

WOHNUNGSPOLITIK DER STADT WINTERTHUR

Strategien und Schwerpunkte



Der Stadtrat im März 2005



WOHNUNGSPOLITIK DER STADT WINTERTHUR

Strategien und Schwerpunkte

Inhalt

Übergeordnete Ziele der städtischen Wohnungspolitik 2

AUSGANGSLAGE

Wohnungsmarkt 3

Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsstruktur 5

Wohnen und Finanzlage der Stadt 9

Wohnen am Stadtrand oder im Zentrum? 9

Zusammenfassung und Handlungsbedarf 11

UMSETZUNG

Die drei Hauptpfeiler der städtischen Wohnungspolitik 12

Mehr attraktive Wohnungsangebote für mittlere und höhere Einkommensklassen 13

Erneuerung des Wohnungsbestands 15

Bedürfnisgerechte Angebote für spezifische Lebenssituationen 16

Kontaktstellen 18

Quellen / Bildnachweis 19

ÜBERGEORDNETE ZIELE DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSPOLITIK

Die Stadt Winterthur hat sich zum Ziel gesetzt, mit ihrer Wohnungspolitik der Bevölkerung ein bedürfnisgerechtes Wohnen zu gewährleisten. Dazu benötigt es eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik, die sich an einer ausgeglichen durchmischten Bevölkerung orientieren kann. Das heisst, Winterthur soll sich nicht einseitig auf ein bestimmtes Bevölkerungssegment ausrichten, eine räumliche Segregation ist nicht erwünscht. Die Steuerkraft der Stadt soll sich wieder dem kantonalen Mittel annähern.

Das Bedürfnisspektrum beim Wohnen reicht heute vom Grundbedürfnis «Es Dach über em Chopf», über einen Platz in einer sympathischen Wohngemeinschaft, einer Alterswohnung mit altersgerechtem Dienstleistungsangebot, einem Eigenheim mit grossem Umschwung bis zur prestigeträchtigen Loftwohnung im «richtigen» Quartier. Soll ein breites Bedürfnisspektrum abgedeckt werden, gilt es für alle diese Ansprüche ein entsprechendes Angebot zu schaffen.

Stadtentwicklung ist auf ein langfristiges Ziel ausgerichtet, muss jedoch immer wieder auf gesellschaftliche Trends reagieren können und entsprechend lenkend eingreifen. Beispielsweise gibt es die klassische Grossfamilie mit nur einer erwerbstätigen Person kaum mehr. Entsprechend haben sich auch die Wohnbedürfnisse stark gewandelt. Um diesen Bedürfnissen gerecht zu werden, sollen regelmässig Marktanalysen vorgenommen und politisch bewertet werden.

Diskussionen um die «richtige» Stadtentwicklungspolitik entzünden sich in der Regel an neuen Siedlungen und Überbauungen. Unüberbautes Wohnbauland ist in einer Stadt ein zunehmend knappes Gut, darum sollen diese Ressourcen gezielt eingesetzt und das Standortpotenzial voll ausgeschöpft werden.

Jede Stadt, je älter und grösser sie ist, verfügt über einen hohen Altbestand an Wohnungen. Das Verhältnis zwischen Alt- und Neubau verschiebt sich immer mehr zum Altbau. Aus diesem Grunde wird sich längerfristig auch das Schwergewicht einer städtischen Wohnungspolitik auf die Erneuerung des Bestands verschieben müssen.

Eine optimale Wohnsituation hängt nicht nur von den eigenen vier Wänden, dem Balkon und dem Blick nach draussen ab. Ein attraktives Wohnumfeld, gesunde Luft, wenig Lärm, gute Verkehrsverbindungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sind ebenfalls sehr wichtige Faktoren. Auch diese Qualitäten will die Stadt verbessern. Diese werden durch andere Legislaturziele und Massnahmen abgedeckt und sind darum nicht Bestandteil dieses Strategiepapiers.

Der Stadtrat von Winterthur

AUSGANGSLAGE



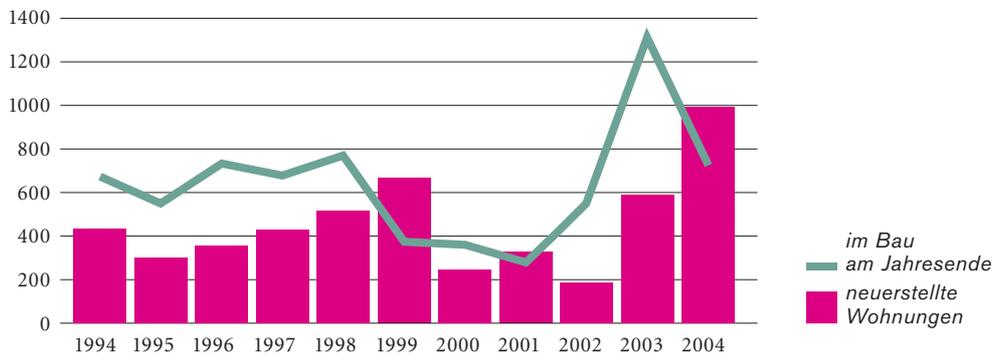
Auch in Winterthur gibt es kaum leere Wohnungen. Neu auf dem Markt erscheinende Wohnungen werden in der Regel rasch absorbiert. Deshalb ist die individuelle Wohnungssuche sehr aufwändig und je nach Vermögenssituation, Herkunft der Suchenden und ihren Anforderungen an eine Wohnung auch schwierig. Der Zuwachs an Wohnflächen durch die rege Bautätigkeit in den letzten Jahren führte wieder zu einem Bevölkerungszuwachs. Zusätzlich ist aber auch die Wohnfläche pro Person angestiegen.

WOHNUNGSMARKT

Kaum Angebote im mittleren und höheren Segment

Der Wirtschaftsraum Zürich ist neben der Zentralschweiz einer der dynamischsten Wirtschaftsräume der Schweiz. Innerhalb des Wirtschaftsraumes wachsen allerdings die Randregionen schneller als die Zentren, obwohl in jüngster Zeit – zumindest für die Stadt Zürich – ein Trend zurück in die Grossstadt festzustellen ist. Winterthur weist wie alle grösseren Städte einen hohen Altbestand an Wohnungen mit teilweise nicht mehr marktgerechtem Ausbau auf, mit entsprechend wenig Wohnfläche und oft nicht mehr adäquaten Wohnungsgrundrissen. Die Erneuerungsdynamik ist kleiner als im Umland der Stadt. Erfreulicherweise hat seit 2003 die Neubautätigkeit in Winterthur wieder deutlich angezogen.

