

# Wachstum nur mit sozialem Augenmass

Christina Schiller

Die Stadt Zürich hat ein rasantes Bevölkerungswachstum hinter und ein grosses Wachstum vor sich. Von 2007 bis 2017 hat die Wohnbevölkerung von 376 815 auf 423 310 zugenommen. Das sind über 4500 Personen mehr pro Jahr. Bei einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen müssen damit jedes Jahr mehr als 2000 Wohnungen neu erstellt werden. Um der Zersiedelung entgegenzuwirken, gibt der Kanton vor, dass die Städte Zürich und Winterthur und die «urbanen Stadtlandschaften» entlang der S-Bahn-Linien 80 Prozent des künftigen Bevölkerungszuwachses aufnehmen sollen. Ein Viertel bis ein Drittel des Wachstums entfällt dabei allein auf die Stadt Zürich. Die mittlere Bevölkerungsprognose rechnet für 2035 mit 502 000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Dabei wird für alle Quartiere mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet. Besonders gross ist das erwartete Wachstum in Saatlen (+ 49 %), Seebach (+ 39 %), Hirzenbach (+ 38 %) und Escher Wyss (+ 30 %). In absoluten Zahlen wachsen Seebach (+ 10 100 Personen) und Altstetten (+ 6500 Personen) am stärksten. Dieses Wachstum ist nur mit einer intensiven Bautätigkeit zu bewältigen. In den nächsten acht Jahren sollen denn auch insgesamt über 22 000 Wohnungen realisiert werden.

## Grösster Nettozuwachs im Kreis 9

Im Kreis 9 wurden das dritte Jahr in Folge am meisten neue Wohnungen fertiggestellt. 2018 entstanden hier



«Es überrascht nicht, dass der Kreis 9 für viele nicht mehr zahlbar ist»

Christina Schiller, Gemeinderätin AL

855 Wohnungen (751 davon in Altstetten). Das entspricht einem Viertel aller Neubauwohnungen auf dem gesamten Stadtgebiet. Obwohl auch am meisten Wohnungen (254) abgerissen wurden, hatte der Kreis 9 den grössten Nettozuwachs aller Stadtkreise (601 Wohnungen). Auf dem Labitzke-Areal wurden 277 Wohnungen erstellt. Durchschnittlich kostet dort eine Wohnung 324 Franken pro m<sup>2</sup>. Im Vulcano beim Bahnhof Altstetten wurden in drei Hochhäusern 298 Wohnungen gebaut. Eine Recherche auf Homegate hat gezeigt, dass hier eine 2½-Zimmer-Wohnung, die 61 Quadratmeter gross ist, 3000 Franken monatlich kostet. Das ist ein Quadratmeterpreis von 590 Franken jährlich. Die amtliche Mietpreis-

Strukturerhebung von Statistik Stadt Zürich zeigt, dass im Kreis 9 eine Marktwohnung durchschnittlich 253.20 Franken pro m<sup>2</sup> kostet, eine gemeinnützige 184 Franken. Bei solchen Quadratmeterpreisen überrascht es niemanden, dass der Kreis 9 für viele Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr zahlbar ist.

## Brandbeschleuniger der Vertreibung

Diese beiden Überbauungen entstanden als Arealüberbauung (Areal grösser als 6000 m<sup>2</sup>) und erhielten einen Arealbonus. Je nach Zone ergibt ein Arealbonus eine Mehrausnutzung von 15 bis 45 % gegenüber der Regelbauweise. Den Arealbonus kriegt, wer von energetischen Sanierungen schwärmt, mit dem Amt für Städtebau kuschelt und Bauten realisiert, die dem Baukollegium der Stadt Zürich gefallen. Soziale Vorgaben wie der Bau eines Mindestanteils von preisgünstigen Wohnungen werden nicht eingefordert. So lange das so ist, wirkt der Arealbonus wie ein Brandbeschleuniger der Vertreibung.

Der Kreis 9 besitzt einen beachtlichen Teil der Zusatzreserve «Arealbonus» und wird in den nächsten Jahren noch etliche solcher Arealüberbauungen erleben. So lange das Bauen mit Arealbonus weiterhin möglich ist, ohne verpflichtet zu werden, einen Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen zu bauen, werden die Mietzinse weiter steigen und preisgünstige Wohnungen verschwinden.

Die Studentin Christina Schiller (AL) wurde 2014 im Kreis 9 in den Gemeinderat gewählt. Sie ist Mitglied der Spezialkommission Finanzdepartement.