

# Selbstbild und Wohnideale der S5 Stadt

## Praxis und Repräsentation aktueller Wohnformen in der Agglomeration

Dr. Sabine Friedrich und Dr. Gabriela Muri

### FREIENBACH



## **Inhalt**

<b>1. Wohnwelten und Wohnentscheide im Einklang mit den Wohnbeständen</b>	<b>5</b>
<b>2. Wo stehen wir heute und wo wollen wir hin – Fragen zum Wohnen in der S5 Stadt</b>	<b>5</b>
<b>3. Wohnen und Wohnbilder – Realitäten und gelebte Welten</b>	<b>6</b>
3.1 Das Konzept der sozialen Milieus und der Lebensstile	6
3.2 Die Bedeutung der Wohnqualitäten – fehlende Auswahl und Zweckoptimismus	7
<b>4. Drei „typische Agglomerationsgemeinden“ in der S5-Stadt</b>	<b>7</b>
4.1 Gleich ist nicht gleich!	7
4.2 „Die typische Agglomerationsgemeinde“ gibt es nicht	9
4.3 Wohnbestände im Vergleich	13
<b>5. Qualitative Untersuchungen zum Wohnen in der S5-Stadt</b>	<b>15</b>
5.1 Wohnentscheide und Identifikation	15
5.2 Wohnwünsche und Wohnrealitäten	17
5.3 Wohntypologie, Selbstverständnis und Werte	19
5.4 Soziale Netzwerke, Mobilität, Versorgungsstrukturen und bauliches Umfeld	19
5.5 Image der Agglomeration	20
5.6 Zukunft des Wohnens	23
<b>6. Schlussfolgerungen und Handlungsansätze</b>	<b>26</b>
6.1 Stadtentwicklung und Sozialplanung als Einheit begreifen	27
6.2 Bricolage als Strategie	28
6.3 Klare Qualitätsvorgaben seitens Politik und Verwaltung langfristig und konsequent verfolgen	29
6.4 Wohnbilder und soziale Milieus in Einklang bringen	30
<b>Literatur</b>	<b>30</b>
<b>Anhang:</b>	<b>31</b>

## **Auftraggeber**

### **ETH Wohnforum – ETH CASE**

Department Architektur  
Wolfgang Pauli Strasse 15, HIL G 65.1

### **Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

Storchengasse 6  
2540 Grenchen

### **Gemeinde Freienbach**

Postfach 160  
8808 Pfäffikon SZ

## **Bearbeitungsteam**

### **Autoren:**

Dr. Sabine Friedrich  
[ ] **sapartners** stadtentwicklung architektur  
Sihlstrasse 59  
8001 Zürich

Dr. Gabriela Muri  
Institut für Populäre Kulturen  
Universität Zürich  
Wiesenstrasse 7  
8008 Zürich

### **Entwürfe und Collagen:**

Mario Santin  
arttools GmbH  
Rüdigerstrasse 17  
8045 Zürich

**Zürich April 2010**

## **Abstract**

Das vorliegende Projekt analysiert gegenwärtige Wohnwelten in der S5 Stadt am Beispiel unterschiedlicher Wohn- und Gebäudetypologien und den sie beeinflussenden gesellschaftlichen Dimensionen. Anhand von drei „typischen“ Agglomerationsgemeinden Wetzikon, Volketswil und Freienbach werden mittels Fallstudien wesentliche Phänomene der baulichen Entwicklung nachgezeichnet. Dabei zeigt sich, dass für die Agglomeration typische Wohntypologien und damit zusammenhängende Folgen für die soziale Vernetzung auch anders gedacht werden könnten. So sind die Agglomerationsgemeinden auf die zunehmenden sozialen Probleme weniger gut vorbereitet. Die Bewohner sind in mehrfacher Hinsicht auf „Diasporra-Identitäten“ zurückgeworfen: Das dringend notwendige Weiterdenken über bauliche und soziale Strukturen lässt sich am ehesten mit dem Prozess der Bricolage vergleichen, einem prozessorientierten Vorgehen, im Rahmen dessen unzusammenhängende Teile zu einer neu strukturierten, sozialräumlich vernetzten Gesamtheit zusammengefügt werden. Dies gelingt mit einer Politik, die Stadtentwicklung und Sozialplanung zusammen denkt und dafür geeignete Entwicklungsprozesse etabliert.

# **Selbstbild und Wohnideale der S5 Stadt**

## **Praxis und Repräsentation aktueller Wohnformen in der Agglomeration**

### **1. Wohnwelten und Wohnentscheide im Einklang mit den Wohnbeständen**

Die Agglomeration wächst vor allem an ihren Rändern und in gut erschlossenen Gemeinden. So kommt das statistische Amt des Kantons Zürich 2005 zum Schluss, dass zwischen 2004 und 2005 das Bevölkerungswachstum mit der Linienführung der Zürich S-Bahn korreliert. So profitieren die grossen Städte Zürich und Winterthur, die Gemeinden entlang der S5 sowie an beiden Ufern des oberen Zürichsees von der guten Erschliessung. Dies hat in den letzten 40-60 Jahren zu grossflächigen Erweiterungen von Wohngebieten und Wohnungsangeboten in der S5-Stadt beigetragen. Dabei bleibt offen, inwieweit die vorhandenen Strukturen mit den Wohnwünschen der heutigen und zukünftigen Bewohner in Einklang stehen. Das vorliegende Projekt analysiert gegenwärtige Wohnwelten in der S5 Stadt am Beispiel unterschiedlicher Wohn- und Gebäudetypologien, den damit verbundenen individuellen Wohnentscheiden sowie den sie beeinflussenden gesellschaftlichen Dimensionen. Spezieller Fokus wird auf die Beziehung zwischen städtebaulich-räumlichen und sozialen Faktoren gelegt.

Anhand von drei „typischen“ Agglomerationsgemeinden Wetzikon, Volketswil im Kanton Zürich und Freienbach im Kanton Schwyz werden auf der Basis exemplarischer Fallstudien wesentliche Phänomene der baulichen Entwicklung nachgezeichnet. Mittels quantitativer und qualitativer Analysen sollen die heutigen Wohnqualitäten, Wohnwünsche und unterschiedlichen Wohntypologien dieser Gemeinden beurteilt sowie zukünftige Herausforderungen für deren Entwicklung thematisiert werden.

### **2. Wo stehen wir heute und wo wollen wir hin – Fragen zum Wohnen in der S5 Stadt**

- Welche Wohntypologien bestimmen heute das Wohnen in der S5-Stadt? Wie sieht deren Zukunft aus (Umfeld im Quartier, zeitgemässe Wohnformen und Nachfrage)?
- Welche Motive, lebensweltlichen und gesellschaftlichen Dimensionen bestimmen das Wohnbild der Region – Wer wohnt in der S5-Stadt und weshalb? Wie kontrastieren individuelle und gesellschaftliche Wunschbilder mit dem Wohnbestand?
- Welches sind die zukünftigen Nachfrager und welche Bedürfnisse haben sie?
- Wie können Gemeinden und Entwickler durch kritische Reflexion der heutigen Situation auf die veränderten Wünsche der Nachfrager eingehen und zukunftsorientierte Wohntypologien in der Agglomeration fördern? Welche Rolle spielen hierbei Eigentümer, Planer und Investoren?

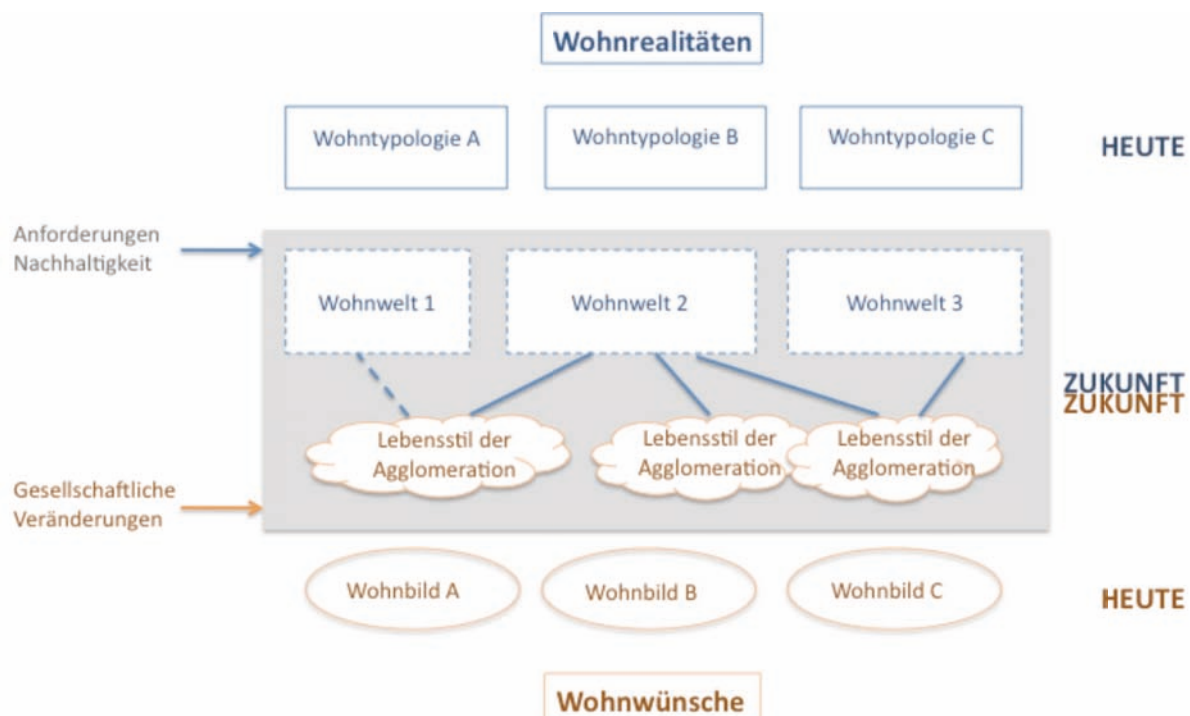


Abbildung 1: Methodik und Vorgehen des interdisziplinären Forschungsansatzes (eigene Darstellung)

Um dargelegten Fragen nachzugehen werden im vorliegenden Projekt Ansätze der kultur- und sozialwissenschaftlich orientierten Stadtforschung synergetisch angewendet. Dabei werden quantitative Daten und die darauf basierenden meist ökonomisch motivierten Entscheidungskriterien der Investoren den Entwicklungsüberlegungen der Planungsverantwortlichen und den subjektiven Einschätzungen der Bewohner/innen gegenübergestellt. Die von verschiedenen Entscheidungsträgern bestimmten Wohntypologien und -bilder werden damit der Wahrnehmung dieser Typologien und dem Alltag der Bewohner/innen gegenübergestellt (vgl. Lefèbvre 2000 [1974], Rolshoven 2003). Im Gegensatz zu den Projekten „S5 – Kontur einer alltäglich gelebten Agglomeration“ sowie „Quartierstruktur und Nachbarschaft“ lässt dieses Projekt den Erklärungsmustern und Interpretationen der Bewohner/innen breiten Raum, um die komplexen Zusammenhänge zwischen konzipiertem, wahrgenommenem und gelebtem Raum sowie milieuspezifischer Wohnentscheide nachzuzeichnen. Die Ergebnisse verdeutlichen denn auch unterschiedliche Wertesysteme und oftmals pragmatische Motive bei der Wohnungswahl. Dabei zeigt sich, dass für die Agglomeration typische Wohntypologien und entsprechende sozialräumliche Folgen für die soziale Vernetzung, die Identifikation mit der Gemeinde und die Alltagswahrnehmung auch anders gedacht werden könnten. Hier soll das Projekt durch die Gegenüberstellung des quantitativ erschlossenen Sozialraums Agglomeration mit dem explorativ erkundeten im Alltag wahrgenommenen Sozialraum zum Nachdenken über Entwicklungspotenziale bestehender und neuer Wohntypologien anregen.

### 3. Wohnen und Wohnbilder – Realitäten und gelebte Welten

#### 3.1 Das Konzept der sozialen Milieus und der Lebensstile

Um die Wohnbilder unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu beleuchten, wird auf das Konzept der sozialen Milieus und Lebensstile zurückgegriffen. Dies ermöglicht integrative Sichtweisen, die nicht auf dem Alter und dem Haushaltstypus aufbauen, sondern ganzheitliche Wertvorstellungen und Einstellungen der Bewohner miteinbeziehen. So äussert sich Lebensstilorientierung bezüglich Wohnen nicht nur in der Art des persönlichen Wohnkonzepts und der Einrichtung, sondern auch in der Einstellung zur räumlichen Mobilität, der Bewertung von Wohneigentum und Wohnumfeldqualität, typischen städtischen oder ländlichen Lebensweisen etc. Der Ansatz der sozialen Milieus (sinus sociovision) gliedert die Bevölkerung in verschiedene Milieus entsprechend ihrer Werthaltung und ihrer Einstellung zu Arbeit, Familie, Freizeit, Geld oder Konsum ([www.sociovision.de](http://www.sociovision.de)). Bezogen auf die Nachfragergruppen in den Agglomerationsgemeinden zeigt sich, dass die traditionellen Unter- und Mittelschicht-Milieus häufig überrepräsentiert sind. Eine Ausnahme bildet die Stadt Uster. Hier konnte der Standortvorteil durch den S-Bahn-Anschluss in Verbindung mit einer konsequenten Stadtentwicklungspolitik neue qualitativ hochwertige Wohnwelten schaffen, – mit Folgen für die Zusammensetzung der Be-

wohner. So sind heute in Uster die gesellschaftlichen Leitmilieus (Arrivierte, Moderne Performer, Postmaterielle) überrepräsentiert.

Hieraus ergeben sich Möglichkeiten für Gemeinden, auch im Bereich der Wohnformen und Freizeitmöglichkeiten, ihre Potenziale stärker an den für sie interessanten Nachfragergruppen zu orientieren und ihre Wohnbestände strategisch zu entwickeln, um beispielsweise die soziale Durchmischung in problematischen Gebieten zu verbessern.

### **3.2 Die Bedeutung der Wohnqualitäten – fehlende Auswahl und Zweckoptimismus**

Verschiedene aktuelle Untersuchungen in der Schweiz zu den zentralen Aspekten für eine hohe Wohnqualität geben Hinweise auf die aktuellen Wohnwelten und Wohnwünsche:

Eine gute Lage von Wohnung oder Haus sowie ein schön eingerichtetes „Zuhause“ und ein grosser Balkon gehören zu den zentralen Anliegen der Bevölkerung (gfs.bern 2006 sowie Landert, Farago & Partner 2007). Mehrere Untersuchungen belegen, dass die meisten mit der eigenen Wohnsituation zufrieden sind bzw. ihre Wohnung als „Gebrauchswohnung“ (53%) bzw. als „preiswerte Wohnung“ (23%), im Gegensatz zur „Genusswohnung“ (14%) bezeichnen (vgl. ebd. S. 19-25). Entsprechend gibt rund die Hälfte der Mieterhaushalte zu Protokoll, dass sie auf dem Wohnungsmarkt nicht das Gewünschte gefunden haben. Eine hohe Beanstandungsquote weisen Haushalte ausländischer Herkunft auf, deren Wohnbedingungen als vergleichsweise schlechter einzustufen sind (vgl. BWO 2008, S. 11-12), wobei gerade diese Gruppe bei der Wahl ihrer Wohnung eher geringe Ansprüche an Ausstattung, Lage etc. stellt.

Sowohl quantitative Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit (vgl. gfs.bern 2006) als auch qualitativen Befragungen lassen vermuten, dass die Wohnzufriedenheit bei tiefem Einkommen zwar relativ hoch ist (70%), dass jedoch die Zufriedenheit mit weniger positiver Emotionalität erfüllt ist: „Es drängt sich der Verdacht auf, dass schlecht Verdienende gegenüber ihrer eigenen Wohnsituation im Vergleich einen stärkeren Zweckoptimismus an den Tag legen.“ (vgl. ebd., S. 17). Auffallend ist dabei die geringe Bedeutung der Wohntypologie und des Wohnumfeldes. Der Verzicht auf einen Garten fällt bei Mieter/innen als weniger wesentlich auf im Vergleich zu Eigentümer/innen (ebd., S. 30) – d.h. ein tieferer Mietzins wird bevorzugt. Bei den Umfeldvariablen treten die Faktoren Verkehr, Ruhe und gute Nachbarschaft hervor. Demgegenüber sind bei Mieter/innen Freizeitangebot, Kindergärten und Schulen, Kinderspielplätze, Landluft und kulturelles Angebot verzichtbar (ebd., S. 32). Als weiteres wichtiges Argument für die Wahl des Wohnstandortes werden immer wieder die steuerlichen Vorteile genannt. Die jährlich durchgeführte Studie der Credit Suisse „Wo lebt sich's am günstigsten?“ (Credit Suisse 2008) weist nach, dass steuerliche Vorteile alleine noch keine hohe finanzielle Wohnattraktivität garantieren müssen. Die steuerlichen Vorteile kommen aufgrund der zumeist höheren Wohnkosten erst bei sehr hohen Einkommen voll zum Tragen. So kommt die Studie auch zum Ergebnis, dass Wetzikon, Volketswil und Freienbach trotz sehr unterschiedlicher Steuern dennoch in der gleichen Kategorie (im Mittelfeld) bezüglich des real verfügbaren Einkommens rangieren.

