



**Universität
Zürich^{UZH}**

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Kosten und Nutzen baulicher Verdichtung aus Sicht der Zürcher
Wohnbevölkerung
Ein Beitrag basierend auf dem Ansatz der Neuen Politischen
Ökonomie**

Verfasserin:	Schmitz-Esser Heike Etzelstrasse 31 heike@schmitz-esser.ch +41 79 206 3850
Eingereicht bei:	Dr. Mihnea Constantinescu
Abgabedatum:	26.08.2016

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	III
Abbildungsverzeichnis.....	IV
Executive Summary	V
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Abgrenzung des Themas.....	3
1.4 Vorgehen.....	3
2 Zersiedelung und Verdichtung aus Perspektive der Neuen Politischen Ökonomie ..	6
2.1 Definitionen	6
2.1.1 Zersiedelung.....	6
2.1.2 Verdichtung.....	7
2.2 Verdichtung als Antwort auf Zersiedelung: ihre Relevanz für die Schweiz	9
2.3 Übersicht zur Literatur: Der Ansatz der Neuen Politischen Ökonomie in Fragen der Raumplanung	11
2.4 Zersiedelung und Verdichtung als Ergebnis interessengeleiteter politischer Einflussnahme	12
2.4.1 Abgrenzung und Annahmen der Neuen Politischen Ökonomie: eine kritische Antwort auf das normative Verständnis der Wohlfahrtsökonomie	13
2.4.1.1 Das Verständnis der Wohlfahrtsökonomie	13
2.4.1.2 Das Verständnis der Neuen Politischen Ökonomie	15
2.4.2 Akteure und ihre Interessen	16
2.4.2.1 Zur Theorie der Interessengruppen.....	16
2.4.2.2 Regierung.....	17
2.4.2.3 Raum- und Stadtplaner	19
2.4.2.4 Landwirte	19
2.4.2.5 Immobilienentwickler und Investoren	20
2.4.2.6 Natur- und Umweltschutzorganisationen	21
2.4.2.7 Wohnbevölkerung.....	21
2.4.3 Regulierung und ihre Auswirkungen auf Zersiedelung und Verdichtung ..	26
2.4.4 Kosten und Nutzen von Zersiedelung und Verdichtung.....	27
3 Empirische Untersuchung: Kosten und Nutzen baulicher Verdichtung aus Sicht der Wohnbevölkerung.....	30

3.1	Ziel der Untersuchung.....	30
3.2	Vorgehen.....	30
3.2.1	Beschreibung der Stichprobe	31
3.2.2	Befragungs- und Auswertungsmethode.....	31
3.2.3	Analyse des Rücklaufs.....	33
3.3	Wohnzufriedenheit und Auswirkungen der Verdichtung	36
3.3.1	Kriterien der Wohnungswahl.....	37
3.3.2	Wohnzufriedenheit.....	39
3.3.2.1	Wohnkosten	40
3.3.2.2	Platzverhältnisse	41
3.3.2.3	Anbindung an den Öffentlichen Verkehr.....	42
3.3.2.4	Pendeldauer zur Arbeitsstelle	43
3.3.2.5	Zentrumsnähe.....	44
3.3.3	Kosten und Nutzen der Verdichtung.....	44
3.3.3.1	Auswirkungen auf die Wohnkosten.....	46
3.3.3.2	Auswirkungen auf die Platzverhältnisse.....	48
3.3.3.3	Auswirkungen auf die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr	49
3.3.3.4	Auswirkungen auf die Pendeldauer zur Arbeitsstelle.....	50
3.3.3.5	Auswirkungen auf die Zentrumsnähe	50
3.4	Information und Partizipation der Wohnbevölkerung	51
3.4.1	Ausmass und Art von Information und Partizipation	51
3.4.2	Zufriedenheit mit Information und Partizipation.....	52
3.5	Politische Positionen zur Verdichtung in der Stadt Zürich.....	54
4	Schlussbetrachtungen	56
4.1	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	56
4.2	Diskussion und Ausblick	58
	Literaturverzeichnis	60

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
AZ	Ausnützungsziffer
BMZ	Baumassenziffer
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
FFZ	Freiflächenziffer
HEV	Hauseigentümerverband
KV	Kantonsverfassung
MV	Mieterinnen- und Mieterverband
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
NPÖ	Neue Politische Ökonomie
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
USG	Umweltschutzgesetz
ÜZ	Überbauungsziffer

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umfragerücklauf nach Stadtkreisen.....	35
Abbildung 2: Die 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl für die Gesamtheit der Antworten (nach Anzahl Antworten)	38
Abbildung 3: Wohnkostenzufriedenheit pro Untergruppe (%).....	41
Abbildung 4: Zufriedenheit mit den Platzverhältnissen – Median pro Untergruppe	42
Abbildung 5: Zufriedenheit mit der Anbindung an den Öffentlichen Verkehr – Median pro Untergruppe.....	43
Abbildung 6: Auswirkungen der Verdichtung auf die 21 Kriterien der Wohnzufriedenheit für die Gesamtheit der Antworten (nach Anzahl Antworten)	45
Abbildung 7: Auswirkungen der Verdichtung auf die Wohnkosten innerhalb der Untergruppe (%).....	47
Abbildung 8: Auswirkungen der Verdichtung auf die Platzverhältnisse innerhalb der Untergruppe (%).....	48
Abbildung 9: Auswirkungen der Verdichtung auf die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr innerhalb der Untergruppe (%).....	49
Abbildung 10: Zufriedenheit mit der Informationspolitik – Median pro Untergruppe	53

Executive Summary

Raum- und Städteplanung stehen als Ergebnisse kollektiver Entscheidungsprozesse im Spannungsfeld politischer und ökonomischer Interessengruppen. Im Kontext der aktuellen Thematik von Landschaftszersiedelung und städtebaulicher Verdichtung zeigt diese Arbeit auf, welchen Beitrag das wirtschaftswissenschaftliche Instrumentarium der Neuen Politischen Ökonomie (NPÖ) in Fragestellungen der Raum- und Städteplanung leisten kann. Eine Planungspolitik, die sich oftmals im normativen Sinne als der Allgemeinheit dienend versteht, wird mit Blick auf die bauliche Verdichtung in Zürich mit dem Ansatz der NPÖ kritisch hinterfragt und anhand einer Umfrage unter der Wohnbevölkerung empirisch überprüft. Wird die bauliche Verdichtung in der Stadt Zürich durch ihre Bewohner tatsächlich als nutzenstiftend empfunden oder überwiegen die gefühlten Kosten? Zeichnen sich aus dem Prozess der Verdichtung Gewinner und Verlierer ab, die sich aus ihrer unterschiedlichen Fähigkeit zur politischen Einflussnahme ergeben? Es liegt die These zugrunde, dass die Fähigkeit zur politischen Organisation einer Gruppe die Kosten- und Nutzenverteilung ihrer Mitglieder im Prozess der Verdichtung beeinflussen. Die Befragung der Wohnbevölkerung umfasst 13 verdichtete Wohnsiedlungen und Nachbarschaften in 9 verschiedenen Kreisen der Stadt Zürich. Befragt wurden 2634 Haushalte. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer Rücklaufquote von 22%. Die Ergebnisse der Umfrage zeigen insgesamt eine hohe Wohnzufriedenheit und Zustimmung zur baulichen Verdichtung. Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften gaben im Vergleich zu privaten Mietern und Eigentümern einen überproportional hohen Nutzen aus der baulichen Verdichtung in der Stadt Zürich an, gemessen an den ermittelten fünf wichtigsten Wohnkriterien. Insbesondere zeichnen sich gewisse Umverteilungseffekte bei den Wohnkosten zugunsten der Genossenschaftsmitglieder und zulasten der privaten Mieter ab, die mit den Unterschieden in Kosten- und Marktmiete und dem politischen Einfluss der Genossenschaften auf den Immobilien- und Bodenmarkt der Stadt erklärt werden können. Die Untersuchungsergebnisse aus der Wohnbevölkerung unterstützen die These der NPÖ, dass politisch gut organisierte Gruppen in dem Prozess der Verdichtung relativ stärker profitieren als weniger gut organisierte. Für eine abschliessende Aussage wären eine vertiefte empirische Analyse des Organisationsgrads von Wohnbaugenossenschaften, Mieterverband und Hauseigentümerverband sowie ihrer Einflussmechanismen in der Zürcher Politik wünschenswert.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Als Reaktion auf die fortschreitende Landschaftszersiedelung in der Schweiz¹ und mit dem Inkrafttreten der letzten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 wird die städtebauliche Verdichtung in der Schweiz weiter vorangetrieben. „Ziele der revidierten Bestimmungen sind ein sorgsamer Umgang mit dem Boden, Bauzonen massvoll festzulegen und kompakte Siedlungen. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden, beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen.“²

Städtebauliche Verdichtung wirkt sich auf die Wohn- und Lebensqualität der Wohnbevölkerung aus. Sie geht in der Regel einher mit staatlichen Interventionen in Bau- und Bodenmärkte und kann zu Umverteilungseffekten durch Preisverzerrungen führen. Staatliche Regulierung kann organisierten politischen und ökonomischen Interessen die Tür zu politischer Einflussnahme öffnen. Das Resultat reflektiert unter diesen Umständen die Interessen der einflussreichsten Gruppen und nicht wie oftmals betont das Interesse der Allgemeinheit. Healey etwa befasst sich aus der Perspektive der Planung mit den Herausforderungen, die sich für die Raumplanung im Konflikt zwischen dem Schutz bestehender Umweltqualitäten und den vielseitigen Interessen in kollektiven Entscheidungsprozessen ergeben.³

Mit Blick auf die städtebauliche Verdichtung in Zürich stellt sich vor diesem Hintergrund die Frage, wie es um die Organisationsfähigkeit der Wohnbevölkerung der Stadt im Vergleich zu wichtigen Interessengruppen am Bodenmarkt steht und wie wirksam sie ihre Interessen im Verdichtungsprozess einbringen kann. Profitiert die Wohnbevölkerung in Form von spürbarem individuellen Nutzen aus der baulichen Verdichtung, oder überwiegen die empfundenen Kosten? Profitieren gewisse politisch gut aufgestellte Gruppen der Wohnbevölkerung stärker vom Verdichtungsprozess als andere?

Eine erfolgreiche Eindämmung der Landschaftszersiedelung setzt nicht zuletzt eine städtebauliche Verdichtung voraus, die von der Mehrzahl der Stadtbewohner als persönlich nutzenstiftend empfunden wird und somit das Leben in der Stadt für sie

¹ Vgl. Jaeger et al. 2008, S.7.

² Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) 2014, S. 1.

³ Vgl. Healey 2006.

attraktiver macht. Andernfalls droht die Abwanderung⁴ ins Grüne. Eine Auseinandersetzung mit dieser Frage setzt insbesondere die Analyse der Handlungsanreize politischer Entscheidungsträger sowie weiterer lokaler Interessen voraus, die ebenfalls Gegenstand dieser Arbeit sind.

Die NPÖ eröffnet mit ihrem wirtschaftstheoretischen Blick auf Politik und Kollektiventscheidungen eine alternative Betrachtungsweise zur Rolle des Staates in Raum- und Städteplanung und grenzt sich von der Wohlfahrtsökonomie sowie anderen wissenschaftlichen Disziplinen ab. Mögliche Fehlentwicklungen in der Planung werden nach dem Ansatz der NPÖ mit Gründen des Staatsversagens erklärt und beispielhaft durch Pennington in seinen Untersuchungen zu Grossbritannien aufgezeigt.⁵ Die Perspektive der NPÖ bringt damit auch einen veränderten Blick auf das Thema staatlicher Regulierung und Marktintervention.

1.2 Zielsetzung

Ziel der Arbeit ist es, das normative Verständnis staatlicher Raum- und Städteplanung auf theoretischer Basis kritisch zu hinterfragen und die Ergebnisse der Planung mit Hilfe einer Umfrage innerhalb der Wohnbevölkerung zu überprüfen. Konkret soll dies am Beispiel der Stadt Zürich und dem erklärten Raumplanungsziel der städtebaulichen Verdichtung erfolgen. Die Ergebnisse einer Planung, die sich dem Allgemeinwohl dienend versteht, wird mit Hilfe der Umfrageergebnisse aus der stadtzürcher Bevölkerung überprüft. Es sollen zum einen empirische Erkenntnisse über die Wohnzufriedenheit in verdichteten Siedlungen und die empfundenen positiven und negativen Auswirkungen der baulichen Verdichtung von Seiten der betroffenen Wohnbevölkerung gewonnen werden. Zum anderen wird in einem Kosten- und Nutzen-Vergleich zwischen privaten Mietern, Mitgliedern von Wohnbaugenossenschaften und privaten Eigentümern geprüft, ob es Unterschiede in den Einschätzungen der baulichen Verdichtung zwischen diesen Untergruppen der Wohnbevölkerung gibt. Die Ergebnisse sollen ein Beitrag zur Überprüfung der These aus der NPÖ liefern, ob besser organisierte und politisch einflussreichere Gruppen in der Wohnbevölkerung in relativ höherem Masse von der Verdichtung profitieren als weniger gut organisierte.

⁴ Zum Thema Abwanderung und Widerspruch vgl. Hirschman 1970, zit. in Kirsch 2004, S. 58.

⁵ Vgl. Pennington 2000a, S. 2.

1.3 Abgrenzung des Themas

Die Betrachtungen zum politischen Einfluss der diskutierten Interessengruppen begrenzen sich auf Beispiele und theoretische Aspekte. Es soll beispielhaft die Problematik der konkurrierenden Interessen in Raum- und Städteplanung aus Perspektive der NPÖ aufgezeigt werden. Eine Diskussion der institutionellen Rahmenbedingungen und die detaillierte Untersuchung ihres Organisationsgrades sowie ihrer politischen Aktivität in der Schweiz und der Stadt Zürich können hier nicht erfolgen. Vielmehr steht die empirische Untersuchung zu den Einschätzungen aus der Wohnbevölkerung im Vordergrund. Für das Verständnis der theoretischen Begründung und Motivation der Umfrage sind die angeführten Beispiele jedoch hilfreich.

Aufgrund begrenzter zeitlicher, finanzieller und technischer Ressourcen musste die Befragung der Zürcher Wohnbevölkerung im Rahmen einer Teilerhebung erfolgen. Zudem waren öffentlich frei zugängliche Daten zur Dichte von Bauzonen und Wohnsiedlungen erforderlich. Aus diesen Gründen wurde die Befragung von Bewohnern und Nachbarschaft auf 13 verschiedene Wohnsiedlungen in 9 verschiedenen Zürcher Stadtkreisen begrenzt. Die Siedlungen wurden aus insgesamt 30 Beispielen für das verdichtete Bauen in der Stadt Zürich nach bestimmten Schichtungsfaktoren ausgewählt. Die Siedlungen sind im Amt für Städtebau Stadt Zürich aufgelistet.⁶

1.4 Vorgehen

Kapitel 2 legt den theoretischen Rahmen und schafft das Grundverständnis für den empirischen Teil der Arbeit, der in Kapitel 3 folgt. Es führt ein in die Thematik von Zersiedelung und Verdichtung und erläutert den Beitrag der NPÖ zu Fragen der Raumplanung. Abschnitte 2.1. und 2.2 definieren die Begriffe von Zersiedelung und Verdichtung und erläutern ihre Relevanz für die Schweiz. In diesem Zusammenhang wird die jüngste Teilrevision des Raumplanungsgesetzes von 1979 angesprochen, die der Landschaftszersiedelung entgegenwirken und die städtebauliche Verdichtung vorantreiben soll. Abschnitt 2.2 schliesst mit einem kurzen Vergleich zu anderen Ländern ab und zeigt auf, dass der Konflikt zwischen Landschaftsschutz und dem Bedarf nach ausreichenden Wohnzonen vielerorts ein aktuelles Thema ist. Fragen um die Bodennutzung bilden somit ein Spannungsfeld verschiedenster gesellschaftlicher Interessen. Als solche sind sie Gegenstand kollektiver Entscheidungsprozesse und

⁶ Vgl. Amt für Städtebau Stadt Zürich 2012, S. 24-85.

Untersuchungsgegenstand der NPÖ. Abschnitt 2.3 stellt wesentliche Literatur vor, die Fragen der Raumplanung mit dem Ansatz der NPÖ untersucht. Mit Abschnitt 2.4.1 erfolgt der Einstieg in die positive Theorie der NPÖ. In Abgrenzung zur Wohlfahrtsökonomie hinterfragt sie kritisch die Aussagen einer normativen Planungspolitik, die oftmals von „richtigen“ oder dem Gemeinwohl dienenden Zielvorgaben spricht. In diesem Zusammenhang stellt sich mit Blick auf die Bewohner einer Stadt die Frage, ob „richtige“ Planungspolitik überhaupt definiert werden kann.

Die Thematik staatlicher Regulierung und Planung leitet über zur Interessengruppentheorie in Abschnitt 2.4.2. Es werden beispielhaft die Kosten-Nutzen-Kalküle wichtiger politischer und ökonomischer Akteure im Bodenmarkt betrachtet, die in Konkurrenz zu den Interessen der Wohnbevölkerung stehen können und Einfluss auf die Verteilung von Kosten und Nutzen im Prozess von Zersiedelung und Verdichtung nehmen. Ein besonderer Fokus wird auf die Wohnbevölkerung gelegt, die ebenfalls nach unterschiedlichen Interessenlagen in die Untergruppen private Mieter, Genossenschaftsmitglieder und private Eigentümer aufgeteilt wird. Ob sich unterschiedlichen Fähigkeiten zur Organisation und Einflussnahme dieser drei Untergruppen auf ihren Nutzen und ihre Kosten aus der Verdichtung auswirken, wird im empirischen Teil untersucht. Abschnitt 2.4.3 beinhaltet ergänzende Bemerkungen zum Thema Marktregulierung und ihrer Auswirkungen auf die städtische Dichte. Abschnitt 2.4.4 betrachtet Kosten und Nutzen der Zersiedelung und baulicher Verdichtung. Die Bedeutung von Verursacherprinzip und Kostenwahrheit und ihr Zusammenhang zur Problematik der externen Effekte und Umverteilung werden aufgezeigt.

Gegenstand von Kapitel 3 bildet die empirische Untersuchung. Sie besteht aus der Umfrage unter der stadtzürcher Wohnbevölkerung in 13 verdichteten Wohnsiedlungen und Nachbarschaften, gestreut über 9 verschiedene Kreise der Stadt Zürich. Basis für die Datenauswertung bildet eine geschichtete Stichprobe von 2634 Haushalten mit einer Rücklaufquote von 22% (585 Antworten). Im Zentrum des Interesses steht die Frage, wie die Wohnbevölkerung den Nutzen und die Kosten der baulichen Verdichtung einschätzt und ob sich unter Genossenschaftsmitgliedern, privaten Mietern und Eigentümern Gewinner und Verlierer abzeichnen, die mit ihrer politischen Organisationsfähigkeit und Einflussnahme erklärt werden können. Abschnitte 3.1 und 3.2 fassen das Ziel und das methodische Vorgehen im Rahmen der Bevölkerungsumfrage zusammen. Die Analyse des Rücklaufs wird in Abschnitt 3.2.3 betrachtet. Abschnitt 3.3. widmet sich in den Abschnitten 3.3.1 und 3.3.2 der Auswertung der Daten mit dem Ziel, Erkenntnisse zu den 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl zu gewinnen sowie die Wohnzufriedenheit der Befragten

anhand von 21 definierten Wohnkriterien zu ermitteln. Die Kosten und Nutzen der Verdichtung für Genossenschaftsmitglieder, private Mieter und Eigentümer werden in Abschnitt 3.3.3 analysiert. Informations- und Partizipationspolitik zu Verdichtungsprojekten werden in Abschnitt 3.4 thematisiert und sollen Aufschluss darüber geben, welche Bedeutung sie für die Wohnbevölkerung im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung haben. Abschnitt 3.5 untersucht die Umfrageergebnisse zu einer Reihe von öffentlichen Diskussionspunkten zum Thema Verdichtung in der Stadt Zürich zum Zweck des Vergleichs zwischen privaten Mietern, Genossenschaftsmitgliedern und Eigentümern und für mögliche Rückschlüsse mit den übrigen Ergebnissen. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt als Teil der Schlussbetrachtung in Abschnitt 4.1. Diskussion und Ausblick bilden den Abschluss der Arbeit in Abschnitt 4.2.

2 Zersiedelung und Verdichtung aus Perspektive der Neuen Politischen Ökonomie

Das vorliegende Kapitel führt in die Thematik von Zersiedelung und Verdichtung ein und stellt den Ansatz der NPÖ in den Zusammenhang dieses Themas. Im Rahmen der Interessengruppentheorie werden beispielhaft bedeutende politische und ökonomische Akteure am Bodenmarkt diskutiert, deren Interessen in Konkurrenz zu den Interessen der Wohnbevölkerung im Prozess um die Eindämmung der Landschaftszersiedelung stehen können. Ein besonderer Fokus wird auf die Interessenlagen der Wohnbevölkerung gerichtet, welche auch mit Blick auf die empirische Untersuchung in Kapitel 3 von besonderer Relevanz ist.

2.1 Definitionen

Es existiert eine Vielzahl von Definitionen der Zersiedelung⁷ und Verdichtung. Eine umfassende Besprechung der möglichen Definitionen kann an dieser Stelle nicht erfolgen. Vielmehr ist es Ziel dieses Abschnitts, auf die Problematik ihrer Definition hinzuweisen, die u.a. in der teilweise bewussten Subjektivität des Begriffs Zersiedelung liegt oder im vielfältigen Verständnis des Begriffs der Verdichtung. Der folgende Abschnitt dient dem Leser als Orientierung und legt die Basis für die Definitionen in dieser Arbeit.

2.1.1 *Zersiedelung*

Der Begriff der Zersiedelung (englisch: „urban sprawl“) ist nicht einheitlich definiert und dient in seiner Vielzahl von Definitionen oftmals den subjektiven Zielen der publizierenden Autoren und Organisationen.⁸

So bezeichnet die Zersiedelung nach Muggli „ein ungeplantes, ressourcenintensives Siedlungs- und Infrastrukturwachstum, das keinem nachhaltigen Konzept folgt, sondern in der Regel der Summe der individuellen Wünsche einzelner Anspruchsgruppen.“⁹ Diese Definition begreift die Zersiedelung als „Merkmal fehlender oder fehlgeleiteter Raumplanung“¹⁰, liefert jedoch keine objektiv überprüfbare Definition des Zersiedelungsbegriffs.

⁷ Vgl. Jaeger et al. 2008, S. 32-34.

⁸ Vgl. hierzu auch die zitierten unterschiedlichen Definitionen in Jaeger et al. 2008, S. 32.

⁹ Muggli 2014, S. 55-56.

¹⁰ Muggli 2014, S. 56.

Eine Definition der Zersiedelung, die sowohl objektiv messbare Kriterien wie auch Aspekte der intuitiven Beurteilung umfasst, liefern Schwick/Jaeger/Kienast: „Zersiedelung ist ein Phänomen, das in der Landschaft optisch wahrnehmbar ist. Eine Landschaft ist umso stärker zersiedelt, je mehr Fläche bebaut ist, je weiter gestreut die Siedlungsflächen sind und je geringer deren Ausnützung für Wohn- und Arbeitszwecke ist.“¹¹ Eine vergleichbare Definition in englischer Sprache wurde von Jaeger et al. bereits 2008 publiziert.¹² Messbare Kriterien wie Grösse, Streuung und Ausnutzung der Siedlungsfläche fliessen zur rechnerischen, objektiven Bestimmung des Ausmasses von Zersiedelung in das entwickelte Modell ein.¹³ Die Messgrösse der Zersiedelung wird als gewichtete Zersiedelung (Z) bezeichnet und errechnet sich aus den drei Messgrössen Urbane Durchdringung (UP = urban permeation), dem Gewichtungsfaktor Streuung (DIS = dispersion) und dem Gewichtungsfaktor Flächeninanspruchnahme (FI = Flächeninanspruchnahme). Letztere erfassen die Grösse der Siedlungsfläche und Stärke der Streuung (UP), die Streuung der Siedlungsflächen (DIS) und die Siedlungsfläche pro Einwohner oder Arbeitsplatz (FI).¹⁴

Der Begriff Zersiedelung in dieser Arbeit wird entsprechend der Definition von Schwick/Jaeger/Kienast als objektiv messbar verstanden und kann sowohl einen Zustand wie auch einen Prozess beschreiben.

2.1.2 *Verdichtung*

Auf die Frage nach der Definition der Verdichtung, heisst es von Lampugnani: „Eine konkrete Definition des Begriffs ‚Verdichtung‘ gibt es nicht, weil es die Verdichtung nicht gibt. Es existieren verschiedene Arten der Verdichtung in der Stadt, die bauliche Verdichtung ist eine davon. Aber auch für die bauliche Verdichtung können die unterschiedlichsten Spielarten diskutiert werden.“¹⁵

¹¹ Schwick/Jaeger/Kienast 2011, S. 3.

¹² „Urban sprawl is a phenomenon that can be virtually perceived in the landscape. The more heavily permeated a landscape by buildings, the more sprawled the landscape. Urban sprawl therefore denotes the extent of the area that is built UP and its dispersion in the landscape. The more area built over and the more dispersed the buildings, the higher the degree of urban sprawl. The term ‘urban sprawl’ can be used to describe both a state (the degree of sprawl in the landscape) as well as a process (increasing sprawl in a landscape). The causes and consequences of urban sprawl are distinguished and not part of this definition.“ Jaeger et al. 2008, S. 34.

¹³ Vgl. Schwick/Jaeger/Kienast 2011, S. 3.

¹⁴ Vgl. Schwick/Jaeger/Kienast 2011, S. 4.

¹⁵ Lampugnani 2011, S. 10.

Für den Zweck dieser Arbeit erfolgt eine Begrenzung des Dichtebegriffs auf die bauliche Dichte. Sie wird reguliert über verschiedene Dichtekennziffern und Planungsinstrumente¹⁶ und grenzt sich ab von anderen Dichtebegriffen wie etwa der Einwohnerdichte oder der Nutzungsdichte. Mit der Beschreibung der baulichen Dichte wird die bauliche Nutzung eines Grundstücks oder Perimeters, d.h. die Nutzungsintensität beschrieben. Unterschiedliche Kennziffern können hierfür zum Einsatz kommen.

Gemäss dem Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich wird unter baulicher Dichte das Verhältnis von Bauvolumen oder Geschossfläche zur Grundfläche verstanden. Sie wird in der Bau- und Zonenordnung gemäss § 49 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mittels Ausnützungsziffer (AZ) und Baumassenziffer (BMZ) festgelegt.¹⁷

Die Ausnützungsziffer¹⁸ „liefert Aufschluss über die Intensität, mit welcher die Stadtfläche ausgenutzt wird.“¹⁹ Zudem ist es wichtig festzuhalten, dass ein Dichtemass sich immer auf bestimmte räumliche Einheiten bezieht, beispielsweise auf einzelne private Grundstücke oder grössere Zonen, die auch den öffentlichen Raum umfassen können. Demnach bezieht sich die bauliche Dichte auf die „Verteilung der oberirdischen Gebäudeflächen in Bezug auf einen begrenzten Stadtraum.“²⁰

Da im empirischen Teil der vorliegenden Arbeit sowohl Zonen wie auch Überbauungen unterschiedlicher Dichte relevant sind, die aus Siedlungsbeispielen des Amts für Städtebau Stadt Zürich stammen²¹, werden aus Gründen der Konsistenz die Definitionen des Dichtebegriffs vom Amt für Städtebau Stadt Zürich übernommen²². Dichteangaben zu Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung verstehen sich exklusive Strassen.²³ Ausnützungsziffern wurden auf der Grundlage der Geschossflächen errechnet.²⁴

Für die Wahrnehmung der städtebaulichen Dichte durch die Bevölkerung spielen neben der baulichen Nutzung auch *sinnliche* Faktoren eine sehr wichtige Rolle. Wie Träger im Rahmen seiner Dichte-Studie für die Grossstädte Berlin, München, Wien und Zürich

¹⁶ Vgl. Keller 2007, S. 41.

¹⁷ Vgl. Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich 2016, S.2. Ferner können auch indirekte Kennziffern, wie die Überbauungs- (ÜZ) oder Freiflächenziffer (FFZ) oder Bestimmungen zu Höhe und Abständen von Gebäuden die bauliche Dichte beschreiben. Das Amt für Raumplanung erwähnt des weiteren Geschossflächenreserven und Ausbaugrad als mögliche Indikatoren für die bauliche Dichte.

¹⁸ Ausnützungsziffer = Bruttogeschossfläche/Grundfläche der Parzellen.

¹⁹ Lampugnani/Keller 2007, S. 59.

²⁰ Träger 2015, S. 39.

²¹ Vgl. hierzu Anhang 1 und die Siedlungsbeispiele des Amts für Städtebau Zürich 2012, S.24-85.

²² Siehe hierzu auch Anhang 1.

²³ Vgl. Amt für Städtebau Stadt Zürich 2012, S. 16.

²⁴ Vgl. Amt für Städtebau Stadt Zürich 2012, S. 24.

untersucht, sind dies optische, akustische, taktile und olfaktorische Reize.²⁵ Auch das Gesamtbild des jeweiligen Viertels und die Wahrnehmung des sozialen Lebens beeinflussen das Dichte-Empfinden. Zusammen mit den sinnlichen Faktoren bezeichnet Tröger sie als „gefühlte Dichte“²⁶ oder „atmosphärische Dichte“^{27, 28}. Das Zusammenwirken von baulicher und gefühlter Dichte ist wichtig hervorzuheben, da sich oftmals Fachdiskussionen zum Thema Dichte auf bauliche Dichten beschränken, öffentliche Diskussionen zu diesem Thema hingegen auch die Qualitäten des Wohnumfelds einbeziehen.²⁹

Der empirische Teil der vorliegenden Arbeit wird entsprechend dem Verständnis der gefühlten Dichte auch sinnliche Faktoren in der Umfrage unter der stadtzürcher Wohnbevölkerung berücksichtigen.

2.2 Verdichtung als Antwort auf Zersiedelung: ihre Relevanz für die Schweiz

In der Schweiz hat sich der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch nach Berechnungen von Keller im Jahr 2007 über das letzte Jahrhundert von rund 21qm pro Einwohner auf einen durchschnittlichen Planungswert von mindestens 45qm³⁰ mehr als verdoppelt.³¹ Innerhalb von 30 Jahren ist er nach Untersuchungen von Hornung in 2004 um 25 Prozent angestiegen.³² Der Siedlungsflächenverbrauch nimmt gemäss Angaben von Keller aus dem Jahr 2007 jährlich um ca. 1.2qm pro Jahr und Kopf zu und beläuft sich damit im Durchschnitt auf rund 400qm pro Einwohner.³³ Schwick/Jaeger/Kienast stellen in einer jüngeren Studie ihrerseits eine Verdoppelung der Zersiedelung in der Schweiz seit 1950 fest.³⁴

Der steigende Landverbrauch ist in der kleinräumigen Schweiz somit ein bedeutendes Thema in der Politik und wiederholt Gegenstand von Volksabstimmungen, zuletzt mit der Teilrevision des RPG vom 22. Juni 1979, das als indirekter Gegenvorschlag zur Eidgenössischen Volksinitiative „Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)“ am 03. März 2013 vor das Volk gebracht wurde und per 01. Mai 2014 in Kraft getreten

²⁵ Vgl. Tröger 2015, S. 39.

²⁶ Tröger 2015, S. 39.

²⁷ Tröger 2015, S. 39.

²⁸ Vgl. Tröger 2015, S. 39.

²⁹ Vgl. Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich 2015, S. 4.

³⁰ Vgl. Gilgen, K./Hünemann A. 2002, S.8, zit. in Keller 2007, S. 42.

³¹ Vgl. Keller 2007, S. 42.

³² Vgl. Hornung 2004, S. 12, zit. in Keller 2007, S. 42.

³³ Keller 2007, S. 42.

³⁴ Vgl. Schwick/Jaeger/Kienast 2011, S. 1.

ist. Ziel der Teilrevision des RPG ist es, „überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und an falscher Stelle gelegene Bauzonen dorthin zu verschieben, wo sie benötigt werden.“³⁵ Nach Müller-Jentsch sind gerade die Bauzonenreserven in der Schweiz „auf dramatische Weise fehlplatziert. [...] Da die 2500 Gemeinden und 26 Kantone in der Vergangenheit auf Basis partikularer Interessen und nach sehr unterschiedlichen Kriterien eingezont haben“³⁶, hatte dies eine „massive Fehlallokation“³⁷ von Bauland und gestreute Siedlungsentwicklung mit hohem Flächenverbrauch zur Folge. Der ursprünglich grosse Ermessensspielraum seitens der Gemeinden in der Verteilung von Bauzonen wird zugunsten einer Bauzonenabstimmung über die Gemeindegrenzen hinaus eingeschränkt. Art. 15 Abs. 3 RPG legt neu die maximale Grösse von Bauzonen in einem Kanton anhand statistischer Grössen fest. Für die interne Verteilung verfügt der Kanton im Rahmen der kantonalen Raumentwicklungsstrategie weiterhin über grosse Spielräume.³⁸ Die Kantone sind in der Hauptverantwortung der Nutzungsplanung, können Kompetenzen für das Anliegen „einer qualitativ hochwertigen Entwicklung nach innen“³⁹ aber durch entsprechende Aufträge im Richtplan an die Gemeinden delegieren.⁴⁰

Die Teilrevision des RPG adressiert damit durch eine veränderte Regulierung die Problematik der Fehlallokation von Bauland auf Gemeindeebene. Kantone und Gemeinden werden dafür verantwortlich bleiben, im Rahmen ihrer Kompetenzen eine bodensparende und effiziente Verdichtung umzusetzen. Aus ökonomischer und politischer Perspektive bleiben die Fragen offen, ob die regulatorischen Veränderungen geeignet sein werden, den gewünschten Effekt einer effizienten Verdichtung nach innen zu erfüllen und der Einflussnahme von Partikularinteressen somit in geeigneterer Form entgegengewirkt werden kann.

Vergleichbare Fragen zur Landschaftszersiedelung stellen sich auch im internationalen Kontext. So untersuchten Nazarnia/Schwick/Jaeger die Ausprägungen einer beschleunigten Zersiedelung in einer Studie für Montreal, Quebec City und Zürich für den Zeitraum von 1951-2011.⁴¹ Die Autoren zeigen, dass die Zersiedelung im Zürcher Metropolitanraum das Mass der Zersiedelung in den kanadischen Städten bis 1980

³⁵ Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) 2014, S. 3.

³⁶ Müller-Jentsch/Gmünder 2013, S. 2.

³⁷ Müller-Jentsch/Gmünder 2013, S. 2.

³⁸ Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) 2014, S. 3.

³⁹ Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) 2014, S. 8.

⁴⁰ Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) 2014, S. 8.

⁴¹ Vgl. Nazarnia/Schwick/Jaeger 2016, S. 1229.

überstieg, sich seitdem aber im Vergleich weniger schnell vollzogen hat. Sie führen diese Entwicklung vor allem auf die Verschärfung der Schweizer Raumplanungsgesetzgebung seit 1979 sowie einer besseren Verfügbarkeit an Öffentlichem Verkehr zurück.⁴²

Monk et al. zeigen in ihrer Untersuchung zu Grossbritannien und weiteren elf Ländern⁴³, darunter der Schweiz, dass alle diese Länder sich mit dem Problem konfrontiert sehen, eine Balance zu schaffen zwischen ausreichenden Wohnzonen für die Bevölkerung und der Eindämmung der Landschaftszersiedlung. Auch sie heben die Bedeutung einer wirksamen staatlichen Raumplanungspolitik hervor, u.a. von Anreizen zur Landentwicklung, der Sicherstellung von Infrastrukturfinanzierung und einer proaktiven Rolle der Planer im öffentlichen Bodenmarkt.⁴⁴ Eine alternative Sichtweise auf die Zusammenhänge von staatlicher Regulierung und Raumplanung bringt die NPÖ. Sie ist Gegenstand des folgenden Abschnitts.

2.3 Übersicht zur Literatur: Der Ansatz der Neuen Politischen Ökonomie in Fragen der Raumplanung

Fragen zum Thema der Raumplanung werden oftmals als rein staatliche Aufgabe verstanden, die es im Rahmen von Gesetzen und Verordnungen zu definieren und umzusetzen gilt. Oftmals basieren Analysen zum Thema Raumplanung auf dem normativen Verständnis staatlicher Regulierung. Die Möglichkeit des Staatsversagens aufgrund eigennützig handelnder politischer Entscheidungsträger bleibt jedoch häufig unberücksichtigt. Auf Letzterem fusst das Grundverständnis der NPÖ (englisch: Public Choice).

Die NPÖ findet Anwendung in der Dissertation von *Pennington* aus dem Jahr 1997, in der er die Eindämmung der Landschaftszersiedelung in Grossbritannien und die englische Planungspolitik analysiert.⁴⁵ Im Jahr 2000 folgte ein weiteres Werk von *Pennington* zu diesem Thema.⁴⁶ *Webster* bringt eine Übersicht zu den ökonomischen Theorien von Public Choice, Pigou und Coase in Hinblick auf ihre Bedeutung für die Raumplanungstheorie.⁴⁷ *Ortalo-Magné/Prat* analysieren in ihrer Arbeit Interessen und

⁴² Vgl. Nazarnia/Schwick/Jaeger 2016, S. 1229 und S. 1244.