Wohnbautätigkeit in Winterthur

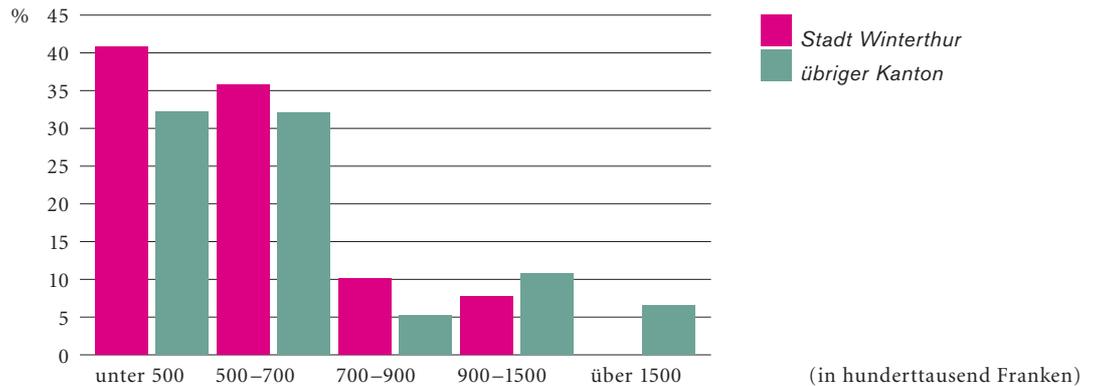


Die jüngst auf den Markt gebrachten Neubauwohnungen haben eine gewisse Entspannung auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt gebracht. So hat die Leerstandsquote von 0.22% im Jahr 2003 auf 0.67% im 2004 leicht zugenommen.

Wohnungsangebote in Winterthur im Internet Eigentum und Miete im Vergleich mit dem übrigen Kanton

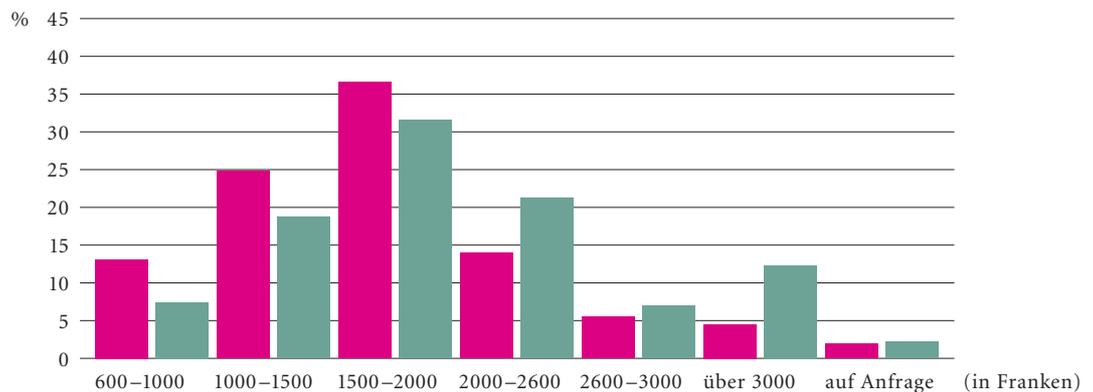
Eigentumswohnungen Homegate-Angebote im Februar 2005

Total Angebote:
Stadt Winterthur 39
übriger Kanton 1134
(Quelle: www.homegate.ch)



Mietwohnungen Januar 2005

Total Angebote:
Stadt Winterthur 214
übriger Kanton 4384
(Quelle: www.homegate.ch)



Im Internet werden in Winterthur nur wenige Wohnungen angeboten. Zudem sind im mittleren und oberen Segment nur ganz wenige Wohnungen auf dem Markt erhältlich. In Expertenzirkeln ist man sich nicht einig, ob in Winterthur trotz der hohen Wohnstandort-Qualität zu billigen Wohnungen gebaut werden oder ob sich teurere Wohnungen in Winterthur gar nicht verkaufen lassen.

Die günstigen Preise der verfügbaren Wohnungen beruhen einerseits auf nicht mehr marktgerechten Wohnungsgrößen und einem oft ungenügenden Wohnkomfort vor allem beim Altbestand, andererseits auch auf relativ tiefen Baulandpreisen in Winterthur. Diese liegen im Kantonsvergleich zusammen mit dem Ober- und Unterland am unteren Ende, unterboten werden sie einzig vom Weinland (vgl. Zürcher Kantonalbank).

Die tiefen Baulandpreise bieten die Chance, attraktive Wohnungen zu relativ günstigen Preisen zu verkaufen bzw. zu vermieten. Dies kann dann zum Nachteil werden, wenn vorwiegend für eine Kundschaft im tiefen bis knapp mittleren Kundensegment gebaut wird, wie dies in Winterthur mit den kürzlich erstellten Wohnsiedlungen Wasserwiesen in Wülflingen und im Gern (zusammen über 800 Wohnungen) passiert ist.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND HAUSHALTSSTRUKTUR

Winterthur wächst wieder

Winterthur ist eine der wenigen grossen Städte in der Schweiz, die bevölkerungsmässig noch wachsen. Mit 94 914 Personen im Juli 2004 wurde der bisherige Einwohnerrekord aus dem Jahr 1972 überboten. Vor allem die Aussenquartiere Seen, Töss und Wülflingen haben deutlich zugelegt, die zentralen Gebiete weniger. Untersuchungen des Kantons haben aufgezeigt, dass in den letzten 10 Jahren ein Wachstum des Wohnungsbestandes von 10% notwendig war, um nur schon die Einwohnerzahl zu halten. Das damit zusammenhängende Wohnflächenwachstum beruht auf demographischen Faktoren (ältere Leute bleiben länger in ihren «grossen» Wohnungen), gesellschaftlichen Trends (hin zu kleineren Haushalten) und Einkommenseffekten (man kann und will sich heute mehr Wohnfläche leisten).