## **4. Drei „typische Agglomerationsgemeinden“ in der S5-Stadt**

### **4.1 Gleich ist nicht gleich!**

Der Kernbereich der S5-Stadt umfasst insgesamt 21 Gemeinden mit einer Wohnbevölkerung von 345'676 Einwohnern (VZ 2000, BFS) in drei Kantonen. Gemäss der Raumgliederung Schweiz sind Freienbach und Volketswil Teil der Agglomeration Zürich und Wetzikon ist Agglomerationskerngemeinde der Agglomeration Wetzikon-Pfäffikon. Dies deutet auf unterschiedliche Verflechtungen von Arbeitsplätzen und Bewohnern aber auch auf die wichtige regionale Stellung Wetzikons für die Region Zürcher Oberland hin.

Obwohl alle drei Gemeinden die Stadtgrösse von 10'000 Einwohnern bereits weit hinter sich gelassen haben, gleichen sie sich in ihrer äusseren Erscheinung, Lage und Image kaum. In ihrer Stellung in der S5-Stadt rangieren sie gemäss ihrer Einwohnerzahl hinter den Städten Uster, Rapperswil/Jona und Dübendorf. Dennoch bezeichnet sich bis heute nur Wetzikon als Stadt. Freienbach wirbt auf seiner Homepage mit fünf Dörfern und Volketswil mit seinen fünf Ortsteilen, die heute als Gemeinde zusammengefasst sind, – selbst in Wetzikon geht man noch ins „Dorf“ einkaufen. Von den drei Gemeinden hat sich Wetzikon in seinen Siedlungsstrukturen am stärksten „stadttypisch“ entwickelt.

Dieses dörfliche Selbstbild ist symptomatisch für viele Gemeinden in der Agglomeration und widerspiegelt auch die zu „aufgeblasenen Dörfern“ angewachsenen ehemals bäuerlichen Siedlungskerne:

*Wie würden Sie die Gemeinde Wetzikon allgemein beschreiben?*

Es ist eine stark gewachsene Stadt in den letzten Jahren. Ich sage heute noch, ich gehe ins „Dorf“. Ich sage nicht, ich gehe in die Stadt. Früher war es eher ein Dorf, bzw. waren es verschiedene Dörfer.  
*(Wetzikon: Lehrer, Leiter Geschäftsstelle Verein Chliichind und Eltere, in Wetzikon aufgewachsen, lebt im Elternhaus)*

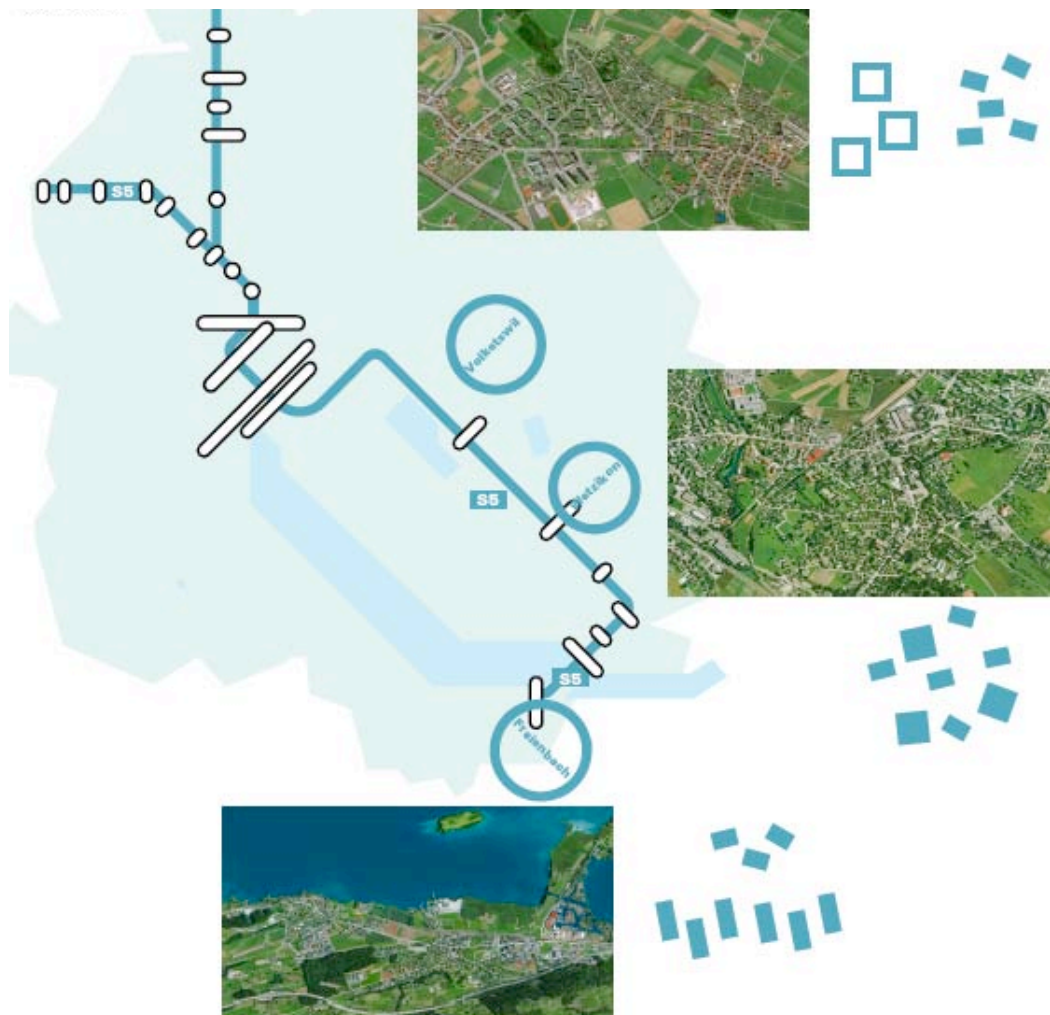


Abbildung 2: Lage der drei Gemeinden entlang der S5 (eigene Darstellung)



Die nachfolgende Kurzcharakteristik der Daten verdeutlicht vor allem die Gemeinsamkeiten und gibt kaum markante Hinweise auf die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und das Images der drei Gemeinden:

	Wetzikon (ZH)	Volketswil (ZH)	Freienbach (SZ)
<b>S5-Bahn</b>	Direkter Halt	Bus zum Halt Schwerzenbach	Direkter Halt in Pfäffikon
<b>Einwohner</b> (zivilr. Pers) 2008	21'276	16'305	15'523 (2009)
<b>Einwohnerwachstum</b> 1997-2007 in %	+ 18.8	+ 19.4	+23.8
Jährlich in %	+ 1.88	+ 1.94	+ 2.38
<b>Beschäftigte</b> 2005 (Anz.)	10'540	8'968	10'076
<b>Ausländeranteil</b> 2008 in %	22.3	21.8	22.0 (2007)
<b>Bildungsstand</b> in % (2000)			
Ohne nachobligatorische Ausbildung	24.7	18.1	20.8
Sekundarstufe II	51.4	55.9	52.2
Tertiärstufe (Kt. Zürich 25.6%)	24.7	18.1	22.5
<b>Wegpendler</b> in andere Gemeinden in % der erwerbstätigen EW	53.9	68.7	56.3
<b>Steuerkraft</b> pro Kopf in CHF (ZKB 2006)	1900	2788	
<b>Gemeindesteuerfuss ohne Kirche, natürliche Person</b> (2009)	116	95	70

Abbildung 3: Kurzcharakteristik der drei Untersuchungsgemeinden (Quellen: Statistik Kanton Zürich: <http://www.statistik.zh.ch/gpzh/zh/index.php?p=gp>, Gemeindestatistik BFS: [www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/regionalportraits/gemeindesuche.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/regionalportraits/gemeindesuche.html))

Alle drei Gemeinden zeichnen sich durch ein überdurchschnittliches Einwohnerwachstum zwischen 1997 und 2007 auf. Bezogen auf den Ausländeranteil, die Beschäftigten und den Bildungsstand unterscheiden sich die drei Gemeinden kaum. Deutliche Unterschiede manifestieren sich hingegen im jährlichen Einwohnerwachstum, der Steuerkraft und dem Gemeindesteuerfuss.

#### 4.2 „Die typische Agglomerationsgemeinde“ gibt es nicht

Aufgrund des Erscheinungsbildes und der Wohntypologien der drei Gemeinden lässt sich denn auch ein differenzierteres Bild herauskristallisieren:

##### Wetzikon



Abbildung 4: Heutige Wohnbilder in Wetzikon (eigene Darstellung)

### *Das Image ist dörflich und urban zugleich*

Wetzikon versteht sich als Regionalzentrum im Zürcher Oberland und als dynamische Stadt, die sich durch Gegensätze zwischen Stadt und Land auszeichnet. Sie will offen und lebendig sein und dennoch die „dörflichen“ Qualitäten erhalten: „Das Dörfliche ist längst Geschichte und durchzieht das tägliche Leben dennoch in filigranen Zügen“ heisst es denn auch in der Imagebroschüre von Wetzikon. Mit diesem Image möchte Wetzikon zukünftig für Familien und Jugendliche sowie für die Gruppe 50+ attraktiv sein.

### *Heterogen verwobene städtebauliche Strukturen*

In der aktuellen Stadtentwicklungspolitik bekennt sich Wetzikon immer klarer zum „Stadtbild“: Urbaner, dichter, städtischer soll Wetzikon in den zentralen Bereichen werden. Ein deutlich erkennbares „Stadtbild“ fehlt jedoch. Wetzikon besteht aus den einstigen Zivilgemeinden Robenhausen, Robang, Medikon, Kempton, Ettenhausen sowie Ober- und Unterwetzikon, die im Laufe der Wachstumsjahre nach und nach miteinander verwachsen sind. Ein Blick auf die Verteilung der Gebäudealter zeigt denn auch, wie sich Wetzikon ausgehend von den Kernen und den Bebauungen entlang der Strasse langsam und gleichförmig in die Fläche entwickelt hat.

### *Wohntypologien bieten Vielfalt*

Die heutigen Wohnbestände zeichnen ein heterogenes Bild: Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohnblocks, Zeilenstrukturen, vereinzelte dörflichen Strukturen und punktuelle urbane Zentrumsbauten bilden ein patchworkartiges Geflecht. Auffallend ist das direkte Nebeneinander zwischen fein- und grobkörnigen Strukturen über weite Teile des Siedlungsgebiets hinweg. Dominant sind Mehrfamilienhäuser mit 4 Geschossen und Flachdach, Punkthäuser und Zeilenbauten. Der Anteil an EFH ist mit 19.3% (Wüest & Partner 2008) im Vergleich zu anderen S5 Stadt Gemeinden eher tief und konzentriert sich in den Hanglagen und an den Rändern. Die Eigentumsquote ist seit 1980 von 22.8% stark auf 29.2% im Jahr 2000 (Wüest & Partner 2008) gestiegen.

### *Wohnqualitäten zeigen durchschnittliche Qualitäten*

Die Standortvorteile von Wetzikon liegen in der Erschliessung durch die S-Bahn, dem guten Preis-Leistungsverhältnis bei Mieten und Wohneigentum im unteren und mittleren Segment, einem guten Versorgungsangebot und dem nahegelegenen hochwertigen landschaftlichen Umfeld. Dies kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass Wetzikon vom Durchgangsverkehr stark belastet ist.

Eine Bevölkerungsbefragung ergibt, dass 2007 knapp 80% der Befragten länger als 6 Jahre und gut über 60% sogar länger als 10 Jahre in Wetzikon leben, was schweizweit im Durchschnitt liegt. Für 64% ist es sehr wichtig, dass Wetzikon eine attraktive Wohngemeinde ist. Das Ortsbild rangiert dabei an drittoberster Stelle bei den politischen Problembereichen, die baldmöglichst angegangen werden sollten.

### *Sozial durchmischt und aufstrebend*

Der Anteil der tertiär ausgebildeten Personen an der Wohnbevölkerung lag bis 2000 deutlich unter dem kantonalen Schnitt. Dieser hat sich bis 2005 auf 24.7% erhöht und damit dem kantonalen Schnitt 25.6% angenähert (BFS, Gemeindestatistik).

Wetzikon zeichnet sich durch eine kleinteiligere Mischung aus (Kanton Zürich, Daten der VZ 2000). Insgesamt liegt der Anteil an Managern, Akademikern und Kader mit 5.1% deutlich unter dem Kantonswert. Über dem kantonalen Schnitt liegen die ungelernten Angestellten und die qualifizierten manuellen Berufe. Gebiete mit einem überdurchschnittlich hohen Akademikeranteil (teilweise bis zu 10%) liegen v.a. in Kempton, an den östlichen Rändern von Unter- und Oberwetzikon sowie südlich des Bahnhofes – also in Gebieten mit hohen Anteilen an Einfamilienhäusern.

### *Zukunftsbilder sind wichtig*

Wetzikon hat mit Beschluss vom 30. Mai 2007 u.a. folgende für das Wohnen wichtige Entwicklungsziele festgesetzt: In Wetzikon sollen zukünftig hochwertige Angebote für höhere Einkommenssegmente entstehen, Wetzikon will eine konstruktiv vernetzende Rolle im Zürcher Oberland als regionales Zentrum einnehmen, das „Zentrum Oberwetzikon“ mit hoher Aufenthaltsqualität sowie ein funktionales urbanes Unterwetzikon entwickeln.

## Volketswil



Abbildung 5: Heutige Wohnbilder in Volketswil (eigene Darstellung)

### *Image im Neuaufbau*

Volketswil liegt am Rande der Wachstumsregion Glatttal. Dennoch wirbt Volketswil nicht mit seinem bereits seit langem stark urbanisierten Erscheinungsbild, sondern vor allem mit Bildern, die den dörflichen Charakter unterstreichen sowie mit Naturnähe und guten Freizeitangeboten. Volketswil trägt seit 2008 das Label Energiestadt. Eine Energiekommission ist daran, einen Massnahmenplan für eine konsequente und nachhaltige Energiepolitik zu erarbeiten.

Dieses Eigenbild, das in Politik und Gestaltung immer noch ein dörfliches Image verfolgt, steht in Diskrepanz zum Aussenbild, das Volketswil vermittelt. Auch hier zeigen sich zwei Seiten: Volketswil als Standort für Wohlhabende mit attraktiven Südhängen und im Gegensatz dazu Hochhäuser und die Siedlung „Sunnebühl“ als Standort für untere Einkommensgruppen. Verblasst ist das Bild von „Göhnerswil“. Viele kennen vor allem das „Volkiland“, ein Konglomerat aus publikumsintensiven Einrichtungen, das den Blick auf die dahinterliegenden Dorfstrukturen versperrt.

### *Städtebaulich uneinheitlich, separiert und zerklüftet*

Die Gemeinde besteht aus den fünf Ortsteilen Hegnau, Zimikon, Kindhusen, Gutenswil und Volketswil, die durch die Autobahn durchschnitten und mit der Nachbargemeinde Schwerzenbach zusammengewachsen sind. Städtebaulich ist kein Zusammenhang zwischen den verschiedenen Ortsteilen ablesbar.

### *Wohntypologien im Geiste unterschiedlicher Entwicklungsphasen*

In Volketswil ist der Anteil der Einfamilienhäuser mit 19.4% (Wüest & Partner 2008) gleich hoch wie in Wetzikon und liegt nur leicht über dem kantonalen Schnitt von 17.2%. Hingegen fällt der überdurchschnittlich stark gestiegene Anteil bei der Wohneigentumsquote von 1980 21.3% auf 33.2% im Jahr 2000 (VZ 2000, BfS) auf. Dieser Trend hält auch an, wenn man sich die aktuellen Bauvorhaben betrachtet. Auch der grosse Anteil der neueren Bestände seit 1981, der bei gut 40% liegt, widerspiegelt diese Entwicklung (Wüest & Partner 2008).

