

Zürich, 21. Mai 2015

## **Medienmitteilung mit Sperrfrist bis 21. Mai 2015 14:00 Uhr**

### **Zürich baut sich neu**

Analyse zu den Ersatzneubauprojekten 2004-2015

**Das Stadtwachstum der letzten zehn Jahre ist wesentlich dem immer wichtigeren Ersatzneubau zu verdanken. Mehr als drei Viertel aller neuerstellten Wohnungen seit 2010 entstanden nach vorgängigem Abbruch von Gebäuden. Schon länger tragen grosse Arealumnutzungen dazu bei, dass Zürich wieder zu einem Bevölkerungsmagnet wurde. In den letzten Jahren wurde auch der Wohnersatzbau immer wichtiger.**

Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden die Ersatzneubauten seit 2004 bestimmt und zu über 600 Ersatzneubauprojekten zusammengefasst. Aus den Auswertungen erschliesst sich die grosse quantitative Bedeutung des Ersatzneubaus für Bautätigkeit und Bevölkerungswachstum der Stadt in den letzten zehn Jahren. Zudem können durch den Vergleich der abgebrochenen mit der neuerstellten Bausubstanz Verdichtungskennziffern abgeleitet werden, die Rückschlüsse auf das Potenzial im heutigen Gebäudebestand zulassen.

#### **Wohnersatzbau: Nutzung von Reserven und Modernisierung der Siedlungsstruktur**

In zwei Drittel aller Ersatzneubauprojekte wurden ältere Wohnbauten abgebrochen und durch neue ersetzt. Der Ersatz einzelner Wohngebäude auf unternutzten Parzellen verbreitete sich in allen Quartieren. Ausserdem wurden seit 2010 vermehrt ganze Siedlungen ersetzt. Bauträger solcher Grossprojekte waren bisher vor allem Genossenschaften. Die Nutzungsreserven auf ihren Arealen bieten Spielraum zur Realisierung der anstehenden Erneuerungen. Siedlungersatz findet primär in Zürich-Nord und am Fuss des Üetlibergs statt. Auch private Eigentümer haben in den letzten Jahren begonnen, Siedlungen zu ersetzen.

#### **Trend zu immer grosszügigeren Wohnungen schwächt sich ab**

Die Wohnungszahl erhöhte sich im Durchschnitt aller Wohnersatzprojekte der letzten zehn Jahre um 36 Prozent, die Wohnfläche um 102 Prozent. Die Wohnungen sind demzufolge

nach einem Ersatzneubau markant grösser als zuvor. Der Anstieg der Bewohnerzahl lag mit 77 Prozent dazwischen. Das bedeutet, dass sich auch der Wohnflächenkonsum nach Ersatzneubauprojekten durchschnittlich erhöht hat, nämlich von 37,6 auf 39,8 Quadratmeter.

Der Beitrag der verschiedenen Wohnbauträger zu dieser Erhöhung ist unterschiedlich. Private Ersatzneubauten sind weniger flächeneffizient als gemeinnützige, vor allem wenn die Ersatzbauten als Stockwerkeigentum ausgelegt sind. In den letzten fünf Jahren zeichnet sich aber auch bei privaten Bauträgern eine Abkehr vom Trend zu immer grosszügigeren Wohnungsgrundrissen ab – seit 2010 sind Wohnungsgrössen und Wohnflächenkonsum bei Ersatzneubauten privater Bauträger kleiner als zuvor.

### **Umnutzungsgebiete und Nichtwohnbauten**

Von grosser Bedeutung für die Stadt waren seit der Jahrtausendwende die grossen Umnutzungsprojekte. Vor allem Neu-Oerlikon und das Escher Wyss-Quartier stehen für einst bedeutende Industrieareale, die sich zu neuen Wohnquartieren entwickelten. In diesen und weiteren Transformationsgebieten schufen zumeist private Investoren in den letzten zehn Jahren Platz für 11'000 Personen. Nicht alle Industrieareale Zürichs werden aber zu reinen Wohnquartieren. An gut erreichbaren Lagen entstanden auch grosse Wirtschaftsbauten. Das Einkaufszentrum Sihlcity, der Primetower im Maag-Areal und das gemischte Geschäftsviertel Europaallee sind Beispiele für knapp 100 meist sehr grosse Ersatzneubau-Projekte mit viel Geschäftsfläche.

### **Potenzial für die Zukunft**

Das Reservoir der Umnutzungsareale geht mittelfristig zur Neige, obwohl gegenwärtig von der Manegg im Süden über das Zollfreilager im Westen bis nach Leutschenbach im Norden der Stadt noch Tausende von Wohnungen in Planung oder Realisierung sind. Das grössere Wachstumspotenzial für die Zukunft liegt in den Nutzungsreserven im Wohnungsbestand. Die Zahl der Wohnungsabbrüche – ein Frühindikator für den Wohnersatzbau – überschritt letztes Jahr erstmals die Tausendergrenze. In den 1041 abgebrochenen Wohnungen des Jahres 2014 hatten drei Jahre vorher noch 2280 Personen gewohnt. Nach Fertigstellung der Ersatzneubauten finden auf den betreffenden Parzellen voraussichtlich fast 1800 Personen mehr Platz als zuvor. Wenn die Stadt auch in den nächsten Jahrzehnten wachsen soll, muss dieses Potenzial auch in Zukunft genutzt werden.

