



Gesucht: Städtische Dichte - Resultate einer Untersuchung in der Stadt Zürich

Joëlle Zimmerli, Zimraum

Stadtbewohner entscheiden sich alle für das Stadtleben. In ihren Quartieren suchen sie aber nach unterschiedlichen Wohnqualitäten. In der Stadt Zürich können drei Wohnlagen mit spezifischen Wohnqualitäten identifiziert werden: Es gibt die zentrale Innenstadt mit der Altstadt und bahnhofsnahe Quartieren, die eine hohe Nutzungsmischung, eine Vielfalt an Bewohnern, städtebauliche und gesellschaftliche Nischen und belebte öffentliche Räume haben. Wer hier wohnt, sucht bewusst die städtische Dichte. Sie macht den Charakter des Quartierlebens aus.

Die zweite Wohnlage befindet sich im Umfeld der stark frequentierten S-Bahnhöfe, beispielsweise in Zürich West, Neu-Oerlikon oder Altstetten. Hier entstehen neue Wohnmöglichkeiten auf bisher unbewohnten Transformationsgebieten, etwa auf SBB- oder ehemaligen Industriearealen. Wer hierher zieht, lebt aussenorientiert. Hier sucht der Bewohner eine geräumige Wohnung in der Stadt, gute Anbindung, verschiedene Menschen im Quartier und Orte für den spontanen Austausch mit Bekannten.

Die dritte Wohnlage befindet sich in den grünen, dörflich geprägten Wohnquartieren an den Hängen und Stadträndern der Stadt Zürich. Hier kennen sich die Bewohner. Sie pflegen einen ähnlichen Lebensstil und suchen im Quartier Orte für sich selbst. Die Bewohner legen Wert auf Distanz. Die Aussicht aus der Wohnung soll nicht versperrt sein und umgekehrt kein fremder Blick in die Wohnung dringen.

Städtische Verdichtung steht nicht per se im Widerspruch mit individuellen Vorlieben. Sie ist auch Voraussetzung für urbane Wohnqualitäten. Vor die Wahl gestellt bevorzugen über 79% der Befragten in der Stadt Zürich ein baulich verändertes Quartierbild einem unveränderten Quartier, wenn dafür die soziale Mischung gewährleistet bleibt. Die Toleranz ist jedoch je nach Wohnlage unterschiedlich.

Die Bereitschaft zur städtischen Verdichtung ist in der Innenstadt besonders hoch, denn Dichte gehört zur Wohnqualität. Auch auf neuen Transformationsgebieten ist die Akzeptanz gegeben, wenn auch die Ansprüche an den Wohnkomfort höher sind. Gesucht ist hier der private Rückzugsort in einem erkennbar städtischen Umfeld. In den grünen Wohnquartieren trifft städtische Verdichtung hingegen auf Vorbehalte. Hier gehören grosszügige Grünräume und eine geringe Dichte zur Wohnqualität.

Verdichtetes Wohnen an zentraler Lage und auf Transformationsgebiet muss mit einer Palette an Wohnungsmöglichkeiten einhergehen: für Studierende in Wohngemeinschaften, für grosse und kleine Familien, für Pendlerhaushalte, aufbrechende Babyboomer, Paare oder Singles.

Damit städtische Verdichtung tatsächlich dort erfolgt, wo sie zur Wohnqualität beiträgt, erfordert eine kommunale Wohnraumstrategie eine Verortung verschiedener Wohnqualitäten. Dahinter müssen individuelle Entwicklungsgrundsätze stehen. Damit die Verdichtung in der Umsetzung gelingt, ist der frühzeitige Einbezug wichtiger Partner in der Verwaltung und in der Immobilienwirtschaft Voraussetzung. So können neue, nachhaltige städtisch-urbane Wohnmöglichkeiten entstehen.