Volketswil spaltet sich typologisch klar in verschiedene Teilgebiete auf: So gibt es den alten Ortskern mit den angegliederten teuren Segmenten an Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, das „Sunnebühl“, ein Gebiet aus den 60er und 70er Jahren mit für diese Zeit typischen Zeilenbauten, das als „Göhnerswil“ bezeichnete Hochhausquartier mit einem eigenen Zentrum, sowie die Gebiete hinter der Autobahn, in denen in den letzten Jahren Geschosswohnungsbauten moderneren Stils in mittleren Preissegmenten entstanden sind, sowie die Enklave Kindhusen mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern.

### *Wohnqualitäten profilieren sich kaum*

Volketswil zeichnet sich durch eine gute Versorgungsinfrastruktur („Volkiland“ usw.) und nicht zuletzt durch seine Nähe zum Zentrum Zürich aus. Bisher verfügt es über keinen eigenen S-Bahnanschluss, jedoch besteht ein regelmässiger Bustransfer nach Schwerzenbach und Effretikon. Die starke Entwicklungsdynamik hat zwischen 1980 und 2000 zu einer Verdoppelung der bewohnten Gebäude geführt (VZ 2000, GfS). Dennoch wird heute das Leerstandsrisiko als eher hoch eingestuft (Wüest & Partner 2008).



### *Soziale Segregation*

Der Ausländeranteil liegt nur leicht über dem Schweizer Schnitt mit einem hohen Anteil an albanisch sprechenden Personen. In der Statistik fällt der tiefe Anteil an Tertiärbildung mit 18.1 % auf.

Die Umgebungsanalyse (Kanton Zürich, Daten der VZ 2000) bestätigt die erwartete Verteilung der sozioprofessionellen Kategorien. Die sonnigen Hanglagen und Gebiete mit dörflichem Charakter ziehen stärker Intermediäre Berufe und Manager/Akademiker/Kader an. Gesamthaft liegt der Anteil von Personen aus intermediären Berufen mit um die 11.8% sowie qualifizierten nicht manuellen Berufen mit um die 14.6% deutlich über dem kantonalen Schnitt.

### *Fragmente – Zukunftsbilder*

Zukünftige Entwicklungen werden durch die Umsetzungen im Entwicklungsgebiet Gries verkörpert, das eine neue räumliche Mitte bildet (Gemeindehaus, Dorfplatz und grosszügiger Park und unterschiedlichen Wohnbauten). Durch dieses Vorhaben sollen sich sowohl die internen Qualitäten verbessern als auch die Verbindung zwischen den verschiedenen Teilen von Volketswil gefördert werden. Ein darüber hinausgehendes längerfristiges Leitbild oder Strategien für die Entwicklung der Gesamtgemeinde bestehen nicht.

## **Freienbach**



Abbildung 6: Heutige Wohnbilder in Freienbach (eigene Darstellung)

### *Image verliert sich in der Vielfalt*

Freienbach versteht sich als Gemeinde, die Menschen mit unterschiedlichen Lebenssituationen und Lebensmöglichkeiten integrieren möchte. Neben dem Wohnen und Arbeiten wirbt sie mit attraktiven Naherholungsgebieten, Seeblick und regional bedeutsamen Infrastrukturen wie dem Kulturzentrum Seedamm-Center, Einrichtungen im Schul- und Bildungsbereich sowie dem Alpamare. Freienbachs Image von aussen steht in engem Zusammenhang mit den geringen Steuersätzen. Weltweit besitzt Freienbach zudem eine herausragende Stellung als Standort für Hedge Fonds und gilt als fünftgrösster Handelsplatz.

### *Kaum fassbare städtebauliche Strukturen*

Die Gemeinde besteht seit 1848 aus den Ortschaften Pfäffikon, Freienbach, Bäch, Hurden und Wilen. Die verschiedenen Ortschaften hatten unterschiedliche Funktionen: so war Bäch früher das wirtschaftliche, Freienbach das kirchliche Zentrum und Hurden für die Pilgerströme der Brückenkopf zur Welt. Pfäffikon bildet heute das Wirtschafts-, Bildungs- und Einkaufszentrum. Hier liegen zudem als Gemeindezentrum mit dem Gemeindehaus und der Gemeindeverwaltung. Bäch ist mittlerweile ein Wohndorf mit Seeanstoss und in Freienbach konzentrieren sich hochwertige Sportanlagen und das Seebad.

Die städtebaulichen Strukturen reichen von der „Seestadt“ Hurden, welche sich mit Einfamilienhäusern um Kanäle im Obersee gruppiert, Pfäffikon mit dem historischen Schloss, und dem Konglomerat Seedammcenter und Wilen, welches sich in fragmentierten Siedlungsgruppen, entlang des Hangs ausgedehnt hat. Die dezentral angeordneten Ortsteile erschweren es, zentrale Infrastrukturen sinnvoll anzuordnen oder auch einen wirtschaftlich effizienten ÖV einzurichten. Die Gemeinde ist daher städ-

tebaulich schwierig zu fassen oder wie Herr Zurbuchen dies formuliert: „Die Gemeinde bietet von den Strukturen her eigentlich alles.“ Die Struktur impliziert jedoch auch, dass sich die Bewohner zuerst mit ihrem „Dorf“ identifizieren und wenig mit der Gesamtgemeinde. Investitionen, die nur Teile der Gemeinde betreffen, sind vor diesem Hintergrund schwierig umsetzbar. Die bauliche Entwicklung von Freienbach wird zudem auch heute noch stark geprägt durch die Korporationen, die die grössten Landbesitzer sind.

#### *Wohntypologien mit wenig Profil*

Der Anteil an EFH beträgt 20.6% und ist damit vergleichbar mit demjenigen in Volketswil. Der grösste Anteil der Wohnungen 56.8% sind auch hier Mietwohnungen (vgl. Wüest & Partner Standort- und Marktrating Stand 2008-2)

Entsprechend heterogen zeigen sich auch die Wohntypologien. Verdichtete Bauweisen finden sich vor allem entlang der Churerstrasse und der Kantonsstrasse. Einfamilienhäuser konzentrieren sich in den attraktiven Hanglagen von Wilen und Pfäffikon sowie mit engem Bezug zum Zürichsee in Bäch und Hurden.

#### *Wohnqualitäten liegen nicht in der Gestaltung*

Als massgebliche Standortqualität wird in Freienbach der Steuerfuss genannt. Das Standort- und Marktrating von Wüest & Partner stellt als Stärken aber auch die sehr gute Erreichbarkeit heraus. Insgesamt strebt die Gemeinde an, einen guten Wohnungsmix für unterschiedliche soziale Gruppen zu ermöglichen und auch altersmässig zu durchmischen. So bietet Bäch eher günstige Wohnangebote. Hier wohnen viele Alteingesessenen. Wilen ist in den letzten Jahren explosionsartig gewachsen und zieht wohlhabende Zuzüger an. Vor allem die internationalen Schulen bieten ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung einer globalen zahlungskräftigen Bewohnerschaft.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist in Freienbach sehr hoch. So betrug die Anzahl leer stehender Wohnungen zwischen 1995 und 2008 nie mehr als 65. Im Schnitt lag die Anzahl sogar bei 24. Bezahlbarer Wohnraum ist daher schwierig zu bekommen und wird auch oft nicht in Inseraten ausgeschrieben.

#### *Sozial durchmischt, Integration aus Sicht der Neuzuzüger einfach*

Der Ausländeranteil in Freienbach liegt im kantonalen Schnitt eher höher, wobei die grösste Ausländergruppe die Deutschen sind. Die ansässigen Firmen im Finanzbereich und die Steuergunst locken aber insgesamt global tätige gut verdienende Bewohnergruppen an. Die Neuzuziehenden fühlen sich dabei in Freienbach gut integriert, während die Alteingesessenen dies eher bemängeln.

Die Gemeinde Freienbach hat 2009 eine Analyse der Zu- und Wegziehenden in Auftrag gegeben. Als Hauptgrund für Zuziehende wird mit 73.8% die geringe Steuerbelastung genannt. Ebenfalls wichtig ist die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (50.7%). Ein hoher Anteil der Zuziehenden mit Kindern (63.5%) nennt auch die Verbesserung des Wohnumfeldes gegenüber der vorherigen Gemeinde. Für Wegziehende war ausschlaggebend, dass sie keine den neuen Bedürfnissen angepasste Wohnung gefunden haben (47.8%) sowie die hohe Verkehrsbelastung (31.2%). (vgl. Interface, Schlussbericht vom 26. Februar 2009). Gerade für mittelständige Familien erweist es sich nach Aussagen des Gemeindepräsidenten als schwierig, eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden.

#### *Höhere Lebensqualität als wichtigstes Zukunftsbild*

Der Gemeindepräsident nennt als wichtige Ziele „Die langfristige Erhöhung und Sicherung der Lebensqualität“. Damit verbindet er vor allem die Verbesserung des ÖV-Angebots und die Entlastung des Dorfzentrums Pfäffikons durch die Umfahrung. Er nimmt Abstand vom Bauboom der letzten Jahre und setzt für die Zukunft auf qualitatives Wachstum.

### **4.3 Wohnbestände im Vergleich**

Der Versuch, die drei Gemeinden baulich und sozial zu charakterisieren zeigt drei städtebaulich, hinsichtlich ihrer Wohnqualitäten und auch in ihrer sozialen Zusammensetzung unterschiedliche Bilder von Agglomerationsgemeinden, die sich alle noch mit ihren dörflichen Wurzeln verbunden fühlen. Ein Blick auf die Zusammensetzung der Wohntypologien zeigt jedoch, wie wenig die Baustruktur sich wirklich unterscheidet. So weist Freienbach einen leicht höheren Anteil an Einfamilienhäusern auf und fällt bezüglich Mietwohnungen etwas ab.

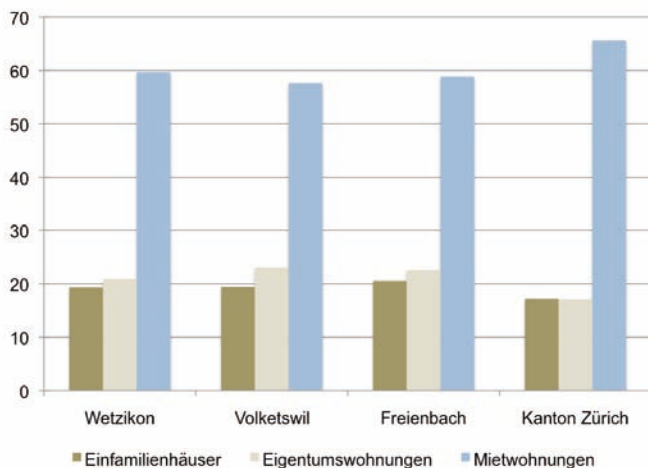


Abbildung 7: Wohnbautypologien (Quelle: Wüest & Partner 2008)

Anders verhält es sich beim Alter der Bestände und dem Renovationsstand. Auffallend sind die deutlich höheren Anteile an älteren Wohnbeständen und der kleinere Anteil an Gebäuden aus den Jahren 1990 bis 2000 in Wetzikon. Freienbach und Volketswil ähneln sich im Alter der Wohnbestände deutlich stärker.

Ein Vergleich der Anteile der renovierten Gebäude aus unterschiedlichen Bauperioden zeigt bei Wetzikon einen entsprechend höheren Renovationsanteil. Die Unterschiede zwischen Volketswil und Freienbach erstaunen aufgrund der Vergleichbarkeit bei den Baujahren 1947-1970. Der Renovationsrückstau ist in Volketswil am grössten (BfS, Volkszählung 2000).

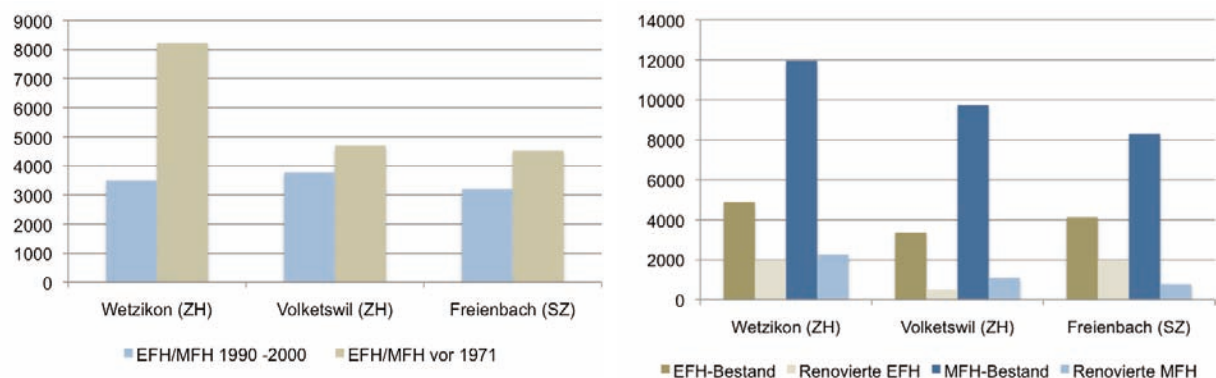


Abbildung 8/9: (links) Bestände Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser nach 1990-2000 und vor 1971 sowie (rechts) Renovationsstand der Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser insgesamt, Stand 2000 (Quelle: BfS, VZ 2000)

Auch wenn in allen Gemeinden der Leerwohnungsbestand nicht die 2% Marke erreicht, so ist auffallend, dass Wetzikon mit Abstand die höchste Leerwohnungsziffer aufweist und auch deutlich über dem kantonalen Schnitt liegt. (Wüest & Partner 2008).

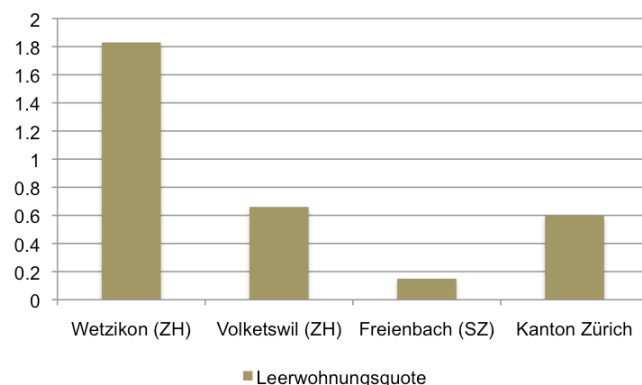


Abbildung 10: Leerwohnungsquote 2007 SZ/ 2008 ZH (Quelle: Wüest & Partner 2008)

## 5. Qualitative Untersuchungen zum Wohnen in der S5-Stadt

Im Rahmen der qualitativen Untersuchungen wurden in den drei Gemeinden einerseits die für die Planung verantwortlichen Personen und Entwickler befragt, die in den letzten Jahren grössere Wohnprojekte realisiert haben. Andererseits wurden je drei bis vier Bewohner/innen aus unterschiedlichen sozialen Kontexten zu ihrer Beurteilung der Gemeinden, den Wohnbildern und zu ihren persönlichen Wohnbiografien interviewt. Weiter eingeflossen in die Überlegungen sind Beobachtungen und Bilder aus Begehungen. Es galt dabei insbesondere, den Zusammenhängen zwischen gebauten und gelebten Wohnrealitäten auf den Grund zu gehen. Die quantitativen Daten *im ersten Teil* (Kapitel 4) verdeutlichten die meist ökonomisch motivierten Entscheidungskriterien der Investoren. Das explorative Vorgehen mit themenfokussierten Interviews *im zweiten Teil* (Kapitel 5) verfolgt demgegenüber das Ziel, die Argumentationen und Wertvorstellungen der Bewohner/innen in den Vordergrund zu stellen und damit das Nachdenken über die Auswahl(-möglichkeiten) der Wohntypologie und den Wohnalltag in der Agglomeration anzuregen. Bewusst werden dabei thesenartig die wesentlichen Ergebnisse aus den Interviews dargestellt.

