



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Privates Wohnen in späteren Lebensphasen

Eine qualitative Analyse von Umzugsmotiven, Kriterien für die
Wohnungssuche und Anforderungen an das Wohnumfeld
der Babyboomer am Beispiel des Zwicky Areals

Verfasserin: Claudia Felsberger

Eingereicht bei: Dr. Alexandra Bay

Abgabedatum: 30.08.2019

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	V
Abbildungsverzeichnis.....	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Executive Summary.....	VIII
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Fragestellung.....	2
1.4 Abgrenzung des Themas.....	2
1.5 Definition themenbezogener Begriffe.....	3
1.6 Methodische Vorgehensweise	4
2. Theoretische Grundlagen	5
2.1 Stand der Forschung	5
2.2 Privates Wohnen im Alter.....	5
2.3 Generationenwechsel des Alterns	9
2.4 Wohnmobilität im Alter.....	13
2.5 Urbane Quartiere.....	14
2.5.1 Definitionen	14
2.5.2 Belebte Quartierstrassen	15
3. Zwicky Areal	18
3.1 Lage.....	18
3.2 Kurzportrait Zwicky Areal.....	19
3.2.1 Seiden- und Baumwollzwirnerei Zwicky & Co. AG.....	19
3.2.2 Nutzungsübersicht.....	20
3.3 Vision Arealentwicklung	20
3.4 Planungsverfahren und städtebauliches Konzept.....	21
3.4.1 Privater Gestaltungsplan Zwicky Areal.....	21

3.4.2	Städtebauliches Konzept.....	22
3.5	Entwicklungsstrategie	23
3.5.1	Entwicklung von «aussen nach innen»	23
3.5.2	Identitätsbildung	24
3.5.3	Aussenraumgestaltung	25
3.5.4	Partizipative Arealentwicklung.....	26
3.6	Aktueller Stand Arealentwicklung und Nutzungskonzepte	27
4.	Forschungsdesign.....	31
4.1	Methode	31
4.1.1	Vorbereitung Tiefeninterviews	32
4.1.2	Vorgehen Auswahl Interviewpartner	32
4.2	Durchführung und Nachbearbeitung Tiefeninterviews	34
5.	Ergebnisse	35
5.1	Empirischen Untersuchung	35
5.1.1	Beschrieb Stichprobe	35
5.1.2	Umzugsmotive	38
5.1.3	Entscheidungsprozess Umzug	40
5.1.4	Kriterien Wohnortwahl	41
5.1.5	Kriterien Wohnung	43
5.1.6	Wahrnehmung Wohnumfeld.....	44
5.1.7	Soziale Kontakte	46
5.1.8	Vorstellungen nach der Pensionierung	47
5.1.9	Zukünftiges Wohnen.....	48
5.2	Beantwortung der Forschungsfragen	49
5.2.1	Umzugsmotive	49
5.2.2	Kriterien Wohnungswahl	51
5.2.3	Wohnumfeld	53
5.2.4	Nachbarschaftliche Interaktionen und soziale Einbindung im Quartier ..	55

5.2.5	Ziele Arealentwicklung versus Wahrnehmung Bewohner	55
5.3	Mögliche Handlungsansätze für die Immobilienbranche	57
6.	Schlussbetrachtung	59
6.1	Fazit.....	59
6.2	Ausblick.....	60
	Literaturverzeichnis	61
	Anhang.....	66

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Bundesamt für Statistik
GDI	Gottlieb Duttweiler Institute
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NZZ	Neue Zürcher Zeitung
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RZU	Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lebendgeburten in der Schweiz 1920 – 2017	4
Abbildung 2: Altersgruppe ab 65 Jahren in Prozent der Erwerbstätigen	11
Abbildung 3: Gefühltes Alter 60- bis 70-Jährige	13
Abbildung 4: Idaplatz	17
Abbildung 5: Neumarkt	18
Abbildung 6: Situationsplan Zwicky Areal	19
Abbildung 7: Historische Gebäude Zwicky Areal	20
Abbildung 8: Privater Gestaltungsplan Zwicky Areal 2003 und 2012	22
Abbildung 9: Situationsmodell Zwicky Areal	23
Abbildung 10: Übersichtsplan Teilgebiete	24
Abbildung 11: Freiraumkonzept Zwicky Areal	25
Abbildung 12: „Wohnzimmer“ unter der S-Bahn-Brücke.....	26
Abbildung 13: Eigentümerstruktur Zwicky Areal	27
Abbildung 14: Übersicht Nutzungen	28
Abbildung 15: Altersklassen und Haushaltsformen der befragten Personen.....	35
Abbildung 16: Wohnform der Befragten und Veränderung der Wohnfläche	36
Abbildung 17: Wohnregion vor dem Umzug	37
Abbildung 18: Herkunft Wohnungskäufer Wallisellen und Dübendorf	38
Abbildung 19: Push-Faktoren	39
Abbildung 20: Pull-Faktoren	40
Abbildung 21: Umzugsmotive in Hinsicht auf die Pensionierung	41
Abbildung 22: Positive Aspekte Wohnortwahl	42
Abbildung 23: Wohnungswahl – erfüllte und nicht erfüllte Kriterien.....	43
Abbildung 24: Beispiel Wohnungsgrundrisse „Hochhaus Waldhaus Neuguet“	44
Abbildung 25: Wohnumfeld – positive und negative Aspekte.....	45
Abbildung 26: Weiterentwicklungspotenzial Wohnumfeld	46
Abbildung 27: Aspekte in Bezug auf soziale Kontakte	47
Abbildung 28: Aktivitäten nach der Pensionierung.....	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnangebote für ältere Menschen	8
Tabelle 2: Anteil spätere Lebensphasen an der ständigen Wohnbevölkerung	10
Tabelle 3: Betrachtungsebenen und Einflussbereiche Erdgeschoss	15
Tabelle 4: Nutzungsübersicht Zwicky Areal	20
Tabelle 5: Push- und Pull-Faktoren	50
Tabelle 6: Ziele Arealentwicklung vs. Wahrnehmung der befragten Bewohner.....	57

Executive Summary

Die vorliegende Arbeit widmet sich den Umzugsmotiven und Wohnbedürfnissen der Babyboomer, welche am Beispiel des Zwicky Areals in den Gemeinden Wallisellen und Dübendorf anhand von Tiefeninterviews mit umgezogenen Personen untersucht wurden.

Die Erkenntnisse aus der empirischen Untersuchung stützen die Annahme, dass die Babyboomer einen aktiven Lebensstil pflegen, Wert auf eine unabhängige Lebensgestaltung legen und – damit verbunden – einen hohen Mobilitätsanspruch aufweisen. Als primäres Umzugsmotiv wurde in diesem Kontext der Wunsch nach zentralem, urbanem Wohnen genannt. Im Gegensatz zu vorherigen Generationen sind die Babyboomer kritischere Konsumenten, was einen höheren Anspruch an die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten mit sich bringt. Den Qualitäten der Wohnungsgrundrisse und der Gestaltung des Wohnumfelds kommt dabei eine zentrale Rolle zu – ein Aspekt, den es in der Immobilienentwicklung künftig stärker zu beachten gilt.

Das Wohnumfeld ist nicht nur physisch zu verstehen, sondern impliziert ein Leben in einem vielseitigen Quartier. Die Erwartungen der Befragten decken sich diesbezüglich mit den Zielen der Arealentwicklung. Um eine Grundlage für ein funktionierendes Zentrum zu schaffen, wurde ein unkonventioneller Entwicklungsansatz von „ausen nach innen“ verfolgt. Weitere Aspekte bildeten die Identitätsbildung durch eine sorgfältige Verbindung von Alt und Neu, die arealweite Nutzungsdurchmischung und die Umsetzung von überwiegend kleinteiligen Erdgeschossnutzungen. Optimierungspotenzial wird von den Befragten aktuell noch im Bereich der Aussen- und Freiräume gesehen.

In Bezug auf nachbarschaftliche Interaktionen und die soziale Einbindung im Quartier ging aus den Tiefeninterviews hervor, dass gute nachbarschaftliche Beziehungen grundsätzlich als wichtig erachtet werden. Für sämtliche Befragten bildet jedoch die Freiwilligkeit von sozialen Kontakten – sowohl hinsichtlich nachbarschaftlicher Aktivitäten als auch einer möglichen Partizipation im Quartier – eine wesentliche Prämisse. Als Voraussetzung für vermehrte Interaktionen könnten beispielsweise ein arealweites Informationsportal, informelle Begegnungsräume und Ansprechpersonen vor Ort fungieren.

Nach einer knapp 20-jährigen Entwicklungszeit stellt die vorliegende Arbeit eine Momentaufnahme in einem noch „jungem“, kurz vor Fertigstellung befindlichen Neubauquartier dar. Vor diesem Hintergrund würde es sich anbieten, die Entwicklung der urbanen Qualitäten einige Jahre nach Bezug der letzten Bauetappe (2020) erneut zu betrachten.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Generation der Babyboomer steht für einen bisher ungekannten demographischen, soziokulturellen und sozioökonomischen Generationenwandel. Als „Babyboomer“ werden gemäss Perrig-Chiello und Höpflinger (2009, S. 16) im Allgemeinen Vertreter der geburtenstarken Jahrgänge von der Nachkriegszeit bis in die späten 1960er-Jahre bezeichnet. In den vom Wirtschaftsaufschwung geprägten Jahrzehnten war in den meisten entwickelten Ländern ein „Babyboom“ zu verzeichnen, hinsichtlich Dauer und Ausmass der Geburtenanstiege bestanden international betrachtet jedoch zum Teil beträchtliche Unterschiede (Allianz, 2014, S. 4 – 6). Gemäss gängiger Definition des Bundesamtes für Statistik zählen in der Schweiz die Geburtsjahrgänge 1946 bis 1964 zu den Babyboomern.

Die Babyboomer werden nach Perrig-Chiello und Höpflinger (2009) allein schon aufgrund ihres Bevölkerungsanteils das Bild des „Alters“ neu definieren (S. 7). Dabei spielt nicht nur die „doppelte demographische Alterung“ infolge des Nachrückens der Babyboomer und Erhöhung der Lebenserwartung eine Rolle. Die Babyboomer weisen auch andere Werthaltungen und Lebensvorstellungen als ihre Elterngeneration auf und wollen die spät- und nachberufliche Lebensphase aktiv gestalten. Höpflinger spricht in diesem Zusammenhang von einer zunehmenden Individualisierung, Pluralisierung und Dynamisierung der Babyboom-Generation (2009, S. 21 – 37).

Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies, dass die Babyboomer andere Bedürfnisse und Ansprüche an das Wohnen als vorhergehende Generationen aufweisen (Zimmerli und Schmidinger, 2016, S. 9). Bei älteren Pensionierten wie auch bei den Babyboomern besteht der Wunsch, möglichst lange und selbstbestimmt in den „eigenen vier Wänden“ zu wohnen. Sofern ein Mehrwert gegenüber der bestehenden Situation generiert werden kann, stehen die Babyboomer einem Umzug in späteren Lebensphasen allerdings offener gegenüber als ihre Elterngeneration (Zimmerli, 2014, S. 179).

In der Immobilienentwicklung stellen die bevölkerungsstarken Babyboomer eine bedeutende Zielgruppe dar. Unter dem Gesichtspunkt des Generationenwandels stellt sich jedoch die Frage, ob die Annahmen der Akteure mit den realen Bedürfnissen dieser Altersgruppe übereinstimmen. Im Zuge dieser Arbeit wird am Beispiel des Zwicky Areals ein vertiefter Blick auf die Umzugsmotive und Bedürfnisse der Babyboomer als Teil der Gesellschaft, Quartierbewohner und Kunde der Immobilienwirtschaft geworfen.

1.2 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, das Wissen über die Wohnmobilität von Babyboomern, deren Umzugskriterien sowie Bedürfnisse hinsichtlich der Wohnung und des Wohnumfelds anhand eines konkreten Beispiels zu vertiefen. Inhaltlich soll dabei ein Bogen zu den Absichten der Arealentwicklung geschlagen werden. Insbesondere stellt sich die Frage, wie die Entwicklungsvision umgesetzt wurde und ob die ursprünglichen Zielsetzungen mit den Erwartungen der befragten Personen übereinstimmen.

Aus den Resultaten der Tiefeninterviews sollen schliesslich Zusammenhänge aufgezeigt und mögliche Handlungsansätze für die Immobilienbranche abgeleitet werden.

1.3 Fragestellung

Auf Basis der vorgenannten Zielformulierung befasst sich die Arbeit mit folgenden Fragestellungen:

- Welche Motive und Einflussfaktoren haben Personen der Babyboomer-Generation zu einem Umzug auf das Zwicky Areal bewogen?
- Welche Kriterien spielten beim Umzug eine massgebliche Rolle? In welchen Bereichen mussten Kompromisse eingegangen werden?
- Wie wird das nähere Wohnumfeld beurteilt und was sind die Erwartungen für die Zukunft?
- Welche Bedeutung wird nachbarschaftlichen Interaktionen und der sozialen Einbindung im Quartier beigemessen?
- Stimmt die Wahrnehmung der zugezogenen Bewohner in Bezug auf das Wohnumfeld mit den Zielsetzungen der Arealentwicklung überein?

1.4 Abgrenzung des Themas

Das Thema dieser Arbeit ist auf das private Wohnen in späteren Lebensphasen – konkret auf die Generation der Babyboomer – eingegrenzt. Nachdem der Wohnungsmarkt regional sehr heterogen strukturiert und von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt ist, können sich Rückschlüsse im Fall einer breiteren räumlichen Betrachtung als schwierig gestalten. Aus diesem Grund erfolgt die empirische Untersuchung anhand eines klar begrenzten Neubauquartiers, dem Zwicky Areal in den Gemeinden Wallisellen und Dübendorf. Die lage- und standortbezogenen Gegebenheiten sind somit für alle befragten Personen identisch.

Hinsichtlich der Wohnformen steht ausschliesslich die «individuelle, private Wohnung» im Zentrum der Untersuchung. Organisierte oder institutionell betriebene Wohnformen für ältere Menschen sind nicht Gegenstand dieser Arbeit.

1.5 Definition themenbezogener Begriffe

Babyboomer

Unter «Babyboomer» werden allgemein die geburtenstarken Jahrgänge aus den vom Wirtschaftswachstum geprägten 1940er- bis späten 1960er-Jahren verstanden, welche die Alterspyramide seit Jahrzehnten prägen. Von einem Babyboom spricht man gemäss Definition des Bundesamtes für Statistik, wenn die Geburtenzahl und Fruchtbarkeit – das heisst die durchschnittliche Kinderzahl pro Frau – plötzlich, schnell und stark ansteigt (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018, S. 2).

Der Wirtschaftsaufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg löste weltweit einen starken Anstieg der Geburtenzahlen aus, die Zeitspannen und Höhe der Geburtenraten variierten jedoch deutlich. Entsprechend werden die Definition und zeitliche Abgrenzung der Babyboomer-Generation international zum Teil unterschiedlich gehandhabt.¹ In der Schweiz verlief der Babyboom in zwei grossen Wellen. Bereits vor dem Ende des Zweiten Weltkriegs, aber insbesondere in der Nachkriegszeit, war ein deutlicher Anstieg der Geburtenraten zu verzeichnen (Höpflinger & Van Wezemaal, 2014, S. 35). Die erste Welle der «Nachkriegsbabyboomer» stellte gemäss Höpflinger jedoch nicht die Rückkehr zur kinderreichen Familie, sondern den Durchbruch der bürgerlichen Kleinfamilie dar (2017a, S. 3). Nach einer Konsolidierungsphase in den 1950er-Jahren folgte mit den Geburten der «Wohlstandsbabyboomer» ein erneuter und deutlich stärkerer Bevölkerungsanstieg, der 1965 mit dem sogenannten Pillenknick endete (Hasenmaile, 2018, S. 132). Anzumerken ist, dass die hohen Geburtenraten bis Anfang der 1970er-Jahre anhielten. Hasenmaile führt diesbezüglich an, dass aus diesem Grund in vielen Analysen die Gesamtheit der geburtenstarken Jahrgänge von 1941 bis 1974 betrachtet wird.

Gemäss Definition des Bundesamtes für Statistik werden in der Schweiz die Geburtsjahrgänge 1946 bis 1964 den Babyboomern zugerechnet, worauf sich auch die vorliegende Arbeit abstützt (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018a, S. 3). Die klassischen

¹ Die angelsächsischen Länder verzeichneten ab dem Jahr 1946 die längsten Boom-Perioden und höchsten Geburtenraten. Bis zum Jahr 1964 wuchs der Anteil der Babyboomer an der Gesamtbevölkerung in den USA beispielsweise auf 37.4% an, Neuseeland stellte mit 53.4% den Spitzenreiter. In der Schweiz waren die Babyboomer 1968 mit 36.8% ebenfalls stark vertreten. In gewissen europäischen Ländern – wie zum Beispiel Deutschland, Österreich, Grossbritannien und Belgien – begann der Babyboom erst in den 1950er-Jahren und war mit Bevölkerungsanteilen von ca. 20% wesentlich schwächer ausgeprägt (Allianz, 2014, S. 4 – 6; Perrig-Chiello & Höpflinger, 2009, S. 16).

Babyboomer sind im Jahr 2019 somit zwischen 55 und 73 Jahre alt und pensioniert resp. treten innert der nächsten zehn Jahre von der Erwerbstätigkeit sukzessive in die Pensionierung über. Die Jahrgänge der Babyboom-Generation sind aus der nachfolgenden Abbildung 1 ersichtlich.

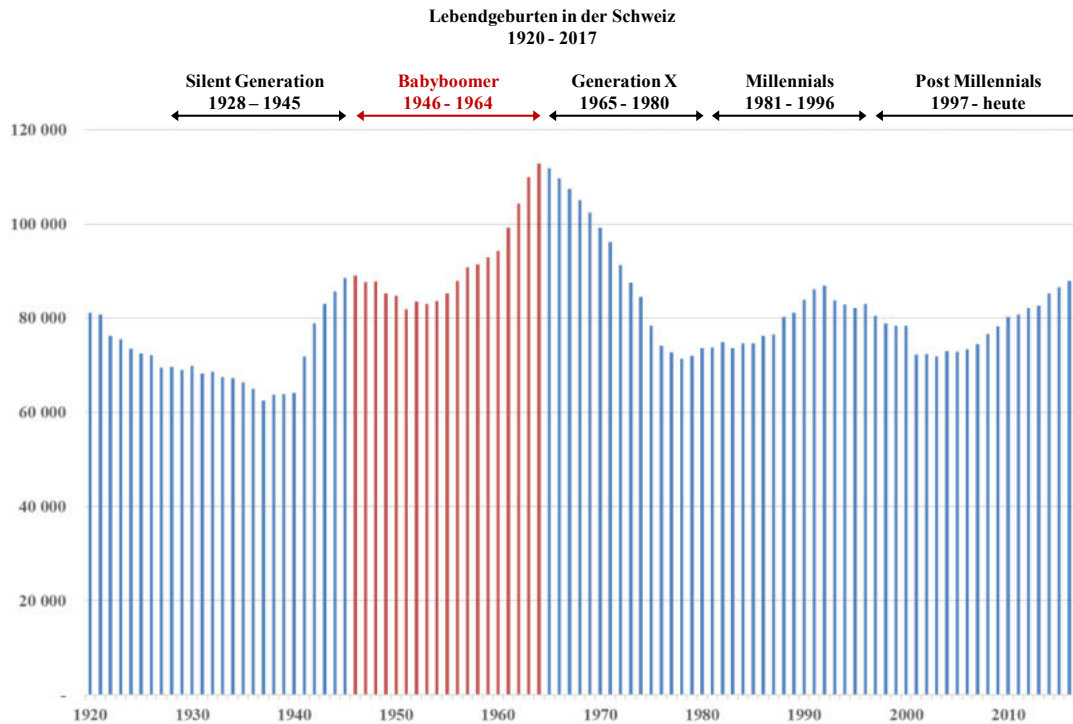


Abbildung 1: Lebendgebürten in der Schweiz 1920 – 2017 (Datenquelle: BFS, 2018. Einteilung der Kohorten mit Angabe des Geburtsjahres gem. Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018a, S. 3)

Zwicky Areal

Unter dem «Zwicky Areal» werden die innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befindlichen Teilgebiete A bis F gemäss Kapitel 3.5.1, Abbildung 10, verstanden.

1.6 Methodische Vorgehensweise

Die Forschungsfragen werden im Rahmen einer qualitativen Untersuchung erörtert. Nach einer Recherche in Bezug auf die Arealentwicklung erfolgt eine empirische Untersuchung anhand von Tiefeninterviews mit Bewohnern und Zuzügern des Zwicky Areals, welche der Generation der Babyboomer zuzurechnen sind. Inhaltlich ergänzt werden die Tiefeninterviews durch Gespräche mit den Verantwortlichen der Arealentwicklung und Experten aus der Immobilienbranche. Die Ergebnisse der empirischen Untersuchung werden schliesslich mit den Zielen der Arealentwicklung verglichen.

Aufgrund der Fokussierung auf ein spezifisches Areal und der beschränkten Stichprobengrösse besteht kein Repräsentationsanspruch. Die Resultate sollen jedoch zu einer

Diskussion von Kunden- resp. Nutzerbedürfnissen in der Immobilienbranche anregen. Ein detaillierter Beschrieb der methodischen Vorgehensweise findet sich im Kapitel 4.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Stand der Forschung

Hinsichtlich der wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Thema „Wohnen im Alter“ lassen sich gemäss Van Wezemaël (2014a) rückblickend drei Phasen unterscheiden. Bis in die 1980er-Jahre wurden unter „Wohnen im Alter“ vor allem institutionell betriebene Wohnformen, wie zum Beispiel Altersheime, verstanden (defizitorientierter, funktionaler Ansatz). In den 1990er Jahren waren neue Entwicklungen auf organisiertes Wohnen ausgerichtet (zum Beispiel Alterswohnresidenzen mit spezialisierten Serviceleistungen). Nach der aktuellen Forschung zeichnet sich gegenwärtig eine dritte Phase ab, welche neben der „*Hardware*“ (gebaute Immobilie) und der „*Software*“ (Serviceleistungen) insbesondere auch „*weiche Faktoren*“ in den Vordergrund stellt (S. 152). Van Wezemaël führt diesbezüglich die Rolle und Einbindung der Wohnsituation in die Immobilienmärkte, Nachbarschaften und Quartierstrukturen sowie die Bedeutung von informellen Hilfeleistungen an. Generell rücken mit diesem relationalen Ansatz Interaktionen und Vernetzungen in den Fokus wissenschaftlicher Arbeiten (S. 153).

Während nach Jann (2015) die institutionellen und organisierten Wohnformen in der Forschung und Planung gut etabliert sind, wird das private Wohnen in späteren Lebensphasen erst in jüngerer Zeit systematisch untersucht. Ein ähnliches Bild zeichnet sich in Bezug auf die soziale Einbindung ab, welche im Unterschied zur Pflege und Betreuung erst seit wenigen Jahren Beachtung findet. Auch gemäss Jann kann festgestellt werden, dass bei der Betrachtung des Wohnens im Alter private und zivilgesellschaftliche Elemente an Bedeutung gewinnen (S. 167).

2.2 Privates Wohnen im Alter

Das Wohnen an sich bezeichnet den lebenslangen Austauschprozess zwischen Menschen und ihrer Umwelt auf physischer, psychischer und sozialer Ebene – unabhängig vom Lebensalter. In Deutschland lebt mit einem Anteil von 93% der grösste Teil der über 65-Jährigen in privaten Wohnungen (Claßen, Oswald, Doh, Kleinemas und Wahl, 2014, S. 36). Privates Wohnen ist auch in der Schweiz für die Mehrheit der älteren Menschen die bevorzugte Wohnform. Selbst über 50% der Hochbetagten lebt noch selbständig in ihrer Wohnung (Jann, 2015, S. 165; Van Wezemaël, 2014a, S. 151). Der Wunsch, möglichst

lange selbstbestimmt in der vertrauten Umgebung älter zu werden – in der Literatur wird vom sogenannten „Ageing in place“ gesprochen – gründet nach Van Wezemaal einerseits auf dem gesellschaftlichen Bedürfnis nach Autonomie, andererseits ist aufgrund der demographischen Alterung eine Verzögerung von stationären Pflegeleistungen politisch durchaus erwünscht (2014b, S. 211 - 212). Zum Thema „Ageing in place“ zeigt eine Studie von Kylèn, Löfqvist, Haak und Iwarsson (2019) unter 67- bis 70-Jährigen in Schweden, dass die Wahrnehmung des „Zuhauses“² und soziale Interaktionen eine wichtige Rolle für die Gesundheit und das Wohlbefinden von älteren Menschen spielen. Das „Zuhause“ wird von den Studienteilnehmern dabei in einem breiteren Kontext verstanden, welcher neben der privaten Wohnung auch die nähere Nachbarschaft umfasst. Kylèn et al. (2019) konkludieren, dass die vorgenannten Aspekte mit zunehmendem Alter immer stärker in den Vordergrund treten (S. 1, 4 und 8). Fehlende soziale Interaktionen und Vereinsamung korrelieren gemäss zahlreichen wissenschaftlichen Studien mit höheren Gesundheitsrisiken. Hämmig (2019) kommt auf Basis einer Analyse der Schweizer Gesundheitsbefragung zum Schluss, dass das Risiko einer Vereinsamung und die damit verbundenen gesundheitlichen Konsequenzen mit dem Alter zunehmen, grundsätzlich aber alle Altersgruppen, vor allem auch jüngere Kohorten, betroffen sind (S. 16).³

Mit dem Älterwerden der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge ist davon auszugehen, dass das private Wohnen im Alter allein schon infolge ihres hohen Bevölkerungsanteils zukünftig an Bedeutung gewinnen wird (Zimmerli, 2012, S. 1). Das private Wohnen im Alter stellt dabei keine eigene Forschungsdisziplin dar. Vielmehr spielen verschiedene Determinanten wie zum Beispiel die private Wohnung als Rückzugs- und Gestaltungsraum, das Wohnumfeld und die vorhandene Infrastruktur, die Möglichkeit von sozialen Kontakten und Aktivitäten sowie – insbesondere im höheren Alter und im Fall von alleinstehenden Personen – finanzielle Aspekte eine Rolle. In diesem Sinne unterscheidet sich das private Wohnen im Alter grundsätzlich nicht vom „normalen“ privaten Wohnen in anderen Lebensphasen (Jann, 2014, S. 161 und 2015, S. 165).

Gemäss der gerontologischen Forschung sind für Menschen im höheren Alter im Zusammenhang mit dem Wohnen zwei Grundbedürfnisse zentral (Jann, 2015, S. 164):

- Das Bedürfnis nach Sicherheit

² Das «Zuhause» ist als mehrschichtiges Konzept zu verstehen, das von der «physischen» Wohnung zu unterscheiden ist. Erst persönliche Erfahrungen und die Identifizierung mit dem Ort transformieren die Wohnung über die Zeit gesehen in ein Zuhause.

³ Unabhängig vom Alter steigt durch Vereinsamung das Risiko für ein schlechteres, subjektives Gesundheitsempfinden, muskuloskelettale Beschwerden, Depressionen und multiple Gesundheitsprobleme (Hämmig, 2019, S. 1).

- das Bedürfnis nach Autonomie

Unter dem Begriff „Sicherheit“ können zahlreiche Aspekte subsummiert werden. In der nachstehend beschriebenen „Age-Wohnmatrix“ (Jann, 2015) wird dieses Bedürfnis durch das Vorhandensein einer Wohnung, die Möglichkeit zur Einbindung in soziale Netzwerke und das Vorhandensein von bedarfsgerechten Betreuungs- und Pflegedienstleistungen definiert. Unter „Autonomie“ wird die grösstmögliche Selbständigkeit in der Organisation des Wohnens verstanden (S. 164). Im Grundsatz können beide Aspekte als universelle Bedürfnisse betrachtet werden, mit zunehmendem Alter gewinnen sie jedoch an Bedeutung. Imhof (2014) weist diesbezüglich darauf hin, dass Selbstständigkeit und Autonomie nicht im absoluten Sinne zu verstehen sind. Bei älteren Menschen kann dieses Empfinden auch gegeben sein, wenn beispielsweise durch Inanspruchnahme von fremder Hilfe oder unterstützenden Massnahmen die Entscheidungs- und Handlungsfreiheit gewahrt bleibt (S. 173).

Einordnung und Abgrenzung von Wohnangeboten

Die vorliegende Arbeit bezieht sich auf das private Wohnen der Babyboomer mit der Schnittstelle zur sozialen Einbindung im Quartier (siehe nachfolgende Tabelle 1). In der öffentlichen Diskussion zum Wohnen im Alter stehen gemäss Zimmerli und Schmidinger (2016, S. 9) meist ältere Pensionierte aus der gesellschaftlich traditionell geprägten Vorkriegsgeneration im Fokus.⁴ Die nachrückenden, anteilmässig stark vertretenen Babyboomer, zu welcher neben Menschen in der spätberuflichen Lebensphase auch die „jüngeren“ Pensionierten zählen, werden in der Diskussion um das Wohnen im Alter häufig vernachlässigt.

Wohnformen für ältere Menschen treten in vielfältigen Ausprägungen vom privaten Wohnen über organisierte bis hin zu institutionellen Wohnformen auf. Nachdem es sich beim Wohnen im Alter um ein Querschnittsthema handelt, sind die Begriffe in der Praxis nicht immer eindeutig definiert und Übergänge unscharf. Eine anschauliche Möglichkeit zur Unterscheidung und Abgrenzung der Wohnformen im Alter bietet in diesem Zusammenhang die „Age-Wohnmatrix“ (Jann, 2015, S. 164 - 165), welche in der nachstehenden Tabelle 1 als Grundlage für die Einordnung des „privaten Wohnens im Alter“ herangezogen wurde.

⁴ Auch die heute 74-Jährigen bis über 90-Jährigen werden nach Zimmerli und Schmidinger bei besserer Gesundheit älter, möchten so lange möglich in der eigenen privaten Wohnung leben und den Eintritt ins Altersheim möglichst vermeiden.

Zentrale Aspekte		Wohnangebote für ältere Menschen		
Versorgung (Sicherheit)	Pflege	Individuell geregelte, ambulante Hilfsleistungen <i>z.B. private Pflegedienstleistungen, externe Spitex, Anstellung Care-Person</i>	Individuell, z.T. auch kollektiv geregelte, ambulante Hilfsleistungen <i>z.B. private Pflegedienstleistungen, externe Spitex</i>	Stationär gewährleistet <i>Hauseigene Pflegedienstleistungen</i>
	Betreuung	Familiäre Unterstützung / Beizug von externen Serviceleistungen <i>z.B. Wohnungsreinigung, Wäscheservice, Mahlzeitdienste, Online-Angebote</i>	Gegenseitige Unterstützung durch die Bewohner / Beizug von externen Serviceleistungen <i>z.B. Wohnungsreinigung, Wäscheservice, Online-Angebote</i>	Organisiertes Dienstleistungsangebot <i>z.B. Dienstleistungsverträge für «Leistungspakete», Dienstleistungskataloge für Einzelleistungen</i>
	Soziale Einbindung	Freizeitangebote und Partizipation im Quartier, Nachbarschaften <i>Vernetzung im Quartier</i>	Aktive Beteiligung am Gemeinschaftsleben <i>«Zusammen wohnen» mit privaten Räumen oder eigener Wohnung</i>	Gemeinsame Einrichtungen / Freizeitangebote <i>z.B. Veranstaltungen, Gymnastik, Unterhaltung</i>
	Wohnform	Individuelle Wohnformen «Zu Hause alt werden» «Ageing in place»	Private, gemeinschaftliche Wohnformen / Spezialimmobilien für ältere Menschen	Institutionell betriebene Wohnformen (Appartement resp. Zimmer mit Untermiet-, Pensions- oder Pflegevertrag)
	Ausgewählte Beispiele	<i>Private Wohnung, gegebenenfalls mit Beizug von Serviceleistungen («Wohnen mit Service»)</i>	<i>Alters-WG, Altershausgemeinschaft, Mehrgenerationenhaus, Alterswohnungen, Alterssiedlung</i>	<i>Altersheim, Altersresidenz, Alterszentrum, Pflegeheim / Pflegezentrum, Pflegewohngruppe</i>
	Privat	Organisiert	Institutionell	
		Wohntypus (Autonomie)		
		Autonomie		

Tabelle 1: Wohnangebote für ältere Menschen (Eigene Bearbeitung auf Basis der „Age-Wohnmatrix“, Jann, 2015, S. 165; Beispiele und inhaltliche Angaben nach Curaviva, 2014, S. 4 – 11 und Bay, 2016, S. 99 - 110)

Während der Wohntypus an und für sich eine klare Unterscheidung erlaubt, werden die Bezeichnungen für die Wohnformen je nach Fachgebiet und regionaler Ausprägung uneinheitlich gehandhabt (Curaviva Schweiz, 2014, S. 4). Vor diesem Hintergrund stützen sich die Beispiele der Wohnformen in der vorstehenden Tabelle 1 auf die Terminologie nach Curaviva Schweiz (2014, S. 4 - 11), die inhaltlichen Angaben im Bereich der institutionellen Wohnformen auf Bay (2016, S. 99 – 110). Es sei jedoch angemerkt, dass die in Tabelle 1 angeführten Beispiele allein zur Veranschaulichung dienen und keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben.

Die Bereiche „Betreuung“ und „Pflege“ prägen das Sicherheitsempfinden von älteren Menschen. Die Kategorie „Pflege“ bezieht sich auf sämtliche Hilfsleistungen zur Aufrechterhaltung der lebensnotwendigen, menschlichen Grundbedürfnisse (Jann, 2015, S. 165). Hierzu zählen beispielsweise die medizinische Grundversorgung, Körperhygiene, das Ankleiden und Ausziehen, das zu Bett gehen und wieder aufstehen sowie die Nahrungsaufnahme (Bay, 2016, S. 100, Höpflinger, 2017a, S. 22). Unter Betreuung wird die Unterstützung von älteren Menschen bei der Bewältigung komplexerer Alltagsaktivitäten verstanden. Betreuungsleistungen beinhalten unter anderem Hausarbeiten, Nahrungszubereitung oder Unterstützung bei Besorgungen.

Wie aus der vorstehenden Tabelle 1 ersichtlich wird, weist das „private Wohnen im Alter“ im Vergleich zu anderen Wohnformen den höchsten Grad an Autonomie und Selbständigkeit auf.

