	3	25	4	28	2
2000	182	–	13	4	5	8	17	13	–	11	3	53	55
Total	1 409	42	89	173	70	125	85	104	116	128	95	297	85
2001	166	–	3	–	–	–	10	6	–	36	17	64	30
2002	271	–	10	18	25	–	13	52	21	28	37	50	17
2003	104	–	9	1	–	1	5	36	–	14	4	28	6
2004	515	–	23	25	28	5	1	14	37	278	6	16	82
2005	357	–	101	12	8	–	51	10	8	12	10	80	65
2006	173	–	9	–	13	1	12	5	21	56	10	4	42
2007	591	3	49	117	5	60	92	24	11	76	58	19	77
2008	622	–	65	57	10	–	49	11	20	324	14	64	8
2009	738	2	15	164	8	11	18	25	24	112	32	325	2
2010	693	–	39	177	10	3	17	36	111	91	28	173	8
2011	711	2	18	52	13	–	91	21	35	85	22	229	143
Total	4 941	7	341	623	120	81	359	240	288	1 112	238	1 052	480