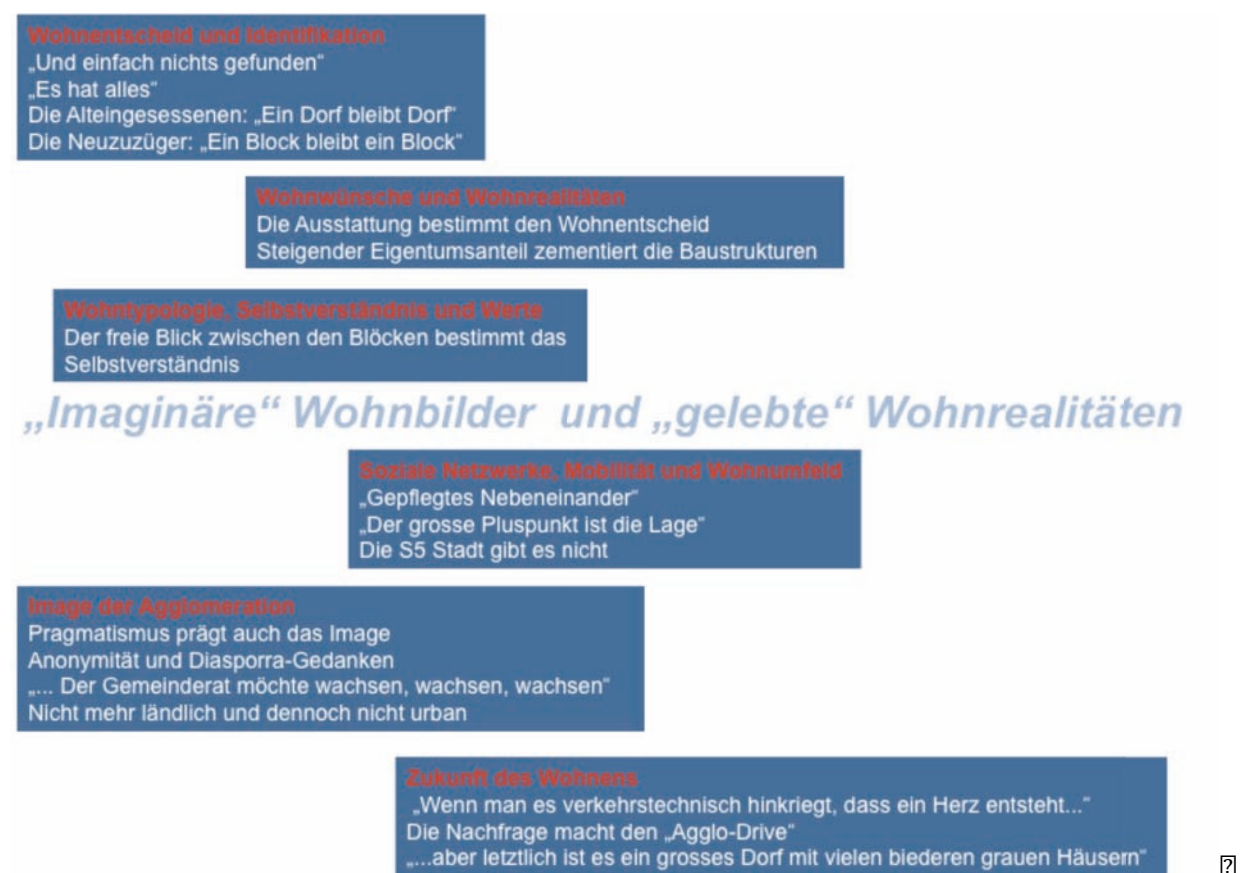


Abbildung 11: Thesen im Überblick (eigene Darstellung)

?

### 5.1 Wohnentscheide und Identifikation

**These 1: „... und einfach nichts gefunden“: Der Entscheid, in die Agglomeration zu ziehen erfolgt aus pragmatischen Gründen.**

Die Preise für Stadtwohnungen und für das als ideale Wohnform erachtete Einfamilienhaus sind zu hoch. Dabei fallen die fehlende Kenntnis über das Wohnungsangebot, die eigenen Wohnbedürfnisse und entsprechende Angebote auf. Oft ist es dann der Arbeitsplatz, ein Vorgesetzter, ein Verwandter oder der Bezug zum Herkunftsort des Partners, die ausschlaggebend sind. Von einer eigentlichen Wahlfreiheit kann nicht ausgegangen werden. Als mit wenig Identität besetzte Sozialräume, die gut in Verkehrs- und Versorgungsnetze eingebunden sind, bieten sich daher Agglomerationsgemeinden für bestimmte Bewohnergruppen an:

*Wie lange wohnen Sie schon hier? Wie sind Sie zugezogen?*

Ich [...] bin berufsbedingt nach einem Jahr pendeln 1999 nach Wetzikon gezogen. Dann haben wir [...] arbeitsbedingt im Grüt gewohnt – meine Frau hatte eine Stelle in Gossau – das Grüt lag also genau zwischen den beiden Arbeitsorten. Dann sind wir 2006 wieder nach Wetzikon gezogen, meine Frau hatte den Job aufgegeben und wir brauchten eine grössere Wohnung, weil wir ein Kind erwarteten.

*(Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)*

*Hatten Sie nie den Wunsch, ein Einfamilienhaus zu haben?*

In jungen Jahren ist das aussichtslos – der Lohn ist zu tief. [...]

*Haben Sie das bewusst gewählt?*

Ja. Also bewusst ..., wenn man geheiratet hat, hat man Wohnungen gesucht und einfach nichts gefunden. Das war das Problem und dann war Volketswil eher ein Zufall.

*(Volketswil: Rentner, früher Schreiner in Fensterbaufirma im Verkauf tätig, verheiratet, zwei erwachsene Kinder, wichtiges Netzwerk in katholischer Kirche)*

*Wie lange wohnen Sie schon hier – wie sind Sie zugezogen?*

Mein Mann hatte hier eine Stelle – er ist Zürcher und mein Schwager hatte uns hier eine Wohnung vermittelt [...].

*(Volketswil: Arztgehilfin, Familienfrau, Rentenalter)*

## **These 2: „Es hat alles“ – die Agglomeration erfüllt das Bedürfnis nach Konsum, Mobilität und Naherholung:**

*Wie würden Sie Freienbach beschreiben?*

Es hat alles – den See, die Berge, Sportanlagen, Einkaufszentren, S-Bahn-Anschluss, nette Leute, gute Schulen, es hat alles.

*(Freienbach: Ökonom, Standortförderer Höfe, Vater von vier Kindern im Alter von 5 bis 10 Jahren, 43 Jahre alt)*

Ich habe letzthin mit dem einen oder anderen gesprochen, die nur Vorteile genannt haben – die leben das so: Man ist nah zu Zürich, man hat den Freiraum, das Freizeitgebiet ist ideal, Voralpengebiet, Sommer, Winter, ÖV und Achsen, Bildungszentren, dann sprechen sie von den Steuern, jammern gleichzeitig, dass das Wohnen so teuer ist.

*Sind Sie eher Land-, Agglomerationsbewohner, in der Region Obersee, March, S5-Stadt?*

Ich schaue mich als Vorort von Zürich an – indem ich den Kanton Schwyz miteinbeziehe und die Vorteile sehe, die so eine Stadt bietet. Wir gehen auch ab und zu an Veranstaltungen in der Stadt. Wir gehen auch manchmal mit dem Schiff.

*(Freienbach: Geschäftsleitungsmitglied einer Bauleitungsfirma, Gemeinderat (Sozialvorsteher), 63-jährig)*

*Sie haben jetzt eher pragmatische Gründe für die Wohnortwahl erwähnt, gab es auch noch andere Gründe?*

[...] Rein geographisch gesehen ist es eine extrem geniale Lage. Man ist in kürzester Zeit am See, im Wald, in den Bergen. Man sieht die Berge – Weite, das entspricht mir auch, Weite haben. Man kann Fahrradfahren – gute Freizeitmöglichkeiten. Ich wüsste nicht, wo es noch eine bessere Wohnlage gäbe.

*(Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)*

## **These 3: Die Alteingesessenen: „Ein Dorf bleibt ein Dorf“ – auch wenn man längst in einer Stadt lebt.**

Auch wenn Gemeinden auf Stadtgrösse angewachsen sind und urbane Lebensformen vorherrschen, bleiben sie im Kopf der Bewohner und Bewohnerinnen ein Dorf, das zu rasch expandiert. Der Imaginationsraum der Agglomerationsgemeinden besteht daher aus Dörfern, die nicht zusammenwachsen wollen. Die Bewohner und Bewohnerinnen reproduzieren ein Bild der Siedlungstypologie, das vor 100 Jahren noch Gültigkeit hatte. Städtebauliche Entwicklungen, die danach folgten, vermögen nur beschränkt auch eine sozialräumliche Identität zu vermitteln. Dies bestätigt aus Sicht der Siedlungsentwicklung, dass rein ökonomisch orientierte Wachstumsbestrebungen ohne sozialpolitische und sozialräumliche Prozesse des Zusammenwachsens mangelnde Identifikation mit einem Ort und damit Segregationstendenzen fördern:

*Haben Sie damals schon gewusst, dass es zur Agglomeration gehört?*



Es war damals noch ein Dorf, das expandierte. Wir haben damals einfach eine Wohnung gesucht und mein Mann hat in Winterthur gearbeitet.

*(Volketswil: Arztgehilfin, Familienfrau, Rentenalter)*

*Wie würden Sie die Gemeinde Wetzikon allgemein beschreiben?*

Es ist eine stark gewachsene Stadt in den letzten Jahren. Ich sage heute noch, ich gehe ins „Dorf“. Ich sage nicht, ich gehe in die Stadt. Früher war es eher ein Dorf, bzw. waren es verschiedene Dörfer: Unterwetzikon beim Bahnhof, Oberwetzikon, Kempton, Robenhausen. Die Dörfer wollten wenig miteinander zu tun haben. [...] Auch die Schulhäuser haben sich gegeneinander abgegrenzt. Es gab keine Wetziker Identität – auch wenn ich mit Kollegen von früher rede, die sehen das auch – (*lacht*) – in unserem Quartier war das „richtige“ Wetzikon. Die anderen würden vielleicht sagen, ich bin ein Robenhausener oder ein Kemptoner.

*(Wetzikon: Lehrer, Leiter Geschäftsstelle Verein Chliichind und Eltere, in Wetzikon aufgewachsen, lebt im Elternhaus)*

Heimatgefühle entstehen mehr über die historische Erfahrung der Biografie, die bestehenden sozialen Netzwerke und über das „Dorf im Kopf“ als durch das gegenwärtige Siedlungsbild und den Sozialraum über das ganze Gemeindegebiet:

*Sie haben vorhin gesagt, Sie verstehen sich als Landbewohner?*

Wetzikon ist bestimmt eine Stadt, aber meine Bekannten aus derselben Generation bezeichnen alle Wetzikon als Dorf, niemand spricht von der Stadt. Ich selbst profitiere vom Versorgungsstand, den es in Gossau vielleicht nicht gibt. Ich wohne hier und habe den Blick frei Richtung Wiese, wo die Kühe weiden, [...].

*(Wetzikon: Lehrer, Leiter Geschäftsstelle Verein Chliichind und Eltere, in Wetzikon aufgewachsen, lebt im Elternhaus)*

#### **These 4: Die Neuzuzüger: „Ein Block bleibt ein Block“ und was man kennt, ist gut.**

Falls im Laufe der Jahre soziale Netzwerke entstanden sind, bezieht man sich auf diese, kaum jedoch auf die Gemeinde an sich als identitätsstiftender Ort. Dies ist ein markanter Unterschied zum Selbstverständnis der Stadtbewohner, die sich einerseits als offen für die Vielfalt der Bevölkerung verstehen, andererseits bei Bedarf nachbarschaftliche Netzwerke knüpfen können.

*Haben Sie früher anders gewohnt? Wie sind Sie aufgewachsen?*

Eigentlich bin ich ähnlich aufgewachsen – in Blockwohnungen. Deshalb hatte ich wohl auch keine Anpassungsprobleme. Ich wollte auch nie ein Einfamilienhaus. Die Fläche muss einfach stimmen. Der Preis war auch massgebend – z.B. im Vergleich zu Zürich.

*(Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)*

*Haben Sie früher anders gewohnt? Mit Garten oder so?*

Nein, ich bin ebenfalls in einem Block aufgewachsen. In Uster kurz in einem Haus, aber nachher wieder im Block. [...] (*lacht*).

*Was haben Sie als Kind als positiv oder negativ erlebt?*

Logisch, als ich ein Kind war, habe ich gedacht, ich wohne später in einem kleinen Häuschen am Waldrand mit einem kleinen Gärtli, das ist ganz klar. Davon träumte ich, ja und ich dachte wirklich, dass ich das haben werde.

*(Wetzikon: KV – Teilzeit in Garage des Vaters tätig, Familienfrau, 40 Jahre alt, lebt im Block des Vaters im Zentrum von Wetzikon)*

## **5.2 Wohnwünsche und Wohnrealitäten**

### **These 5: Die Ausstattung bestimmt den Wohnentscheid: Glaskeramikherd und Bodenbelag anstatt Bautypologie und Aussenräume entscheiden über die Wohnungswahl.**

Grosszügigkeit des Grundrisses, Balkone und Ausblick, Farbgestaltung und Ausbaustandard spielen eine zentrale Rolle. Die Architektur des Gebäudes wird ausgeblendet. Dies bestätigen auch die Aussagen der Investoren. Bei Neuüberbauungen werden mindestens 50% der Wohnungen ab Plan verkauft, bevor mit dem Bau begonnen wird. Der Kunde erhält Informationen zur Wohnungsgrösse, dem Preis, dem Grundriss sowie der Ausstattung. Visualisierungen vermitteln ein idealtypisches Bild der geplanten Bauten mit modernen, auf Repräsentation hin ausgerichteten Einrichtungsstilen. Je nach Anlage werden die entsprechenden Protagonisten zur Belebung des Ambientes in die Bilder eingefügt.

In den ersten Kundengesprächen stellt sich oft heraus, dass die Nachfrager wenig Kenntnisse und Vorstellungen über ihre eigenen Wohnbedürfnisse haben. Sie setzen daher an der Ausstattung von Küche und Böden sowie an der Farbgestaltung an. Besser vorbereitete Kunden haben bereits mit einfachen Computerprogrammen einen Vorschlag für die Einrichtung dabei und möchten aufgrund ihrer Möblierungsvorstellungen einzelne Wände oder Türen versetzen.

Die geringe Bedeutung des Aussenraumes wird auch bei den Interviews mit den Bewohnern und Bewohnerinnen deutlich. Zukünftige Bewohner mit ländlich geprägten Wohnbiographien waren zuerst geschockt über die Siedlungsstruktur und die Anonymität der Bauten – z.B. im „Sunnebüel“ in Volketswil:

*Und als Sie hierher gezogen sind – wie haben Sie das erlebt, kannten Sie die Region, können Sie das kurz beschreiben?*

Wir haben es gar nicht gekannt – mein Schwager ist auch gerade hierher gezogen, – wir hatten keine Ahnung. Ich komme aus dem Kanton Bern – als ich es zuerst gesehen habe, habe ich gedacht, „Jesses Gott“. Aber sobald ich den Block gesehen habe und die Umgebung – Sie müssen sich vorstellen, das sind Bauten aus Ende der 1960er Jahre und die haben noch ganz toll Platz zwischen den Häusern. [...]

*(Volketswil: Arztgehilfin, Familienfrau, Rentenalter)*

*Die heterogene Bautypologie, die als typisch für die Agglomeration bezeichnet wird, stört Sie nicht?*

Das ist typisch ja, aber mich stört es nicht – ich bin kein Stadtplaner. Ich könnte mir auch nicht vorstellen, aufs Land zu ziehen, ich habe immer von den erweiterten Angeboten Wetzikons profitiert. Es ist einfach mein Hintergrund.

*(Wetzikon: Lehrer, Leiter Geschäftsstelle Verein Chliichind und Eltere, in Wetzikon aufgewachsen, lebt im Elternhaus)*

Überzeugt haben letztendlich die Verfügbarkeit von Wohnraum, das gute Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnungen mit modernen Grundrissen und moderner Ausstattung. Die in den Interviews genannten langen Wohnverhältnisse lassen eine grundlegende Wohnzufriedenheit vermuten, auch wenn das soziale Umfeld mittlerweile deutlich heterogener und die Kontakte rarer geworden sind, da viele der „Alteingesessenen“ ausgezogen sind. Die grosse Wohndauer in Volketswil wird auch durch Aussagen von Allreal bestätigt, die über 70% der zukünftigen Käufer ihrer Überbauung im Gries in Volketswil rekrutieren konnten.