„Emergente Nachbarschaften“

Der sozialen Einbindung wird in den Sozialwissenschaften eine zunehmende Bedeutung beigemessen. Nach Van Wezemaël (2014b) bedingen adäquate Voraussetzungen für ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen im Alter den gleichzeitigen Miteinbezug der Umgebung, der Nachbarschaft und des sozialen Gefüges, in welchem die Menschen sich bewegen und leben. In der Literatur wie auch in der planerischen Praxis wird die Vernetzung des gebauten Umfelds mit den Prozessen und Interaktionen der Bewohner zunehmend als neues Handlungsfeld erkannt. Aus diesem Blickpunkt kommt der Siedlungs-, Quartier- und Nachbarschaftsentwicklung für das Wohnen in späteren Lebensphasen eine bedeutende Rolle zu.

Der Begriff der „Nachbarschaft“ wird indes nicht im ländlich-traditionellen Sinne mit einer gegenseitigen Unterstützung und Solidarität, aber auch – aus heutiger Sicht unerwünschten – sozialen Kontrolle verstanden. Vielmehr stützt sich dieser Begriff auf den sozialwissenschaftlichen Ansatz der „emergenten Nachbarschaften“, in welchem die Prozesse und Relationen zwischen Elementen und Aktivitäten im Zentrum stehen. Eine Nachbarschaft ist demzufolge nicht per se „gegeben“, sondern entsteht durch die Verbindung von Wahrnehmungen, Aktivitäten und Verhaltensweisen (S. 214 – 218). Die gebaute Umwelt, Aufenthaltsqualität oder soziale Kontakte – wie zum Beispiel ein informelles Treffen auf dem Weg zum Einkaufen – werden je nach Situation, Tages- oder Jahreszeit subjektiv unterschiedlich wahrgenommen. Raum ist in diesem Sinne ein gesellschaftliches Produkt, das aus den vielschichtigen Beziehungen zwischen den Nutzern und der gebauten Umwelt entsteht (Kwiatkowski, Breit & Thalmann, 2018, S. 11).

2.3 Generationenwechsel des Alterns

Die späteren Lebensphasen unterliegen nach Höpflinger (2009, S. 16) drei parallel verlaufenden Wandlungsprozessen, auf welche im Folgenden näher eingegangen wird:

- Einem demographischen Wandel infolge tiefer Geburtenraten und erhöhter Lebenserwartung („doppelte demographische Alterung“),
- einem Generationenwandel durch das Altern der Babyboomer und
- einer erhöhten Dynamik der zweiten Lebenshälfte durch neue Modelle und Formen aktiven Alterns.

Doppelte demographische Alterung

Hochentwickelte Länder weisen seit den 1960er-Jahren eine „doppelte demographische Alterung“ auf. Determinanten für diese Entwicklung sind einerseits die stetig sinkenden Geburtenraten, andererseits die Erhöhung der Lebenserwartung, mitbedingt durch die hochstehenden Gesundheits- und Sozialsysteme in den westlichen Ländern (Höpflinger, 2017a, S. 1). In den Schweizer Agglomerationen wird dieser Effekt zum Teil durch die Zuwanderung von jüngeren Bevölkerungsgruppen gedämpft, aber nicht aufgehalten (Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2018, S. 17 & Hasenmaile, 2016, S. 135).⁵

Schweizweit wird gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS, 2015) in den Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen, dass sich der Anteil von Personen in späteren Lebensphasen (55 plus) an der Gesamtbevölkerung von ca. 33% im Jahr 2020 auf ca. 40% im Jahr 2045 erhöhen wird. Im Referenzszenario entspricht dies einer Wachstumsrate von 28.3% resp. absolut betrachtet einer Zunahme von 1.13 Mio. Personen. Die höchsten Wachstumsraten werden bei den 65- bis 79-Jährigen mit 26.7% und insbesondere bei den über 80-Jährigen mit 54.5% erwartet. Die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer werden bei dieser Entwicklung eine entscheidende Rolle spielen. Höpflinger (2014) weist diesbezüglich auf drei phasenweise ablaufende Babyboom-Effekte hin: Die Alterung der Erwerbsbevölkerung, die rasche Zunahme der Rentnerbevölkerung und – in einer dritten Phase – die Zunahme an pflegebedürftigen Menschen (S. 35 – 36).

Im Jahr 2045 dürften in der Schweiz gemäss dem Referenzszenario ca. 4 Mio. Personen im Alter von 55 Jahren plus leben. Die vom BFS prognostizierte Entwicklung der vorgeannten Altersgruppen bis zum Jahr 2045 ist in Tabelle 2 dargestellt.

Altersgruppe	Anteil spätere Lebensphasen an der ständigen Wohnbevölkerung ¹⁾					Prognose absolut 2045	Zunahme 2020 - 2045	
	2015	2020	2025	2030	2045		absolut	in %
55- 64	12.4%	13.7%	14.0%	13.0%	12.9%	1'317'000	120'000	9.1%
65 - 79	13.0%	13.7%	14.4%	15.6%	16.1%	1'635'000	437'000	26.7%
80 plus	5.0%	5.5%	6.3%	7.2%	10.4%	1'055'000	575'000	54.5%
Referenzszenario A-00-2015	30.4%	32.8%	34.7%	35.8%	39.4%	4'007'000	1'132'000	28.3%
Hohes Szenario B-00-2015	30.4%	32.5%	34.0%	34.8%	38.2%	4'216'000	1'327'000	31.5%
Tiefes Szenario C-00-2015	30.4%	33.2%	35.4%	36.7%	40.5%	3'791'000	929'000	24.5%

1) Per 31. Dezember, Männer und Frauen total

Tabelle 2: Anteil spätere Lebensphasen an der ständigen Wohnbevölkerung (BFS, 2015, S. 73 – 75 / Eigene Bearbeitung)

⁵ Gemäss einer Studie des Statistischen Amtes des Kantons Zürich (2018) sind die Babyboomer landesweit noch immer die am Stärksten vertretene Altersgruppe. Im Kanton Zürich und in der Stadt Basel ist dies seit einigen Jahren aufgrund der Zuwanderung von jungen Erwachsenen hingegen nicht mehr der Fall. Dennoch sind die Babyboomer eine prägende Altersgruppe, erreichen doch jedes Jahr mehr Personen das ordentliche Rentenalter als Junge in den Arbeitsmarkt eintreten (S. 17).

Die demographische Alterung ist international betrachtet allerdings unterschiedlich stark ausgeprägt. In einer Studie der OECD (2014) wurde der Effekt der Alterung in den OECD-Ländern anhand eines „Altenquotienten“, das heisst dem Verhältnis der Altersgruppe ab 65 Jahren zu der erwerbstätigen Altersgruppe zwischen 20 und 64 Jahren, ermittelt. Demnach dürfte dieser Quotient in der Schweiz im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2050 um ca. zwei Drittel ansteigen (siehe Abbildung 2). Innerhalb des OECD-Raums liegt die Alterung in der Schweiz jedoch unter dem Durchschnitt. Begründet wird dies durch eine im Vergleich zu anderen Ländern stabile Geburtenrate bei gleichzeitig stärkerer Zuwanderung (S. 32 – 33).

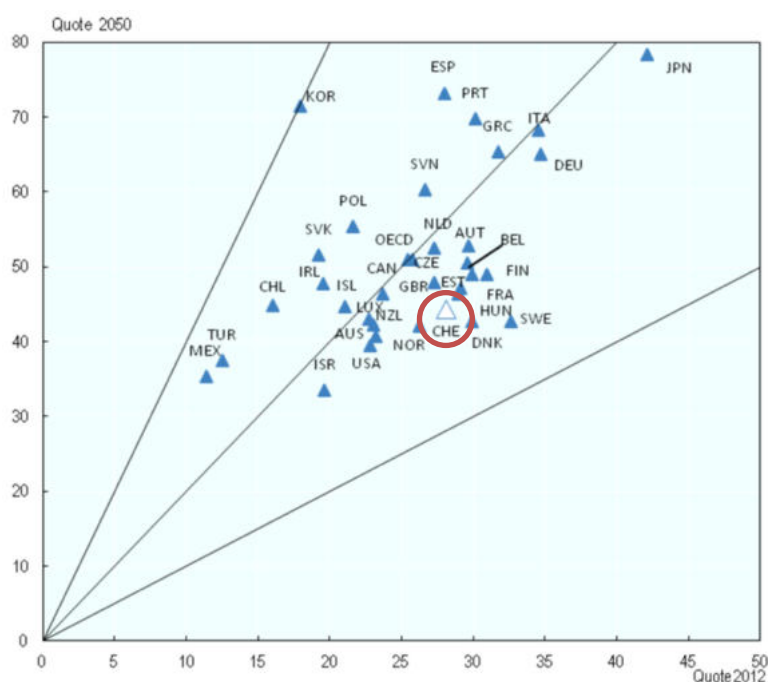


Abbildung 2: Altersgruppe ab 65 Jahren in Prozent der Erwerbstätigen (OECD, 2014, S. 33)

Generationenwandel durch das Altern der Babyboomer

Die neue Generation von Menschen in späteren Lebensphasen wird nicht nur anteilmässig zunehmen, sondern weist im Vergleich zu ihrer Elterngeneration auch andere Lebens- und Wohnvorstellungen auf. Nach Höpflinger (2009) werden die Lebensbiografien massgeblich von den sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen während des Aufwachsens und der späteren Erwerbstätigkeit bestimmt. Menschen, die während ihrer Jugendjahre und Berufstätigkeit positive Rahmenbedingungen vorfanden, entwickeln im Alter aktivere Lebens- und Wohnformen als etwa Generationen, die in ihrer Jugend durch Kriegs- und Krisenjahre geprägt wurden (S. 30).

Die westeuropäischen „Nachkriegsbabyboomer“ wuchsen in einer bisher ungekannten Wachstums- und Friedensphase auf. Die darauffolgenden „Wohlstandsbabyboomer“

waren zudem mit einer starken Internationalisierung konfrontiert und haben aktiv zum gesellschaftlichen Wandel beigetragen: Die globalisierte Jugend- und Musikkultur, Auflösung bürgerlicher Ehe- und Familienmodelle und der Wandel in den Vorstellungen zur Rolle der Frauen sind nur als einige Beispiele zu nennen. Zusätzlich profitierte die Nachkriegsgeneration vom starken Ausbau des Bildungs- und Sozialsystems.

Der Generationenwandel äussert sich auch in veränderten Vorstellungen zu den Wohnformen und Wohnbedürfnissen. Aufgrund ihrer Erfahrungen sind die Babyboomer in ihrem Konsumverhalten wählerischer und anspruchsvoller als frühere Generationen. Gleichzeitig bleiben sie auch in der nachberuflichen Lebensphase aktiv, innovativ und aufgeschlossen gegenüber technischen Entwicklungen, neuen Medien und Dienstleistungsangeboten (Höpflinger, 2009, S. 31 – 33).

Erhöhte Dynamik in der zweiten Lebenshälfte

Das aktive Älterwerden führt zu Neuausrichtungen, auch in Bezug auf das Wohnen. Die bisher vor allem jüngeren Generationen zugeschriebenen Prozesse der Individualisierung, Pluralisierung und Dynamisierung von Lebensweisen beeinflussen immer stärker auch die Babyboomer. Ausdruck hierfür sind zum Beispiel der Trend zu Kleinhaushalten, eine verstärkte räumliche Mobilität und vielseitige Aktivitäten nach der Pensionierung. Die Wohnung fungiert dabei als Nabe für private Rückzugsmöglichkeiten und Interaktionen mit dem Umfeld (Höpflinger, 2009, S. 35 – 37).

Die aktive Lebensgestaltung in späteren Lebensphasen wird in der Literatur auch als „soziokulturelle Verjüngung“ interpretiert (Höpflinger, 2017a, S. 7 – 11; Perrig-Chiello und Höpflinger, 2009, S. 38 – 39). In der GDI-Studie „Digital Ageing“ wird in diesem Zusammenhang aufgezeigt, dass das „gefühlte“ Alter vom tatsächlichen Alter⁶ deutlich abweichen kann (Samochowiec, Kühne & Frick, 2015 S. 26). Gemäss einer Umfrage vom Mai 2015 fühlen sich die 60- bis 70-Jährigen im Schnitt zwölf Jahre jünger als ihr biologisches Alter. Die nachstehende Abbildung 3 zeigt die Bandbreite, um wie viele Jahre sich die Teilnehmer der Umfrage jünger fühlen als ihr tatsächliches Alter.

⁶ Das hohe Alter wird in der Regel mit negativen Kriterien wie Krankheit, Pflegebedürftigkeit und Verlust der selbstbestimmten Lebensführung assoziiert. Aus diesem Grund definieren sich selbst alte Menschen nicht als «wirklich alt», solange sie in einer privaten Wohnung leben können und über Handlungsspielräume verfügen (Höpflinger, 2017b, S. 12). Das Altersbild ist in der Öffentlichkeit im Weiteren auch durch gesellschaftliche Stereotype geprägt.



Abbildung 3: Gefühltes Alter 60- bis 70-Jährige (Samochowicz et al., 2015, S. 26)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Generation der Babyboomer sehr heterogen strukturiert ist und unterschiedliche Lebensbiografien aufweist. Gemäss Zimmerli und Schmidinger (2016, S. 147) ist anzunehmen, dass die Wohnbedürfnisse von Menschen in späteren Lebensphasen daher weniger vom Alter bestimmt werden, sondern vor allem von der jeweiligen Lebenssituation und der Lebensform abhängen.

2.4 Wohnmobilität im Alter

Allgemein betrachtet reduziert sich die Wohnmobilität mit zunehmendem Lebensalter. Nach Perrig-Chiello und Höpflinger (2009) ziehen die 20- bis 30-Jährigen am häufigsten um, anschliessend sinkt die Umzugshäufigkeit kontinuierlich ab (S. 70). In den letzten Jahren hat sich jedoch auch die Wohnmobilität von Menschen in späteren Lebensphasen erhöht. Insbesondere Babyboomer, die bereits in ihrem bisherigen Leben beruflich oder privat mobil waren, sind eher als ihre Elterngeneration zu einem Umzug bereit. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ein echter Mehrwert für den Lebensabschnitt nach der Pensionierung gegeben ist (Zimmerli, 2014, S. 179 - 187).

Die Wohnmobilität und Wohnbedürfnisse werden nach Zimmerli (2012) im Wesentlichen von vier Komponenten beeinflusst (S. 2):

- Demographische Veränderungen, wie höhere Lebenserwartung und Gesundheit;
- Veränderte Lebenskonzepte, die als Folge der Pluralisierung der Familienformen und veränderten beruflichen Laufbahn das Wohnverhalten verändern;
- Veränderung der finanziellen Rahmenbedingungen wie Altersvorsorge und Wohlstand;
- Dem Wohnungsmarkt, auf dem ältere Menschen ihre veränderten Bedürfnisse umsetzen können.

Die Umzugsmotive variieren dabei je nach Lebensform (alleinstehend oder in einer Partnerschaft lebend), sozialer Sichtzugehörigkeit, Wohneigentumsbesitz und Gesundheitszustand (Höpflinger, 2014, S. 94). Auslöser für einen Umzug können gemäss Zimmerli (2012, S. 42 - 43) grundsätzlich fremdbestimmte Gründe (Pull-Faktoren) oder selbstbestimmte Gründe (Push-Faktoren) sein (siehe Kapitel 5.1.2).

Für zukünftige Entwicklungen gilt gemäss Zimmerli (2014) zu beachten, dass die Babyboomer anders als ihre Eltern funktionieren, auf traditionelle Angebote wie „Alterswohnungen“ nicht ansprechen und dass nicht zwingend von einem überdurchschnittlichen Wohnflächenbedarf auszugehen ist. Die Veränderungsbereitschaft der Babyboomer fördert ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen zu Hause und nicht zuletzt auch die Siedlungsentwicklung nach innen (S. 187).

2.5 Urbane Quartiere

Die Entwicklung des Zwicky Areals gründete auf der Vision eines lebendigen, urbanen Quartiers mit einem vielfältigen Nutzungsmix. Für die weitläufig verwendeten Begriffe «Lebendigkeit» und «Urbanität» bestehen verschiedene Definitionen. Nachfolgend werden auf relationalen Erklärungsansätzen basierende Definitionen näher erläutert.

2.5.1 Definitionen

Der Begriff «Lebendigkeit» entzieht sich einer eindeutigen Definition und kann aus verschiedenen Gesichtspunkten betrachtet werden. In der Publikation «Lebendige Erdgeschoss» (RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich, 2018) wird diesbezüglich angenommen, dass «... *eine Vielzahl und Vielfalt an Menschen, Dingen, Angeboten, Tätigkeiten, Interaktionen und der damit einhergehende Reichtum an Sinnesreizen und Eindrücken in einem überschaubaren Raum*» eine wesentliche Rolle spielen» (S. 15).

Urbanität kann gemäss dem Nationalen Forschungsprogramm «Neue urbane Qualität (NFP 65)» (Angélil, Christiaanse, Lampugnani, Schmid & Vogt 2013) «... *ganz allgemein als gesellschaftlicher Zustand umschrieben werden, welcher den produktiven Austausch zwischen Menschen fördert und dadurch soziale, kulturelle und ökonomische Mehrwerte stimuliert. Dieser als gesellschaftlich nachhaltig zu bezeichnende Zustand ist sowohl durch städtebauliche als auch durch sozialräumliche Eigenschaften charakterisiert, welche orts- und kontextabhängig ineinandergreifen.*» (S. 52 - 54).

Nach dieser Definition ist Urbanität ein gradueller, aus der Überlagerung bestimmter urbaner Qualitäten entstehender Begriff, welche sich aus der Kombination von städtebaulichen und sozialräumlichen Aspekten ergeben. Gemäss einer Analyse von drei Fallstudien

im Metropolitanraum Zürich (Angélil et al., 2013, S. 58 - 59) zeichnen sich diese Qualitäten durch Zentralität, Zugänglichkeit und Brauchbarkeit für verschiedene Nutzende und Nutzungen, Adaptierbarkeit von Situationen, Aneignung resp. aktive Beanspruchung des urbanen Raums, Diversität und Interaktion aus (S. 58 – 59). In diesem Sinne wird Urbanität als gesellschaftlicher Zustand verstanden, der von den vorgenannten urbanen Qualitäten bestimmt und letztendlich von den Handlungen der Menschen erzeugt wird.

2.5.2 Belebte Quartierstrassen

Die Wahrnehmung eines «belebten Quartiers» wird in starkem Masse durch das Erscheinungsbild und die Nutzung der Erdgeschosse wie auch des angrenzenden Strassenraums geprägt. Beide Elemente stehen im unmittelbaren Blickfeld der Passanten und bilden in gegenseitiger Wechselwirkung den «städtischen Raum» (RZU et al., 2018, S. 23). Die Erdgeschossflächen fungieren dabei als Übergangszone zwischen «öffentlich» und «privat». Mit der Individualisierung und Singularisierung und der damit einhergehenden Veränderung des privaten Wohnens verwischen die Grenzen gemäss Kwiatkowski et al. (2018) jedoch zusehends. Durch die Verkleinerung des Wohnraums und die Digitalisierung werden beispielsweise immer mehr private Aktivitäten in den öffentlichen Raum verlagert.⁷ Zu den physischen und nutzungsspezifischen Eigenschaften kommt in diesem Kontext eine privatisierte und individualisierte Komponente hinzu (S. 22 – 26). Der Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU, 2018, S. 24) fasst die verschiedenen Funktionsebenen und Einflussbereiche von möglichen Akteuren gemäss der nachfolgenden Tabelle 3 zusammen:

Einflussbereich (z. B.)	Erdgeschosszone vermittelt zwischen	Einflussbereich (z. B.)
Architektur	innen ← → aussen	Freiraum-/Verkehrsplanung
Immobilienwirtschaft	privat ← → öffentlich	Politik/Verwaltung
Gewerbe	Angebot ← → Nachfrage	Bevölkerung
Liegenschaft	Parzelle ← → Areal	Gebietsmarketing

Tabelle 3: Betrachtungsebenen und Einflussbereiche Erdgeschosse (RZU et al., 2018, S. 24)

Herausforderungen der Quartierentwicklung

Die Entwicklung eines belebten Quartiers kann im heutigen Marktumfeld vor grossen Herausforderungen stehen. Sowohl in Neubaugebieten als auch in bestehenden Ortszentren sind in den Erdgeschossen zunehmende Leerstände zu verzeichnen. Als ein

⁷ Öffentliche Plätze werden zum Beispiel mit Sitz- und Liegegelegenheiten ausgestattet, Gewerbeflächen zu Co-Working-Spaces umgenutzt, man isst «auswärts» und erledigt private oder auch geschäftliche Telefonate im öffentlichen Raum.

Schlüsselfaktor wird seitens RZU et al. (2018) eine teilweise Fehleinschätzung des urbanen Potenzials von Standorten angeführt. Insbesondere im Grossraum Zürich, in welchem bereits ein dichtes Netz an Versorgungseinrichtungen vorhanden ist, sind die Passantenfrequenzen nicht an jedem Standort in gleichem Masse ausgeprägt (S. 23).

Die Herausforderungen in Bezug auf die Erdgeschossnutzungen werden von RZU et al. (2018) auf folgende, sich gegenseitig beeinflussende Trends zurückgeführt (S. 9 – 10):

- Mobilität, Überangebot und Standortkonkurrenz
- Erzwungene Nutzungsmischung

Der erste Punkt ist einerseits mit dem Strukturwandel des Detailhandels verbunden, welcher sich physisch immer mehr aus den Innenstädten zurückzieht (Kwiatkowski et al., 2018, S. 17). Die Erdgeschossnutzungen in Ortszentren sind mit der Konkurrenz durch Einkaufszentren und insbesondere durch den stark wachsenden Onlinehandel konfrontiert. Hinzu kommen eine weiterhin hohe Neubauproduktion, abnehmende Nachfrage nach traditionellen Ladenkonzepten und ein verändertes Nachfrage- und Mobilitätsverhalten der städtischen Bevölkerung. Letzteres führt zur Konzentration von Verkaufsflächen an Pendler- und Mobilitätsschwerpunkten. RZU spricht in diesem Kontext vom Entstehen einer «fragmentierten Zentralität» (S. 9).

Die «erzwungene Nutzungsmischung» bezieht sich auf den Paradigmenwechsel in der Planung von einem modernistischen, auf Funktionstrennung ausgerichteten, Städtebau hin zu den Qualitäten der dichten und durchmischten «gründerzeitlichen Stadt».⁸ Planungsrechtliche Vorgaben, wie flächendeckende Mindestgewerbeanteile, sowie ein anhaltender Investitionsdruck können jedoch das Leerstandsrisiko von Erdgeschossflächen erhöhen. Sowohl restriktive, flächendeckende Nutzungsvorgaben seitens der Behörden wie auch die Positionierung und Vermarktung der Erdgeschossflächen durch die Immobilienwirtschaft sind in diesem Kontext zu überdenken. Zur Förderung von funktionierenden Erdgeschossnutzungen sind gemäss dem Planungsdachverband RZU neue Handlungsansätze und eine verstärkte, interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen den Akteuren gefragt (RZU et al., 2018, S. 9 – 10 und 23 – 25).

Angélil et al. (2013, S. 84) führen zum Thema Diversität an, dass urbane Situationen sich durch das «kleinräumige Nebeneinander von Unterschiedlichem» charakterisieren. Diese

⁸ Die angestrebte Nutzungsdurchmischung basiert auf dem Konzept der «Stadt der kurzen Wege», wonach das Verkehrsaufkommen durch die Förderung von Quartierinfrastruktur und lokalen Dienstleistungen reduziert werden soll.

wesentliche Zutat für ein lebendiges Quartier soll im Folgenden anhand von zwei Beispielen in der Stadt Zürich aufgezeigt werden.

Idaplatz

Im «Atlas zum Städtebau» (Lampugnani, Stühlinger & Tubbesing, 2018a) wird der Idaplatz in Zürich-Aussersihl als gelungenes Beispiel eines lebendigen Quartierplatzes mit gemischter Nutzung angeführt. Das gründerzeitliche Blockrandquartier wurde in den Jahren nach der ersten Zürcher Eingemeindung 1893 erbaut. Kennzeichnend ist der wohnliche und zugleich auch urbane Charakter. Umrandet wird der Platz von schmalen, fünfgeschossigen Wohngebäuden mit ausgebauten Mansardendächern. Die Erdgeschosse sind mehrheitlich mit einer durchmischten, publikumsorientierten Nutzung belegt. Aufgrund der für die damalige Zeit typischen, schmalen Grundrisse sind die Gewerbeflächen verhältnismässig klein; grössere Flächen fehlen gänzlich. Das Quartier weist gemäss den Verfassern dadurch bis heute einen nutzungsdurchmischten Charakter auf (S. 175 – 181).



Abbildung 4: Idaplatz (Lampugnani et al., 2018a, S. 175 und 178 / Eigene Bearbeitung)

Neumarkt

Der Neumarkt in der Altstadt von Zürich stellt gemäss Lampugnani et al. (2018b) ein qualitativ hochstehendes Beispiel einer Quartierstrasse dar (S. 169 – 171). Die schmalen Bürgerhäuser mit den öffentlichen Erdgeschossnutzungen bilden einen abwechslungsreichen, aber dennoch aufeinander abgestimmten Raum. Als charakteristisch werden die einheitliche Oberflächengestaltung der Fussgängerzone und die deutlich ausgebildeten Erdgeschosse angemerkt. Auch hier ist die Struktur der Erdgeschosse mit Grössen zwischen 50 m² und 200 m² kleinteilig und mit Läden, Ateliers und Werkstätten belegt.



Abbildung 5: Neumarkt (Lampugnani et al., 2018b, S. 166 und 171 / Eigene Bearbeitung)

Abschliessend kann festgehalten werden, dass sich die Potenziale und Handlungsspielräume für das Entstehen von urbanen Räumen je nach Ort und Situation erheblich unterscheiden können. Aus diesem Grund gibt es zur Förderung der Urbanität keine allgemein gültigen Massnahmen (Angélil et al., 2013, S. 96). Als wesentlich erscheint jedoch eine ganzheitliche Betrachtung der Aussenräume und Übergänge zu den Erdgeschossflächen. Im Weiteren können Diversität und Interaktionen durch kleinflächige Nutzungsstrukturen gefördert werden. Nicht zuletzt spielt die multidisziplinäre Zusammenarbeit zwischen den Akteuren eine bedeutende Rolle.

3. Zwicky Areal

3.1 Lage

Das Industrieareal der ehemaligen Seidenzwirneri Zwicky & Co AG liegt im Flurgebiet „Neugut“, am Rande der Gemeinden Wallisellen und Dübendorf. Die Gemeinde- und Bezirksgrenze verläuft im Bereich des S-Bahn-Viadukts quer durch das Areal und ordnet die Siedlungsteile zwei unterschiedlichen administrativen Einheiten zu.

Die Lage ist stark von umgebenden und querenden Verkehrsachsen geprägt (siehe Abbildung 6 nachfolgend). Im Norden und Westen wird das Areal von der Autobahn A1 und dem Zubringer Wallisellen begrenzt, entlang der südlichen Perimetergrenze verläuft die verkehrsentensive „Überland-Strasse“. Gekreuzt wird die „Siedlungsinsel“ durch das prägnante S-Bahn-Viadukt sowie die Neugutstrasse mit der Glattalbahn. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur gewährleistet eine gute Anbindung an die Stadt und den Flughafen Zürich, ist gleichzeitig aber auch mit einem hohen Verkehrsaufkommen und städtebaulichen Herausforderungen verbunden. Inmitten der heterogenen, urbanen Umgebung

finden sich Grün- und Naturräume entlang der Glatt, dem „Chriesbach“ und im angrenzenden Hardwald. Abbildung 6 zeigt den Situationsplan mit einer Verortung der Arealteile.



Abbildung 6: Situationsplan Zwicky Areal (Bildquelle: maps.google.ch)

3.2 Kurzportrait Zwicky Areal

3.2.1 Seiden- und Baumwollzwirnerei Zwicky & Co. AG

Die Geschichte des Zwicky Areals beginnt im Jahr 1840 mit der Gründung der Zwicky & Co. AG und Errichtung der ersten Produktionsstätten. Das Unternehmen entwickelte sich im 19. und 20. Jahrhundert zu einer weltweit bekannten Seidenzwirnerei, deren Erfolg mit einer sukzessiven Erweiterung der Industriegebäude einherging. Die denkmalgeschützten Fabrikgebäude sind von regionaler Bedeutung und bilden heute einen identitätsstiftenden Mittelpunkt des Neubauquartiers.

Mit dem Bau der Autobahn in den 1970er-Jahren wurde das Areal durch verschiedene Verkehrsinfrastrukturbauten zerschnitten. Gleichzeitig führte eine Absenkung der Glatt zu einem Verlust der arealinternen Wasserkraft. Anfang der 1990er-Jahre musste die Produktion aufgrund des Strukturwandels in der Textilbranche nach und nach stillgelegt werden. Im Jahr 2000 wurde das Unternehmen an die Gütermann GmbH aus Südbaden

verkauft und das operative Geschäft auf dem Zwicky Areal eingestellt.⁹ In Abbildung 7 sind einige Beispiele zur historischen Bausubstanz im «Zwicky Zentrum» angeführt.

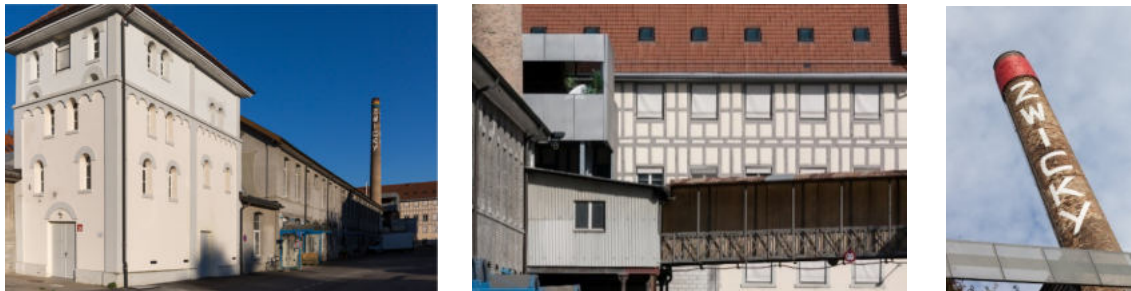


Abbildung 7: Historische Gebäude Zwicky Areal (Fotos: Bernard Garon, www.garon.ch/zwicky/habitat)

3.2.2 Nutzungsübersicht

Das 23.6 ha grosse Industrieareal wurde während einer rund 20-jährigen Entwicklungsphase in ein gemischt genutztes, urbanes Quartier umgewandelt. Im Endzustand werden sich auf dem Areal nach der Fertigstellung der letzten Bauetappe „Riedgarten“ im Jahr 2020 rund 1'200 Wohnungen mit ca. 2'500 Bewohnern, ein Hotel und Gästehaus sowie über 30'000 m² kommerzielle Nutzflächen befinden. Die einzelnen Nutzungen nach Teilgebiet sind in der nachfolgenden Tabelle 4 zusammengefasst.

Teilgebiet	Wohnungen ^{*)} Anzahl approx.	Beherbergung Anz. Zimmer	Kommerzielle Nutzungen ^{**)}				Total
			Büro / Schule	Läden	Gastronomie	Gewerbe	
A	220 Whg.		940 m ²	1'450 m ²	340 m ²	6'870 m ²	9'600 m ²
B Nord	100 Whg.	123 Zi.			200 m ²	560 m ²	760 m ²
B Süd	0 Whg.		9'070 m ²	310 m ²			9'380 m ²
C	180 Whg.					1'230 m ²	1'230 m ²
D	220 Whg.		1'440 m ²			2'190 m ²	3'630 m ²
E	280 Whg.	14 Zi.			750 m ²	5'050 m ²	5'800 m ²
F	190 Whg.						0 m ²
Total	1'190 Whg.	137 Zi.	11'450 m²	1'760 m²	1'290 m²	15'900 m²	30'400 m²

^{*)} Miet- und Eigentumswohnungen in Neu- und Bestandesbauten, gerundet auf 10

^{**)} Nutzfläche in m², gerundet auf 10

Tabelle 4: Nutzungsübersicht Zwicky Areal (Zanoni Architekten, 2015b; www.harrys-home.com; www.zwiback.ch)

3.3 Vision Arealentwicklung

Vom „Unort“ zum urbanen Wohn- und Arbeitsquartier

Nach der Schliessung der Produktionsstätten wurde das Zwicky Areal als eine «Insel» zwischen den Verkehrsachsen – einem für Wohnen ungeeigneten Ort – wahrgenommen. Seitens der Eigentümerfamilie bestand die Zielsetzung, das ehemalige Industriegebiet schrittweise in ein modernes, nachhaltiges Wohn- und Arbeitsquartier zu transformieren.

⁹ Informationen auf Basis eines Gesprächs mit Frau Prof. Dr. Monica Zwicky vom 14.05.2019.

Eine wesentliche Voraussetzung hierfür bildeten die planungsrechtliche Grundlage des privaten Gestaltungsplans sowie die direkte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr durch die Glattalbahn.

Gestützt auf die Gespräche mit Frau Prof. Dr. Monica Zwicky und Herrn Tomaso Zanoni vom 14.05.2019 können in Bezug auf die Arealentwicklung folgende wegleitende Zielsetzungen angeführt werden:

- Entwicklung eines lebendigen, urbanen Quartiers, das durch einen vielfältigen Nutzungsmix und Interaktionen zwischen den Bewohnern gekennzeichnet ist (Referenzbild einer „kleinen italienischen Stadt“);
- Schaffung eines identitätsstiftenden Zentrums durch Einbindung der sorgfältig renovierten, historischen Bausubstanz;
- Kombination von Wohnen und Arbeiten mit einem besonderen Augenmerk auf die Erdgeschossnutzungen;
- Realisierung eines ansprechenden öffentlichen Raums mit Begegnungsräumen und durchgehenden Langsamverkehrsachsen.

3.4 Planungsverfahren und städtebauliches Konzept

3.4.1 Privater Gestaltungsplan Zwicky Areal

Als Grundlage für die Entwicklung des ehemaligen Industriegebiets wurde im Jahr 2003 ein erster privater Gestaltungsplan bewilligt. Zwischen 2009 und 2013 entstand auf Basis dieses Gestaltungsplanes und nachgelagerter Architekturwettbewerbe die erste Baustappe (Teilgebiete «Weidholz», «Seidenplatz Süd» und «Burenholz»; siehe Kapitel 3.5.1). Mit der Umsetzung der ersten Baustappe traten jedoch Schwachstellen der Planungsgrundlage zutage. Unter anderem sollten grosse Gebäudetiefen und Pflichtbaulinien eine Abschirmung der Neuüberbauung von der starken Verkehrsbelastung bewirken, die planungsrechtlichen Vorgaben gewährten allerdings zu wenig Flexibilität für eine zukunftsorientierte Arealentwicklung.