Entwicklung der Einwohnerzahl Stichtag 31. Dezember

	1970	1980	1990	2000	2004
Einwohner/innen total	92 722	87 885	88 075	91 243	95 482

(Quelle: Einwohnerkontrolle
der Stadt Winterthur)

Neben der quantitativen Entwicklung ist auch wichtig zu wissen, über welche Bevölkerungsstruktur die Stadt Winterthur im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden im Wirtschaftsraum Zürich verfügt und wie sich die einzelnen Stadtquartiere entwickeln: Bewegt sich Winterthur bezüglich Altersaufbau, Einkommenssituation und Fürsorgeabhängigkeit im angestrebten Mittel oder nicht?

Demographie Winterthurs

Die Altersstruktur hängt teilweise von der Stadtgrösse ab. So weisen Grossstädte einen höheren Anteil an Rentnerhaushalten auf. Im Städtevergleich verfügt Winterthur tendenziell über einen hohen Anteil jüngerer Bevölkerungsschichten (0–19 Jahre). Dieser liegt aber immer noch deutlich unter den Werten kleinerer Städte wie beispielsweise Uster oder dem schweizerischen Durchschnitt.

Im Jahr 2000 absolvierten 14 670 Schüler und Schülerinnen oder Studenten und Studentinnen ihre Ausbildung in Winterthur (Quelle: Volkszählung 2000). Für die nächsten Jahre ist mit einem weiteren Wachstum zu rechnen. Dies im Zusammenhang mit der Konzentration der Berufsausbildung im Gesundheitswesen auf die Städte Zürich und Winterthur sowie durch den



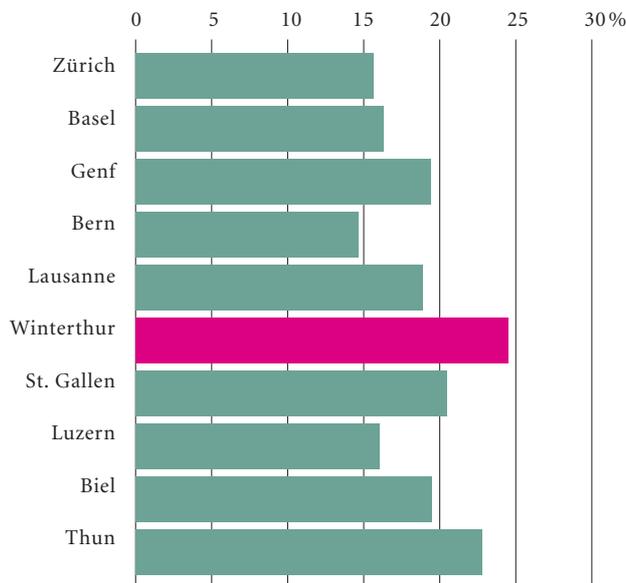
Umbau der Zürcher Hochschule Winterthur (ZHW) zur Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW).

Die höhere Lebenserwartung und der baldige Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge ins Rentenalter auf der einen Seite und die neu geschaffenen Spitexangebote auf der anderen Seite haben ebenfalls einen grossen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. So leben ältere Leute heute länger in ihren grossen Wohnungen, was viele grössere Altbauwohnungen bindet. Der Bedarf an bedürfnisgerechten Alterswohnungen mit einem individuellen Pflege- bzw. Dienstleistungsangebot nimmt deutlich zu und wird mit dem heute bestehenden Angebot nicht abgedeckt. Auch der Spitexbedarf wird noch weiter zunehmen (vgl. Stadt Winterthur, Altersplanung 2010).

Winterthur ist eine familienfreundliche Stadt

Winterthur ist eine familienfreundliche Stadt: Im Städtevergleich weist Winterthur mit knapp 25% den deutlich höchsten Anteil an klassischen Familienhaushalten auf. Dies mag damit zusammenhängen, dass Winterthur über einige beinahe ländliche Quartiere verfügt. Der Anteil der Scheidungshaushalte liegt mit 5.1% im Mittel und durchwegs tiefer als in Städten der französischen Schweiz (Quelle: BFS, Bundesamt für Statistik, Volkszählung 2000). Der Anteil der Familienhaushalte wird gesamtgesellschaftlich noch weiter sinken.

Anteil der Familienhaushalte in den 10 grössten Schweizer Städten 2000



Fürsorgeabhängigkeit und Schulkinder als Kostenfaktoren

Die Kosten der Feinerschliessung wie Zugangsstrassen und -wege, Ver- und Entsorgung werden in der Regel den Bauherren belastet. Die Kosten in den Bereichen Bildung (Volksschule) und Soziales belasten jedoch die Standortgemeinde (vgl. u.a. Studie des Baudepartements des Kantons Aargau). Insbesondere der Schulraumbedarf ist direkt von der Wohnbautätigkeit abhängig.

Im allgemeinen Streben nach einer Durchmischung der Wohnbevölkerung reagieren die Gemeinden auf bestehende Ungleichgewichte. In den teuren und überalterten Seegemeinden unterstützen sie lokale Baugenossenschaften beim Bau von bezahlbaren Mietwohnungen für junge Mieter/innen. Die Stadt Zürich will mit ihrer Strategie «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» vermehrt grosse Wohnungen bauen und damit die zahlreichen Familienwegzüge stoppen. Für Winterthur ist eine zusätzliche Förderung des Familienwohnungsbaus aufgrund des bereits sehr hohen Anteils an Familienhaushalten und wegen des ausgeglicheneren Wohnungsspiegels nicht in gleichem Ausmass notwendig.

Vergleich der Haushalts- und Wohnungsstrukturen von Winterthur und Zürich

	Winterthur	Zürich
Einpersonen-Haushalt	39.5%	50.7%
Kinderlose (Ehe-)Paare	27.8%	22.9%
(Ehe-)Paare mit Kind(ern)	24.4%	16.1%
Elternteil mit Kind(ern)	5.1%	4.4%
Übrige Haushalte	3.2%	5.8%
1- und 2-Zimmer-Wohnung	17.5%	32.3%
3- und 4-Zimmer-Wohnung	62.6%	58.9%
5- und mehr Zimmer-Wohnung	19.9%	8.8%
Wohneigentumsquote	22.2	7.1



Die Schulraumplanung geht davon aus, dass die Zahl der Schulkinder weiter ansteigt. Investitionstreibend ist die Tatsache, dass die städtischen Wohnbaulandreserven an der Peripherie liegen und vor allem für Familien geeignet sind. Gerade diese eher peripheren Standorte (Wülflingen, Hegi, Sennhof) sind aber mit Schulbauten noch nicht genügend versorgt.