3/5

**Hinweis an die Redaktion:**

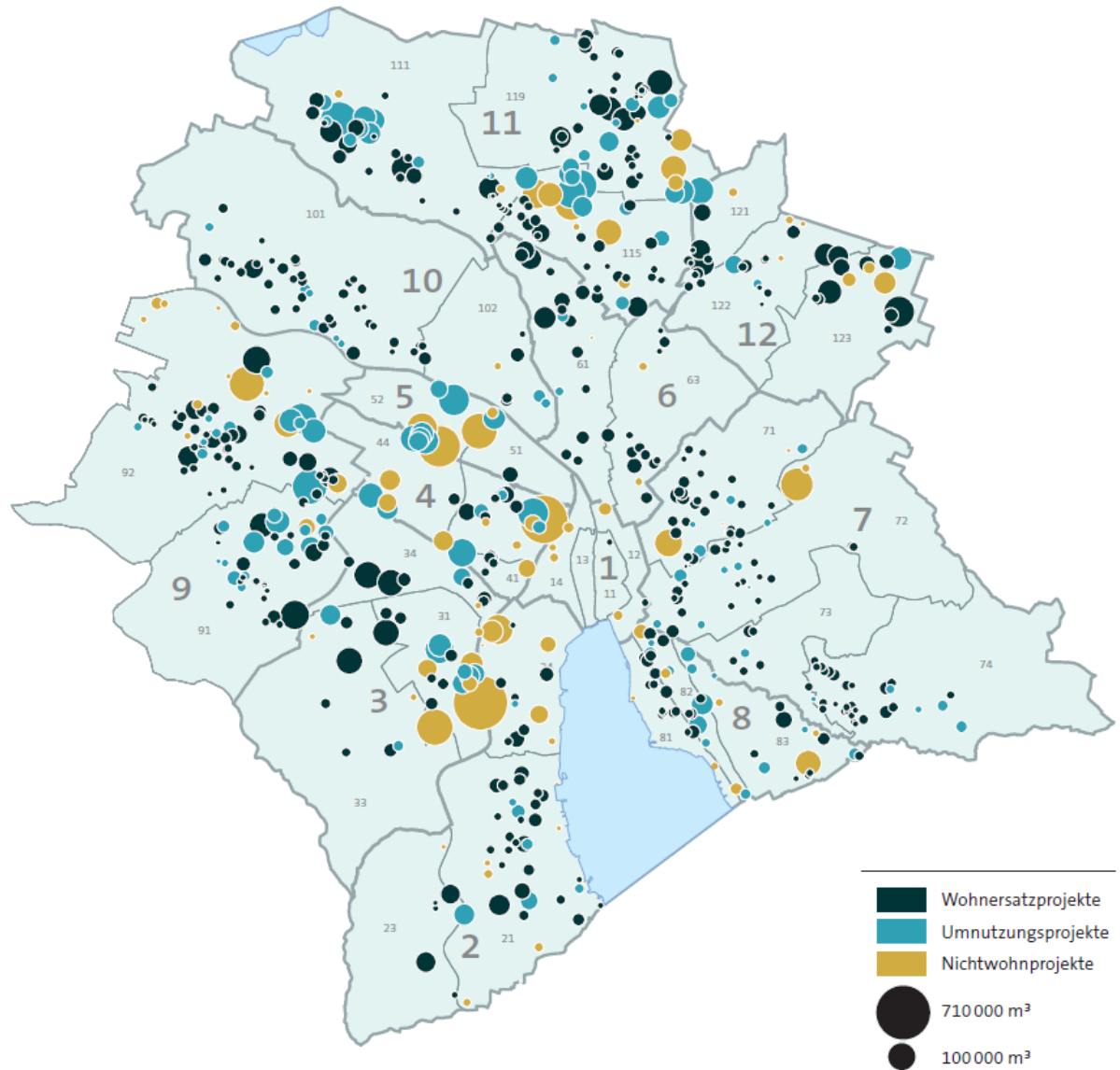
Auskunft ab 14.30 Uhr durch Dr. Urs Rey, Statistik Stadt Zürich, Telefon 044 412 08 06.

Die Resultate der Studie werden am 21. Mai 2015 im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung «Statistik um 12» im Stadthaus (Musiksaal) präsentiert ([Link zur Veranstaltung](#)). Die Publikation «Zürich baut sich neu» ist gratis im Internet verfügbar ([www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)) oder kann als Broschüre bezogen werden (Preis Fr. 20.–).