Die im Jahr 2007 ausgelöste und 2012 genehmigte Gestaltungsplanrevision hatte eine höhere städtebauliche Kohärenz, Nutzungsflexibilität und -vielfalt sowie eine verbesserte Freiraumqualität zum Ziel. Um bei gleichbleibender Dichte den Spielraum für die städtebaulich notwendigen Freiräume offen zu halten, wurden grössere Gebäudehöhen zugelassen. Ein wesentlicher Punkt betraf nicht zuletzt die Wahrung der Identität durch eine Aufwertung des historisch wertvollen Industriegebäude-Ensembles im Zentrum des

Zwicky Areal. In der nachfolgenden Abbildung 8 ist der Gestaltungsplan aus dem Jahr 2003 (links) und die Revision aus dem Jahr 2012 (rechts) dargestellt.

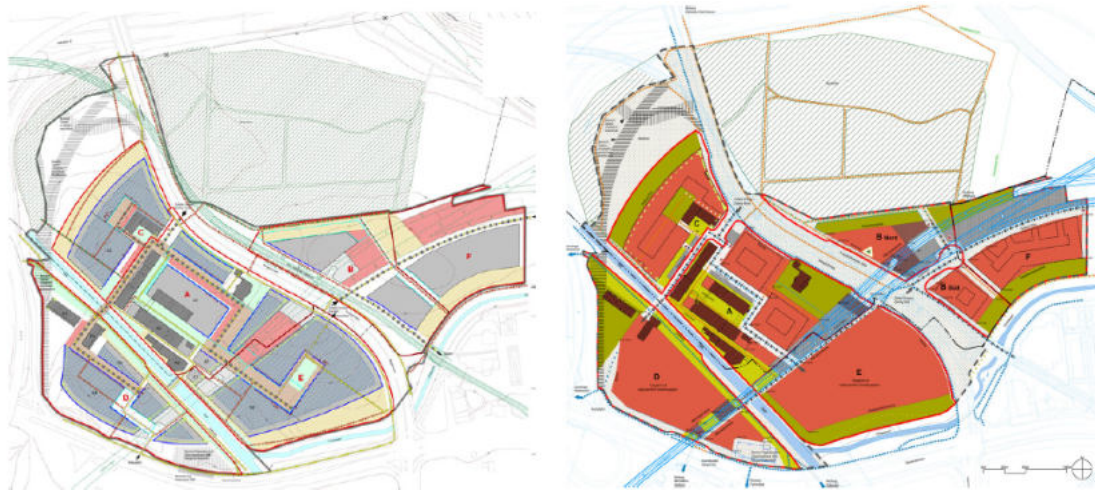


Abbildung 8: Privater Gestaltungsplan Zwicky Areal 2003 und 2012 (Zanoni Architekten AG, 2011)

Neben der Gestaltungsplanrevision bildeten die Vorleistungen der Eigentümerfamilie für die Erschliessung sowie die Realisierung der Glattalbahn-Haltestelle «Neugut» wesentliche Voraussetzungen für die erfolgreiche Arealentwicklung (Zanoni Architekten 2015 und 2011, S. 7 – 12; Kanton Zürich, 2014, S. 2; Informationen basierend auf Gesprächen mit Frau Prof. Dr. Monica Zwicky und Herrn Tomaso Zanoni vom 14.05.2019).

3.4.2 Städtebauliches Konzept

Bezugnehmend auf die historische Bausubstanz nimmt das städtebauliche Konzept den Dialog zwischen Alt und Neu auf. Die Überbauung „Zwicky Zentrum“ bildet zusammen mit den sanierten Bestandesliegenschaften und dem 2019 noch in Bau befindlichen Projekt „Riedgarten“ das Zentrum des Quartiers. Eine wesentliche städtebauliche Anforderung betrifft die Blickbeziehungen innerhalb des Areals. Durch geringere Gebäudehöhen im Zentrum werden die Sichtachsen von den Wohngebäuden am Rand des Areals zu den historischen Bauten und dem Hardwald freigehalten. Als weiterer wesentlicher Punkt wurde in den vorstehend erwähnten Gesprächen eine durchgängige, transparente Aussenraumgestaltung angeführt, welche die Interaktionen zwischen den Bewohnern und Entstehung eines belebten Quartiers fördern soll.

Die städtebauliche Verdichtung verbunden mit einer konsequent verfolgten Umsetzung der Wohn-Gewerbe-Mischnutzung kreiert eine räumliche Zentralität. Im Zentrum des Quartiers rücken die bislang dominierenden Verkehrsachsen durch die Verflechtung von Wohnen und Arbeiten in den Hintergrund. Die Fläche unter dem städtebaulich prägenden S-Bahn-Viadukt soll künftig als Langsamverkehrsachse dienen und als Begegnungsraum

für die Bewohner aktiviert werden. Ein städtebaulicher Akzent wird schliesslich mit dem rund 50 m hohen Hochhaus am „Seidenplatz“ gesetzt (Informationen basierend auf Gesprächen mit Frau Prof. Dr. Monica Zwicky und Herrn Tomaso Zanoni vom 14.05.2019; Kanton Zürich, 2014, S. 3, Ernst Basler + Partner AG, 2011, S. 11-14).

Die Bebauungsstruktur des Zwicky Areal ist im nachfolgenden Situationsmodell in Abbildung 9 dargestellt. Mit Ausnahme der in Bau befindlichen Überbauung „Riedgarten“ im Südwesten sind sämtliche Gebäude erstellt.

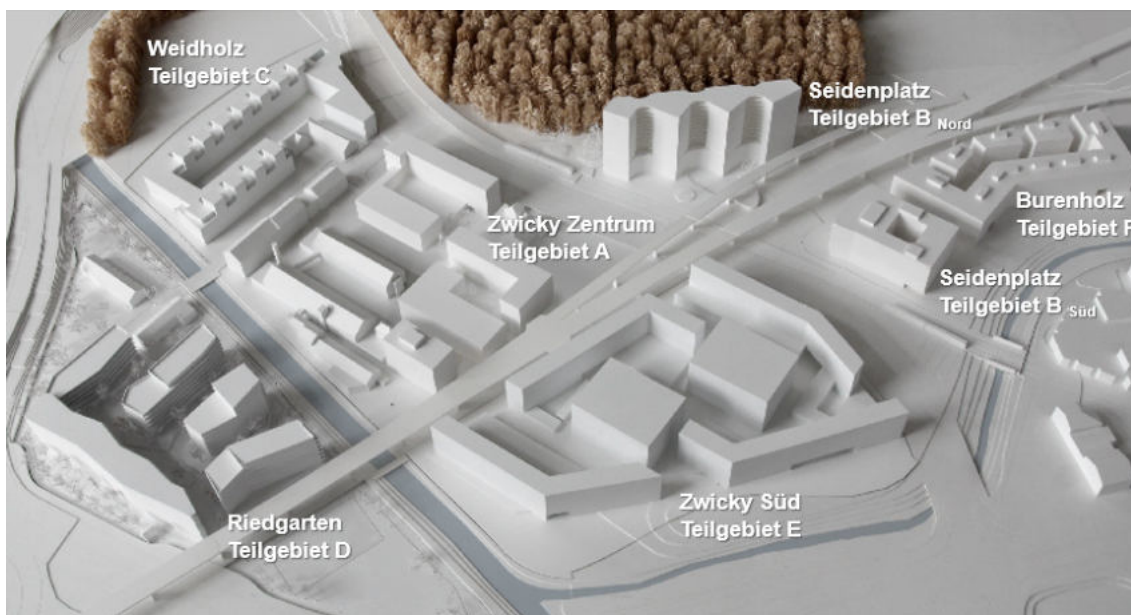


Abbildung 9: Situationsmodell Zwicky Areal (Zanoni Architekten, 2015a)

3.5 Entwicklungsstrategie

3.5.1 Entwicklung von «aussen nach innen»

Als eine der wichtigsten Prämissen kann die Entwicklung des Areals von «aussen nach innen» angesehen werden. Dies stellt im Vergleich zu anderen Neubaugebieten eine unkonventionelle Vorgehensweise dar. Seitens der Projektverantwortlichen stand die Überlegung im Vordergrund, dass für ein funktionierendes Zentrum zuerst eine «Lebensgrundlage» – das heisst ausreichende Passantenfrequenzen – vorhanden sein muss. Aus diesem Grund wurde von Beginn an neben der Wohnfunktion auch die Umsetzung eines belebten Quartierzentrums mit einem vielseitigen Angebot an Gastronomieflächen, Quartierläden sowie Dienstleistungs- und Gewerbeflächen angestrebt.

Der Entwicklungsstrategie entsprechend wurden als erste Bauetappe in den Jahren 2011 und 2012 die äusseren Teilgebiete «Weidholz» und «Burenholz» realisiert. 2015 und 2016 folgten die Pionierbauten des Teilgebiets «Zwicky Süd». Im Zuge der dritten Etappe

wurden 2019 schliesslich die Neubauten im «Zwicky Zentrum» und das Hochhaus am «Seidenplatz» erstellt. Abgeschlossen wird die Zentrumsentwicklung mit der Überbauung «Riedgarten», welche Mitte 2020 bezugsbereit sein wird. Die einzelnen Bauetappen sind aus Abbildung 10 ersichtlich.

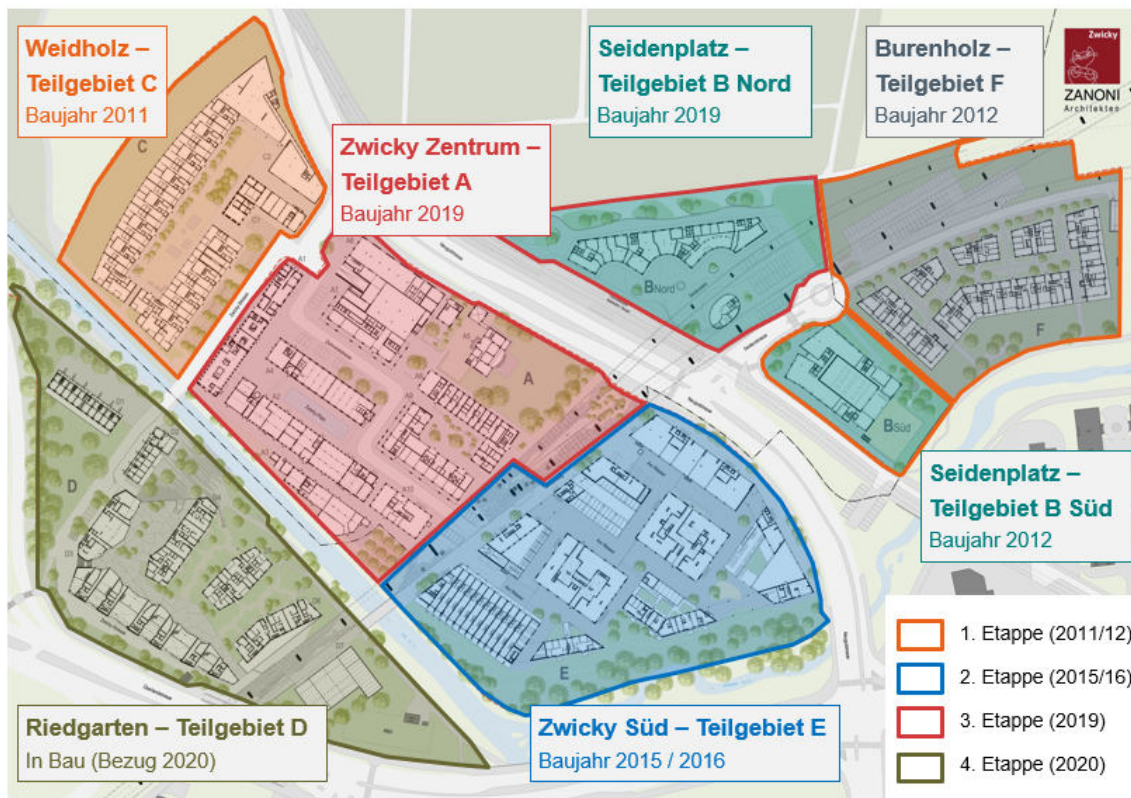


Abbildung 10: Übersichtsplan Teilgebiete (Quelle: Zanon Architekten, 2015b / Eigene Bearbeitung)

3.5.2 Identitätsbildung

Die historischen Gebäude bilden ein identitätsstiftendes Ensemble, das sämtliche Gebäudetypologien der vormaligen industriellen Nutzung veranschaulicht. Auf dem Areal befinden sich unter anderem historische Produktionsstätten, ein Verwaltungsgebäude, eine Direktorenvilla, Lager- und Ökonomiegebäude, ehemalige Kosthäuser für die Arbeiter und nicht zuletzt der weithin sichtbare Fabrikamin. Im Zuge der Arealentwicklung konnte gemäss Herrn Tomaso Zanon an diese Historie angeknüpft werden, es musste keine «neue» Identität geschaffen werden.

Eine aussergewöhnliche, identitätsbildende Massnahme wurde mit der Gründung der Brauerei Hardwald AG umgesetzt, welche im Frühsommer 2019 die neuen Räumlichkeiten im «Zwicky Zentrum» in Betrieb genommen hat (Informationen auf Basis von Gesprächen mit Frau Prof. Dr. Monica Zwicky und Herrn Tomaso Zanon vom 14.05.2019; Ernst Basler + Partner AG, 2011, S. 16).

3.5.3 Aussenraumgestaltung

Mit dem revidierten Gestaltungsplan wurde eine Vernetzung und Aufwertung der Freiräume angestrebt. Arealübergreifend waren folgende Massnahmen vorgesehen (Ernst Basler + Partner AG, 2011, S. 19 – 21; Gespräche mit Frau Prof. Dr. Monica Zwicky und Herrn Tomaso Zanoni vom 14.05.2019):

- Öffentlicher Platz beim Hochhaus auf Baufeld B Nord und der Glattalbahn-Haltestelle („Seidenplatz“, realisiert);
- „Zwicky Platz“ mit einem Wasserbecken, welches einen historischen Bezug zum ehemaligen Wasserkanal von der Glatt bis zum Zwirnereigebäude herstellt (geplant);
- Renaturierung des „Chriesbach“ im Bereich „Zwicky Süd“ (erfolgt) und des Glattufers im Bereich „Zwicky Zentrum“ (in Planung);
- Sicherstellung der Anbindung des Langsamverkehrs an den Bahnhof Stettbach durch eine neue Langsamverkehrsbrücke über die Glatt (realisiert);
- Aktivierung des Viaduktraumes als Aufenthalts- und Durchwegungsfläche für Bewohner, Fussgänger und Radfahrer.

Das Freiraumkonzept ist in Abbildung 11 dargestellt.

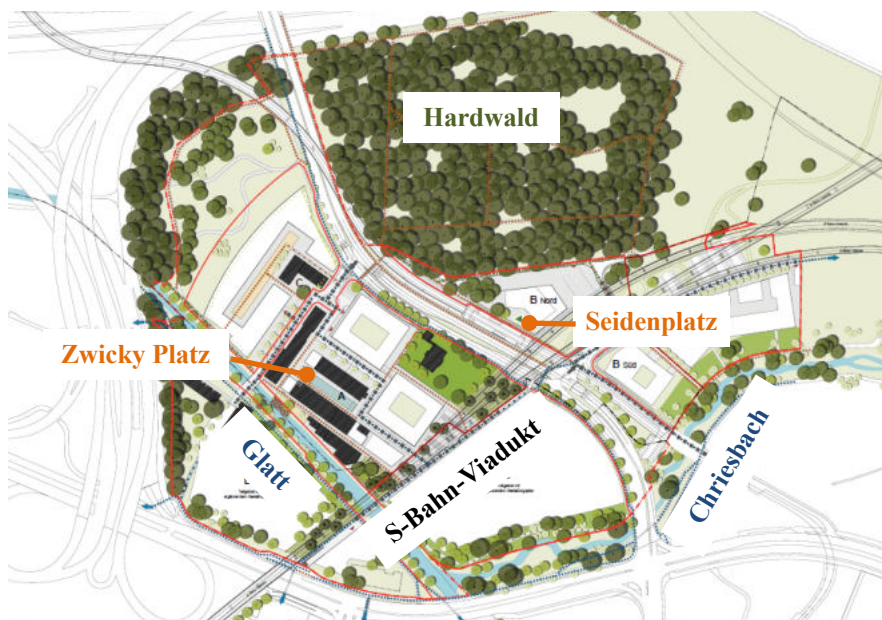


Abbildung 11: Freiraumkonzept Zwicky Areal (Zanoni Architekten, Ernst Basler + Partner, Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, 27.04.2011)

Als Beispiel für die vorstehend erwähnte Aktivierung des Viaduktraumes kann das sogenannte «Wohnzimmer» im Bereich «Zwicky Süd» angeführt werden (siehe Abbildung

12). Die eigens für das Zwicky Areal entworfenen Sitz- und Gestaltungselemente bieten einen Rahmen für die Nutzung dieser «Restflächen».



Abbildung 12: „Wohnzimmer“ unter der S-Bahn-Brücke

3.5.4 Partizipative Arealentwicklung

Die Entwicklung des Zwicky Areals war seitens der Familie Zwicky von einem hohen Engagement und sorgfältigen Umgang mit der historischen Bausubstanz gekennzeichnet. Für die Transformation des historischen Industrieareals in ein qualitativ hochwertiges, urbanes Neubauquartier wurde ein partizipativer Entwicklungsansatz mit folgenden Hauptelementen gewählt (Informationen auf Basis von Gesprächen mit Frau Prof. Dr. Monica Zwicky und Herrn Tomaso Zanoni vom 14.05.2019):

- Gewährleistung einer kontinuierlichen, nachhaltigen Entwicklung durch die Auswahl von langfristig ausgerichteten Realisierungspartnern und Endinvestoren;
- Entwicklung der einzelnen Baubereiche durch die Zwicky & Co. AG in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Entwicklungspartnern oder Endinvestoren (Regelung Zusammenarbeit mittels Entwicklungsvereinbarungen; Devestition mittels Kauf-, Kaufrechts- und Baurechtsverträgen);
- Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität mittels Durchführung von Architekturwettbewerben für jeden Baubereich;
- Begleitung eines jeden Projektes durch einen Gestaltungsbeirat, in welchem Vertreter der Eigentümerfamilie, der betreffenden Gemeinde und die Gestaltungsplanverfasser vertreten waren;
- Devestition Land nach Rechtskraft Baubewilligung und Genehmigung durch den Gestaltungsbeirat.

Die Eigentumsverhältnisse der einzelnen Überbauungen sind in der nachfolgenden Abbildung Abbildung 13 dargestellt.



Abbildung 13: Eigentümerstruktur Zwicky Areal (Quelle: Zanon Architekten AG, 2015b; Grundbuchämter Wallisellen und Dübendorf)

3.6 Aktueller Stand Arealentwicklung und Nutzungskonzepte

Nach knapp 20 Jahren ist die Arealentwicklung zum Zeitpunkt dieser Arbeit weit fortgeschritten. Der Kernpunkt der Entwicklung von „ausen nach innen“ wurde mit dem Bezug des Teilgebiets „Zwicky Zentrum“ im Frühjahr 2019 in die Realität umgesetzt. In Hinblick auf die Entstehung eines lebendigen, urbanen Quartiers kommt der Verbindung von Wohnen und Arbeiten sowie den Erdgeschossnutzungen eine zentrale Rolle zu. Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden ein kurzer Überblick über die Charakteristika der einzelnen Teilgebiete gegeben.

Der aktuelle Stand der Arealentwicklung mit den wesentlichsten Nutzungen ist in der nachstehenden Abbildung 14 zusammengefasst. Eine Bildstrecke zu den einzelnen Teilgebieten findet sich im Anhang A.

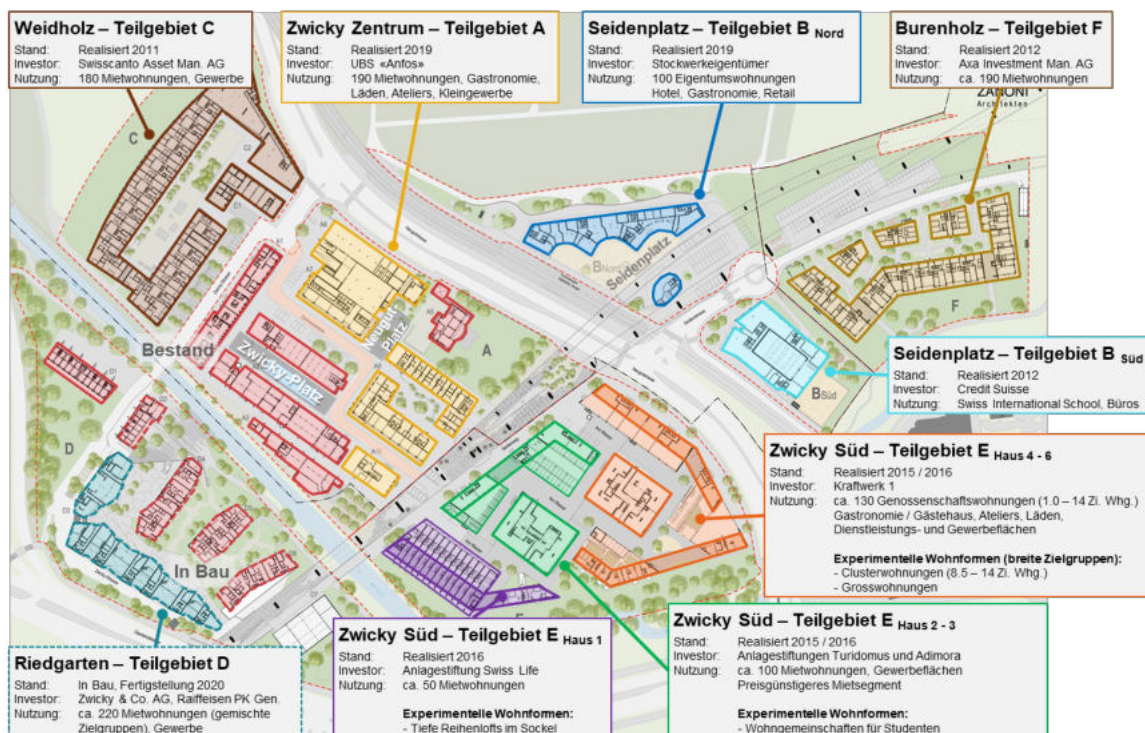


Abbildung 14: Übersicht Nutzungen (Quelle: Zanon Architekten, 2015b; Kraftwerk, 2013; Eigene Bearbeitung)

Weidholz, Burenholz und Seidenplatz Süd (Teilgebiet C, F und B Süd)

Neben der Sanierung des Stammhauses der Zwicky & Co. AG wurden in den Jahren 2011 und 2012 die aussen gelegenen Teilgebiete „Weidholz“ und „Burenholz“ mit rund 400 Mietwohnungen erstellt. Zeitgleich erfolgte die Realisierung des Gewerbehauses auf dem „Seidenplatz“ (Teilgebiet B Süd), in welchem die Swiss International School als Hauptmieter untergebracht ist. Die Ansiedlung der Schule wird seitens der Projektverantwortlichen als wesentlicher Erfolgsfaktor erachtet, da sie bereits in einer frühen Entwicklungsphase zur Belebung des Areals beitrug.

Zwicky Süd (Teilgebiet E)

In den Jahren 2015 und 2016 folgten auf dem Teilgebiet «Zwicky Süd» die Mischüberbauungen der Bau- und Wohngenossenschaft «Kraftwerk 1» mit rund 130 Wohnungen und der Anlagestiftungen Turidomus, Adimora und Swiss Life mit ca. 150 Wohnungen. Das Teilgebiet wird in verschiedenen Quellen als ökologisch nachhaltiges und soziales „Pionierprojekt“ bezeichnet. Im Sinne eines in sich funktionierenden Quartiers werden Räumlichkeiten für unterschiedliche – zum Teil experimentelle – Wohnformen, innovative Ateliers sowie Gewerbe und Dienstleistungsflächen angeboten.¹⁰ Die Wohn- und

¹⁰ In der Überbauung «Am Wasser» ist unter anderem eine Niederlassung der integrativen Behindertenstiftung Altried eingemietet.

Gewerbeflächen der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (Kostenmiete) wie auch der Anlagestiftungen Turidomus und Adimora sind im preisgünstigen Segment positioniert.

Die Mischüberbauung der Anlagestiftungen Turidomus und Adimora ist auf Alleinstehende, Paare, Familien und Studenten ausgerichtet. Für die letztgenannte Zielgruppe werden Studios wie auch Wohngemeinschaften angeboten. Die preisgünstigen Stückmieten sind unter anderem auf die kompakten Wohnungsgrundrisse und Suffizienz in der Ausstattung zurückzuführen (Pensimo, 2018, S. 3. Koch, Heymann, 2014, S. 19 und 30).

Die Genossenschaftssiedlung ist als autoarme Siedlung konzipiert. Einen Schwerpunkt der Entwicklungsstrategie bildete die Wohn- / Gewerbemischnutzung sowie eine altersmässig und sozial durchmischte Bewohnerstruktur, darunter auch Wohnformen für über 55-Jährige. Neben konventionellen Wohnungsgrundrissen wurden in den bis zu 30 m tiefen Gebäudetypologien alternative Wohnformen wie Clusterwohnungen, Wohngemeinschaften und gebäudeübergreifende „Brückenwohnungen“ umgesetzt (Kraftwerk1, 2013, S. 9 – 10 und 44 – 45). Gemäss der Publikation „Überblick innovative Wohnformen“ sind die Grosswohnungen als Vereine organisiert, die mit der Genossenschaft einen Mietvertrag abschliessen. Die Suche von Mitbewohnern und der Abschluss von Untermietverträgen obliegt den Vereinen, womit dieses Modell eine Sonderform in der Wohnungsvermietungspraxis darstellt (Hochschule Luzern, Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich, 2018, S. 22). Gemäss Simon (2016) ist die Nachfrage nach Clusterwohnungen in der Praxis jedoch begrenzt und die Vermietung der Grossflächen anspruchsvoll (S. 38). In Zwicky Süd bildeten die Grosswohnungen mit den zwangsläufig höheren Stückmieten demnach auch eine Herausforderung für die Erstvermietung. Die Generation der Babyboomer weist in „Zwicky Süd“ nach der vorerwähnten Publikation eine hohe gemeinschaftliche Grundhaltung auf und ist in den Grosswohnungen anteilmässig im unteren zweistelligen Bereich vertreten. Die grösste Gruppe stellen in diesen Wohnformen die Jahrgänge der Millennials (1980 – 2000) (S. 109 – 111).

Zur Veranschaulichung der vorstehend beschriebenen, experimentellen Wohnformen in der Genossenschaftsüberbauung ist im Anhang B jeweils ein Grundrissbeispiel für eine «Brückenwohnung» und eine 14 Zimmer Clusterwohnung dargestellt. Für einen detaillierteren Beschrieb der gewerblichen Nutzungen wird aus Platzgründen auf Anhang F verwiesen.

Zwicky Zentrum (Teilgebiet A)

Die Neubauten im „Zwicky Zentrum“ wurden im März 2019 fertiggestellt. Gemäss der für die Erstvermietung verantwortlichen Tend AG konnten bis Mitte 2019 neben den rund 190 Wohnungen auch sämtliche Erdgeschossnutzungen vermietet werden. Durch das vorwiegend auf Kleinflächen ausgerichtete Vermarktungskonzept haben sich neben einem Quartiersversorger ein Bistro sowie kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe aus verschiedensten Branchen niedergelassen. Im Herbst 2019 folgt am – künftig renaturierten – Glattufer die Eröffnung eines weiteren Restaurants mit einem Biergarten. Detailliertere Informationen zu den kommerziellen Nutzungen finden sich im Anhang E.

Das Wohnungsangebot ist primär auf Single- und Paarhaushalte ausgerichtet. Als Zielpublikum wurden in der Entwicklungsvision 20- bis 35-Jährige sowie Personen über 55 Jahre definiert. Die effektive Vermietung hat gemäss Informationen der Tend AG allerdings eine starke Nachfrage von jungen Haushalten gezeigt. Der Anteil der Babyboomer liegt im unteren einstelligen Prozentbereich, womit diese Altersgruppe im „Zwicky Zentrum“ stark untervertreten ist. Als Vermarktungsinstrumente wurden eine Projektwebseite in Kombination mit einem Baustellenauftritt und Inseraten auf Onlineportalen eingesetzt. Auf Printinserate wurde gänzlich verzichtet. Eine Evaluation unter den Wohnungssuchenden hat gezeigt, dass rund die Hälfte der neuen Bewohner über das Internet auf das Projekt aufmerksam wurden. Bei den in diesem Teilgebiet nur schwach vertretenen Mietern über 55 Jahre spielten Hinweise von Bekannten eine grössere Rolle als das Internet.¹¹

Die sanierten Bestandesbauten im „Zwicky Zentrum“ sind mit Dienstleistungsunternehmen, niederschwelliger Gewerbenutzung, Ateliers sowie mehreren Wohnungen belegt.

Seidenplatz (Teilgebiet B Nord)

Im Zuge der dritten Bauetappe wurde im Spätsommer 2019 das rund 50 m hohe Hochhaus „Waldhaus Neuguet“ mit 100 Eigentumswohnungen sowie einer kommerziellen Sockelnutzung mit einem Hotel, zwei Restaurants und mehreren Kleingewerbeflächen fertiggestellt. Die Eigentumswohnungen wie auch die Gewerbeflächen konnten bis Mitte 2019 verkauft resp. vermietet werden und tragen zu einer weiteren Belebung des Quartiers bei.¹² Detailliertere Ausführungen zu den Wohnungsgrundrissen und den kommerziellen Flächen finden sich im Kapitel 5.1.5 und im Anhang E.

¹¹ Informationen auf Basis eines Gesprächs mit Frau M. Herbrük, Leiterin Vermarktung Tend AG, vom 09.05.2019.

¹² Die Informationen zum Vermarktungsstand basieren auf einem Gespräch mit Herrn R. Rufener, Leiter Vermarktung Tend AG, vom 01.07.2019.

Riedgarten (Teilgebiet D)

Die Arealentwicklung wird mit der Überbauung „Riedgarten“ abgeschlossen. Bis Mitte 2020 werden hier rund 220 weitere Mietwohnungen mit zum Teil grosszügigen Grundrissen für Alleinstehende, Paare und Familien entstehen.

Aufgrund der Tatsache, dass das „Zwicky Zentrum“ erst seit wenigen Monaten bezogen ist, kann in Bezug auf die Quartierentwicklung noch keine abschliessende Aussage getroffen werden. Gemäss Erfahrungen eines Vermarktungsexperten der Tend AG ist bei Neubaugebieten von einer ca. vier- bis siebenjährigen Aufbauphase auszugehen, bis ein Quartier zu leben beginnt. Das Zwicky Areal stellt in dieser Hinsicht eine Ausnahme dar – sowohl hinsichtlich der Nutzungsdurchmischung als auch des Erstvermietungsstandes.

Das „Zusammenwachsen“ eines Quartiers erfordert gleichwohl Zeit. Beim Zwicky Areal stellt sich in diesem Kontext insbesondere die Frage, wie sich die Vernetzung der Publikumsströme zwischen den Teilgebieten „Zwicky Süd“, „Zwicky Zentrum“ und dem „Seidenplatz“ entwickeln wird. In diesem Sinne wäre es interessant, die Situation beispielsweise fünf Jahre nach Fertigstellung der letzten Bauetappe (2020) erneut zu evaluieren.

Eine Einordnung des Zwicky Areals im Kontext anderer Neubaugebiete in der Agglomeration Zürich ist im Anhang C beigelegt.

4. Forschungsdesign

4.1 Methode

Zur Bearbeitung der Fragestellung wurde der Weg einer qualitativen Untersuchung gewählt, in welcher die Forschungsfragen am konkreten Beispiel des Zwicky Areals erörtert werden. Die empirische Untersuchung erfolgte anhand von Tiefeninterviews mit Personen der Babyboomer-Generation (Definition siehe Kapitel 1.5), welche in den letzten Jahren ins Zwicky Areal umgezogen sind resp. in Kürze umziehen. Im empirischen Teil werden somit nicht vorstellbare oder geplante, sondern mit dem Umzug effektiv verbundene Motive, Kriterien und Handlungen untersucht.¹³

Die Vorbereitung und Durchführung der Tiefeninterviews erfolgte in Anlehnung an die Anleitung von Mieг und Näf (2006, S. 16 – 32). Zielsetzung ist eine hohe Qualität der

¹³ Gemäss Höpflinger (2014, S. 97) besteht gerade im höheren Lebensalter eine Kluft zwischen dem Wunsch nach Wohnmobilität und der effektiven Umsetzung. Untersuchungen haben ergeben, dass Personen, die sich Umzugsgedanken machen, nicht identisch sind mit den Personen, die effektiv umziehen. Vor diesem Hintergrund ist der Stellenwert von vorab geäusserten Absichten für spätere Entscheidungen kritisch zu hinterfragen.

aus den Interviews extrahierten Primärdaten. Dies setzt voraus, dass die Antworten möglichst unbeeinflusst erfolgen und in Bezug auf die Fragestellung aussagekräftig sind. Methodisch wurden diese Anforderungen im Rahmen von offenen Interviews ohne vorgegebene Auswahlmöglichkeiten umgesetzt. Um vergleichbare Ergebnisse zu erhalten, wurden für sämtliche Interviews dieselben Instrumente eingesetzt (siehe Kapitel 4.1.1). Eine Grundvoraussetzung bildete im Weiteren die Gewährleistung der Anonymität der befragten Personen. Zur fachlichen Vertiefung wurden neben den Tiefeninterviews Gespräche mit Experten aus den Bereichen der Arealentwicklung, Vermarktung sowie einzelnen Gewerbetreibenden geführt.