Anders stellt sich die Situation bei den von der Fürsorge Abhängigen. Diese sind auf günstige Wohnungen angewiesen. In diesem Sinne steht die Stadt vor einem gewissen Dilemma: Eine genügende Anzahl günstiger Wohnung senkt die Ausgaben für Wohnungsbeihilfen. Zu viele günstige Wohnungen können aber auch Sozialfälle anziehen. In diesem Bereich gibt es keine statistisch bewiesenen Zusammenhänge; aufgrund der Praxis der betroffenen Städte scheinen sich aber folgende «Regeln» zu bewahrheiten:



- Bestehende bzw. einfach renovierte Altbauten eignen sich besser für günstige Wohnungen als Neubauten.
- Günstige Wohnungen sollten primär den Bedürftigen zugute kommen: Private Vereine oder städtische Stellen verwalten solche Alters-, Studenten-, Fürsorge- oder Notwohnungen.
- Günstige Wohnungen müssen nicht verlottert sein: Für die Entwicklung der Quartiere ist es wichtig, dass die Gebäude bzw. deren Fassaden gepflegt werden und die Umgebung nicht als ungepflegt in Erscheinung tritt.
- Eine zu starke Konzentration von günstigen Wohnungen auf einzelne Strassenzüge und eine damit möglicherweise verbundene Konzentration von bestimmten Bevölkerungsschichten oder Ethnien ist in der Regel zu vermeiden. Neueste Studien zeigen aber auch auf, wie schwierig es im konkreten Fall ist, eine Durchmischungspolitik zu betreiben («terra cognita»).

Wohnen in Notsituationen

Wohnungen sind ein knappes Gut in der Schweiz, ganz speziell im Wirtschaftsraum Zürich und in den Städten. Obwohl der offizielle Leerstand sehr tief ist, wechseln pro Jahr sehr viele Wohnungen ihre Mieterinnen und Mieter.

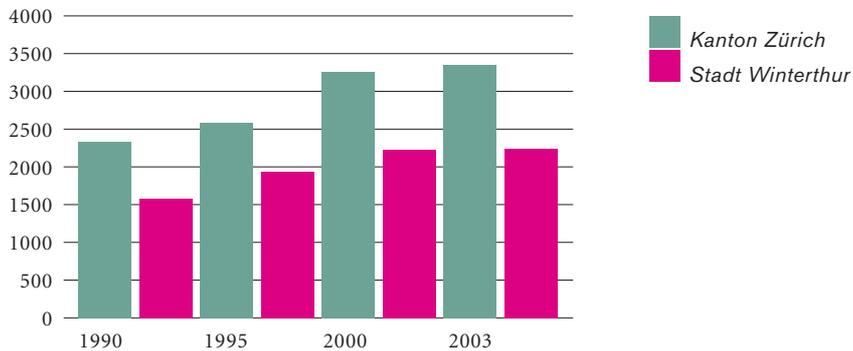
Eigentliche Notstände bezüglich der Wohnsituation sind eher selten, betroffen sind vor allem gewisse Ethnien sowie allgemein schwer vermittelbare Personen. Für diese besteht ein niederschwelliges Notwohnungsangebot. Dort wird den von Obdachlosigkeit Bedrohten zeitlich befristeter Wohnraum zur Verfügung gestellt. Zusätzlich hilft die Stadt diesen Personen bei der Wohnungssuche. Heute werden in 160 zum Teil städtischen, zum Teil privaten Wohnungen 520 Plätze angeboten. Dieses Angebot deckt die heutigen Bedürfnisse knapp ab. Für kurzfristige Notsituationen werden Personen ins Wohnheim der Heilsarmee verwiesen, nachdem die Notschlafstelle aufgrund schlechter Auslastung geschlossen werden musste.

Wohnungsnot besteht in Winterthur nicht, aber das Angebot ist knapp, und die Wohnungssuche ist oft aufwändig und für bestimmte Gruppen sehr schwierig.

WOHNEN UND FINANZLAGE DER STADT

Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung haben auch einen Einfluss auf die Ertragssituation des städtischen Haushalts. Eine Kernstadt wie Winterthur sollte aufgrund der höheren Steuereinnahmen der juristischen Personen über eine relativ hohe Steuerkraft pro Person verfügen. Dann wäre sie auch in der Lage, die für die Region notwendigen Zentrumsleistungen anzubieten. In den letzten Jahren haben sich diese Unternehmenssteuern nicht nur markant zurückgebildet, sondern unterliegen auch heftigen Schwankungen. Diese Steuerausfälle waren in Winterthur in den vergangenen Jahren relativ gross. Zudem konnten sie nicht im gleichen Masse durch zahlungskräftige private Haushalte kompensiert werden, wie dies in vielen anderen Zürcher Gemeinden der Fall war. So liegt die Steuerkraft der Stadt Winterthur heute deutlich unter dem kantonalen Mittel. In absehbarer Zeit muss es darum das Ziel sein, dieses kantonale Mittel wieder zu erreichen.

**Steuerkraftentwicklung:
Stadt Winterthur
und kantonales Mittel**



Die Zahl der Steuerpflichtigen hat in den letzten Jahren etwas stärker zugenommen als die Einwohnerzahl – von 1996 bis 2002 um 6.25%. Der Steuerertrag pro Steuerpflichtigen sank bis 1998, 1999 stieg er an, stagnierte und stieg im Jahr 2002 erneut an. Die Verteilung der Einkommensgruppen zeigt, dass in Winterthur lediglich 7.9% aller Steuerpflichtigen ein steuerbares Einkommen von mehr als 100 000 Franken besitzen. Diese tragen gut ein Viertel zu allen Einkommenssteuern bei. Zum Vergleich: Im kantonalen Mittel versteuerten bereits 1999 10.7% der Steuerpflichtigen ein steuerbares Einkommen von mehr als 100 000 Franken, und diese tragen zu knapp 53% aller Staatssteuern bei. Solche Personen haben hohe Ansprüche an ihre Wohnumgebung und die Wohnung selbst. Während der vergangenen Jahre ist in diesem Segment in Winterthur relativ wenig gebaut worden. Auch heute liegt der Durchschnitt bei den Neubauwohnungen in Winterthur am unteren Ende der kantonalen Skala. Verschiedene gelungene Überbauungen aus jüngster Zeit zeigen, dass attraktiver Wohnungsbau an bevorzugten Lagen auch in Winterthur gute Chancen besitzt.

WOHNEN AM STADTRAND ODER IM ZENTRUM?