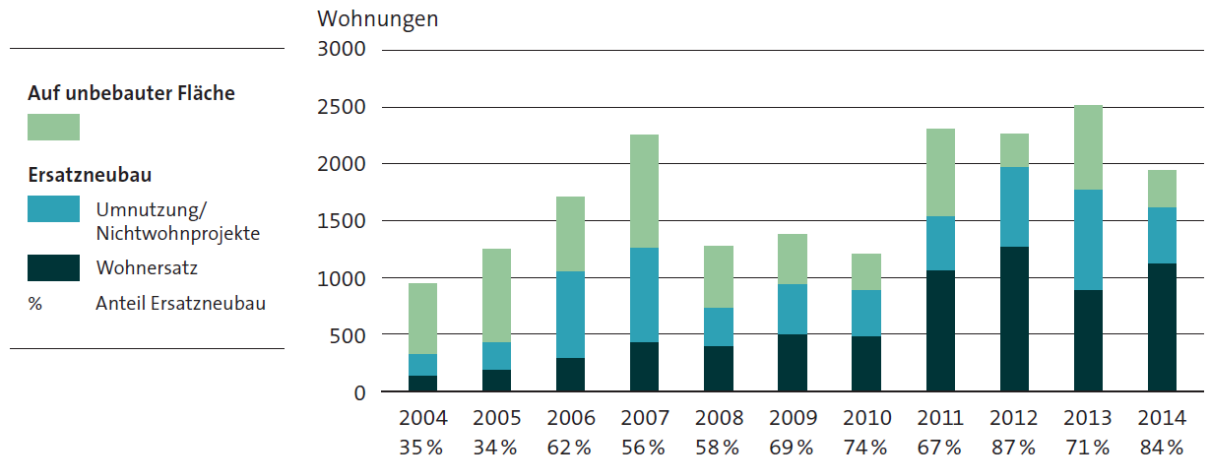
Statistik Stadt Zürich  
Napfgasse 6, Postfach, 8022 Zürich  
Telefon: 044 412 08 00  
Telefax: 044 412 08 40  
E-Mail: [statistik@zuerich.ch](mailto:statistik@zuerich.ch)  
[www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

Die Medienmitteilung wurde auf der Basis der Charta der öffentlichen Statistik geprüft. Das Präsidialdepartement, die Stadtentwicklung und das Amt für Städtebau haben diese Medienmitteilung als privilegiert Informierte unter Embargo vier Arbeitstage im Voraus erhalten.

Grafik 1: Ersatzneubauprojekte 2004–2015  
nach Art und Grösse des Projekts



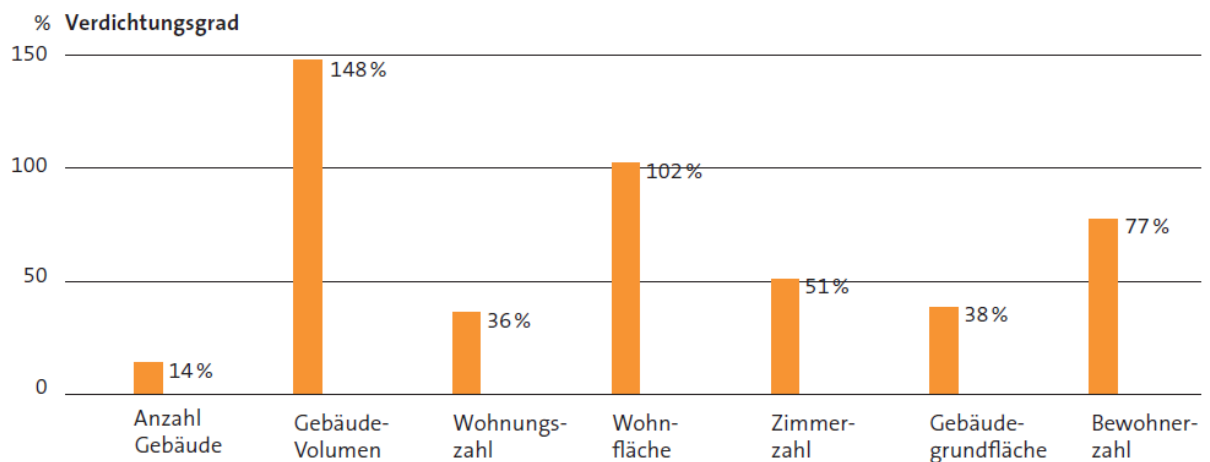
**Grafik 2: Neu erstellte Wohnungen 2004-2014**  
 nach Art des Ersatzneubaus und Jahr



**Tabelle 1: Neu erstellte Wohnungen 2004-2014**  
 nach Art des Ersatzneubaus und Jahr

*Ich bin mit Marc überein gekommen, dass ich die Zahlen zu Grafik 2 in einer separaten Tabelle zusammenfasse.*

**Grafik 3: Verdichtungsgrad bei Wohnersatzprojekten 2004-2015**  
 für verschiedene Messgrößen



**Lesehilfe:** Im Rahmen von Wohnersatzprojekten (dem Abbruch von Wohngebäuden oder ganzen Wohnsiedlungen mit nachfolgendem Ersatzneubau) ist die Wohnungszahl nach Projektabschluss durchschnittlich um 36 Prozent höher als vor dem Abbruch, die Wohnfläche um 102 Prozent (d.h. sie verdoppelt sich ungefähr) und die Bewohnerzahl um 77 Prozent.