4.1.1 Vorbereitung Tiefeninterviews

Als Vorbereitung für die Ansprache von möglichen Interviewpartnern wurde in einem ersten Schritt ein Brief mit einer kurzen Vorstellung, einem Beschrieb der Motivation und des Vorhabens, einem Antwortappell sowie den Kontaktdaten der Verfasserin erarbeitet. Das Schreiben wurde gemäss dem nachstehend beschriebenen Auswahlverfahren vor Ort verteilt sowie per Post oder per E-Mail versandt.¹⁴

Als Instrumente für die Durchführung der Tiefeninterviews diente ein Fragebogen und ein Interviewleitfaden. Der Fragebogen hatte zum Ziel, zu Beginn des Gesprächs die Basisinformationen zu den Interviewpartnern sowie deren Wohn- und Lebenssituation in anonymer Form zu erheben. Um die verfügbare Gesprächszeit nicht übermässig zu beanspruchen bestand die Anforderung, dass der Fragebogen möglichst kurzgefasst ist, jedoch die wesentlichsten Informationen beinhaltet. Auf Basis der Forschungsfragen wurde anschliessend ein Interview-Leitfaden entwickelt, welcher die Grundlage für die Gesprächsführung bildete (Details siehe Anhang D).

4.1.2 Vorgehen Auswahl Interviewpartner

Zielgruppe für die empirische Untersuchung bildeten gemäss Definition im Kapitel 1.5 Personen im Alter von 55 bis 73 Jahren (Jahrgänge 1946 bis 1964), die seit Fertigstellung der ersten Überbauung ins Zwicky Areal umgezogen sind. Bei der Auswahl der Interviewpartner bestand das Bestreben nach einer möglichst heterogenen Zusammensetzung. Gesucht wurden Personen aus möglichst unterschiedlichen Haushaltsformen (Alleinstehenden, Paaren und Familien), Lebenssituationen (berufstätig / pensioniert) und Wohnformen (Stockwerkeigentumswohnung, Mietwohnung, Genossenschaftswohnung). Um

¹⁴ In den beiden erstgenannten Fällen wurde dem Schreiben ein frankiertes Couvert und ein Antwortcoupon mit Angaben zur gewünschten Kontaktaufnahme beigelegt.

eine entsprechende Bandbreite zu erhalten, wurden zehn bis zwölf Tiefeninterviews angestrebt.

Rückblickend hat sich die Suche nach Interviewpartnern als sehr schwierig und zeitintensiv herausgestellt. Einerseits betrifft dies die Kontaktaufnahme mit der gewünschten Zielgruppe an sich. Anders als bei Experteninterviews sind die Interviewpartner vorgängig nicht bekannt und müssen über das Suchverfahren erst gefunden werden. Auf der anderen Seite war eine gewisse «Umfragemüdigkeit» festzustellen. Als weiterer, limitierender Faktor für die Gesprächsbereitschaft ist Zeitmangel anzuführen. Im Eigentumsbereich kam erschwerend hinzu, dass sich der Bezug der Wohnungen unerwartet um mehrere Monate verzögerte, wodurch bei den Wohnungskäufern – verständlicher Weise – andere Prioritäten im Vordergrund standen. Die Suche nach potenziellen Interviewpartnern erfolgte aus den vorgenannten Gründen in mehreren Schritten, welche infolge des Zeitrahmens der Abschlussarbeit parallel ausgeführt wurden.

In einem ersten Schritt wurden sämtliche, am Zwicky Areal vertretenen, Immobilienverwaltungen kontaktiert. In drei Teilbereichen bestand seitens der Liegenschaftsverwaltungen die Bereitschaft, das Anfrageschreiben mit dem Antwortcoupon an potenzielle Interviewpartner zu versenden. Aus dem Suchlauf über die Verwaltungen haben insgesamt sechs Personen mit der Verfasserin Kontakt aufgenommen und sich zu einem Gespräch bereit erklärt. Davon ist eine Person seit drei Jahren Mieterin im Teilgebiet «Zwicky Süd», fünf Personen haben eine Eigentumswohnung im Hochhaus am «Seidenplatz» erworben und standen zum Zeitpunkt der Interviews kurz vor dem Umzug ins Zwicky Areal.

Als weitere Ressource wurden von der Verfasserin mehrere Begehungen vor Ort unternommen. Dabei wurden Personen direkt angesprochen und in verschiedenen Lokalitäten – mit Zustimmung der Eigentümer – Dossiers in Form eines Schreibens mit frankiertem Antwortcoupon hinterlassen. Aus den Direktansprachen hat sich ein Interview mit einem seit März 2019 im «Zwicky Zentrum» wohnhaften Mieter ergeben. In Bezug auf die Ansprache von älteren Personen vor Ort war eine grundsätzliche, informelle Gesprächsbereitschaft festzustellen, hinsichtlich eines Interviews bestand vielfach jedoch eine zu grosse Zurückhaltung. Aus den am Areal verteilten Dossiers resultierten keine Interviewmöglichkeiten.

Schliesslich wurden parallel zu den vorgenannten Arbeiten mögliche Ansprechpersonen über soziale Netzwerke und Webseiten gesucht. Die Kontaktaufnahme erfolgte per

E-Mail oder über Webformulare. Aus den Anfragen stellten sich drei Personen (zwei Haushalte) für ein Interview zur Verfügung, die in der Genossenschaftssiedlung in «Zwicky Süd» wohnhaft sind. Zwei weitere Interviewpartner konnten im Bekanntenkreis der vorgenannten Personen gefunden werden. Auf Basis der vorstehend beschriebenen Suchläufe sind Tiefeninterviews mit zwölf Personen aus der Altersgruppe der Babyboomer zustande gekommen. Diese Personen sind elf Haushalten zugeordnet (1 Ehepaar).

4.2 Durchführung und Nachbearbeitung Tiefeninterviews

Die Tiefeninterviews wurden abhängig von der Präferenz der jeweiligen Personen an öffentlichen Orten oder in der aktuellen resp. temporären Wohnung geführt.¹⁵ Die Dauer war auf eine Stunde angesetzt, je nach Gesprächsverlauf und Bereitschaft der befragten Person variierte die Interviewzeit jedoch zwischen 45 Minuten und eineinhalb Stunden. Der Gesprächseinstieg erfolgte durch das Ausfüllen des vorstehend beschriebenen Fragebogens.¹⁶ Das darauffolgende Interview wurde offen geführt und anhand des Interview-Leitfadens strukturiert. Im Zentrum des Interesses stand dabei die befragte Person und deren Erläuterungen in eigenen Worten. Die Verfasserin stellte gezielte Fragen zu den Themenbereichen, eine Beeinflussung durch fachliche Inputs galt es jedoch zu vermeiden. Durch dieses Vorgehen blieb während des gesamten Interviews eine (erwünschte) Asymmetrie zwischen dem Interviewer und der befragten Person gewahrt. Der Interview-Leitfaden bildete in diesem Sinne eine Orientierungshilfe für das Gespräch und diente der thematischen Eingrenzung des Interviews auf die Forschungsfragen.

Die wesentlichen Gesprächsinhalte wurden von der Verfasserin während der Interviews handschriftlich protokolliert und im Nachgang in einem separaten Dokument inhaltlich zusammengefasst. Die inhaltliche Zusammenfassung der einzelnen Interviews bildete schliesslich die Grundlage für die Auswertung der Informationen. Nach einer Strukturierung der Themen und Erarbeitung eines Codierungsschlüssels erfolgte eine iterative Extraktion und Zusammenführung der Beweggründe, Kriterien und Aussagen. Eine aggregierte Zusammenfassung der Auswertung findet sich im Anhang D. Auf eine Beilage der detaillierten Auswertung und Gesprächszusammenfassungen wird aus Anonymitätsgründen verzichtet.

¹⁵ Aufgrund der Bezugsverzögerung im Hochhaus befanden sich einige Interviewpartner noch in der bisherigen Wohnung resp. waren temporär an verschiedenen Orten in der Stadt Zürich untergebracht.

¹⁶ Neben dem Einstieg in das Interview und der Erfassung der Basisinformationen bot der Fragebogen den Vorteil, dass sich im anschliessenden Gespräch beide Parteien auf inhaltliche Themen konzentrieren konnten.

Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der Fokussierung auf das Zwicky Areal und der Stichprobengrösse aus der nachfolgend beschriebenen, empirischen Untersuchung keine allgemeingültigen Aussagen abgeleitet werden können. Aus den Ergebnissen können sich jedoch Themenfelder ergeben, die allenfalls vertiefte Studien anregen.

5. Ergebnisse

5.1 Empirischen Untersuchung

5.1.1 Beschrieb Stichprobe

Gemäss vorstehender Erläuterung wurden im Rahmen der empirischen Untersuchung Tiefeninterviews mit zwölf Personen aus der Altersgruppe der «Babyboomer» geführt. Die Resultate der Stichprobe beziehen sich auf elf Haushalte, wovon sich fünf in Eigentumswohnungen, vier in Genossenschaftswohnungen und zwei in Mietwohnungen befinden. Von den Befragten sind vier Personen der Altersklasse von 55 - 59 Jahren zugeordnet, sieben Personen sind zwischen 60 und 64 Jahre und eine Person zwischen 70 und 75 Jahre alt. Zwei Personen sind pensioniert, davon eine regulär. Mit acht Haushalten sind Paarhaushalte am stärksten vertreten, gefolgt von Alleinstehenden (zwei Haushalte) und einer Familie mit Kindern unter 10 Jahren. Dieses Bild deckt sich mit der Studie von Zimmerli (2012), wonach bei den Babyboomern Paarhaushalte die höchste Umzugsbereitschaft zeigen (S. 22). Die Aufteilung der interviewten Personen nach Altersklassen und Haushaltsformen ist in Abbildung 15 dargestellt.

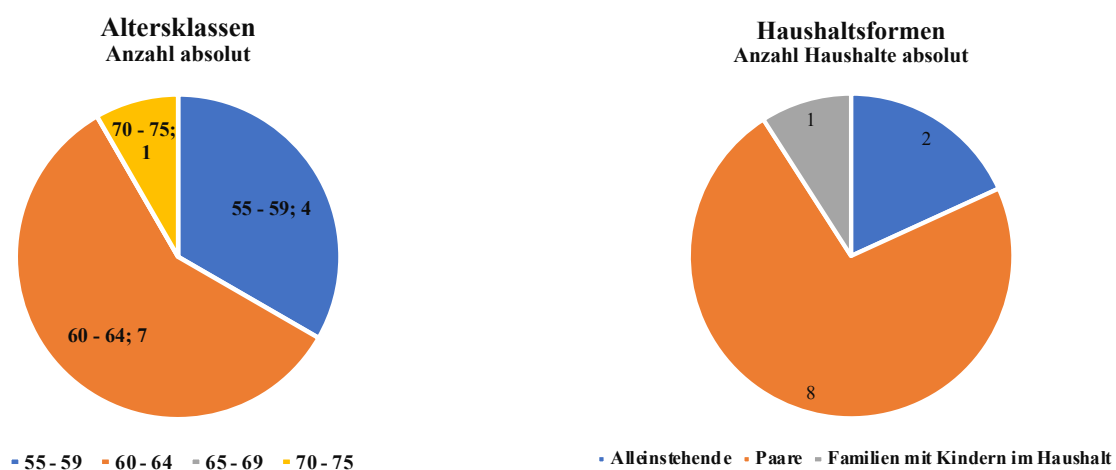


Abbildung 15: Altersklassen und Haushaltsformen der befragten Personen

Die Betrachtung der Wohnformen vor und nach dem Umzug gemäss nachstehender Matrix in Abbildung 16 zeigt ein differenziertes Bild. Obwohl die Stichprobe klein ist, ist

bemerkenswert, dass drei von fünf Wohnungskäufern bereits vorher in einer Eigentumswohnung gewohnt haben.¹⁷ Bei den Genossenschaftlern lebten zwei Personen bereits vorher in einer Genossenschaftswohnung, zwei Haushalte sind von einer Mietwohnung in die neue Genossenschaftssiedlung «Zwicky Süd» umgezogen. Jeweils ein Haushalt in den Teilgebieten «Zwicky Süd» und «Zwicky Zentrum» ist in einem Mietverhältnis geblieben.

Vor dem Umzug Nach dem Umzug	EFH / REFH	Eigentumswohnung	Mietwohnung	Genossenschaftswgh.
EFH / REFH				
Eigentumswohnung	1	3	1	
Mietwohnung			2	
Genossenschaftswgh.			2	2

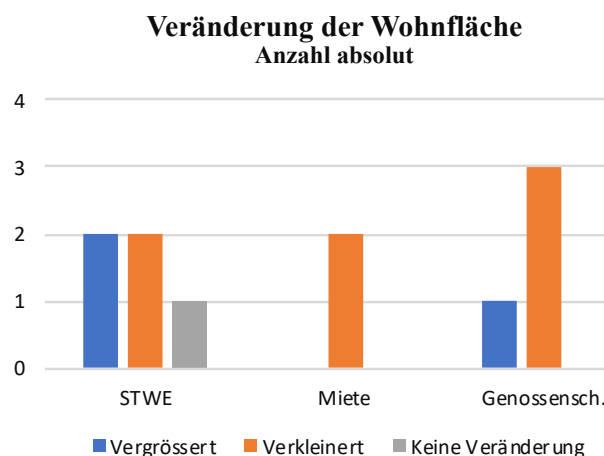


Abbildung 16: Wohnform der Befragten und Veränderung der Wohnfläche

Gemäss einer Untersuchung von Zimmerli (2012) ist ein klarer Trend zu erkennen, dass ältere Menschen Stockwerkeigentum bevorzugen. Wie einfach der Wechsel von einer Eigentumswohnung in eine neue Eigentumswohnung stattfindet, hängt vom Verschuldungsgrad und dem Wert der bisherigen Immobilie ab. Babyboomer, die bisher gemietet haben, stehen aufgrund der strikteren Eigenkapital- und Tragbarkeitsanforderungen von Hypotheken indes vor grösseren Hürden (S. 59). Die Tragbarkeit von Wohneigentum wird durch eine Analyse des Statistischen Amtes des Kantons Zürich zur Vermögensentwicklung gestützt, welche eine starke Vermögenszunahme bei den 1945 bis 1955 Geborenen (im Jahr 2019 64 bis 74 Jahre alt) vor der Pensionierung zeigt. Erklärungen hierfür sind die höheren Sparquoten bei Mehrpersonenhaushalten nach dem Auszug der Kinder, Kapitalbezüge bei den Pensionskassenguthaben und Erbschaften (2019, S. 6 - 7).

Die Frage, ob sich die Wohnfläche bei den befragten Personen nach dem Umzug vergrössert oder verkleinert hat, ist in der Abbildung 16 rechts dargestellt. Knapp die Hälfte der Wohneigentümer hat die Wohnfläche deutlich vergrössert, im Fall eines Umzugs vom Einfamilienhaus erfolgte wunschgemäss eine beträchtliche Verkleinerung der Wohnfläche. Zwei Eigentumshaushalte haben ihre Wohnfläche minimal verkleinert resp. gleich

¹⁷ Ein Haushalt zieht von einem 7-Zimmer-Einfamilienhaus in eine grosszügige 3.5 Zimmer Eigentumswohnung, ein Haushalt von einer Miet- in eine Eigentumswohnung.

gehalten. Beide Wohnungsmieter sind von einer grösseren Altbauwohnung in eine kleinere Neubauwohnung gezogen. Die befragten Genossenschafter haben – bis auf eine Ausnahme – ebenfalls ihren Flächenverbrauch reduziert.

Abbildung 17 zeigt, dass der Zuzug der befragten Wohnungskäufer vor allem aus dem näheren Umland, insbesondere aus dem Glattal, erfolgte. Ein Eigentumshaushalt ist von der Stadt Zürich ins Zwicky Areal zugezogen, ein Paar aus dem Zürcher Oberland. Die interviewten Wohnungsmieter und Genossenschafter kommen überwiegend aus der Stadt Zürich, ein Zuzug erfolgte aus dem Kanton Aargau.

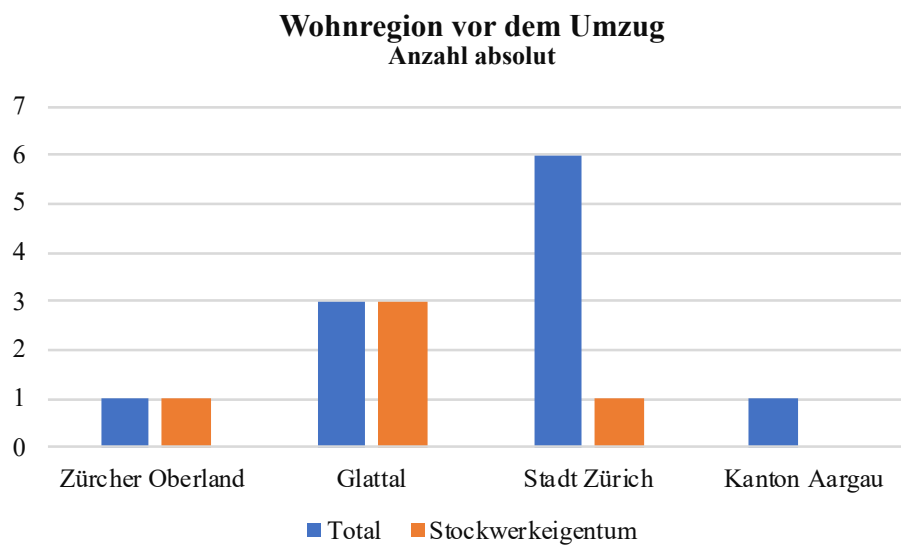


Abbildung 17: Wohnregion vor dem Umzug

Das Umzugsverhalten in der Region wird durch die Handänderungsstatistik des Kantons Zürich bestätigt. Eine rezente Analyse der Wohn- und Kaufregion zeigt auf, dass im Glattal mehr als 50% aller Wohnungskäufe im Zeitraum von 2008 bis 2017 in derselben Region stattfanden (Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2018b, S. 9).

Betrachtet man die Zuzüge von Wohnungskäufern in die Gemeinden Wallisellen und Dübendorf explizit auf die Babyboomer heruntergebrochen, so sind im Zeitraum von 2013 bis 2017 von insgesamt 326 Transaktionen zwei Drittel (219 Transaktionen) aus der nahen Umgebung zugezogen.¹⁸ Von diesem Anteil sind rund 47% innerhalb der Gemeinde umgezogen, rund 28% sind aus der Stadt Zürich zugezogen. Der Zuzug aus den übrigen

¹⁸ Als «nahe Umgebung» sind in dieser Arbeit die Gemeinden Wallisellen und Dübendorf mit ihren Nachbargemeinden (Stadt Zürich, Opfikon, Kloten, Dietlikon, Wangen-Brüttisellen, Volketswil, Schwerzenbach, Fällanden) definiert.

Nachbargemeinden ist verhältnismässig gering. Die Herkunft der Wohnungskäufer ist in der nachfolgenden Abbildung 18 grafisch dargestellt.

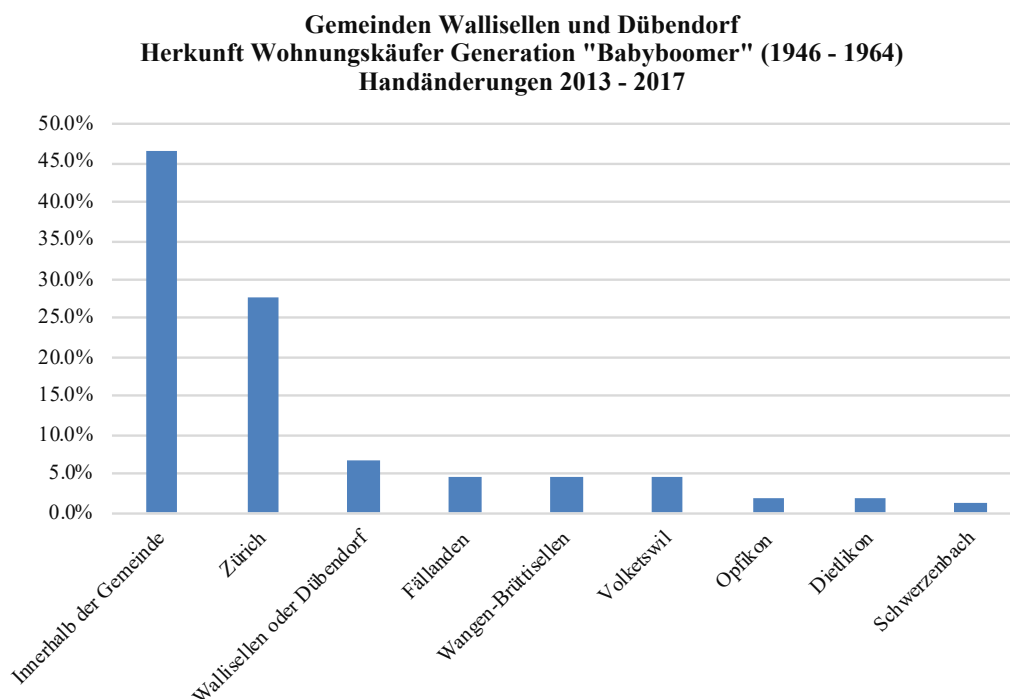


Abbildung 18: Herkunft Wohnungskäufer Wallisellen und Dübendorf (Handänderungsstatistik der Gemeinden & Nachbargemeinden; zur Verfügung gestellt vom Statistischen Amt des Kantons Zürich, 2019).

5.1.2 Umzugsmotive

Bei den unmittelbaren Umzugsmotiven werden in Anlehnung an Zimmerli (2012) Push- und Pull-Faktoren unterschieden. Push-Faktoren beziehen sich auf Motive, die gegen die aktuelle Wohnsituation sprechen. Diese können fremdbestimmt – wie zum Beispiel die Kündigung eines Mietvertrages, gesundheitliche Gründe oder ein zu gross werdender Arbeitsaufwand mit dem Einfamilienhaus – sein. Demgegenüber bestehen Beweggründe, die gegen die aktuelle Wohnsituation sprechen, aber nicht zwingend erforderlich sind. Diese Aspekte sind selbstbestimmt und können sich beispielsweise auf den Wunsch nach einer Vergrösserung resp. Verkleinerung der Wohnfläche oder einer günstigeren Wohnung beziehen.¹⁹

Pull-Faktoren umfassen Motive, die für eine neue Wohnsituation sprechen. Auch in diesem Fall können fremdbestimmte Gründe, wie ein Wechsel der Arbeitsstelle oder eine neue Partnerschaft, und selbstbestimmte Gründe unterschieden werden. Zu letzteren werden unter anderem der Erwerb von Eigentum, eine bessere Wohnqualität oder eine

¹⁹ Gemäss einer Analyse des Statistischen Amtes des Kantons Zürich zählen hohe Wohnkosten und die Unzufriedenheit mit dem bisherigen Wohnstandort zu den wichtigsten Push-Faktoren (2017, S. 36).

Wohnung an einer zentraleren Lage gezählt (S. 42 – 44). Wie aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich ist, überwiegen bei den Befragten die Pull-Faktoren.

Im Zuge der Tiefeninterviews wurde als Push-Faktor mehrmals ein mangelndes Wohnungsangebot am vorherigen Wohnort angeführt. Drei Personen haben sich erst nach einer längeren Wohnungssuche für das Zwicky Areal entschieden. Als weitere Gründe wurden eine Verkleinerung der Wohnfläche – unter anderem im Zusammenhang mit dem Auszug aus einem Einfamilienhaus – aber auch der Wunsch nach einer grösseren Wohnung, gesundheitliche Gründe (barrierefreies Terrain) und der Umzug von einem ländlich-traditionellen in ein städtisches Umfeld genannt. Keine der befragten Personen war direkt von einer Wohnungskündigung betroffen, bei einem Haushalt bestand jedoch Unsicherheit in Bezug auf eine allfällige Entmietung einer älteren Bestandesliegenschaft. Ein Familienhaushalt hat die – im Vergleich zur Stadt Zürich – tieferen Mietkosten als Hauptgrund für den Umzug angeführt.

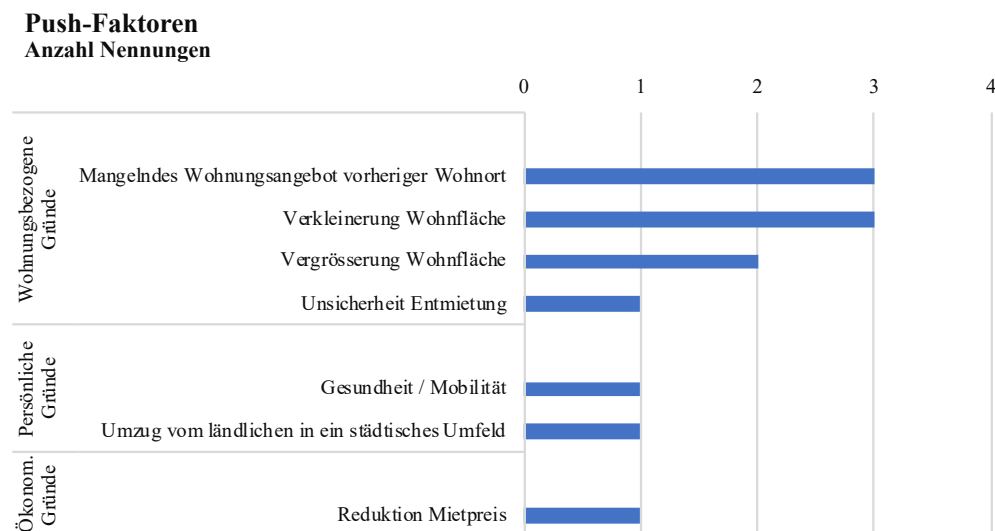


Abbildung 19: Push-Faktoren

In Bezug auf die Pull-Faktoren stand bei den Befragten die Zentralität, der urbane Charakter und die gute Erschliessung des Zwicky Areals im Vordergrund.²⁰ Mehrere Personen sehen es als Vorteil, dass «... man nicht mehr Auto fahren muss» und dass «die Quartierinfrastruktur fussläufig erreichbar ist». Als weitere Pull-Faktoren wurden die Fern- und Bergsicht, das Wohnen im Hochhaus, der Wunsch nach Wohneigentum und die Präferenz für genossenschaftliches Wohnen genannt.

²⁰ In der Analyse der Zu- und Wegzüge des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wurden die Gemeinden Wallisellen und Dübendorf als Zentrumsgemeinden mit einer vielfältigen Angebotssituation (Freizeit, Kultur, Einkaufen) und einer überdurchschnittlich guten Verkehrsanbindung identifiziert (2017, S. 21 und 26).

Persönliche Umzugsmotive bezogen sich unter anderem auf den Beginn einer neuen – zum Teil nachfamiliären – Lebensphase, die Nähe von Familienmitgliedern und mehr Flexibilität für partnerschaftliche Aktivitäten. Mehrere Befragte haben vor dem Kauf der Eigentumswohnung den Erwerb eines Einfamilienhauses erwogen, dies jedoch zugunsten einer grösseren Unabhängigkeit und eines geringeren Arbeitsaufwandes verworfen. Eine Person merkt diesbezüglich an: *«Man will die Türe schliessen und gehen können, wann immer man will.»* Die häufigsten Motive, die aus Sicht der Befragten für den neuen Wohnstandort sprachen, sind in der nachstehenden Abbildung 20 zusammengefasst.

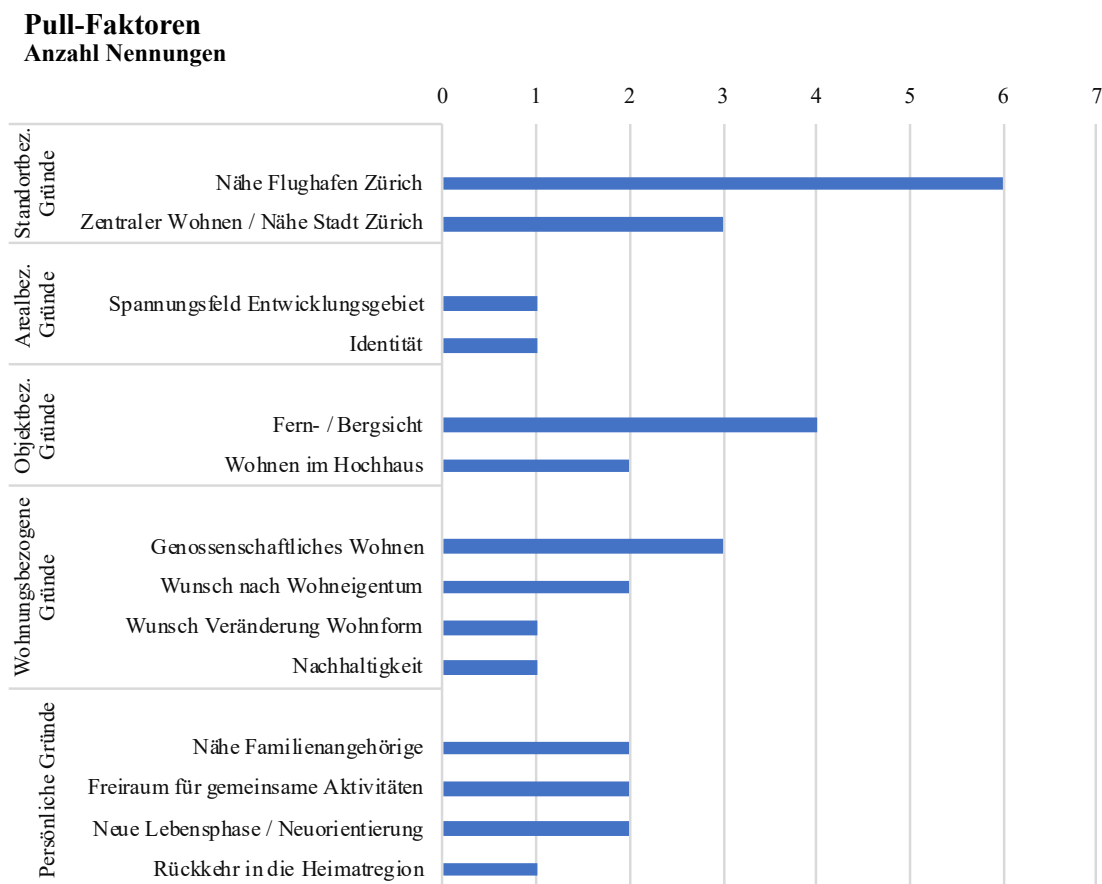


Abbildung 20: Pull-Faktoren

5.1.3 Entscheidungsprozess Umzug

Knapp zwei Drittel der Interviewpersonen geben an, dass der Umzug in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der bevorstehenden Pensionierung steht. Es ist anzunehmen, dass in diesen Fällen weniger die Pensionierung an sich, als die Veränderung der Lebensphase und der Wohnform eine Rolle spielen. Bei anderen Personen erfolgte der Umzugsentscheid bewusst vor der Pensionierung. Eine Befragte *«... wäre in zehn Jahren vielleicht nicht mehr umgezogen. Es ist einfacher sich an einem neuen Ort einzuleben, wenn man noch nicht so alt ist.»*

Neun von elf Haushalten beabsichtigen grundsätzlich, so lange möglich auf dem Zwicky Areal wohnhaft zu bleiben.²¹ Vier Parteien – und hier insbesondere Wohnungsmieter und Genossenschafter – schliessen einen allfälligen späteren Umzug jedoch nicht vollkommen aus. Die vorgenannten Aspekte sind in Abbildung 21 zusammengefasst.

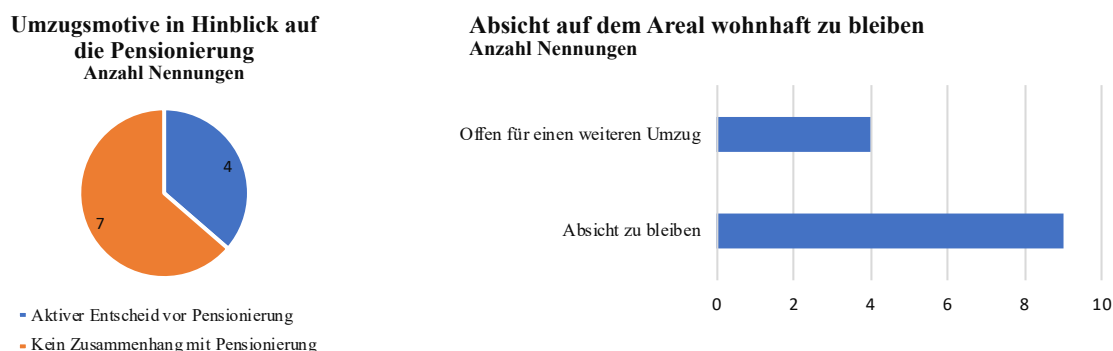


Abbildung 21: Umzugsmotive in Hinblick auf die Pensionierung

5.1.4 Kriterien Wohnortwahl

Die mit Abstand am häufigsten genannten Gründe für die Wohnortwahl betrafen die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, die zentrale Lage und Nähe zur Stadt Zürich sowie das Wohnen in einem neuen, urbanen Stadtquartier. Die erstgenannten Faktoren tragen gemäss einer interviewten Person zur Wahrung der Unabhängigkeit bei und ermöglichen eine flexiblere Lebensgestaltung nach der Pensionierung. Seitens einiger Wohnungskäufer wurde die gute Erreichbarkeit des Flughafens Zürich im Zusammenhang mit der beabsichtigten, vermehrten Reisetätigkeit, aber auch dem vielseitigen Ladenangebot mit langen Öffnungszeiten hervorgehoben.

Sowohl von den Wohnungskäufern als auch Mietern und Genossenschaftern wird die Möglichkeit eines Erstbezugs und die moderne Architektur mit Sichtbeziehungen positiv beurteilt. Nachdem das «Zwicky Zentrum» erst in der dritten Bauetappe fertiggestellt wurde, war für die Zuzüger in dem 2015 bis 2016 fertiggestellten Quartierteil «Zwicky Süd» ein gewisser «Pioniergeist» erforderlich. Das Leben in einem sich stetig verändernden Neubaugebiet wurde von einigen Befragten jedoch als durchaus interessant befunden.

Als positive Faktoren werden im Weiteren der städtische Charakter mit dem interessanten Nutzungsmix, der hohe Gewerbeanteil und das Spannungsfeld zwischen den historischen Gebäuden und dem Neubau wie auch dem urbanen Quartier und dem unmittelbar angrenzenden Naherholungsraum erwähnt. Das Quartier weist gemäss einer interviewten Person

²¹ In der Zu- und Wegzugsbefragung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich gaben 85% der Zuzüger nach Wallisellen und Dübendorf an, langfristig in der Gemeinde bleiben zu wollen (2017, S. 89).

eine ausreichende Grösse auf, die ein soziales Zusammenleben ohne verpflichtende, zu grosse Nähe erlaubt.