## **These 6: Steigender Eigentumsanteil zementiert die Baustrukturen: gebaute Wohnrealitäten und damit erzeugte Wohnbilder vermögen gesellschaftlichen Trends nicht zu folgen und behindern die Umbau-Dynamik.**

*Wie würden Sie Freienbach beschreiben?*

Es hat ein grosses Wachstum hinter sich und ist städtebaulich nicht auf einem hohem Niveau. Die heutige Situation ist das Resultat der bestehenden Planungsinstrumente. Wenn man die Entwicklung von Pfäffikon anschaut, so ist es von einem dominanten Architekturbüro und der Korporation als grosser Landeigentümerin geprägt. Auch wir haben auf diesem Weg Projekte entwickelt.

*(Immobilienfachmann – in Bäch aufgewachsen, zwölf Jahre Gemeinderat für die FDP, zuerst Baudepartement, dann Finanzbereich, 60 Jahre alt)*

*Vertreter des Gemeinderates möchten Mittelstandsfamilien anziehen, die dafür sorgen, dass öffentliche Räume mehr belebt sind. Teilen Sie diese Meinung?*

Das wäre schon wichtig, aber die Preise sind zu hoch und die Wohntypen sind nicht vorhanden. Der Markt ist hier stärker als jeder andere Gestaltungswille.

*(Ökonom, Standortförderer Höfe, Vater von vier Kindern im Alter von 5 bis 10 Jahren, 43 Jahre alt.)*

Der steigende Eigentumsanteil in der Schweiz wird auch von vielen Entwicklern begrüsst, da mit den Verkäufen zumeist höhere Gewinne erzielt werden können als mit der Vermietung. Lagen die Eigentumsbilder früher vor allem im Segment Einfamilien- und Reihenhäuser, vergrössert sich die Nachfrage nach Stockwerkeigentum in der Agglomeration Zürich. Komplexe Eigentumsstrukturen zementieren so über lange Zeiträume die Wohnstrukturen. Noch ist unklar, welche Folgen diese Entwicklung auf den Unterhalt der Bestände haben wird. Erneuerungen mit Abbrüchen, um unzeitgemässe und unökologische Strukturen wieder durch zeitgemässe Bauten zu ersetzen, werden damit immer schwieriger. Obwohl es mittlerweile durchaus praktikable Modelle im Bereich Erbpacht geben würde, werden diese kaum umgesetzt, nicht zuletzt aufgrund einer fehlenden Bodenstrategie bei den Gemeinden.

### 5.3 Wohntypologie, Selbstverständnis und Werte

#### These 7: Der freie Blick zwischen den Blöcken bestimmt das Selbstverständnis – “moderate Urbanität” à la Uster als Vorbild.

Uster gilt als besseres Beispiel für die Entwicklung einer eigenständigen Identität und differenzierter Wohnwelten für moderne und urbane „Agglomeriten“. Siedlungstypen, die Wohntypologie und Ästhetik der Bauten bleiben jedoch sekundär: der Wohnblock wird als zeitgemässe moderne Wohnform betrachtet, mit der man sich in einem gewissen Rahmen arrangieren kann. Die Agglomeration bietet Platz zwischen den Häusern und Weite für den Blick:

*Haben Sie es je bereut?*

Eigentlich nicht, die Schulen sind in der Nähe, dann sind mit der Zeit die Einkaufszentren dazu gekommen, man hat alles rundherum. Früher hat man diese Siedlungen stark kritisiert – es hat ja mal einen Film gegeben „Göhnerswil“ – und heute muss man sagen, ist das ein Paradies mit soviel Freiraum zwischen den Häusern. Wenn man die neueren Siedlungen anschaut in der Gemeinde, bei denen man sich über die Balkone fast die Hand geben kann. Dann muss ich sagen, dann habe ich hier noch Luft. Ich sehe hier auf Pfaffhausen, auf die Forch rüber. Man sieht bei den Blöcken immer quer hindurch. Gut, an den Ecken sind sie etwas eng, aber es ist nicht direkt Front an Front wie man sonst sieht, das sind ja wirklich Kasernen.

*(Volketswil: Rentner, früher Schreiner in Fensterbaufirma im Verkauf tätig, verheiratet, zwei erwachsene Kinder, wichtiges Netzwerk in katholischer Kirche)*

*Würden Sie sich dann Blöcke im Stil von „neuen Dörfern“ wünschen oder Blöcke wie beim Bahnhof oder wie in Uster?*

Mir ist es wohl, so wie ich aufgewachsen bin – in einem 8er Block. Ich habe lieber kleinere Einheiten, Blockwohnen finde ich gut. In einem 30er Block wie an der Kreuzackerstrasse würde ich mich nicht wohl fühlen. Diese „neuen Dörfer“ kenne ich nicht so. Unser Block ist nicht schön zum Anschauen, aber das ist mir egal. [...] Mir ist wichtiger, was innen ist, innen muss es zeitgemäss sein. Unbewusst spielt wohl auch meine Wohnbiografie eine Rolle. Ich würde mich als anpassungsfähig bezeichnen.

*Herr Neuhaus möchte ein Zentrum bauen – was sagen Sie dazu? (Bildbeispiele)*

So à la Uster – ich finde es schön, wenn es neu ist. Für mich ist das Problem, ich habe kein Gesamtbild von Wetzikon. Ich bin ein Zahlenmensch, ich brauche zuerst die Grundlagen, damit ich mir eine Meinung machen kann. Wir haben eine gute Durchmischung vom Flarzhaus bis zur spektakulären Architektur. In meiner Vorstellung wäre es erstrebenswert – aussen ist es so satellitenmässig alt und je mehr man ins Zentrum gelangt, desto moderner wird es. [...]

*Viele haben gesagt, die Weite, die Sicht ist mir wichtig, ziehen Sie später in eine Attikawohnung?*

Die Weite und die Natur sind sehr zentral, auch wenn ich nicht allzu viel nach draussen gehe. Aber wenn ich aus dem Fenster schaue, sehe ich den Wald und die Wiese, wenn ich „zehele“, sehe ich sogar noch den See.

*(Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)*

*Wie würden Sie Wetzikon beschreiben?*

Wetzikon ist für mich eine Schlafstadt. Es ist kein Ort, der eine einheitliche Geschichte hat oder als ein Ort gewachsen ist. Man merkt, dass es mehrere Dörfer sind, die zusammengewachsen sind, es hat kein Zentrum, kein Herz. Es entwickelt sich zwar viel und es kann sein, dass es eine Identität erhält, jedoch es ist böse gesagt, kein schöner Ort – er hat für mich wenig ästhetische Qualität.

*(Wetzikon: Umweltingenieur ETH, ca. 30 Jahre, Basler, durch Partnerin nach Wetzikon gezogen, wohnt in einer neueren Blockwohnung beim Bahnhof)*

Der Planer von Wetzikon beispielsweise möchte seinem Selbstverständnis entsprechend die Gemeinde zur Stadt entwickeln mit Verdichtungen und neuen Zentrumsstrukturen. Damit will Wetzikon davon wegkommen, die „günstige Alternative“ zu sein für Wohnungssuchende. Qualitatives Wachstum mit klaren städtebaulichen Akzenten sollen Wetzikon zu einer neuen Identität verhelfen.

### 5.4 Soziale Netzwerke, Mobilität, Versorgungsstrukturen und bauliches Umfeld

#### These 8: „Gepflegtes Nebeneinander“: Die “Alteingesessenen” wollen die Neuen nicht kennen lernen – für die „Neuen“ ist leben und leben lassen das Motto.

*Gibt es hier im Quartier einen aktiven Austausch?*

Nein, ich begrüsse zwar, aber nur wenn man sich kennt, kommt etwas zurück. Hier im angebauten Block, kennt man sich nur im Erdgeschoss. Dazu muss ich sagen, wir haben uns damals allen vorgestellt, das machen sie heute nicht mehr so. [...] Es gibt hier auch ein Schild mit zwei Namen, da weiss man nicht,

was dahinter ist. So Grillfeste und so gibt es nicht, das kann sich aber noch ändern, wir hatten auch viel Wechsel in den letzten Jahren. Die Zahl der Kinder ist sehr zurück gegangen.

*Ihre jugendlichen Kinder – nehmen sie am Quartierleben teil?*

Es hat ein Jugendhaus – unsere sind halt Ministranten in der Kirche. Ich denke, viele haben eine dicht organisierte Freizeit. [...] Eine Sekundarschule A, die sind im Sportverein integriert, von zu Hause her [...], aber Sekundarschule B und C, die kommen viel aus Ausländerfamilien, das sind die, die ich oft beim Zentrum sehe, auch junge Mädchen.

*(Volketswil: Familienfrau, gelernte KV-Angestellte, verheiratet, Ehemann selbständig, zwei Kinder im Teenager-Alter)*

### **These 9: „Der grosse Pluspunkt ist die Lage“: Die Agglomeration als ideale „Versorgungs-Landschaft“.**

Die Mobilität mit dem privaten PKW wird auch in der Statistik deutlich und ist vor allem für die Quervernetzung innerhalb der Agglomeration, für Freizeit und Einkäufe das zentrale Transportmittel. Die S-Bahn ist für Jugendliche Dreh- und Angelpunkt und Transportmittel für die Fahrten zur Arbeitsstelle in der Kernstadt.

*Wenn Sie nun das Verhältnis Arbeiten, Wohnen, Kultur hier anschauen – was denken Sie, ist wichtig, gut hier? Was ist der Pluspunkt?*

Der grosse Pluspunkt ist die Lage – das ist einer der Hauptgründe, weshalb ich noch hier bin. Ich habe den See in der Nähe, bin schnell im Bündnerland, ich bin super schnell in der Stadt, ich habe Rapperswil, den Zürichsee. Die Lage ist wirklich sehr sehr gut. Die Höhe, wir haben wenig Nebel, das ist auch wichtig für mich. Der Rest ... Arbeitsplätze sind auch vorhanden durch das, dass es stadtnah ist.

*(Wetzikon: KV – Teilzeit in Garage des Vaters tätig, Familienfrau, 40 Jahre alt, lebt im Block des Vaters im Zentrum von Wetzikon)*

### **These 10: Die S5-Stadt gibt es nicht: Die Agglomeration kann als gemeinsam gelebter pragmatischer Kompromiss bezeichnet werden zwischen idealer geographischer Lage in einer idyllisch wahrgenommenen Landschaft, mit guten Versorgungsmöglichkeiten, hoher Mobilität im Alltag und einer Wohntypologie, die Weite und soziale Unverbindlichkeit vereint.**

Es erstaunt daher nicht, dass junge Familien und Paare mit mobilen, weitläufig organisierten Netzwerken in der Agglomeration einen guten Ausgangsort für Arbeiten und Freizeit finden.

*Können Sie noch ihre Netzwerke beschreiben – ihren Alltag?*

Die Verwandten sind überall in der Schweiz verteilt, die Eltern und Geschwister wohnen in Basel. Von Haus zu Haus habe ich eine Stunde Arbeitsweg. Mein Freundeskreis aus Basel ist grösstenteils in Zürich, aber auch im Ausland. Mein sportliches Umfeld (Qwan Ki Do & Tauchen) ist stark auf Zürich bezogen – dann gehe ich mit der S-Bahn und dem Fahrrad. Das Tauchen bedingt das Auto, vom Material her. Als wir zusammenzogen, hatten wir beide ein Auto, nun haben wir eines und es bleibt grösstenteils in der Garage. Die S-Bahn spielt heute eine zentrale Rolle, auch wenn ich froh bin, dass ich aufgrund der überfüllten Züge am Morgen nicht in die Stadt pendeln muss.

*(Wetzikon: Umweltingenieur ETH, ca. 30 Jahre, Basler, durch Partnerin nach Wetzikon gezogen, wohnt in einer neueren Blockwohnung beim Bahnhof.)*

*Ist Wetzikon für Sie ein idealer Kompromiss?*

Ich bin natürlich kein Städter, ich bin zwar am Stadtrand aufgewachsen in Adliswil, aber ich bin nicht gerne in grossen Städten unter vielen Leuten. Im Gegenteil ich meide es eher. Daher entspricht es mir sehr – es ist daher nicht ein Kompromiss – es ist ideal für mich: Die Landschaft, der nahe Arbeitsweg und Freizeitgestaltung, Naherholung. Aber man muss sagen – Wetzikon ist eine Schlafstadt, das ist wirklich schlimm, abends um 20.00 Uhr sind die Strassen leer. Aber ich suche das nicht. [...]

*Bedeutet der Begriff S5-Stadt etwas?*

Das habe ich das erste Mal von Ihnen gehört. Es ist für mich eher eine ÖV-Strecke, wie Sie sagen. Für die Planung ist das ok, aber ich glaube nicht, dass sich jemand damit identifiziert.

*(Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)*

## **5.5 Image der Agglomeration**

### **These 11: Pragmatismus prägt auch das Image: Der Arbeitsort, Freizeitgewohnheiten und die fehlende Möglichkeit, eine zahlbare Wohnung in Zürich zu finden.**

*Man könnte die These aufstellen, die Agglomeration bietet eine ideale Mischung: Verkehr, Anbindung an Zentren, die Natur in der Nähe, aber wenig Identität?*

Ich empfinde es als Kompromiss, ja. Es ist kein schlechter Kompromiss – aber es ist eine Schlafstadt, es ist wirklich sehr anonym hier. Wir sind zwar beide viel unterwegs und dadurch kümmert es uns wenig.

*(Wetzikon: Umweltingenieur ETH, ca. 30 Jahre, Basler, durch Partnerin nach Wetzikon gezogen, wohnt in einer neueren Blockwohnung beim Bahnhof)*

Man geht nicht von Idealen aus, sondern sieht die Möglichkeiten eingeschränkt und versucht das Beste daraus zu machen:

*Wenn Sie jetzt ihre Wohnbiographie beschreiben? Auch was ihre Söhne heute dazu sagen?*

Ich muss sagen, ich hatte immer das Gefühl – ich habe gut gewohnt – [...]. Ich bin als Kind in einem Zweifamilienhaus aufgewachsen, zusammen mit den Grosseltern – [...]. Wie hatten es „uh“ schön in diesem Bauerndorf. Wir haben damals zum Beispiel noch auf der Strasse gespielt, [...] das ist heute auch nicht mehr möglich. [...] Und nachher auch in Volketswil – obwohl man damals sagte die „Grünen Wittwen“ und so – das kennen Sie bestimmt. Das haben wir unisono in unserem Block nie erlebt. Wir hatten soviel Zusammenhalt. Dadurch, dass wir soviel Platz hatten zwischen den Blöcken, haben wir immer unten 1. August usw. gefeiert.

*(Volketswil: Arztgehilfin, Familienfrau, Rentenalter)*

### **These 12: Anonymität und Diasporra-Gedanken als Image des sozialen Lebens: Die Agglomeration ist gekennzeichnet durch sozial-räumliche Abgrenzung zwischen den Alteingesessenen, den in den 1960er und 1970er Jahren zugezogenen und den „Neuen“ der Gegenwart.**

Das Image der Agglomeration steht im Gegensatz zur Stadt, in der Heterogenität und Multikulturalität zum Selbstverständnis gehören und trotz Wahrnehmung sozialer Probleme als Bereicherung gelten. Dies verlangt in Agglomerationsgemeinden nach einer spezifischen Kommunikations- und Netzwerkpolitik, die mit städtebaulich-planerischen Weichenstellungen gekoppelt werden sollte:

*Sie haben gesagt, es hat wenig Beizen für den Alltag?*

Für die Anzahl Bevölkerung ist es viel zu wenig. [...] Cafés mit Bäckerei oder so hat es keine. Es wird kulturell relativ viel angeboten, was Vereine betrifft.

*Und die Gebiete über die Autobahn hinaus?*

Wenn man nicht muss, geht man nicht – mir ist es einfach zu gross. Das Wohnen dort ist katastrophal. Es ist so monoton und mitten im Verkehr, teilweise mitten in der Industrie. Die Wohnhäuser sind einfach nicht schön – es gibt dort eine Wohnkultur, die anonym ist. Sobald der Standard ein wenig runter kommt, kommen viele Ausländerfamilien – dann sind die Wohnungen oft überbelegt mit vielen Kindern. Auch hier in der Nähe, sie können sich den Lärm vorstellen, den es gibt ...

*Wie sind Sie selbst sozial vernetzt?*

Ich bin sehr aktiv in der Kirche vernetzt – die katholische Kirche ist neben dem Einkaufszentrum. Da kommen die Leute aus ganz Volketswil. Früher hatten wir noch mehr Kontakt – es gab wenig Vereine, wir mussten alles selbst organisieren. [...]