Betrachtet man alle unüberbauten Areale mit einer möglichen Wohnnutzung (total 1372 ha) zeigt sich, dass die grössten Wohnbaulandreserven an der Peripherie der Stadt, in Wülflingen, Dättnau, Iberg und Zinzikon liegen.

Verschiedene Studien zeigen, dass sich die technischen Infrastrukturkosten wie Wasserversorgung und -entsorgung, Strassen, Stromversorgung (ECOPLAN 2000) und vor allem auch die soziodemographischen Kosten wie Bildung (Baudepartement Kanton Aargau 2001) bei räumlich disperser Entwicklung erhöhen. Ähnliches zeigt sich auf der Einnahmenseite: Je näher ein Grundstück beim Zentrum liegt, desto höher die Miete bzw. der Kaufpreis und damit in der Regel auch die Steuereinnahmen für die Gemeinde. Aus dieser Sicht betrachtet ist eine bauliche

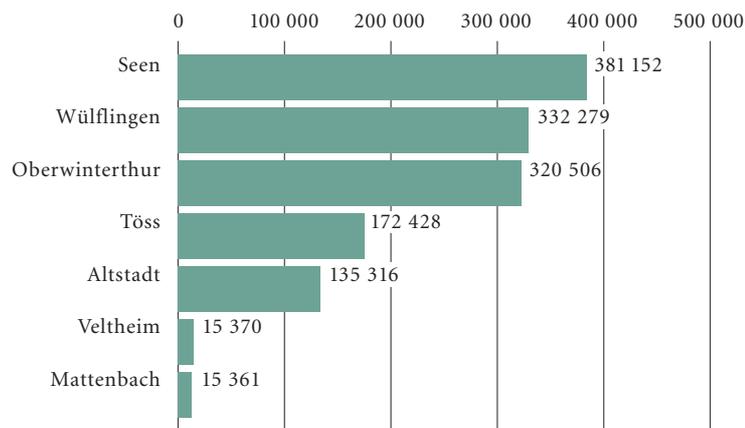


Entwicklung an attraktiven zentralen Lagen (Haldengut, Sulzer Stadtmitte, Fehlmann-Areal usw.) in vormals anderweitig oder zu wenig genutzten Arealen zu bevorzugen.

Eine solche Strategie würde auch die zahlungskräftigen Segmente im Alter ab etwa 50 Jahren ansprechen. Diese suchen in der Regel an zentralen Lagen, in der Nähe von Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangeboten attraktive Eigentumswohnungen.

Wohnbauland-Reserven (m²)

(Quelle: Zeugin-Gölker)



Grösste aktuelle Wohnbaupotenziale

Zentral (Umstrukturierungsgebiete, Verdichtungsgebiete)

Haldengut
Fehlmann
Zentrumsgebiet Oberwinterthur
Sulzer Stadtmitte
SIDI

Neubaugelände am Stadtrand

Niderfeld (Wülflingen)
Meienried (Wülflingen)
Schlossberg (Wülflingen)
Dätttau (Töss)
Ruchwiesen (Oberwinterthur)
Sennhof
Iberg Nord und Süd

ZUSAMMENFASSUNG UND HANDLUNGSBEDARF

Es mangelt an Angeboten im mittleren bis höheren Preissegment

Damit eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann, gilt es in den nächsten Jahren das Hauptaugenmerk auf Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen zu richten. Im Vordergrund steht der Neuwohnungsbau für mittlere und gehobene Kundschaft, sowohl im Eigentums- wie im Mietwohnungsbau. Gleichzeitig ist auch eine umfassende Erneuerung des Bestandes notwendig.

Umstrukturierungsgebiete in Zentrumsnähe sind für die Stadt attraktiv

Um grössere Infrastrukturkosten in den Stadtrandgebieten zu vermeiden und gleichzeitig urbanes Wohnen zu ermöglichen, ist attraktives Wohneigentum in zentral gelegenen Umstrukturierungsgebieten oder in Gebieten mit Verdichtungspotenzial erwünscht.

Die wohnungspolitischen Ziele und Absichten sind besser zu kommunizieren

Diese Strategie soll auf allen Ebenen transparent kommuniziert werden. Sowohl gegenüber Bevölkerung und Parteien, verwaltungsimtern und gezielt bei den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt: den Grundeigentümer/innen, den Investor/innen und Projektentwicklern.

Stärkere Fokussierung auf bestimmte Zielgruppen

Verschiedene Zielgruppen wie Studierende, ältere Personen mit mehr oder weniger Pflegebedarf, Schwervermittelbare und Working Poors besitzen unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Ihnen ist aber gemeinsam, dass ihr Mietbudget eng begrenzt ist. Günstige Wohnungen sind vermehrt diesen Zielgruppen bzw. ihren Organisationen zur Verfügung zu stellen.

Erneuerung des Altbestandes ist aktiv zu fördern

Die Stadt verfügt über einen hohen Altbestand. Die Erneuerung des Bestands wird langfristig zur wichtigsten Massnahme einer städtischen Wohnungspolitik. Hier sollte auf das jeweilige Objekt bezogen bedürfnisorientiert ein Ausgleich zwischen sanfter Sanierung, umfassender Sanierung und Abbruch/Neubau angestrebt werden. Einfache Pinselsanierungen sind heute auf lange Frist kaum mehr erfolgreich.

Erhöhung der Lebensqualität in Winterthur und spezifische Quartieraufwertung

Neben planerischen Aufwertungsmassnahmen wie der Verkehrsbewältigung bzw. -beruhigung oder der Gestaltung neuer und bestehender Freiräume gilt es, immer auch möglichst rasch auf neue Veränderungen zu reagieren. Sich abzeichnenden Verslumungstendenzen soll rascher begegnet werden. Der Prozess «Quartierentwicklung Töss» soll aktiv dieses Thema aufgreifen.

Verstärktes Wohnstadtmarketing

Die Attraktivität des Wohnstandorts Winterthur muss weiten Kreisen kommuniziert werden. Dazu sollen zusätzliche Instrumente geschaffen werden. Unter anderem trägt auch das Stadtmarketing Winterthur, als eigenständiger Verein, zur Vermarktung von Winterthur als Wohnstadt mit hoher Lebensqualität bei.