Die in «Zwicky Süd» bereits seit drei bis vier Jahren wohnhaften Befragten schätzen die gute soziale Vernetzung des Quartiers, insbesondere innerhalb der Genossenschaftssiedlung. Für die Neuzuzüger ist eine Beurteilung des Quartierlebens noch nicht möglich, es besteht jedoch eine grundsätzliche Offenheit, neue Kontakte zu knüpfen. Die Nennungen zu den positiven Einflussfaktoren auf die Wohnortwahl sind in Abbildung 22 angeführt.

Positive Aspekte Anzahl Nennungen

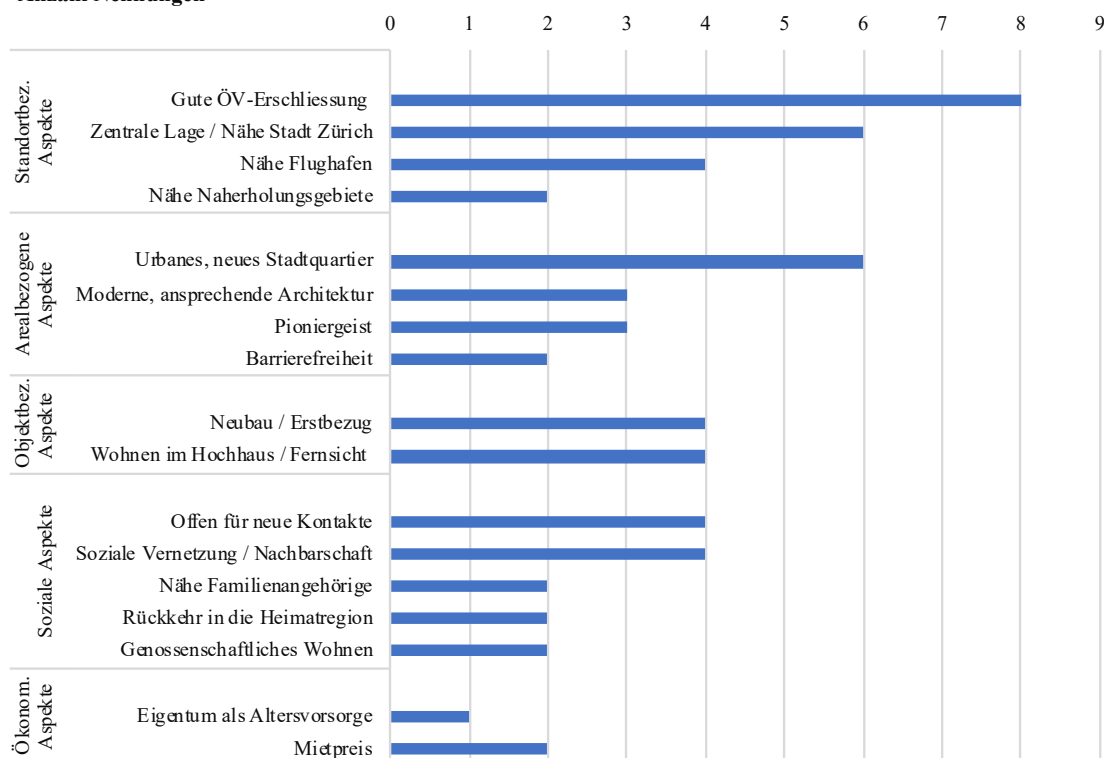


Abbildung 22: Positive Aspekte Wohnortwahl

In Bezug auf die Nachteile wurde die Lärmbelastung durch den motorisierten Individualverkehr sowie den Bahn- und Flugverkehr an erster Stelle angeführt (6 Nennungen). Gleichzeitig ist man sich auch der Vorteile einer guten Erschliessung bewusst. Gemäss einer Befragten wird «...die Vernetzung des Areals sehr geschätzt. Man ist sehr schnell in der Stadt und in unvermuteten Naturräumen.»

Bei einigen interviewten Neuzuzügerinnen bereitet das Verlassen des bisherigen, sozialen Umfelds am meisten Sorgen. Eine befragte Person gibt beispielsweise zu bedenken, dass «... mit fortschreitendem Alter die Kontakte zu Mitmenschen wichtiger werden. Man möchte nicht mehr allein sein.»

5.1.5 Kriterien Wohnung

Sowohl von den befragten Mietern als auch Wohnungskäufern wurden vor dem Umzug zahlreiche Wohnungen evaluiert. Fünf Personen – und hier vor allem Wohnungskäufer – wären lieber in der ursprünglichen Wohnumgebung geblieben, konnten dies aufgrund des mangelnden Angebots vor Ort jedoch nicht umsetzen.

Mit der neuen Wohnsituation sind alle Befragten grundsätzlich zufrieden.²² Als Grund für die Wohnungswahl wurde von mehreren Wohnungseigentümern neben der Fernsicht explizit die Grundrissqualität erwähnt. Gemäss einer Befragten galt ein «... *interessanter Grundriss als wesentliches Kriterium, was im evaluierten Marktangebot vielfach nicht überzeugte*». Ein moderner Ausbaustandard, helle Räumlichkeiten, Barrierefreiheit sowie die Qualität der privaten Aussenräume wurden von allen Befragten als weitere Aspekte genannt.

Kompromisse mussten sowohl bei einzelnen Eigentümern als auch Mietern im Bereich der Nasszellen- und Zimmergrössen eingegangen werden. Hinsichtlich der Ausstattung wurden beim Wohneigentum eher knapp bemessene Ausbaubudgets sowie bei einer Kleinwohnung in «Zwicky Süd» fehlender Stauraum innerhalb der Wohnung bemängelt.

Die wesentlichen erfüllten und nicht erfüllten Kriterien sind in Abbildung 23 zusammengefasst.

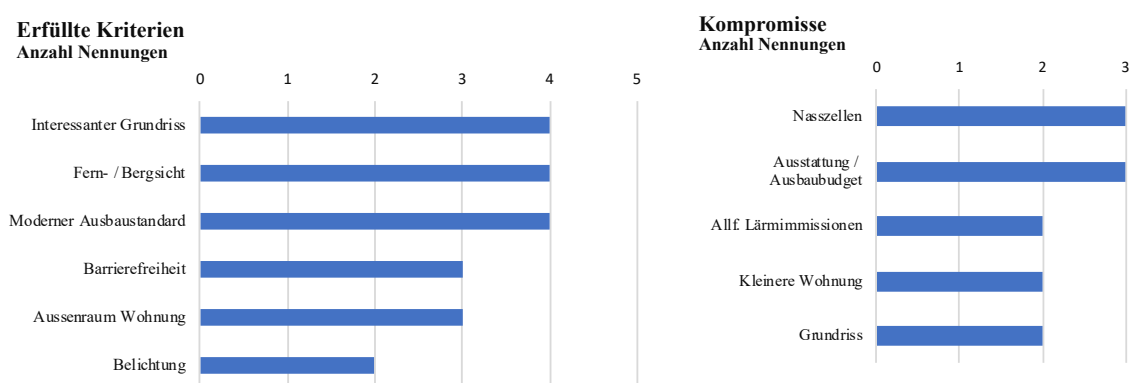


Abbildung 23: Wohnungswahl – erfüllte und nicht erfüllte Kriterien

Zur Veranschaulichung der erwähnten Grundrissqualität ist in der nachfolgenden Abbildung 24 das Beispiel einer 3.5 Zimmer Wohnung mit 92 m² Nutzfläche (links) und einer 4.5 Zimmer Wohnung mit 112 m² Nutzfläche (rechts) im Hochhaus am „Seidenplatz“ abgebildet. Als Hervorhebungsmerkmal gegenüber anderen Angeboten auf dem

²² Dies deckt sich mit den Ergebnissen der Zu- und Wegzugsbefragung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich, wonach 87% der Zuzüger mit der aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden sind (2017, S. 3).

Immobilienmarkt kann die nicht orthogonale Raumaufteilung angeführt werden, woraus eine abwechslungsreichere Raumabfolge resultiert. Grosszügige, rund 40 m² grosse Terrassen mit eingebauter Grillnische und Gasgrill bieten attraktive, nach Westen und Süden orientierte Aussenräume. Die grössere 4.5 Zimmer Wohnung verfügt über ein nutzungsneutrales Zimmer mit separater Loggia.

Das Hochhaus ist Resultat eines im Jahr 2014 auf Einladung durchgeführten Architekturwettbewerbs. Als Zielpublikum für die Eigentumswohnungen wurden in der Projektentwicklung primär Single- und Paarhaushalte ab einem Alter von 35 Jahren definiert. Gemäss Informationen der Tend AG, welche mit der Vermarktung der Eigentumswohnungen beauftragt war, können effektiv rund 40% der Haushalte der in Kapitel 1.5 definierten Altersgruppe der Babyboomer zugeordnet werden.



Abbildung 24: Beispiel Wohnungsgrundrisse „Hochhaus Waldhaus Neuguet“ (Tend AG)

5.1.6 Wahrnehmung Wohnumfeld

Die Lebensqualität im Zwicky Areal wird gemäss den Interviewten durch die Nutzungsdurchmischung und die bereits vorhandene Quartierinfrastruktur geprägt. Einen starken Stellenwert nimmt die Identifikation mit dem Quartier ein, die durch die Historie der Seidenzwirnerie (Spannungsfeld historische Gebäude / Neubauten, Hardwald Brauerei), bauliche Massnahmen (Quartierinfrastruktur) und soziale Aktivitäten (z.B. Quartierfeste, Veranstaltungen) geprägt ist. «*Identität muss entstehen. Man muss an etwas anknüpfen können ...*», merkt einer der Befragten an. Neben der Verkehrsbelastung wird die teils grossflächige Aussenraumgestaltung mit Hartbelag als weniger ansprechend empfunden. Ein weiteres Negativkriterium betrifft die Sichtbetonfassaden im Teilgebiet «Zwicky Süd», welche noch nicht im Masse der ursprünglichen Planung bewachsen sind. Abbildung 25 zeigt die im Zusammenhang mit dem unmittelbaren Wohnumfeld am häufigsten genannten Aspekte.

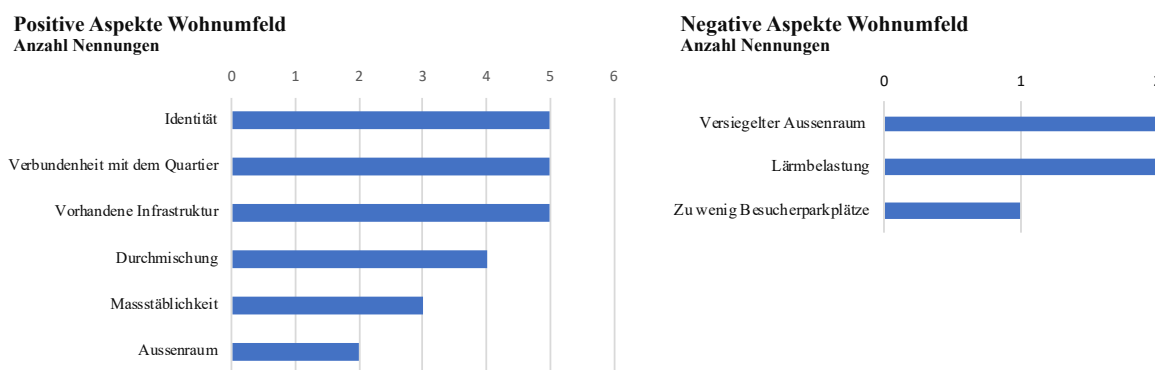


Abbildung 25: Wohnumfeld – positive und negative Aspekte

Hinsichtlich der Quartierentwicklung wird das im März 2019 bezogene «Zwicky Zentrum» aufgrund des kurzen Zeitraums noch nicht als solches wahrgenommen. «*Das Areal muss noch Stadt werden, den Ort besetzen. Das Zentrum muss mit den übrigen Bereichen noch zusammenwachsen, die Bewohner müssen hinwollen ...*», so die Einschätzung einer im Teilgebiet «Zwicky Süd» wohnhaften Person. Für eine weitere befragte Person liegt das Zwicky Areal nicht am Rande der Gemeinden Wallisellen und Dübendorf, sondern stellt einen eigenständigen, auf Zürich ausgerichteten Ort dar.²³

Nach Verbesserungsmöglichkeiten gefragt, wurden von den meisten Befragten mehr Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs angeführt. Neben kleineren Massnahmen – wie zum Beispiel einem Geldautomaten – wurden mehrfach ein vielseitigeres Ladenangebot, eine Bäckerei sowie Apotheke und Poststelle genannt. Serviceleistungen in Hinblick auf ein höheres Alter – wie beispielsweise eine Spitex-Stelle vor Ort – standen nicht im Vordergrund. Dies liegt allenfalls darin begründet, dass es sich bei den interviewten Personen um vorwiegend «jüngere» Babyboomer im Alter von 55 bis 65 Jahren handelte.

Als weitere Entwicklungspotenziale wurden die Belebung des Quartiers in den Abendstunden, die Weiterführung von Kultur- und Festveranstaltungen, die Einrichtung eines kleinen Quartierzentrums als «Klammer» für das Gesamtareal sowie die Förderung von quartierbezogenen, erschwinglichen Erdgeschossnutzungen genannt. Im Teilgebiet «Zwicky Süd» wohnt ein grösserer Teil finanzschwacher Mieter (Simon, 2016, S. 38), was sich zum Teil auf die Nachfrage nach kommerziellen Angeboten auswirkt. In Bezug auf die Freiräume im unmittelbaren Bereich der Wohnbauten wäre schliesslich gemäss mehreren Befragten noch eine Hebung der Aufenthaltsqualität möglich. „*Die Entstehung*

²³ Der Gestaltungsplan wurde in diesem Sinne gemeindeübergreifend erstellt. In der Praxis ist die Quartierentwicklung aufgrund der quer durch das Areal verlaufenden Gemeinde- und Bezirksgrenze jedoch mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert.

eines sozialen Quartiers“ liegt gemäss einer Befragten nicht zuletzt auch „... in der Verantwortung eines jeden Einzelnen, indem man auf eine gute Art miteinander umgeht.“ In dieser Aussage spiegelt sich eine Werthaltung wider, die für ein gutes Zusammenleben massgebend ist. Die häufigsten Nennungen zu möglichen Weiterentwicklungspotenzialen sind in der Abbildung 26 zusammengestellt.

Weiterentwicklungspotenzial Anzahl Nennungen

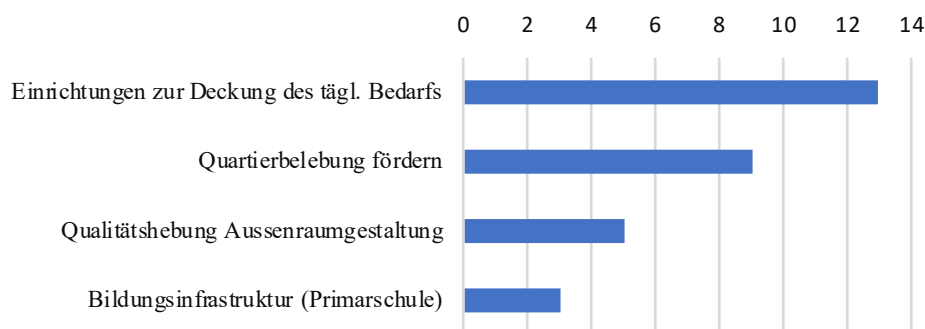


Abbildung 26: Weiterentwicklungspotenzial Wohnumfeld

In Bezug auf die Quartierinfrastruktur im „Zwicky Zentrum“ und am „Seidenplatz“ ist an dieser Stelle anzumerken, dass beide Teilgebiete zum Zeitpunkt der Interviews erst seit wenigen Monaten fertiggestellt waren. Aus diesem Grund war das neue Quartierzentrum bei den interviewten Personen noch nicht im Detail bekannt. Die wesentlichen Ausgangspunkte und die aktuelle Situation der Erdgeschossnutzungen sind in den Exkursen in den Anhängen E und F näher erläutert.

5.1.7 Soziale Kontakte

Aus den Interviews ist eindeutig hervorgegangen, dass gute nachbarschaftliche Beziehungen wichtig sind und gepflegt werden sollen, eine zu grosse Nähe oder Verpflichtung jedoch nicht erwünscht ist. Mehrere Personen bevorzugen sogar eine gewisse Anonymität. Sämtliche Befragten erwähnen die Freiwilligkeit als eine wichtige Voraussetzung – sowohl hinsichtlich der Nachbarschaftshilfe als auch einem Engagement im Quartier. Für mehrere Befragte ist es im Fall eines Engagements wesentlich, den zeitlichen Aufwand überblicken zu können. Im Weiteren soll gemäss der Erfahrung einer Befragten vermieden werden, dass informelle nachbarschaftliche Hilfe zu einer dauerhaften Verpflichtung wird. Seitens einer befragten Person wurde die gute Einbindung der Familie in das soziale Gefüge der Genossenschaftssiedlung betont. Gemäss einer Befragten könnte allenfalls eine Nachbarschaftshilfe im Sinne von «Arbeitszeit gegen Arbeitszeit» ohne monetäre Entschädigung für ältere Personen und sozial Schwächere interessant sein.

Das grundsätzliche Interesse an guten Kontakten im Quartier geht auch aus der Zu- und Wegzugsbefragung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich hervor (2017, S. 93). Demnach bejahten 71% der Zuzüger nach Wallisellen und Dübendorf diesen Aspekt. Die in den Tiefeninterviews genannten sozialen Aspekte sind in Abbildung 27 angeführt.

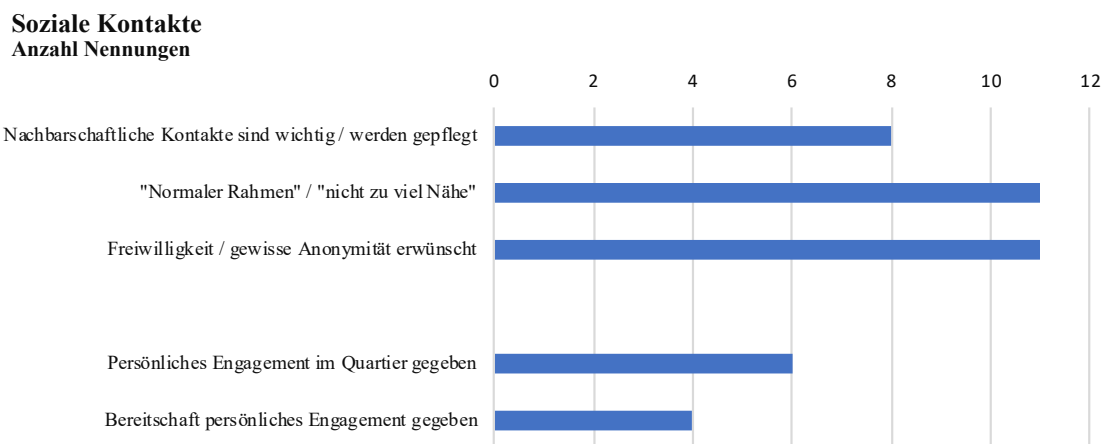


Abbildung 27: Aspekte in Bezug auf soziale Kontakte

Als häufigste Begegnungsorte werden der Aussenraum, die Treppenhäuser resp. Stockwerkser-schliessungen, Gastronomie sowie Quartieranlässe erwähnt. Gemäss mehreren befragten Bewohnern des Teilgebiets «Zwicky Süd» ist festzustellen, dass nachbarschaftliche Interaktionen vor allem im unmittelbaren Wohnumfeld stattfinden. Daraus wäre zu schliessen, dass die Förderung des Zusammenhalts auf kleinere Einheiten fokussiert werden sollte. Ein nachbarschaftliches Treffen am Grillplatz, im Treppenhaus oder am Laubengang trägt zur Kontaktpflege bei. Das Zustandekommen solcher Kontaktmöglichkeiten muss gemäss mehreren Befragten baulich «vorgespurt» werden.²⁴

5.1.8 Vorstellungen nach der Pensionierung

Nach der Pensionierung möchten die befragten Personen insbesondere mehr Zeit mit dem Partner verbringen, mehr reisen oder bestehende Freizeitaktivitäten intensivieren. In diesem Sinne beabsichtigen sie «privat» aktiv bleiben. Eine weitere Erwerbstätigkeit ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Zwei Personen schliessen einen späteren Teilzeiterwerb nicht aus, sofern dies finanziell erforderlich sein sollte. Die beabsichtigten Aktivitäten der Befragten nach der Pensionierung sind in Abbildung 28 zusammengefasst.

²⁴ Zum Beispiel durch etwas breitere, von den Bewohnern nutzbare, Ausbuchtungen in den Laubengängen.

Aktivitäten nach der Pensionierung

Anzahl Nennungen

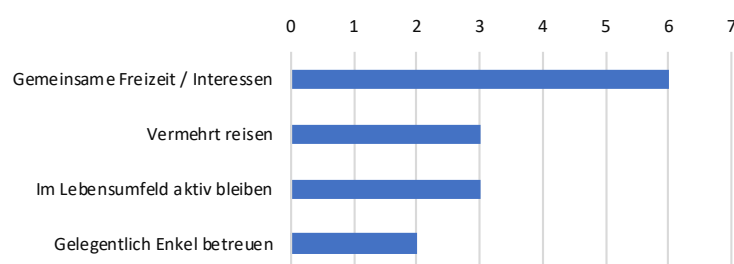


Abbildung 28: Aktivitäten nach der Pensionierung

Hinsichtlich eines sozialen Engagements wurde von zwei Personen eine mögliche Unterstützung von Hilfsprojekten in Südamerika und Afrika angeführt. Seitens zwei Interviewten besteht eine grosse Bereitschaft, eine ehrenamtliche Tätigkeit in der Wohngemeinde oder im Quartier anzunehmen. Ein Befragter merkt an, dass bereits kleinere, pragmatische Aktivitäten – wie zum Beispiel die Reinhaltung der Allgmeineräume und Wertschätzung für die Umgebung – effektiv sein können.

Die Stichprobe ist mit elf Haushalten zwar klein, aus den Gesprächen lässt sich insgesamt jedoch ein gewisser Trend zur Individualisierung beobachten. Beispielsweise ist eine klassische Vereinsmitgliedschaft bei der Mehrheit der Befragten nicht von Interesse.²⁵

5.1.9 Zukünftiges Wohnen

Gefragt nach einem Blick in die Zukunft sind für zwei Personen erschwingliche Mietpreise am wichtigsten. In Bezug auf Serviceleistungen scheinen die Bedürfnisse für einen Grossteil der Befragten mit dem gegenwärtig verfügbaren Angebot mehr oder weniger abgedeckt zu sein. Genutzt werden vor allem individuell organisierte Wohnungspflege und Onlineservices – unter anderem für Wäsche- und Bügeldienstleistungen. Ein zukünftiger Bedarf wird allenfalls im Bereich von Gesundheits- und Pflegediensten sowie Liefer- und Transportdiensten gesehen. Allgemein gesehen wird es von den Befragten als wichtig erachtet, dass Serviceangebote flexibel und unkompliziert in Anspruch genommen werden können. Als Ausblick für Menschen in einem höheren Lebensalter werden von zwei Befragten Massnahmen gegen die Vereinsamung von älteren Menschen angeführt.²⁶ Im Bereich von baulichen Massnahmen wird seitens der Interviewpartner kein Handlungsbedarf gesehen. Sämtliche Wohnungen wie auch das Wohnumfeld sind

²⁵ In der Zu- und Wegzugsbefragung des Statistischen Amtes des Kantons Zürich gab im Gegensatz dazu jeweils ein Drittel der Zuzüger aller Altersgruppen nach Wallisellen und Dübendorf an, sich im Vereinsleben der Gemeinde engagieren zu wollen (2017, S. 91).

²⁶ Zum Beispiel durch die Einführung eines «Runden Tisches» mit gemeinsamen Mittagessen, günstige Essensangebote und Nachbarschaftshilfe.

hindernisfrei gestaltet. Spezifische technische Einrichtungen in Bezug auf das Wohnen im Alter werden von der Mehrheit als nicht erforderlich erachtet. Für zwei Personen wäre dies vorstellbar, sofern im höheren Alter der Bedarf dazu besteht und die Massnahmen leistbar sind. Die Möglichkeiten der Sharing Economy spielen – abgesehen von Car-Sharing und jeweils einer Nennung von Co-Working und Co-Living – eine untergeordnete Rolle.

Die jüngeren Babyboomer sind mit der digitalen Welt vertraut. Auf das Quartierleben bezogen sind die Bedürfnisse der Befragten vor allem auf Information ausgerichtet. In der Genossenschaftssiedlung ist gemäss den Interviewpartnern aus dieser Siedlung ein internes Portal im Einsatz, über welches Informationen, Dienstleistungen und Güter ausgetauscht werden. Erfahrungen aus dem Betrieb zeigen, dass für eine funktionierende Plattform klare Verantwortlichkeiten, eine laufende Betreuung und Zeit seitens der Verantwortlichen erforderlich ist. Im Weiteren sollten die Informationen auch für Fremdsprachige zugänglich sein. Unter den befragten Zuzüglern wäre beispielsweise ein unkomplizierter Quartierchat oder ein quartierübergreifendes Informationsportal von Interesse. Es besteht jedoch ein Konsens, dass digitale Anwendungen moderiert und unkompliziert zu handhaben sein sollen.

5.2 Beantwortung der Forschungsfragen

5.2.1 Umzugsmotive

Pull-Faktoren

Die Hauptgründe, die seitens der Befragten für den Umzug auf das Zwicky Areal sprechen, können mit dem Wunsch nach zentralerem und urbanerem Wohnen, der guten ÖV-Erschliessung, einer Neuausrichtung oder Veränderung der Wohnform – wie zum Beispiel dem Wunsch nach Wohneigentum²⁷ oder der Präferenz für genossenschaftliches Wohnen – sowie «Zeit als kostbares Gut» zusammengefasst werden. Mit dem Übergang der Babyboomer in die nachfamiliäre resp. nachberufliche Lebensphase treten andere Interessen, darunter gemeinsame Freizeitaktivitäten oder eine vermehrte Reisetätigkeit, in den Vordergrund. Die Resultate der Tiefeninterviews deuten schliesslich darauf hin, dass für die Babyboomer der jüngeren Generation moderne, unterhaltsarme Wohnungen in stadtnaher Lage gegenüber Wohnungen oder Einfamilienhäusern im schlechter versorgten, periurbanen Raum an Attraktivität gewinnen.

²⁷ Stockwerkeigentum bleibt gemäss Befragungen in den Kantonen Aargau und Zürich aus dem Jahr 2011 bis zu einem Alter von 70 Jahren attraktiv (Zimmerli, 2014, S. 182).

Push-Faktoren

Bei den Push-Faktoren ist ein heterogenes Bild zu beobachten. Ein von mehreren interviewten Wohnungskäufern angeführter Faktor betrifft das mangelnde Wohnungsangebot am ursprünglichen Wohnort. Dies betrifft zum einen das Immobilienangebot an sich, zum anderen ist aber auch eine explizite Selektivität hinsichtlich Lage- und Wohnqualitäten festzustellen (siehe Kapitel 5.2.2). Der Wohnungsmarkt wird von Zimmerli (2012, S. 2) als eine wesentliche Komponente für die Umsetzung der veränderten Bedürfnisse angeführt (siehe Kapitel 2.4). Die Veränderung der Wohnungsgrösse kann eine Verkleinerung (zum Beispiel Auszug aus dem Einfamilienhaus zwecks Reduktion des Arbeitsaufwandes) oder eine Vergrösserung der bisherigen Wohnfläche (zum Beispiel der Wunsch nach einer grosszügigeren Eigentumswohnung) umfassen. Finanzielle Gründe in Form einer Reduktion des Mietzinses können für ältere Pensionierte, Familien in späteren Lebensphasen und zum Teil Alleinstehende ein Umzugsmotiv darstellen. Die aus der empirischen Untersuchung resultierenden Push- und Pull-Faktoren sind in der nachstehenden Tabelle 5 zusammengefasst.

Unmittelbare Umzugsmotive der befragten Personen		
Kriterium	Push-Faktoren	Pull-Faktoren
Lage / Standort		<ul style="list-style-type: none"> • Zentraler Wohnen / Nähe Stadt Zürich • Nähe Flughafen Zürich • Gute Erschliessung mit dem ÖV und MIV
Wohnumfeld / Quartier		<ul style="list-style-type: none"> • Urbanes Neubauquartier • Identität Zwicky Areal • Spannungsfeld Entwicklungsgebiet
Wohnform / Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkleinerung der Wohnfläche (Reduktion Arbeitsaufwand Einfamilienhaus) • Vergrösserung der Wohnfläche (selbstbestimmter Wunsch, Bedarf eines zusätzlichen Zimmers) • Unsicherheit Entmietung 	<ul style="list-style-type: none"> • Wunsch nach Wohneigentum • Genossenschaftliches Wohnen • Wohnqualität (moderne Wohnung / Erstbezug, Wohnen im Hochhaus, Fernsicht) • Nachhaltigkeit
Ökonomische Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> • Preiswerter Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohneigentum für die zweite Lebenshälfte
Persönliche / familiäre Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> • Gesundheitliche Gründe / Mobilität (barrierefreie Wohnungsumgebung) • Wegzug vom ländlich-traditionellen Umfeld in ein urbanes Wohnquartier 	<ul style="list-style-type: none"> • Beginn einer neuen Lebensphase / Neuorientierung • Flexibilität und Zeit für gemeinsame Aktivitäten • Nähe von Familienmitgliedern / Freundeskreis
Wohnungsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Mangelndes Angebot an Eigentumswohnungen am vorherigen Wohnort im Umland von Zürich • Demodiertes und höherpreisiges Mietwohnungsangebot in der Stadt Zürich 	<ul style="list-style-type: none"> • Verfügbarkeit Wohnungsangebot

Tabelle 5: Push- und Pull-Faktoren

Nicht eine Frage des Alters, sondern der Lebenslage und des Lebensstils

Hinsichtlich des Evaluationsprozesses ist anzumerken, dass sämtliche befragten Personen aktiv nach einer neuen Wohnung gesucht haben. Während ein Drittel den Umzugsentscheid bewusst in Hinblick auf die bevorstehende Pensionierung getroffen hat, sahen die

übrigen Befragten diesbezüglich keinen unmittelbaren Zusammenhang. Dies könnte ein Hinweis dafür sein, dass bei den jüngeren Babyboomern die Veränderung der Lebenslage und der Wohnform – und weniger das Alter – im Vordergrund steht (vgl. Kapitel 2.3).

Die Mehrheit der befragten Personen hat die Absicht geäußert, auf dem Zwicky Areal so lange möglich wohnhaft zu bleiben. Für drei Genossenschaftler und einen Stockwerkeigentumshaushalt ist in Abhängigkeit von der persönlichen Situation ein weiterer Umzug jedoch grundsätzlich vorstellbar. Daraus kann geschlossen werden, dass bei den Babyboomern auch in späteren Lebensphasen eine gewisse Dynamik und Offenheit für eine Neuorientierung gegeben ist (siehe auch Höpflinger, 2009, S. 33).

5.2.2 Kriterien Wohnungswahl

Autonomie und flexible Lebensgestaltung

Mit der zentralen, gut erschlossenen Lage und der Nähe zur Stadt und dem Flughafen Zürich konnten aus Sicht der Interviewpartner wesentliche standortbezogene Kriterien erfüllt werden. Die befragten Babyboomer agieren selbstbestimmt und legen Wert auf eine autonome, flexible Lebensgestaltung. Ein zentraler, gut versorgter Wohnstandort bildet die Grundlage hierfür. Autonomie bedeutet, möglichst lange in der eigenen Wohnung bleiben zu können. Mit zunehmendem Alter gewinnt ein vielseitiges, barrierefreies Wohnumfeld mit Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs an Bedeutung.

Urbanität kombiniert mit Identität

Die urbanen Qualitäten des Zwicky Areals werden von den Befragten sowohl hinsichtlich des gebauten Umfelds als auch sozialen Aspekten als Mehrwert erachtet. Die ansprechende Verbindung von Alt und Neu verleiht dem Areal Identität und stellt einen Bezug zur Historie her. Durch die Grösse des Quartiers, das kleinräumige Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen und die gute Vernetzung mit der Stadt Zürich sind vielfältige Handlungsmöglichkeiten gegeben.

Fokus auf Grundrissqualitäten

Die Wohnungswahl ist ein selektiver, auf die individuellen Bedürfnisse ausgerichteter Prozess. Insbesondere seitens der befragten Wohnungskäufer wurde die Grundrissqualität als wesentliches Entscheidungskriterium angeführt, wofür auch längere Suchperioden in Kauf genommen wurden. Dies deckt sich mit den Ausführungen von Höpflinger (2006, S. 33), wonach der Generationenwandel unter anderem mit steigenden Ansprüchen an die Wohnqualitäten verbunden ist. In der jährlichen Immo-Barometer Umfrage wird die Raumeinteilung und der Grundriss von Wohnungssuchenden aller Altersgruppen als

viertwichtigster Faktor genannt (NZZ / Wüest Partner AG, 2018, S. 12). In dieselbe Richtung stösst eine Analyse des Statistisches Amtes des Kanton Zürich, wonach die «Güte des Wohnobjekts» nach der Lebensqualität im Quartier am zweitstärksten mit der Gesamtzufriedenheit von Wegzügern korreliert (2017, S. 43 – 44). Gleichzeitig wurden die Grundrissqualitäten nach Ausführungen in der jährlichen Immobilienmarktstudie der Credit Suisse von der Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren oftmals vernachlässigt. Dies kann zum einen auf den seit langem anhaltenden, ausgeprägten Angebotsmarkt zurückzuführen sein. Zum anderen sind Grundrissqualitäten ohne technologische Hilfsmittel nur schwer objektiv messbar.²⁸ Aufgrund des zunehmenden Leerstandsrisikos wird in der vorgenannten Studie konkludiert, dass die Qualität der Grundrisse in Zukunft an Bedeutung gewinnen dürfte (Credit Suisse AG (Hrsg.), 2019, S. 16 und 22). Neben den Grundrissen an sich wurden von den Befragten ein moderner Ausbaustandard, helle Räumlichkeiten, Ausblick, Barrierefreiheit von Gebäude und Umgebung sowie die Qualität der privaten Aussenräume als weitere wesentliche Kriterien genannt.

Die Anforderungen an die Grundrissqualitäten von Eigentumswohnungen gelten analog für Mietwohnungen. Für einkommensschwächere, ältere Menschen sind insbesondere kleinere Wohnungen mit erschwinglichen Stückmieten wichtig, die zu einem «Zuhause» werden und ein langes, selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen (siehe Kapitel 2.2).