*Haben Sie Kontakte zu alten Volketswilern?*

Heute mehr, früher gab es fast einen Konflikt mit den vielen Neuzuzügern. Hier in diesen Blöcken haben wir häufig Mieterwechsel, das ist ja normal heute. [...] Kontakt haben wir nicht allzu viel.

*(Volketswil: Rentner, früher Schreiner in Fensterbaufirma im Verkauf tätig, verheiratet, zwei erwachsene Kinder, wichtiges Netzwerk in katholischer Kirche)*

*Sie sind ja in der Schulpflege, so bezüglich ausserschulische Betreuung usw., wie sind die Möglichkeiten hier?*

Ich würde sagen, Bildungsstandort Wetzikon, der ja auch im Legislaturziel des Gemeinderates verankert ist, doch, das ist auf gutem Weg. Dennoch ehrlich gesagt, wenn ich mir jetzt überlegen würde, von aussen her, ich ziehe mit meinen Kindern nach Wetzikon, dann hätte es zu viele Ausländer. [...] Früher war es Quartier-abhängig, heute in allen Quartieren – es ist eine rechte Durchmischung. Ohne fest zu werten, wenn ich kleine Kinder hätte, würde ich mir heute eine andere Gemeinde suchen.

*(Wetzikon: KV – Teilzeit in Garage des Vaters tätig, Familienfrau, 40 Jahre alt, lebt im Block des Vaters im Zentrum von Wetzikon)*

Die Anonymität und die Vielfalt der Möglichkeiten in den Städten sind zentrale Standortfaktoren für Jugendliche. Dieses Angebot ersetzt jedoch keine Treffpunkte und Angebote vor Ort, wo die sich Jugendliche persönlich engagieren und ihre Netze pflegen können.

**These 13: „... der Gemeinderat möchte wachsen, wachsen, wachsen ...“: Die Versuche, Identität und soziale Netzwerke zu stärken, werden als positiv, wenn auch nicht aussichtsreich beschrieben.**

Vom Bild der „Fünf Dörfer“ will der Planer in Wetzikon nichts mehr wissen, auch wenn die politischen Strukturen bis heute ein Abbild der historisch-räumlichen Situation sind. So bilden in der Gemeindeversammlung immer noch die Vertreter/innen aus diesen fünf Dörfern die sich durchsetzende Gruppe. Nicht zuletzt, da die Masse der Zugezogenen politisch nicht aktiv ist.

*Wetzikon als Stadt – wie sehen sie das?*

[...] Die ganze Regierungsform mit der Gemeindeversammlung ist ein Problem – Wetzikon ist wohl die grösste Stadt, die das noch so hat. Es hat fünf erfolglose Initiativen für ein Parlament gegeben.

*Hat es damit zu tun, dass Wetzikon sich als Dorf versteht?*

Ja, das ist gut möglich. Man kann natürlich in der Kirche an der Gemeindeversammlung gut lobbyieren und Entwicklungen durchsetzen.

*(Wetzikon: Lehrer, Leiter Geschäftsstelle Verein Chliichind und Eltere, in Wetzikon aufgewachsen, lebt im Elternhaus)*

*Viele sagen, in Wetzikon ist die Mischung zwischen Dorf und einem grossen Angebot vorhanden.*

Ich glaube, Wetzikon als Einheit braucht mindestens noch 20 Jahre, dass der Robenhauser sich als Wetziker fühlt. Diese ältere Generation, die sich mit dem Quartier identifiziert muss (nicht im negativen Sinne gemeint) zuerst noch aussterben.

*Können Sie die Versuche, die Identität zu stärken noch etwas beschreiben?*

Das versucht der Gemeinderat ja schon seit Jahren. Dies hat sich vor allem anhand von Verkehrsfragen gezeigt. „Verkehrsentwicklung Unterwetzikon“ zum Beispiel: der Quartierverein kämpft dort schon seit Jahren gegen dieses Problem. An der Gemeindeversammlung haben dann immer diejenigen aus den anderen Quartieren dagegen gestimmt, weil sie zuerst an ihr eigenes Verkehrsproblem dachten. Man hat nie gesagt, wir beginnen mal einmal an einer Stelle und setzen dann in allen Quartieren die Entwicklung fort.

*Das wäre ein Hinweis auf Entwicklungsentscheide, man sollte also nicht allzu stark verdichten?*

Verdichten muss man, weil das Bauland ausgeht. Ich finde, man sollte mehr Standortmarketing betreiben. Ich hätte jedoch einen anderen Ansatz gewählt, ich hätte gesagt „Wetzikon ist die grösste Gemeinde im Kanton“. [...] Denn wenn man sagt, Wetzikon ist jetzt auch eine Stadt wie zwanzig andere, dann würde man nicht etwas anderes aus Wetzikon machen wollen.

*Das passt sehr schön zu ihrer Vision – Wetzikon wäre dann eine spezielle Stadt? Man kann jedoch sagen, das führt zur Zersiedlung? Wie würden Sie denn dieses Problem angehen? Würden Sie Bautypologien mischen?*

Bautypologien auf engem Raum mischen ist äusserst anspruchsvoll. Aber Wetzikon bietet schon so viele Gebäudetypen. Es kommt darauf an, was man sucht. Ich denke, die Menschen sind sehr verschieden, dann haben alle Bedürfnisse Platz. Wetzikon zeigt ja, dass man alles haben kann: Die Masse, das Einfamilienhausquartier, die Blöcke. Wetzikon darf durchmischt sein, steuermässig wäre es besser, wenn die Einkommen sich nach oben entwickeln würden. Ich persönlich bin eher pragmatisch, was die Wohntypologie betrifft.

*(Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)*

*Würden Sie das Zürcher Oberland als ihre Heimat bezeichnen?*

Ja. (Bestimmt)

*Mehr als Wetzikon?*

Nein, das kann ich nicht unterscheiden, aber wie gesagt, volles Herzblut für Wetzikon habe ich nicht. Es fehlt mir einiges hier, aber es ist auch ganz ok, ich habe ja alles.

*Würden Sie sagen, es ist eine pragmatische Haltung?*

Ja, irgendwo durch schon. Es hat alles, ich habe einen Bus, eine Bahn hier.

*(Wetzikon: KV – Teilzeit in Garage des Vaters tätig, Familienfrau, 40 Jahre alt, lebt im Block des Vaters im Zentrum von Wetzikon)*

*Welchem Wohntyp würden Sie sich zuordnen?*

Schon ländlich, agglomerationsmässig sicher eher.

*Was ist für Sie typisch Agglomeration?*

Man ist auf dem Land und doch relativ schnell in der Stadt.

*Wenn Sie jetzt die Haustypen beschreiben müssten – haben Sie bestimmte Bilder? Diese Blöcke gelten ja als typisch für die Agglomeration?*

Solche Blöcke gibt es überall, solche Mietwohnungen. Der Wunsch wäre natürlich, dass man ein Häuschen hätte. Das geht vielen so ... *(lacht)*. [...]

*Wenn Sie jetzt verschiedene Aspekte wie arbeiten, wohnen, Freizeit, Mobilität anschauen, in welcher Hinsicht ist Volketswil ideal?*

Ich bin nicht so begeistert von der Bautätigkeit – die Industrie dort und das Gries, gut das ist schöner geworden als ich gedacht habe. Aber diese Entwicklung begrüsse ich nicht so – der Gemeinderat möchte wachsen, wachsen, wachsen ... eine Stadt werden. Das ist eine Tendenz, die mir nicht so gefällt.

*Möchten Sie nicht, dass Volketswil eine Stadt wird?*

Muss nicht sein, der Vorteil des Industriegebietes ist natürlich, dass man Arbeitsplätze findet. Mein Mann ist selbständig und hat auch Kunden in der Nähe. Er hat immer Arbeit hier gefunden, das ist schon ideal.

*(Volketswil: Familienfrau, gelernte KV-Angestellte, verheiratet, Ehemann selbständig, zwei Kinder im Teenager-Alter)*

#### **These 14: Nicht mehr ländlich und dennoch nicht urban: die Agglomeration konnte keine eigenen Bautypologien entwickeln.**

Was macht Wohnen in den drei Gemeinden aus? In Wetzikon wie in Volketswil wird der frei fließende Aussenraum um die Blöcke vor allem in Bezug auf den Abstand zu den nächsten Bauten und den Blick ins Grüne geschätzt und weniger im Hinblick auf die Nutzbarkeit dieser Räume als Treffpunkte:

Die Einfamilienhäuser haben sich zu Mehrfamilienhäusern gewandelt, die jedoch mehr wie aufgeblasene Einfamilienhäuser aussehen. Eine städtische Haltung entsteht hierdurch jedoch nicht.

*(Wetzikon, Stadtplaner)*

Die Charakteristika der ausgewählten Agglomerationsgemeinden lassen sich weniger an den Gebäuden selbst als vielmehr an der Körnung der Siedlung und der strukturierenden Elemente beschreiben. So ist für Wetzikon das dichte Nebeneinander von klein- und grossmassstäblichen Gebäuden prägend, welches sich nahezu über das gesamte Gemeindegebiet erstreckt. Die klare Ausrichtung der Versorgungseinrichtungen entlang der Hauptverkehrsachsen ist typisch für eine ländliche Gemeinde. Es wurden bis heute noch keine Schwerpunkte in der Entwicklung von öffentlichen Räumen gesetzt, die aufgrund der erreichten Grösse den Ort deutlich aufwerten würden. Die Frage nach der zukünftigen Zentrenstruktur, die derzeit in Wetzikon diskutiert wird, ist daher auch zentral, um die Stadt so aufzuwerten, dass sie einerseits ihre Funktion als Regionalzentrum und andererseits als attraktiver Wohn- und Arbeitsort für eine sozial durchmischte Einwohnerschaft übernehmen kann.

Volketswil besteht heute aus unterschiedlichen Quartieren, die teils durch Eingemeindungen zusammengeführt wurden.

*(Volketswil, Stadtplaner)*

Volketswil hat bereits sehr früh Gegenpole zu den ländlichen Strukturen geschaffen. Einerseits mit den grossmassstäblichen Wohnsiedlungen und andererseits mit dem „Volkiland“. So entstanden neue Zentren, die jedoch nur begrenzt „alltägliche“ Aufenthaltsqualität für die Bewohner wie Cafés, Flanieren ermöglichen. Auch Volketswil hat sich dazu entschlossen, die verschiedenen Teile seiner Gemeinde wieder stärker miteinander und durch eine „neue Mitte“ zu verbinden:

Die Vision Gries beinhaltet zwei grosse Überbauungen mit ca. 200 WE, dem neuen Gemeindehaus einem Park und Sportanlagen, und soll die beiden Bereiche von Volketswil enger miteinander verbinden. Das neue Gemeindehaus und ein daran angegliederter Dorfplatz, der den bereits bestehenden Freitags-Markt usw. aufnehmen wird, soll als Bindeglied fungieren und gleichzeitig das bisher fehlende Zentrum von Gesamtvolketswil bilden.

*(Volketswil, Stadtplaner)*

In den sich stark urbanisierenden Gemeinden stellen die alten Dorfzentren nur noch ein Element der Identität dar, die mit weiteren Bausteinen zu einer den heutigen Massstäben und sozio-kulturellen Erfordernissen gerecht werdenden Gesamtkonzeption der öffentlichen Räume mit entsprechenden Angeboten entwickelt werden sollte.

## **5.6 Zukunft des Wohnens**

**These 15: „Wenn man es verkehrstechnisch hinkriegt, dass ein Herz entsteht ...“: Eine städtebauliche Entwicklung in Richtung belebtes Zentrum und hoher Versorgungsqualität kennzeichnen die städtebaulichen Vorstellungen, die die Bewohner/innen für Wetzikon, Volketswil und Freienbach entwickeln. Wachstum im Richtung eines „urbanen Zentrums“ um jeden Preis ist nicht gewünscht.**

*Darf ich nachfragen, gibt es in Wetzikon ein Gebiet, das Zentrums-Charakter oder Mitte-Qualität hat?*

Das kann ich nicht so sagen, die Kirche trennt Ober- und Unterwetzikon, das optisch überhaupt nicht schön ist mit dieser Trompete, auch die Läden dort passen mir qualitativ überhaupt nicht.

*Heisst das, dass Sie gerne flanieren gehen entlang kleiner Geschäfte beim Shoppen, lieber als in ein Einkaufszentrum?*

Ich gehe lieber flanieren entlang von Geschäften, das Glattzentrum ist ja erreichbar, das muss nicht um die Ecke sein, dafür fahre ich auch gerne. Wetzikon hat ja immerhin über 20'000 Einwohner. Ich habe schon die Erwartung, dass man in so einer grossen Stadt, einfach so ... gerne ins Dorf hinunter geht. Ich gehe wirklich nur ins Dorf, um das Nötigste einzukaufen.

*Möchten Sie denn, dass Wetzikon eher eine Stadt oder ein Dorf ist?*

Ich bezeichne Wetzikon schon als Stadt.

*Aber Sie erwähnten das Dorf?*

Ja, das sagt man hier so, man geht ins Dorf hinunter, ich gehe nicht in die Stadt. Ich bin in der Stadt und gehe ins Dorf – ja, das ist so ein Ausdruck (*dezidiert*).

*Ist das nicht ein wenig typisch für die Agglomeration?*

Ja, ja (*nickt bestätigend*). Aber eben in einem Dorf hat es doch ein Zentrum, auch wenn es noch so klein ist, wo man sich trifft, um einen Kaffee zu trinken. Da sollte man doch nicht in den *Tschibo* sitzen müssen, übertrieben gesagt.

*Nun gibt es ja Bemühungen von der Stadtplanung her, Wetzikon urbaner zu gestalten. Was halten Sie davon? Wenn Sie sagen, dass es ein Dorf ist und doch eine Stadt?*

Die Entwicklung müsste sein, in Richtung Zentrumsteil – es war ja mal die Rede von einer Fussgängerzone –, das würde ich sehr begrüssen, wenn man es verkehrstechnisch hinkriegt, dass ein Herz entsteht – also mir fehlt das Herz von Wetzikon.

*(Wetzikon: KV – Teilzeit in Garage des Vaters tätig, Familienfrau, 40 Jahre alt, lebt im Block des Vaters im Zentrum von Wetzikon)*

*Wenn Sie Herr Neuhaus wären, wie sollte sich Wetzikon entwickeln? Er will ja urbane Qualitäten fördern. Oder ist es ihnen egal?*

Das unterstütze ich schon auch. Ich wünschte mir, dass man im Bauen eine Einheit sieht, auch wenn ich nicht der „Architektur-Faszinierte“ bin. Ein Ort sollte ein Herz, ein Zentrum haben, das ausstrahlt. Natürlich darf es auch ausserhalb Plätze haben, auf denen die Leute abends draussen sitzen, die für Identität sorgen. Die kompakte Einheit müsste irgendwo auch optisch erkennbar sein. Das sehe ich jetzt in den Siedlungen nicht – auch wo wir wohnen, die einzelnen Häuser sind sehr schön, es hat viel Grünraum, dennoch sind es für mich reine Wohnsiedlungen, aber keine Lebensmittelpunkte einer Siedlung oder Landschaft.

*Nun haben Sie vorhin von der Altstadt gesprochen – das sind einzelne Bauten aus dem Zentrum (Fotos) – was würden Sie sich eher für ein Zentrum vorstellen, eher etwas Dörfliches, damit Sie mal einen Kaffee trinken würden? Rapperswil wird ja auch immer erwähnt?*

Wenn es in Richtung einer Stadt gehen sollte, dann wird es schwierig, den dörflichen Charakter auf die ganze Siedlung auszubreiten. Es darf einzelne Gebäude geben, die eine Geschichte erzählen, den dörflichen Charakter noch haben. Die klaren Kuben stören mich nicht, es sollte jedoch etwas Verbindendes haben, dass ein ähnlicher Stil durchgezogen wird. Nicht dass jeder Architekt sich einfach verwirklicht – ein Gesamtkonzept, das eine optische Einheit ergibt, nicht nur aufgrund von Ausnützungsziffern. Im Gegensatz zu Wetzikon weist Rapperswil eine historisch gewachsene städtische Struktur auf, mit (ehemaliger) Stadtmauer, engen verwinkelten Gassen und Fussgängerzonen. Diese Art der Siedlungsstruktur entspricht mehr meinen Vorstellungen eines identitätsstiftenden "Stadtzentrums".