UMSETZUNG

DIE DREI HAUPTPFEILER DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSPOLITIK

Die städtische Wohnungspolitik soll folgende drei Stossrichtungen verfolgen:



Im Neuwohnungsbau verstärkte Ausrichtung auf mittlere und obere Segmente

Steuerlich interessant sind vor allem Doppelverdienerhaushalte, seien dies gut ausgebildete junge Personen oder Personen ab Ende Vierzig. Diese suchen in der Regel Wohneigentum oder attraktive Mietwohnungen an zentralen Lagen. Solche Lagen gibt es in Winterthur, aber nur in sehr beschränkter Zahl. Einer dringlichen Förderung der Familienhaushalte bedarf es in Winterthur im Moment nicht: Der Anteil an Familienhaushalten ist im Städtevergleich hoch. Zudem verfügt Winterthur über viel unüberbautes Land, welches grundsätzlich für den Familienwohnungsbau geeignet ist (ca. 75%; vgl. Zeugin-Gölker 2004). Aus diesem Grund sind in diesem Segment in den letzten Jahren auch viele Familienwohnungen entstanden.

Umfassende Erneuerung des Bestands an die heutigen Marktbedürfnisse

Neben der Neubautätigkeit muss gleichrangig auch die Erneuerung des Bestandes auf ein dem Wirtschaftsraum entsprechendes Niveau genannt werden. Oft reichen dazu einfache Sanierungen nicht mehr, es muss auch über Wohnungszusammenlegungen oder über Abbruch/Neubau nachgedacht werden. Jüngste Beispiele in Winterthur oder anderen Gemeinden zeigen exemplarisch den Weg auf. Hier gilt es, die entsprechenden Wohnungsbesitzer/innen für diese Fragen zu sensibilisieren und private Initiativen bei der Erneuerung ihres Bestandes zu unterstützen.

Schaffung und Sicherung von Wohnungsangeboten für spezifische Lebenssituationen

Bestehende und funktionierende Angebote wie etwa bei den Notwohnungen sind aufrechtzuerhalten und deren Bestand langfristig zu sichern. Andere Entwicklungen wie die wachsenden Zahlen an Studierenden sowie Pensioniertenhaushalten mit den unterschiedlichsten Pflegebedürfnissen erfordern neue Strategien. In beiden Bereichen ist in den nächsten Jahren ein zusätzliches, spezifisch auf deren Bedürfnisse ausgerichtetes Angebot zu schaffen.

Unabhängig von diesen drei Hauptpfeilern ist die *Aufrechterhaltung und Verbesserung der Lebensqualität* in Winterthur und seinen Quartieren eine wichtige Aufgabe der Behörden. Dies ist eine Querschnittsaufgabe, die über das Thema Wohnen hinausgeht und auch Aspekte der Umwelt, des Verkehrs, der Schule, der Versorgung und Ähnliches umfassen muss.



NEUBAU: MEHR ATTRAKTIVE WOHNUNGSANGEBOTE FÜR MITTLERE UND HÖHERE EINKOMMENSKLASSEN

Eine Analyse sämtlicher unüberbauter Grundstücke (Zeugin-Gölker 2004, vgl. Seite 10) zeigt auf, dass Ende 2003 knapp 140 ha unüberbautes Wohnbauland vorhanden war.

Diese Areale befinden sich vor allem an attraktiven Südlagen. Ein weiteres grosses Potenzial liegt in zentral gelegenen Umstrukturierungsgebieten vor attraktiver Kulisse (Sulzer Stadtmitte; Haldengut-Areal, SIDI-Areal) oder an heute noch locker überbauten Gebieten mit Verdichtungspotenzial (Fehlmann-Areal).

An diesen geeigneten Lagen sollte qualitativ hochwertiger Wohnungsbau entstehen, ein attraktiver Mix aus Mietwohnungen und Eigentum, situationsgerechten Maisonette- oder Etagenwohnungen, Attikas und Lofts.

Gäbe es ein solches Angebot, würden einige wegzugswillige Winterthurerinnen und Winterthurer eher hier bleiben, andere zurück in die Stadt oder neu nach Winterthur kommen.

Da sich die meisten dieser Areale in Privatbesitz befinden, gilt es, diese politische Absicht in geeigneter Form zu kommunizieren und mit den Grundeigentümer/innen und übrigen Immobilienakteur/innen Kontakt aufzunehmen. Dabei sind folgende Aktivitäten, zum Teil unter Mitinbezug von Partnern, vorgesehen:

■ Kommunikation der städtischen Wohnungspolitik, insbesondere gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

Die Stadt will ihre Hilfe bei der Vermarktung attraktiver Wohnlagen anbieten.

■ Kontakte mit Akteur/innen im mittleren bis höheren Segment knüpfen

Vermehrte Zusammenarbeit mit Büros bzw. Kanälen, die sich mit mittleren bis höheren Kundensegmenten beschäftigen; Artikel über Winterthur entsprechend publizieren; Organisation von entsprechenden Anlässen.

■ Erfolge kommunizieren

Sammlung guter Beispiele und erfolgreicher Projekte: Auch in Winterthur lassen sich teure Wohnungen bauen und erfolgreich vermarkten! Gleichzeitig soll auch auf vorhandene Infrastrukturen wie die Internationale Schule oder das breite Kulturangebot hingewiesen werden.



■ **Aufwertung der Umstrukturierungsgebiete**

In den wichtigsten Umstrukturierungsgebieten mittels geeigneter Massnahmen zusammen mit den Grundeigentümer/innen die Wohnqualität gezielt erhöhen.

■ **Überprüfung der Eignung städtischer Grundstücke für dieses Segment**

Verfügt die Stadt über unbebaute oder bebaute Grundstücke, welche für dieses Segment geeignet sind? Falls ja, wie können diese Grundstücke der entsprechenden Kundschaft zugeführt werden?

■ **Möglichkeiten der Ein-, Um- oder Auszonung überprüfen**

Sollte sich zeigen, dass es an Grundstücken für mittlere und höhere Einkommen mangelt, ist zu prüfen, ob allenfalls neue Gebiete, die über ein solches Potenzial verfügen, ein- oder umgezont werden sollten. Umgekehrt ist auf eine Ein- oder Umzonung von Gebieten, welche sich beispielsweise aufgrund der Lärmsituation und/oder der peripheren Lage nicht oder nur für den billigen Wohnungsbau eignen, konsequent zu verzichten.