⁴³ Australien, Tschechien, Dänemark, Frankreich, Deutschland, die Niederlande, Neuseeland, Irland, Südkorea, Schweiz, USA.

⁴⁴ Monk et al. 2013, S. 1.

⁴⁵ Vgl. Pennington 1997.

⁴⁶ Vgl. Pennington 2000a.

⁴⁷ Vgl. Webster 1998.

Wahlverhalten von Stadtbewohnern betreffend neuer Baugenehmigungen⁴⁸ und knüpfen damit u.a. an Erkenntnisse von *Fischel* an, der den Zusammenhang zwischen Hauseigentümern als Wählergruppe, der Wertentwicklung ihrer Liegenschaften und der lokalen Regierungspolitik untersucht.⁴⁹ Im deutschsprachigen Raum wurde die Dissertation von *Gmünder* publiziert, die sich der Studie anreizorientierter, auf Marktkräften beruhender Raumplanungsinstrumente für die Schweiz widmet und das Spannungsfeld zwischen unterschiedlichen Anspruchsgruppen thematisiert.⁵⁰

Das Ausmass staatlicher Regulierung sowie die Ziel- und Interessenkonflikte um die Eindämmung der Landschaftszersiedelung und Nachfrage nach günstigem Wohnraum werden unter dem Blickwinkel der NPÖ häufiger in der Literatur thematisiert. Die vorliegende Arbeit knüpft an diese Diskussionen an und widmet sich insbesondere den Auswirkungen der baulichen Verdichtung auf die städtische Wohnbevölkerung.

2.4 Zersiedelung und Verdichtung als Ergebnis interessengeleiteter politischer Einflussnahme

Gibt es ein „richtiges“ Mass an städtebaulicher Dichte, das zum Wohle der Bevölkerung und des Landschaftsschutzes anzustreben ist? Diese Auffassung fusst auf einem normativen Planungsverständnis, das basierend auf dem positiven Ansatz der NPÖ kritisch hinterfragt wird. Wie Pennington für Grossbritannien zeigt, kann staatliche Planung zu Lasten von politisch weniger gut organisierten Bevölkerungsgruppen gehen und damit das Ziel einer Planung zum Wohl der Allgemeinheit verfehlen.⁵¹ Im Rahmen der Abgrenzung der NPÖ von der Wohlfahrtsökonomie wird die Problematik staatlicher Regulierung thematisiert, gefolgt von der Bedeutung relevanter Interessengruppen als politische und ökonomische Akteure am Bodenmarkt und im Prozess von Zersiedelung und Verdichtung. Die Wohnbevölkerung wird in diesem Zusammenhang neu nach den Untergruppen der Genossenschaftsmitglieder, privaten Eigentümer und privaten Mieter betrachtet.

⁴⁸ Vgl. Ortalo-Magné/Prat 2014.

⁴⁹ Vgl. Fischel 2001.

⁵⁰ Vgl. Gmünder 2010.

⁵¹ Vgl. Pennington 2000a, S. 87.

2.4.1 *Abgrenzung und Annahmen der Neuen Politischen Ökonomie: eine kritische Antwort auf das normative Verständnis der Wohlfahrtsökonomie*

„In Zürich wird wieder dichter gebaut – dies ist gut und richtig!“⁵² Argast/Durban/Kurz antworten damit auf die Phase der inneren Verdichtung in Zürich, die in den 1990er Jahren im Zuge einer wachsenden Stadtbevölkerung einsetzte und seitdem weiter an Aktualität gewonnen hat. Sie folgt den Phasen einer lockeren Stadtbauung in den 1930er Jahren und dem Wachstum der Zürcher Agglomeration in den 1960er Jahren.⁵³ Phasen unterschiedlicher Planungspolitik wechseln sich ab, womit sich die Frage aufdrängt, ob es die „richtige“ Politik der Stadt- und Raumplanung im normativen Sinne geben kann. Gemäss Häussermann wird niedrige Dichte in der *Stadtplanung* „heute eher negativ konnotiert. Sie wird gleichgesetzt mit Zersiedelung, Landschaftsverbrauch und Verschwendung von kostbarem, weil knappem Bauland. [...] Hohe Dichte dagegen wird von *Urbanisten* und *Planern* überwiegend positiv bewertet: Allerdings wird hohe Dichte keineswegs von allen Stadtbewohnern hoch geschätzt, vor allem nicht von Familien mit Kindern.“⁵⁴

2.4.1.1 Das Verständnis der Wohlfahrtsökonomie

Aus der Sicht der Wohlfahrtsökonomie hält Baumberger fest: „Dichte oder ein bestimmtes Dichterelief sind dem Ökonomen kein Wert an sich.“⁵⁵ Vielmehr stellt sich die Kernfrage, ob sich im Rahmen des regulierungsbeschränkten Wettbewerbs eine Dichtelandschaft bildet, welche die gesellschaftlichen Präferenzen und Opportunitätskosten angemessen reflektiert. „In der Tat ist jedes empirische Dichterelief das Ergebnis temporärer räumlicher Zahlungsbereitschafts- und Kostenkalküle vielfältiger Akteure unter den natürlichen, technischen und regulatorischen Nebenbedingungen der betreffenden Gebiete.“⁵⁶ Ziel im wohlfahrtsökonomischen Sinne ist es letztendlich, durch effiziente Ressourcenallokation einen Pareto-optimalen⁵⁷ Zustand der städtischen Dichte zu erreichen.⁵⁸

⁵² Argast/Durban/Kurz 2012, S. 9.

⁵³ Vgl. Argast/Durban/Kurz 2012, S.9.

⁵⁴ Häussermann 2007, S. 22.

⁵⁵ Baumberger 2007, S. 164.

⁵⁶ Baumberger 2007, S. 163.

⁵⁷ Definition: Pareto-Effizienz: Eine gesellschaftliche Situation, in der es durch Reallokation von Ressourcen nicht möglich ist, den Nutzen eines Individuums zu steigern, ohne den Nutzen eines anderen Individuums zu senken. Vgl. Samuelson/Nordhaus 1989, S. 966.

⁵⁸ Vgl. Baumberger 2007, S. 164.

Marktinterventionen durch regulatorische Vorgaben der Stadt- und Raumplanung finden in der Wohlfahrtsökonomie seit langem ihre Begründung in der Überzeugung, dass Immobilien- und Bodenmärkte ohne Staatseingriffe zu Fehlallokationen führen. Gründe für das Marktversagen sind öffentliche Güter⁵⁹, externe Effekte⁶⁰, ein unvollkommener Wettbewerb (Monopolmacht) und asymmetrische Information. Als Folge entstehender Preisverzerrungen werden Knappheiten im Markt nicht mehr korrekt angezeigt oder Marktteilnehmer können auf korrekte Preissignale nicht mehr reagieren. Es resultiert ein gesellschaftlicher Wohlfahrtsverlust, der durch ein korrigierendes Eingreifen des Staates verhindert werden soll. Flächennutzungspläne dienen in diesem Sinne der Bereitstellung öffentlicher Güter.⁶¹ Das Vorhalten von Land für die Infrastruktur einer Gesellschaft oder der Heimatschutz sind Beispiele öffentlicher Güter, die ansonsten nicht in ausreichendem Masse durch die Marktteilnehmer bereitgestellt würden⁶². Der Anreiz eines jeden Akteurs wäre in diesen Fällen zu gering, seinen Beitrag zur Erstellung des gesellschaftlichen Gutes beizutragen, zumal andere aus dem Gut ihren Nutzen ziehen könnten ohne dafür zu bezahlen. Private Verhandlungslösungen schliessen sich in diesen Fällen aufgrund von hohen Transaktionskosten aus.⁶³ Folglich soll durch das Eingreifen des Staates sichergestellt werden, dass die negativen Auswirkungen des Marktversagens vermieden werden und die gesamtgesellschaftliche Wohlfahrt im Sinne einer effizienten Ressourcenallokation maximiert wird, d.h. in dem konkreten Fall der Raum- und Stadtplanung eine optimale Dichte entsteht.⁶⁴ So können z.B. negative Externalitäten des Verkehrs indirekt über Dichtevorgaben reduziert werden.

Die Vertreter des Interventionismus nehmen also an, dass das Ergebnis staatlicher Eingriffe zu einer effizienteren Ressourcenallokation führt. Unter Abwägung aller Kosten- und Nutzen staatlicher Intervention kann jedoch nicht sicher davon ausgegangen werden, dass diese tatsächlich erreicht werden kann. Zum einen können die Kosten staatlicher Regulierung sehr hoch sein. Zum anderen sind sie in ihrem Umfang schwer zu

⁵⁹ Öffentliche Güter sind Güter, die von mehreren ökonomischen Akteuren gleichzeitig genutzt werden können, ohne dass dies ihre Qualität und Quantität beeinflusst.

⁶⁰ Externe Effekte: Eine Aktivität eines Akteurs, die einen anderen Akteur besser oder schlechter stellt, ohne dass der andere für diese Aktivität zahlen muss oder dafür kompensiert wird. Vgl. Samuelson/Nordhaus 1989, S. 972.

⁶¹ Vgl. Webster 1998, S. 55.

⁶² Vgl. Webster 1998, S. 55.

⁶³ Zum Thema Verhandlungslösungen und Transaktionskosten vgl. Coase 1937 und Coase 1960 zit. nach Kirsch 2004, S. 69-70.

⁶⁴ Eine detaillierte mikroökonomische Darstellung der Wirkungsweise staatlicher Eingriffe im Städtebau liefert Webster 1998, S. 55-57.

erfassen. Auch ist das wohlfahrtstheoretische Verständnis von hoheitlichen Entscheidungsträgern zu hinterfragen. Gemäss der Kritik von Buchanan betrachtet die normative Auffassung die demokratische Regierung als einen „wohlwollenden Despoten“, der Entscheidungen nicht aus Gründen der individuellen Nutzenmaximierung trifft, sondern ausschliesslich im allgemeinen Interesse.⁶⁵

Die neoklassische Prämisse der individuellen Nutzenmaximierung findet damit in der wohlfahrtsökonomischen Betrachtung im politischen Bereich keine Anwendung. Für eine Regierung ist es jedoch nicht möglich, die Vielfalt individueller Präferenzen gleichermassen zu erfassen und zu optimieren. Damit ist auch die Rechtfertigung staatlicher Eingriffe zum Thema der Raum und Städteplanung kritisch zu hinterfragen.

2.4.1.2 Das Verständnis der Neuen Politischen Ökonomie

Der positive Ansatz der NPÖ stellt im Gegensatz zur Wohlfahrtsökonomie ein Instrumentarium zur Verfügung, das es erlaubt, innerhalb eines einheitlichen wirtschaftstheoretischen Rahmens sowohl politische wie ökonomische Inhalte zu untersuchen. Das Prinzip der Marktökonomik – Tausch und Wettbewerb – wird auf politische Sachverhalte übertragen. Die neoklassischen Annahmen des rational handelnden Individuums und individueller Nutzenmaximierung werden damit gleichermassen zur Erklärung des Verhaltens ökonomischer wie politischer Akteure herangezogen und erlauben so eine methodologisch konsistente Betrachtungsweise. Das Rationalitätsprinzip ermöglicht im Rahmen eines modellhaften Ansatzes die logische Ableitung zu erwartender Verhaltensweisen von Akteuren. Folglich kann unter der Annahme individueller Ziele, Präferenzen und Restriktionen aus situationsbedingten Wahlmöglichkeiten diejenige Handlungsalternative bestimmt werden, die als individuell günstigste zu bewerten ist. Es wird davon ausgegangen, dass das Individuum seine Präferenzen vergleichen und ordnen kann und die Präferenzen über die Zeit stabil sind. Gemäss den Annahmen der NPÖ impliziert das Prinzip der Rationalität nicht zwangsläufig vollkommene Information, sondern es wird lediglich angenommen, dass das Individuum unter den ihm bekannten Alternativen die für ihn vorteilhafteste auswählt.⁶⁶

Die Schlussfolgerungen, die daraus für die Akteure am Boden- und Immobilienmarkt mit ihren Auswirkungen für Zersiedelung und Verdichtung gezogen werden können, werden

⁶⁵ Vgl. Buchanan 1979, S. 38.

⁶⁶ Für eine Einführung in die NPÖ und ihre Annahmen vgl. Kirsch 2004, S.1-9.

im folgenden Abschnitt 2.4.2 betrachtet. Sie liefern jedoch nur einen modellhaften Ansatz zur Erklärung von Verhaltensweisen und es kann daraus nicht auf das individuelle Verhalten eines Einzelnen geschlossen werden. Zudem bleibt es wichtig zu bemerken, dass die Grundlage der NPÖ der „methodologische Individualismus“⁶⁷ ist.⁶⁸ Auch wenn nicht immer auf die Betrachtung von Kollektiven vollends verzichtet werden kann, wird im Rahmen dieser Annahmen doch darauf geachtet, dass das Verhalten von Gruppen immer als Ergebnis aus dem Zusammenspiel von Individuen zu sehen ist.⁶⁹ Die Kollektive wie Wohnbaugenossenschaften oder Hauseigentümerverbände existieren gemäss diesen Annahmen als eine Einheit nicht, sondern setzen sich aus der Vielzahl der einzelnen Individuen mit ihren individuellen Kosten-Nutzen-Kalkülen zusammen.

2.4.2 *Akteure und ihre Interessen*

Die Analyse der individuellen Handlungsanreize eines Marktteilnehmers, d.h. seine Ziele, Kosten und Nutzen helfen Aufschluss zu geben über die treibenden Faktoren im Prozess der Zersiedelung und Verdichtung. Im folgenden Kapitel werden die Kosten-Nutzen-Kalküle relevanter Akteure (bzw. Gruppen homogener Interessen) betrachtet. Es wird ihre Bedeutung für die Prozesse von Zersiedelung und Verdichtung in Anlehnung an Pennington⁷⁰ sowie Gmünder⁷¹ aufgezeigt und um weitere theoretische Überlegungen ergänzt. Insbesondere die Gruppe der Wohnbevölkerung wird in diesem Kapitel neu eingehender betrachtet. Sie wird entsprechend ihrer unterschiedlichen Interessenlagen am Bodenmarkt und Organisationsfähigkeit in die drei Untergruppen private Eigentümer, Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften und private Mieter aufgeteilt.

2.4.2.1 Zur Theorie der Interessengruppen

Nach Olson liegt die Annahme zugrunde, dass sich nicht alle Mitglieder gesellschaftlicher Gruppen mit homogenen Interessen gleichermassen leicht im politischen Prozess einbringen können. Handelt es sich um eine sehr grosse Gruppe wie z.B. der Bevölkerung

⁶⁷ Popper 2003, S. 108. Der methodologische Individualismus lässt sich nach Popper als Prinzip erklären, dass „es möglich sein muß, das ›Verhalten‹ und die ›Handlungen‹ von Kollektiven wie Staaten und Sozialgruppen auf das Verhalten und die Handlungen menschlicher Individuen zu reduzieren.“ Popper 2003, S. 108.

⁶⁸ Vgl. Kirsch 2004, S. 19.

⁶⁹ Vgl. Frey 1979, S. 12.

⁷⁰ Vgl. Pennington 1997 und 2000b.

⁷¹ Vgl. Gmünder 2010, S. 71-77.

eines Landes, ist der Anreiz jedes Einzelnen einen Beitrag zum Kollektivgut Landschaftsschutz zu leisten sehr gering. Auch wenn alle Mitglieder in der Gesellschaft das gleiche Interesse verfolgten, ist es für den Einzelnen rational, als Trittbrettfahrer zu agieren und darauf zu setzen, dass die Eindämmung der Landschaftszersiedelung durch die übrigen Gesellschaftsmitglieder ohne sein Zutun erstellt würde.⁷² Auch im politischen Wettbewerb um die Verteidigung von Eigentums- und Handlungsrechten⁷³ im städtischen Bodenmarkt und der baulichen Verdichtung spielt diese Logik der Gruppengrösse. So stellt sich die Frage nach der Organisationsfähigkeit der zahlenmässig grossen Wohnbevölkerung zur Verteidigung ihrer Interessen im Verdichtungsprozess. Gemäss Olson stellt die Verfolgung eines gemeinsamen Gruppenziels als solches bereits ein Kollektivgut für die jeweiligen Mitglieder einer grossen Gruppe dar und wird die freiwillige Organisation ihrer Mitglieder zur Erreichung des gemeinsamen Zieles verhindern.⁷⁴ Wie erfolgreich die Interessen Einzelner im politischen Prozess eingebracht und vertreten werden, hängt somit entscheidend von der Gruppengrösse⁷⁵ und ihren Fähigkeiten zur freiwilligen Organisation ab. Sie beeinflusst im politischen Wettbewerb mit anderen Interessengruppen die Verteilung von Kosten- und Nutzen aus der Eindämmung der Landschaftszersiedelung für die Wohnbevölkerung. Mittलगrosse oder kleine Gruppen haben hier einen Vorteil. Ihre Organisationsfähigkeit hängt in erster Linie von der Bedürfnisintensität des Einzelnen an der Erstellung des Kollektivgutes ab und die Wahrscheinlichkeit ist deutlich höher, dass der Einzelne aufgrund der kleineren Gruppengrösse einen spürbaren Nutzen aus seinem Beitrag zur Erstellung des Kollektivgutes zieht. Entsprechend organisiert sich eine kleine bis mittलगrosse Gruppe leichter.

2.4.2.2 Regierung

Während die Wohlfahrtsökonomie davon ausgeht, dass einzelne ökonomische Akteure am Markt ausschliesslich ihr Eigeninteresse verfolgen und Regierungsvertreter als politische Akteure ausschliesslich dem Gemeinwohl dienen, gehen die Vertreter der NPÖ davon aus, dass Politiker den gleichen Handlungsanreizen folgen wie alle übrigen

⁷² Vgl. Olson 1965, S. 5-16.

⁷³ Die Definition und Verankerung von Eigentums- und Handlungsrechten in der eigentumsrechtlichen Ordnung eines Staates sind Voraussetzung, um eine Entschädigung für negative externe Effekte einzuklagen. Zum Thema Eigentums- und Handlungsrechten vgl. Kirsch 2004, S. 70.

⁷⁴ Vgl. Olson 1965, S. 15.

⁷⁵ Zu weiteren Ausführungen der Interessengruppentheorie und Bedeutung der Gruppengrösse für kollektive Entscheidungsprozesse vgl. Olson 1965.

Individuen. Oberstes Ziel einer demokratischen Regierung bzw. der machthabenden Politiker ist der Machterhalt, also ihre Wiederwahl. In Abhängigkeit der institutionellen Rahmenbedingungen eines Landes steht ihnen ein unterschiedlich breites Instrumentarium zur Verfügung bei Marktversagen korrigierend einzugreifen und damit auch Möglichkeiten zu nutzen, Partikularinteressen zu bedienen.⁷⁶ Steuern, offene und verdeckte Subventionen, Infrastrukturinvestitionen, Zonenordnungen und Baureglementierungen sind Beispiele solcher Eingriffsinstrumente.⁷⁷ Die Konsequenz ist eine Politik im Interesse gut organisierter Gruppen, die oftmals zu Lasten der nicht oder weniger gut organisierten Bevölkerung gehen kann.⁷⁸

Andererseits versetzen Regulierungen Regierungen in eine Monopolposition, die sie in der Verhandlung mit Akteuren in der Bau- und Immobilienbranche zum Zwecke der Erzielung von Privilegien und Wählerstimmen nutzen können. So ermöglichen z.B. hoheitliche Eigentumsrechte an der Bodennutzung politischen Entscheidungsträgern, Monopolrenten aus Umzonungen zu Lasten von Projektentwicklern zu erzielen. Denn gemäss mikroökonomischen Gesetzen liegt der zu zahlende Preis für die Kompensation externer Effekte über dem Preis, der im freien Markt unter Wettbewerbsbedingungen zu zahlen gewesen wäre.⁷⁹ Regierungen verfügen somit über politische und ökonomische Anreize, Partikularinteressen zu bedienen.

In der Schweiz bildet der kantonale Richtplan das zentrale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Kantone. Nutzungsplanung und Zonenregelung kommen somit eine wichtige strategische Bedeutung als Bindeglied zwischen öffentlicher Planungspolitik und privaten Eigentumsrechten der Bodennutzung zu. Letztere spielen eine zentrale Rolle für die Entwicklung von Bau- und Verdichtungsprojekten in der Stadt, und ziehen oftmals Verteilungswirkungen nach sich.⁸⁰ Hier stossen die Interessen der unterschiedlichen politischen und ökonomischen Akteure am Bodenmarkt aufeinander.

⁷⁶ Vgl. Buchanan 1980, S. 7.

⁷⁷ Baumgartner 2007, S. 165.

⁷⁸ In diesem Zusammenhang spielt auch der Zugang der Bevölkerung oder des Wählers zu unverfälschter, nicht durch Interessengruppen manipulierter Information sowie die Frage nach dem Umgang mit dieser Information eine wichtige Rolle.

⁷⁹ Vgl. Webster 1998, S. 70.

⁸⁰ Tillemans et al. 2011, S. 4.

2.4.2.3 Raum- und Stadtplaner

Werden die Raum- und Stadtplaner in ihrer Funktion als Angestellte der öffentlichen Verwaltung betrachtet, verfolgen diese gemäss der Bürokratietheorie⁸¹ von Niskanen in erster Linie das Ziel der eigenen Nutzenmaximierung durch die Maximierung ihres Budgets und Outputs.⁸² Letzteres geht einher mit ihrem Interesse an der Ausweitung hoheitlicher Regulierung und Dienstleistungen, um sie im Rahmen ihrer Monopolposition zur Bedienung von Partikularinteressen auszunutzen.⁸³ Pennington bestätigt dies im Rahmen seiner Untersuchungen für England.⁸⁴ Grundsätzlich kann hiermit festgehalten werden, dass ein grösserer Umfang an raumpolitischer Regulierung auch einen höheren Bedarf an Belegschaft und Budget in den zuständigen Planungsämtern erfordert, was neben der Arbeitsplatzsicherheit ein Anreiz für eine Ausweitung hoheitlicher Kompetenzen unter den Planungsgesetzen ist.⁸⁵ Dies birgt eine Tendenz zur Überregulierung und zeigt ebenfalls auf, wo Gründe für das Verfehlen von an der Allgemeinheit orientierten Planungszielen liegen können.

2.4.2.4 Landwirte

Landwirte sind wie Wohneigentümer Grundeigentümer. Eine getrennte Betrachtung ist jedoch sinnvoll, da den Wohneigentümern als Teil der städtischen Wohnbevölkerung für diese Arbeit eine besondere Bedeutung zukommt und die Landwirte mit ihrer spezifischen Interessenlage und starken politischen Präsenz in der Schweiz eine Sonderrolle innehaben. Als Dachgesellschaft der Schweizer Bauern und Interessenvertretung fungiert der Schweizer Bauernverband. 25 Kantonale Bauernverbände und 60 Dach- und Fachorganisationen vertreten schweizweit 55.000 Bauernfamilien. Mit 106 Mitgliedern in der Landwirtschaftskammer sind die Interessen der Schweizer Bauern auf politischer Ebene stark vertreten. Ihr Ziel ist die Einkommenssicherung.⁸⁶

Im Prozess der Baulandgewinnung durch die Umzonung von Landwirtschaftsfläche in Wohnzone profitieren Eigentümer von stadtnah gelegenen Agrarflächen in der Regel aufgrund des Anstiegs der Bodenpreise infolge der Kapitalisierung der relativ hohen

⁸¹ Vgl. Niskanen 1971.

⁸² Vgl. Niskanen 1971, S. 38-42.

⁸³ Für ergänzende Ausführungen vgl. Gmünder 2010, S. 75.

⁸⁴ Vgl. Pennington 2000b, S. 158.

⁸⁵ Vgl. Pennington 2000b, S. 151.

⁸⁶ Vgl. Schweizer Bauernverband 2016.

Mietzinsen.⁸⁷ Die Höhe der finanziellen Umzonungsgewinne ist dabei auch abhängig von den Opportunitätskosten der Umzonung, d.h. der Qualität und Lage des Bodens, der Preispolitik für Landwirtschaftsprodukte und damit den zukünftigen Erträgen aus dem Agrarland des Produzenten. Eine Landwirtschaftspolitik, die freien Wettbewerb einschränkt und damit die Erwirtschaftung von bäuerlichen Produzentenrenten und Subventionen ermöglicht, senkt die Opportunitätskosten für das Halten von Agrarland.⁸⁸ Sie entspricht damit einer finanziellen Entschädigung an die Bauern durch die Steuerzahler und Konsumenten für das Halten des Landes und der Eindämmung der Landschaftszersiedelung. Es wird hier beispielhaft angeführt, wie sich Umverteilung im Zusammenhang mit Fragen der Zersiedelung und Verdichtung auswirken können. Die Landwirtschaftskammer hat das revidierte Raumplanungsgesetz vom 03. März 2013 mit grosser Mehrheit unterstützt.⁸⁹ Pennington hat für Grossbritannien festgestellt, dass Landwirte mit Grundeigentum die Einschränkung von Entwicklungsrechten ihres Bodens durch die Raumordnungspolitik im Gegenzug für finanzielle Entschädigungen in Form von Subventionen akzeptierten.⁹⁰

2.4.2.5 Immobilienentwickler und Investoren

Verteilungswirkungen können im Zusammenhang mit Regulierungen des Bodenmarktes auch für Immobilienentwickler oder institutionelle Investoren entstehen. Sie profitieren von Neueinzonungen in dem Masse wie neues Bauland auf den Markt kommt, welches es ermöglicht durch Investitionen Mehrwerte zu schaffen und somit angemessene Renditen und Gewinn zu erwirtschaften.⁹¹ Dies ist jedoch nur solange der Fall, wie das Angebot an zusätzlichem Bauland sich nicht negativ auf den Preis bestehender Liegenschaften auswirkt. Gemäss der Theorie von Buchanan und Tullock treten auch Produzenten durchaus als Nachfrager staatlicher Regulierung auf.⁹² D.h. auch Immobilienentwickler ziehen einen Nutzen aus Baulandregulierungen und Baulandbeschränkungen. Sie ermöglichen es den grossen Bodenbesitzern der Branche den staatlichen Entscheidungsträgern als Verhandlungskartell gegenüberzutreten, um

⁸⁷ Vgl. Gmünder 2010, S. 71.

⁸⁸ Auch die Teilabschöpfung des Umzonungsgewinns gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz senkt diese Opportunitätskosten.

⁸⁹ Vgl. Schweizer Bauernverband 2016.

⁹⁰ Vgl. Pennington 2000b, S. 150.

⁹¹ Vgl. Gmünder 2010, S. 75.

⁹² Vgl. Buchanan/Tullock 1975 zit. nach Webster 1998, S.68.

über eine restriktive Bodenpolitik den Markteintritt neuer Wettbewerber zu verhindern.⁹³ Zum anderen profitieren sie durch den regulierten Bodenmarkt von stützenden bis positiven Preiseffekten auf ihre bestehenden Liegenschaften. Die grossen Entwickler der Branche treten in der Regel als Oligopol auf, was in Form einer kleinen bis mittelgrossen Gruppe organisationsvorteile gegenüber grossen Kollektiven birgt und die Bildung von Verbänden erleichtert. Wie Gmünder hervorhebt, dürften daher insbesondere lokal vernetzte Entwickler und Bauunternehmen gute Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die politische Agenda haben.⁹⁴

2.4.2.6 Natur- und Umweltschutzorganisationen

Der Schutz von Umwelt und Natur bilden ein klassisches Kollektivgut, weshalb die Trittbrettfahrerproblematik die freiwillige Bildung von Interessengruppen und politische Durchsetzungsfähigkeit in diesem Bereich deutlich erschweren. Gmünder erwähnt die Verbandsbeschwerde als Möglichkeiten für die Natur- und Umweltschutzorganisationen, gegen Verfügungen von Kantonen und Bundesbehörden vorzugehen.⁹⁵ Das erklärte Ziel zur Eindämmung der Zersiedelung mittels baulicher Verdichtung macht die Natur- und Umweltschutzorganisationen tendenziell zu Gewinnern der gegenwärtigen Planungspolitik. Letztlich hängt ihre Position als Gewinner oder Verlierer aber immer von dem geltenden erklärten Ziel ab.⁹⁶

2.4.2.7 Wohnbevölkerung

Mit den Interessenvertretungen der Wohnbaugenossenschaften, des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) sowie des Hauseigentümerverbands (HEV) haben sich Mitglieder der grossen Gruppe der Wohnbevölkerung in der Stadt Zürich und der Schweiz organisiert. Private Anreize für die Mitglieder in Form von Vergünstigungen helfen hier die Problematik der grossen Gruppe zu überwinden. Wichtige Interessen und relevante Aspekte zu diesen drei Untergruppen, die im Prozess um die Eindämmung der Landschaftszersiedelung und baulichen Verdichtung relevant sind, werden im Folgenden diskutiert. Es kann nur eine einführende, aber keine abschliessende Analyse ihrer Interessenvertretungen und der Wirksamkeit ihres politischen Einflusses an dieser Stelle stattfinden. Vielmehr sollen durch die Umfrageergebnisse in Kapitel 3 dieser Arbeit

⁹³ Vgl. Webster 1998, S. 68.

⁹⁴ Vgl. Gmünder 2010, S. 74.

⁹⁵ Art. 12 Abs. 1 NHG und Art. 55 Abs. 1 USG.

⁹⁶ Vgl. Gmünder 2010, S. 72-73.

Erkenntnisse darüber gewonnen werden, ob unterschiedliche Kosten- und Nutzenverteilungen aus dem Prozess der Verdichtung innerhalb der Wohnbevölkerung existieren, die auf eine unterschiedlich starke und wirksame Interessenvertretung dieser Gruppen schliessen lässt.

Private Mieter

Die Interessenvertretung privater Mieter erfolgt in erster Linie über den Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband, der in der gesamten Schweiz im Juni 2016 rund 200.000 Mitglieder zählte.⁹⁷ Davon entfallen auf den Raum Zürich 47.557 Mitglieder, die Wohnungsmieter sind.⁹⁸ Ökonomische Anreize wie etwa eine kostenlose Rechtsberatung für Mitglieder sollen helfen, das Problem der Organisationsfähigkeit grosser Gruppen im Sinne Olsons zu überwinden.

Ein wichtiges Interesse privater Mieter sind möglichst tiefe Mietkosten. Städtebauliche Wohnflächenverdichtung bei gleichbleibendem Altbestand sollte pari passu die Marktmieten reduzieren. Dies setzt voraus, dass die zusätzlich zu bebauende Fläche zu Marktkonditionen auf dem freien Markt zur Verfügung gestellt wird. Die Allokation von Flächen unter Ausschluss des Wettbewerbs aus sozialpolitischen Gründen hat Umverteilungswirkungen zur Folge und führt zu Preisverzerrungen am Markt, was ökonomisch betrachtet problematisch ist. Schellenberger erwähnt in diesem Zusammenhang für die Stadt Zürich die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften durch die staatliche Vergabe von Baurechten unter Marktkonditionen, über zinsgünstige Darlehen, Bürgschaften oder direkte Subventionen.⁹⁹ Es zeigt sich im Vergleich zum privaten Mietermarkt in Zürich, dass hier insbesondere innerhalb des Mittelstands umverteilt wird.¹⁰⁰ Umverteilungswirkungen zugunsten der Genossenschaftsmitglieder und zulasten der privaten Mieter zeigen sich auch anhand der Umfrageergebnisse im Zusammenhang mit den gefühlten Auswirkungen der Verdichtung in den Abschnitten 3.3.2.1 und 3.3.3.1.

⁹⁷ Vgl. Mieterinnen- und Mieterverband (MV) 2016.

⁹⁸ Vgl. Mieterinnen- und Mieterverband (MV) Zürich 2015, S. 9.

⁹⁹ Vgl. Schellenberger 2014, S.2.

¹⁰⁰ Vgl. Schellenberger 2014, S.2. Gemäss Schellenberger „verteilt [der gemeinnützige Wohnbau; Anm. d. Verf.] die Vorteile des günstigen Wohnens [...] eher diffus und intransparent innerhalb des Mittelstands, als zugunsten der Schwächsten.“ Siehe hierzu auch Schellenberger 2015, S.1: So sind „der untere und mittlere Mittelstand im Vergleich zum privaten Mietmarkt deutlich übervertreten [...] und [...] über ein Drittel der Genossenschafter gehören zur Gruppe der 40 Prozent mit höchstem Einkommen.“

Eine asymmetrische Verteilung von Kosten aus der Verdichtung bergen einen Anreiz, aus dem verdichteten Umfeld abzuwandern¹⁰¹ und das Haus in der Peripherie vorzuziehen. Ein zusätzlicher Anreiz besteht, wenn z.B. erhöhte Infrastrukturkosten für das Wohnen in der Agglomeration nicht verursachergerecht umgelegt werden und somit keine Kostenwahrheit für das Wohnen in der Peripherie besteht. Im Vergleich zum Eigentümer hat der private Mieter in der Regel tiefere Transaktionskosten der Abwanderung, da finanzielle Belastungen und Risiko im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel in der Regel tiefer sein dürften als für den privaten Eigentümer. Auch der Anreiz, sich zum Schutz von Handlungsrechten zu organisieren, um Widerspruch gegen externe Effekte aus Baumassnahmen in der Nachbarschaft zu üben, ist geringer als für den Eigentümer. Die geringeren Abwanderungskosten für den privaten Mieter führen jedoch auch dazu, dass sein Anreiz zur Interessenorganisation eher gering ist, was sich für das Kollektiv der privaten Mieter negativ auf ihre Möglichkeiten zur politischen Einflussnahme auswirken kann.

Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften

Wie die privaten Mieter sind auch die Genossenschaftsmitglieder an möglichst tiefen Mietkosten interessiert. Rund ein Viertel der Mietwohnungen in der Stadt Zürich sind heute im Besitz von Wohnbaugenossenschaften.¹⁰² Ihre Mitglieder sind über den Verband der Wohnbaugenossenschaften organisiert, der 250 Mitglieder mit rund 60.000 Wohnungen zählt.¹⁰³ Die Organisationsstruktur des Verbands über die 250 Baugenossenschaften und wiederum deren Mitglieder bietet im Austausch und der Kommunikation mit den Genossenschaftsmitgliedern ein relativ enges Netz. Es ist anzunehmen, dass dies den Mitgliedern zum Zweck ihrer Interessenvertretung Vorteile gegenüber dem Mieterinnen- und Mieterverband bringt. Zudem kann eine politisch gute Vernetzung angenommen werden.¹⁰⁴ Aufgrund staatlicher Unterstützung über die Vergabe von Baurechten unter Marktpreis, zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften sowie die strikte Anwendung der Kostenmiete können die Genossenschaften ihren Wohnraum rund 30% unter dem Preisniveau im privaten Bestandmarkt anbieten.¹⁰⁵ Die staatliche Unterstützung ist abgestützt auf Verfassungsebene, Kantonsebene und

¹⁰¹ Zum Thema Abwanderung und Widerspruch vgl. Hirschman 1970, zit. in Kirsch 2004, S. 58.

¹⁰² 26,8% der Mietwohnungen in der Stadt Zürich sind gemeinnützige Wohnungen (inkl. Wohnungen der Stiftung PWG und der Stephan-à-Porta-Stiftung. Vgl. Kälin 2016b, S. 19.

¹⁰³ Vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2016.

¹⁰⁴ Vgl. Kälin 2016a, S. 22.

¹⁰⁵ Vgl. Schellenberger 2014, S. 2.

Gemeindeebene, die die Förderung günstigen Wohnraums oder gemeinnützigen Wohnungsbaus als soziales Ziel in der Schweiz definiert.¹⁰⁶ Im Prozess der städtebaulichen Verdichtung in Zürich spielen die Genossenschaften mit dem grössten Anteil die dominierende Rolle.¹⁰⁷ So ist geplant, den Anteil an Genossenschaftswohnungen bis zum Jahr 2050 von einem Viertel auf ein Drittel des Mietwohnungsbestands zu steigern.¹⁰⁸ Umverteilungswirkungen innerhalb der Zürcher Wohnbevölkerung können im Zusammenhang mit dem geplanten Wachstum aus der Bereitstellung der benötigten Landreserven resultieren, wenn diese dem freien Markt entzogen werden müssen. Der individuelle Nutzen der Genossenschaftsmitglieder aus den günstigeren Mieten stellt gleichzeitig einen finanziellen Anreiz dar, in der verdichteten Stadt wohnen zu bleiben und diesen nicht mit einem Auszug in das Haus im Grünen aufzugeben.

Private Eigentümer

Die Gruppe der privaten Wohnungs- und Hauseigentümer ist relativ gross, was ihre Organisationsfähigkeit grundsätzlich erschwert.¹⁰⁹ Ihre Interessenorganisation findet ebenfalls mit Hilfe von ökonomischen Anreizen statt, die ausschliesslich den Mitgliedern zu Gute kommen und Dienstleistungen umfassen wie z.B. Rechtsberatung, Beratung bei Wohnungsübergaben oder Bewertungen von Liegenschaften.¹¹⁰ Der Hauseigentümerverband des Kantons Zürich zählte im Jahr 2014 74.963 Mitglieder.¹¹¹ Schweizweit kommt der Verband gemäss eigenen Angaben im Jahr 2016 auf über 330.000 Mitglieder.¹¹² Das gemeinsame Interesse der Mitglieder besteht im Schutz bzw. der Steigerung ihres Liegenschaftswertes.¹¹³ Grundeigentümer in der Schweiz profitieren von einem starken Schutz ihrer Eigentumsrechte, der in Art 26 BV durch die Eigentumsgarantie explizit formuliert ist.¹¹⁴ Entsprechend können Gemeinden zu

¹⁰⁶ Art. 41 Abs. 1e BV: Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass: e. Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Art. 110 KV: Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum.