Individuelles, privates Wohnen

Die Wohnbedürfnisse variieren auch in späteren Lebensphasen je nach sozialer Zugehörigkeit, Lebensbiografie, Werthaltung und Tätigkeitsfeldern. In diesem Sinne geht es nicht um die Bereitstellung «der optimalen, altersgerechten»²⁹ Wohnung, sondern vielmehr um die Schaffung von Rahmenbedingungen, die Flexibilität für ein möglichst langes, selbstbestimmtes privates Wohnen zulassen.

Bei den Neubauten am Zwicky Areal wird von den Interviewpartnern in Hinblick auf ein höheres Lebensalter kein Handlungsbedarf gesehen. Aus Sicht der Befragten sind weder spezialisierte Wohnangebote, technische Hilfsmittel noch organisierte Serviceleistungen erforderlich. Die jüngeren Babyboomer pflegen einen aktiven Lebensstil, der auch nach

²⁸ Mittels neuesten Technologien besteht mittlerweile die Möglichkeit, auf Basis von digitalen Modellen Grundrissqualitäten quantitativ zu erfassen und damit gute von schlechten Grundrissen objektiv zu unterscheiden (Credit Suisse AG (Hrsg.), 2019, S. 16).

²⁹ Das Konzept einer «altersgerechten Wohnung» wird von Höpflinger (2009, S. 143 – 150) kritisch hinterfragt, da davon ausgegangen wird, dass sich die Bedürfnisse von Jung und Alt klar unterscheiden. Statt der Eingrenzung auf eine spezifische soziale Gruppe wird in der wissenschaftlichen Diskussion von «hinderisfreiem Bauen und Gestalten» gesprochen, das ein vom Alter und Gesundheitszustand unabhängiges, «lebensgerechtes» Wohnen ermöglicht.

der Pensionierung den Interessen entsprechend fortgesetzt werden soll. Dienstleistungen und Services zur Unterstützung im Alltag werden bei Bedarf individuell gelöst. In den meisten Fällen ist dies allerdings auf eine Haushaltsunterstützung, wie zum Beispiel Wohnungsreinigung oder Wäscheservice, beschränkt. In Bezug auf das Dienstleistungsangebot ist es den Befragten wichtig, dass die Angebote flexibel und unkompliziert in Anspruch genommen werden können. Niederschwellige pflegerische oder medizinische Hilfestellungen stehen bei dieser Altersgruppe (noch) nicht im Vordergrund.

Aus den Interviews ist kein ausgeprägtes Interesse an den (zukünftigen) Möglichkeiten der Sharing-Economy hervorgegangen. In der Genossenschaftssiedlung wird das Mobility-Angebot sowie das interne Kommunikations- und Tauschportal genutzt. Das eher geringe Interesse der Babyboomer an der Sharing-Economy wird auch in der Publikation von Zimmerli und Schmidinger festgestellt (2016, S. 40).

Kompromisse

Während in Bezug auf das Wohnumfeld unter den Befragten insgesamt eine hohe Zufriedenheit festgestellt werden kann, waren mit dem Umzug auf das Zwicky Areal auch Kompromisse verbunden. Die verkehrsexponierte Lage bringt eine höhere Lärmbelastung – vor allem im Teilbereich «Zwicky Süd» – mit sich. Diese Gegebenheit war zwar vor dem Umzug bekannt, ist im Alltag aber dennoch ein prägender Einflussfaktor. Nicht zu unterschätzen sind die mit einem Umzug verbundenen sozialen Aspekte. Von Seiten mehrerer Neuzuzüger, welche oftmals über einen langen Zeitraum am vorherigen Ort gewohnt haben, wurden Bedenken im Zusammenhang mit dem Verlassen des bisherigen sozialen Umfelds geäußert. Dennoch besteht bei allen Interviewten eine Offenheit für einen Neubeginn.

Auf die Wohnung bezogen wurden zum Teil Kompromisse hinsichtlich der Zimmer- und Nasszellengrößen sowie – im Fall von Umzügen von Altbau- in kompaktere Neubaumietwohnungen – der Wohnungsgrösse insgesamt eingegangen.

5.2.3 Wohnumfeld

Identitätsstiftende Verbindung von Alt und Neu mit Massstäblichkeit

Die Verbindung der historischen Industriebauten mit den Neubauten stellt für die Befragten einen wesentlichen, identitätsbildenden Faktor dar. Eine Rolle spielt dabei nicht nur das städtebauliche Spannungsfeld zwischen Alt und Neu, sondern auch die Belebung mit spezifischen Nutzungen – wie beispielsweise einer eigenen Brauerei auf dem Areal.

Durchmischtes, belebtes Quartier

Zum Abschluss der Tiefeninterviews wurde nach dem Wunsch der Befragten für die Zukunft des Zwicky Areals gefragt. Die mit Abstand häufigsten Antworten können unter der Weiterentwicklung zu einem lebendigen, städtischen Quartier subsummiert werden. Die Umsetzung von durchmischten, kleinteiligen Erdgeschossnutzungen mit erschwinglichen Mietpreisen für das Kleingewerbe bildet in diesem Kontext eine wichtige Ausgangsbasis (siehe Kapitel 2.5.2 sowie Anhänge E und F). Ein wesentliches Bedürfnis betrifft die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, deren unmittelbare Nähe mit zunehmendem Alter an Bedeutung gewinnt.

Nachdem das «Zwicky Zentrum» erst im März 2019 bezogen wurde und damit noch sehr neu ist, wird es von den Befragten noch nicht als solches wahrgenommen. Die städtebaulichen und nutzungsspezifischen Voraussetzungen für die Entstehung eines belebten Quartierzentrums sind gegeben, die Urbanität des Areals muss sich allerdings noch entwickeln (siehe Kapitel 2.5.1). Dies erfordert Zeit und das aktive Agieren der Bewohner und Besucher im öffentlichen Raum.

Für den Fortbestand einer vielseitigen Erdgeschossnutzung ist eine fortwährende Aufmerksamkeit und Kooperation zwischen den Liegenschaftseigentümern und den Gewerbetreibenden erforderlich. Dies könnte beispielsweise im Rahmen einer arealübergreifenden Interessensgemeinschaft³⁰ erfolgen, welche niederschwellige, aber vor allem konstante Massnahmen zur Förderung der kommerziellen Nutzungen durchführt.

«Wohnlichkeit» im Aussenraum

Die moderne Architektursprache wird von der Mehrheit der Befragten als interessant befunden. Gleichzeitig ist bei mehreren Interviewpartnern ein Bedürfnis für eine «wohnliche» Aussenraumgestaltung zu erkennen.³¹ Grössere Hartbelagsflächen und – entgegen der ursprünglichen Konzeption – noch wenig bewachsene Sichtbetonfassaden im Teilgebiet «Zwicky Süd» ergeben gemäss mehreren Personen ein eher hartes Erscheinungsbild. In diesem Zusammenhang wird punktuell noch Potenzial für die Hebung der Aufenthaltsqualität der Frei- resp. Zwischenräume gesehen. In Bezug auf die Betriebsphase der Liegenschaften und Umgebung wird als wesentlich erachtet, dass bereits in der

³⁰ Im Teilgebiet Zwicky Süd hat sich das dort ansässige Gewerbe bereits im Verein «Werkplatz Zwicky» zusammengeschlossen (Quelle: <https://www.kraftwerk1.ch/zwicky-sued/gewerbe.html>).

³¹ In der Schweizer Immobilienmarktstudie der Credit Suisse wird angeführt, dass die Einbettung der Wohnung in ein attraktives Wohnumfeld eine zunehmende Rolle für die Zufriedenheit und die Lebensqualität der Bewohner spielt (Credit Suisse AG, Investment Solutions & Products (Hrsg.), 2019, S. 21).

Planungsphase optimale Voraussetzungen für die spätere Gestaltung und Nutzung der Freiräume geschaffen werden.

Das unmittelbare Wohnumfeld bildet vor allem für ältere Alleinstehende und Paare in kleineren Wohnungen ein wichtiges Aktivitäts- und Tätigkeitsfeld. Nachdem der Bewegungsradius mit zunehmendem Alter kleiner wird, wirken sich ein ansprechender Außenraum, Vertrautheit mit der Umgebung und Begegnungsmöglichkeiten im Quartier positiv auf das Wohlbefinden und die Wohnzufriedenheit aus (siehe Kapitel 2.2).

5.2.4 Nachbarschaftliche Interaktionen und soziale Einbindung im Quartier

Nachbarschaft im „normalen Rahmen“, aber ohne sozialen Zwang

Gute nachbarschaftliche Beziehungen werden von allen interviewten Personen als wichtig erachtet und sollen gepflegt werden. Für sämtliche Befragte stellt jedoch die Freiwilligkeit von sozialen Kontakten eine wichtige Voraussetzung dar, sowohl hinsichtlich einer möglichen Nachbarschaftshilfe als auch einem Engagement im Quartier. Man will gut miteinander auskommen und – sofern gewünscht – nähere Kontakte pflegen. Gleichzeitig sollen eine gewisse Anonymität und Privatheit gewahrt bleiben. Die Wohnung fungiert bei den jüngeren Babyboomern dabei als privater Rückzugsort aus dem beruflichen Alltag. Ein Engagement im Quartier – und zum Teil auf internationaler Ebene – ist für einige Personen vorstellbar. Bei anderen ist es eine Frage der verfügbaren Zeit, sei es aus familiären Gründen oder den beabsichtigten Aktivitäten nach der Pensionierung.

Aus den Gesprächen kann geschlossen werden, dass eine gewisse Ambivalenz hinsichtlich nachbarschaftlicher Interaktionen besteht. Während grundsätzlich eine Offenheit für soziale Kontakte in der Nachbarschaft und dem Quartier gegeben ist, ist eine zu grosse Nähe oder ein verpflichtendes Engagement nicht erwünscht. Es scheint, dass es in Bezug auf die sogenannten «weichen Faktoren» eine Balance zu finden gilt, die zum einen der gesellschaftlichen Individualisierung gerecht wird, zum anderen auf Freiwilligkeit basiert und Kontaktgelegenheiten bietet. Nicht nur das Quartier an sich, sondern auch das soziale Gefüge benötigt Zeit und geeignete Rahmenbedingungen, um sich zu entwickeln.

5.2.5 Ziele Arealentwicklung versus Wahrnehmung Bewohner

Eine Gegenüberstellung der Absichten und Ziele der Arealentwicklung mit der Wahrnehmung der befragten Bewohner in der nachfolgenden Tabelle 6 zeigt insgesamt eine hohe Übereinstimmung. Insbesondere die Zielsetzung eines lebendigen, urbanen Quartiers wird von den Befragten vollumfänglich mitgetragen. Nachdem das «Zwicky Zentrum» erst vor wenigen Monaten bezogen wurde, ist der Zeitpunkt für eine Einschätzung zu den

Zentrumsfunktionen allerdings noch zu früh. Verbesserungspotenzial wird teilweise bei der Aussenraumgestaltung und der Weiterentwicklung der Nahversorgung gesehen. Die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr wird an den Aussenseiten der Überbauung «Zwicky Süd» (noch stets) als hoch empfunden, stellt aus Sicht der Arealentwicklung jedoch einen externen Faktor dar.

Vision	
Ziele Arealentwicklung	Wahrnehmung der befragten Personen
Städtebaulich und architektonisch hochwertige, verdichtete Bauweise	Urbanes, neues Stadtquartier wird als positiver Aspekt gesehen.
Identitätsbildung durch die Verbindung der historische Bausubstanz mit den Neubauten	Hohe Übereinstimmung.
Lebendiges, urbanes Quartier mit einem identitätsstiftenden Zentrum, vielfältigen Nutzungsmix und Interaktionen zwischen den Bewohnern	Hohe Übereinstimmung mit der Zielsetzung. Das Quartier ist jedoch sehr neu und muss noch zusammenwachsen. ¹⁾
Kombination von Wohnen und Arbeiten mit einem besonderen Augenmerk auf die Erdgeschossnutzungen	Die Durchmischung wird positiv wahrgenommen. Hinsichtlich Nahversorgung wird Weiterentwicklungspotenzial gesehen.
Aktivierung Potenzial Freiräume und Gewässer	Die Vernetzung zu den Grünräumen wird geschätzt. Es wird noch Potenzial für eine Qualitätshebung im Bereich der Wohnbauten gesehen (mehr Grünflächen).
Durchwegung mit direkt verbundenen Langsamverkehrsachsen	Die Langsamverkehrsverbindungen, insbesondere die Verbindung zum Bahnhof Stettbach, werden genutzt. ²⁾

1) Nachdem das Zwicky Zentrum erst im März 2019 bezogen und das Hochhaus am Seidenplatz im Sommer 2019 fertiggestellt wurde, ist der Zentrumsbereich noch sehr neu. Abgeschlossen wird die Arealentwicklung Mitte 2020 mit dem Teilgebiet "Riedgarten". Der Zeitpunkt für eine Beurteilung ist aus diesem Grund noch zu früh.

2) Das Areal ist bei Neuzuzügern noch nicht in gleichem Masse bekannt wie bei den Bewohnern, die seit mehreren Jahren im Zwicky Areal leben.

Städtebauliches Konzept	
Ziele Arealentwicklung	Wahrnehmung der befragten Personen
Zwicky Zentrum (Teilgebiet A): Identitätsbildendes Zentrum, urban gestaltet und verdichtet	Die moderne Architektur sowie die Verbindung von Alt und Neu spricht an. Nachdem das Zwicky Zentrum erst kürzlich bezogen wurde, wird es von den Bewohnern der umgebenden Teilgebiete noch nicht als Zentrum wahrgenommen.
Seidenplatz (Teilgebiet B _{Nord}): Hochhaus als städtebaulicher Akzent mit Mischnutzungen	Das "Wohnen im Hochhaus" spricht an. Seitens der Wohnungskäufer wird insbesondere die Grundrisskonzeption und Fernsicht geschätzt.
Zwicky Süd und Riedgarten (Teilgebiete D und E): Unterschiedliche Wohnformen und attraktive Aussenräume	Zwicky Süd (Teilgebiet E): Potenzial Qualitätshebung Aussenraum- resp. Fassadengestaltung (Eigentümer). Die Freiflächen werden als Treffpunkt und Interaktionsraum genutzt.
Verknüpfung des internen Wegenetzes mit den umliegenden Naherholungsgebieten	Die Langsamverkehrsverbindungen zu den Grünräumen werden geschätzt und genutzt.
Optimierung Lärmschutz mittels Gebäudetypologien	Zwicky Süd: Die Lärmbelastung wird bei den strassenseitig ausgerichteten Gebäuden noch als dominierend empfunden (externer Faktor).
	Zwicky Zentrum: Seitens der Befragten wird keine störende Lärmbelastung wahrgenommen.
	Seidenplatz (Hochhaus): Eine Beurteilung ist seitens der Befragten nicht möglich, da die Wohnungen zum Zeitpunkt der Interviews noch nicht bezogen waren.

Freiraum	
Ziele Arealentwicklung	Wahrnehmung der befragten Personen
Grüngürtel mit renaturiertem Chriesbach (Kanton)	Attraktiver Naherholungsraum.
Aufwertung Glattraum	Das Projekt befindet sich noch in Planung und ist bei den Befragten aufgrund dessen noch nicht präsent.
Transformation Fläche unter dem S-Bahn-Viadukt vom Restraum zum urbanen Begegnungsort und zentralen Langsamverkehrsverteiler	Als Begegnungsort bei den Befragten (noch) nicht präsent.
Urbane öffentliche Innenräume	Der Aussenraum wird als urban, aber eher hart und versiegelt empfunden.
Freiflächen in den Teilgebieten (Aussenraum Wohnbauten)	Potenzial Qualitätshebung gegeben (mehr "Grün").

Legende

Übereinstimmung
 Abweichung / Potenzial
 Nicht übereinstimmend
 Keine Beurteilung möglich

Tabelle 6: Ziele Arealentwicklung vs. Wahrnehmung der befragten Bewohner

5.3 Mögliche Handlungsansätze für die Immobilienbranche

Das Zwicky Areal bietet ein anschauliches Beispiel für eine multidisziplinäre, nachhaltige Areal- und Quartierentwicklung. Auf Basis der Recherchen und empirischen Untersuchung werden nachstehend mögliche Handlungsansätze für die Immobilienwirtschaft angeführt, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass jeder Standort individuell betrachtet werden muss und aus einem Referenzgebiet keine allgemein gültigen Massnahmen abgeleitet werden können.

Arealentwicklung

Funktionierende Quartierzentren benötigen ausreichende Passantenfrequenzen, um den kommerziellen Nutzungen eine Lebensgrundlage zu bieten. Der Entwicklungsansatz von «ausen nach innen» schuf im Zwicky Areal eine wesentliche Voraussetzung für die Zentrumsentwicklung. Ein weiterer Punkt betrifft die Umsetzung von kleinteiligen Erdgeschossflächen mit erschwinglichen Stückmieten. Durch die Bereitschaft der Liegenschaftseigentümer zur Implementierung einer nachhaltigen Vermarktungsstrategie und zielgruppenorientierten Erstvermietung konnte beispielsweise im «Zwicky Zentrum» ein vielseitiger, regional ausgerichteter Nutzungsmix umgesetzt werden (siehe Anhang E). Schliesslich sollen die notwendige planungsrechtliche Flexibilität durch den (revidierten) Gestaltungsplan, die Möglichkeit zur Verdichtung und die kooperative Zusammenarbeit der Eigentümerfamilie mit diversifizierten, auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Entwicklern und Investoren als Erfolgsfaktoren erwähnt werden. Dass an einer Pionierlage wie dem Zwicky Areal ein funktional wie auch sozial durchmischtes Neubauquartier entstehen konnte, ist letztendlich einer Kombination der verschiedenen Faktoren zuzuschreiben.

Produktentwicklung

Aufgrund der empirischen Untersuchung erscheint ein verstärkter Fokus auf die Qualität der Wohnungsgrundrisse, die den Bedürfnissen und Ansprüchen der Zielgruppen gerecht werden, angebracht («Kunden- resp. Nutzerorientierung»). Eine fundierte Produktdefinition und sorgfältige Grundrisskonzipierung sind diesbezüglich zentral.

Auf die Altersgruppe der Babyboomer bezogen kann aus der empirischen Untersuchung konkludiert werden, dass diese Generation zentrale, gut erschlossene Lagen mit urbanen Eigenschaften präferiert. Die befragten Personen leben grossteils in Ein- bis Zweipersonenhaushalten und sind durch pluralistische Lebensweisen charakterisiert. In Hinblick auf die nachberufliche Lebensphase werden nicht «spezifische, altersgerechte» Wohnungen, sondern Wohn- und Aufenthaltsqualitäten gesucht. Allfällige Serviceangebote müssten eine grösstmögliche Flexibilität aufweisen und individuell in Anspruch genommen werden können. Ein Bedarf an Wohnen mit organisierten Serviceleistungen war aus den geführten Interviews nicht ersichtlich.

Quartierentwicklung

Die Entstehung eines belebten, vielseitigen Quartiers stand sowohl für die Projektverantwortlichen als auch die befragten Personen an erster Stelle. Die Quartierentwicklung ist indes ein fortwährender Prozess, der eine Kooperation zwischen den verschiedenen Akteuren erfordert. Gemäss Gesprächen mit Vermarktungsexperten und Kleingewerbeunternehmen gilt es, die Initiativen über die Jahre aufrecht zu erhalten und Beweggründe zu schaffen, damit die öffentlichen Orte von den Menschen aktiv aufgesucht werden. Dabei können bereits kleinere pragmatische, aber konstant durchgeführte, Massnahmen unterstützend wirken. Organisatorische Umsetzungsmöglichkeiten bestehen beispielsweise im Rahmen einer arealübergreifenden Interessensgemeinschaft zwischen den Immobilieneigentümern und Gewerbeunternehmen sowie eines Quartiervereins, der die Vernetzung im Quartier aktiv fördert.

„Interaktionen“

Aus den Interviews ging hervor, dass periodische Quartierveranstaltungen eine identitätsbildende Massnahme zur Förderung von sozialen Kontakten darstellen können. Massnahmen zur Förderung von Nachbarschaften sind nach Einschätzung einiger Befragten eher durch die Ausrichtung auf kleinere Einheiten zielführend (Gebäude und unmittelbare Umgebung). Dies kann einerseits bauliche Massnahmen, wie die Ausgestaltung von

informellen Treffpunkt- und Kontaktmöglichkeiten, beinhalten.³² Andererseits könnte der Bedarf von sozial kompetenten «Allroundern» oder Hauswarten evaluiert werden, die als Ansprechpersonen und Vermittler vor Ort fungieren.

Eine weitere Überlegung betrifft die die Einführung eines arealübergreifenden Informationsportals. Ein entsprechendes Portal oder «Quartier-App» sollte gemäss den Befragten aktiv bewirtschaftet werden und unkompliziert zu handhaben sein. Digitale Instrumente entfalten allerdings erst ihre optimale Wirkung, wenn von den Bewohnern eine soziale und räumliche Verbindung vor Ort hergestellt werden kann. Möglichkeiten hierfür können informelle Begegnungsräume – wie zum Beispiel ein Co-Working-Space, entsprechende Gastronomieangebote oder ein moderiertes Quartierzentrum – bilden. Solche Angebote können auch eine Grundlage für den Miteinbezug von älteren Menschen ins Quartierleben bilden und Vereinsamungstendenzen entgegenwirken.

6. Schlussbetrachtung

6.1 Fazit

Wie die vorstehende Beantwortung der Forschungsfragen zeigt, konnten trotz der relativ kleinen Stichprobe wesentliche Kriterien und Einflussfaktoren in Bezug auf die Wohnmobilität und die Bedürfnisse der Babyboomer aufgezeigt und vertieft diskutiert werden. Die Resultate der empirischen Untersuchung weisen darauf hin, dass die Babyboomer zentral gelegene Wohnorte bevorzugen, einen hohen Mobilitätsanspruch aufweisen und einen individuellen Lebensstil pflegen. Die Standortwahl ermöglicht eine autonome und flexible Lebensgestaltung, wobei urbane Qualitäten geschätzt werden. Im Vergleich zu vorherigen Generationen sind die Babyboomer kritischere Konsumenten. In diesem Kontext rückt die Vernetzung von Wohn- und Standortqualitäten in den Vordergrund; eine Beschränkung auf funktionale Eigenschaften ist nicht mehr ausreichend. Gestützt auf die geführten Interviews könnte das Motto für die Babyboomer lauten: Individuelles, privates Wohnen in einem vielfältigen, lebendigen Quartier und einer guten – aber nicht inszenierten – Nachbarschaft.

Neben den Resultaten der empirischen Untersuchung, die in den vorherigen Kapiteln ausführlich diskutiert wurden, sei an dieser Stelle noch auf die Bedeutung der persönlichen

³² Im Rahmen der Interviews wurden beispielsweise eine ansprechende Gestaltung der Treppenhäuser und Stockwerkerschliessungen, Nischen in den Laubengängen sowie attraktive Aussenräume mit gemeinschaftlichen Grillplätzen als Möglichkeiten genannt. Eine gute Nachbarschaft lässt sich nicht «verordnen», solche Orte können jedoch Rahmenbedingungen für ein gutes Zusammenleben schaffen.

Gespräche mit den Bewohnern für die tägliche Arbeit in der Immobilienentwicklung hingewiesen. Bis eine Immobilie entwickelt und bezugsbereit ist vergehen in der Regel mehrere Jahre, im Fall von Arealentwicklungen ist von deutlich längeren Zeiträumen auszugehen. Für die am Beginn stehende Produktdefinition müssen daher Annahmen getroffen werden, welche auf den verfügbaren Immobilienmarktdaten, Analysen, Studien und nicht zuletzt auch Erfahrungen der Akteure basieren. Ob diese Annahme sich nach dem Bezug und im Betrieb der Immobilien bewahrheiten, wird in der Praxis häufig nicht evaluiert. Die gewählte Methode der Tiefeninterviews bot in diesem Zusammenhang eine wertvolle Gelegenheit, die Umzugskriterien und Wohnbedürfnisse der befragten Personen im «Originalton» zu erfahren. Die Erkenntnisse aus diesen Gesprächen bilden – zumindest für die Verfasserin – eine hilfreiche Information für zukünftige Immobilienentwicklungen.

6.2 Ausblick

Aus den Recherchen und Interviews geht die Bedeutung eines lebendigen, urbanen Quartiers für die befragten Babyboomer hervor. Im Zentrum steht dabei nicht nur das gebaute Wohnumfeld, sondern auch eine aktive und beständige Quartierentwicklung. Im Zwicky Areal wurde der Grundstein hierfür mit dem vorstehend beschriebenen Entwicklungsansatz gelegt. Für die weitere Entwicklung wären beispielsweise eine arealübergreifende Informationsplattform, gesamtheitlich agierende Interessengemeinschaften für Gewerbetreibende und Bewohner sowie informelle Begegnungsräume, wie zum Beispiel niederschwellig moderierte Quartierträumlichkeiten, als fördernde Elemente vorstellbar.

Abschliessend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Arbeit um eine Momentaufnahme in einer frühen Phase der Quartierentwicklung handelt. Vor diesem Hintergrund würde es sich anbieten, die empirische Untersuchung einige Jahre nach Fertigstellung der letzten Bauetappe (2020) nochmals durchzuführen. Insbesondere stellt sich die Frage, wie die einzelnen Teilgebiete zu einem Quartier zusammenwachsen und in welcher Form sich die urbanen Qualitäten des Zwicky Areals etablieren.

Literaturverzeichnis

- Allianz (2014). Baby, it's over: The Last Boomer Turns 50. Aus der Reihe des Magazins Project M. Allianz SE. München.
- Angélil, M., Christiaanse, K., Lampugnani, V. M., Schmid, Ch. & Vogt, G. &. (2013). Urbane Potenziale und Strategien in metropolitanen Territorien. Am Beispiel des Metropolitanraums Zürich. Nationales Forschungsprogramm NFP65. Neue urbane Qualität. Zürich: ETH Zürich, Departement Architektur.
- Bay, A. (2016). Wohnen mit Services – Services in vielen Lebenslagen. In Zimmerli, J., Schmidiger, M. (Hrsg.) (2016). Demografie und Wohnungswirtschaft. Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt. Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ. Band 31. (S. 99 – 112). Verlag IFZ – Hochschule Luzern.
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2015). Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2015 – 2045. Reihe Statistik der Schweiz. 01 Bevölkerung 201-1501. Neuchâtel: Kohli, R., Bläuer Herrmann, A., Perrenoud, S., Babel, J.
- Claßen, K., Oswald, F., Doh, M., Kleinemas, U. & Wahl, H.-W. (2014). Umwelten des Alterns. Wohnen, Mobilität, Technik und Medien. Grundriss Gerontologie Band 10. Stuttgart: Verlag W. Kohlhammer.
- Credit Suisse AG, Investment Solutions & Products (Hrsg.) (2019). Lage, Lage, Grundriss. Schweizer Immobilienmarkt 2019. Zürich: Hasenmaile, F., Lohse, A., Rieder, T., Waltert, F.
- Curaviva Schweiz (Hrsg.) (2014). Wohnformen im Alter. Eine terminologische Klärung. Bern: Rügger, H.
- Ernst Basler + Partner AG (2011). In Zusammenarbeit mit Zanoni Architekten, Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Gfeller Budliger Rechtsanwälte. Revision Privater Gestaltungsplan Zwicky-Areal Wallisellen/Dübendorf. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV. Fassung vom 27. April 2011. Erstellt im Auftrag von: Erben Zwicky, Zwicky & Co.AG. Wallisellen.
- Hämmig, O. (2019). Health risks associated with social isolation in general and in young, middle and old age. In Ginsberg, S. (Hrsg.) PLoS ONE 14(7): e0219663. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0219663>. Nathan S Kline Institute. United States: 18.07.2019.

- Hasenmaile, F. (2016). Wohnen im Alter unter dem Einfluss von Babyboom und Pillenknick. In Zimmerli, J. & Schmidiger, M. (Hrsg.) (2016). Demografie und Wohnungswirtschaft. Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt. Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ. Band 31. Hochschule Luzern: Verlag IFZ.
- Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP), Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich (2018). Überblick innovative Wohnformen. Ohne Ortsangabe. Autoren: Zemp, R., Juppier, A., Jacobi E. K., Winterberger, F., Schwehr, P., Rupp, H. & Lehni, F.
- Höpflinger, F. (2009). Age Report 2009. Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter. Zürich und Genf: Seismo Verlag.
- Höpflinger, F. (2017a). Demographischer und gesellschaftlicher Wandel des Alter(n)s und Folgen für die Pflege im Alter. Studententext publiziert auf www.hoepflinger.com
- Höpflinger, F. (2017b). Wandel des Alterns – neues Alter für neue Generationen. Studententext publiziert auf www.hoepflinger.com
- Höpflinger, F. & Van Wezemaal, J. (Hrsg.) (2014). Age Report III. Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends. Zürich und Genf: Seismo Verlag.
- Imhof, L. (2014). Gesundheit und Wohnen im Alter – Eine Herausforderung für die professionelle Pflege. In Höpflinger, F. & Van Wezemaal, J. (Hrsg.) (2014). Age Report III. Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends (S. 169 - 177). Zürich und Genf: Seismo Verlag.
- Jann, A. (2014). Man kann nur denken, was man kennt, und man kann nur wählen, was es gibt – Eine explorative Studie des Wohn-Handelns bei alleinlebenden Menschen unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Faktoren. In Höpflinger, F. & Van Wezemaal, J. (Hrsg.) (2014). Age Report III. Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends (S. 159- 167). Zürich und Genf: Seismo Verlag.
- Jann, A. (2015). Age-Wohnmatrix. Bedürfnisse statt Begriffe ins Zentrum stellen. Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie. 2015 (2), 164 – 168.
- Koch, J., Heymann, A. (2014, 20. November). Immobilien Anlagestiftung Adimora. Präsentation anlässlich der zawonet – Podiumsveranstaltung «Zahlbarer Wohnraum – Rezepte», Zürich.

- Kraftwerk1 (2013). Siedlungsprojekt Zwicky Süd. Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Zürich.
- Kwiatkowski, M., Breit, S., Thalmann, L. (2018). Future Public Space. Die Zukunft des öffentlichen Raums. Rüschlikon / Zürich: GDI Gottlieb Duttweiler Institute.
- Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (2014). Privater Gestaltungsplan Zwicky-Areal Wallisellen-Dübendorf. Zürich.
- Kylén, M., Löfqvist, C., Haak, M., Iwarsson, S. (2019). Meaning of home und health dynamics among younger older people in Sweden. In Kliegel, M. (Hrsg.) (2019). European Journal of Ageing. Springer Verlag: Publiziert online am 24.01.2019.
- Lampugnani, V. M., Stühlinger, H. R., Tubbesing, M. (Hrsg.) (2018a). Atlas zum Städtebau. Band 1 Plätze. München: Hirner Verlag GmbH.
- Lampugnani, V. M., Stühlinger, H. R., Tubbesing, M. (Hrsg.) (2018b). Atlas zum Städtebau. Band 2 Strassen. München: Hirner Verlag GmbH.
- Mieg, H., Näf, M. (2006). Experteninterviews in den Umwelt- und Planungswissenschaften. Eine Einführung und Anleitung. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich. Lengerich: Pabst Science Publishers.
- Neue Zürcher Zeitung/Wüest Partner AG (2018). Immo-Barometer 2018. Die Forschungsreihe der NZZ zum Thema «Wohnen in der Schweiz» - Ausgabe Nr. 20. Zürich.
- OECD (2014). Alterung und Beschäftigungspolitik: Schweiz 2014. Bessere Arbeit im Alter. Bern: Bundesamt für Sozialversicherungen (BSF).
- Perrig-Chiello, P., Höpflinger, F. (2009). Die Babyboomer. Eine Generation revolutioniert das Alter. Zürich: Verlag Neue Zürcher Zeitung.
- Pensimo Management AG (2018). Referenzprojekte Pensimo Gruppe. Projektentwicklungen. Zürich. Gefunden unter: www.pensimo.ch
- Rey, U., Gocke, M. (2019, 11. April). Über die Grenze. Urbane Neubauquartiere dies- und jenseits der Stadtgrenze. Präsentation Stadthaus Zürich. Stadt Zürich Statistik. Kanton Zürich Statistisches Amt.

- RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich (2018). Lebendige Erdgeschosse – Die Gestaltung von Erdgeschossen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe. Zürich: Späth, W., Widmer, B., Hofer, A., Keller, S.
- RZU (2018). RZU-Exkursion Lebendige Erdgeschosse – Erkenntnisse. Zürich: Späth, W., Widmer, B.
- Samochowiec, J., Kühne, M., Frick, K. (2015). Digital Ageing – Unterwegs in die alterslose Gesellschaft. Rüschlikon / Zürich: GDI Gottlieb Duttweiler Institute.
- Simon, A. (2016). Offene Burg. Hochparterre 9/16, 32 – 40.
- Statistisches Amt Kanton Zürich (2017). Zu- und Wegzugsbefragung 2016. Gesamtbericht. Zürich: Kanton Zürich, Direktion der Justiz und des Inneren, Statistisches Amt.
- Statistisches Amt Kanton Zürich (2018a). Babyboomer nicht mehr stärkste Jahrgänge. Wie und weshalb sich die Altersstruktur der Zürcher Bevölkerung verändert hat. statistik.info 2018/05. Zürich: Hans-Peter Bucher.
- Statistisches Amt Kanton Zürich (2018b). Wer kauft Immobilien? Eine Analyse der Handänderungen von Wohnimmobilien 2008 bis 2017. statistik.info 2018/09. Zürich: Max Grütter.
- Statistisches Amt Kanton Zürich (2019). Vermögensentwicklung und -mobilität. Eine Potenzialanalyse von Steuerdaten des Kantons Zürich 2006–2015. statistik.info 2019/02. Zürich: Peter Moser.
- Van Wezemaal, J. (2014a). Privates Wohnen in Alter – Einleitung zur Themenvertiefung. In Höpflinger, F. & Van Wezemaal, J. (Hrsg.) (2014). Age Report III. Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends (S. 151 - 157). Zürich und Genf: Seismo Verlag.
- Van Wezemaal, J. (2014b). Über Massstäbe und Ideologien – Gedanken zum privaten Wohnen im Alter. Ein Essay. In Höpflinger, F. & Van Wezemaal, J. (Hrsg.) (2014). Age Report III. Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends (S. 211-222). Zürich und Genf: Seismo Verlag.
- Zanoni Architekten AG (2011). Revision Privater Gestaltungsplan Zwicky Areal Wallisellen / Dübendorf. Fassung Festsetzungsverfahren 27. April 2011 – Präsentation. Zürich.