ERNEUERUNG DES WOHNUNGSBESTANDS

Beinahe die Hälfte des Wohnungsbestands wurde vor 1960 gebaut. Davon ist etwa die Hälfte der Wohnungen mindestens einmal renoviert worden. Von den nach 1960 erstellten Wohnungen ist gut ein Viertel renoviert worden (Quelle: Volkszählung 2000). Bereits heute besteht ein grosser Renovationsbedarf, der in den nächsten Jahren noch zunehmen wird.

In der Regel prägen die bestehenden Bauten ein Quartier. Gepflegte Hausfassaden werten ein Quartier auf, ungepflegte Häuserfronten laden zu Unsauberkeit ein. Einfache alte Wohnungen sind in der Regel günstig und darum für Gruppen mit wenig Einkommen (Studierende, junge Personen, Working Poors, Rentnerinnen und Rentner, junge Familien usw.) wichtig. Günstige Wohnungen sollten aber ansässigen Winterthurerinnen und Winterthurern der genannten Gruppen zukommen und nicht zusätzliche Sozialhilfebeziehende nach Winterthur bringen. Dies bedingt eine stärkere Fokussierung auf diese Zielgruppen und entsprechende Vermietungsrichtlinien (vgl. 3. Pfeiler).

Wohnungen sollten aber auch dem breiten Mittelstand dienen. Doch stellen immer mehr Vermieter/innen von renovationsbedürftigen Liegenschaften fest, dass der ursprünglich angestrebte Mittelstand auszieht, wenn die Wohnungen nicht mehr einem gewissen Mindeststandard entsprechen. Dies fordert die entsprechenden Hauseigentümer/innen – seien dies Private, Genossenschaften oder andere – zum Handeln.

Es gilt dabei im Einzelfall abzuklären, ob und in welchem Umfang eine Renovation notwendig ist, für wen die zukünftigen Wohnungen gedacht sind und wie allfällige (Übergangs-) Lösungen für die bestehende Mieterschaft gefunden werden kann.

Während in diesem Jahr die Umsetzungsaktivitäten hauptsächlich auf den Neuwohnungsbaubau gerichtet sind, soll in einem zweiten Schritt das Thema Bestandserneuerungen in Angriff genommen werden. Hierzu ist mit möglichen externen Partnern (Architekt/innen, Genossenschaften, Bundesamt für Wohnungswesen usw.) zusammenzuarbeiten und die lokalen Vermieter/innen und Eigentümer/innen auf diese Thematik hin zu sensibilisieren.



BEDÜRFNISGERECHTE ANGEBOTE FÜR SPEZIFISCHE LEBENSITUATIONEN

Es gibt verschiedene Personengruppen, deren Bedürfnisse durch den Markt zu wenig abgedeckt werden und damit der Unterstützung spezifischer Organisationen oder der öffentlichen Hand bedürfen. Dabei stehen vor allem Jugendliche in Ausbildung, Personen im hohen Rentenalter, junge Familien und Haushalte mit schlechten Vermittlungschancen im Vordergrund.

Wohnen für Jugendliche in Ausbildung

Die Stadt Winterthur verfügt mit der ZHW über die grösste Fachhochschule der Schweiz, welche in den nächsten Jahren noch weiter wachsen wird. Das Angebot an Studentenzimmern und -wohnungen ist trotz vieler Partner zu klein (vgl. Diplomarbeit im Auftrag des Stadtmarketings zu diesem Thema). Dies veranlasste die ZHW und das Stadtmarketing Winterthur den Verein SWOWI, Studentischer Wohnraum in Winterthur, zu gründen. Ziel des SWOWI ist es, mittelfristig 200 Wohnungen anzubieten. Sollte ein neuer Campus in Oberwinterthur entstehen, wäre auch die Frage neuer Studentenwohnungen anzugehen.

Wohnen im Alter

Auch in der Stadt Winterthur nimmt die Zahl älterer Personen deutlich zu. Dabei ist gesamtschweizerisch ein Trend festzustellen, dass ältere Personen möglichst lange in ihrer Wohnung bleiben möchten. Der Ausbau der Spitex und der Bau entsprechender Alterswohnungen, welche ein individuell auf Alter und Pflegebedürftigkeit ausgerichtetes Dienstleistungsangebot anbieten, kommen diesen Bedürfnissen entgegen. Dadurch werden die relativ teuren Alterszentren entlastet. Das Departement Soziales hat mit seinen Arbeiten zur Altersplanung 2010 eine Bedürfnisanalyse gemacht und die wichtigsten Schritte in Handlungsempfehlungen festgehalten. Erste Massnahmen wurden bereits realisiert, wie etwa die Schaffung der Fachstelle Entwicklung/Altersarbeit. Eine erste Analyse hat gezeigt, dass es in den Stadtquartieren Seen und Wülflingen zusätzlicher Angebote bedarf. Neben dem Bau entsprechender Alterswohnungen müssen parallel dazu auch die notwendigen Betreuungsangebote ausgebaut und entwickelt werden.

Selbstverständlich gibt es auch vermögende Haushalte im höheren Alter, die eine Wohnung im Stadtzentrum suchen. Das Thema Altersresidenzen ist auch für Winterthur aktuell. Die geplanten Alterswohnungen in der Neuüberbauung Archareal zeugen vom entsprechenden Potenzial.



Notwohnungsangebote

Um einerseits akute Obdachlosigkeit zu vermeiden und andererseits die Vermittlungsfähigkeit von Personen und Haushalten zu erhöhen, betreibt die Stadt Winterthur zusammen mit anderen Partnern ein Auffangnetz. Konkret verwaltet die Stelle «Niederschwellige Einrichtungen/Abteilung Wohnen» im Departement Soziales 520 Wohnplätze in städtischen und privaten Wohnungen. Gleichzeitig berät die Stelle Wohnungssuchende und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen. Dieses Angebot ist temporär, und die Mieter/innen sind verpflichtet, eine eigene Wohnung zu suchen. Dieser Bedarf wird weiterhin bestehen, und es ist wichtig und notwendig, auch in Zukunft über solche Wohnmöglichkeiten zu verfügen. Zurzeit bestehen längerfristige Mietverträge zwischen der Stadt und den Vermieter/innen. Denkbar wäre auch, dass Wohnungen von renovationsbedürftigen Häusern vor geplanten Umbauten temporär diesen Organisationen zur Verfügung gestellt werden. Ein dringender Ausbau dieser Angebote steht zurzeit nicht an.