¹⁰⁷ Vgl. Schmidt 2016, o. S.

¹⁰⁸ Volksabstimmung von November 2011 durch die Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit 76% Ja-Anteil.

¹⁰⁹ Vgl. Gmünder 2010, S.74.

¹¹⁰ Vgl. Gmünder 2010, S.74.

¹¹¹ Vgl. Hauseigentümerverband (HEV) Kanton Zürich 2014, S. 14.

¹¹² Vgl. Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz 2016.

¹¹³ Vgl. Gmünder 2010, S. 74.

¹¹⁴ Art. 26, Abs.1 BV: Das Eigentum ist gewährleistet. Abs.2: Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

Entwicklungs- oder Verdichtungszwecken in strategisch bedeutsamen Zonen sich nicht ohne weiteres dem Mittel der Enteignung bedienen.¹¹⁵

Einen ökonomischen Nutzen ziehen private Eigentümer aus einer Planungspolitik, die ihren Liegenschaftswert steigert. Dies kann bei einer baulichen Verdichtung der Fall, die aufgrund einer Erhöhung der Ausnützungsziffer den Grundstückswert über das Mass steigert, als individuelle Kosten aufgrund steigender negativer Externalitäten und Preisdruck infolge eines wachsenden Wohnflächenangebots entsteht. Das Interesse an Neueinzonungen von Bauland in der Stadt oder Region dürfte bei Haus- und Wohnungseigentümern jedoch gering sein, da die Flächenzunahme pari passu die Preise der bestehenden Liegenschaften senken würde¹¹⁶. Ortalo-Magné/Prat konnten in ihren Beobachtungen eine entsprechende politische Opposition gegen eine städtebauliche Verdichtung nachweisen. Sie umfassten Untersuchungen zum Medianwähler und Veränderungen in der Hauseigentümerquote.¹¹⁷ Fischel untersucht für die USA die Politik lokaler Regierungen im Zusammenhang mit der Wertentwicklung selbstgenutzten Wohneigentums. Nach seiner Theorie nutzen die dortigen Regierungen Einzonungen zur Maximierung von Wählerstimmen über die Maximierung der Liegenschaftswerte. Als Beispiel dieser Politik führt er die Kapitalisierung von Steuersätzen in den Preisen von Wohneigentum an.¹¹⁸

Die Abwanderungskosten aus einem Quartier sind für einen Wohneigentümer vergleichsweise hoch. Hohe Transaktionskosten verbunden mit dem Verkauf der Liegenschaft werden sich in einer eher hohen Bereitschaft zum Widerspruch auswirken, wenn Eigentums- oder Handlungsrechte gefährdet sind. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit der Organisation eines Nachbarschaftskollektivs von Wohneigentümern zur Verteidigung gemeinsamer Interessen, d.h. des Liegenschaftswerts der eigenen Immobilien. Eine frühzeitige Einbindung der Eigentümer durch die Entwickler und Investoren eines Neubauprojektes im Rahmen einer proaktiven Kommunikation und Partizipation sollte sich vor diesem Hintergrund für beide Seiten in geringeren Kosten auswirken. Letztere beinhalten für den Entwickler beispielsweise Kosten in Form eines zusätzlichen Zeitaufwands bei Einsprachen oder mögliche negative Auswirkungen auf seinen Ruf. Nach Gmünder ist auch der Anreiz zur Einflussnahme auf

¹¹⁵ Vgl. Tillemans et al., S. 1.

¹¹⁶ Vgl. Gmünder 2010, S. 72.

¹¹⁷ Vgl. Ortalo-Magné/Prat 2014, S. 156.

¹¹⁸ Vgl. Fischel 2001, S. IX und Fischel 2001, S. 51-52.

Bauvorschriften und Stadtplanung über den Verband für den Eigentümer eher hoch, insbesondere wenn die Verbandsvertreter im politischen Netzwerk vor Ort gut vernetzt sind.¹¹⁹

2.4.3 *Regulierung und ihre Auswirkungen auf Zersiedelung und Verdichtung*

Im Rahmen des föderalen Wettbewerbs zwischen den verschiedenen Gebietskörperschaften in der Schweiz verfügen die lokalen Regierungen über eine Auswahl an Instrumenten, um durch hoheitliche Interventionen den Nutzen einflussreicher Interessengruppen zu bedienen. Durch die Schaffung sich gegenseitig politisch stützender Allianzen dient dies dem Eigeninteresse von Lokalpolitikern, „bedeutet aber häufig weniger Freiheit für die privaten Marktakteure, weniger marktgerechte Verdichtung und mehr verordnete, oft künstlich niedrig (seltener: hoch) gehaltene Dichte.“¹²⁰

Auswirkungen staatlicher Regulierungen auf die Standortwahl von Haushalten und die Dichte einer Stadt werden beispielhaft anhand des vereinfachten Monozentrischen Stadtmodells aufgezeigt. Letzteres geht nach Arribas-Bel/Sanz Gracia auf Alonso, Muth und Mills zurück und wurde durch Fujita zu einem einheitlichen ökonomischen Modell zusammengeführt.¹²¹ An dieser Stelle kann jedoch nur auf das Modell verwiesen werden. Zudem eignet es sich nicht für polyzentrische Strukturen. Die Bedeutung staatlicher Regulierung für die Begrenzung externer Effekte oder der Bereitstellung öffentlicher Güter wurde bereits in Kapitel 2 erwähnt. Es sei hier ergänzend Peiser genannt, der anhand seiner Studien argumentiert, dass sich staatliche Eingriffe mit dem Ziel der Verdichtung kontraproduktiv auswirken können. Er zeigt für einige Städte der USA, dass ein frei nach marktwirtschaftlichen Prinzipien funktionierender Bodenmarkt zu einer höheren Verdichtung führt, als dies durch regulatorische Eingriffe zur Vermeidung von Zersiedelung der Fall ist.¹²² Homogen niedrige Besiedlungsdichten brächten Ineffizienzen in Form erhöhter Mobilitätskosten, exzessivem Landverbrauchs und höherer Kosten für öffentliche Infrastruktur sowie Dienstleistungen und führten somit automatisch zu einer regelmässigen Verdichtung über die Zeit. Planungspolitik, die eine regelmässige Bebauung anstrebt, könnte unter diesen Umständen in einer geringeren

¹¹⁹ Vgl. Gmünder 2010, S. 75.

¹²⁰ Baumgartner 2007, S. 165.

¹²¹ Vgl. Arribas-Bel/ Sanz-Gracia F. 2014, S. 980.

¹²² Vgl. Peiser 1989, S. 193.

Bebauungsdichte resultieren als dies über den Markt erreichbar gewesen wäre. Der Markt würde über die Zeit die Lücken einer unregelmässigen Bebauung füllen und über den Prozess der Zersiedelung mit der Zeit zu seinem natürlichen Dichtegrad finden.¹²³ Einschränkend ist hier jedoch anzumerken, dass diese Erkenntnisse aus den USA nicht ohne weiteres auf die kleinräumige Schweiz übertragbar sind.

2.4.4 *Kosten und Nutzen von Zersiedelung und Verdichtung*

Wie in den vorangehenden Kapiteln thematisiert wurde, führen Zersiedelung und bauliche Verdichtung zu externen Effekten und Umverteilungseffekten innerhalb der Bevölkerung. Es folgt eine Betrachtung der Kosten und Nutzen von Zersiedelung und Verdichtung sowie des bestehenden Zusammenhangs mit Verursacherprinzip und Kostenwahrheit. Die Zusammenfassung wichtiger gesellschaftlich diskutierter Kosten- und Nutzenaspekte schafft gleichzeitig die Grundlage für die Befragung der Zürcher Wohnbevölkerung im dritten Teil dieser Arbeit.

Die Kosten der Zersiedelung werden durch die Siedlungsform und –dichte beeinflusst.¹²⁴ Gilt das Verursacherprinzip, werden die Kosten durch die Bewohner in dem vollen Umfang selbst getragen, wie dieser sie verursacht und damit voll beim Verursacher internalisiert. Es gibt jedoch ein erhebliches Ausmass an Kosten, welche durch flächige und disperse Siedlungsstrukturen entstehen, die nicht in vollem Umfang durch den Verursacher getragen werden. Sie führen zu einer Fehlallokation von Bodenressourcen durch falsche Preissignale und zu Umverteilungseffekten innerhalb der Bevölkerung.

Ein Blick auf die Ergebnisse von Ecoplan zeigt, dass eine volle Internalisierung von Infrastruktur- und Verkehrskosten das Wohnen auf der grünen Wiese deutlich teurer machen würde als in der Stadt. „Die Kostenunterschiede machen 25 bis 150 Prozent aus.“¹²⁵ Volle Kostenwahrheit würden den individuelle Anreiz zum Wohnen in der Stadt in verdichteten Strukturen deutlich erhöhen und damit der Zersiedelung entgegenwirken. Dies gilt insbesondere für die Durchschnittskosten für die Versorgung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Erschliessungsstrassen, die pro Kopf und Jahr in Städten spürbar tiefer sind als in Orten der Agglomeration oder auf dem Land.¹²⁶ Ohne verursachergerechte, d.h. siedlungsspezifische Preisgestaltung in der Versorgung kommt

¹²³ Peiser 1989, S. 193-94.

¹²⁴ Vgl. Ecoplan 2000, S.1.

¹²⁵ Ecoplan zit. in Frey/Zimmermann 2005, S. 13.

¹²⁶ Vgl. Ecoplan zit. in Frey/Zimmermann 2005, S.13.

es zur Quersubventionierung der zersiedelungsbedingten Mehrkosten durch Bewohner dichter bebauter Gebiete. Im Falle staatlich subventionierter Versorgungsleistungen, geht die Umverteilung zu Lasten des Steuerzahlers.¹²⁷

Einen sehr bedeutenden Anteil an den Kosten der Zersiedelung hat zudem der Verkehr. Er produziert externe Kosten in Form von Luftverschmutzung, Lärmemissionen, Unfällen, Stau und Folgekosten für das Ökosystem wie z.B. der Verdrängung intakter Natur oder die globale Erwärmung. Es kommt hinzu, dass die Subventionierung der Transportsysteme die tatsächlichen Kosten der Mobilität verschleiert und damit ein weiterer Anreiz zur Siedlungsausweitung an den Rändern der Agglomeration geschaffen wird.

Unterschiedliche Ansätze wurden gemacht, um die Mehrkosten für die Bereitstellung der Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Strassen) für unterschiedliche Siedlungsdichten zu berechnen.¹²⁸ Gmünder ermittelt sie für die Schweiz und kommt auf ein theoretisches Einsparungspotential von CHF 1,7 Mrd. an jährlichen Infrastrukturkosten sowie auf eine Flächeneinsparung von 65%.¹²⁹ Letztere könnten durch eine verdichtete Bauweise erreicht werden.¹³⁰ Eine vollständige Erfassung der Zersiedelungskosten ist allerdings äusserst schwer zu ermitteln, da es sehr viele kaum quantifizierbare Einflussgrössen gibt, wie z.B. die Kosten der Umweltzerstörung oder die angemessene Berechnung von Unfallkosten.

Die aus den baulichen Verdichtungsmassnahmen resultierenden *Einsparungen* an ökonomischen, ökologischen und sozialen Kosten sind gleichzusetzen mit dem *Nutzen* aus der baulichen Verdichtung. Einsparungen in den Bereichen Versorgung- und Verkehrsinfrastruktur oder Umweltkosten kommen Gemeindepolitikern und Umweltorganisationen zugute. Immobilienentwickler profitieren von der Aussicht auf höhere Grundstücksrenditen infolge höherer Ausnutzungsziffern. Wie Thoma festhält,

¹²⁷ Vgl. Ecoplan 2000, S. 9.

¹²⁸ Vgl. Deal/Schunk 2004 sowie Doubek 2001/2003 zit. in Gmünder 2010, S. 27.

¹²⁹ Vgl. Gmünder 2010, S. 31.

¹³⁰ Vgl. Gmünder 2010, S. 30-31. Gmünder berechnet das Einsparungspotential, das sich theoretisch mit einer verdichteten Bauweise ergibt. Die Berechnungen abstrahieren von unterschiedlichen Ortstypen und betrachten ausschliesslich unterschiedliche Wohnhaustypen. Er unterscheidet freistehendes Einfamilienhaus (AZ: 0,34), Reiheneinfamilienhaus (AZ: 0,53), dreigeschossiger Wohnblock (AZ: 1,00) Wohnblock mit mehr als drei Geschossen (AZ: 3,50). Für die in 2010 verfügbaren Bauzonenreserven von 53'000 ha in der Schweiz und rund 2,1 Mio. angenommene zusätzliche Einwohner berechnet er Kosten und Flächenverbrauch für die unterschiedlichen Haustypen. Das theoretische Einsparungspotential ergibt sich, indem anstelle ausschliesslich freistehender Einfamilienhäuser ausschliesslich dreigeschossige Wohnblöcke neu gebaut werden.

bilden sie „neue Koalitionen für die innere Verdichtung“¹³¹. Faktoren wie Nachbarschaftskontakte, die Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur (z.B. Schulen, Krankenhäuser) und Einkaufsmöglichkeiten spielen bei der Beurteilung des Nutzens aus der Verdichtung durch den Einzelnen in der Wohnbevölkerung eine Rolle.

Die Verdichtung bringt jedoch nicht nur Nutzen, sie produziert auch Kosten. Nicht selten werden Kompromisse im Umgang mit schützenswerten Gebäuden notwendig. Bauliches Erbe und Freiräume innerhalb einer Stadt gehen verloren und das Stadtbild verändert sich. Das verbleibende Ausmass an Grünflächen und die Qualität der neuen Architektur werden individuell unterschiedlich beurteilt. Wie Thoma für die Stadt Zürich ausführt, bestehen zudem Sorgen um die Luftqualität in der Stadt und einen Anstieg der Wohnkosten infolge von Ersatzneubauten.¹³² Quantitativ können die damit zusammenhängenden Kosten nicht voll erfasst werden. Eine verbesserte Kostenwahrheit trägt dazu bei, dass das Individuum die individuellen und gesellschaftlichen Kosten der Wohnpräferenzen in stärkerem Masse internalisiert und auf diese Weise die Nachfrage nach einer effizienten, durch den Markt gesteuerten baulichen Dichte eher erreicht werden kann. Umverteilungseffekte könnten auf diese Weise reduziert werden.

¹³¹ Thoma 2010, S. 67.

¹³² Vgl. Thoma 2010, S. 68.

3 Empirische Untersuchung: Kosten und Nutzen baulicher Verdichtung aus Sicht der Wohnbevölkerung

3.1 Ziel der Untersuchung

In Kapitel 2 wurde basierend auf den Annahmen der NPÖ die Bedeutung der Interessengruppen und ihre politische Einflussnahme im Prozess der Landschaftszersiedelung und baulichen Verdichtung thematisiert. Das Thema der Interessenorganisation wirft für die städtebauliche Entwicklung in Zürich die Fragen auf, ob die Wohnbevölkerung ihre Interessen im bisherigen Prozess der Verdichtung berücksichtigt sieht und diese individuell eher als nutzenstiftend oder kostenverursachend beurteilt. Profitieren private Mieter, Eigentümer und Genossenschaftsmitglieder unterschiedlich stark von der Verdichtung, was mit einem unterschiedlichen Grad politischer Einflussnahme vereinbar wäre?

Diesen Fragen wird mit Hilfe einer Umfrage unter 13 verdichteten Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich empirisch nachgegangen. Es geht nicht darum, ein objektives Mass zur Bestimmung von Kosten und Nutzen der Verdichtung zu definieren und daraus mögliche Gewinner und Verlierer abzuleiten. Vielmehr ist es Gegenstand der Untersuchung, die individuell und subjektiv empfundenen Kosten-Nutzen-Einschätzungen zur baulichen Verdichtung in der Stadt Zürich aus der direkt betroffenen Wohnbevölkerung zu erhalten und die Resultate unter den drei Untergruppen Genossenschaftsmitglieder, private Mieter und private Eigentümer zu vergleichen. Im Zusammenhang mit der Befragung der Bewohner zu ihrer subjektiven Wahrnehmung der Kosten und Nutzen baulicher Verdichtung sei auch auf die Untersuchung von Thalmann hingewiesen, der sich ebenfalls der subjektiven Einschätzungen von Mietern und Eigentümern bediente, um die Gleichgewichts-Leerstandsquote im Schweizer Wohnungsmarkt zu bestimmen.¹³³

3.2 Vorgehen

Aus Gründen der Praktikabilität basiert die folgende Untersuchung unter der Zürcher Stadtbevölkerung auf einer Teilerhebung.

¹³³ Vgl. Thalmann, 2011, S. 1652-1656.

3.2.1 *Beschreibung der Stichprobe*

Für die Wahl des Stichprobenverfahrens war entscheidend, dass die Befragten das Thema des verdichteten Bauens als wirklich relevant ansehen. Es sollten möglichst ehrliche Antworten und ein ausreichender Rücklauf resultieren. Die persönliche Erfahrung mit dem verdichteten Wohnumfeld ist Voraussetzung für die Beurteilung erlebter, individueller Vor- und Nachteile und sprach für eine Umfrage in und um verdichtete Wohnsiedlungen. Realitätsnähe für die Befragten sollte somit geschaffen und die Notwendigkeit zu einer komplexeren technischen Simulation von Verdichtungsprozessen vermieden werden.

Ausserdem galt es, mit der Stichprobe eine ausreichend breite räumliche und soziokulturelle Abdeckung der Befragten aus Quartieren unterschiedlicher Stadtypologie und Dichte zu erreichen. In diesem Zusammenhang war die freie Verfügbarkeit der Daten zu Bau und Lage verdichteter Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich entscheidend.

Ausgehend von diesen Anforderungen und Restriktionen umfasst die Stichprobe insgesamt 13 verschiedene Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich. Alle 13 Wohnsiedlungen gelten als Beispiele des verdichteten Bauens in Bauzonen unterschiedlicher Dichte und mit unterschiedlicher Grundstücksausnützung. Sie verteilen sich auf 9 unterschiedliche Kreise der Stadt. Die benötigten Angaben zu den 13 Wohnsiedlungen stammen aus Amt für Städtebau Stadt Zürich.¹³⁴ Die Auswahl der 13 Siedlungen erfolgte mittels geschichteter Stichprobe aus den insgesamt 30 Siedlungsbeispielen des Amts für Städtebau Stadt Zürich.¹³⁵ Schichtungsfaktoren waren die geographische Lage der Wohnsiedlungen in verschiedenen Stadtkreisen, die Stadtypologie, Ausnutzungsziffern zu den Bauzonen und den Wohnüberbauungen sowie die Unterscheidung der Bauherrschaft nach gemeinnütziger Rechtsform oder privatwirtschaftlicher Rechtsform. Letztere war entscheidend, um sowohl private Mieter, Genossenschaftsmitglieder wie auch private Eigentümer abzudecken.

3.2.2 *Befragungs- und Auswertungsmethode*

Alle Bewohner der 13 Wohnsiedlungen sowie die umliegende Nachbarschaft wurden befragt. Die Umfrage erfolgte in deutscher Sprache mittels standardisiertem Fragebogen

¹³⁴ Vgl. Amt für Städtebau Stadt Zürich 2012, S. 24-85.

¹³⁵ Die 13 selektierten Wohnüberbauungen und Schichtungsfaktoren sind im Anhang 1 ersichtlich. Die geografische Lage der 13 Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich kann Anhang 2 entnommen werden.

und Begleitschreiben.¹³⁶ Alle Befragten hatten die Wahl, in Briefform mit Rückantwortcouvert oder elektronisch über das Umfragetool „Umfrage Online“¹³⁷ zu antworten. Es wurde ein standardisierter Fragebogen formuliert, um eine bessere Vergleichbarkeit der Antworten zwischen den drei Untergruppen private Mieter, Genossenschaftsmitglieder und private Eigentümer zu ermöglichen. Die Wahlmöglichkeit zwischen Rückantwort per Brief oder Onlinetool erschien wichtig, um sowohl die älteren Generationen als auch Digital Natives zu erreichen.

Die Untersuchung umfasste insgesamt 2634 Befragte¹³⁸ und erfasste damit 0,64% der Wohnbevölkerung der Stadt Zürich gemessen an den Bevölkerungszahlen per Jahresende 2015.¹³⁹ Von den 2634 Befragten wohnten 2114 direkt in einer der 13 Siedlungen. 520 Fragebögen wurden an Bewohner in der Nachbarschaft der Siedlungen verteilt.¹⁴⁰ Die Umfrage erfolgte in der Zeit vom 19.05.2016 bis 06.06.2016. Der Fragenkatalog umfasste vier Seiten mit insgesamt 17 Fragen zu folgenden Bereichen:

- 1) Fragen zum soziokulturellen Hintergrund der Befragten und ihrer heutigen Wohnsituation¹⁴¹
- 2) Fragen zur gegenwärtigen Wohnzufriedenheit¹⁴²
- 3) Fragen zu den Auswirkungen der baulichen Verdichtung auf die Wohnzufriedenheit der Befragten¹⁴³
- 4) Fragen zu den 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl¹⁴⁴
- 5) Fragen zur Information über und Partizipation an den jeweiligen Verdichtungsprojekten der 13 Siedlungen¹⁴⁵
- 6) Fragen zur Meinung hinsichtlich der baulichen Verdichtung in der Stadt Zürich im Allgemeinen¹⁴⁶

¹³⁶ Begleitschreiben und Fragebogen liegen unter Anhang 3 und Anhang 4.1- 4.4 vor.

¹³⁷ Siehe hierzu Anhang 4.4. Der Link zum Tool Umfrage Online 2016 befindet sich in den Bemerkungen zu Anhang 4.4.

¹³⁸ Für eine detaillierte Aufstellung der Verteilung und des Rücklaufs der Fragebögen siehe Anhang 5.

¹³⁹ Die Wohnbevölkerung der Stadt Zürich betrug nach Angaben von Statistik Stadt Zürich am Jahresende 2015 410.404 Personen. Vgl. Statistik Stadt Zürich 2016, S. 30.

¹⁴⁰ Für eine detaillierte Aufstellung der Verteilung und des Rücklaufs der Fragebögen siehe Anhang 5.

¹⁴¹ Siehe hierzu Anhang 4.1: Fragebogen, S. 1, Fragen 1-10. Für die Fragen 3 „Was ist Ihre Ausbildung“ und 5 „In welcher Art von Haushalt leben Sie“ wurden die unterschiedlichen Kategorien in Anlehnung an Statistik Stadt Zürich 2012 und Statistik Stadt Zürich 2015c definiert.

¹⁴² Siehe hierzu Anhang 4.2: Fragebogen, S. 2, Frage 11.

¹⁴³ Siehe hierzu Anhang 4.3: Fragebogen, S. 3, Frage 12.

¹⁴⁴ Siehe hierzu Anhang 4.4: Fragebogen, S. 4, Frage 13.

¹⁴⁵ Siehe hierzu Anhang 4.4: Fragebogen, S. 4, Fragen 14-16.

¹⁴⁶ Siehe hierzu Anhang 4.4: Fragebogen, S. 4, Frage 17.

Die Wohnzufriedenheit wurde anhand von 21 Kriterien aus den Bereichen Wohnkosten und Wertentwicklung, Platzverhältnisse und Privatsphäre, Nachbarschaftskontakte und Belebtheit des Quartiers, Aussenflächen und Begrünung, Mobilität und Zentrumsnähe, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten abgefragt.¹⁴⁷ Auf Basis derselben Kriterien beurteilten die Befragten die individuellen Auswirkungen der baulichen Verdichtung. Zum besseren Verständnis in der Bevölkerung wurde die ökonomische Terminologie „Kosten und Nutzen“ im Fragebogen übersetzt in „Vorteile und Nachteile“. Die individuell wichtigsten Punkte aus dem Kriterienkatalog, die auch für die Wohnungswahl entscheidend sind, wurden separat ermittelt. Einzelgewichtungen aller 21 Kriterien durch die Befragten erschienen zu komplex. Die Kriterien wurden im Rahmen der 5 bedeutsamsten Kriterien der Wohnungswahl ermittelt.

Die Information zu und Partizipation an Verdichtungsprojekten wurde erfragt, um Rückschlüsse ziehen zu können, inwiefern sich die Einbindung zur aktiven Information und Partizipation von Seiten privater und genossenschaftlicher Bauherren unterscheidet und welche Bedeutung der Informationspolitik durch die Bewohner beigemessen wird.

Mit den Fragen zur allgemeinen baulichen Verdichtung in der Stadt Zürich ging es darum, die Untergruppen in Bezug auf Positionen zu häufig diskutierten Aspekten der Zersiedelung und Verdichtung zu vergleichen, die in Abschnitt 2.4.4 bereits angesprochen wurden. Explizite Fragen zu unterschiedlichen Positionen von privaten Mietern, Genossenschaftlern und privaten Eigentümern zum Thema Wohnzufriedenheit und Verdichtung wurden bewusst vermieden, um die Gefahr der Manipulation von Antworten in diese Richtung zu verringern. Zudem wurde bewusst versucht, die Fragen möglichst einfach zu halten, um der breiten Zielgruppe gerecht zu werden.

3.2.3 *Analyse des Rücklaufs*

Es ergab sich ein Rücklauf von 585 Antwortbögen, was einer Rücklaufquote von 22% entspricht.¹⁴⁸ Es wurden nur Fragebögen gezählt, die ausreichend ausgefüllt waren, um in der Auswertung berücksichtigt werden zu können. 13% der Befragten nutzten die Möglichkeit der elektronischen Antwort. Der bei weitem grösste Anteil der Fragebögen kam mit der Post zurück.¹⁴⁹ Um einen möglichst guten Rücklauf zu erzielen, wurde für

¹⁴⁷ Für die Auswahl der Kategorien betreffend der Wohnzufriedenheit vgl. Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich o.J., S.13.

¹⁴⁸ Siehe hierzu Anhang 5.

¹⁴⁹ Antwortbögen und Briefumschläge können auf Verlangen vorgelegt werden.

jeden vollständig ausgefüllten und rechtzeitig zurückgeschickten Fragebogen eine Spende von 2 Franken an eine gemeinnützige Organisation in Aussicht gestellt, wobei der zu spendende Maximalbetrag bei 1000 Franken gedeckelt wurde. Die für die Beantwortung der Fragen veranlagte Zeit betrug 10 bis 15 Minuten. Die statistischen Auswertungen erfolgten unter Zuhilfenahme der Programme SPSS und Excel.

Die Analyse des Rücklaufs hinsichtlich der Repräsentativität der Stichprobe ergab folgendes Bild:

Geschlecht: An der Umfrage haben 52,0% Frauen und 48,0% Männer teilgenommen.¹⁵⁰ Der Frauenanteil fällt damit nur geringfügig höher aus, als in der Wohnbevölkerung der Stadt Zürich für das Jahr 2015, in dem er sich auf 50,2% belief.¹⁵¹

Alter: Hinsichtlich der Altersstruktur konnten gemessen am gesamten Rücklauf 1,7% über 80 jährige erreicht werden,¹⁵² was auf vergleichbarer Basis¹⁵³ unter den publizierten 6% für die Stadt Zürich für das Jahr 2015 liegt,¹⁵⁴ aber doch die Position der Betagten zu einem gewissen Teil in den Ergebnissen berücksichtigt. Die am stärksten vertretene Altersgruppe im Rücklauf waren die 18- bis 39-Jährigen mit 46,4%, gefolgt von den 40- bis 59- Jährigen mit 39,2%.¹⁵⁵ Die Anteile der gesamten Wohnbevölkerung der Stadt in diesen Altersgruppen beliefen sich auf 46,1% und 31,9% .

Ausbildungsniveau: Hinsichtlich des Ausbildungsniveaus der Befragten zeigte der Rücklauf mit 61,6% einen überproportional hohen Anteil von Personen, die angaben, über eine Ausbildung an der Fachhochschule, ETH oder Universität zu verfügen.¹⁵⁶ Dies liegt deutlich über den 30,9% der letzten verfügbaren Statistik der Stadt Zürich.¹⁵⁷ 23,5% gaben eine höhere Fach- und Berufsausbildung an. Nur insgesamt 14,9% fielen in die übrigen Kategorien, die gemäss Statistik Stadt Zürich im Jahr 2012 zusammen 57% ausmachten. Im Vergleich zur Wohnbevölkerung der Stadt Zürich zeigt sich damit eine deutliche Verzerrung im Ausbildungsniveau der Befragten mit Rückantwort zugunsten des höchsten Ausbildungsniveaus.

¹⁵⁰ Die Daten können auf Verlangen vorgelegt werden.

¹⁵¹ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2015a.

¹⁵² Siehe hierzu Anhang 7 und Anhang 8.

¹⁵³ Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren wurden nicht befragt, weshalb der statistische Vergleich um diese Altersgruppe angepasst wurde.

¹⁵⁴ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2015a.

¹⁵⁵ Siehe hierzu Anhang 7 und Anhang 8.

¹⁵⁶ Siehe hierzu Anhang 9 und Anhang 10.

¹⁵⁷ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2012.

Anzahl Personen im Haushalt: Ein- und Zwei-Personenhaushalte¹⁵⁸ waren mit insgesamt 52% stark, aber im statistischen Vergleich zur gesamten Wohnbevölkerung unterproportional vertreten (Statistik Stadt Zürich zählte 71,9% entsprechende Haushalte im Jahr 2014).¹⁵⁹ Auf sehr grosse Haushalte inklusive Wohngemeinschaften mit 5 und mehr Personen entfielen 9,4%.¹⁶⁰

Geografische Verteilung nach Stadtkreisen: Die geografische Verteilung des Rücklaufs über die unterschiedlichen Stadtkreise Zürichs wurde bereits durch die notwendige Vorauswahl der 13 Siedlungen aus dem vorhandenen 30 Siedlungsbeispielen eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der übrigen Schichtungsfaktoren Bautypologie, Dichte und Rechtsform der Bauherrn wurde jedoch eine möglichst breite Streuung über die Stadt angestrebt.¹⁶¹ Der Rücklauf pro Siedlung und Stadtkreis geht im Detail aus Anhang 5 und Anhang 6 hervor. Abbildung 1 veranschaulicht den Rücklauf nach Stadtkreisen grafisch:

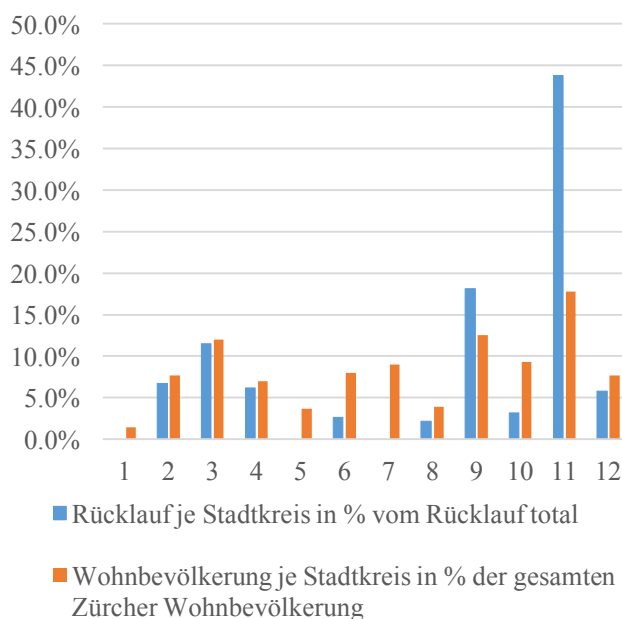


Abbildung 1: Umfragerücklauf nach Stadtkreisen

Vgl. Statistik Stadt Zürich 2015b zu den Zahlen der Zürcher Wohnbevölkerung.

¹⁵⁸ Zweipersonenhaushalte umfassen in diesem Fall im Vergleich mit den Definitionen von Statistik Stadt Zürich Zweipersonenhaushalte, Ehepaare ohne Kinder, eingetragene Paare ohne Kinder. Vgl. Statistik Stadt Zürich 2015c.

¹⁵⁹ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2015c.

¹⁶⁰ Siehe hierzu Anhang 11 und Anhang 12 sowie Anhang 13 und Anhang 14.

¹⁶¹ Siehe hierzu auch die Geografische Lage der 13 Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich in Anhang 2 und die detaillierten Zahlen zum Umfragerücklauf nach Stadtkreisen in Anhang 6.

Die Stadtkreise 1, 5 und 7 waren in der Umfrage nicht vertreten, da für diese Kreise keine Siedlungsbeispiele für verdichtetes Wohnen aus der genannten Quelle vorlagen. Sie machen zusammen jedoch nur einen relativ geringen Bevölkerungsanteil von 14,1% in der Stadt Zürich aus. Für die drei prozentual am stärksten bevölkerten Kreise 11, 9 und 3 gab es entsprechend ihrer Rangfolge nach Wohnbevölkerungsanteilen den höchsten Rücklauf. Allerdings war Kreis 11 mit 43,8% deutlich überproportional vertreten, was unter anderem mit einer überproportional hohen Anzahl von Wohneinheiten in den untersuchten Siedlungen dieses Kreises zusammenhing. Der Rücklauf aus den Kreisen 2, 3, 4 und 8 verhielt sich weitgehend proportional zur Bevölkerungsstärke der Kreise. Über die unterschiedlichen Stadtkreise Zürichs ergab sich somit eine soziale Diversifizierung der Befragten. Dies wird durch die vorangehenden Auswertungen des Rücklaufs gestützt. Es bleibt jedoch die Einschränkung, dass sich die Umfrage nur an die Teile der Wohnbevölkerung richtete, die über ein ausreichendes Verständnis der deutschen Sprache verfügen. Auch ist der weniger gut ausgebildete Anteil der Zürcher Wohnbevölkerung unterproportional vertreten.

Eigentumsverhältnisse: 95,6% der Befragten aus dem Rücklauf sind Mieter, wovon auf die Genossenschaftsmitglieder der höchste Anteil von 54,4% (318 Antworten) entfiel und auf die privaten Mieter 41,2% (241 Antworten). Der Anteil der Eigentümer war mit 4,4% tief (26 Antworten).¹⁶² In Hinblick auf die Eingrenzung der Befragung auf verdichtete Wohnsiedlungen und deren Nachbarschaften erstaunt es jedoch nicht, dass hier der Anteil der Mieter überproportional hoch ausfällt.

3.3 Wohnzufriedenheit und Auswirkungen der Verdichtung

Der vorliegende Abschnitt fasst die wichtigsten Erkenntnisse aus der Befragung zu den individuellen Kosten-Nutzen-Einschätzungen der Befragten im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung zusammen. Individuelle Kosten und Nutzen werden hier nicht als rein finanzielle Grössen betrachtet, sondern umfassen im weitesten Sinne sowohl finanzielle wie auch nicht finanzielle, das heisst z.B. soziale oder auch sinnlich-emotionale Aspekte. Wie in Abschnitt 2.1.2 erläutert wurde, beeinflusst auch die Wahrnehmung des sozialen Lebens das Dichte-Empfinden der Bevölkerung. Sinnliche

¹⁶² Die Daten können auf Anfrage vorgelegt werden.

Faktoren spielen somit eine wesentliche Rolle in dem individuellen Erleben des verdichteten Wohnumfelds. Als vorteilhaft empfundene Auswirkungen der Verdichtung auf die Wohnzufriedenheit werden für das Individuum als nutzenstiftend verstanden. Nachteilige Auswirkungen verursachen gemäss diesem Verständnis finanzielle und nicht-finanzielle Kosten für den Einzelnen.

Infolge der individuellen Einschätzung der befragten Personen sind die Antworten und ihre Auswertung immer als Ergebnis einer Vielzahl individueller, subjektiver Sichtweisen zu verstehen. Letztere werden zum Zweck der Analyse in Untergruppen aggregiert betrachtet. Neben der Betrachtung der Ergebnisse über die Gesamtheit der Befragten wird die Analyse nach den Untergruppen Genossenschaftsmitglieder, privater Mieter und privater Eigentümer im Vordergrund stehen. Es wird versucht, sowohl einen Meinungsstand wie auch Meinungsunterschiede aus den befragten Untergruppen zu den individuellen Kosten-Nutzen-Einschätzungen der gebauten Dichte zu gewinnen. Einschränkend bleibt jedoch anzumerken, dass der Wahrheitsgehalt der Antworten nicht überprüfbar ist und bei den Fragen ein gewisser Interpretationsspielraum durch den Befragten in Kauf genommen werden musste.

3.3.1 *Kriterien der Wohnungswahl*

Vor der Auswertung der gegenwärtigen Wohnzufriedenheit und den Auswirkungen der Verdichtung werden im Folgenden die Ergebnisse zu den wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl zusammengefasst.¹⁶³ Sie dienen der Ermittlung der 5 Hauptkriterien, die für die Befragten für ihre Lebensqualität mit Bezug auf ihr Wohnumfeld von besonderer Bedeutung sind. Sie ergaben sich durch individuelle Auswahl der 5 bedeutsamsten Faktoren aus dem Kriterienkatalog, der in gleicher Form für den Themenbereich Wohnzufriedenheit und Auswirkungen der Verdichtung herangezogen wurde.¹⁶⁴

¹⁶³ Siehe hierzu Anhang 4.4: Fragebogen S. 4, Frage 13.