- Zanoni Architekten AG (2015a). Zwicky Areal – Dübendorf / Wallisellen. Situationsmodell und Übersichtplan Erdgeschoss Endausbau. Zürich.
- Zanoni Architekten AG (2015b). Zwicky Areal – Dübendorf / Wallisellen. Übersichtsplan Zahlen und Fakten 2015. Zürich.
- Zimmerli, J. (2012). Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft. Die Babyboomer und ältere Generation im Fokus. Studie im Auftrag des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung.
- Zimmerli, J. (2014). Räumliche Entwicklung und Umzugsbereitschaft der Babyboomer. In Höpflinger, F. & Van Wezemaal, J. (Hrsg.) (2014). Age Report III. Wohnen im höheren Lebensalter: Grundlagen und Trends (S. 179 - 187). Zürich und Genf: Seismo Verlag.
- Zimmerli, J., Schmidiger, M. (Hrsg.) (2016). Demografie und Wohnungswirtschaft. Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt. Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ. Band 31. Verlag IFZ – Hochschule Luzern.

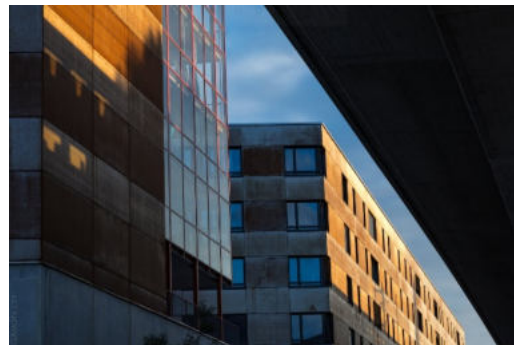
Anhang

Anhang A – Eindrücke Zwicky Areal

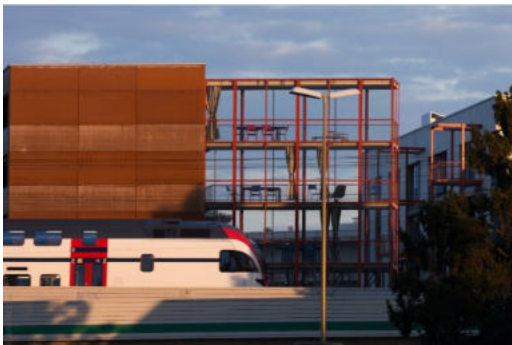
Teilgebiet «Zwicky Süd»



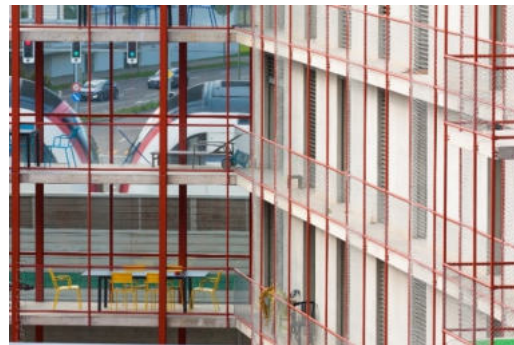
Wohnhaus «Am Wasser» mit Verbindungsbrücke
Quelle: Bernard Garon
(www.garon.ch/galerie/zwicky/habitat)



«Rostige» Fassaden
Quelle: Bernard Garon
(www.garon.ch/galerie/zwicky/best)



Wohnhaus «Am Wasser» mit Bahn im Vordergrund
Quelle: Bernard Garon
(www.garon.ch/galerie/zwicky/best)



Blick durch die Terrassen auf die Strasse
Quelle: Bernard Garon
(www.garon.ch/galerie/zwicky/best)



Wohnhaus «Am Wasser» Südseite
Quelle: Bernard Garon, 2017
(www.garon.ch/galerie/zwicky/best)



Wohnhaus «Am Wasser» Strassenseite
Quelle: Bernard Garon
(www.garon.ch/galerie/zwicky/habitat)



Innenhof «Am Wasser» mit Brückenverbindung



Innenhof «Am Wasser»



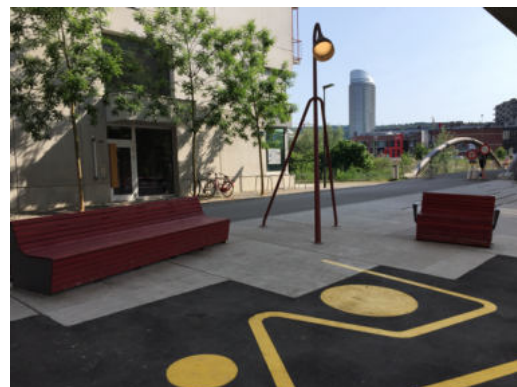
Innenhof «Am Wasser» Westseite



«Am Wasser» Südseite



Spielplatz



«Wohnzimmer» unter dem S-Bahn-Viadukt

Teilgebiet «Zwicky Zentrum»



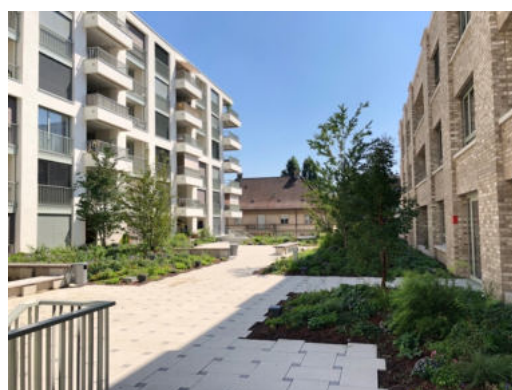
Wasserturm und Zwirnerie
Quelle: Bernard Garon
(www.garon.ch/galerie/zwicky/habitat)



Historische Zwirneriegebäude
Quelle: Bernard Garon
(www.garon.ch/galerie/zwicky/habitat)



Zwirneriestrasse



Innenhof Zwirneriestrasse



Neugut Platz mit Bistro «Accogliente»



Innenhof Zwirneriestrasse



Historisches Gebäude



Blick auf die Zwicky-Strasse

Teilgebiet «Seidenplatz»



Hochhaus «Waldhaus Neuguet»



Hochhaus von «Zwicky Süd» aus gesehen



«Seidenplatz»



Hochhaus vom «Zwicky Zentrum» aus gesehen



Blick auf das Teilgebiet «Seidenplatz»



Dienstleistungsgebäude und Schule

Teilgebiet «Weidholz»



Wohnüberbauung «Weidholz»



Blick von der Zwicky-Strasse auf «Weidholz»

Teilgebiet «Burenholz»



Wohnüberbauung «Burenholz»



Innenhof

Grünräume



Mündung Chriesbach in die Glatt (Zwicky Süd)
Quelle: Bernard Garon
(www.garon.ch/galerie/zwicky/habitat)



Chriesbach Höhe Teilgebiet «Burenholz»



Südseite Wohnüberbauung «Am Wasser» mit Glatt



Glatt im Bereich vom «Zwicky Zentrum»

Sämtliche Fotos ohne Quellenangabe wurden von der Verfasserin erstellt.

Anhang B – Grundrissbeispiele experimentelle Wohnformen «Zwicky Süd»

Bezugnehmend auf Kapitel 3.6 sind in den nachfolgenden Abbildungen zwei Grundrissbeispiele für experimentelle Wohnformen in der Genossenschaftssiedlung Zwicky Süd dargestellt.

«Brückenwohnung» (Kraftwerk1): 5.5 Zimmer Wohnung mit vier Studios



«Brückenwohnung»: 5½-Zimmer-Wohnung und vier 1-Zimmer-Studios (Kraftwerk1).

Grundrissbeispiel „Brückenwohnung“ Kraftwerk1 (Simon, 2016, S. 39)

14 Zimmer Clusterwohnung mit Patio (Kraftwerk1)



14-Zimmer-Wohnung mit Patio (Kraftwerk1).

Grundrissbeispiel „Clusterwohnung“ Kraftwerk1 (Simon, 2016, S. 39)

Anhang C – Vergleich mit Neubauquartieren in der Agglomeration Zürich

Im Rahmen eines gemeinsamen Projekts zwischen der Stadt Zürich und dem Statistischen Amt des Kantons Zürich wurden die wesentlichsten Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Neubauquartiere in der Stadt Zürich und den angrenzenden Gemeinden im Limmat- und Glatttal untersucht (Rey und Gocke, 2019). Die statistischen Daten basieren gemäss Auskunft der Verfasser auf dem Einwohner-, Gebäude- und Wohnungsregister (Datenstand 31.12.2018) und der Strukturhebung des Bundesamtes für Statistik (Datenstand 2010 – 2017). Nachdem sich gewisse Areale zum Zeitpunkt der Untersuchung noch in Entwicklung befanden, bilden die Resultate den dazumal verfügbaren Datenstand ab.

Im Fall des Zwicky Areals sind die 2019 fertiggestellten Überbauungen („Zwicky Zentrum“ mit ca. 190 Wohnungen und das Hochhaus am „Seidenplatz“ mit 100 Eigentumswohnungen) noch nicht berücksichtigt. Der Endzustand wäre für das Zwicky Areal erst nach Fertigstellung der letzten Bauetappe im Jahr 2020 abbildbar. Dennoch ist die Einordnung des Zwicky Areals im Kontext anderer Neubaugebiete von Interesse, weshalb eine Auswahl der Ergebnisse nachfolgend dargestellt ist.

Die anlässlich der Studie betrachteten Neubaugebiete sind in der folgenden Abbildung verortet.

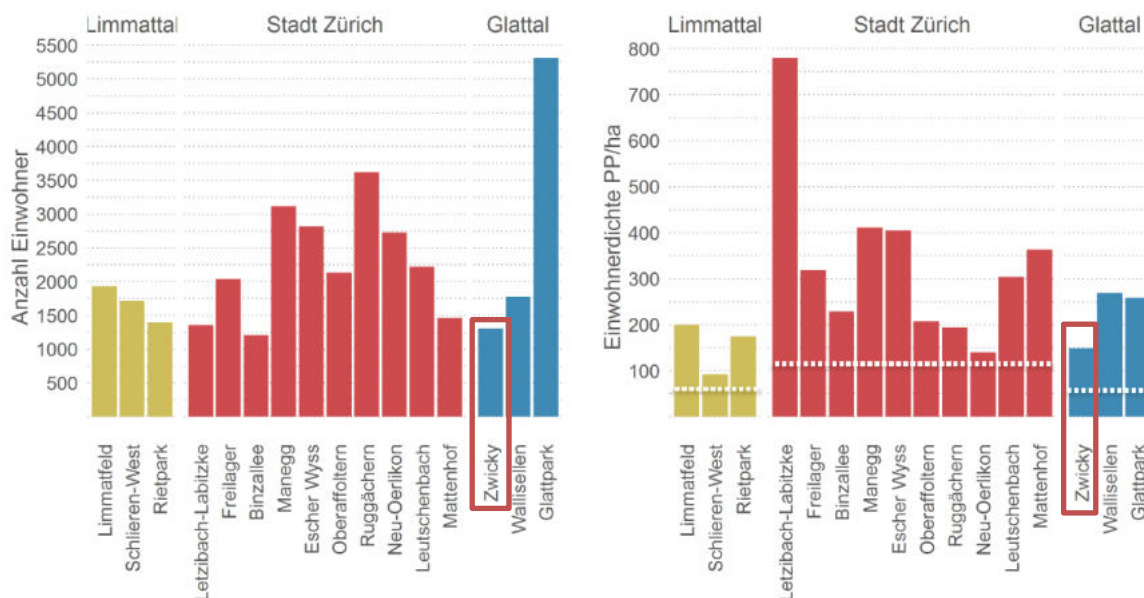


Neubauquartiere dies- und jenseits der Zürcher Stadtgrenze (Rey, U., Gocke, M., 2019, S. 3 - 4)

Einwohnerzahlen und Dichten

Die Neubaugebiete ausserhalb der Stadtgrenze von Zürich weisen gemäss der Untersuchung von Rey und Gocke (2019, S. 9) Bevölkerungsdichten von ca. 100 – 250 Einwohner pro Hektar auf. Das Zwicky Areal lag zum Erhebungszeitpunkt im mittleren Bereich bei ca. 150 Einwohner pro Hektar, wobei sich dieser Kennwert unter Berücksichtigung der 2019 fertiggestellten Teilgebiete „Zwicky Zentrum“ und „Seidenplatz“ sowie nach dem Bezug der letzten Bauetappe „Riedgarten“ im Jahr 2020 noch etwas erhöhen wird.

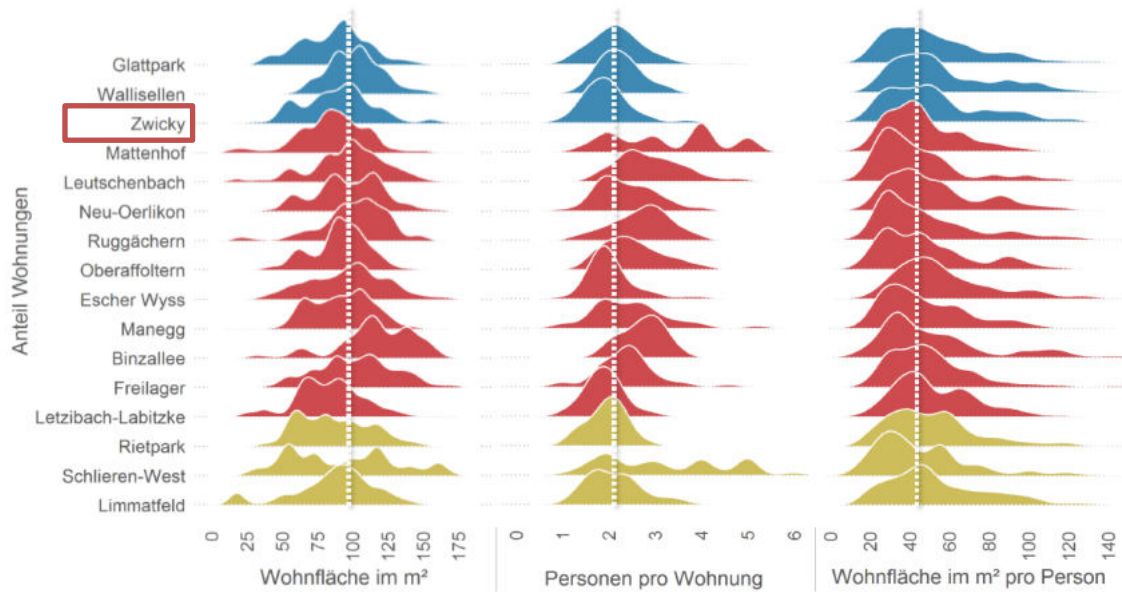
Die Gegenüberstellung der Einwohnerzahlen und Einwohnerdichten in den Neubauquartieren der Agglomeration Zürich ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Einwohnerzahlen und Dichten Neubauquartiere (Rey, U., Gocke, M., 2019, S. 9)

Wohnungsgrössen

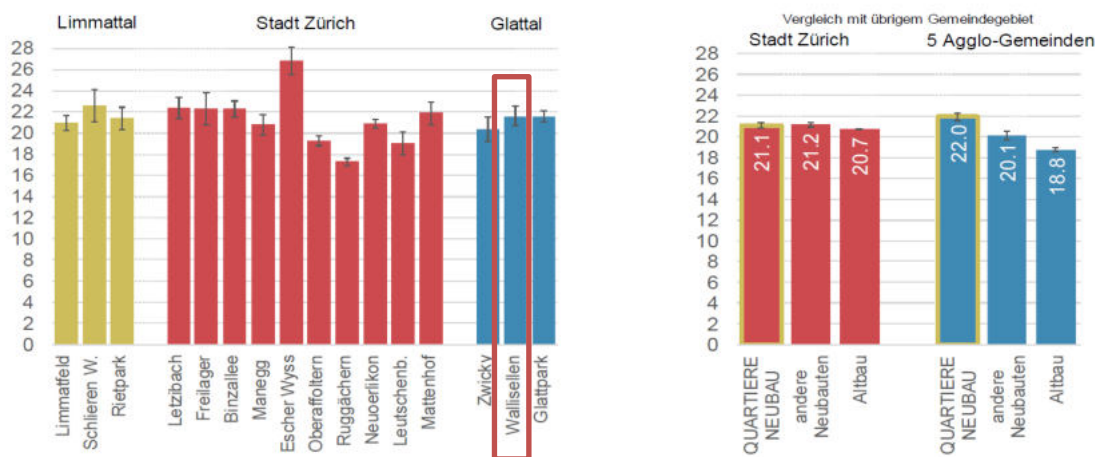
Im Zwicky Areal überwiegen gemäss der folgenden Abbildung kleinere Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Dies trifft auch für das im Jahr 2019 neu hinzugekommene Teilgebiet «Zwicky Zentrum» zu. Im Hochhaus am «Seidenplatz» wurden 100 grosszügig geschnittene Eigentumswohnungen mit überwiegend 2.5 und 3.5 Zimmern realisiert. Im Teilgebiet «Riedgarten» wird gemäss Vermarktungswebseite bis 2020 ein ausgewogener Mix von 1.5 – 4.5 Zimmer Wohnungen erstellt.



Wohnungsgrößen Neubauquartiere (Rey, U., Gocke, M., 2019, S. 10)

Mietpreise

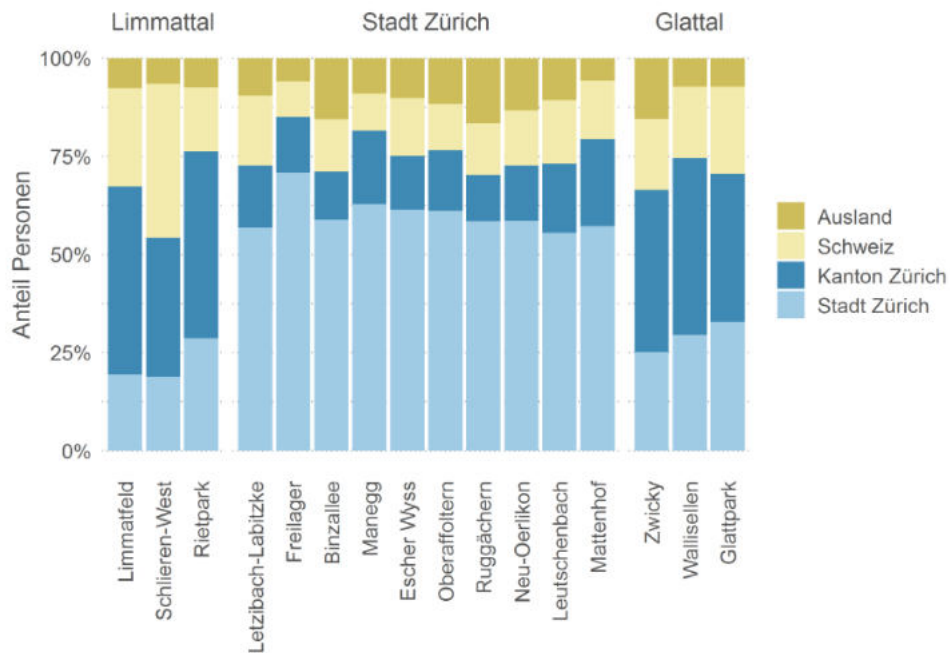
Die durchschnittlichen Nettomieten für Wohnungen lagen im Zwicky Areal gemäss Datenstand Ende 2017 mit ca. CHF 20.-/m²/Mt. resp. ca. CHF 240.-/m²/a leicht unter dem Neubauquartier „Wallisellen“ (zum Teil Richti Areal) und Glattpark. Diesbezüglich ist allerdings anzumerken, dass im Zwicky Areal ein leicht höherer Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau umgesetzt wurde.



Mietpreise Neubauquartiere (Rey, U., Gocke, M., 2019, S. 13)

Zuzugsmuster

Der überwiegende Teil der Bewohner des Zwicky Areals ist gemäss Rey und Gocke (2019, S. 21) aus der Stadt und dem Kanton Zürich zugezogen (ca. 70%). Im Vergleich zu den städtischen Entwicklungsgebieten weisen die Agglomerationsgemeinden einen etwas höheren Zuzug aus der restlichen Schweiz auf. In den Neubauquartieren der Stadt Zürich wie auch im Zwicky Areal ist der Zuzug aus dem Ausland anteilmässig höher als in den übrigen Agglomerationsgemeinden.



Zuzug Neubauquartiere (Rey, U., Gocke, M., 2019, S. 21)

Anhang D – Fragebogen, Leitfaden und Auswertung Tiefeninterviews Bewohner

Fragebogen 1

Betrachtung von Wohnbedürfnissen am Beispiel des Zwicky Areals

Dieser Fragebogen ist Bestandteil der Interviews mit den Bewohnern des Zwicky Areals. Sämtliche Angaben werden streng vertraulich behandelt.

Datum: Ort: Zeit:

Angaben zur befragten Person

Geschlecht:
Geburtsjahr:
Zivilstand:
Nationalität(en):
Aktuelle Berufstätigkeit:
Zuletzt ausgeübter Beruf (Pensionierte):

Abgeschlossene Schul- und Berufsausbildung:

Pflichtschule
Berufslehre
Maturitätsschule
Höhere Fach- und Berufsausbildung
Höhere Fachschule
Universität, Hochschule
Weitere Ausbildungen

Wohnform / Haushalt

Seit wann leben Sie auf dem Zwicky Areal?
Ist diese Wohnung Ihr Hauptwohnsitz?
Leben Sie in Ihrer Wohnung als ...
Mieterin oder Mieter
Eigentümerin oder Eigentümer
Genossenschafterin oder Genossenschafter
Anderes (z.B. Wohnrecht)

Wohnungsgrösse (approx. Wohnfläche):

Anzahl Zimmer?

1.0 – 1.5 Zimmer Wohnung

2.0 – 2.5 Zimmer Wohnung

3.0 – 3.5 Zimmer Wohnung

4.0 – 4.5 Zimmer Wohnung

5.0 – 5.5 Zimmer Wohnung

Mehr als 5.5 Zimmer

Wie viele Personen, Sie eingeschlossen, leben in Ihrem Haushalt (Anzahl nach Alterskategorie)?

Kinder unter 10 Jahren

Kinder von 11 bis 13 Jahren

Jugendliche von 14 bis 18 Jahren

Erwachsene von 19 bis 29 Jahren

Erwachsene von 30 bis 44 Jahren

Erwachsene von 45 bis 54 Jahren

Erwachsene von 55 bis 64 Jahren

Erwachsene von 65 bis 74 Jahren

Erwachsene von 75 bis 79 Jahren

Erwachsene > 80 Jahre

Umzug auf das Zwicky Areal

Von welcher Wohngemeinde erfolgte der Umzug auf das Zwicky Areal?

.....

In welchem Wohnungstyp lebten Sie vor dem Umzug auf das Zwicky Areal?

Einfamilienhaus, Reiheneinfamilienhaus

Eigentumswohnung

Mietwohnung

Genossenschaftswohnung

Ungefähre Grösse der Wohnung / des Hauses vor dem Umzug:

.....

Typischer Ablauf eines Wochentages

Bitte schildern Sie – ausgehend von Ihrer Wohnung – einen typischen Ablauf eines Wochentages. Stichwortartige Angaben mit einer groben Zeitindikation sind ausreichend. Welche Verkehrsmittel benutzen Sie jeweils?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Freizeitaktivitäten

Welche Freizeitaktivitäten üben Sie häufig aus? Wo üben Sie diese aus und welche Verkehrsmitteln benutzen Sie?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Betrachtung von Wohnbedürfnissen am Beispiel des Zwicky Areals

Interview-Leitfaden

1. Motive und Einflussfaktoren für den Umzug	
Mögliche Fragen	Hintergrund
Was waren die Hauptgründe für Ihren Umzug an den heutigen Wohnort?	Motivation Wohnmobilität Entscheidungsgründe Miet-, Eigentums- resp. Genossenschaftswohnung
Warum wurde der Entscheid jetzt gefällt?	Aktiver Entscheid vs. Aufschieben
Haben Sie aktiv nach einer neuen Wohnung gesucht?	Push-Faktoren
Welche Argumente sprachen für das Zwicky Areal hinsichtlich ... dem Standort und der Lage ... sozialen Einflussfaktoren? ... ökonomischen Einflussfaktoren?	Pull-Faktoren / Anreize Umzug → Wie spezifisch ist die Wohnungswahl? → Was sind die Selektionskriterien?
Beabsichtigen Sie, auf dem Zwicky Areal wohnhaft zu bleiben?	Wohnmobilität

2. Wohnung	
Mögliche Fragen	Hintergrund
Was waren die wesentlichsten Anforderungen an die neue Wohnung?	Welche Aspekte stehen im Vordergrund?
Welche Kriterien konnten mit dem Umzug erfüllt werden? In welchen Bereichen wurden Kompromisse in Kauf genommen?	Wunsch vs. Realität
Verfügt Ihre Wohnung über spezifische technische Einrichtungen? Was wäre Ihnen wichtig?	Bedeutung von technischen Innovationen

3. Wohnumfeld	
Mögliche Fragen	Hintergrund
Was macht für Sie Lebensqualität in einem Quartier aus (Soll-Situation)? Was muss das Umfeld bieten?	Anforderungen u.a. in Bezug auf Aussenräume, Infrastruktur, gemeinschaftliche Treffpunkte, Nachbarschaft, Aktivitäten ...
Wie beurteilen Sie die Ist-Situation am Zwicky Areal?	Was ist positiv? Was fehlt? Was charakterisiert das Zwicky Areal?
Sind informelle Begegnungsräume in unmittelbarer Nähe der Wohnung vorhanden?	Öffentliches Leben im Quartier
Nutzen Sie diese Räume?	Ist das gesamte Quartier miteinbezogen oder nur Teilbereiche?
Bestehen Serviceangebote im Wohnumfeld? Nehmen Sie welche in Anspruch?	Nachfrage Serviceangebote

4. Soziale Kontakte / Aktivitäten	
Mögliche Fragen	Hintergrund
Welche Bedeutung haben nachbarschaftliche Beziehungen für Sie?	Soziales Quartier?
Wie viele aktive Kontakte pflegen Sie in der näheren Wohnumgebung (ohne Familie)?	Vernetzung im Quartier?
Fühlen Sie sich mit dem Zwicky Areal als gesamtes verbunden?	Wächst das Neubauquartier zusammen?
Wie viele Stunden pro Woche verbringen Sie mit Aktivitäten im Quartier (ungefähr)?	Interaktionen im Quartier?
Sind Sie Mitglied eines lokalen Vereins oder engagieren Sie sich anderweitig im näheren Wohnumfeld? Zeit und Rahmenbedingungen gegeben: Wofür und in welcher Form würden Sie sich (noch) einsetzen?	Teilhabe am öffentlichen Leben, Bereitschaft Engagement, Zeitbudget etc.

5. Neue Formen des Arbeitens	
Mögliche Fragen	Hintergrund
Ist das Zwicky Areal Ihr Wohnort oder Wohn- und Arbeitsort zugleich?	Verbindung von Wohnen und Arbeiten?
Ist Arbeiten und Wohnen am selben Ort – beispielsweise in den Jahren vor der Pensionierung – ein Thema? Wenn ja, wie wird resp. kann dies umgesetzt werden?	Spielen neue Arbeitsformen eine Rolle?

6. Vorstellungen Pensionierung	
Mögliche Fragen	Hintergrund
Was sind Ihre Vorstellungen nach der Pensionierung?	Generationenwandel?
Beabsichtigen Sie eine reguläre Pensionierung oder möchten Sie nach der Pensionierung weiter erwerbstätig sein (z.B. Teilzeit)?	Lebenskonzepte?
Betreuung von Enkelkindern?	Generationenbeziehungen?

7. Zukünftiges Wohnen	
Mögliche Fragen	Hintergrund
Wie stellen Sie sich Ihre Wohnsituation in 10 Jahren vor?	Zukünftige Wohnbedürfnisse, Flexibilität hinsichtlich einer Veränderung der Wohnsituation etc.
Was sollte vor Ort resp. in der Wohnung vorhanden sein um möglichst lange selbstbestimmt zu wohnen?	Anforderungen an das Wohnen im höheren Alter

8. Abschluss	
Was wäre Ihr Wunsch für die Zukunft des Zwicky Areals?	
Möchten Sie noch etwas über mich wissen?	

Aggregierte Auswertung Tiefeninterviews Bewohner

Aggregierte Auswertung Tiefeninterviews Bewohner		Anzahl Nennungen	
		Total	Subtotal
1	Basisinformationen (codiert)		
1.1	Befragte Personen (anonymisiert)		
1.2	Zeitpunkt Umzug		
1.2.1	Umzug vor kurzem erfolgt / in Kürze bevorstehend		6
1.2.2	> 1 Jahr auf dem Zwicky Areal wohnhaft		5
1.3	Wohnform / Haushalt Zwicky Areal		
1.4	Wohnsituation vor dem Umzug		
2	Motive und Einflussfaktoren Umzug		
2.1	Hauptgründe Umzug		
2.1.1	Lage- und standortbezogene Gründe	9	
2.1.1.1	Zentraler Wohnen / Nähe Stadt Zürich		2
2.1.1.2	Nähe Flughafen Zürich (gute Anbindung ÖV, Reisen, Einkaufen)		6
2.1.1.3	Nähe Einkaufszentrum Glatt (gute Anbindung ÖV)		1
2.1.2	Arealbezogene Gründe	3	
2.1.2.1	Spannungsfeld eines sich in Entwicklung befindlichen Areals		1
2.1.2.2	Identität / kein anonymes Wohnquartier		1
2.1.2.3	Wegzug von einer dörflichen Umgebung in ein urbanes Wohnquartier		1
2.1.3	Projektbezogene Gründe	6	
2.1.3.1	Fern- / Bergsicht		4
2.1.3.2	Wohnen im Hochhaus		2
2.1.4	Wohnungsbezogene Gründe	16	
2.1.4.1	Genossenschaftliches Wohnen		3
2.1.4.2	Grössere Wohnung		2
2.1.4.3	Verkleinerung Wohnfläche		3
2.1.4.4	Mangel an geeignetem Wohnungsangebot am vorherigen Wohnort		3
2.1.4.5	Wunsch nach Wohneigentum		2
2.1.4.6	Unsicherheit Entmietung		1
2.1.4.7	Wunsch Veränderung Wohnform		1
2.1.4.8	Nachhaltigkeit		1
2.1.5	Familiäre / persönliche Gründe	9	
2.1.5.1	Nähe Familie / Familienmitglieder		2
2.1.5.2	Schaffung von Freiraum für gemeinsame Aktivitäten nach Pensionierung		2
2.1.5.3	Beginn einer neuen Lebensphase / Neuorientierung		2
2.1.5.4	Wegzug von einem ländlich-traditionellen Umfeld in eine städtische Umgebung		1
2.1.5.5	Gesundheitliche Gründe (Mobilität)		1
2.1.5.6	Zurück in die ursprüngliche Heimregion		1
2.1.6	Ökonomische Gründe	1	
2.1.6.1	Reduktion Mietpreis		1
2.2	Entscheidungsprozess Umzug		
2.2.1	Umzugsentscheid hinsichtlich der bevorstehenden Pensionierung		
2.2.1.1	Aktiver Entscheid Umzug vor der Pensionierung		4
2.2.1.2	Kein Zusammenhang mit der bevorstehenden Pensionierung		7
2.2.2	Wahl Zeitpunkt		
2.2.2.1	Zeitpunkt jetzt, da ein Umzug mit zunehmenden Alter unwahrscheinlicher wird		3
2.2.3	Wohnungssuche		
2.2.3.1	Aktiv nach Wohnung gesucht (Veränderung Wohnsituation)		8
2.2.3.2	Explizite Wahl genossenschaftliche Wohnform		3
2.2.4	Absicht, auf dem Areal wohnhaft zu bleiben?		
2.2.4.1	Absicht, so lange möglich in der Wohnung zu bleiben		7
2.2.4.2	Absicht, grundsätzlich in der Wohnung zu bleiben		2
2.2.4.3	Absicht, in der nächsten Zeit noch zu bleiben		1
2.2.4.4	Umzug in ein Alterszentrum, wenn ein Verbleib in der eigenen Wohnung nicht mehr möglich ist		1
2.2.4.5	Grundsätzlich offen für weiteren Umzug		4
2.2.5	Weitere Aspekte		
2.2.5.1	Umzug auf Zwicky Areal hat Veränderung bewirkt (Flexibilität eröffnet)		1
2.2.5.2	Positive Beispiele aus Bekanntenkreis		1
2.3	Kriterien Wohnortwahl		
2.3.1	Positive Aspekte		
2.3.1.1	Standort und Lage	21	
2.3.1.1.1	Gute ÖV-Erschliessung		8
2.3.1.1.2	Zentrale Lage / Nähe Stadt Zürich		6
2.3.1.1.3	Nähe Flughafen		4
2.3.1.1.4	Nähe Naturgebiet / Naherholungsmöglichkeiten		2
2.3.1.1.5	Nähe Arbeits- und Lebensmittelpunkt		1
2.3.1.2	Arealbezogene Aspekte	18	
2.3.1.2.1	Urbanes, neues Stadtquartier		6
2.3.1.2.2	Moderne, ansprechende Architektur / Städtebau		3
2.3.1.2.3	Pioniergeist		3
2.3.1.2.4	Barrierefreie Erreichbarkeit Freizeit-, Kultur- und Versorgungseinrichtungen		2
2.3.1.2.5	Zusammenspiel von Urbanität und angrenzendem Naturraum		1
2.3.1.2.6	Zusammenspiel zwischen der historischen Bausubstanz und den Neubauten (Identität)		1
2.3.1.2.7	Umgebungsgestaltung Quartier		2