*(Wetzikon: Umweltingenieur ETH, ca. 30 Jahre, Basler, durch Partnerin nach Wetzikon gezogen.)*

*Wie beurteilen Sie die Zentrumsentwicklung?*

Die ist grundsätzlich richtig, aber lediglich ein Hardware-orientierter Ansatz – wie stehen die Kuben, Fassaden –, aber es ist nicht Software-orientiert. In zwanzig Jahren wird man sich wundern, dass man wohl eine städtebauliche Vision hatte, aber ein Zentrum gibt es nicht.

*Ist überhaupt die Nachfrage für eine Zentrumsnutzung da?*

Publikumsintensive Nutzung im Erdgeschoss wird zwar vorgeschrieben, aber der Eigentümer wird den Preis so hoch ansetzen, dass kein Bäcker, Drogist einziehen wird. Das könnte nur über einen Renditeverzicht erreicht werden. Die Gemeinde oder ein städtebaulich sensibilisierter Eigentümer würde das machen – es braucht jedoch mehrere dazu, die Gemeinde müsste die Möblierung des öffentlichen Raumes und ein Parkhaus sicherstellen usw. – aber dieses Verständnis hat niemand.

*Ökonom, Standortförderer Höfe, Vater von vier Kindern im Alter von 5 bis 10 Jahren, 43 Jahre alt.*

Die städtebaulichen Probleme werden unterschiedlich und oft selektiv wahrgenommen (z.B. Wohnungsausstattung und Verkehr als Problem). Die Siedlungsstruktur und die Abstände zwischen den



Bauten sind tendenziell kein Thema. Bei der idealen Bautypologie und Wohnform dominiert das Einfamilienhaus in moderner Architektur kombiniert mit traditionellen Materialien wie Holz.

Die Bilder des Wohnens in Stadt und Agglomerationsgemeinden gleichen sich immer mehr – Nachfrager suchen mittlerweile „das Gleiche“ in Stadt und Agglomeration nur eben ein wenig mehr davon. Die Verdrängung aus den Zentren ist letztlich durch den engen Wohnungsmarkt mitbestimmt. Was man in der Stadt nicht mehr zu bezahlbaren Preisen findet, wird anschliessend in der Agglomeration gesucht, um die eigenen Wohnbedürfnisse zu befriedigen. kann man heute „anonym“ leben.

#### **These 16: Die Nachfrager machen den „Agglo-Drive“.**

An manchen Orten kann man wirklich alles verkaufen.

(Entwickler Volketswil)

Die Nachfrage in der Agglomeration Zürich und Wetzikon ist heute noch so hoch, dass die angebotenen Qualitäten nicht wirklich ausschlaggebend sind. Dies ist aus marktwirtschaftlicher Sicht verständlich. Gleichzeitig wird aber auch deutlich, dass die zukünftigen Bewohner kaum über das notwendige „Wohnwissen“ verfügen, um ihre Ansprüche zu formulieren und einzufordern.

Solange diese Sensitivität nicht gegeben ist und Angebote immer noch geringer sind als die Nachfrage, besteht die Gefahr, dass an sensiblen Stellen wie den Ortszentren nicht die entsprechenden Qualitäten entstehen. Gleichzeitig führt der hohe Nachfragedruck dazu, dass auch in den Agglomerationsgemeinden die Akzeptanz für höhere Dichten vorhanden ist.

Die Realisierbarkeit von Wohnüberbauungen ist heute zumeist an hohe Renditeerwartungen gebunden. Die Bodenpreise sind heute auch in den Agglomerationsgemeinden bereits stark ausgereizt. Können diese sowie zusätzliche Anforderungen nicht durch günstigere Bauten subsumiert werden, entscheiden sich Entwickler gegen die Realisierung. Im Hinblick auf Vermarktbarkeit und erzielbare Renditen sind die Lage und das Image von Gemeinden jedoch wichtige Garanten für Erfolg – insbesondere auch für längerfristig stabile Renditen z.B. für Versicherungen und Pensionskassen. So wird derzeit Volketswil aufgrund der Nähe zu Zürich und der heute bereits gehobenen Preise in den Hanglagen von Volketswil und Kindhausen deutlich höher eingestuft als Wetzikon. Die Entwickler schätzen Gemeinden mit unkomplizierten Planungsverfahren und geringen Auflagen. Die Qualität der längerfristigen Entwicklung in den Gemeinden fliesst kaum in die Überlegungen ein. Obschon sowohl Wetzikon und Freienbach eher mit höherem Leerstandsrisiko von Wüest & Partner eingestuft werden, scheinen längerfristige Perspektiven in der Renditeerwartung nicht in Abhängigkeit zu Image und Entwicklungspotenzialen der Gemeinde gesehen zu werden.

#### **These 17: „... aber letztlich ist es ein grosses Dorf mit vielen biederer grauen Häusern“: Die Gemeinden erreichen in Städterankings oft obere Plätze und dennoch fehlt es an sozialräumlicher und städtebaulicher Identität.**

Wetzikon hat es auf einem schweizerischen Städteranking vor einigen Jahren auf den 4. Platz geschafft. Für Wetzikon symptomatisch, wurden in diesem Ranking vor allem die Infrastruktur wie Schulen, Einkauf oder Verkehrsanbindung in die Bewertung miteinbezogen – in diesen Bereichen ist Wetzikon eine Spitzenstadt. Sobald aber die Stadtstruktur oder die Ausbildung des Stadtzentrums in die Bewertung einfliesst schaut die Rangierung leider anders aus. Aus dieser Optik ist Wetzikon halt immer noch ein grosses Dorf mit vielen biederer grauen Häusern.

(Wetzikon: Stadtplaner)

In aktuellen Städterankings (Bilanz, Tagesanzeiger und Weltwoche 2009) bewegt sich Wetzikon heute im oberen Mittelfeld, wohingegen Volketswil recht weit nach oben kommt und Freienbach sogar Plätze unter den ersten drei erreicht. Die Rankings scheinen das Bild zu verfälschen. Die Gewichtung monetärer Effekte wie die Marktaktivität im Wohnungsbau und vor allem die steuerlichen Vorteile werden zumeist zu hoch beurteilt. Infrastrukturen, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie das Erscheinungsbild und die Qualität der öffentlichen Räume kommen zu wenig zum Tragen.

## 6. Schlussfolgerungen und Handlungsansätze

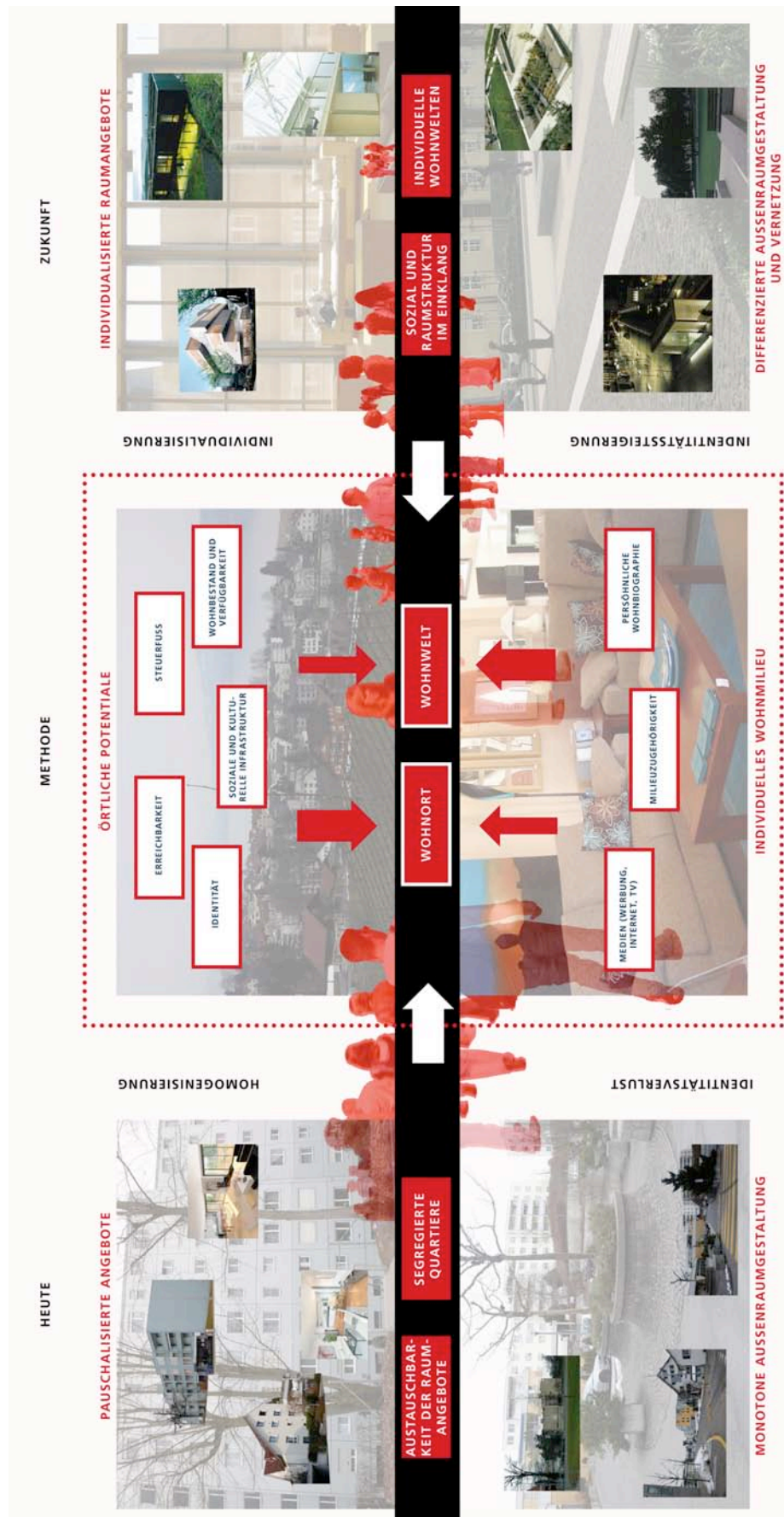


Abbildung 12: Handlungsansätze (eigene Darstellung)

## 6.1 Stadtentwicklung und Sozialplanung als Einheit begreifen

Grossräumiger betrachtet nähert sich die soziale Zusammensetzung immer stärker derjenigen der Kernstadt an. Das Wachstum der untersuchten Gemeinden hat nicht nur zu einem Bauboom und zur Verdichtung geführt, sondern auch die soziale Schichtung verändert. So zeigt Heye anhand des Vergleichs der Volkszählungsdaten 1990 und 2000 auf, dass sich in Bezug auf Segregation nach Status in der Agglomeration ein sektorales Muster ergibt (vgl. Stadt Zürich, 6/2008). Die Segregation nach Lebensformen erfolgt nach Zentralität: Je zentraler eine Gemeinde ist, umso grösser ist der Grad der Individualisierung. So dominieren denn auch in den äusseren Agglomerationsgürteln immer noch die traditionell-bürgerlichen Lebensformen. Die Unterschiede zwischen Stadt und Agglomeration sind daher nicht primär Status-, sondern Lebensformunterschiede (Stadt Zürich, 6/2008). Wobei zu vermuten ist, dass die Unterschiede tendenziell geringer werden. Dies zeigt am deutlichsten der steigende Ausländeranteil in fast allen Agglomerationsgemeinden seit 1970.

Bei den sozioprofessionellen Kategorien sind heute zwei Unterschiede festzustellen: Akademiker und eher links orientierte Bevölkerungsteile sind unterrepräsentiert. Die Gemeinden sind mit Ausnahme von Wetzikon stärker segregiert. Es ist zu vermuten, dass mit Ausnahme einzelner Gemeinden wie Uster die traditionellen Milieus im Schweizer Durchschnitt überproportional vertreten sind. Zudem werden Problemstellungen der Kernstädte im Hinblick auf soziale Ausgrenzung und fehlende Angebote für Jugendliche und Betagte in den nächsten Jahren verstärkt zum Tragen kommen. Im Gegensatz zu stark durchmischten, zentrumsnahen Gebieten in Kernstädten mit unterprivilegierten Milieus sind in Agglomerationsgemeinden Integrationsangebote auf weniger dichtem und differenziertem Niveau vorhanden. Die Agglomerationsgemeinden sind daher auf kommende soziale Probleme weniger gut vorbereitet und die Bewohnerinnen und Bewohner in mehrfacher Hinsicht stärker auf Ihre „Diasporra-Identitäten“ zurückgeworfen. Hier gehen die Aussen- und Innensichten über die typische Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur in der Agglomeration eine unheilvolle Allianz ein:

*Und von den Leuten her?*

Was mir Heimat gibt, ist die Kirchgemeinde. Weil ich dort auch drinnen bin und meine Leute habe. Und sonst, ja, das ist jetzt halt Stadt ... da grüsst man sich nicht mehr ... [...]. Wir haben halt einen relativ hohen Ausländeranteil. [...] Ich denke, man legt zu wenig Wert darauf, dass man diese Leute integriert.

*Sind die Jugendlichen auch ein Problem?*

Ja, aber das hört man jetzt von überall – mit dem 22.30 Uhr-Zug getraue ich mich noch, aber später unter keinen Umständen. [...]

*Volketswil hat ja verschiedene Teile – die Autobahn trennt es ja auch stark. Hat man Kontakt zwischen den Teilen?*

Wer in die Kirche geht, hat auch über die Autobahn Kontakt. Aber sonst ist es etwas schwierig. Zimikon hatte dannzumal noch Dorfcharakter. Heute ist es auch total überbaut, mit diesem „Volkland“, diese Einkaufszentren, das stört mich, aber das ist ja „ennet“ der Autobahn ... [...].

*Sie haben gesagt, Volketswil ist meine Heimat und es gibt die Alteingesessenen – gibt es einen Begriff für ihren Freundeskreis, der gewissermassen zur gleichen Zeit hierher gezogen ist?*

Vielleicht ist Volketswil der Ort, der sich wahnsinnig aus geschlossenen Gruppen zusammensetzt.

*Ist das weil es so ungestüm gewachsen ist?*

Ich habe den Eindruck – das ist wirklich „zerfleddert“.

*Dann hat das ja mit der planerischen Entwicklung zu tun?*

Auf jeden Fall, ja.

*Wenn Sie Ihre Nachbarn betrachten – haben die eine andere Bindung?*

[...] Die Jungen sind sehr offen – meine Nachbarin mit dem kleinen Kind hat kürzlich gesagt, na gut, dann ziehen wir nach Schwerzenbach – wir haben dort eine schönere Wohnung gefunden.

*(Volketswil: Arztgehilfin, Familienfrau, Rentenalter)*

Volketswil und Freienbach weisen wesentlich prägnantere Unterschiede in den Lagequalitäten auf, die sich deutlich in den unterschiedlichen Bautypologien und Dichten der Bebauung widerspiegeln. Eine sozialräumliche Durchdringung unterschiedlicher sozioprofessioneller Kategorien ist hier dementsprechend schwächer ausgeprägt. Vielmehr zeigen sich klare Segregationsmuster. Auch Wetzikon ist in der räumlichen Verteilung der sozioprofessionellen Kategorien in gewisser Weise in Abhängigkeit zu den Lagequalitäten und der baulichen Dichte segregiert. Dennoch zeichnet sich Wetzikon durch eine wesentlich kleinteiligere Durchdringung dieser sozialen Muster auf (vgl. Umgebungsanalyse Kanton Zürich) und entspricht daher auch stärker der Struktur von Kerngemeinden in Agglomerationen.

Die bezeichneten Entwicklungen sind typisch für die Agglomeration und hängen zusammen mit:

- den gewachsenen sozial-räumlichen, insbesondere den dörflichen Strukturen, die neue Bewohner eher ausgrenzen;
- dem Selbstverständnis des Land- und Agglomerationsbewohners als Mensch in einer Siedlung mit Abstand zwischen Bauten und Menschen;
- der sozio-ökonomischen Voraussetzung der Knappheit an günstig erwerbbar Wohnraum in Stadtnähe – auf Bewohner/innenseite dem Gefühl, keine Wahl zu haben und in einen identitätsfreien Raum zu ziehen;
- der damit zusammenhängenden Folge, dass Migrantenfamilien im Gegensatz zur Stadt nicht auf ein Klima der multikulturellen Stadtpolitik treffen und die Tendenz entwickeln, herkunftskulturell orientierte Identitätshorizonte und soziale Netze zu pflegen;
- der Tatsache, dass viele Neuzuzüger-spezifische Milieus in der Agglomeration leben, die aufgrund ihrer Lebensphase und ihres Selbstverständnisses gar keine Identifikation mit der Gemeinde anstreben;
- dem Mobilitätsverhalten und den Mobilitätsansprüchen v.a. der jungen Generation in der Gegenwart;
- dem aus städtebaulicher Sicht rein funktional orientierten Anspruch an optimale Versorgung sowohl von Investoren- als auch Bewohner/innenseite.