¹⁶⁴ Wohnkosten und Wertentwicklung der Liegenschaft wurden zur Befragung der wichtigsten 5 Kriterien der Wohnungswahl zusammengefasst, womit in diesem Fall nur 20 Aspekte unterschieden wurden.

Als die 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl ergab sich für die *Gesamtheit aller Antworten* über alle drei befragten Untergruppen Genossenschaftsmitglieder, private Mieter und private Eigentümer folgendes Bild:

1. Wohnkosten und/oder Wertentwicklung der eigenen Liegenschaft (71,6% des gesamten Rücklaufs),
2. Platzverhältnisse in der Wohnung (67,9%),
3. Anbindung an den Öffentlichen Verkehr (55,4%),
4. Pendeldauer zur Arbeit (44,3%)
5. Zentrumsnähe (36,9%)

Abbildung 2 zeigt die 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl nach der Anzahl Antworten:

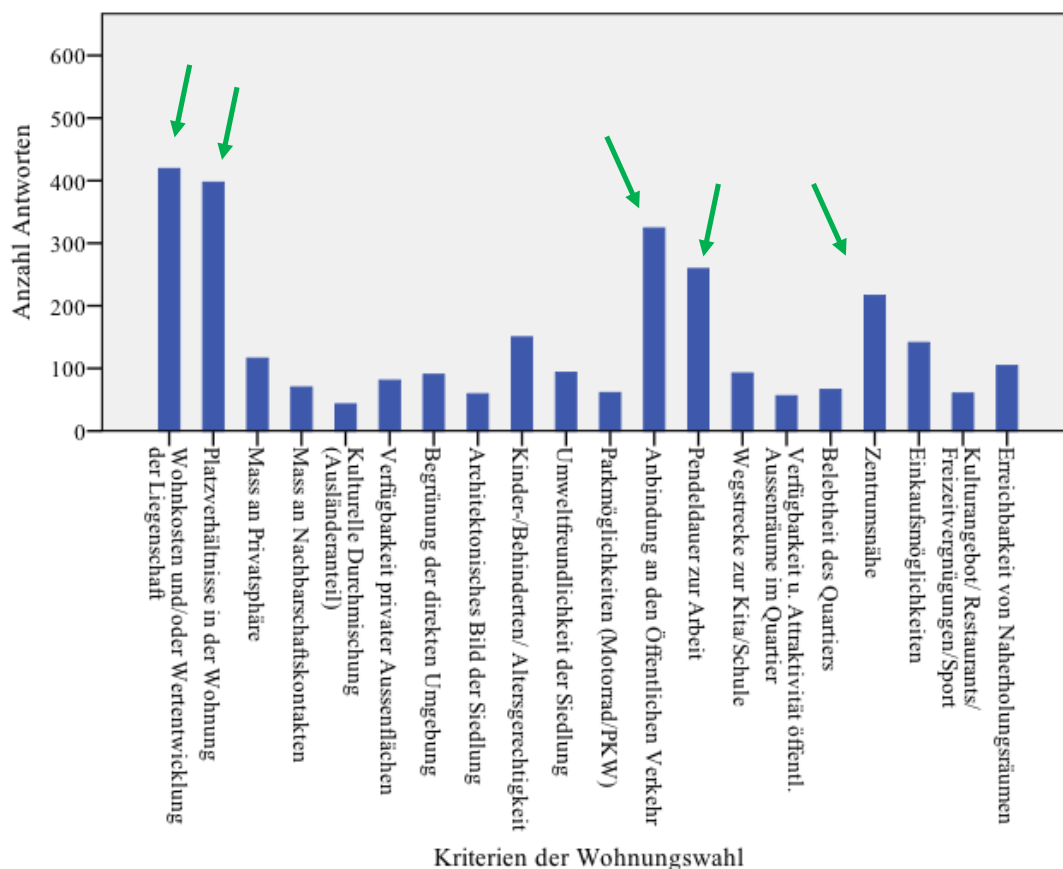


Abbildung 2: Die 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl für die *Gesamtheit* der Antworten (nach Anzahl Antworten)

Werden die Kriterien der Wohnungswahl *nach den Untergruppen*¹⁶⁵ analysiert, fällt auf, dass private Mieter und Eigentümer identische Präferenzen für die 5 wichtigsten Kriterien äusserten: An erster Stelle standen für sie die Platzverhältnisse in der Wohnung (dies galt für 66,4% der Mieter und 88,5% der Eigentümer). Die Wohnkosten folgten hingegen erst an zweiter Stelle. Für die Genossenschaftsmitglieder waren jedoch die Wohnkosten der wichtigste Faktor (78,6%).¹⁶⁶ Zudem fiel auf, dass Genossenschaftsmitglieder hohen Wert auf die Alters-, Kinder- und Behindertengerechtigkeit der Wohnung legten, die bei ihnen mit 33% an 5. Stelle folgte.¹⁶⁷ Private Mieter und Eigentümer gewichteten als 5. Kriterium die Zentrumsnähe höher (48,1% bzw. 46,2%).

In der Auswertung der Kriterien über den 5. Rang hinaus fiel auf, dass das Mass an Privatsphäre für private Mieter und Eigentümer eine relativ bedeutendere Rolle spielte als für die Genossenschaftsmitglieder: 24,9% der privaten Mieter und 34,6% der privaten Eigentümer wählten dieses Kriterium als eines der 5 wichtigsten. Unter den Genossenschaftsmitgliedern entschieden sich lediglich 14,8% hierfür.¹⁶⁸ Die geringste Bedeutung kam insgesamt über alle Untergruppen aggregiert der kulturellen Durchmischung als Auswahlkriterium für die Wohnungswahl zu. Auf sie entfielen 7,4% aller Antworten. Es ist jedoch anzumerken, dass das Ergebnis in diesem Punkt durch die Tatsache beeinflusst sein dürfte, dass die Umfrage ausschliesslich in deutscher Sprache durchgeführt wurde und nicht deutschsprachige Ausländer der Wohnbevölkerung so kaum berücksichtigt werden konnten.

3.3.2 Wohnzufriedenheit

Die Wohnzufriedenheit erfasst die individuelle Zufriedenheit mit der persönlichen Wohnsituation zum Zeitpunkt der Befragung. Sie wird ermittelt anhand der 21 standardisierten Kriterien, welche die Befragten auf einer 6-stufigen Skala entsprechend dem Grad ihrer gegenwärtigen Zufriedenheit bewerten.¹⁶⁹ Für den Fall, dass ein Kriterium als unzutreffend eingestuft wurde, wurde dieses in der Auswertung nicht berücksichtigt.

¹⁶⁵ Siehe hierzu Anhang 15.

¹⁶⁶ Siehe hierzu Anhang 15.

¹⁶⁷ Siehe hierzu Anhang 16.

¹⁶⁸ Siehe hierzu Anhang 16.

¹⁶⁹ Siehe hierzu Anhang 4.2: Fragebogen Seite 2, Frage 11.

Eine erste Betrachtung der Resultate über alle drei Untergruppen zusammen und die 21 Kategorien zeigt, dass die Wohnzufriedenheit der Befragten insgesamt relativ hoch ist: auf der Skala von 1-6 (1 = sehr zufrieden, 2 = zufrieden, 3 = eher zufrieden, 4 = eher unzufrieden, 5 = unzufrieden, 6 = sehr unzufrieden) beträgt der Median der Antworten für 18 von 21 Kriterien „2 = zufrieden“.¹⁷⁰ Am zufriedensten waren die Befragten mit der Anbindung an den Öffentlichen Verkehr und der Wegstrecke zur Kita/Schule. 50% der Antwortenden empfanden diese als „1 = sehr zufriedenstellend“ und 75% als „2 = zufriedenstellend“. Am wenigsten positiv äusserten sich die Bewohner hinsichtlich dem Mass an kulturellem Angebot, Restaurants, Freizeitvergnügen und Sport. Mit einem Median von 3 waren sie aber immer noch „eher zufrieden“.¹⁷¹

Im Folgenden wird die Wohnzufriedenheit nach den Untergruppen analysiert. Um eine sinnvolle Eingrenzung zu erreichen, werden ausschliesslich die 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl betrachtet, welche in der Umfrage ermittelt und im vorangehenden Abschnitt 3.2.3.1 präsentiert wurden. Dieser Vergleich soll einen Hinweis darauf geben, ob es Unterschiede in der gegenwärtigen Wohnzufriedenheit zwischen Genossenschaftsmitgliedern, privaten Mietern und Eigentümern gibt.

3.3.2.1 Wohnkosten

Hinsichtlich des bedeutsamsten Kriteriums der Wohnungswahl, den Wohnkosten, zeigten sich 88,8% aller Befragten im Rücklauf als entweder „sehr zufrieden“, „zufrieden“ oder „eher zufrieden“. Lediglich 11,2% gaben an, dass sie mit den Wohnkosten „eher unzufrieden“, „unzufrieden“ oder „sehr unzufrieden“ seien.¹⁷² Dieses Ergebnis erstaunt auf den ersten Blick in Hinblick auf die geführten Diskussionen in der Stadt Zürich um die Höhe der Wohnkosten.

Ein deutlicher Unterschied zeigt sich indes bezüglich des Zufriedenheitsgrads zwischen Genossenschaftsmitgliedern und privaten Mietern: Während sich 36,7% der Genossenschaftsmitglieder als mit den Wohnkosten „sehr zufrieden“ erklärten, traf dies nur auf 12,2% der privaten Mieter zu.¹⁷³

Wie bezüglich der Wohnkostenzufriedenheit in Abbildung 3 grafisch veranschaulicht wird, sind prozentual die privaten Mieter unter allen unzufriedenen Bewohnern (Skala 4-

¹⁷⁰ Siehe hierzu Anhang 17.

¹⁷¹ Für eine detaillierte Darstellung der Mediane aller 21 Kriterien siehe Anhang 17.

¹⁷² Siehe hierzu Anhang 18 und Anhang 19.

¹⁷³ Siehe hierzu Anhang 24 und Anhang 25.

6) am stärksten vertreten:

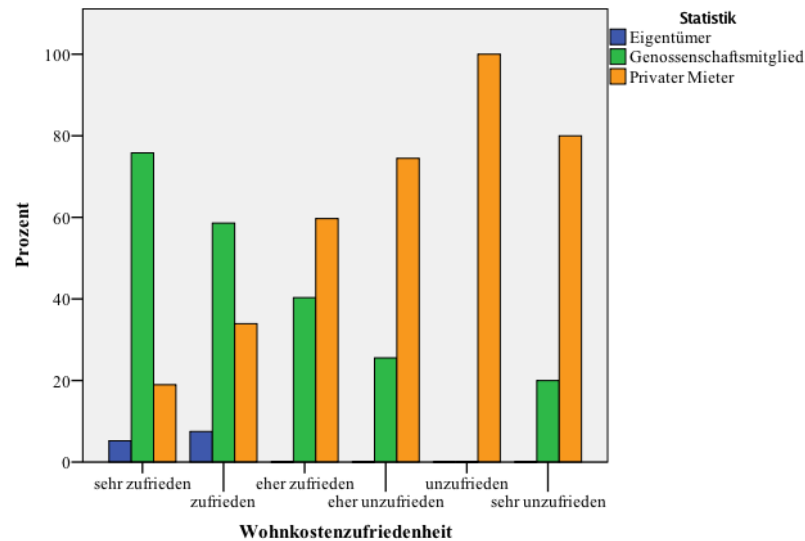


Abbildung 3: Wohnkostenzufriedenheit zwischen den Untergruppen (%)

Innerhalb der Untergruppe der privaten Mieter, machten die unzufriedenen privaten Mieter (Skala 4-6) insgesamt 21,9% aus. Unter den Genossenschaftsmitgliedern gab es insgesamt nur 4,1% unzufriedene (Skala 4-6).¹⁷⁴ Dieser Unterschied wird auch gemessen am Median deutlich: so waren die befragten Genossenschaftsmitglieder mit den Wohnkosten im Median „zufrieden“ (2), die privaten Mieter hingegen nur „eher zufrieden“ (3).¹⁷⁵ Die Untergruppe der privaten Eigentümer waren mit einem Median von 2 ebenfalls zufriedener als die privaten Mieter, was mit dem Blick auf das historisch niedrige Zinsumfeld nicht erstaunt.

3.3.2.2 Platzverhältnisse

Die Platzverhältnisse innerhalb der Wohnung wurden von 83,3% aller Antwortenden als entweder „sehr zufriedenstellend“ (45,8%) oder „zufriedenstellend“ (37,5%) bezeichnet. 12,8% empfanden sie als „eher zufriedenstellend“. Nur ein geringer Anteil von 3,8% war entweder „eher unzufrieden“ oder „unzufrieden“.¹⁷⁶

¹⁷⁴ Siehe hierzu Anhang 18 und Anhang 19.

¹⁷⁵ Siehe hierzu Anhang 31.

¹⁷⁶ Siehe hierzu Anhang 18 und Anhang 20.

Mit Blick auf die drei Untergruppen zeigte sich auch hier ein deutlich höherer Anteil privater Mieter unter den Unzufriedenen als Genossenschaftsmitglieder oder Eigentümer (auf der Skala von 4-6). Die privaten Mieter machten 56,3% bzw. 83,3% der „eher unzufriedenen“ und „unzufriedenen“ Bewohner aus. Die Genossenschaftsmitglieder kamen hier lediglich auf 43,8% und 16,7%.¹⁷⁷ Die privaten Eigentümer waren unter den Unzufriedenen gar nicht vertreten.¹⁷⁸

Insgesamt blieb der Anteil derjenigen, die die Platzverhältnisse bemängelten, jedoch relativ gering: nur auf 5,9% aller antwortenden privaten Mieter und 2,5% der Genossenschaftsmitglieder traf dies zu. Letztere waren zu 50,5% mit den Platzverhältnissen sehr zufrieden. Auch die privaten Eigentümer waren im Median „sehr zufrieden“. Der private Medianmieter war „zufrieden“. Abbildung 4 veranschaulicht diese Unterschiede:

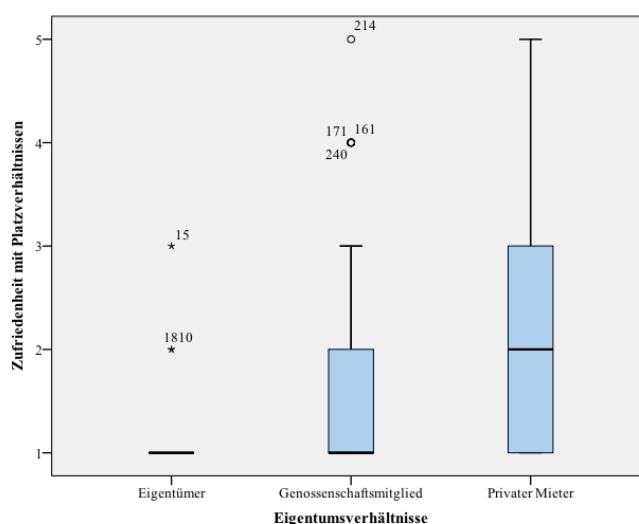


Abbildung 4: Zufriedenheit mit den Platzverhältnissen – Median pro Untergruppe

Bewertungsskala: 1 = sehr zufrieden, 2 = zufrieden, 3 = eher zufrieden
4 = eher unzufrieden, 5 = unzufrieden, 6 = sehr unzufrieden.

3.3.2.3 Anbindung an den Öffentlichen Verkehr

Die Zufriedenheit mit der Anbindung an den Öffentlichen Verkehr ist über alle drei Untergruppen relativ hoch. Als „sehr zufrieden“ bezeichneten sich 50,6% aller

¹⁷⁷ Siehe hierzu Anhang 30.

¹⁷⁸ Siehe hierzu Anhang 18 und Anhang 30.

Antwortenden. „Zufrieden“ waren 31,7%.¹⁷⁹ Hier wiesen die privaten Mieter innerhalb ihrer Untergruppe eine höhere Zufriedenheit auf als Genossenschaftsmitglieder: 88,4% gaben an, „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“ zu sein, während dies auf 77,2% der Genossenschaftsmitglieder zutraf. Der Anteil der „eher unzufriedenen“, „unzufriedenen“ oder „sehr unzufriedenen“ war mit 9,1% bei den Genossenschaftsmitgliedern am höchsten. Die kleine Untergruppe der privaten Eigentümer waren zu 88,5% „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“.¹⁸⁰ Medianmieter und Medianeigentümer bezüglich der ÖV-Anbindung waren sehr zufrieden (1). Die Genossenschaftsmitglieder waren im Mittel mit einem Median von 2 zufrieden, wie auch aus Abbildung 5 ersichtlich ist:

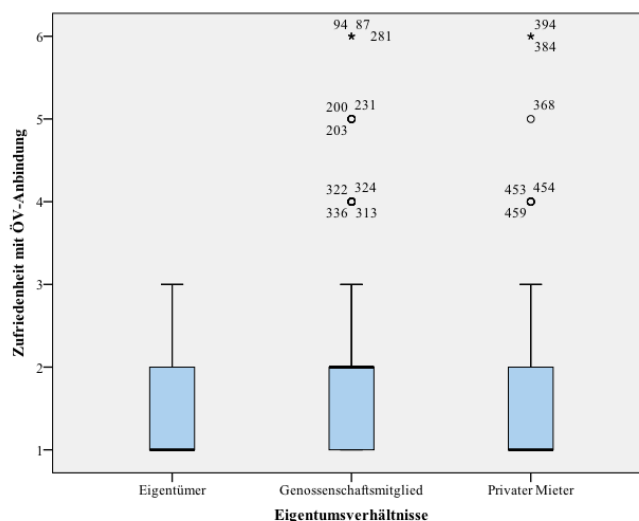


Abbildung 5: Zufriedenheit mit der Anbindung an den Öffentlichen Verkehr – Median pro Untergruppe

Bewertungsskala: 1 = sehr zufrieden, 2 = zufrieden, 3 = eher zufrieden
4 = eher unzufrieden, 5 = unzufrieden, 6 = sehr unzufrieden.

3.3.2.4 Pendeldauer zur Arbeitsstelle

Auch die Pendeldauer zur Arbeitsstelle wurde von 73,4% der Antwortenden als überwiegend „sehr zufriedenstellend“ oder „zufriedenstellend“ beurteilt.¹⁸¹ Die Unterschiede zwischen den drei Untergruppen waren hier geringer. Die Genossenschaftsmitglieder zeigten sich gegenüber den privaten Mietern und

¹⁷⁹ Siehe hierzu Anhang 24 und Anhang 27.

¹⁸⁰ Siehe hierzu Anhang 24 und Anhang 27.

¹⁸¹ Siehe hierzu Anhang 18 und Anhang 22.

Eigentümern zwar etwas weniger zufrieden und bemängelten zu 10,3% die Pendeldauer. Diese lag jedoch recht nahe an den 9,2% der privaten Mieter.¹⁸² Unter den privaten Eigentümern gab es keine Unzufriedenen. Im Median (2) waren alle drei Untergruppen mit der Pendeldauer „zufrieden“.¹⁸³

3.3.2.5 Zentrumsnähe

Mit der Entfernung zum Stadtzentrum waren 84,9% der Antwortenden entweder „sehr zufrieden“, „zufrieden“ oder „eher zufrieden“.¹⁸⁴ Im Mittel waren private Mieter, Genossenschaftsmitglieder und private Eigentümer „zufrieden“ (Median von 2).¹⁸⁵ Jedoch war unter den Unzufriedenen der Anteil der Genossenschaftsmitglieder in diesem Fall deutlich höher als für die übrigen 4 Wohnkriterien. So waren 17,7% der Genossenschaftsmitglieder unzufrieden über die Skala von 4-6.¹⁸⁶

3.3.3 *Kosten und Nutzen der Verdichtung*

In einem Markt des knappen Gutes Boden, wo unterschiedliche Interessengruppen um die Nutzung des Bodens konkurrieren, steht auch die Wohnbevölkerung im politischen und ökonomischen Wettbewerb um den Faktor Boden. Ziel- und Interessenkonflikte unterschiedlicher Arten der Bodennutzung, der Bebauungsdichte und Mobilität produzieren Gewinner und Verlierer im Verteilungskampf um finanzielle und materielle Ressourcen, wenn keine Kostenwahrheit in der Produktion externer Effekte oder effiziente Ausgleichsmechanismen erreicht werden können. Dies gilt auch für die Auswirkungen der baulichen Verdichtung. Im Anschluss an die Untersuchung zu den wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl sowie der gegenwärtigen Wohnzufriedenheit, werden im Folgenden die Einschätzungen nach den Auswirkungen der städtebaulichen Verdichtung für die drei Untergruppen private Mieter, Genossenschaftsmitglieder und private Eigentümer betrachtet. Wird das Wachstum nach innen als vorteilhaft empfunden, d.h. erhöht es den individuellen Nutzen des Einzelnen oder überwiegen die individuellen Kosten? Weisen die Umfrageergebnisse auf Gewinner und Verlierer unter diesen Gruppen in Fragen der baulichen Verdichtung hin? Diese Fragen werden im Zentrum des Kapitels stehen.

¹⁸² Siehe hierzu Anhang 24 und Anhang 28.

¹⁸³ Siehe hierzu Anhang 32.

¹⁸⁴ Siehe hierzu Anhang 18 und Anhang 23.

¹⁸⁵ Siehe hierzu Anhang 33.

¹⁸⁶ Siehe hierzu Anhang 24 und Anhang 29.

Die graphische Darstellung in Abbildung 6 übernimmt alle 21 Kriterien zur Erfassung der Wohnzufriedenheit und zeigt die individuellen Einschätzungen zu den Verdichtungs Auswirkungen für die Gesamtheit der Antwortenden. Sie zeigt, dass die Summe aus „vorteilhaft“ empfundenen sowie „nicht spürbaren“ Auswirkungen die als „nachteilig“ empfundenen Auswirkungen für alle abgefragten 21 Kriterien übersteigt. Zusammenfassend heisst das, dass die Gesamtheit der Antwortenden die bauliche Verdichtung hinsichtlich dieser Aspekte als nutzenstiftend oder zumindest „nicht spürbar“ empfindet.

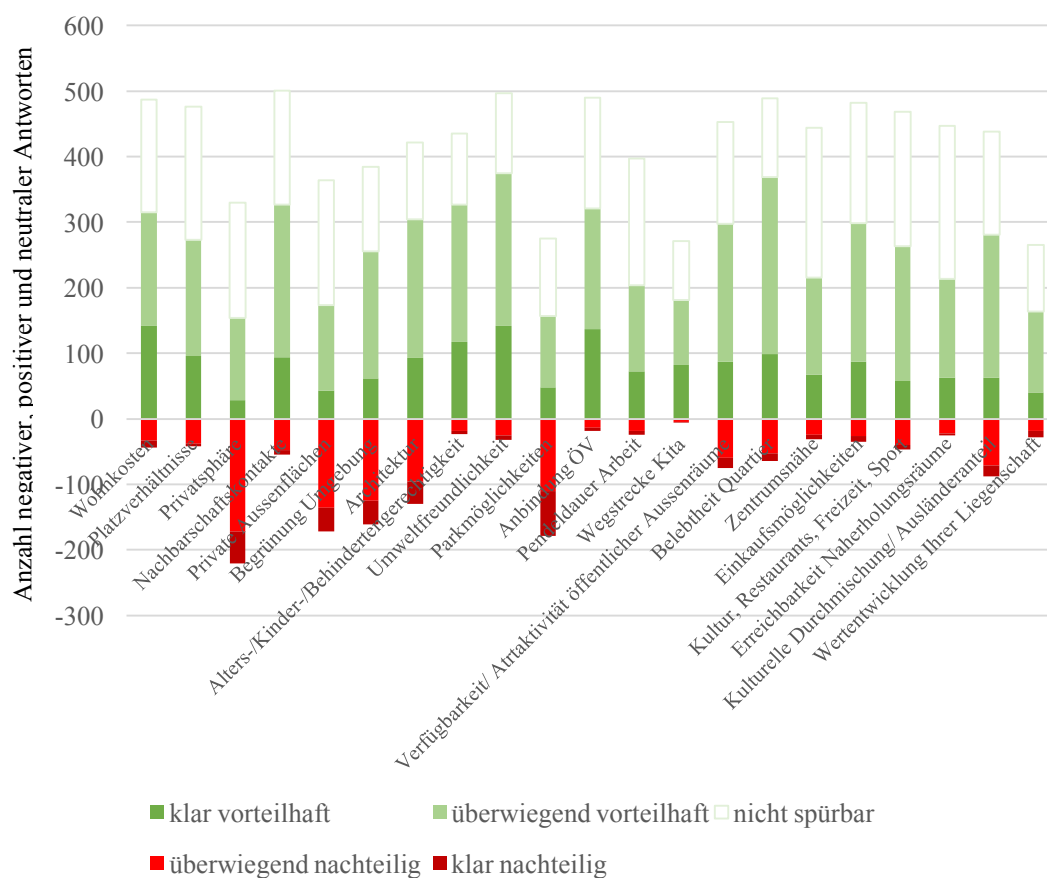


Abbildung 6: Auswirkungen der Verdichtung auf die 21 Kriterien der Wohnzufriedenheit für die Gesamtheit der Antworten (nach Anzahl Antworten)

Bemerkung: Abbildung 6 zeigt die Anzahl der Antworten durch die befragten Personen. In die Berechnung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses sind die Antworten „nicht spürbar“ nicht einfließen.

Bei ausschliesslicher Betrachtung aller positiven und aller negativen Antworten ergeben sich 2 Kriterien, die von den Befragten überwiegend negativ beurteilt wurden:

- 1) die Auswirkungen der baulichen Verdichtung auf die Privatsphäre (netto 67 negative Antworten)
- 2) die Auswirkungen der baulichen Verdichtung auf die Parkmöglichkeiten für PKW und Motorrad (netto 22 negative Antworten)

Ein knappes Resultat ergibt sich für die Verfügbarkeit privater Aussenflächen (netto 1 positive Antwort). Einschränkungen in der persönlichen Privatsphäre und unzureichende Parkmöglichkeiten erscheinen somit für die Gesamtheit der Befragten als die dominierenden Kosten der Verdichtung. Privatsphäre, Parkplätze und private Aussenflächen fallen jedoch nicht unter die 5 Kriterien der Wohnungswahl, die von der Mehrzahl der Befragten als prioritär angegeben wurden.

Mit Blick auf die 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl in Abbildung 6, d.h. den Wohnkosten, Platzverhältnissen, der Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, der Pendeldauer zur Arbeitsstelle und der Zentrumsnähe überwiegen die positiven Auswirkungen der Verdichtung deutlich. Insgesamt zeichnet sich damit ein überwiegend positives Bild ab, dem zufolge die Mehrheit der Befragten im Rücklauf aus der erlebten Verdichtung der eigenen Umgebung einen erhöhten Nutzen zieht.

Eine Betrachtung der drei Untergruppen zeigt im Folgenden, dass die Genossenschaftsmitglieder den höchsten gefühlten Nutzen aus der Verdichtung ihres Wohnumfeldes ziehen, wenn es um die 5 bedeutendsten Kriterien der Wohnungswahl geht.

3.3.3.1 Auswirkungen auf die Wohnkosten

78,3% der Antworten aller Genossenschaftsmitglieder bewerteten die Auswirkungen auf die Wohnkosten als klar oder überwiegend vorteilhaft und erreichten damit einen Median von 2. Im Mittel schätzten sie damit die Auswirkungen der Verdichtung auf die Wohnkosten als überwiegend vorteilhaft ein.¹⁸⁷ Diese Einschätzung wurde von Seiten der privaten Mieter und Eigentümer lediglich durch 35,4% bzw. 35% der Befragten geteilt. 50,2% der Mieter und 50% der Eigentümer meinten hingegen, keine Auswirkungen auf ihre Wohnkosten durch die Verdichtung zu spüren. 14,5% der Mieter

¹⁸⁷ Siehe hierzu Anhang 35 und Anhang 49.

und 15% der Eigentümer beurteilten die Auswirkungen der Verdichtung ihres Umfelds als nachteilig für ihre Wohnkosten.¹⁸⁸ Im Unterschied zu den Genossenschaftsmitgliedern wiesen die privaten Mieter und Eigentümer entsprechend nur einen Median von 3 auf („nicht spürbar“).¹⁸⁹ Abbildung 7 veranschaulicht die unterschiedlichen Verhältnisse grafisch:

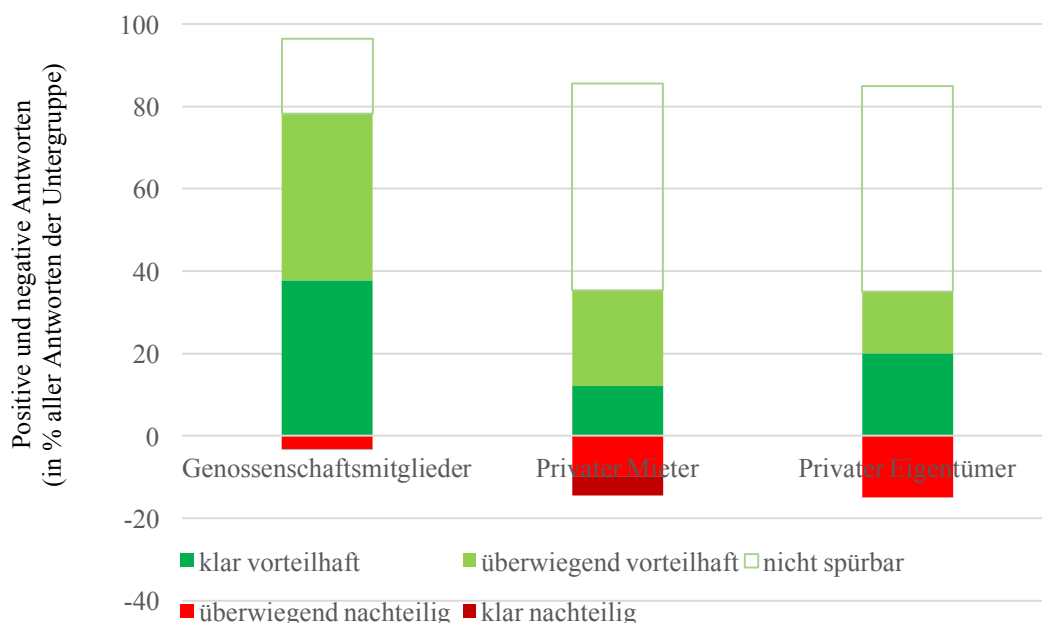


Abbildung 7: Auswirkungen der Verdichtung auf die Wohnkosten innerhalb der Untergruppe (%)

Zudem fiel auf, dass ein überproportional hoher Anteil der negativen Einschätzungen aus der Nachbarschaft kommt. 23,2% der Nachbarn erklärten die Auswirkungen der Verdichtung auf ihre Wohnkosten als überwiegend nachteilig und 3,8% als klar nachteilig.¹⁹⁰ Die Nachbarn machten jedoch nur 13,3% aller Antworten aus. Eine Analyse unter den Siedlungsbewohnern zeigt, dass diejenigen, die bereits vor der baulichen Verdichtung der Siedlung in der ehemaligen Überbauung oder der direkten Umgebung wohnten, die Auswirkungen auf die Wohnkosten ebenfalls überproportional als nachteilig sahen (14,5% überwiegend nachteilig, 2,2% klar nachteilig).¹⁹¹

¹⁸⁸ Siehe hierzu Anhang 35.

¹⁸⁹ Siehe hierzu Anhang 49.

¹⁹⁰ Siehe hierzu Anhang 42.

¹⁹¹ Siehe hierzu Anhang 38.

3.3.3.2 Auswirkungen auf die Platzverhältnisse

Der grösste Nutzen aus der baulichen Verdichtung scheint auch in Hinblick auf die Platzverhältnisse bei den Genossenschaftsmitgliedern anzufallen. Sie äusserten sich mit einer deutlichen Mehrheit von 61,8% positiv. Die privaten Mieter sahen mit 50% überwiegend keine spürbaren Auswirkungen.¹⁹² Einen persönlichen Nutzen aus der Verdichtung gaben 39,9% von ihnen an. Unter den privaten Mietern fiel der Anteil mit negativen Auswirkungen mit 10,1% am höchsten aus. Die Eigentümer beurteilten die Auswirkungen der Verdichtung hinsichtlich der Platzverhältnisse zu 52,6% positiv.¹⁹³

Diese Unterschiede zwischen den Untergruppen werden in Abbildung 8 dargestellt.

Sowohl alte wie neue Siedlungsbewohner zogen hinsichtlich der Platzverhältnisse aus der Verdichtung deutlichen Nutzen. 53,4% der alten Siedlungsbewohner äusserten sich positiv. Hingegen waren es nur 9,9%, für die sich die Verdichtung in diesem Punkt nachteilig auswirkte. Von den neuen Bewohnern der Siedlung empfanden 7,5% die Entwicklung als nachteilig.¹⁹⁴

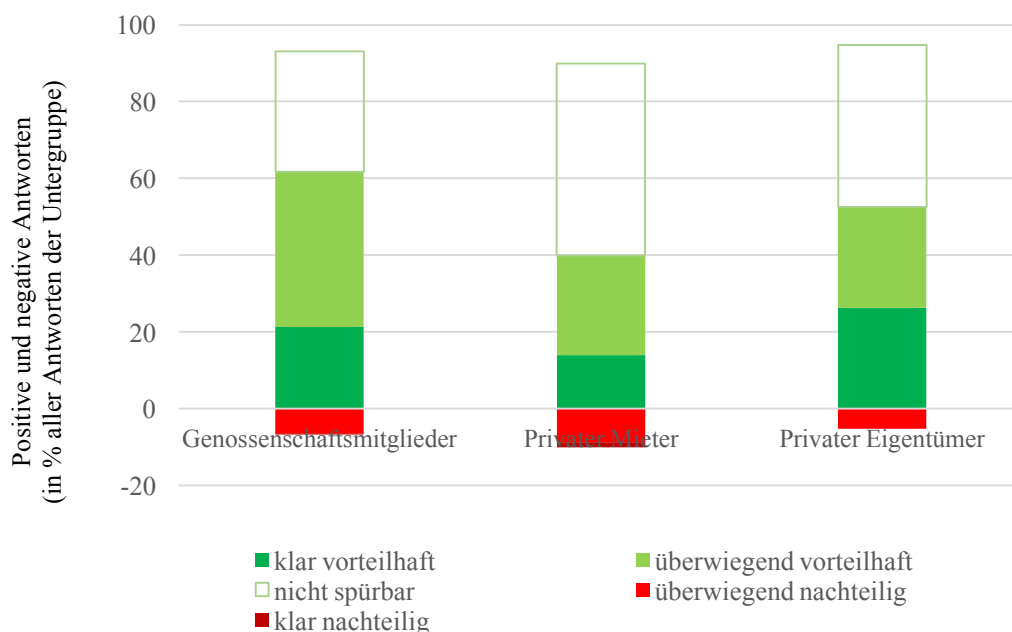


Abbildung 8: Auswirkungen der Verdichtung auf die Platzverhältnisse innerhalb der Untergruppe (%)

¹⁹² Siehe hierzu auch den Median in Anhang 50.

¹⁹³ Siehe hierzu Anhang 35.

¹⁹⁴ Siehe hierzu Anhang 39.

3.3.3.3 Auswirkungen auf die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr

Die Auswirkungen der baulichen Verdichtung auf die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr stiftet nach den vorliegenden Antworten für alle Untergruppen mehrheitlich Nutzen. Den über die Untergruppe aggregiert höchsten Nutzen erklärten wiederum die Genossenschaftsmitglieder zu empfinden, die mit 69,8% der Antworten klar oder überwiegend vorteilhafte Auswirkungen angaben. Dies war für private Mieter und Eigentümer zu 55,7% respektive 50% der Fall. Den bedeutendsten Anteil negativ Betroffener verzeichneten die privaten Eigentümer mit 9%,¹⁹⁵ wie aus Abbildung 9 ersichtlich ist.