Wohnungen für junge Familien

Oft ist der Entschluss, eine Familie zu gründen, auch Anlass zum Wohnungswechsel. In der Regel wird eine grössere Wohnung in einem familienfreundlichen Umfeld gesucht. Für dieses Segment wurde in den letzten zwei Jahren mit den zwei Überbauungen von Leopold Bachmann in Hegi und Wülflingen zusammen über 800 Wohnungen erstellt. Ansonsten sind die wichtigsten Partner für die Stadt Winterthur die lokalen Baugenossenschaften, welche einige Pionierarbeit in Winterthur geleistet haben. Allerdings wird auch in diesem Segment der Akzent immer stärker auf die Erneuerung des Bestands gelegt werden müssen. So steht in vielen Überbauungen ein Generationenwechsel bevor, und die frei werdenden Räume werden nicht mehr von Mittelstandsfamilien gemietet, da sie oft zu klein sind und nicht mehr dem gewünschten Standard entsprechen.

KONTAKTSTELLEN

STADT WINTERTHUR

Stabsstelle Stadtentwicklung

Allgemeine Fragen zum Thema Wohnen
Wohnungsstrategie des Stadtrates
Entwicklungsreserven
www.stadtentwicklung.winterthur.ch

Liegenschaftenverwaltung

Vermietung von Wohnhäusern und Studentenzimmern
Landerwerbsgeschäfte, Baurechte, Bauland
www.liegenschaftenverwaltung.winterthur.ch

Baupolizeiamt

Bauberatung
Baubewilligungsverfahren
Energie, Haustechnik
www.bau.winterthur.ch/baupolizeiamt

Stadtplanungsamt

Richt- und Nutzungsplanung (Bauzonen, Abstandslinien, Empfindlichkeitsstufen usw.)
Städtebauliche Studien, Erschliessungsstudien, Quartierpläne, Baulandumlegungen
Verkehrsplannerische und verkehrstechnische Erschliessungsfragen
www.bau.winterthur.ch/stadtplanungsamt

Hochbau

Beratung und Beurteilung von Baugesuchen aus Sicht der Stadtgestaltung und Denkmalpflege
Erstellung der städtischen Neu- und Umbauten und deren Unterhalt
www.bau.winterthur.ch/hochbauamt

Niederschwellige Einrichtungen, Wohnen

Notwohnungen
Wohnen – Begleitetes Wohnen
Kinder- und Jugendheim
www.soziales.winterthur.ch

Alter und Pflege, Fachstelle Entwicklung/Altersarbeit

Koordination der lokalen Angebote und Dienstleistungen im Altersbereich
Zukunftsorientierte Beratung im Altersbereich
Kontinuierliche Überprüfung und Aktualisierung der Altersplanung für die Stadt Winterthur
www.alter.winterthur.ch

EXTERNE PARTNER

Stadtmarketing Winterthur

Profilierung des Wohnstandortes Winterthur und Region
Anlauf- und Servicestelle rund um das Thema «Wohnen in Winterthur»
Betreuung des Immobilienvermittlungsnetzes
www.stadtmarketing.ch

SWOWI Verein Studentisches Wohnen in Winterthur

Wohnraum für Studierende und Gastdozierende
Vermittlung und Verwaltung
Wohnstipendien
www.stadtmarketing.ch

QUELLEN / BILDNACHWEIS

QUELLEN

Baudepartement Kanton Aargau, Abteilung Raumplanung: Kommunale Raumplanung zwischen Aufwand und Ertrag; Finanzielle Konsequenzen siedlungsplanerischer Massnahmen, *Aarau Juli 2001*

BfS (Bundesamt für Statistik): Eidgenössische Volkszählung 2000

ECOPLAN im Auftrag des ARE: Hohe Infrastrukturkosten durch die Zersiedelung, *Dossier Raumbewachung 4/00*

Homegate: Internetportal für den Immobilienmarkt: *www.homegate.ch*

Statistisches Amt des Kantons Zürich: Immobilien- und Bodenpreise im Kanton Zürich 2002, *statistik.info 02/2004*

Stadt Winterthur: Winterthur in Zahlen (*diverse Jahrgänge*)

Stadt Winterthur, Departement Schule und Sport, Abteilung Schulbauten: Schulraumplanung Winterthur; Prognosen 2003 zum Schulraumbedarf, *Schlussbericht vom 15. Januar 2004*

Stadt Winterthur, Departement Soziales, Sozialberatung: Sozialhilfestatistik 2003 *vom April 2004*

Stadt Winterthur, Departement Soziales, Altersplanung 2010 (*Januar 2002*) bzw. Ausführungsplan der Altersplanung 2010 (*Februar 2003*)

Stadtmarketing Winterthur und ZHW Departement Wirtschaft und Management: Evaluation der Wohnsituation für Studierende in Winterthur, *Gruppendiplomarbeit 2002*

«terra cognita», Schweizerische Zeitschrift zu Integration und Migration, *5/2004*

Zeugin-Gölker: Wohnbaulandportfolio Winterthur im Auftrag der Stadt Winterthur, 2004

ZKB Zürcher Kantonalbank: Preise, Mieten und Renditen: Der Immobilienmarkt transparent gemacht, 2004; Regionale Beurteilung des Immobilienmarktes (*diverse Ausgaben*)

BILDNACHWEIS

Seite 3: Überbauung Wässerwiesen. *Foto: Stadtentwicklung.* Seite 5: Dachterrasse in der Altstadt. *Foto: Stadtmarketing.* Seite 6: Zürcher Hochschule Winterthur (ZHW). *Foto: Max Schmid (oben), Stefan Kubli (links).* Seite 7: Modell Schulhaus Sennhof. *Foto: mpp architekten ag.* Seite 8: Kleinstes Haus an der Neustadtgasse. *Foto: Max Schmid.* Seite 10: Ninck-Areal. *Foto: Christian Schwager.* Seite 13: Katharina-Sulzer-Platz. *Foto: Informationsdienst.* Seite 14: Haldengut-Areal (Karl Steiner AG). *Foto: Business-images AG.* Seite 15: Projekt Schaffhauserstrasse Plus (Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur). *Foto: denkwerk Architekten GmbH.* Seite 16: Reihenhäuser an der Jägerstrasse (Verein SWOWI). *Foto: Informationsdienst (oben), Charly Fülischer (links).* Seite 17: Villen an der Rychenbergstrasse. *Foto: Max Schmid.*

Impressum

Herausgeber:
Stadtrat Winterthur
März 2005

Gestaltung:
Tim A. Landheer SGD

Druck:
Mattenbach AG
Auflage 2000 Exemplare