Diese Zusammenhänge verdeutlichen den engen Bezug zwischen sozialen und räumlichen Voraussetzungen, aus denen heraus sich die bereits beschriebenen spezifischen sozialräumlichen Strukturen entwickelt haben:

„Während kernstädtische Gebiete, die traditionell als ‚Ankunfts- oder Migrantenquartiere‘ dienten, heute in der Regel gut mit Institutionen für die Integrationsförderung ausgestattet sind, mangelt es in verschiedenen Agglomerationsgemeinden sowie Klein- und Mittelstädten, die erst in jüngerer Zeit eine Zunahme von schlecht integrierten Personen erleben, an Erfahrungen und Instrumenten für die Integration der Zugewanderten.“ (BWO Forschungsschwerpunkte, Ebd., S. 18)

Hier müsste eine Politik angestrebt werden, die Stadtentwicklung mit Sozialplanung zusammen denkt und dafür geeignete Prozessstrukturen etabliert. Zentrales Thema müssten die gebauten wie imaginären Grenzen und Distanzräume bilden:

Es gilt daher, in einem ersten Schritt, die auf unterschiedliche Milieus und Wertvorstellungen bezogenen Ansprüche der Bewohner/innen mit einer auf mehrere Aufgaben hin orientierten Sozialpolitik zu koordinieren und aufzufangen: D.h. die Migrantenfamilien, in den 1960er und 1970er Jahren zugezogenen Senior/innen, die Neuzuzüger und „jungen, mobilen“ Berufs- und Freizeitpendler müssen zunächst einzeln erreicht werden. In einem zweiten Schritt müssen die Alltagserfahrungen, -praxen und Bedürfnisse der einzelnen Gruppen und Quartiere im Rahmen gemeinsamer Kommunikationsplattformen aufgearbeitet werden. Bei sozialen Problemquartieren müssen beispielsweise „Drehscheiben“ etabliert werden, die die heterogenen, konfliktiv angelegten Faktoren auf der Basis bestehender Quartiereinrichtungen koordinieren und Synergien nutzen, nicht zuletzt auch um die Gemeindefinanzen zu schonen. Zwischen Gruppen und Quartieren können öffentliche Veranstaltungen und Gesprächsplattformen im Zuge des S5-Projektes genutzt werden, um auf die sozial-räumliche Problematik aufmerksam zu machen und eine Debatte auszulösen. Zentral ist dabei, die Investorenseite an den Tisch zu kriegen. Ein weiteres Ziel der Gemeinden sollte eine ausgewogene soziale Durchmischung sein. Beispiele wie Uster zeigen, dass es eine erfolgsversprechende Strategie sein kann, wenn die Gemeinden ihre Entwicklungsziele langfristig begleiten und durchsetzen. Dadurch können gezielt für den Standort geeignete Nachfragergruppen angeworben werden z.B. durch Wohnwelten mit einem guten Zusammenspiel zwischen Wohntypologie und Aussenraum sowie Vernetzung mit den Angeboten in der Gemeinde.

## 6.2 Bricolage als Strategie

Die Bricolage ermöglicht sowohl den Einbezug baulich-räumlicher Elemente, als auch die Organisation der Nutzungen und Ereignisse. Die Entwurfsstrategien müssen dabei verstärkt auf die Art des Zusammenspiels zwischen Gebautem und Aussenraum eingehen.

In der jüngsten Zeit haben sich die meisten Gemeinden noch in einer Phase des uneingeschränkten Wachstums befunden. Neue Wohngebiete haben die Ränder bis weit in die Landschaft ausgedehnt, Dörfer zusammenwachsen lassen unabhängig von politischen Grenzen und grossflächige Lücken aufgefüllt. Selten wurden dafür klare Qualitätsziele formuliert, mit der Folge, dass mit den neuen Wohngebieten ein buntes Nebeneinander entstanden ist, aber gleichzeitig auch sehr unterschiedliche

Wohnbedürfnisse in den Gemeinden zu erschwinglichen Preisen befriedigt werden können. Heute besitzen gerade die grösseren Gemeinden umfangreiche Reserven für die Innenentwicklung. Hier muss abgewogen werden, welcher Grad an Verdichtung in welchen Teilgebieten angestrebt werden soll. Eine unspezifische flächige Verdichtung kann rasch zu Ghettobildung und Leerständen führen.

Als mögliche Strategie für ein kreatives, die Identitäten des Ortes wahrendes Vorgehen wird im Sinne der Bricolage vorgeschlagen, die Bestände kreativ weiterzuentwickeln. Nach Lévi Strauss (1973) ist die Bricolage ein kreativer Vorgang: „Der Bastler ist in der Lage, eine grosse Anzahl verschiedenartiger Arbeiten auszuführen.“, (S. 31) wobei „die Welt seiner Mittel begrenzt [ist], und die Regel seines Spiels besteht immer darin, jederzeit mit dem, was ihm zur Hand ist, auszukommen, d.h. mit einer stets begrenzten Auswahl an Werkzeugen und Materialien, die überdies noch heterogen sind, weil ihre Zusammensetzung in keinem Zusammenhang zu dem augenblicklichen Projekt steht, ....“ (S. 31). Bereits Fred Koetter und Collin Rowe (1992) haben in *Collage City* aufgezeigt, wie über die Bricolage moderne und historische Strukturen einer Stadt miteinander vereint werden können.

Das Bild der Bricolage versteht dabei Planung als Prozess, im Rahmen dessen unzusammenhängende Teile neu zu einer strukturierten Gesamtheit gefügt werden. Die Planung ist also gefordert, mit einem „begrenzten“ Repertoire an Mitteln zu operieren und spielerisch zu neuen Lösungen zu gelangen. Der öffentliche Raum muss dabei als ordnende und kreative Grundstruktur fungieren. Dies impliziert die Verantwortung, keine Kopien der Muster aus den Kernstädten zu übernehmen, sondern jeweils die strukturellen Besonderheiten und ihre Entstehungsgeschichte zu nutzen und gleichzeitig im Hinblick auf die zukünftigen Realitäten (zukünftig erwünschte soziale Strukturen, bauliche Anforderungen etc.) kreativ nach Lösungen zu suchen. Koetter und Rowe sehen hierin eine Entwurfsstrategie, die sich an die Spielräume des Stadtplaners im Sinne seiner Möglichkeiten am besten annähert und Theorie und Praxis miteinander vereint (S. 152ff.).

### **6.3 Klare Qualitätsvorgaben seitens Politik und Verwaltung langfristig und konsequent verfolgen**

Traditionierte Entwicklungsvorstellungen der Politik können zukunftsfähige Entwicklungen verlangsamen. In den Interviews kam deutlich zum Ausdruck, dass die politischen Strukturen vor allem die Bedürfnisse der „Alteingesessenen“ vertreten. Ein Beharren auf historischen baulichen Strukturen und ein Festhalten am Bild des Dorfes sind Schlüsselthemen, die die Diskussion immer wieder bestimmen. Dort, wo eine Öffnung stattfindet, werden Leitbilder entworfen, die über die gemeindlichen Identitäten gestülpt werden, ohne wirklich eine neue Identität zu schaffen. Das Konzept der Bricolage erscheint daher geeigneter, um auf die heterogene städtebauliche Struktur einzugehen und diese mit der sozialräumlichen Bedürfnislage zu verknüpfen.

Unterschiedlich stark bestehen in den drei Gemeinden qualitative Vorgaben, die durch entsprechende Entscheidungsgremien für das Wohnen entwickelt werden und deren Einhaltung durch Begleitung der Planungsprozesse auch entsprechend kontrolliert und umgesetzt werden. Heute zeigt sich, dass vor allem kleinere und mittlere Städte dann ihre Qualität sichtbar entwickeln, wenn dies konsequent über mehrere Legislaturperioden glaubwürdig verfolgt und umgesetzt wird. Dies bedarf eines langen Atems und eines professionellen Umgangs mit den „Kunden“ (Investoren, Bewohner/innen, Zuzüger/innen usw.) sowie eines abgestimmten Zusammenspiels zwischen Politik und Verwaltung.

Ziel muss es sein, ein klares Profil herauszuarbeiten, mit dem sich die Gemeinde im regionalen Wettbewerb positionieren kann und auch in Zeiten geringerer Wohnungsnachfrage die Gefahr von Wohnungsleerstand minimiert, damit eine sozial ausgewogene Durchmischung erhalten werden kann. Hierzu helfen plakative und kaum auf die aktuellen Problemlagen eingehende Leitbilder wenig.

Bereits heute sind alle drei untersuchten Gemeinden daran, ihre Zentren als wichtigen Dreh- und Angelpunkt den neuen Anforderungen einer „Agglo-Stadt“ zu entwickeln mit unterschiedlichen Konzepten. Dies alleine reicht jedoch nicht aus. Strategische Konzepte mit konkreten gestalterischen und sozialräumlichen Zielvorstellungen und Massnahmen, die politisch getragen werden und langfristig konsequent Schritt für Schritt umgesetzt werden, sind hier notwendig.

## 6.4 Wohnbilder und soziale Milieus in Einklang bringen

Es sind Wohnbilder für unterschiedliche soziale Milieus mit ihren spezifischen Wohnwünschen zu entwickeln, um die Gemeinde stärker für die von ihnen angestrebten Nachfragersegmente zu profilieren. Diese Wohnbilder sollten Investoren und Entwicklern vermittelt und in Wettbewerben in die Aufgabenstellung integriert werden. Ziel sollte eine stärkere Übereinstimmung von Wohnbildern und Wohnrealitäten sowie eine stärkere soziale Durchmischung sein. Die Gemeinden sind hier gefragt, wieder stärker ihre Interessen in den Wohnungsbau einzubringen. Möglichkeiten bieten beispielsweise Erbpachtverträgen für sensible und für die Gesamtentwicklung strategisch wichtige Gebiete eine aktive Bodenpolitik zu betreiben.

Wohnumfeld und öffentliche Räume nehmen als Lebens- und Gestaltungsraum für die Identifikation mit dem Wohnort eine immer wichtigere Rolle ein. Über diese Räume ist einerseits eine hohe Visibilität der neuen Qualitäten nach aussen möglich und damit auch Veränderungen des Images. Diese drückt sich nicht in der Hochwertigkeit der verwendeten Materialien, sondern in der Qualität der Siedlungsstruktur, im Grad der Befriedigung der Bedürfnisse der verschiedenen Bewohnergruppen, im Zusammenspiel zwischen Wohnbauten, in der hohen Aufenthaltsqualität mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen, kulturellen und sozialen Angeboten sowie in der attraktiven Vernetzung der verschiedenen Räume miteinander aus. Bedarf besteht dabei insbesondere in Quartieren wie Sunnebüel in Volketswil, in den Siedlungsteilen im Bereich der Kantonsstrasse in Pfäffikon oder auch im Bereich der Zürcherstrasse/Bahnhofstrasse in Wetzikon. Bei einer immer vielfältiger werdenden Gesellschaft, gilt es, eine Mischung an Wohnbildern zu entwickeln, die unterschiedliche Stimmungen vermitteln und integrativen Charakter haben.

## Literatur

Landert, Farage & Partner: Qualitative Aspekte zum Wohnen in der Schweiz 2005, Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen. Zürich 2007.

Credit Suisse Economic Research (Hrsg.): Swiss Issues Regionen. Wo lebt sich's am günstigsten? Das verfügbare Einkommen in der Schweiz. November 2008

gfs.bern (Hrsg.), Grundsätzliche Zufriedenheit, punktueller Verbesserungsbedarf und dezidierte Vorstellungen rund um die eigene Wohnsituation. Bern 9/2006.

Häußermann, Hartmut, Martin Kronauer, Walter Siebel (Hg.): An den Rändern der Städte. Frankfurt am Main 2004.

Lévi-Strauss, Claude: Das wilde Denken. Frankfurt am Main 1973.

Löw, Martina: Raumsoziologie. Frankfurt am Main 2001.

Manderscheid, Katharina: Milieu, Urbanität und Raum. Soziale Prägung und Wirkung städtebaulicher Leitbilder und gebauter Räume. Wiesbaden 2004.

Muri, Gabriela, Sabine Friedrich: Stadt(t)räume - Alltagsräume? Jugendkulturen zwischen geplanter und gelebter Urbanität. Wiesbaden 2009.

Muri, Gabriela: Kulturanalyse mit Integrationsansprüchen: Zur Produktion und Reproduktion sozialer und kultureller Ordnungen in städtischen Alltagsräumen. In: Schweizerisches Archiv für Volkskunde 102 (2006), 121-145.

Rowe, Colin, Fred Koetter: Collage City, Basel/Boston/Berlin 1992 Nachdruck

Sieverts, Thomas: Thesen zur Bedeutung der Begreifbarkeit der Zwischenstadt (1997), In: Gerd de Bruyn, Stephan Trüby (Hg.): architektur\_theorie.doc. texte seit 1960. Basel, Boston, Berlin 2003, 61-63.

Stiftung Wohnkultur (Hrsg.), WohnSpiegel. Reportagen, Reflexionen und Rätsel über das Zuhause. Luzern 2007.

Stadt Zürich Präsidialdepartement Statistik Stadt Zürich (Hrsg.), Soziale Auf- und Abwertung. Analyse der sozialräumlichen Prozesse in der Stadt und Agglomeration Zürich. Zürich 6/2008

Stadt Zürich Präsidialdepartement Statistik Stadt Zürich (Hrsg.): Bevölkerungsmagnet Zürich. Umzugsbilanzen von Stadt, Agglomeration und Metropolraum. Zürich 1/2007.

Statistik Stadt Zürich (Hrsgl.), Statistik.info 2004, Kanton Zürich, Direktion der Justiz und des Innern, Medienmitteilung des statistischen Amtes vom 26.8.2005.

Wüest & Partner, diverse Standort- und Markttratings mit Kennziffern, [www.homegate.ch](http://www.homegate.ch)

## Anhang:

### Vergleichende Kurzcharakterisierung der Wohnbestände und der Steuerkraft

	Wetzikon (ZH)	Volketswil (ZH)	Freienbach (SZ)	Kanton Zürich
<b>Wohneigentumsquote</b> in %	29.2 (07)	33.2 (07)	34.3 (00)	24.8
<b>Wohnungsbestand</b> (2007)	9'940	7285		649514
<b>Gebäudebestand</b> (VZ 2000)*	<b>18129</b>	<b>14070</b>	<b>13055</b>	
<b>EFH-Bestand</b> (2007) (VZ 2000) Anteil am Bestand	4879 26.9	3372 24	4129 <b>31.6</b>	111437
<b>MFH-Bestand**</b> (VZ 2000) Anteil am Bestand	11966 66	9742 <b>69.2</b>	8310 63.7	
<b>Renovierte EFH</b> (VZ 2000) Anteil am Bestand	1981 10.9	501 <b>3.6</b>	1981 15.2	
<b>Renovierte MFH</b> (VZ 2000) Anteil am Bestand	2256 12.4	1085 <b>7.7</b>	789 <b>6</b>	
<b>EFH/MFH 1990 -2000</b> (VZ 2000) Anteil am Bestand	3501 19.3	3771 <b>26.8</b>	3194 <b>24.5</b>	
<b>MFH 1990 – 2000</b> (VZ 2000) Anteil am Bestand	2744 15.1	1523 10.8	2453 18.8	
<b>EFH/MFH vor 1971</b> (VZ 2000) Anteil am Bestand	8229 <b>45.4</b>	4689 33.3	4517 34.6	
<b>Leerwohnungsquote</b> in %	1.83 (07)	0.66 (07)	0.15 (08)	0.61 (08)
<b>Bauzonen überbaut</b> pro Kopf in m2/EW (2006)	234	232		198
<b>Bauzonen nicht überbaut</b> in % (2006)	11.4	16.7		12.3

\*umfassen alle Gebäude inkl. Bauernhäuser und Gebäude mit Zweitwohnungen mit Leerwohnungen mit Administrativhaushalten, mit Kollektivhaushalten, Notwohnungen

\*\*umfassen Mehrfamilienhäuser, Wohnblocks Hochhäuser

(Quelle: Daten des BfS sowie vom Kanton Zürich, Statistik)