Im Mittel schätzten alle drei Untergruppen die Auswirkungen auf die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr als „eher vorteilhaft“ ein.¹⁹⁶

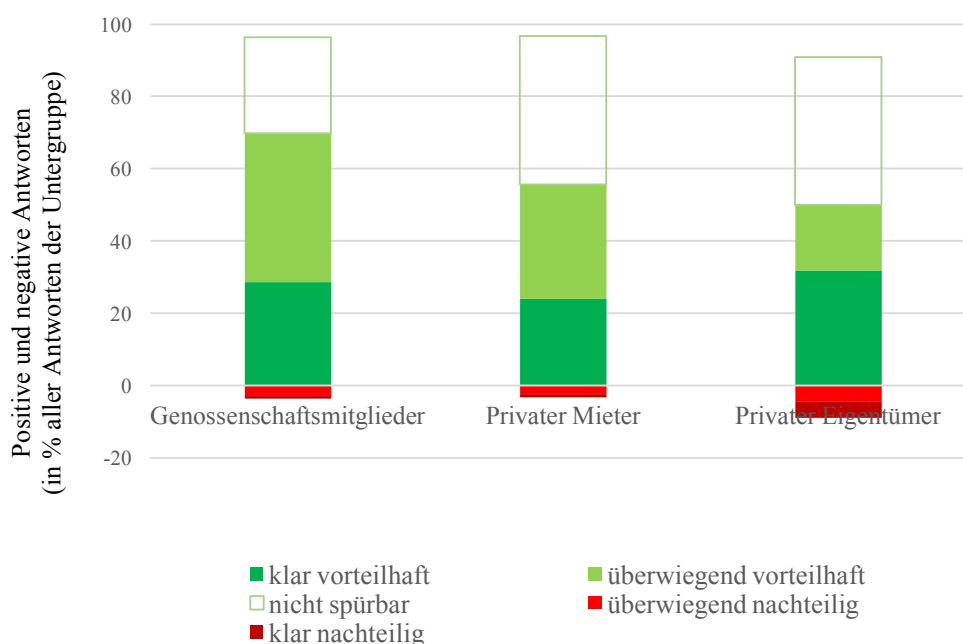


Abbildung 9: Auswirkungen der Verdichtung auf die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr innerhalb der Untergruppe (%)

Die Unterscheidung zwischen alten und neuen Siedlungsbewohnern zeigt, dass die neuen Bewohner die positiven Auswirkungen auf den Öffentlichen Verkehr höher einschätzen

¹⁹⁵ Siehe hierzu Anhang 35.

¹⁹⁶ Siehe hierzu Anhang 51.

als die alten Bewohner (jeweils gemessen an dem prozentualen Anteil ihrer positiven Antworten).¹⁹⁷

3.3.3.4 Auswirkungen auf die Pendeldauer zur Arbeitsstelle

Auf die Pendeldauer wirkt sich die bauliche Verdichtung des Wohnumfelds für die Mehrzahl der Antwortenden (45,8%) nicht spürbar aus.¹⁹⁸ Dies traf in erster Linie auf die privaten Mieter und Eigentümer zu, wie der Median von 3 für diese beiden Untergruppen bestätigt.¹⁹⁹ Den höchsten Nutzen zogen gemessen an der Anzahl positiver und negativer Antworten auch hier die Genossenschaftsmitglieder aus der Verdichtung. Sie gaben mit 51,8% der Antworten innerhalb ihrer Untergruppe an, dass sich die bauliche Verdichtung für ihre Pendeldauer positiv bemerkbar mache. Im Mittel profitierten sie mit einem Median von 2,5 etwas mehr als die privaten Mieter und Eigentümer.

Für die Mehrzahl (50,9%) der alten Siedlungsbewohner führt die bauliche Verdichtung in ihrem direkten Umfeld zu keiner spürbaren Veränderung ihrer Pendeldauer zur Arbeit. Einen persönlichen Nutzen infolge klar vorteilhafter oder überwiegend vorteilhafter Auswirkungen bestätigten 44,5% gegenüber 49,9% der neuen Bewohner.²⁰⁰

3.3.3.5 Auswirkungen auf die Zentrumsnähe

Die Auswirkungen der baulichen Verdichtung auf die Nähe zum Zentrum beurteilen die Mehrheit der Befragten über alle Untergruppen als nicht spürbar (48,2%). 45,3% sehen auch hier einen positiven Nutzen.²⁰¹ Eigentümer (52,4%) und Genossenschaftsmitglieder (47%) dominieren in diesem Fall vor den privaten Mietern (42,3%). Negative Auswirkungen sahen in diesem Punkt vor allem die Genossenschaftsmitglieder (8,9%).²⁰² Im Mittel hatte die Verdichtung für die Genossenschaftsmitglieder jedoch keine spürbaren Auswirkungen auf die Zentrumsnähe (Median von 3). Lediglich die privaten Eigentümer gaben im Mittel vorteilhafte Auswirkungen an (Median von 2).²⁰³

Eine zusammenfassende Grafik zur Veranschaulichung der Kosten- und Nutzen-Verteilungen über alle 21 Kriterien für die Untergruppen Genossenschaftsmitglieder, private Mieter und Eigentümer liefern Anhang 43 bis 45.

¹⁹⁷ Siehe hierzu Anhang 41.

¹⁹⁸ Siehe hierzu Anhang 35 und Anhang 36.

¹⁹⁹ Siehe hierzu Anhang 52.

²⁰⁰ Siehe hierzu Anhang 40.

²⁰¹ Siehe hierzu Anhang 35 und Anhang 37.

²⁰² Siehe hierzu Anhang 35 und Anhang 37.

²⁰³ Siehe hierzu Anhang 53.

3.4 Information und Partizipation der Wohnbevölkerung

Transparenz, d.h. das Ausmass an verfügbarer Information zu Wohnbauprojekten und Stadtentwicklung sowie die Möglichkeit zur Partizipation beeinflussen die Meinungsbildung in der betroffenen Bevölkerung. Unter dieser Annahme wurden drei Fragen in den Fragebogen integriert, die über die Informationspolitik der Bauherren zu den baulichen Verdichtungsmassnahmen Auskunft geben sollten. Ausserdem wurden Nachbarn und Bewohner der gewählten Siedlungen zu ihrer Zufriedenheit und ihrem Interesse an aktiver Informationspolitik und Partizipation befragt.

Die Anzahl an Antworten auf diese Fragen sind im Vergleich zum gesamten Rücklauf deutlich geringer ausgefallen als für die übrigen Fragen der Untersuchung, was sich zum einen damit erklären lässt, dass 73% der Befragten im Rücklauf erst nach der Fertigstellung der Siedlungen eingezogen sind.²⁰⁴ Zum anderen signalisiert eine relativ geringe Antwortzahl für diesen Fragenblock möglicherweise ein geringeres Interesse bzw. eine geringere Relevanz dieses Aspektes für die Befragten.

3.4.1 *Ausmass und Art von Information und Partizipation*

In diesem Abschnitt galt es in Erfahrung zu bringen, ob die Wohnbevölkerung im Vorfeld der Verdichtung ihrer Siedlung proaktiv informiert wurde, zur Partizipation eingeladen wurde und durch welche Quellen dies geschehen ist. Es waren eine oder mehrere Antworten möglich. Der grösste Anteil der Antwortenden (33,3%) gab an, dass die Frage nach proaktiver Information für sie entweder nicht relevant oder nicht von Interesse gewesen sei. 29,9% erklärten, nicht informiert worden zu sein. Aus den verbleibenden Angaben lässt sich schliessen, dass die Genossenschaften die aktivste Informationspolitik betrieben haben (27,4% der Antworten)²⁰⁵. In Hinblick auf die besondere Stellung der Genossenschaften gegenüber ihren Mitgliedern verwundert dieses Ergebnis nicht, da anzunehmen ist, dass eine regelmässige Kommunikation stattfindet.²⁰⁶

Mit 3,4% nur unterdurchschnittlich schnitten in dieser Umfrage private Bauherren und Immobilienentwickler hinsichtlich ihrer aktiven Rolle in der Information und Kommunikation ihres Verdichtungsprojektes ab.²⁰⁷ Es bleibt jedoch anzumerken, dass

²⁰⁴ Die Daten können auf Anfrage vorgelegt werden.

²⁰⁵ Siehe hierzu Anhang 54.

²⁰⁶ Die Wohnbaugenossenschaft ist eine Gesellschaft mit dem Ziel, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

²⁰⁷ Siehe hierzu Anhang 54.

diese Angaben mit Vorsicht gelesen werden müssen, da sie auf den subjektiven Einschätzungen und Erinnerungen der Befragten beruhen. Zudem waren Wohnsiedlungen unterschiedlicher Bauherren mit einer sehr unterschiedlichen Anzahl an Wohneinheiten und damit Befragten in der Umfrage vertreten.

Als Mittel der proaktiven Kommunikation wurden nach Angaben der befragten Bewohner und Nachbarn vor allem Informationsveranstaltungen (143 Antworten/ 24,4%) und persönliche schriftliche Mitteilungen genutzt (102 Antworten/17,4%). Die Möglichkeit zur aktiven Partizipation, d.h. dem Einbringen von Bedenken und Ideen oder der aktiven Mitgestaltung wurde lediglich durch 63 Befragte (10,8%) bestätigt.²⁰⁸

3.4.2 *Zufriedenheit mit Information und Partizipation*

Der Grad der Zufriedenheit der Bewohner und Nachbarn mit der Informationspolitik zur Siedlungsverdichtung sowie den Möglichkeiten zur Partizipation wurde wiederum auf einer Skala von 1-6 (1 = sehr zufrieden, 2 = zufrieden, 3 = eher zufrieden, 4 = eher unzufrieden, 5 = unzufrieden, 6 = sehr unzufrieden) gemessen.

Wie aus Abbildung 9 auf folgender Seite ersichtlich ist, war die Informationszufriedenheit gemessen am Median bei den Genossenschaftsmitgliedern mit einem Wert von 2 am höchsten. Die Mediane der privaten Mieter und Eigentümer beliefen sich in beiden Fällen auf einen Wert von 3. Das Median-Genossenschaftsmitglied war folglich „zufrieden“ mit der Informationspolitik, der private Median-Mieter und Median-Eigentümer war „eher zufrieden“.

²⁰⁸ Siehe hierzu Anhang 55.

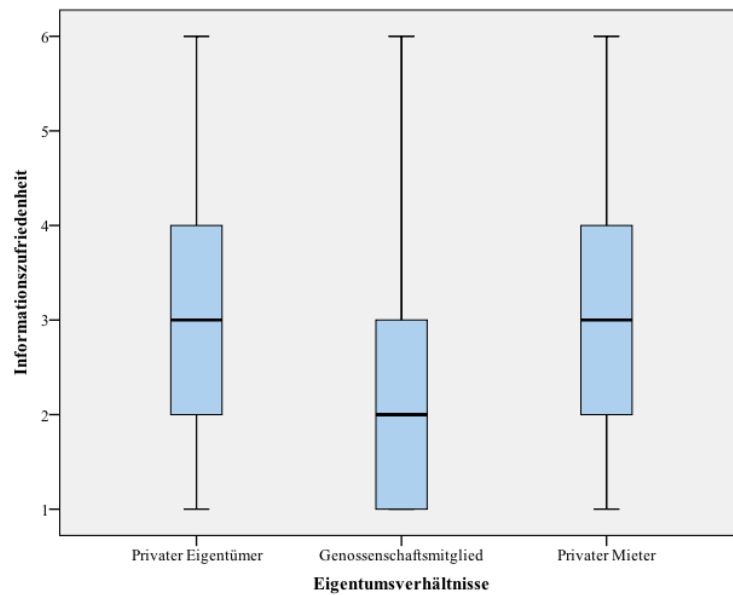


Abbildung 10: Zufriedenheit mit der Informationspolitik – Median pro Untergruppe

Bewertungsskala: 1= sehr zufrieden, 2 = zufrieden, 3 = eher zufrieden
4 = eher unzufrieden, 5 = unzufrieden, 6 = sehr unzufrieden.

In Hinblick auf die Möglichkeiten zur Partizipation, d.h. dem Einbringen von Bedenken und Ideen in die Entwicklung und den Bau der Siedlungen zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen der Zufriedenheit von privaten Eigentümern und Mietern. Während erstere mit einem Median von 3 „eher zufrieden“ waren, zeigten sich die privaten Mieter als „eher unzufrieden“ (Median von 4). Die Genossenschaftsmitglieder waren mit der Partizipation zufrieden (Median von 2).²⁰⁹ Die Median-Nachbar der Siedlungen war in Hinblick auf seine Information „eher zufrieden“, bezüglich seiner Möglichkeiten zur Partizipation bei den Verdichtungsprojekten jedoch „eher unzufrieden“ (Median von 4).²¹⁰ Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die befragten Genossenschaftsmitglieder mit der Informationspolitik und den Möglichkeiten zur Meinungsäußerung und Mitgestaltung durch die Genossenschaften als Bauherren im Mittel zufrieden sind. Es bleibt jedoch das Risiko der statistischen Verzerrung aufgrund von Klumpenbildungen durch Bewohner gleicher Wohnsiedlungen mit ähnlichen

²⁰⁹ Siehe hierzu Anhang 57.

²¹⁰ Siehe hierzu Anhang 58. Angaben zum Median betreffend der Informationszufriedenheit der Nachbarschaft können auf Anfrage vorgelegt werden.

Erfahrungen und Meinungen.

3.5 Politische Positionen zur Verdichtung in der Stadt Zürich

Zum Abschluss der Umfrage wurden die Bewohner der gewählten Siedlungen zu ihrer Position hinsichtlich bestimmter Aussagen befragt, die konträre Standpunkte zum Thema Verdichtung und Zersiedelung in der Stadt Zürich aufnahmen.²¹¹ Die Befragten wurden gebeten, diejenigen Kommentare zu wählen, die am ehesten ihrer Meinung entsprechen. Es ist wichtig zu bemerken, dass diese Positionen nicht auf individuell formulierte Meinungen der Befragten basieren, sondern zum Teil Sorgen und Bedenken der Wohnbevölkerung zum Thema Verdichtung und Zersiedelung thematisierten.²¹² Ziel war es festzustellen, ob sich damit klare Tendenzen für oder gegen die Verdichtung in der befragten Wohnbevölkerung abzeichnen. Die formulierten Positionen mussten trotz der Komplexität der Thematik bewusst einfach gehalten werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die städtebauliche Verdichtung gemäss den Resultaten der Befragung im letzten Frageblock als sehr positiv und nutzenstiftend beurteilt wird. 85,9% der Befragten im Rücklauf unterstützten die Position, dass durch die bauliche Verdichtung die Landschaftszersiedelung gesenkt werden kann, während 14,1% der Befragten angaben, eines Tages auf jeden Fall in einem Einfamilienhaus ausserhalb der Stadt wohnen zu möchten.²¹³ Letztere waren mit 22,6% in der jüngsten Altersgruppe der 18-39jährigen am stärksten vertreten. Recht einig war sich die befragte Wohnbevölkerung auch in dem Punkt, dass viele Menschen in der Gesellschaft von der Verdichtung profitieren (83,1%) und sie nicht nur wenigen Menschen dient.²¹⁴

Die bauliche Verdichtung wie sie bisher in der Stadt Zürich von den Antwortenden erlebt wurde, gefiel 78,2% der Befragten. Negativ äusserten sich in diesem Punkt 21,8%.²¹⁵ Es fiel auf, dass unter den ältesten Bewohnern der Umfrage mit 80+ Jahren nur 22,2% die Verdichtung in der Stadt zusagt, während 77,8% sie eher ablehnten.²¹⁶

²¹¹ Siehe hierzu Anhang 4.4: Fragebogen S. 4, Frage 17.

²¹² Vgl. Thoma S. 68.

²¹³ Siehe hierzu Anhang 61.

²¹⁴ Siehe hierzu Anhang 64.

²¹⁵ Siehe hierzu Anhang 63.

²¹⁶ Siehe hierzu Anhang 72.

Die Mehrzahl (64,3%) der Antwortenden stimmte eher zu, dass die Wohnkosten aufgrund einer höheren Flächenausnutzung in der Stadt gesenkt werden könnten, als dass sie aufgrund der Erneuerung alter Bausubstanz steigen würden (35,7%).²¹⁷

Zwischen Genossenschaftsmitgliedern, privaten Mietern und Eigentümern gab es zu den verschiedenen Positionen unterschiedlich starke Zustimmung, aber kaum entgegengesetzte Positionen.²¹⁸ Die einzige Ausnahme bildete die Frage zur Wertentwicklung der Liegenschaften. Es überrascht nicht, dass die Eigentümer zu 64% mehrheitlich stimmten, „bauliche Verdichtung kann Grundstückswerte steigern, was ich positiv finde“, hingegen Genossenschaftsmitglieder (62%) und private Mieter (65%) eher mit der Position übereinstimmten „bauliche Verdichtung kann zu steigenden Grundstückspreisen führen, was ich negativ finde“.

²¹⁷ Siehe hierzu Anhang 59.

²¹⁸ Siehe hierzu die Anhänge 65-71.

4 Schlussbetrachtungen

4.1 Zusammenfassung der Ergebnisse

Politische und ökonomische Interessenkonflikte erzeugen ein Spannungsfeld für die Raum- und Stadtplanung.²¹⁹ Mit der Analyse der Anreizstrukturen relevanter politischer und ökonomischer Akteure hilft die NPÖ Gründe für Staatsversagen aufzuzeigen, die im Planungsprozess dazu führen können, dass gesellschaftliche Gruppen mit einer geringen Fähigkeit zu Organisation und politischer Einflussnahme in ihren Interessen unberücksichtigt bleiben.²²⁰

Aus den Ergebnissen der Bevölkerungsumfrage unter den 13 verdichteten stadtzürcher Wohnsiedlungen und ihrer Nachbarschaft lässt sich eine deutliche Befürwortung der bisherigen Verdichtung mit einigen Einschränkungen ablesen. Auch die allgemeine städtebauliche Verdichtung in der Stadt Zürich wurde von der grossen Mehrheit der Antwortenden eher positiv beurteilt. So zeichneten sich für die Gesamtheit der Befragten keine statistisch relevanten, auffälligen Negativmeinungen zu den 21 abgefragten Wohnkriterien ab, die auf eine einseitige Belastung der Befragten durch finanzielle und nicht finanzielle Kosten der Verdichtung schliessen liessen. Auf sehr deutliche Ablehnung stiess mit 77,8% die allgemeine bauliche Verdichtung in Zürich lediglich bei den ältesten Befragten (über 80 Jahre), die mit 1,7% in der Umfrage nur gering vertreten waren. Sie sind diejenigen, die wenig mobil sind und für die eine Abwanderung aus ihrem gewohnten Umfeld oftmals mit sehr hohen, vor allem emotionalen Kosten verbunden ist. Auch ihre Kosten des Widerspruchs sind in der Regel sehr viel höher als für andere Bevölkerungsgruppen.²²¹ Ihre politischen Einflussmöglichkeiten sind sowohl zahlenmässig und aufgrund einer eingeschränkten Organisationsfähigkeit gering. 83,1% aller Antwortenden waren sich einig, dass die bauliche Verdichtung vielen Menschen in der Gesellschaft dient und nicht nur wenigen. Die Mehrzahl sah ihre Interessen in der baulichen Verdichtung somit vertreten und nicht den Interessen weniger einflussreicher Gruppen (z.B. Immobilienentwicklern oder Landwirten) unterlegen. Sowohl für Genossenschaftsmitglieder, private Mieter als auch Eigentümer überwog der Nutzen aus der Verdichtung ihres Wohnumfelds. Einschränkungen in der persönlichen Privatsphäre

²¹⁹ Vgl. Healey 2006.

²²⁰ Vgl. Pennington 2000a, S.23.

²²¹ Vgl. Hirschman 1970, zit. in Kirsch 2004, S. 58.

und unzureichende Parkmöglichkeiten für PKW und Motorrad wurden als die grössten persönlichen Kosten im Zuge der baulichen Verdichtung bewertet. Ein knappes Resultat ergab sich für die Verfügbarkeit privater Aussenflächen. Alle diese Faktoren fallen jedoch nicht unter die 5 Kriterien der Wohnungswahl, die von der Mehrzahl aller Befragten als die wichtigsten angegeben wurden, nämlich: 1) Wohnkosten, 2) Platzverhältnisse, 3) Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, 4) Pendeldauer zur Arbeitsstelle und 5) Zentrumsnähe. Für diese 5 wichtigsten Wohnkriterien überwogen die individuellen Einschätzungen zum Nutzen der Verdichtung deutlich gegenüber den individuellen Kosten. In Übereinstimmung mit diesen Resultaten meinten 78,2% der Antwortenden, dass ihnen die allgemeine bauliche Verdichtung in Zürich eher gefalle und 85,9% stimmten der Position zu, dass die Landschaftszersiedelung durch die Verdichtung verringert werden kann.

Einschränkend muss hier erwähnt werden, dass eine positive statistische Verzerrung der Umfrageergebnisse nicht ausgeschlossen werden kann, welche durch die freiwillige Wohnungswahl entstehen kann.²²² Um die Verzerrung etwas abzuschwächen und den *zeitlichen Prozess* der Verdichtung ebenfalls zu berücksichtigen, wurde zwischen Altbewohnern der verdichteten Wohnsiedlungen und Neubewohnern unterschieden.²²³

In Hinblick auf die Wohnkosten, zeigte sich, dass die Altbewohner der Siedlung und Nachbarschaft die Auswirkungen der Verdichtung zu 16,7% als nachteilig empfanden, die Neubewohner hingegen nur zu 5,3%.²²⁴ Auch im Vergleich zwischen Nachbarn und Siedlungsbewohnern zeichnete sich ein deutlicher Unterschied ab: so beklagten 27% der Nachbarn die Wohnkostenentwicklung als Folge der Verdichtung während dies nur auf 5,7% der Siedlungsbewohner zutraf. Hier zeichnen sich gewisse moderate Umverteilungstendenzen bei den Wohnkosten ab.

Den im Vergleich höchsten Nutzen aus dem Verdichtungsprozess ziehen für die 5 wichtigsten Wohnkriterien die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaften. Dieses Ergebnis ist vereinbar mit dem politischen Einfluss der Wohnbaugenossenschaften auf

²²² D.h. es werden mit einer höheren Wahrscheinlichkeit diejenigen in der Siedlung und Nachbarschaft der Umfrage anzutreffen sein, die eine positive Meinung zu den abgefragten Wohnkriterien haben, da sie sich bewusst für diesen Ort entschieden haben.

²²³ Altbewohner haben den Prozess der Verdichtung ihres Wohnumfelds erlebt (26,84%), letztere sind erst im Nachhinein zugezogen (73,16%). Aufgrund des niedrigen Leerstands an Mietwohnungen in der Stadt Zürich ist ein Umzug mit erhöhten Transaktionskosten verbunden, was eine Abwanderung erschwert. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass auch solche Bewohner anzutreffen sind, die trotz negativer Auswirkungen der Verdichtung in ihrer Wohnung wohnen bleiben.

²²⁴ Siehe hierzu Anhang 35. 35,5% der Altbewohner sahen keine spürbaren Auswirkungen auf die Wohnkosten im Vergleich zu 31,3% der Neubewohner.

den Zürcher Wohnimmobilien- und Bodenmarkt. So fällt auf, dass die Genossenschaftsmitglieder im Vergleich zu den privaten Mietern für die 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl den höheren Nutzen aus der Verdichtung ziehen. Auffällige Unterschiede zeigen sich insbesondere bei den zwei wichtigsten Kriterien. Sowohl hinsichtlich der Wohnkosten wie der Platzverhältnisse in der Wohnung beurteilen die Genossenschaftsmitglieder die Auswirkungen der Verdichtung im Mittel (Median) als überwiegend vorteilhaft. Für den privaten Mieter hingegen zeigte die Verdichtung im Mittel (Median) für beide Kriterien keine Auswirkungen. Letztere wiesen jedoch mit 21,9% den höchsten Anteil aller Unzufriedenen bezüglich der Wohnkosten auf. Unter den Genossenschaftsmitgliedern belief sich ihre Zahl auf 4,1%. Der Unterschied lässt sich mit den höheren Marktmieten im Vergleich zu den tieferen Kostenmieten der Genossenschaften erklären. Auch in Hinblick auf die Platzverhältnisse wurden die Auswirkungen der baulichen Verdichtung durch die privaten Mieter mit 39,9% positiver und 10,1% negativer Meinungen weniger vorteilhaft eingeschätzt als durch die Genossenschaftsmitglieder mit 61,8% bzw. 6,8%.²²⁵

Trotz gewisser Umverteilungseffekte zeichnet sich keine starke Polarisierung der Meinungen zum Thema städtebaulicher Verdichtung und Landschaftszersiedelung zwischen privaten Mietern, Genossenschaftsmitgliedern und Eigentümern ab. Zum Wunsch nach dem eigenen Haus im Grünen bekannten sich lediglich 16,9% aller Befragten, unter denen die jüngste Altersgruppe (18-39 Jahre) mit 22,6% der Antworten am stärksten vertreten war. Private Mieter sowie die Nachbarn der Wohnsiedlungen waren im Mittel (Median) jedoch unzufrieden mit ihren Möglichkeiten zur Einbindung und Mitsprache an Verdichtungsvorhaben und wünschen sich mehr Partizipation an Projekten, die sie betreffen.²²⁶

4.2 Diskussion und Ausblick

Ein Test der Resultate auf statistische Signifikanz mittels Chi-Quadrat-Tests unter Einbezug der privaten Eigentümer war nicht aussagekräftig, da die Anzahl vorliegender Antworten privater Eigentümer zu gering war und deutlich tiefer als für Genossenschaftsmitglieder und private Mieter. Die Umfrageergebnisse liefern somit

²²⁵ 50% der privaten Mieter bezeichneten die Auswirkungen auf die Platzverhältnisse als nicht spürbar im Vergleich zu 31,1% der Genossenschaftsmitglieder. Siehe Anhang 35.

²²⁶ Private Mieter und Nachbarn waren im Mittel (Median) mit ihren Partizipationsmöglichkeiten eher unzufrieden (Median = 4).

gewisse Erkenntnisse, erlauben aber keine Rückschlüsse auf die gesamte Wohnbevölkerung der Stadt Zürich. Wie in Abschnitt 3.2.2 erläutert, musste die Umfrage auf 13 verdichtete Wohnsiedlungen innerhalb der Stadt begrenzt werden und erreichte nur die Bevölkerung mit ausreichenden Deutschkenntnissen. Es besteht somit ein statistisches Klumpenrisiko. Ein gemeinsames Wohnumfeld bedeutet, dass die Befragten in den jeweiligen Siedlungen möglicherweise ähnliche Vorlieben haben. Die Stichprobe gilt daher nicht als statistisch unabhängig und kann zu einem verzerrten Ergebnis führen. Wie im vorangehenden Abschnitt erwähnt, bringt auch die freiwillige Wohnungswahl ein Risiko der Ergebnisverzerrung mit sich. Bewohner von bereits verdichteten städtischen Siedlungen beurteilen die Verdichtung möglicherweise positiver als solche in Wohnsiedlungen mit geringer Dichte und weitestgehend unversehrtem ländlichen Charakter. Die 13 Siedlungen und ihre Nachbarschaft berücksichtigen eine Streuung innerhalb der Stadt nach geografischer Lage, Stadttypologie und Quartierdichte. Auch bergen Umfragen das Risiko, dass die Antworten nicht mit den tatsächlichen individuellen Einschätzungen übereinstimmen und Fehlinformationen nicht identifiziert werden können. Eine Rücksprache mit einzelnen Bewohnern war nicht möglich.

Der mit 22% hohe und qualitativ gute Rücklauf aus der Wohnbevölkerung zeigt, dass das Thema der baulichen Verdichtung in Zürich für die Bewohner der Stadt ein relevantes Thema ist. Der Zuspruch, den die Siedlungsverdichtungen von Seiten der Befragten bekommen hat, weist auf eine bauliche Verdichtung in der Stadt, die mehrheitlich durch die befragte Wohnbevölkerung als nutzenstiftend empfunden wird. Für diejenigen, die keine spürbaren Auswirkungen der Verdichtung angaben, war das jeweilige Wohnkriterium nicht relevant oder es kann auf einen geringen Einfluss negativer Externalitäten aus der Verdichtung geschlossen werden, was positiv zu werten ist. Die Erkenntnis, dass die befragten Genossenschaftsmitglieder den höchsten Nutzen aus der baulichen Verdichtung ziehen, unterstützt die Annahmen der NPÖ, dass politisch gut organisierte Gruppen von der Verdichtung am meisten profitieren. Es bietet sich an dieser Stelle eine vertiefte Analyse des Organisationsgrads von Baugenossenschaften, Mieterverband und Hauseigentümerverband sowie ihre Einflussnahme auf den Zürcher Bodenmarkt als Gegenstand einer weiteren Untersuchung an.

Literaturverzeichnis

- Arribas-Bel D./Sanz-Gracia F. (2014): The validity of the monocentric city model in a polycentric age: US metropolitan areas in 1990, 2000 and 2010, in: *Urban Geography* 35(2014)7, S. 980-997
- Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich (o.J.): Akzeptanz der Dichte, Statistische Erhebung im Kanton Zürich im Zeitraum Januar 2013 bis August 2014, Zürich
- Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich (2015): Raumentwicklung aktuell – Schwerpunkt: Akzeptanz der Dichte (2015)2
- Amt für Städtebau Stadt Zürich (2012): Dichter - Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele, Zürich 2012
- Argast, F./Durban, C./Kurz, B. (2012): Zürich wächst, Verdichtung als Chance für einen nachhaltigen Städtebau, in: Amt für Städtebau Stadt Zürich (Hrsg.): Dichter, Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele, Zürich 2012, S. 9-15
- Baumberger, J. (2007): Zum Umgang mit Dichte: Eine ökonomische Kritik, in: Lampugnani, V.M./Keller, T.K./Buser B. (Hrsg.): Städtische Dichte, Zürich 2007, S. 161-168
- Buchanan, J.M. (1979): Eine ökonomische Betrachtung der ‚wissenschaftlichen Politik‘, in: Pommerehne, W.W./Frey, B.S. (Hrsg.): Ökonomische Theorie der Politik, Berlin, Heidelberg, New York 1979, S. 37-49
- Buchanan, J.M. (1980): Rent Seeking and Profit Seeking, in: Buchanan J.M./Tollison R.D./Tullock G.: Toward a Theory of the Rent-Seeking Society, Texas 1980, S. 3-15.
- Ecoplan (2000): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten; Gutachten für das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bern/Altdorf 2000

- Fischel, W.A. (2001): *The Homevoter Hypothesis: How Home Values Influence Local Government Taxation, School Finance, and Land-Use Policies*, Cambridge (MA), London (UK) 2001
- Frey, B.S. (1979): *Ansätze zur Politischen Ökonomie*, in: Pommerehne, W.W./Frey, B.S. (Hrsg.): *Ökonomische Theorie der Politik*, Berlin, Heidelberg, New York 1979, S. 1-34
- Frey, R.L./Zimmermann, H. (2005): *Neue Rahmenbedingungen für die Raumordnung als Chance für marktwirtschaftliche Instrumente*, in: *disP –The Planning Review*, 41(2005)161, S. 5-18
- Gmünder, M. (2010): *Raumplanung zwischen Regulierung und Markt*, Zürich/Chur 2010 (zugl. Diss. Univ. Basel 2010)
- Häussermann, H. (2007): *Phänomenologie und Struktur städtischer Dichte*, in: Lampugnani, V.M./Keller, T.K./Buser B. (Hrsg.): *Städtische Dichte*, Zürich 2007, S. 19-29
- Hauseigentümerverband (HEV) Kanton Zürich (2014): *Jahresbericht 2014*, Zürich 2015
- Healey, P. (2006): *Collaborative Planning – Shaping Places in Fragmented Societies*, 2. Aufl., New York 2006
- Jaeger, J./Schwick, C./Bertiller, R./Kienast F. (2008): *Landschaftszersiedelung Schweiz – Quantitative Analyse von 1935 bis 2002 und Folgerungen für die Raumplanung. Wissenschaftlicher Abschlussbericht. Schweizerischer Nationalfonds, Nationales Forschungsprogramm NFP 54 „Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung“*, Zürich 2008
- Kälin, A. (2016): *Der dritte Frühling für die Zürcher Genossenschaften*, in: *Neue Zürcher Zeitung* Nr. 116, 21./22. Mai 2016, S. 22
- Kälin, A. (2016): *Wohnpolitische Zahlenakrobatik*, in: *Neue Zürcher Zeitung* Nr. 119, 25. Mai 2016, S. 19.

- Keller, K. (2007): Das Kriterium der Dichte im Städtebau, in: Lampugnani, V.M./Keller, T.K./Buser B. (Hrsg.): Städtische Dichte, Zürich 2007, S. 39-48
- Kirsch, G. (2004): Neue Politische Ökonomie, 5. Aufl., Stuttgart 2004
- Lampugnani, V.M. (2011): Immer mehr Menschen begreifen, wohin uns die heutige Besiedlungsentwicklung führt, in: Interview geführt durch Beat Matter, in: Wohnen 5(2012), S. 10-13
- Lampugnani, V.M./Keller, T.K. (2007): Urbanität und Dichte: Ausgewählte Bestandsaufnahmen, in: Lampugnani, V.M./Keller, T.K./Buser B. (Hrsg.): Städtische Dichte, Zürich 2007, S. 49-128
- Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (2016): Jahresbericht 2015, Zürich 2016
- Monk, S./Whitehead C./Burgess, G./ Tang, C. (2013): International Review of Land Supply and Planning Systems, Cambridge 2013
- Muggli, R. (2014): Ist der Föderalismus an der Zersiedelung schuld? Raumplanerische Entscheidungsprozesse im Spannungsfeld von Demokratie, Föderalismus und Rechtsstaat. Pilotstudie und Thesen, Zürich 2014
- Nazarnia, N./Schwick, C./Jaeger, J.A.G. (2016): Accelerated urban sprawl in Montreal, Quebec City, and Zurich: Investigating the differences using time series 1951-2011, in: Ecological Indicators 60 (2016), S. 1229-1251
- Niskanen, W.A. (1971): Bureaucracy and Representative Government, Chicago 1971
- Olson, M. (1965): The Logic of Collective Action, Public Goods and the Theory of Groups, Cambridge (MA) 1965
- Ortalo-Magné, F./Prat, A. (2014): On the Political Economy of Urban Growth: Homeownership versus Affordability, in: American Economic Journal: Microeconomics 6(2014)1, S. 154-181
- Peiser, R.B. (1989): Density and Urban Sprawl, in: Land Economics 65(1989)3, S. 193-204

- Pennington, M. (1997): Property Rights, Public Choice & Urban Containment: A Study of the British Planning System, Ann Arbor (MI) 2014 (PhD thesis an der London School of Economics and Political Science, Juni 1997)
- Pennington, M. (2000a): Planning and the Political Market – Public Choice and the Politics of Government Failure, London and New Jersey 2000
- Pennington, M. (2000b): Public choice theory and the politics of urban containment: voter-centred versus special-interest explanations, in: Environment and Planning C: Government and Policy 18(2000), S. 145-162
- Popper, K. (2003): Die offene Gesellschaft und ihre Feinde, 2. Bd., 8. Aufl., Tübingen 2003
- Samuelson, P.A./Nordhaus W.D. (1989): Economics, 13. Aufl., Singapur 1989
- Schmid, C. (2007): Die Wiederentdeckung des Städtischen in der Schweiz, in: Lampugnani, V.M./Keller, T.K./Buser B. (Hrsg.): Städtische Dichte, Zürich 2007, S. 31-37
- Schwick, C./Jaeger, J./Kienast F. (2011): Zersiedelung messen und vermeiden, in: Eidg. Forschungsanstalt WSL (Hrsg.): Merkblatt für die Praxis (2011)47
- Statistik Stadt Zürich (2016): Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2016, Zürich 2016
- Thalmann, P. (2011): Housing Market Equilibrium (almost) without Vacancies, in: Urban Studies 49(2012)8, S. 1643-1658
- Thoma, M. (2010): Dichte aktiv gestalten: Verdichtungsprozesse zwischen Markt und Staat, in: Swiss Real Estate Journal (2010)1, S. 66-72
- Tillemans, L./Ruegg, J./Prélaz-Droux, R. /Weber P. (2011): Making land-use fit to planning goals. Weaknesses and opportunities within the Swiss land management regime, in Tira, M./Van der Krabben E./Zanon, B. (Hrsg.), Land management for urban dynamics - Innovative methods and practices in a changing Europe. COST TU06002, Santarcangelo di Romagna: Maggioli, pp. 253-268

Tröger, E. (2015): Dichte Atmosphäre - Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt, Basel 2015

Webster, C. J. (1998): Public Choice, Pigouvian and Coasian Planning Theory, in: Urban Studies, 35(1998)1, S. 53-75

Internetquellen

Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich (2016): Glossar zum Begriff Dichte, Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2016. Online verfügbar unter: http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/raumbereobachtung/gemeinde_statistiken/_jcr_content/contentPar/morethemes/morethemesitems/175_1428394721028.spooler.download.1428395149995.pdf/Glossar_zum_Begriff_Dichte_2015.pdf [abgerufen am 19.04.2016]

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (o.J.): Erläuternder Bericht zur Teilrevision vom 2. April 2014 der Raumplanungsverordnung. Online verfügbar unter: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:D0txZCDHycYJ:www.are.admin.ch/themen/recht/04651/index.html%3Flang%3Dde%26download%3DNLhZLpZeg7t,lnp6I0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCEeYF8f2ym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--+&cd=1&hl=de&ct=clnk&gl=ch&client=safari [abgerufen am 14.07.2016]

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (2014): Bundesrat setzt revidiertes Raumplanungsgesetz auf den 1. Mai 2014 in Kraft, Bern 2014. Online verfügbar unter: <http://www.are.admin.ch/themen/recht/04651/index.html?lang=de> [abgerufen am 14.07.2016]

Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz (2016): HEV Schweiz, Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz. Online verfügbar unter: <http://www.hev-schweiz.ch/verband/hev-schweiz/> [abgerufen am 07.08.2016]

Mieterinnen- und Mieterverband (MV) (2016): Organisation, in: Mieterinnen und Mieterverband (MV). Online verfügbar unter: <https://www.mieterverband.ch/mv/mitgliedschaft-verband/organisation.html> [abgerufen am 07.08.2016]