Aggregierte Auswertung Tiefeninterviews Bewohner

Aggregierte Auswertung Tiefeninterviews Bewohner		Anzahl Nennungen	
		Total	Subtotal
2.3.1.3	Projektbezogene Aspekte	9	
2.3.1.3.1	Neubau / Erstbezug		4
2.3.1.3.2	Wohnen im Hochhaus / Fernsicht		4
2.3.1.3.3	Hoher Anteil Gewerbeflächen		1
2.3.1.4	Soziale Einflussfaktoren	17	
2.3.1.4.1	Offen für neue Kontakte		4
2.3.1.4.2	Gute soziale Vernetzung / nachbarschaftliche Beziehungen		4
2.3.1.4.3	Zurück in die ursprüngliche Heimregion		2
2.3.1.4.4	Genossenschaftliches Wohnen		2
2.3.1.4.5	Nähe Familie		2
2.3.1.4.6	Nähe kulturelles Angebot		1
2.3.1.4.7	Möglichkeit, flexiblere Lebensgestaltung nach Pensionierung		1
2.3.1.4.8	Offen für Neubeginn		1
2.3.1.5	Ökonomische Einflussfaktoren	3	
2.3.1.5.1	Eigentumswohnung als Altersvorsorge		1
2.3.1.5.2	Erschwinglicher Mietpreis		1
2.3.1.5.3	Genossenschaftliches Wohnen		1
2.3.2	Negative Aspekte		
2.3.2.1	Standort und Lage	6	
2.3.2.1.1	Lärmbelastung / Verkehrsaufkommen		6
2.3.2.2	Soziale Einflussfaktoren		
2.3.2.2.1	Bedenken das bisherige, soziale Umfeld zu verlassen	3	2
2.3.2.2.2	Wagnis Neubeginn		1
3	Wohnung		
3.1	Evaluation Wohnungsangebot		
3.1.1	Vor der Wohnungswahl zahlreiche Opportunitäten evaluiert		6
3.1.2	Ursprüngliche Präferenz vorherige Wohnumgebung		5
3.2	Erfüllte Kriterien		
3.2.1	Vorstellungen in Bezug auf Wohnung werden grundsätzlich erfüllt		11
3.2.2	Interessanter Grundriss		4
3.2.3	Fern- / Bergsicht		4
3.2.4	Moderne Wohnung / moderner Ausbaustandard		4
3.2.5	Barrierefreiheit Wohnung, Wohnungszugänge und Wohnumfeld		3
3.2.6	Attraktiver Aussenraum		3
3.2.7	Helle Räumlichkeiten		1
3.2.8	Badezimmer mit Fenster		1
3.2.9	Zusätzliches Zimmer		1
3.2.10	Minergie-Standard		1
3.2.11	Erschwinglicher Mietpreis		1
3.2.12	Kleinerer Flächenbedarf aufgrund nachfamiliärer Lebensphase		1
3.3	Kompromisse / nicht erfüllte Kriterien		
3.3.1	Nasszellen (Grösse, Ausstattung)		3
3.3.2	Ausstattung / Ausbaubudget		3
3.3.3	Allfällige Lärmimmissionen durch Verkehr und Sockelnutzung		2
3.3.4	Kleinere Wohnung als vorher		2
3.3.5	Grundriss (Zimmergrössen, Zugang)		2
3.3.6	Höherer Mietpreis für kleinere Wohnfläche (Neubau vs. Altbau)		1
3.3.7	Steuerungsmöglichkeit Wärmeerzeugung (kalte Fernwärme)		1
3.4	Weitere Aspekte		
3.4.1	Erwerb Einfamilienhaus in Betracht gezogen, aufgrund des Arbeitsaufwandes jedoch verworfen		2
4	Wohnumfeld		
4.1	Quartierentwicklung		
4.1.1	Einschätzung aktuelle Situation	11	
4.1.1.1	Areal muss als Gesamtes noch zusammenwachsen / "zur Stadt werden"		6
4.1.1.2	Quartierverein Zwicky Süd		4
4.1.1.3	Eigenständiges Quartier		1
4.1.2	Herausforderungen	4	
4.1.2.1	Öffentliche Infrastruktur auf zwei Gemeinden aufgeteilt		2
4.1.2.2	Schulsprengel / Post in Wallisellen und Dübendorf		2
4.2	Was macht die Lebensqualität im Quartier aus?		
4.2.1	Soziales Quartier		2
4.2.2	Interaktionen zwischen den Quartierbewohnern / Lebendigkeit		2
4.3	Beurteilung IST-Situation am Zwicky Areal		
4.3.1	Positive Aspekte Gesamtareal	24	
4.3.1.1	Identität		5
4.3.1.2	Verbundenheit mit dem Quartier (länger am Areal Wohnende)		5
4.3.1.3	Vorhandene Infrastruktur (Gastronomie, Läden, Gewerbe)		5
4.3.1.4	Durchmischtes Quartier		4
4.3.1.5	Massstäblichkeit		3
4.3.1.6	Aussenraum		2

Aggregierte Auswertung Tiefeninterviews Bewohner

Aggregierte Auswertung Tiefeninterviews Bewohner		Anzahl Nennungen	
		Total	Subtotal
4.3.2	Positive Aspekte Zwicky Süd	11	
4.3.2.1	Lebendiges, vielfältiges Quartier		4
4.3.2.2	Vorhandene Quartierinfrastruktur / Gewerbeflächen		2
4.3.2.3	Soziales Quartier (gute soziale Kontakte / nicht anonym)		2
4.3.2.4	Interessante Architektur		1
4.3.2.5	Weitere Gestaltung Umgebung möglich		1
4.3.2.6	Autofreie Siedlung		1
4.3.3	Negative Aspekte	5	
4.3.1	Versiegelter Aussenraum		2
4.3.2	Lärmbelastung (MIV, Bahn, Flugverkehr)		2
4.3.3	Zu wenig Besucherparkplätze		1
4.3.4	Inanspruchnahme von Angeboten ausserhalb des Areals	5	
4.3.4.1	Zürich-orientiert		3
4.3.4.2	Einkaufen im Glattzentrum und/oder am Bahnhof Wallisellen		2
4.4	Weiterentwicklungspotenzial		
4.4.1	Erweiterung Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen Bedarfs	13	
4.4.1.1	Grösseres Ladenangebot (Bioladen, weitere Nahversorger)		3
4.4.1.2	Post		3
4.4.1.3	Bankomat		2
4.4.1.4	Bäckerei		2
4.4.1.5	Apotheke		1
4.4.1.6	Metzgerei		1
4.4.1.7	Take Away (erschwingliche Preise)		1
4.4.2	Belebung / Aufenthaltsqualität Quartier	17	
4.4.2.1	Förderung Zusammenwachsen / Belebung Quartier		2
4.4.2.2	Entwicklung zu einer lebendigen, kleinen "italienischen Stadt" / "Stadt in der Stadt"		2
4.4.2.3	Mehr Kulturveranstaltungen / Anlässe zur Förderung des Quartierlebens		2
4.4.2.4	Längere Öffnungszeiten am Abend (Gastronomie) / Förderung Zirkulation innerhalb Areal		1
4.4.2.5	Einrichtung eines kleinen Quartierzentrums für das Gesamtareal		1
4.4.2.6	Förderung von quartierbezogenen, erschwinglichen Erdgeschossnutzungen (z.T. tiefe Kaufkraft)		1
4.4.2.7	Bildungsinfrastruktur am Areal (KITA, Primarschule)		3
4.4.2.8	Potenzial Qualitätshebung Aussenraumgestaltung		5
4.5	Informelle Begegnungsräume im Quartier		
4.5.1	Begegnungsorte	26	
4.5.1.1	Aussenraum		5
4.5.1.2	Treppenhäuser / Stockwerke		4
4.5.1.3	Gastronomie		3
4.5.1.4	Quartieranlässe		3
4.5.1.5	Gemeinschaftsräume Genossenschaft		3
4.5.1.6	Waschräume		2
4.5.1.7	Laubengänge (z.T. nur reine Erschliessungsfunktion)		2
4.5.1.8	Spielplatz		2
4.5.1.9	Grillplätze		1
4.5.1.10	Fitness Center		1
4.5.2	Weitere Aspekte	3	
4.5.2.1	Begegnungen funktionieren über Sichtverbindungen		1
4.5.2.2	Nachbarschaftliche Interaktionen finden primär im unmittelbaren Umfeld statt		2
4.6	Services im Quartier		
4.6.1	Einschätzung Bedarf	8	
4.6.1.1	Wichtigste Dienstleistungen bereits vorhanden		5
4.6.1.2	Keine weiteren Services notwendig		1
4.6.1.3	Geringer finanzieller Spielraum		2
4.6.2	Was wird bereits genutzt?	3	
4.6.2.1	Wohnungsreinigung		2
4.6.2.2	Online Services (Wäsche- / Bügelservice, Lieferservice)		1
5	Soziale Kontakte / Aktivitäten		
5.1	Bedeutung von nachbarschaftlichen Kontakten		
5.1.1	Nachbarschaftliche Kontakte wichtig / werden gepflegt	8	
5.1.1.1	Nachbarschaftliche Beziehungen und soziales Netzwerk wichtiger Aspekt		1
5.1.1.2	Gute soziale Vernetzung, Nachbarschaften werden gepflegt		5
5.1.1.3	Innerhalb der Genossenschaftssiedlung können schnell Kontakte geknüpft werden, jedoch kein Muss		2
5.1.2	Nachbarschaftliche Kontakte im "normalen Rahmen", jedoch ohne Zwang	11	
5.1.2.1	Nachbarschaftliche Kontakte sollen gepflegt werden, zu viel Nähe ist jedoch nicht erwünscht		4
5.1.2.2	Offen für soziale Kontakte im Quartier und gute Nachbarschaft, jedoch ohne Zwang.		4
5.1.2.3	Gelegentlicher Kontakt zu Nachbarn und Umfeld, aber Privatsphäre soll gewahrt bleiben		2
5.1.2.4	Soziale Kontakte sind erwünscht, Nachbarschaft ist aber noch sehr neu		1
5.1.3	Freiwilligkeit wichtig / gewisse Anonymität erwünscht	11	
5.1.3.1	Freiwilligkeit wichtig		7
5.1.3.2	Persönlicher Freiraum wichtig		1
5.1.3.3	Gewisse Anonymität erwünscht		3
5.2	Engagement innerhalb des Quartiers		
5.2.1	Persönliches Engagement bereits gegeben	6	
5.2.1.1	Engagement innerhalb der Genossenschaftssiedlung		6
5.3.2	Mögliches, zukünftiges Engagement	4	
5.3.2.1	Quartier- / projektbezogenes Engagement vorstellbar		4
5.3.3	Vereinsmitgliedschaften	1	
	Interesse, sofern vorhanden		1

Aggregierte Auswertung Tiefeninterviews Bewohner

Aggregierte Auswertung Tiefeninterviews Bewohner		Anzahl Nennungen	
		Total	Subtotal
5.4	Kommunikation innerhalb des Quartiers		
5.4.1	Bestehendes Genossenschaftsportal	5	
5.4.1.1	Austausch Informationen, Dienstleistungen, Güter		4
5.4.1.2	Fördert soziale Kontakte		1
5.4.2	Voraussetzungen für ein funktionierendes Kommunikationstool	3	
5.4.2.1	Klare Verantwortlichkeiten / laufende Bewirtschaftung		2
5.4.2.2	Mehrsprachigkeit		1
6	Neue Formen des Arbeitens		
6.1	Trennung von Wohnen und Arbeiten explizit erwünscht	1	
6.2	Zwicky Areal als Wohn- und Teilzeitarbeitsort	4	
6.2.1	Home Office (teilweise)		2
6.2.2	Atelier am Areal zugemietet		1
6.2.3	Freizeitarbeit zu Hause		1
6.3	Möglicher zukünftiger Bedarf	1	
6.3.1	Zumietbare Arbeitsplätze / Co-Working		1
7	Vorstellungen nach der Pensionierung		
7.1	Absicht Pensionierung	13	
7.1.1	Regulärer Ruhestand		8
7.1.2	Weitergehende Erwerbstätigkeit		3
7.1.3	Offen		2
7.2	Aktivitäten	14	
7.2.1	Vermeehrt reisen		3
7.2.2	Gemeinsame Freizeit / Interessen		6
7.2.3	Enkel betreuen (ab und zu)		2
7.2.4	Lebensmittelpunkt in der Stadt Zürich		2
7.2.5	Aktiv bleiben / Mithilfe im Familienunternehmen		1
7.3	Soziales Engagement	4	
7.3.1	Verstärkung Engagement innerhalb des Quartiers		1
7.3.2	Persönliches Engagement in der Dritten Welt		2
7.3.3	Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde		1
8	Zukünftiges Wohnen		
8.1	Wohnformen		
8.1.1	Wohnen mit Gleichgesinnten vorstellbar (gemeinsames Haus, keine Clusterwohnung oder Gross-WG)		1
8.1.2	Flächenreduktion Wohnraum vorstellbar (Grosshaushalt)		1
8.2	Ökonomische Aspekte		
8.2.1	Erschwingliche Mietpreise wesentlichster Faktor		2
8.3	Soziale Aspekte		
8.3.1	Intaktes, soziales Umfeld und Nachbarschaftshilfe (im "normalen Rahmen" wesentlich)	4	
8.3.2	Massnahmen gegen Vereinsamung von älteren Menschen	3	
8.3.3	Austausch von "Arbeit gegen Arbeit"	1	
8.3.4	Wichtig, dass keine Verpflichtung besteht	4	
8.4	Dienstleistungen		
8.4.1	Generelle Aspekte	7	
8.4.1.1	Quartierübergreifende Informationsmöglichkeit		2
8.4.1.2	Wichtig, dass Alltagsservices vor Ort sind		1
8.4.1.3	Flexibles Angebot / unkomplizierte Inanspruchnahme		2
8.4.1.4	Kaum Bedarf (geringer finanzieller Spielraum)		2
8.4.2	Dienstleistungen in Zukunft vorstellbar	10	
8.4.2.1	Alltagsunterstützung		1
8.4.2.2	Kommunikationstool		3
8.4.2.3	Sicherheitsservice		0
8.4.2.4	Gesundheits- / Pflegedienste		3
8.4.2.5	Online-Services / Lieferdienste		3
8.5	Bauliche Massnahmen Wohnung		
8.5.1	Kein Handlungsbedarf Kein bautechnischer Handlungsbedarf Wohnungszugang / Wohnung ist hindernisfrei	9	5 4
8.5.2	Spezifische technische Einrichtungen in Bezug auf das Wohnen im Alter Nicht erforderlich Vorstellbar (sofern später Bedarf besteht)	8	6 2
8.6	Sharing Economy		
8.6.1	Car-Sharing	4	
8.6.2	Co-Working	1	
8.6.3	Co-Living	1	
8.7	Digitalisierung / Technische Hilfsmittel		
8.7.1	Spezifische Technische Ausstattung kann für Hochaltrige von Vorteil sein (länger selbständig wohnen)	1	
8.7.2	Kein Bedarf für eine spezifische technische Ausstattung ersichtlich	1	
9	Wunsch fürs Zwicky Areal		
9.1	Entwicklung zu einer "lebendigen, kleinen Stadt"	10	
9.2	Erweiterung der Quartiersversorgung	2	
9.3	Qualitätshebung Aussenraum	2	
9.4	Zürich-Orientierung	1	

Anhang E – Exkurs Erdgeschossnutzungen «Zwicky Zentrum» und «Seidenplatz»

Wie in Kapitel 3.6 ausgeführt, konnten in den Teilgebieten «Zwicky Zentrum» und «Seidenplatz» bis Mitte 2019 sämtliche Erdgeschossflächen vermietet werden. Gemäss Informationen der Tend AG, welche sich für die Vermarktung der kommerziellen Flächen verantwortlich zeichnete, bildeten regional ausgerichtete Kleingewerbeunternehmen die primäre Zielgruppe. Dem Vermarktungskonzept lag folgende Vision zugrunde:³³

- *«Im Zwicky Areal trifft Zeitgeist auf kleinindustrielle Tradition: Das Angebot reicht von modernen Detailhandelsflächen bis zu kleinen Gewerbeateliern, von renovierten Bestandes- bis modernen Neubauten, vom Hotel bis zur Brauerei mit Biergarten.»*
- *«Das Zwicky Areal steht für Begegnung und Lebensfreude: Plätze, Gassen und Biergarten haben urbanen Charme, Ladengeschäfte zur Deckung des Tagesbedarfs und alternative Boutiquen im Wohnquartier verbinden Bequemlichkeit mit ökologisch-gesellschaftlichem Engagement.»*
- *«Das Zwicky Areal ist sowohl eigenständig wie auch hervorragend erschlossen: Überschaubar bietet es Nah- und Quartiersversorgung und ist durch die eigene Haltestelle der Glattalbahn mit der Umgebung der Stadt Zürich verbunden.»*

Die Vision einer durchmischten, kleingewerblichen Nutzung konnte zusammen mit den Eigentümern der Liegenschaften in die Realität umgesetzt werden. Im «Zwicky Zentrum» befindet sich am Neugutplatz ein 700 m² grosser Quartierladen sowie ein italienisches Café und Bistro mit Sitzgarten. Unter den Arkaden in der Zwirnereistrasse wie auch in der früheren Färberei wird das Angebot mit Kleingewerbeflächen ergänzt. Zu den Mietern dieser Flächen zählen unter anderem ein Kunsthandel, Geschäft für Keramikplatten, Coiffeur Salon, Treuhandbüro, Kosmetikstudio, Klavierbauer, Laden für Vintage Möbel, Jeanshersteller, Laden für japanische Stoffe, Blumenladen, Nagelstudio, Laden für spezielle Baustoffe, eine Werkstatt für Kinder sowie eine Cranio- und Massagepraxis. In der Brauerei am Ostende der Zwirnereistrasse wird bereits seit einigen Jahren ein eigenes Bier gebraut. Hier folgt im Herbst 2019 am zukünftig renaturierten Glattufer ein Restaurant mit Biergarten.

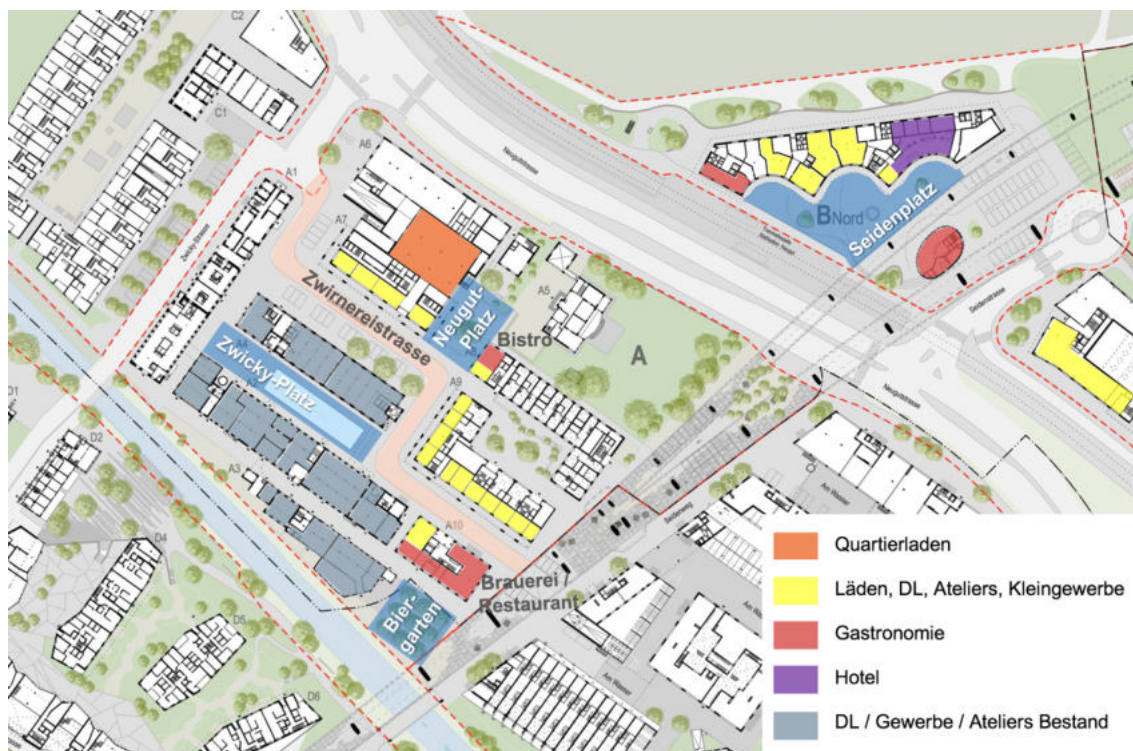
Die Kleingewerbeflächen in den Neubauten im «Zwicky Zentrum» sind mit 20 m² bis 60 m² Nutzfläche kleiner und hinsichtlich Stückmieten günstiger als konventionelle

³³ Informationen auf Basis eines Gesprächs mit R. Rufener, Leiter Vermarktung Tend AG, vom 01.07.2019. Zitat Vision gemäss «Storybook» der Halter AG vom 05.08.2016.

Flächenangebote. Die Erfahrung zeigt gemäss dem Vermarktungsexperten jedoch, dass Interessenten für Kleingewerbeflächen in der Regel finanziell und personell nicht in der Lage sind, den Ausbau der Mietflächen zu planen und zu finanzieren. Deshalb wurden diese Flächen im «Zwicky Zentrum» mit einem einfachen Ausbaustandard bezugsbereit angeboten. Die Nettomiete für die einfach ausgebauten Kleinflächen bewegt sich zwischen ca. CHF 250.- und 280.-/m²a. Ein weiterer Anreiz konnte mit kürzeren Mietvertragsdauern gesetzt werden. Für die im Entwicklungskonzept angedachte Möglichkeit einer Kombination von Wohnungen und kleinteiligen Erdgeschossflächen zeigte sich in der Vermietung keine Nachfrage. Eine Herausforderung stellte die Vermietung der Detailhandelsfläche am Neugutplatz dar.

In den Erdgeschossen am neu erstellten «Seidenplatz» sind neben dem Hotel zwei Restaurants, ein Laden für Eishockey-Sportartikel und ein Kosmetikstudio eingemietet.

Die Erdgeschossnutzungen im «Zwicky Zentrum» und am «Seidenplatz» sind in der nachfolgenden Abbildung nach Haupttypologien zusammengefasst.



Erdgeschossnutzungen „Zwicky Zentrum“ und „Seidenplatz“ (Zanoni Architekten, 2015b / Eigene Darstellung)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Symbiose zwischen Alt- und Neubauten und die Durchgängigkeit eine gute Voraussetzung für die Belebung der Erdgeschoss bildet. Die Neubauten rahmen die historischen Gebäude ein und bilden

gemeinsam mit ihnen ein ebenso traditionsbewusstes wie zeitgemässes neues Quartier mit Plätzen, Quartierstrassen und Durchgängen.

In Bezug auf das gewerbliche Angebot ist aus Sicht des Vermarktungsexperten Flexibilität und Kundenorientierung gefordert, sowohl seitens der Gewerbetreibenden als auch der Eigentümer. Als wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Erstvermietung wird in diesem Zusammenhang die Bereitschaft der Liegenschaftseigentümer angeführt, an der Vermarktungsstrategie festzuhalten und eine nachhaltige, zielgruppenorientierte Erstvermietung mitzutragen. Dazu gehört gegebenenfalls auch, mit der Vermietung zuzuwarten, sollte der gewünschte Branchenmix nicht unmittelbar erreicht werden. Zur Erzielung einer vielseitigen, nachhaltigen Nutzungsdurchmischung kann nicht zuletzt auch die Unterstützung von Kleinmietern, beispielsweise durch die Bereitstellung von einfach ausgebauten Mietflächen oder die Anwendung von Ausbaubeteiligungsmodellen, beitragen.³⁴

³⁴ Informationen auf Basis eines Gesprächs mit R. Rufener, Tend AG, vom 01.07.2019.

Anhang F – Exkurs Erdgeschossnutzungen «Zwicky Süd»

Das Teilgebiet «Zwicky Süd» wurde in den Jahren 2015 und 2016 bezogen und hat sich zu einem belebten Wohn- und Arbeitsort entwickelt. Seitens der Genossenschaft Kraftwerk1 wurde in ihrer Siedlung mit rund 20% ein höherer Gewerbeanteil als üblich umgesetzt (Simon, 2016, S. 32). Dies entspricht der Strategie, eine Wohn- und Gewerbedurchmischung mit einem «lebendigen Parterre» zu bezahlbaren Mieten zu schaffen (Kraftwerk1, 2013, S. 9 - 10). Im Zuge der Arealentwicklung wurde von den Bauträgern Kraftwerk1, den Anlagestiftungen Adimora und Turidomus und der Senn AG ein gemeinsames Konzept für die Gewerbeflächen erarbeitet. Die Kooperation umfasste eine laufende Abstimmung unter den Akteuren, die Vermeidung von Redundanzen und eine gemeinsame Erstvermietung. Die Gewerbeflächen werden im Grundausbau zu einer Kostenmiete von ca. CHF 150.-/m²a bis ca. 220.-/m²a angeboten. Für als wichtig erachtete Nutzungsergänzungen werden fallweise reduzierte Mietkonditionen gewährt (RZU, 2018, S. 2 – 3; Interviews empirische Untersuchung).

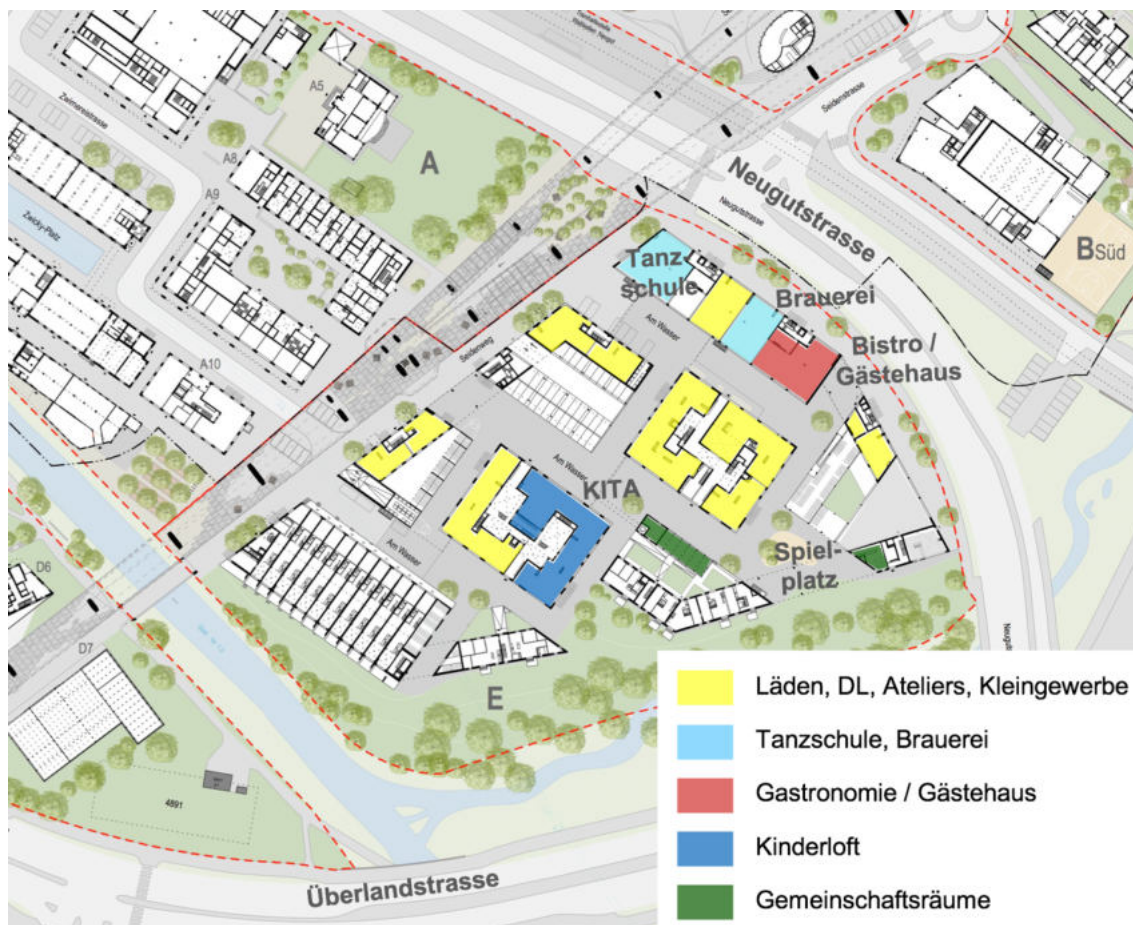
In «Zwicky Süd» hat sich das Bistro und Gästehaus der Behindertenstiftung Altried zu einem zentralen Quartiertreffpunkt entwickelt. In den Erdgeschossen sind unter anderem eine Kleinbrauerei, ein Kleiderladen und Nähatelier, eine Kindertagesstätte sowie eine Tanzschule eingemietet. Der Kreativsektor ist mit verschiedenen Künstlerateliers und Werkstätten vertreten. Eine innovative Weiterbildungsmöglichkeit für Kinder und Erwachsene lässt sich beispielsweise in Workshops der Astronomie-Werkstatt finden. Das Gewerbe im Teilgebiet «Zwicky Süd» ist im Verein «Werkplatz Zwicky» zusammengeschlossen.³⁵

Gemäss einem Gespräch mit einem Werkstättenbetrieb werden die günstigen Mieten, die Genossenschaftsinfrastruktur und die einfachen Kontaktmöglichkeiten zu den Bewohnern als vorteilhaft angesehen. Eine grosse Herausforderung für das Kleingewerbe stellt gemäss diesem Unternehmen der Mangel an Zeit dar, sowohl im Tagesbetrieb als auch hinsichtlich allfälliger übergeordneter Aktivitäten in einem Gewerbe-Quartierverein. Pragmatische Massnahmen, wie zum Beispiel die Vereinfachung von Abläufen, Verbesserung der Signaletik, unkomplizierte Information und Kommunikation oder ein gemeinsamer Veranstaltungskalender könnten in dieser Hinsicht unterstützend wirken. Gewerbetriebe weisen unterschiedliche Bedürfnisse und Kundenprofile auf. Diesbezüglich ist

³⁵ Quelle: www.kraftwerk1.ch/zwicky-sued/gewerbe.html

nicht nur das lokale Kundenpotenzial, sondern auch die Bekanntmachung des Areals für Besucher aus der Region wesentlich.

Seitens eines weiteren Unternehmens werden die fehlende Adressbildung, die schwierige Anlieferungsmöglichkeit am Areal und im Gebäude sowie die Parkplatzsituation für Besucher als Herausforderung angeführt. Die Erschliessungssituation sowie die Adressbildung für Gewerbeunternehmen wird auch gemäss einer Begehung der RZU (2018, S. 3) als noch verbesserungswürdig beurteilt.

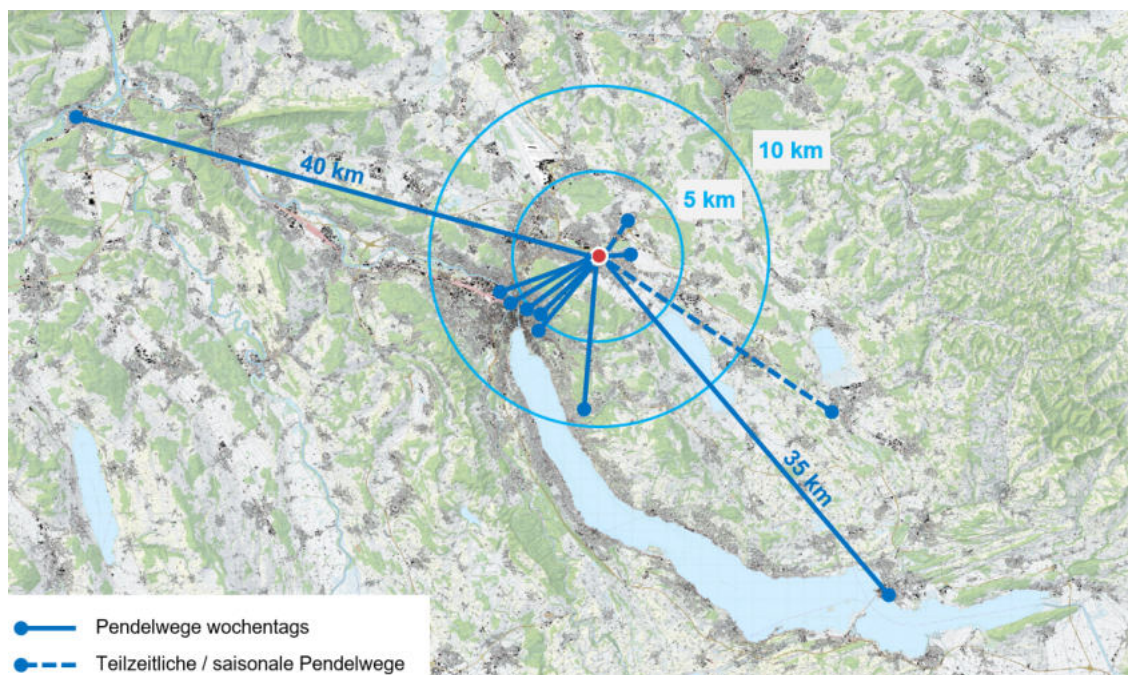


Erdgeschossnutzungen „Zwicky Süd“ (Zanoni Architekten, 2015b. Kraftwerk 1, 2013. Eigene Darstellung)

Anhang G – Raum-Zeit-Komponente des Wohnens

Das «Wohnen» bezieht sich nicht nur auf die physisch gebaute Wohnung, sondern ist durch seine Beziehungen und Interaktionen mit seinem Umfeld geprägt (Van Wezemael, 2014b, S. 212). Vor diesem Hintergrund wurden die Interviewpersonen nach dem typischen Ablauf eines Wochentages und dem Mobilitätsverhalten in der Freizeit gefragt. Nachdem der Grossteil der Befragten noch berufstätig ist, sind die Wochentage vom Pendeln zwischen dem Zwicky Areal als Wohnort und dem Arbeitsort geprägt. Im Quartier hält man sich abends, wochenends und an arbeitsfreien Tagen auf, wobei die Freizeitaktivitäten und Lokalitäten stark individuell geprägt sind.

Der Arbeitsplatz von acht Personen liegt innerhalb eines Radius von 10 km, schwerpunktmässig in der Stadt Zürich. Auffallend ist, dass für den täglichen Pendelweg fast ausnahmslos öffentliche Verkehrsmittel in Anspruch genommen werden. Die Langsamverkehrsverbindungen (Fahrrad / E-Bike) werden für die die Anfahrt zum Bahnhof Stadelhofen oder direkt für die Fahrt in die Stadt Zürich benutzt.



Pendelwege von berufstätigen Interviewpartnern (Kartengrundlage: www.swisstopo.admin.ch / Eigene Darstellung)

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Privates Wohnen in späteren Lebensphasen. Eine qualitative Analyse von Umzugsmotiven, Kriterien für die Wohnungssuche und Anforderungen an das Wohnumfeld der Babyboomer am Beispiel des Zwicky Areals“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

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

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

Thalwil, den 30. August 2019



Claudia Felsberger