Müller-Jentsch, D./Gmünder, M. (2013): Das revidierte Raumplanungsgesetz aus ökonomischer Sicht, avenir suisse, 18.02.2013. Online verfügbar unter: <http://www.avenir-suisse.ch/wp-content/plugins/extended-pdf-creator/pdf.php?id=24913> [abgerufen am 03.08.2016]

- Schellenberger, P. (2014): Genossenschaftlicher Wohnbau bevorzugt Mittelstand, avenir suisse, 18.11.2014. Online verfügbar unter: <http://www.avenir-suisse.ch/wp-content/plugins/extended-pdf-creator/pdf.php?id=41954> [abgerufen am 05.08.2016]
- Schellenberger, P. (2015): Gemeinnütziger Wohnungsbau nützt den Ärmsten wenig, avenir suisse, 09.01.2015. Online verfügbar unter: <http://www.avenir-suisse.ch/?p=43049> [abgerufen am 02.06.2016]
- Schmidt, P. (2016): Der Hype um Genossenschaften in Zürich ist trügerisch, Interview geführt durch Fassbind, T., in: Tagesanzeiger, 05.04.2016. Online verfügbar unter: <http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/der-hype-um-genossenschaften-in-zuerich-ist-truegerisch/story/22119392> [abgerufen am 02.06.2016]
- Schweizer Bauernverband (2016): Organisation, Schweizer Bauernverband. Online verfügbar unter: <http://www.sbv-usp.ch/de/ueber-uns/organisation/> [abgerufen am 06.08.2016]
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich (2016): Verband und Politik, Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich. Online verfügbar unter: <http://www.wbg-zh.ch/startseite/uber-uns/> [abgerufen am 02.06.2016]
- Schweizer Bauernverband (2013): Bauernverband empfiehlt Ja zum Raumplanungsgesetz, Schweizer Bauernverband Medienmitteilung, 16.02.2013. Online verfügbar unter: <http://www.sbv-usp.ch/medien/medienmitteilungen/archiv-2013/160113-raumplanungsgesetz-sbv/> [abgerufen am 06.08.2016]
- Statistik Stadt Zürich (2012): Bildungsstand der Stadtzürcher Bevölkerung 2012, Stadt Zürich Präsidialdepartement, Statistik, Publikationen & Angebote, Webartikel. Online verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2012-11-21_Bildungsstand-der-Stadtzuercher-Bevoelkerung.html [abgerufen am 10.05.2016]
- Statistik Stadt Zürich (2015a): Bevölkerung nach Geburtsjahr, Herkunft und Geschlecht 2015, Stadt Zürich Präsidialdepartement, Statistik, Themen, Bevölkerung &

Geschlecht. Online verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/alter-geschlecht/alter.html#daten> [abgerufen am 13.07.2016]

Statistik Stadt Zürich (2015b): Bevölkerung nach Herkunft, Stadtkreis und Stadtquartier 2014, Stadt Zürich Präsidialdepartement, Statistik, Themen, Daten, Kreise & Quartiere. Online verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/daten.html#kreise_quartiere [abgerufen am 14.06.2016]

Statistik Stadt Zürich (2015c): Privathaushalte nach Anzahl Personen, Haushaltsform, Kreis, Quartier und Familienform, seit 2014, Stadt Zürich Präsidialdepartement, Statistik, Themen, Daten, Haushalte. Online verfügbar unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/daten.html#kreise_quartiere [abgerufen am 14.07.2016]

Anhang

Siedlung		Lage	Quartier	Dichteangaben*			Bauherr
				Ausnützungsziffer (AZ)			
Nr	Name	Kreis	Stadttypologie	Bauzone (1)	Siedlung (alt) (2)	Siedlung (neu) (2)	Privat (P) Genossenschaft (G)
1	Siedlung Escherpark	2	Villen- und Mehrfamilienhäuser	65%	74%	112%	P
2	Siedlung Leonhard-Ragaz-Weg	3	Blockrandgebiet	215%	82%	160%	G
3	Überbauung Paul-Clairmont-Strasse	3	Offene Baustruktur	70%	-	136%	G
4	Überbauung Kalkbreite	4	Blockrandgebiet	215%	-	282%	G
5	Siedlung Brunnenhof	6	Offene Baustruktur	65%	59%	130%	G
6	Mehrfamilienhaus Wildbachgut	8	Blockrandgebiet	205%	-	296%	P
7	Überbauung 7null7	9	Urbanes Wohnquartier	125%	-	173%	P
8	Überbauung James	9	Transformationsgebiet	105%	-	214%	P
9	Überbauung Imbisbühlstrasse	10	Offene Baustruktur	65%	43%	89%	P
10	Siedlung Katzenbach	11	Offene Baustruktur	55%	38%	106%	G
11	Überbauung Klee	11	Offene Baustruktur	65%	-	130%	G
12	Siedlung Mehr als Wohnen	11	Transformationsgebiet	120%	-	147%	G
13	Siedlung Altwiesen	12	Offene Baustruktur	65%	69%	145%	P

Anhang 1: Die 13 Wohnsiedlungen der Untersuchung in der Stadt Zürich und Schichtungsfaktoren

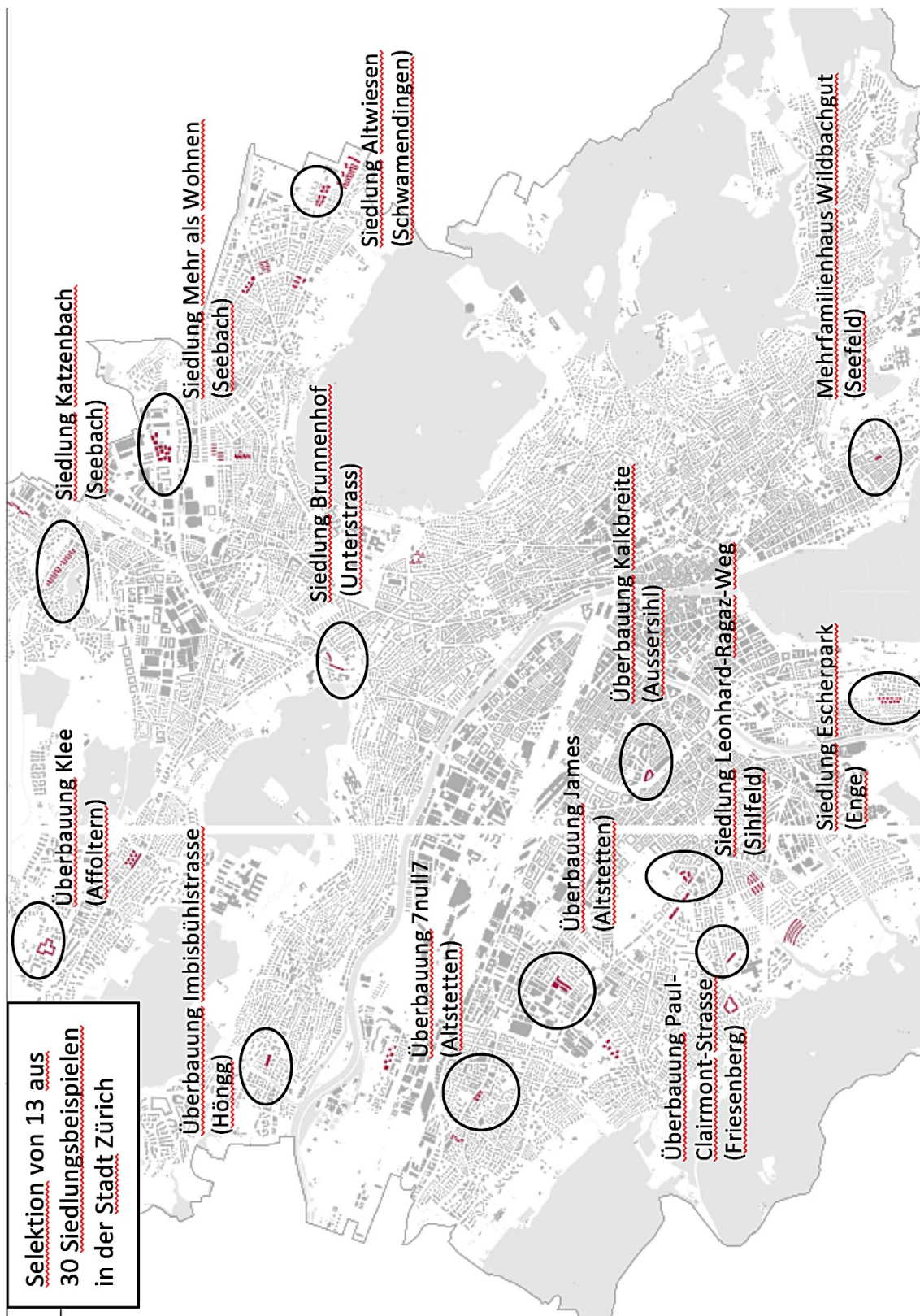
Vgl. Amt für Städtebau Stadt Zürich 2012, S. 16 und S. 24-85 zu Angaben der Wohnsiedlungen, geographischer Lage, Stadttypologie, Dichtekennziffern und Namen der Bauherren.

*Bemerkungen: Die Dichteangaben definieren sich wie folgt:

(1) Angaben zu Dichte und Reserven der Bauzonen: sie beziehen sich auf die Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung, exklusive Strassen. Vgl. Amt für Städtebau Stadt Zürich 2012, S. 16

(2) Die Ausnützungsziffern zu den Siedlungen wurden auf Grundlage der Geschossflächen errechnet, Daten stammen von Bauträgern und Architekten. Einige Angaben, insbesondere zu abgebrochenen Siedlungen sind geschätzt oder gerundet. Vgl. Amt für Städtebau Stadt Zürich 2012, S. 24.

(3) Die Unterteilung der Bauherren nach Genossenschaften und privatwirtschaftlicher Unternehmung erfolgte durch die Autorin auf Basis der Namensangaben der Bauherrschaft.



Anhang 2: Geografische Lage der 13 Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich

Vgl. Amt für Städtebau Stadt Zürich 2012, S. 24-25.



Universität
Zürich^{UZH}

Bauliche Verdichtung in der Stadt Zürich: Vor- und Nachteile aus Sicht der Stadtbevölkerung

Liebe MitbürgerInnen

Verdichtetes Bauen ist ein städtebaulicher Trend, der unsere Wohn- und Lebensqualität beeinflusst. Deshalb kommt es auf **Ihre Erfahrungen und Ihre Meinung** zu diesem Thema an. Ihre Antworten sind integraler Bestandteil einer **wissenschaftlichen Untersuchung an der Universität Zürich**.

Im Rahmen meiner Abschlussarbeit am Center of Urban and Real Estate Management CUREM (Universität Zürich) untersuche ich die Vor- und Nachteile der städtebaulichen Verdichtung aus Sicht der Zürcher Stadtbevölkerung. Denn die Bevölkerung in der Stadt Zürich wächst. Dies führt zu einem steigenden Bedarf nach neuem Wohnraum. Zudem steigt die Wohnfläche pro Kopf, was diesen Trend unterstützt. Vor diesem Hintergrund wird in der Stadt Zürich dichter gebaut. Das verdichtete Bauen wird in der Stadtplanung verfolgt und es wird öffentlich diskutiert. Grundflächen in der Stadt werden intensiver genutzt, d.h. die bauliche Ausnutzung von Grundstücken steigt. In verschiedenen Wohnquartieren der Stadt erfolgt die Verdichtung in unterschiedlichem Ausmass und auf unterschiedliche Weise.

Für die Umfrage wurden **13 Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich** aufgrund unterschiedlicher Kriterien ausgewählt. Sie alle gelten als Beispiele des verdichteten Bauens. Die Umfrage bezieht auch die Nachbarschaft der gewählten Wohnsiedlungen mit ein. **Sie alle sind Bewohner der ausgewählten Siedlungen oder leben in der Nachbarschaft.** Es geht nun vor allem darum, Ihre Meinung zu dem Thema des verdichteten Bauens zu erfahren, da Sie bereits direkte Erfahrungen mit dem baulich verdichteten Wohnen gemacht haben. Denn in der einen oder anderen Form betrifft sie uns alle: sie beeinflusst die Art wie wir wohnen, unsere Mobilität im Alltag und die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes, der uns auf der Strasse umgibt. Sie wirkt sich aus auf die Nutzung des Bodens und das Landschaftsbild, unseren Energieverbrauch oder betrifft uns ganz einfach durch das neue Bauprojekt in der Nachbarschaft.

FÜR DAS GELINGEN DER UNTERSUCHUNG BITTE ICH SIE HERZLICHST UM IHRE MITHILFE:

- Bitte beantworten Sie die nachfolgenden Fragen. Bitte füllen Sie **nur 1 Fragebogen pro Haushalt** aus. Die Antworten sind **anonym** und brauchen ca. 10 Minuten zur Beantwortung.
- Bitte schicken Sie Ihre Antwort bis spätestens **06.06.2016** mit beiliegendem **Antwortcouvert** **ODER** über die Online-Umfrage unter dem folgenden **Link: <https://www.umfrageonline.ch/s/6557a19>**
- Die Antworten werden ausschliesslich zum Zweck dieser Arbeit verwendet.

Ein hoher, rechtzeitiger Rücklauf und die vollständige Beantwortung der Fragen sind entscheidend für das Gelingen der Arbeit. Merci vielmal!

ALS DANK FÜR IHRE MITHILFE werde ich für jeden vollständig ausgefüllten und rechtzeitig retournierten Fragebogen eine Spende von 2 Franken (bis zu einem Maximum von insgesamt 1000 Franken) an eine der folgenden Organisationen senden:

- Sie dürfen wählen:
- o Schweizerisches Rotes Kreuz
 - o Stiftung SOS-Kinderdorf Schweiz
 - o Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz

Mit bestem Dank für Ihre Unterstützung grüsse ich Sie sehr freundlich,

Heike Schmitz-Esser
Etzelstrasse 31
8038 Zürich

Zürich, im Mai 2016



Anhang 3: Begleitschreiben zum Fragebogen

FRAGEN ZUR PERSON UND ZUM HAUSHALT

Zu Beginn werden ein paar grundsätzliche, anonyme Angaben zu Ihrer Person und dem Haushalt benötigt, in dem Sie leben. Diese sind für die Auswertung der Ergebnisse wichtig.

1. Was ist Ihr Geschlecht? *

- ☐ Männlich ☐ Weiblich

2. Was ist Ihr Alter? *

- ☐ 18-39 Jahre ☐ 40-59 Jahre ☐ 60-79 Jahre ☐ 80 Jahre und älter

3. Was ist Ihre Ausbildung? *

- ☐ Keine oder bis 7 Jahre
Obligatorische Schule ☐ Obligatorische Schule,
Brückenangebot ☐ Berufliche
Grundausbildung ☐ Allgemeinbildende
Schule ☐ Höhere Fach-
und
Berufsausbildung ☐ Universität,
ETH,
Fachhochschule

4. Wie hoch ist die Anzahl Personen in Ihrem Haushalt? *

- ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 oder 4 ☐ 5 oder 6 ☐ mehr als 6

5. In welcher Art von Haushalt leben Sie? *

- ☐ Einpersonenhaushalt ☐ Zweipersonenhaushalt (inkl.
Ehepaar ohne Kinder) ☐ Familie mit Kindern (inkl. Ein-Eltern-
Haushalt, Patchworkfamilien) ☐ Wohngemeinschaft

6. In welcher der folgenden Siedlungen oder Nachbarschaften leben Sie? *

- ☐ Siedlung Altwiesen
(Schwamendingen) ☐ Überbauung Kalkbreite (Aussersihl) ☐ Überbauung Paul-Clairmont-Strasse
(Friesenberg)
☐ Siedlung Brunnenhof (Unterstrass) ☐ Siedlung Katzenbach (Seebach) ☐ Überbauung 7null7 (Altstetten)
☐ Siedlung Escherpark (Enge) ☐ Überbauung Klee (Affoltern) ☐ Mehrfamilienhaus Wildbachgut (Mühlebach)
☐ Überbauung Imbisbühlstrasse
(Höngg) ☐ Siedlung Leonhard-Ragaz-Weg
(Sihlfeld)
☐ Überbauung James (Altstetten) ☐ Siedlung Mehr als Wohnen (Seebach)

7. Sind Sie selber Bewohner der gewählten Siedlung oder wohnen Sie in der Nachbarschaft der Siedlung? *

- ☐ Ich bin Bewohner ☐ Ich wohne in der Nachbarschaft

8. Wie lange wohnen Sie bereits an Ihrer heutigen Adresse? *

- ☐ Unter 1 Jahr ☐ 2-4 Jahre ☐ 5-9 Jahre ☐ 10 Jahre und länger

9. Haben Sie bereits vor der Verdichtung der Siedlung/dem Neubau der Siedlung in der ursprünglichen Siedlung oder in der Nachbarschaft gelebt? *

- ☐ ja
☐ nein

10. In welchen Eigentumsverhältnissen leben Sie gegenwärtig? *

- ☐ Privater Mieter ☐ Genossenschaftliches Eigentum/Genossenschaftsmitglied ☐ Privater Eigentümer

EINSCHÄTZUNG IHRER PERSÖNLICHEN WOHN-SITUATION

Vielen Dank für Ihre Angaben im ersten Teil. Im nun folgenden Teil geht es um IHRE ZUFRIEDENHEIT MIT IHRER PERSÖNLICHEN WOHN-SITUATION heute. Ob Sie in einer der ausgewählten Siedlungen direkt wohnen oder in der Nachbarschaft spielt in diesem Fall keine Rolle. Bitte gehen Sie einfach von Ihrer persönlichen Lage in Ihrem Zuhause in der heutigen Umgebung aus und kreuzen Sie an, was auf Sie zutrifft. Sie haben sicherlich eine Meinung zu den allermeisten Punkten. Sollten Sie eine Frage nicht beantworten können, weil diese Sie in ihrer persönlichen Wohnsituation gar nicht betrifft, wählen Sie das entsprechende Feld ganz rechts.

11. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnsituation heute in Bezug auf folgende Kriterien? *

	sehr zufrieden	zufrieden	eher zufrieden	eher unzufrieden	unzufrieden	sehr unzufrieden	betrifft mich nicht
Wohnkosten	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Platzverhältnisse in der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mass an Privatsphäre (z.B. Rückzug, Sichtschutz, Ruhe)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mass an Nachbarschaftskontakten	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verfügbarkeit privater Aussenflächen (z.B. Balkon, Gartensitzplatz)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Begrünung in der direkten Umgebung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Architektonisches Bild der Siedlung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Alters-, Behinderten-, Kindergerechtigkeit der Siedlung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Umweltfreundlichkeit der Siedlung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parkmöglichkeiten (Motorrad, PKW)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Anbindung an den Öffentlichen Verkehr	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Pendeldauer zur Arbeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wegstrecke zur Kita/Schule	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verfügbarkeit und Attraktivität öffentlicher Aussenräume im Quartier (z.B. attraktive Plätze, Parks, Spielflächen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mass an Belebtheit im Quartier	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Zentrumsnähe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Einkaufsmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kulturangebot, Restaurants, Freizeitvergnügen, Sport	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Erreichbarkeit von Naherholungsräumen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mass an kultureller Durchmischung in der Siedlung/Nachbarschaft (Ausländeranteil)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wertentwicklung Ihrer Liegenschaft (für Eigentümer und Genossenschafter)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

EINSCHÄTZUNG DER PERSÖNLICHEN VOR- UND NACHTEILE DES VERDICHETEN BAUENS UND WOHNENS

Herzlichen Dank für Ihre bisherige Mitarbeit. In der vorangehenden Frage ging es um Ihre grundsätzliche Zufriedenheit mit Ihrer persönlichen Wohnsituation heute. Im folgenden Teil möchten wir die AUSWIRKUNGEN DER BAULICHEN VERDICHUNG auf Ihre Wohnzufriedenheit betrachten.

Gibt es für Sie PERSÖNLICHE VOR- oder NACHTEILE, die Sie PRIMÄR auf das VERDICHETE BAUEN zurückführen? Das können positive Aspekte sein, wie z.B. tiefere Wohnkosten pro qm oder regelmässige Begegnungen mit den Nachbarn. Oder negative Aspekte, z.B. verloren gegangene grosse Rasenflächen und eine höhere Lärmbelastung.

12. **Steht die BAULICHE VERDICHUNG für Sie in direktem Zusammenhang mit Ihrer Wohnzufriedenheit? Bringt die bauliche Verdichtung Ihrer Meinung nach für Sie spürbare Vorteile und/oder Nachteile, die Sie anhand der Kriterien unten identifizieren können? ***

	klar vorteilhaft	überwiegend vorteilhaft	nicht spürbar	überwiegend nachteilig	klar nachteilig	sehe keinen Zusammenhang mit der Verdichtung/ trifft auf mich nicht zu
Wohnkosten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Platzverhältnisse in der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mass an Privatsphäre (z.B. Rückzug, Sichtschutz, Ruhe)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mass an Nachbarschaftskontakten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verfügbarkeit privater Aussenflächen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Begrünung in der direkten Umgebung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Architektonisches Bild der Siedlung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Alters-, Behinderten-, Kindgerechtigkeit der Siedlung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Umweltfreundlichkeit der Siedlung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parkmöglichkeiten (Motorrad, PKW)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Anbindung an den Öffentlichen Verkehr	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Pendeldauer zur Arbeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wegstrecke zur Kita/Schule	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verfügbarkeit und Attraktivität öffentlicher Aussenräume im Quartier (z.B. attraktive Plätze, Parks, Spielflächen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mass an Belebtheit im Quartier	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Zentrumsnähe	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Einkaufsmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kulturangebot, Restaurants, Freizeitvergnügen, Sport	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Erreichbarkeit von Naherholungsräumen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mass an kultureller Durchmischung (Ausländeranteil)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wertentwicklung Ihrer Liegenschaft (für Eigentümer und Genossenschafter)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

13. Welches sind für Sie die 5 wichtigsten Kriterien bei der Wohnungswahl? Bitte wählen Sie 5 der 20 Kriterien aus: *

☐ Wohnkosten und/oder Wertentwicklung der Liegenschaft	☐ Kulturelle Durchmischung (Ausländeranteil)	☐ Kinder-, Behinderten-, Altersgerechtigkeit	☐ Pendeldauer zur Arbeit	☐ Zentrumsnähe
☐ Platzverhältnisse in der Wohnung	☐ Verfügbarkeit privater Aussenflächen	☐ Umweltfreundlichkeit der Siedlung	☐ Wegstrecke zur Kita/Schule	☐ Einkaufsmöglichkeiten
☐ Mass an Privatsphäre	☐ Begrünung der direkten Umgebung	☐ Parkmöglichkeiten (Motorrad, PKW)	☐ Verfügbarkeit/Attraktivität öffentl. Aussenräume im Quartier	☐ Kulturangebot, Restaurants, Freizeitvergnügungen, Sport
☐ Mass an Nachbarschaftskontakten	☐ Architektonisches Bild der Siedlung	☐ Anbindung an den Öffentlichen Verkehr	☐ Belebtheit des Quartiers	☐ Erreichbarkeit von Naherholungsräumen

PARTIZIPATION AN VERDICHTUNGSPROJEKTEN IM WOHNUNGSBAU

14. Wurden Sie im Vorfeld über den Bau der Siedlung/das Verdichtungsprojekt aktiv informiert oder eingebunden (ergänzend zur Publikation im Amtsblatt der Stadt Zürich)? Wenn ja, durch wen? Sie dürfen hier mehrfach auswählen (mindestens 1 Kreuz). *

☐ Presse	☐ Stadt Zürich	☐ Genossenschaft	☐ Privater Bauherr (Eigentümer)	☐ Immobilienentwickler /Bauunternehmen	☐ Makler	☐ ich wurde nicht informiert	☐ hat nicht interessiert /war nicht relevant
---------------------------------	---------------------------------------	---	--	---	---------------------------------	---	---

15. Wie wurde informiert? Bitte kreuzen Sie alles an, was für Sie zutrifft (mindestens 1 Kreuz)

☐ Zeitung/Internet	☐ Persönliche schriftliche Mitteilung	☐ Informationsveranstaltung	☐ aktive Partizipation (Ideen/Bedenken einbringen)	☐ es wurde nicht informiert	☐ trifft auf mich nicht zu
---	--	--	---	--	---

16. Wie zufrieden waren Sie mit der aktiven Informationspolitik und Ihren Möglichkeiten zur Partizipation? Bitte wählen Sie je Zeile den für Sie zutreffenden Fall. *

	sehr zufrieden	zufrieden	eher zufrieden	eher unzufrieden	unzufrieden	sehr unzufrieden	betrifft mich nicht
Mass an Information	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mass an Partizipation	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

ÜBERLEGUNGEN ZUR ALLGEMEINEN VERDICHTUNG IN ZÜRICH

17. Welche Überlegungen treffen in Bezug auf die allgemeine bauliche Verdichtung in Zürich am ehesten auf Sie zu? (Bitte 1 Kreuz je Zeile) *

Wohnkosten könnten durch eine höhere Flächenausnutzung in der Stadt gesenkt werden	☐	☐	Wohnkosten könnten aufgrund der Erneuerung alter Bausubstanz steigen
Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung können Grundstückswerte steigern, was ich positiv finde	☐	☐	Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung können zu steigenden Grundstückspreisen führen, was ich negativ finde
Die Landschaftszersiedelung könnte begrenzt werden und der Umweltschutz profitieren	☐	☐	Eines Tages möchte ich auf jeden Fall in einem Einfamilienhaus ausserhalb der Stadt wohnen
Verdichtung verringert die Pendelwege/Verkehrsaufkommen in das Umland	☐	☐	Die höhere Dichte in der Stadt kann zu Stau/Verkehrsproblemen führen
Die bisherige Verdichtung in der Stadt gefällt mir und ich glaube, dass Zürich an Lebensqualität gewinnt	☐	☐	Die bisherige Verdichtung in der Stadt gefällt mir nicht und ich befürchte, dass Zürich an Lebensqualität verliert
Gesellschaftliche Ziele erfordern Einschränkungen Einzelner	☐	☐	Verdichtung beschneidet Eigentumsinteressen
Verdichtung nützt vielen Menschen in der Gesellschaft	☐	☐	Von der Verdichtung profitieren nur Wenige

GESCHAFFT!

Ich möchte mich herzlich für Ihre Teilnahme bedanken. Wie angekündigt, werde ich für jeden vollständig ausgefüllten und rechtzeitig retournierten Fragebogen eine Spende von 2 Franken (bis zu einem Maximum von 1000 Franken) an eine der folgenden Organisationen überweisen. Sie dürfen wählen:

18. Welche der folgenden Organisationen würden Sie gerne unterstützen?

☐ Schweizerisches Rotes Kreuz	☐ Stiftung SOS-Kinderdorf Schweiz	☐ Pro Natura - Schweizerischer Bund für Naturschutz
---	---	---

Anhang 4.4: Fragebogen, S. 4

Bemerkungen: die Umfrage wurde per Brief mit Rückantwortcouvert und als Online-Umfrage unter Zuhilfenahme des Onlinetools „Umfrage Online“ durchgeführt: Umfrage Online 2016: https://www.umfrageonline.ch/?gclid=CPn2q_uvr84CFUg8GwodFicMBA

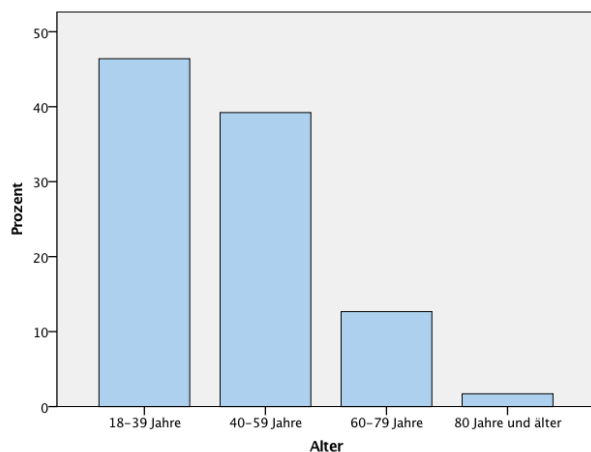
Nr	Siedlungsname	Anzahl verteilter Fragebögen			Rücklauf	
		Siedlung	Nachbarschaft	Total	Anzahl	% des gesamten Rücklaufs
1	Escherpark	127	40	167	39	6.7%
2	Leonhard-Ragaz-Weg	165	40	205	44	7.5%
3	Paul-Clairmont-Strasse	55	40	95	23	3.9%
4	Kalkbreite	88	40	128	36	6.2%
5	Brunnenhof	72	40	112	15	2.6%
6	Wildbachgut	64	40	104	13	2.2%
7	7null7	107	40	147	22	3.8%
8	James	278	40	318	84	14.4%
9	Imbisbühlstrasse	49	40	89	19	3.2%
10	Katzenbach	223	40	263	52	8.9%
11	Klee	340	40	380	86	14.7%
12	Mehr als Wohnen	406	40	446	118	20.2%
13	Altewiesen	140	40	180	34	5.8%
	Total	2114	520	2634	585	100%

Anhang 5: Verteilung und Umfragerücklauf pro Siedlung

Stadtkreis	Rücklauf pro Stadtkreis (in % des gesamten Rücklaufs)	Wohnbevölkerung pro Stadtkreis (in % der gesamten Wohnbevölkerung)
1	-	1.4%
2	6.7%	7.7%
3	11.5%	12.0%
4	6.2%	7.0%
5	-	3.7%
6	2.6%	8.0%
7	-	9.0%
8	2.2%	3.9%
9	18.1%	12.5%
10	3.2%	9.3%
11	43.8%	17.8%
12	5.8%	7.7%
	100.0%	100.0%

Anhang 6: Umfragerücklauf pro Stadtkreis

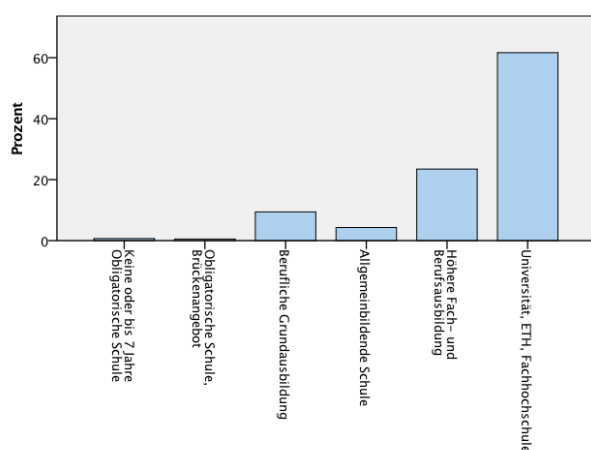
Für die Bevölkerungszahlen vgl. Statistik Stadt Zürich 2015b.



Anhang 7: Umfragerücklauf nach Alter (Abbildung)

Alter in Jahren	%
18-39 Jahre	46,4
40-59 Jahre	39,2
60-79 Jahre	12,7
80 Jahre und älter	1,7
Gesamt	100,0

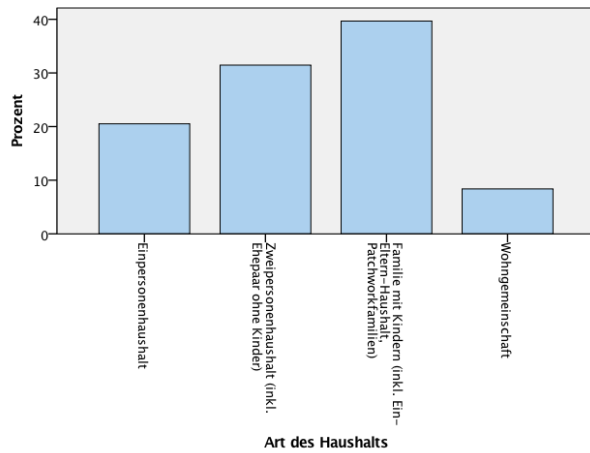
Anhang 8: Umfragerücklauf nach Alter (Tabelle)



Art der Ausbildung	
Allgemeinbildende Schule	4,3
Berufliche Grundausbildung	9,4
Höhere Fach- und Berufsausbildung	23,5
Keine oder bis 7 Jahre Obligatorische Schule	0,7
Obligatorische Schule, Brückenangebot	0,5
Universität, ETH, Fachhochschule	61,6
Gesamt	100,0

Anhang 9: Umfragerücklauf nach Ausbildung (Abbildung)

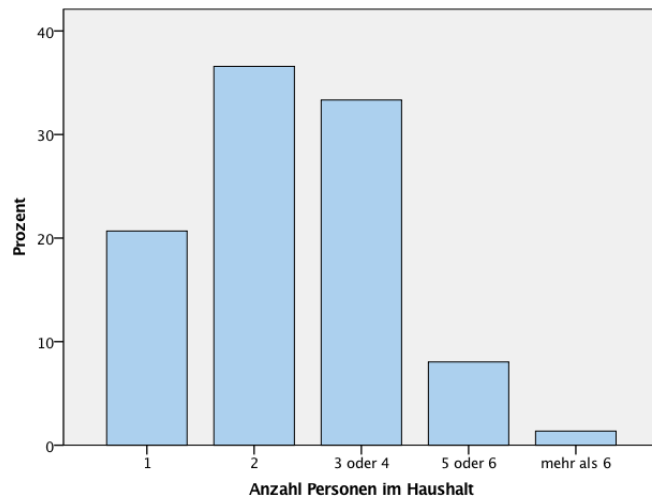
Anhang 10: Umfragerücklauf nach Ausbildung (Tabelle)



Art des Haushalts	%
Einpersonenhaushalt	20,5
Familie mit Kindern (inkl. Ein-Eltern-Haushalt, Patchworkfamilien)	39,7
Wohngemeinschaft	8,4
Zweipersonenhaushalt (inkl. Ehepaar ohne Kinder)	31,5
Gesamt	100,0

Anhang 11: Umfragerücklauf nach Art des Haushalts (Abbildung)

Anhang 12: Umfragerücklauf nach Art des Haushalts (Tabelle)



Anzahl Personen	%
1	20,7
2	36,6
3 oder 4	33,3
5 oder 6	8,0
mehr als 6	1,4
Gesamt	100,0

Anhang 13: Umfragerücklauf nach Anzahl Personen im Haushalt (Abbildung)

Anhang 14: Umfragerücklauf nach Anzahl Personen im Haushalt (Tabelle)

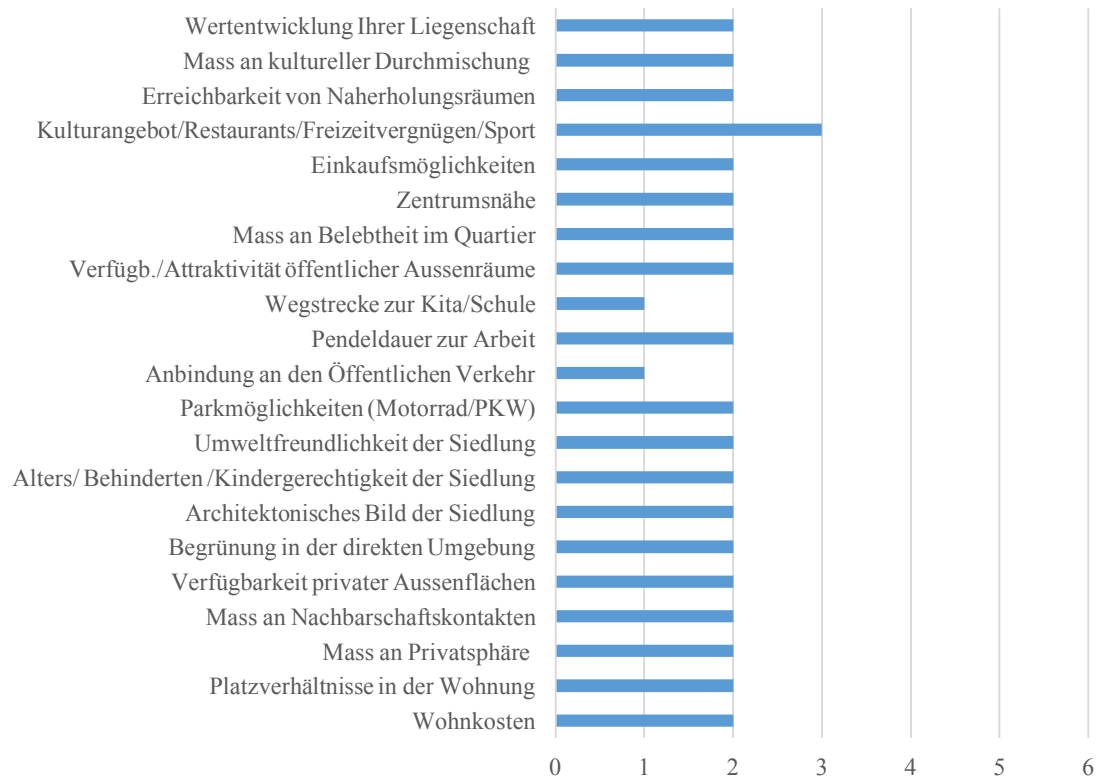
Prozent					
Wohnkriterien	Untergruppen				Gesamte Antworten in Anzahl und Prozent
	Genossenschafts- mitglied	Privater Mieter	Privater Eigentümer		
Wohnkosten	78.6%	65.1%	46.2%	419	71.6%
Platzverhältnisse in der Wohnung	67.3%	66.4%	88.5%	397	67.9%
Anbindung an den ÖV	54.4%	57.7%	46.2%	324	55.4%
Pendeldauer zur Arbeit	38.1%	52.3%	46.2%	259	44.3%
Zentrumsnähe	27.7%	48.1%	46.2%	216	36.9%

Bemerkungen: Die 5 wichtigsten Kriterien wurden durch Mehrfachauswahl bestimmt (5 Kriterien pro befragter Person). Die Prozentsätze ergeben sich im Verhältnis zur Gesamtzahl der Antworten von 585.

Anhang 15: Die 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl nach Untergruppe

Anzahl	Antworten			
Wohnkriterien	Untergruppen			Gesamt
	Privater Eigentümer	Genossenschaftsmitglied	Privater Mieter	
Wohnkosten und/oder Wertentwicklung der Liegenschaft	12	250	157	419
Platzverhältnisse in der Wohnung	23	214	160	397
Mass an Privatsphäre	9	47	60	116
Mass an Nachbarschaftskontakten	1	61	8	70
Kulturelle Durchmischung/ Ausländeranteil	2	33	8	43
Verfügbarkeit privater Aussenflächen	6	35	40	81
Begrünung der direkten Umgebung	5	42	43	90
Architektonisches Bild der Siedlung	2	18	39	59
Kinder-/Behinderten-/Altersgerechtigkeit	6	105	39	150
Umweltfreundlichkeit der Siedlung	5	72	16	93
Parkmöglichkeiten (Motorrad/ PKW)	2	29	30	61
Anbindung an den Öffentlichen Verkehr	12	173	139	324
Pendeldauer zur Arbeit	12	121	126	259
Wegstrecke zur Kita/ Schule	1	58	33	92
Verfügbarkeit/Attraktivität öffentlicher Aussenräume	2	31	23	56
Belebtheit des Quartiers	4	39	23	66
Zentrumsnähe	12	88	116	216
Einkaufsmöglichkeiten	7	75	59	141
Kulturangebot/ Restaurants/ Freizeitvergnügungen/ Sport	1	29	30	60
Erreichbarkeit von Naherholungsräumen	5	62	37	104

Anhang 16: Kriterien der Wohnungswahl - Anzahl der Antworten nach Untergruppe



Grad der Zufriedenheit

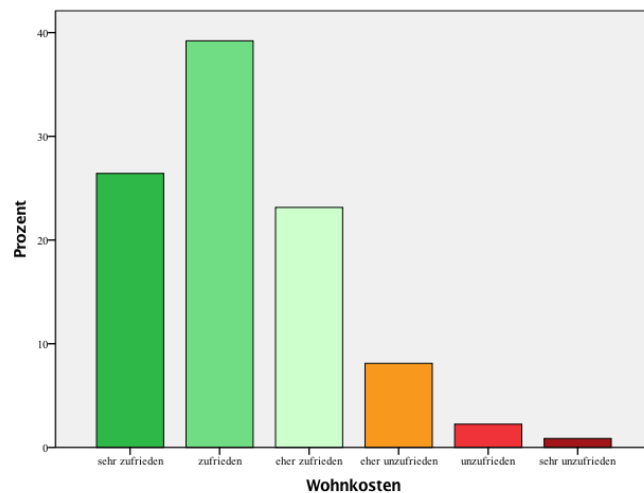
Bewertungsskala:

- 1 = sehr zufrieden
- 2 = zufrieden
- 3 = eher zufrieden
- 4 = eher unzufrieden
- 5 = unzufrieden
- 6 = sehr unzufrieden

Anhang 17: Median zum Grad der Zufriedenheit für 21 Wohnkriterien

		Prozente aller Antworten	Kumulierte Prozente aller Antworten
Wohnkosten	sehr zufrieden	26,4	26,4
	zufrieden	39,2	65,6
	eher zufrieden	23,1	88,8
	eher unzufrieden	8,1	96,9
	unzufrieden	2,2	99,1
	sehr unzufrieden	,9	100,0
	Gesamt	100,0	
		Prozente	Kumulierte Prozente
Platzverhältnisse	sehr zufrieden	45,8	45,8
	zufrieden	37,5	83,3
	eher zufrieden	12,8	96,2
	eher unzufrieden	2,8	99,0
	unzufrieden	1,0	100,0
	Gesamt	100,0	
		Prozente	Kumulierte Prozente
ÖV-Anbindung	sehr zufrieden	50,6	50,6
	zufrieden	31,7	82,3
	eher zufrieden	10,5	92,8
	eher unzufrieden	4,5	97,3
	unzufrieden	1,9	99,1
	sehr unzufrieden	,9	100,0
	Gesamt	100,0	
		Prozente	Kumulierte Prozente
Pendeldauer	sehr zufrieden	36,2	36,2
	zufrieden	37,2	73,4
	eher zufrieden	17,1	90,6
	eher unzufrieden	6,5	97,0
	unzufrieden	1,8	98,8
	sehr unzufrieden	1,2	100,0
	Gesamt	100,0	
		Prozente	Kumulierte Prozente
Zentrumsnähe	sehr zufrieden	23,5	23,5
	zufrieden	36,8	60,3
	eher zufrieden	24,6	84,9
	eher unzufrieden	11,2	96,0
	unzufrieden	3,4	99,5
	sehr unzufrieden	,5	100,0
	Gesamt	100,0	

Anhang 18: Zufriedenheit mit den 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl für die Gesamtheit der Antworten (%)



Anhang 19: Zufriedenheit mit den Wohnkosten für die Gesamtheit der Antworten (%)

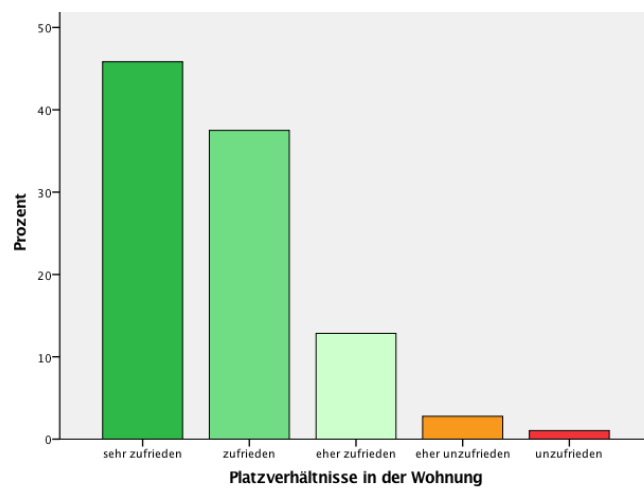


Abbildung 20: Zufriedenheit mit den Platzverhältnissen für die Gesamtheit der Antworten (%)

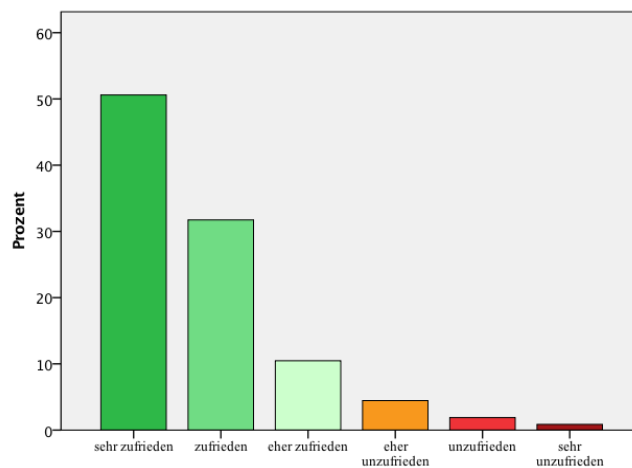
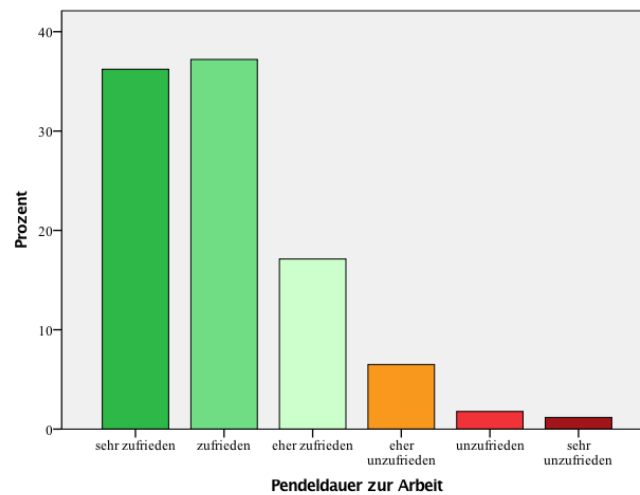
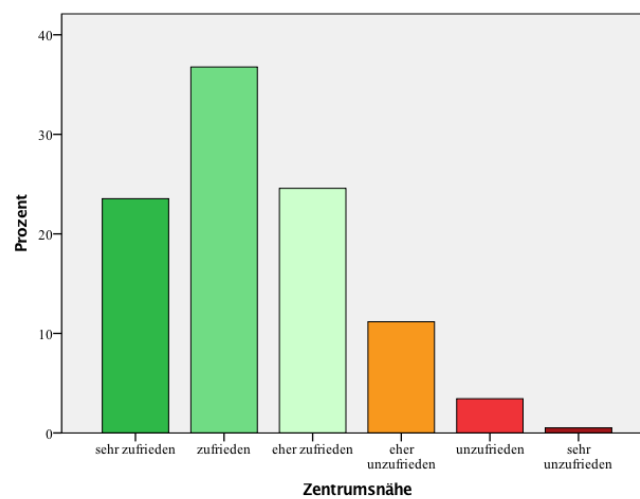


Abbildung 21: Zufriedenheit mit der ÖV-Anbindung für die Gesamtheit der Antworten (%)



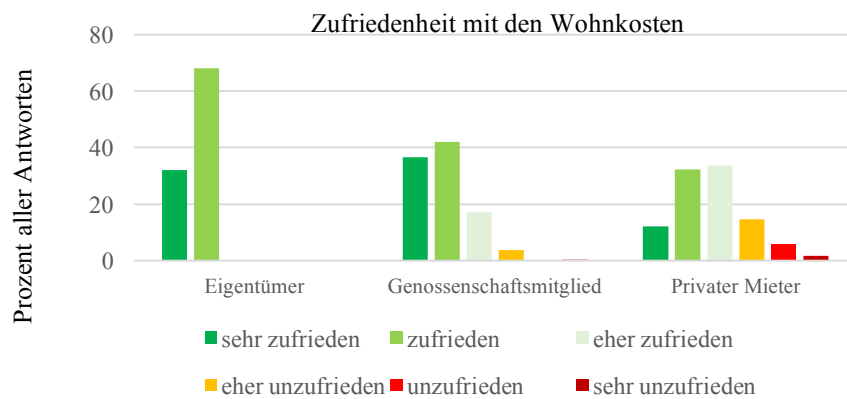
Anhang 22: Zufriedenheit mit der Pendeldauer für die Gesamtheit der Antworten (%)



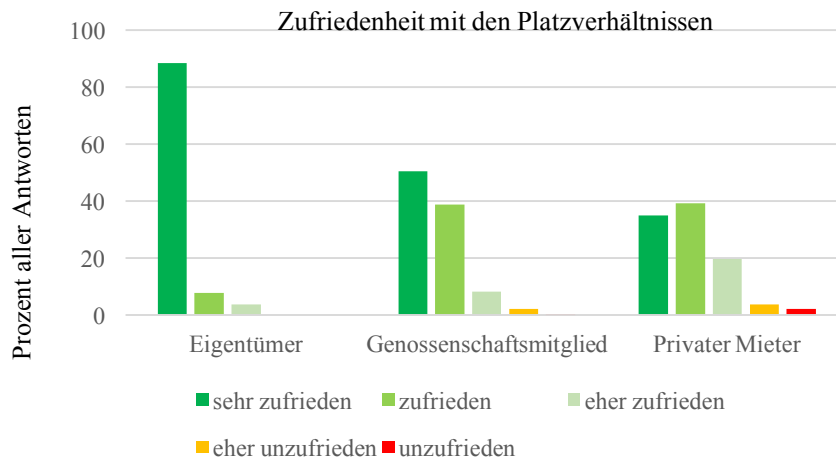
Anhang 23: Zufriedenheit mit der Zentrumsnähe für die Gesamtheit der Antworten (%)

		Untergruppen			Gesamt
		Eigentümer	Genossenschaftsmitglied	Privater Mieter	
Wohnkosten	sehr zufrieden	32,0%	36,7%	12,2%	26,4%
	zufrieden	68,0%	42,1%	32,4%	39,2%
	eher zufrieden	0,0%	17,1%	33,6%	23,1%
	eher unzufrieden	0,0%	3,8%	14,7%	8,1%
	unzufrieden	0,0%	0,0%	5,5%	2,2%
	sehr unzufrieden	0,0%	0,3%	1,7%	0,9%
Gesamt		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Platzverhältnisse	sehr zufrieden	88,5%	50,5%	35,0%	45,8%
	zufrieden	7,7%	38,7%	39,2%	37,5%
	eher zufrieden	3,8%	8,3%	19,8%	12,8%
	eher unzufrieden	0,0%	2,2%	3,8%	2,8%
	unzufrieden	0,0%	0,3%	2,1%	1,0%
Gesamt		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Anbindung an den Öffentlichen Verkehr	sehr zufrieden	50,0%	47,8%	54,4%	50,6%
	zufrieden	38,5%	29,4%	34,0%	31,7%
	eher zufrieden	7,7%	13,6%	6,6%	10,5%
	eher unzufrieden	0,0%	6,0%	2,9%	4,5%
	unzufrieden	3,8%	2,2%	1,2%	1,9%
	sehr unzufrieden	0,0%	0,9%	0,8%	0,9%
Gesamt		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Pendeldauer zur Arbeit	sehr zufrieden	42,9%	30,3%	43,1%	36,2%
	zufrieden	33,3%	38,0%	36,6%	37,2%
	eher zufrieden	23,8%	21,4%	11,1%	17,1%
	eher unzufrieden	0,0%	6,6%	6,9%	6,5%
	unzufrieden	0,0%	2,2%	1,4%	1,8%
	sehr unzufrieden	0,0%	1,5%	0,9%	1,2%
Gesamt		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Zentrumsnähe	sehr zufrieden	26,9%	23,4%	23,3%	23,5%
	zufrieden	50,0%	32,9%	40,4%	36,8%
	eher zufrieden	15,4%	25,9%	23,8%	24,6%
	eher unzufrieden	3,8%	13,0%	9,6%	11,2%
	unzufrieden	3,8%	3,8%	2,9%	3,4%
	sehr unzufrieden	0,0%	0,9%	0,0%	0,5%
Gesamt		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

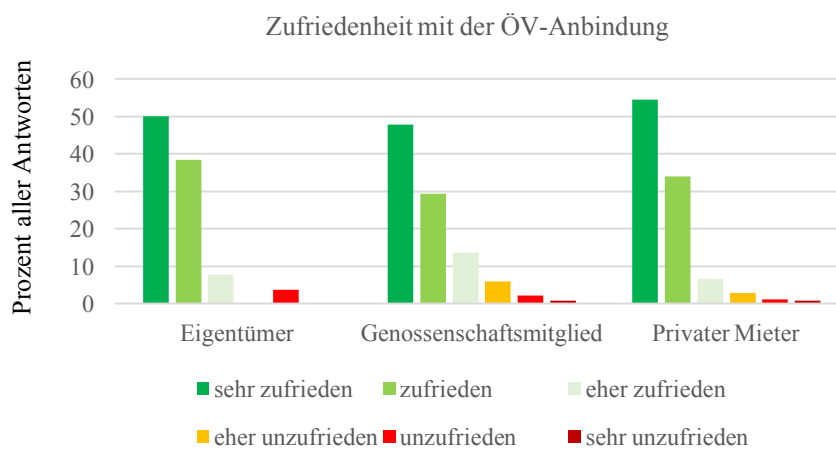
Anhang 24: Zufriedenheit mit den 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl innerhalb der Untergruppe (%)



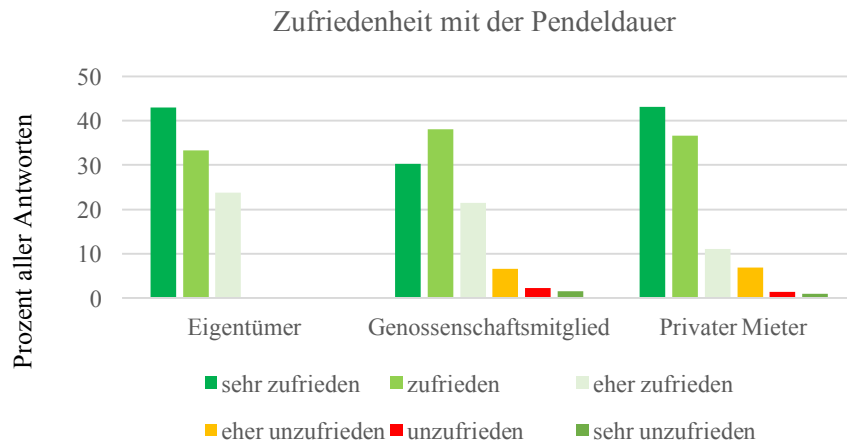
Anhang 25: Zufriedenheit mit den Wohnkosten innerhalb der Untergruppe (%)



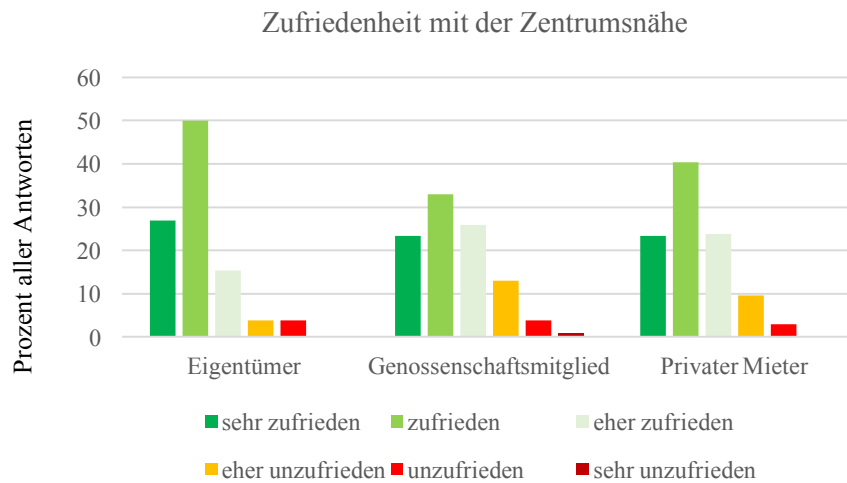
Anhang 26: Zufriedenheit mit den Platzverhältnissen innerhalb der Untergruppe (%)



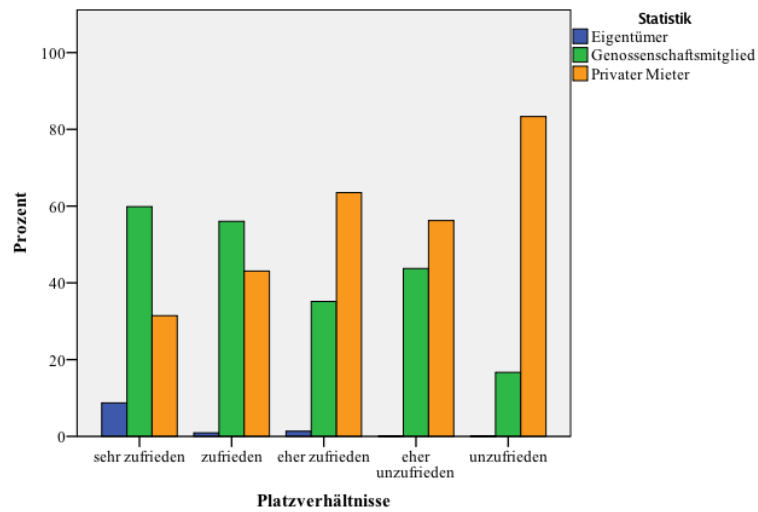
Anhang 27: Zufriedenheit mit der ÖV-Anbindung innerhalb der Untergruppe (%)



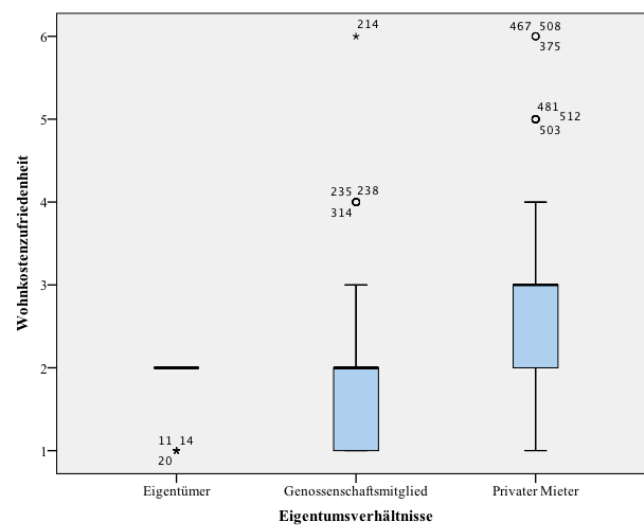
Anhang 28: Zufriedenheit mit der Pendeldauer innerhalb der Untergruppe (%)



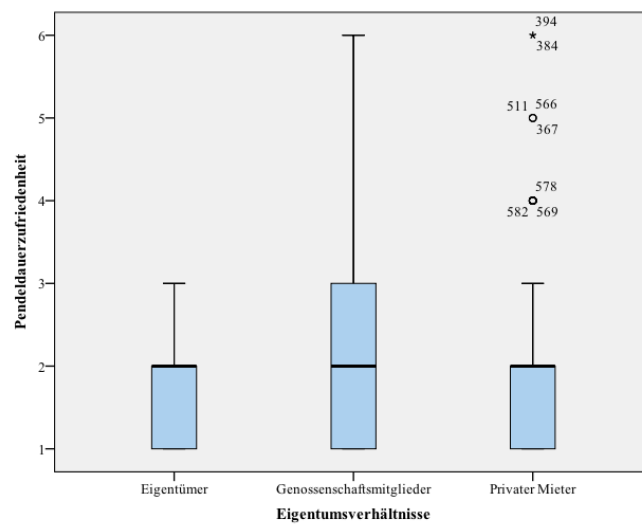
Anhang 29: Zufriedenheit mit der Zentrumsnähe innerhalb der Untergruppe (%)



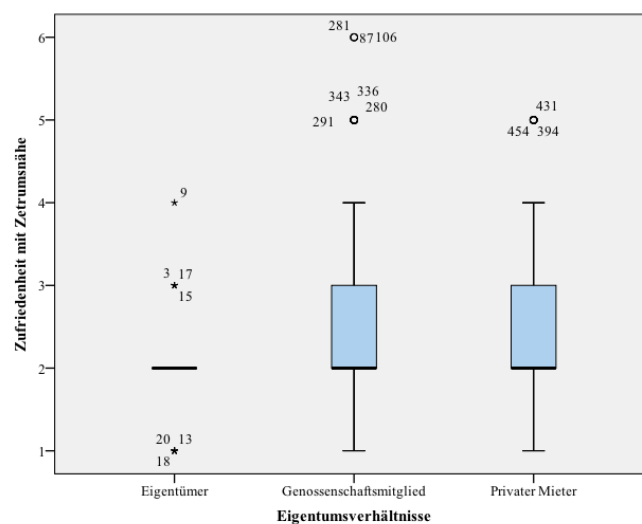
Anhang 30: Zufriedenheit mit den Platzverhältnissen zwischen den Untergruppen (%)



Anhang 31: Zufriedenheit mit den Wohnkosten – Median pro Untergruppe



Anhang 32: Zufriedenheit mit der Pendeldauer – Median pro Untergruppe



Anhang 33: Zufriedenheit mit der Zentrumsnähe – Median pro Untergruppe

Bewertungsskala:
 1 = sehr zufrieden
 2 = zufrieden
 3 = eher zufrieden
 4 = eher unzufrieden
 5 = unzufrieden
 6 = sehr unzufrieden

Wohnkriterien		Prozente aller Antworten	Kumulierte Prozente aller Antworten
Wohnkosten	klar vorteilhaft	26,7	26,7
	überwiegend vorteilhaft	32,6	59,3
	nicht spürbar	32,4	91,7
	überwiegend nachteilig	6,2	97,9
	klar nachteilig	2,1	100,0
	Gesamt	100,0	

		Prozente	Kumulierte Prozente
Platzverhältnisse	klar vorteilhaft	18,5	18,5
	überwiegend vorteilhaft	34,2	52,7
	nicht spürbar	39,2	91,9
	überwiegend nachteilig	7,3	99,2
	klar nachteilig	,8	100,0
	Gesamt	100,0	

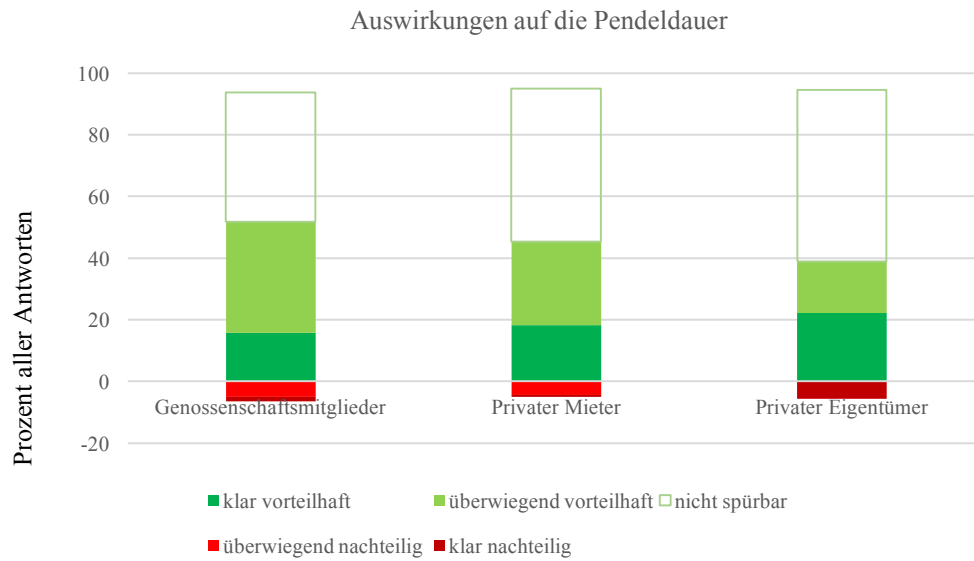
		Prozente	Kumulierte Prozente
ÖV-Anbindung	klar vorteilhaft	26,9	26,9
	überwiegend vorteilhaft	36,1	63,1
	nicht spürbar	33,2	96,3
	überwiegend nachteilig	2,8	99,0
	klar nachteilig	1,0	100,0
	Gesamt	100,0	

		Prozente	Kumulierte Prozente
Pendeldauer	klar vorteilhaft	17,1	17,1
	überwiegend vorteilhaft	31,4	48,5
	nicht spürbar	45,8	94,3
	überwiegend nachteilig	4,5	98,8
	klar nachteilig	1,2	100,0
	Gesamt	100,0	

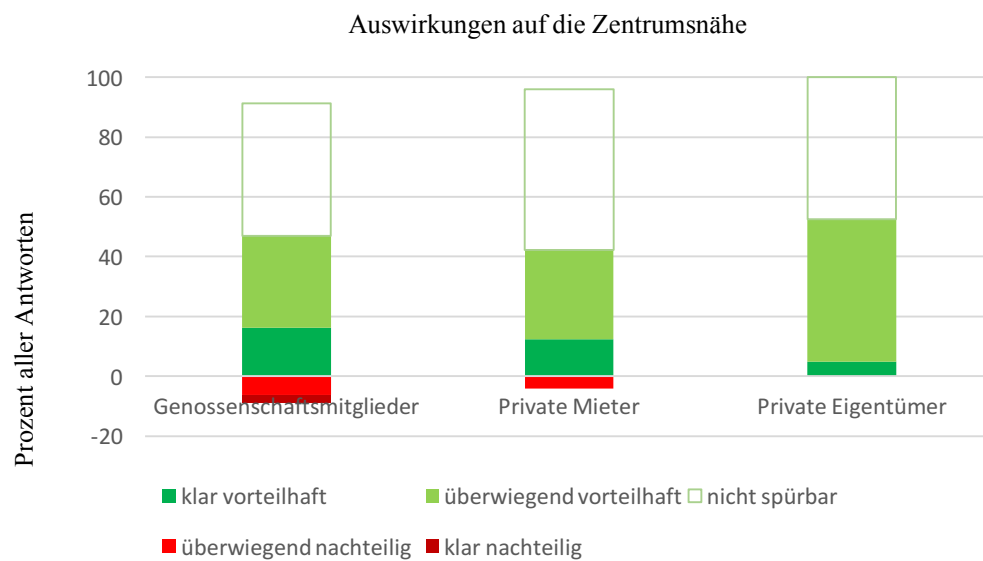
		Prozente	Kumulierte Prozente
Zentrumsnähe	klar vorteilhaft	14,1	14,1
	überwiegend vorteilhaft	31,2	45,3
	nicht spürbar	48,2	93,5
	überwiegend nachteilig	5,1	98,5
	klar nachteilig	1,5	100,0
	Gesamt	100,0	

Anhang 34: Auswirkungen der Verdichtung auf die 5 wichtigsten Kriterien der Wohnungswahl für die Gesamtheit der Antworten (%)

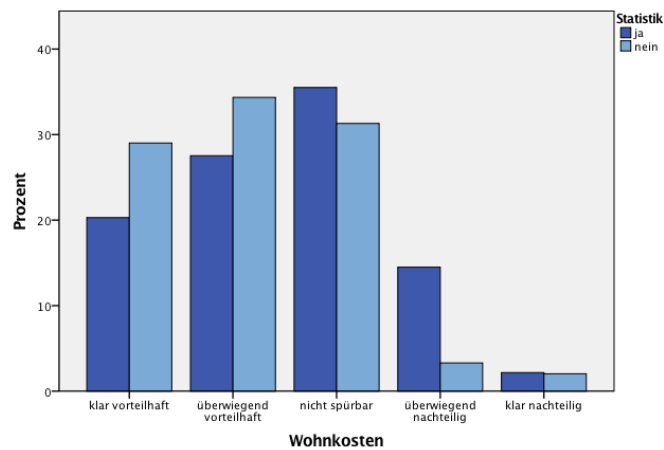
		Untergruppen			Gesamt
Wohnkriterien		Eigentümer	Genossen- schaftsmitglied	Privater Mieter	
Wohnkosten	klar vorteilhaft	20,0%	37,8%	12,1%	26,7%
	überwiegend vorteilhaft	15,0%	40,5%	23,3%	32,6%
	nicht spürbar	50,0%	18,2%	50,2%	32,4%
	überwiegend nachteilig	15,0%	3,0%	9,8%	6,2%
	klar nachteilig	0,0%	0,3%	4,7%	2,1%
	Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Platzverhältnisse	klar vorteilhaft	26,3%	21,3%	13,9%	18,5%
	überwiegend vorteilhaft	26,3%	40,5%	26,0%	34,2%
	nicht spürbar	42,1%	31,3%	50,0%	39,2%
	überwiegend nachteilig	5,3%	6,5%	8,7%	7,3%
	klar nachteilig	0,0%	0,3%	1,4%	0,8%
	Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Anbindung an den Öffentlichen Verkehr	klar vorteilhaft	31,8%	28,7%	24,1%	26,9%
	überwiegend vorteilhaft	18,2%	41,1%	31,6%	36,1%
	nicht spürbar	40,9%	26,5%	41,0%	33,2%
	überwiegend nachteilig	4,5%	2,9%	2,4%	2,8%
	klar nachteilig	4,5%	0,7%	0,9%	1,0%
	Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Pendeldauer zur Arbeit	klar vorteilhaft	22,2%	15,8%	18,2%	17,1%
	überwiegend vorteilhaft	16,7%	36,0%	27,1%	31,4%
	nicht spürbar	55,6%	41,9%	49,7%	45,8%
	überwiegend nachteilig	0,0%	5,0%	4,4%	4,5%
	klar nachteilig	5,6%	1,4%	0,6%	1,2%
	Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Zentrumsnähe	klar vorteilhaft	4,8%	16,2%	12,4%	14,1%
	überwiegend vorteilhaft	47,6%	30,8%	29,9%	31,2%
	nicht spürbar	47,6%	44,2%	53,6%	48,2%
	überwiegend nachteilig	0,0%	6,2%	4,1%	5,1%
	klar nachteilig	0,0%	2,7%	0,0%	1,5%
	Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



Anhang 36: Auswirkungen der Verdichtung auf die Pendeldauer zur Arbeitsstelle innerhalb der Untergruppe (%)

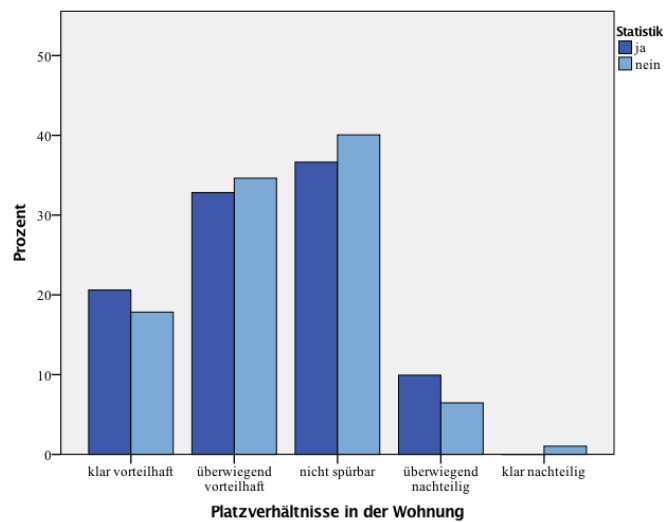


Anhang 37: Auswirkungen der Verdichtung auf die Zentrumsnähe innerhalb der Untergruppe (%)



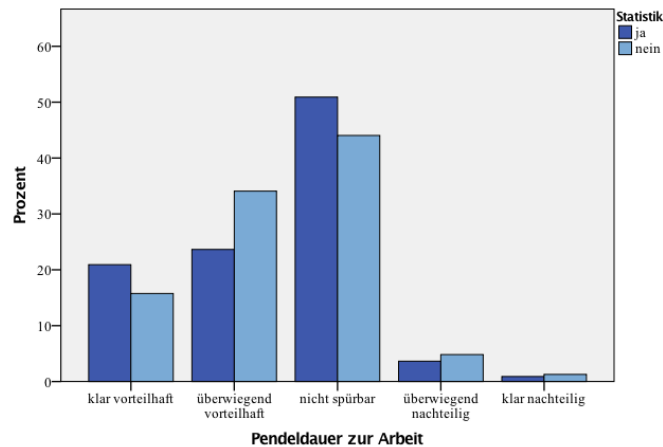
Anhang 38: Auswirkungen der Verdichtung auf die Wohnkosten nach Alt- und Neubewohnern (%)

Altbewohner: „ja“
Neubewohner: „nein“



Anhang 39: Auswirkungen der Verdichtung auf die Platzverhältnisse nach Alt und Neubewohnern (%)

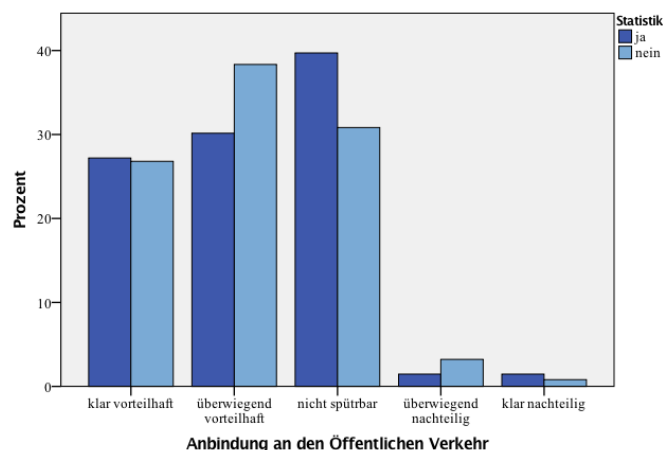
Altbewohner: „ja“
Neubewohner: „nein“



Anhang 40: Auswirkungen der Verdichtung auf die Pendeldauer zur Arbeitsstelle nach Alt und Neubewohnern (%)

Altbewohner: „ja“

Neubewohner: „nein“



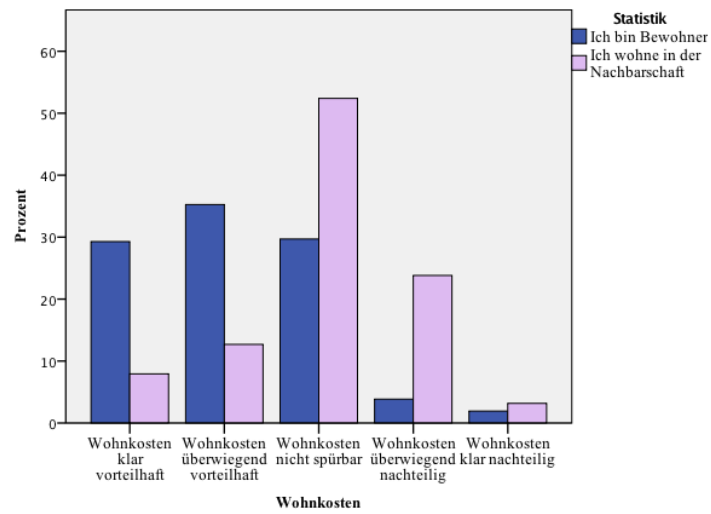
Anhang 41: Auswirkungen der Verdichtung auf die Anbindung an den Öffentlichen Verkehr nach Alt und Neubewohnern (%)

Altbewohner: „ja“

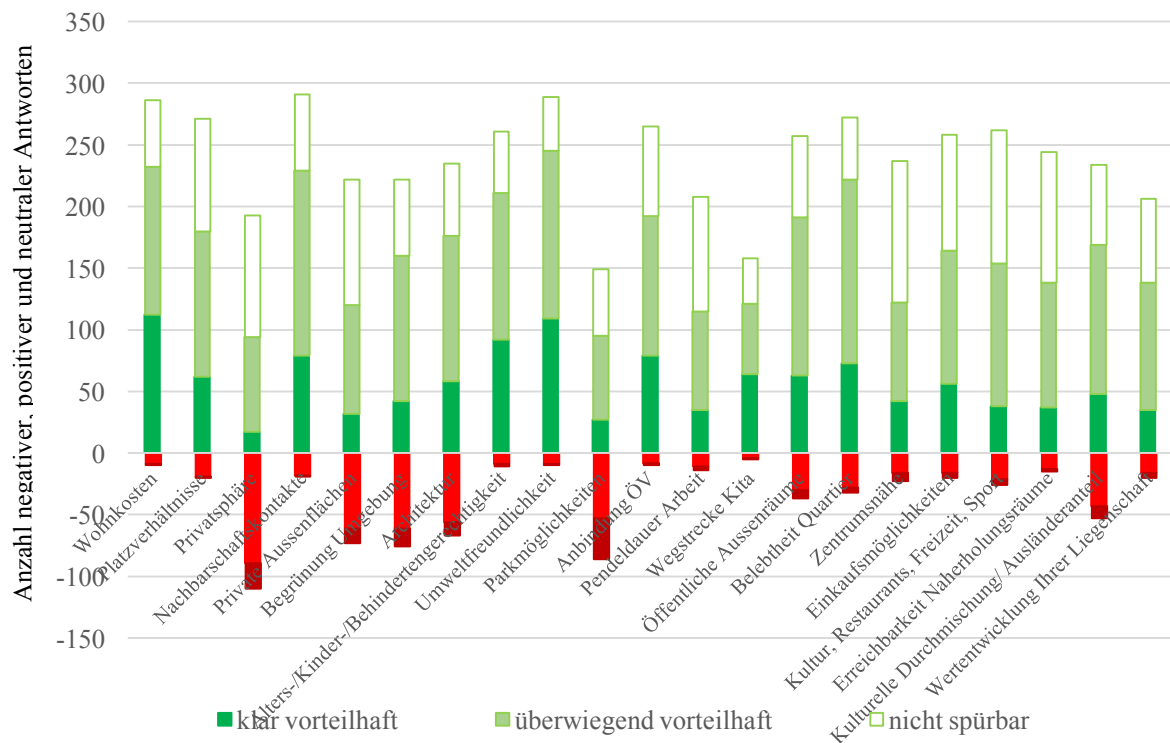
Neubewohner: „nein“

Bemerkungen:

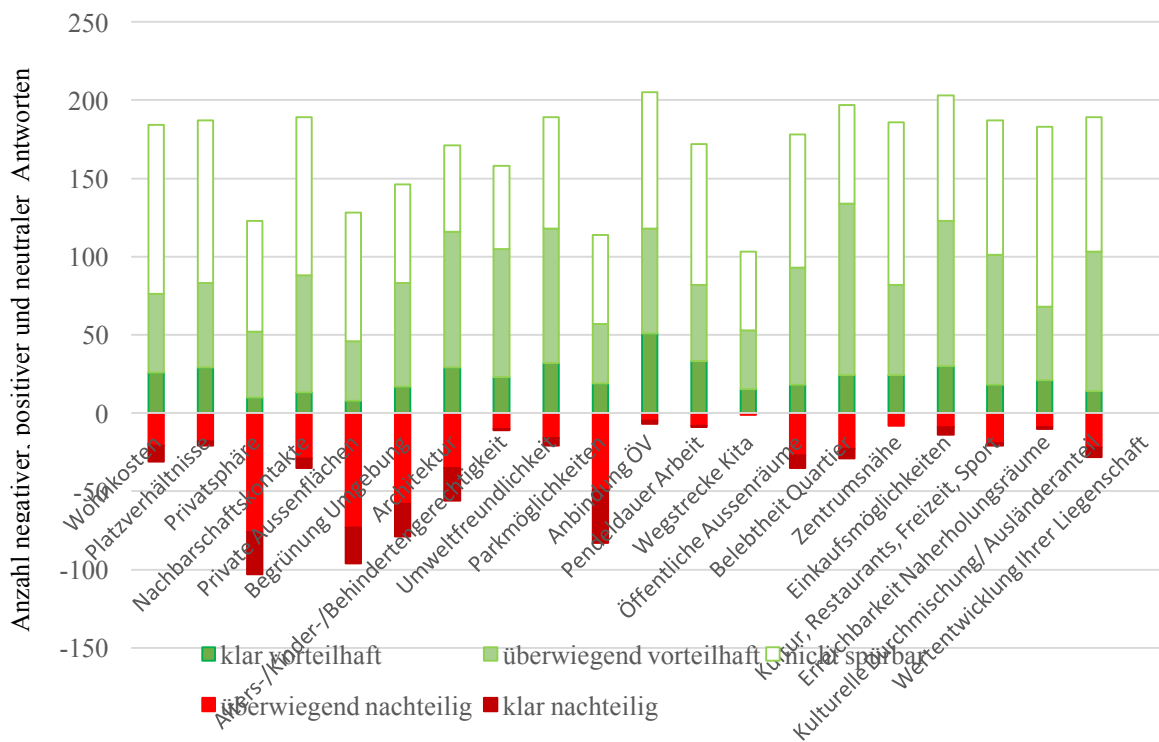
Auswirkungen der Verdichtung: Vergleich zwischen alten und neuen Bewohnern bzw. alten und neuen Nachbarn der verdichteten Wohnsiedlung. „Alte“ Bewohner oder „alte“ Nachbarn (= ja) haben bereits vor der Verdichtung der jeweiligen Siedlung in der Siedlung oder in der Nachbarschaft gelebt. „Neue“ Bewohner oder „neue“ Nachbarn (= nein) sind nach der erfolgten Verdichtung zugezogen.



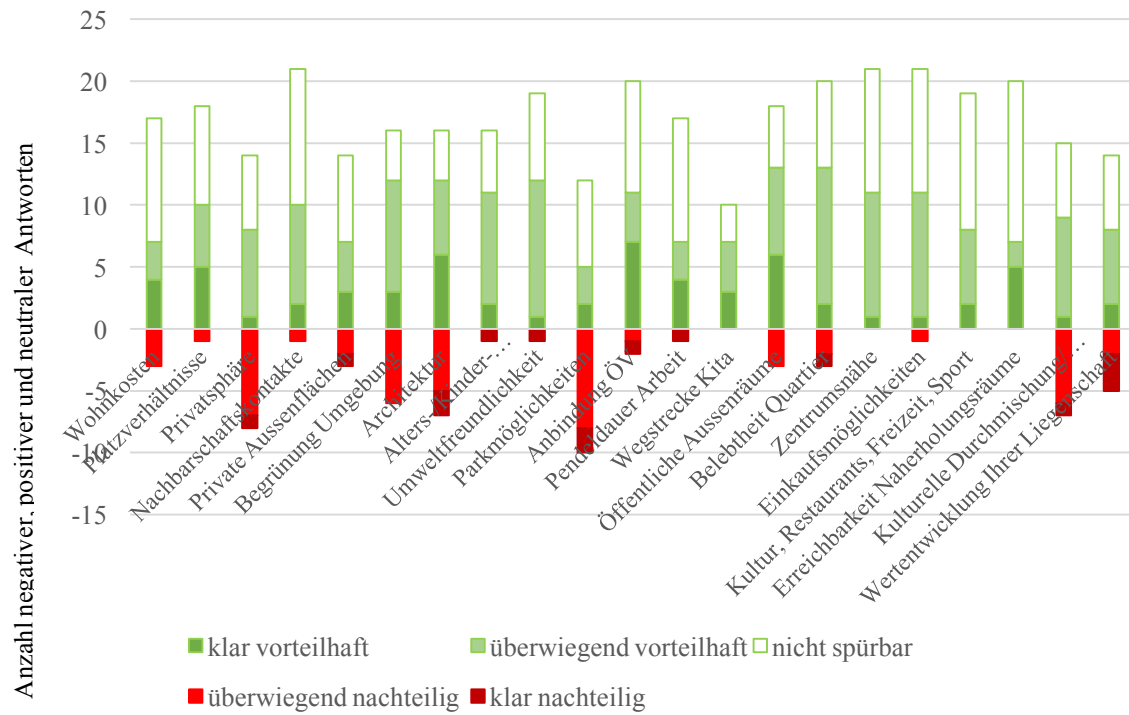
Anhang 42: Auswirkungen der Verdichtung auf die Wohnkosten nach Siedlungsbewohnern und Nachbarschaft (%)



Anhang 43: Auswirkungen der Verdichtung für die 21 Wohnkriterien nach Einschätzung von Genossenschaftsmitgliedern (nach Anzahl Antworten)



Anhang 44: Auswirkungen der Verdichtung für die 21 Wohnkriterien nach Einschätzung privater Mieter (nach Anzahl Antworten)



Anhang 45: Auswirkungen der Verdichtung für die 21 Wohnkriterien nach Einschätzung privater Eigentümer (nach Anzahl Antworten)

	Wohnkosten	Platzverhältnisse	Privatsphäre	Nachbarschaftskontakte	Private Aussenfläche
Klar vorteilhaft	112	62	17	79	32
Überwiegend vorteilhaft	120	118	77	150	88
Überwiegend nachteilig	-9	-19	-89	-18	-61
Klar nachteilig	-1	-1	-21	-1	-12
Summe	222	160	-16	210	47

	Begrünung Umgebung	Architektur	Alters-/Kinder-/Behindertengerechtigkeit	Umweltfreundlichkeit	Parkmöglichkeiten
Klar vorteilhaft	42	58	92	109	27
Überwiegend vorteilhaft	118	118	119	136	68
Überwiegend nachteilig	-61	-56	-9	-9	-53
Klar nachteilig	-15	-11	-2	-1	-33
Summe	84	109	200	235	9

	Anbindung ÖV	Pendeldauer Arbeit	Wegstrecke Kita	Verfügbarkeit/Attraktivität öffentlicher Aussenräume	Belebtheit Quartier
Klar vorteilhaft	79	35	64	63	73
Überwiegend vorteilhaft	113	80	57	128	149
Überwiegend nachteilig	-8	-11	-4	-30	-28
Klar nachteilig	-2	-3	-1	-7	-4
Summe	182	101	116	154	190

	Zentrumsnähe	Einkaufsmöglichkeiten	Kultur, Restaurants Freizeit, Sport	Erreichbarkeit Naherholungsräume	Kulturelle Durchmischung	Wertentwicklung Liegenschaft
Klar vorteilhaft	42	56	38	37	48	35
Überwiegend vorteilhaft	80	108	116	101	121	103
Überwiegend nachteilig	-16	-16	-21	-13	-43	-16
Klar nachteilig	-7	-4	-5	-2	-10	-4
Summe	99	144	128	123	116	118

Anhang 46: Positive und negative Auswirkungen der Verdichtung für die 21 Wohnkriterien nach Einschätzung der Genossenschaftsmitglieder (nach Anzahl Antworten; exklusive „nicht spürbar“)

	Wohnkosten	Platzverhältnisse	Privatsphäre	Nachbarschaftskontakte	Private Aussenflächen
Klar vorteilhaft	26	29	10	13	8
Überwiegend vorteilhaft	50	54	42	75	38
Überwiegend nachteilig	-21	-18	-76	-29	-73
Klar nachteilig	-10	-3	-27	-6	-23
Summe	45	62	-51	53	-50

	Begrünung Umgebung	Architektur	Alters-/Kinder-/Behinderten-gerechtigkeit	Umweltfreundlichkeit	Parkmöglichkeiten
Klar vorteilhaft	17	29	23	32	19
Überwiegend vorteilhaft	66	87	82	86	38
Überwiegend nachteilig	-58	-35	-10	-16	-49
Klar nachteilig	-21	-21	-1	-5	-34
Summe	4	60	94	97	-26

	Anbindung ÖV	Pendeldauer Arbeit	Wegstrecke Kita	Verfügbarkeit/Attraktivität öffentlicher Aussenräume	Belebtheit Quartier
Klar vorteilhaft	51	33	15	18	24
Überwiegend vorteilhaft	67	49	38	75	110
Überwiegend nachteilig	-5	-8	-1	-27	-23
Klar nachteilig	-2	-1	0	-8	-6
Summe	111	73	52	58	105

	Zentrumsnähe	Einkaufsmöglichkeiten	Kultur, Restaurants, Freizeit, Sport	Erreichbarkeit Naherholungsräume	Kulturelle Durchmischung	Wertentwicklung der Liegenschaft
Klar vorteilhaft	24	30	18	21	14	0
Überwiegend vorteilhaft	58	93	83	47	89	0
Überwiegend nachteilig	-8	-9	-19	-9	-22	0
Klar nachteilig	0	-5	-2	-1	-6	0
Summe	74	109	80	58	75	0

Anhang 47: Positive und negative Auswirkungen der Verdichtung für die 21 Wohnkriterien nach Einschätzung der privaten Mieter (nach Anzahl Antworten; exklusive „nicht spürbar“)

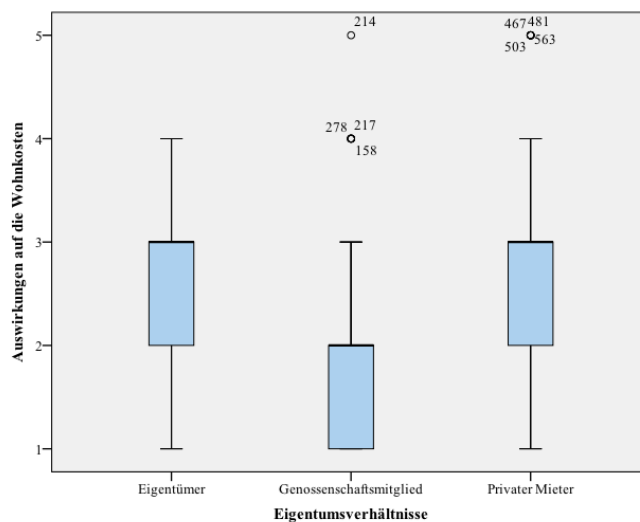
	Wohnkosten	Platzverhältnisse	Privatsphäre	Nachbarschaftskontakte	Private Aussenfläche
Klar vorteilhaft	4	5	1	2	3
Überwiegend vorteilhaft	3	5	7	8	4
Überwiegend nachteilig	-3	-1	-7	-1	-2
Klar nachteilig	0	0	-1	0	-1
Summe	4	9	0	9	4

	Begrünung Umgebung	Architektur	Alters-/Kinder-/Behindertengerechtigkeit	Umweltfreundlichkeit	Parkmöglichkeiten
Klar vorteilhaft	3	6	2	1	2
Überwiegend vorteilhaft	9	6	9	11	3
Überwiegend nachteilig	-6	-5	0	0	-8
Klar nachteilig	0	-2	-1	-1	-2
Summe	6	5	10	11	-5

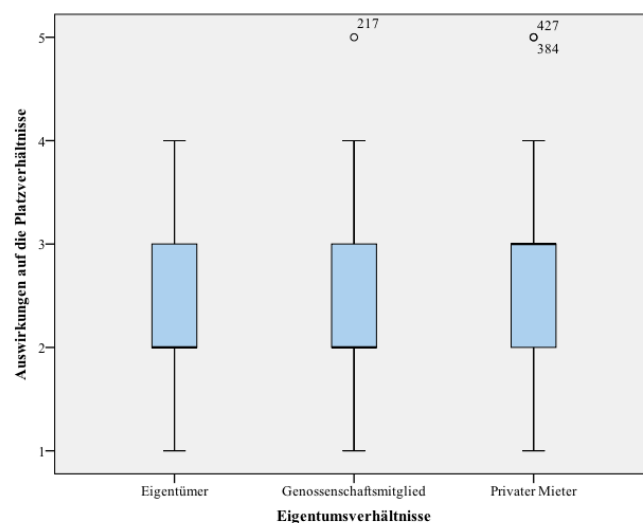
	Anbindung ÖV	Pendeldauer Arbeit	Wegstrecke Schule/Kita	Öffentliche Aussenräume	Belebtheit Quartier
Klar vorteilhaft	7	4	3	6	2
Überwiegend vorteilhaft	4	3	4	7	11
Überwiegend nachteilig	-1	0	0	-3	-2
Klar nachteilig	-1	-1	0	0	-1
Summe	9	6	7	10	10

	Zentrumsnähe	Einkaufsmöglichkeiten	Kultur, Restaurants, Freizeit, Sport	Erreichbarkeit Naherholungsräume	Kulturelle Durchmischung/Ausländeranteil	Wertentwicklung der Liegenschaft
Klar vorteilhaft	1	1	2	5	1	2
Überwiegend vorteilhaft	10	10	6	2	8	6
Überwiegend nachteilig	0	-1	0	0	-6	-2
Klar nachteilig	0	0	0	0	-1	-3
Summe	11	10	8	7	2	3

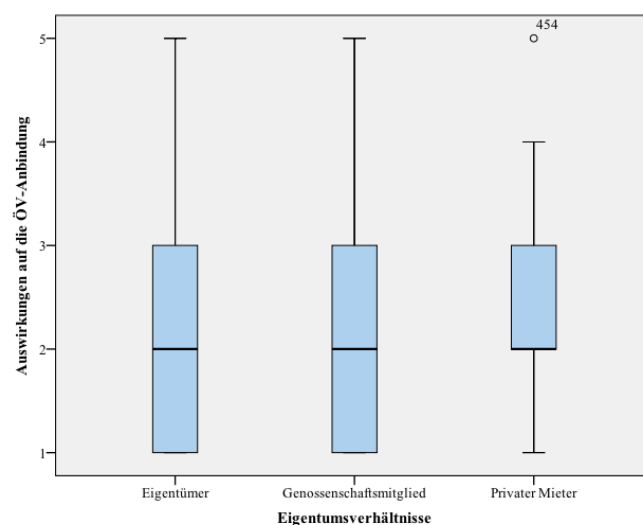
Anhang 48: Positive und negative Auswirkungen der Verdichtung für die 21 Wohnkriterien nach Einschätzung der privaten Eigentümer (Anzahl Antworten; exklusive „nicht spürbar“)



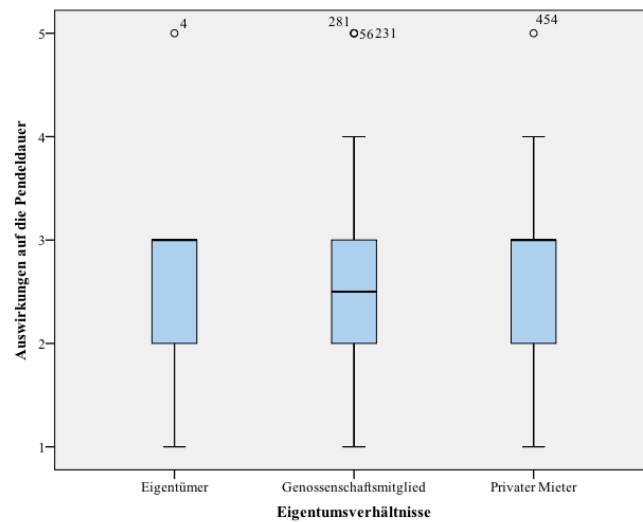
Anhang 49: Auswirkungen auf die Wohnkosten – Median pro Untergruppe



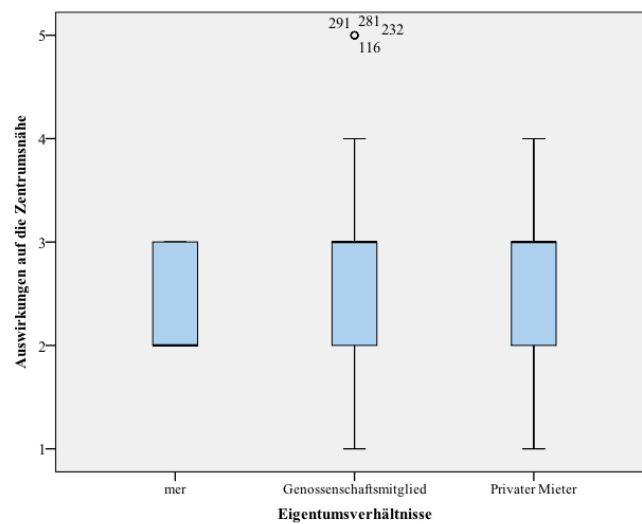
Anhang 50: Auswirkungen auf die Platzverhältnisse – Median pro Untergruppe



Anhang 51: Auswirkungen auf die ÖV-Anbindung – Median pro Untergruppe



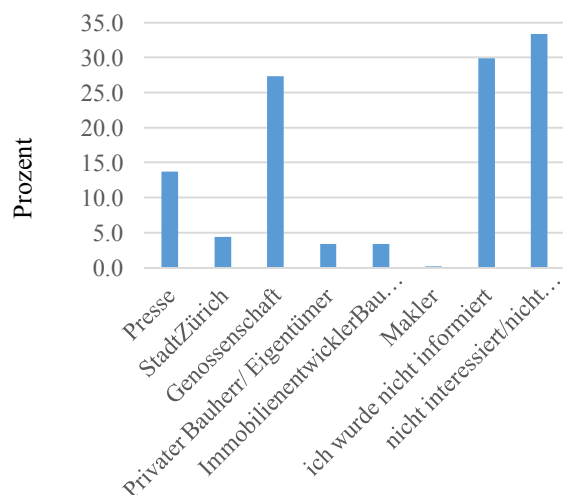
Anhang 52: Auswirkungen auf die Pendeldauer – Median pro Untergruppe



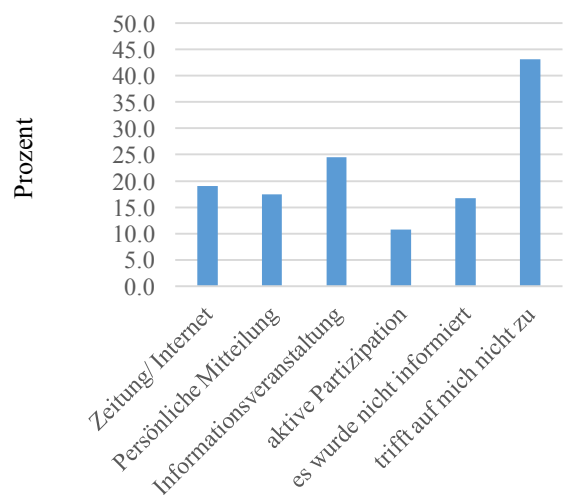
Anhang 53: Auswirkungen auf die Zentrumsnähe – Median pro Untergruppe

Bewertungsskala:

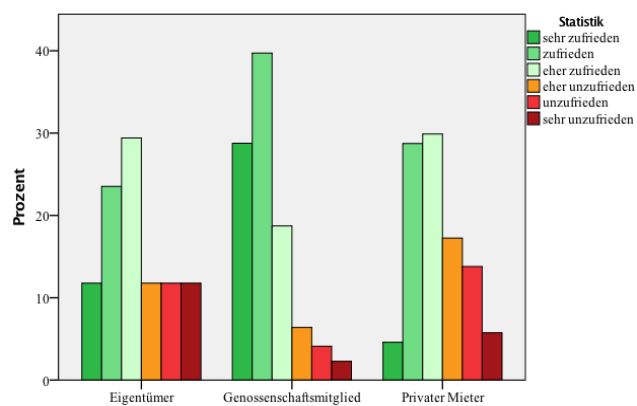
- 1 = klar vorteilhaft
- 2 = überwiegend vorteilhaft
- 3 = nicht spürbar
- 4 = überwiegend nachteilig
- 5 = klar nachteilig



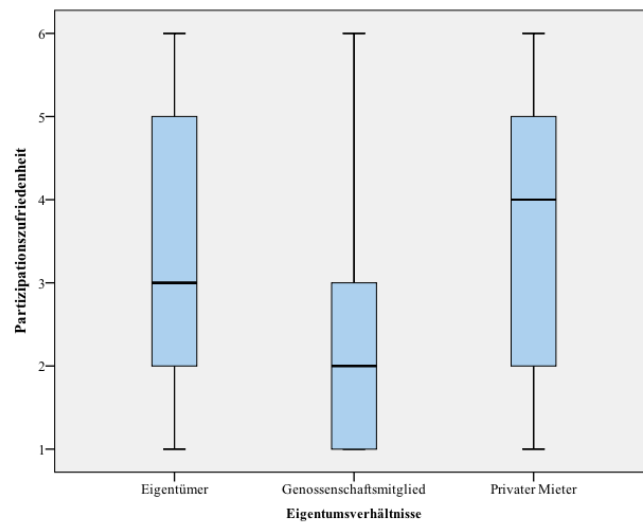
Anhang 54: Quelle der Information nach Angaben der Gesamtheit der Antworten (%)



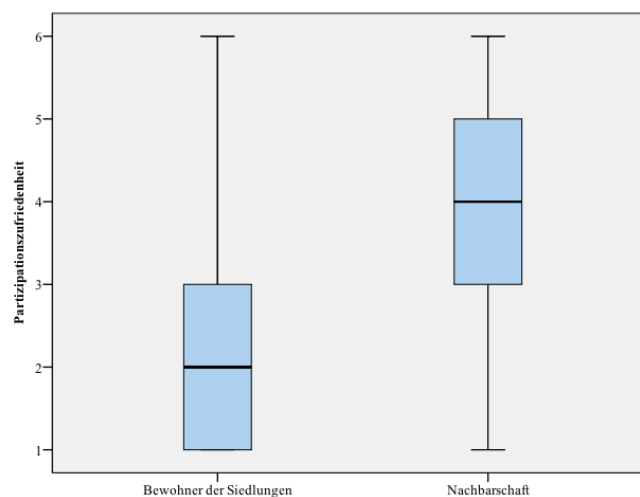
Anhang 55: Art der Information nach Angaben der Gesamtheit der Antworten (%)



Anhang 56: Zufriedenheit mit der Information nach Untergruppen (%)

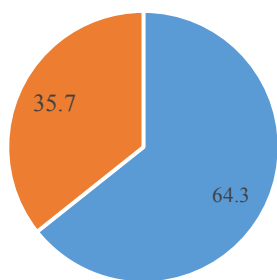


Anhang 57: Zufriedenheit mit der Partizipation – Median pro Untergruppe



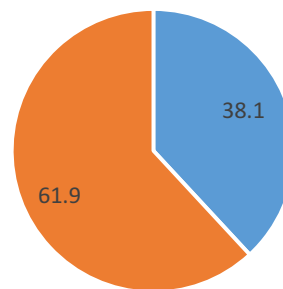
Anhang 58: Zufriedenheit mit der Partizipation – Median für Bewohner und für Nachbarschaft

Bewertungsskala:
 1 = sehr zufrieden
 2 = zufrieden
 3 = eher zufrieden
 4 = eher unzufrieden
 5 = unzufrieden
 6 = sehr unzufrieden



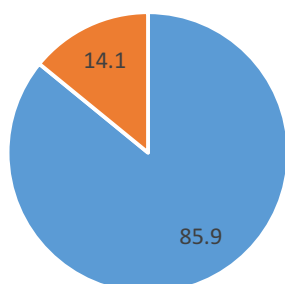
- Wohnkosten könnten durch eine höhere Flächenausnutzung in der Stadt gesenkt werden
- Wohnkosten könnten aufgrund der Erneuerung alter Bausubstanz steigen

Anhang 59: Positionen zu Verdichtung und Wohnkosten (% aller Antworten)



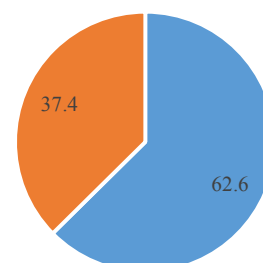
- Bauliche Verdichtung kann Grundstückswerte steigern, was ich positiv finde
- Bauliche Verdichtung kann zu steigenden Grundstückspreisen führen, was ich negativ finde

Anhang 60: Positionen zu Verdichtung und Grundstückswerten (% aller Antworten)



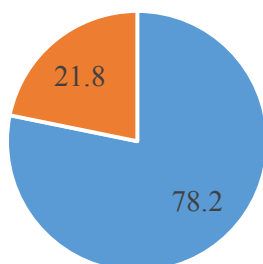
- Die Landschaftszersiedelung könnte begrenzt werden und der Umweltschutz profitieren
- Eines Tages möchte ich auf jeden Fall in einem Einfamilienhaus ausserhalb der Stadt wohnen

Abbildung 61: Positionen zu Verdichtung und Zersiedelung (% aller Antworten)



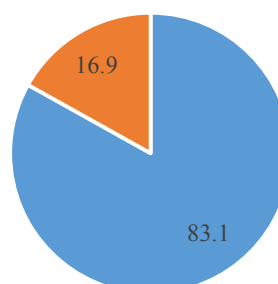
- Verdichtung verringert die Pendelwege/Verkehrsaufkommen in das Umland
- Die höhere Dichte in der Stadt kann zu Stau/Verkehrsproblemen führen

Anhang 62: Positionen zu Verdichtung und Verkehr (% aller Antworten)



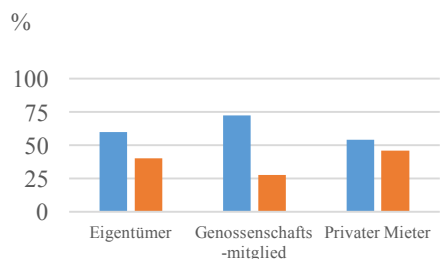
- Die bisherige Verdichtung in der Stadt gefällt mir und ich glaube, dass Zürich an Lebensqualität gewinnt
- Die bisherige Verdichtung in der Stadt gefällt mir nicht und ich befürchte, dass Zürich an Lebensqualität verliert

Anhang 63: Positionen zu Verdichtung und Lebensqualität (% aller Antworten)



- Verdichtung nützt vielen Menschen in der Gesellschaft
- Von der Verdichtung profitieren nur Wenige

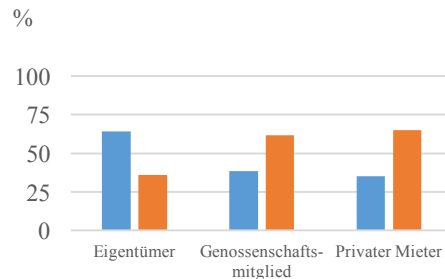
Anhang 64: Positionen zu Verdichtung und Partikularinteressen (% aller Antworten)



■ Wohnkosten könnten durch eine höhere Flächenausnutzung in der Stadt gesenkt werden

■ Wohnkosten könnten aufgrund der Erneuerung alter Bausubstanz steigen

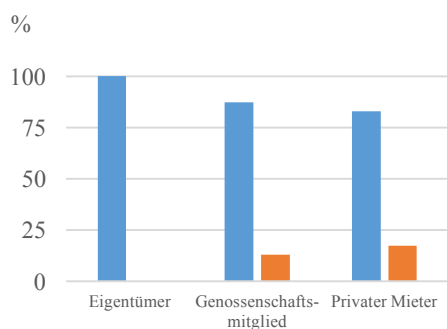
Anhang 65: Positionen zu Verdichtung und Wohnkosten nach Untergruppe



■ Bauliche Verdichtung kann Grundstückswerte steigern, was ich positiv finde

■ Bauliche Verdichtung kann zu steigenden Grundstückspreisen führen, was ich negativ finde

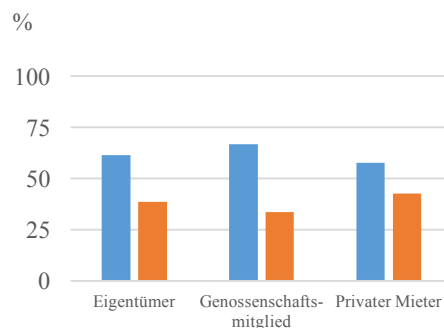
Anhang 66: Positionen zu Verdichtung und Grundstückswerten nach Untergruppe



■ Die Landschaftszersiedelung könnte begrenzt werden und der Umweltschutz profitieren

■ Eines Tages möchte ich auf jeden Fall in einem Einfamilienhaus ausserhalb der Stadt wohnen

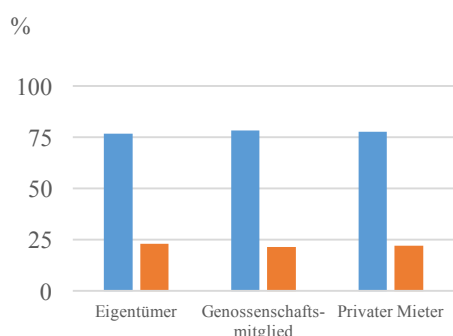
Anhang 67: Positionen zu Verdichtung und Zersiedelung nach Untergruppe



■ Verdichtung verringert die Pendelwege/Verkehrsaufkommen in das Umland

■ Die höhere Dichte in der Stadt kann zu Stau/Verkehrsproblemen führen

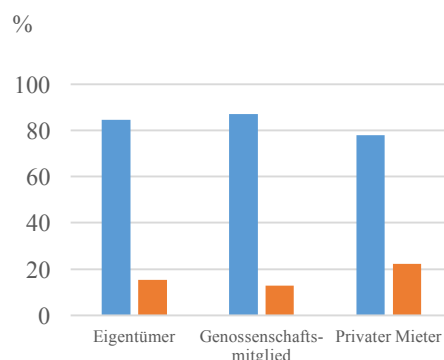
Anhang 68: Positionen zu Verdichtung und Verkehr nach Untergruppe



■ Die bisherige Verdichtung in der Stadt gefällt mir und ich glaube, dass Zürich an Lebensqualität gewinnt

■ Die bisherige Verdichtung in der Stadt gefällt mir nicht und ich befürchte, dass Zürich an Lebensqualität verliert

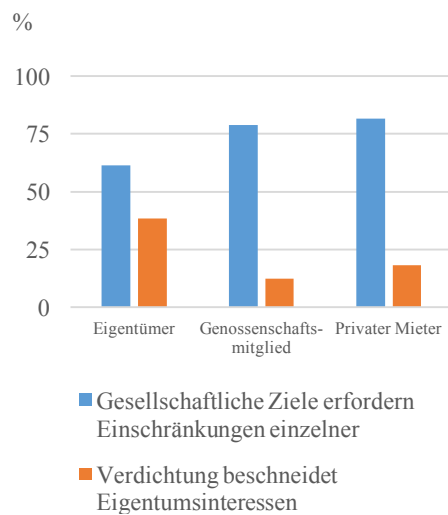
Anhang 69: Positionen zu Verdichtung und Lebensqualität nach Untergruppe



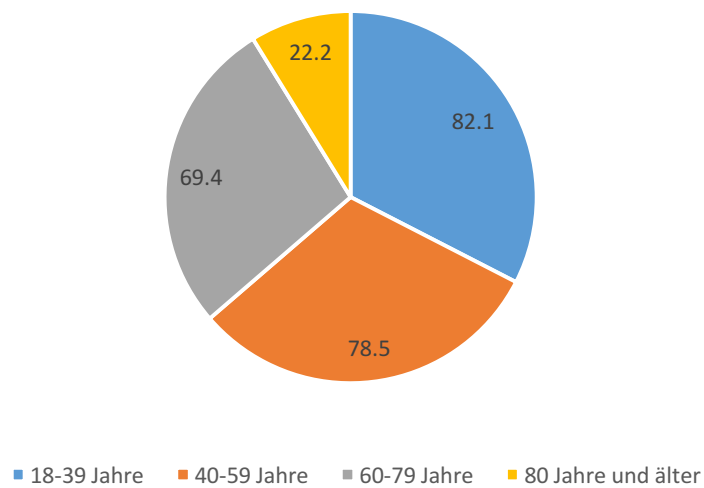
■ Verdichtung nützt vielen Menschen in der Gesellschaft

■ Von der Verdichtung profitieren nur Wenige

Anhang 70: Positionen zu Verdichtung und Partikularinteressen nach Untergruppe



Anhang 71: Positionen zu Verdichtung und Eigentumsinteressen nach Untergruppe



Anhang 72: Positive Meinungen zur baulichen Verdichtung in der Stadt nach Altersgruppe (in % aller Antworten)

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Kosten und Nutzen baulicher Verdichtung aus Sicht der Zürcher Wohnbevölkerung – Ein Beitrag basierend auf dem Ansatz der Neuen Politischen Ökonomie“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 26.08.2016

[*Vorname Name*]