



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Evaluation von Gemeinschaftsräumen in Wohnsiedlungen der Stadt Zürich

Verfasser: Vökle
Roman

Eingereicht bei: Alice Hollenstein, Urban Psychologist

Abgabedatum: 03.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1. Einführung	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Problemstellung und Zielsetzung	5
1.3 Fragestellungen.....	6
1.4 Abgrenzung des Themas	6
1.5 Vorgehen	7
2. Theoretische Grundlagen	8
2.1 Begriffsdefinition.....	8
2.2 Rahmenbedingungen des Public Real Estate Managements	9
2.3 Einflussfaktoren der Wohnpolitik der Stadt Zürich.....	10
2.4 Einflussfaktoren der sozialen Durchmischung	12
2.5 Gemeinwesenarbeit im Kontext von Wohnsiedlungen.....	14
2.6 Geschichte der Gemeinschaftsräume	15
2.7 Forschungsstand	16
3. Empirische Erhebung	18
3.1 Methodenauswahl	18
3.2 Datenerhebung	19
3.3 Durchführung	20
3.4 Datenaufbereitung.....	21
3.5 Datenauswertung	22

4. Analyse und Interpretation der Ergebnisse	23
4.1 Wann wird der Gemeinschaftsraum genutzt?	23
4.2 Für welchen Anlass wird der Gemeinschaftsraum genutzt?	24
4.3 Weshalb wird der Gemeinschaftsraum genutzt?	25
4.4 Wie viele Personen sind an den Anlässen anwesend?	26
4.5 Nutzung der Gemeinschaftsräume.....	28
4.5.1 in Abhängigkeit des Haushaltstyps.....	28
4.5.2 in Abhängigkeit der Personenzahl / Haushalt	30
4.5.3 in Abhängigkeit des Wohnflächenverbrauchs.....	32
4.6 Ausstattung im Gemeinschaftsraum	33
4.7 Architektonische Gestaltung des Gemeinschaftsraums	34
4.8 Lage vom Gemeinschaftsraum in der Wohnsiedlung.....	36
4.9 Braucht es einen Gemeinschaftsraum in der Siedlung?.....	38
4.10 Zufriedenheit von Gemeinschaftsraum-Nutzenden	38
4.11 Rückmeldungen und Wünsche der Mietenden.....	39
5. Schlussbetrachtung	48
5.1 Wesentliche Erkenntnisse und Handlungsansätze.....	48
5.2 Kritik an der Methode	51
5.3 Ausblick	52
Literaturverzeichnis	53
Anhang	57

Abkürzungsverzeichnis

CUREM	Center for Urban & Real Estate Management
D	Deutschland
EU	Europäische Union
EFTA	Europäische Freihandelsassoziation
GO	Gemeindeordnung
GMR	Gemeinschaftsraum
LSZ	Liegenschaften Stadt Zürich
OJA	offene Jugendarbeit Zürich
POE	Post-Occupancy-Evaluation
PREM	Public Real Estate Management
STRB	Stradratsbeschluss
VGW	Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen
WG's	Wohngemeinschaften
WHG'en	Wohnungen
WS	Wohnsiedlung
WS H II	Wohnsiedlung Heiligfeld II
WS G I	Wohnsiedlung Glaubten I
WS UA II	Wohnsiedlung Unteraffoltern II
Zi-WHG	Zimmer-Wohnung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Nutzung nach Jahreszeiten.....	24
Abbildung 2: Nutzung nach Wochentagen	24
Abbildung 3: Nutzung Gemeinschaftsraum nach Art des Anlasses	25
Abbildung 4: Grund für Nutzung Gemeinschaftsraum.....	26
Abbildung 5: Anzahl Personen pro Anlass	27
Abbildung 6: Anzahl Nutzungen pro Jahr.....	29
Abbildung 7: Nutzung nach Haushalttyp	29
Abbildung 8: Nutzung "Ja" oder "Nein" nach Personen pro Haushalt	31
Abbildung 9: Effektive Nutzung nach Personen pro Haushalt	31
Abbildung 10: Ausstattung im Gemeinschaftsraum	33
Abbildung 11: Architektonische Gestaltung	35
Abbildung 12: Lage des Gemeinschaftsraums in der Wohnsiedlung	37
Abbildung 13: Braucht es einen Gemeinschaftsraum?	38
Abbildung 14: Zufriedenheit mit Gemeinschaftsraum-Nutzung.....	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Abstimmungsresultate wohnpolitische Vorlagen seit 2011.....	2
Tabelle 2: Neubau kommunaler Wohnsiedlungen Stadt Zürich nach Dekaden.....	3
Tabelle 3: Geplante oder in Bau befindliche Neubausiedlungen der Stadt Zürich	3
Tabelle 4: Anzahl Wohnungen / Personen heute und im Ersatzneubau	4
Tabelle 5: Übersicht der Wohnsiedlungen mit (Zugang zu) einem Gemeinschaftsraum. 7	
Tabelle 6: Rücklauf Fragebogen pro Wohnsiedlung	22
Tabelle 7: Rücklauf Fragebogen nach Zimmerzahl pro Wohnung	22
Tabelle 8: Rücklauf Fragebogen nach Haushalttyp.....	23
Tabelle 9: Vergleich Wohnungsfläche von 4,5 Zi-WHG'en und 5,5/6,5 Zi-WHG'en ...	32
Tabelle 10: Gemeinschaftsraumnutzung in Abhängigkeit des Wohnflächenverbrauchs	33
Tabelle 11: Wünsche von Mietenden für die Ausstattung im Gemeinschaftsraum	46

Executive Summary

Der Stadtrat der Stadt Zürich verfolgt eine aktive Wohnpolitik. Diese Rolle wird mit dem Volksentscheid aus dem Jahr 2011 noch gestärkt. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich ein Drittel betragen. Entsprechend werden in den nächsten Jahren mit neuen kommunalen Wohnsiedlungen und Ersatzneubauten oder durch innere Verdichtungen neuer bezahlbarer Wohnraum entstehen. Seit dem 1. Januar 2019 ist auch eine strengere Regelung für die Vermietung von kommunalen Wohnungen in Kraft. Diese gibt vor, dass auch langjährige Mietende in unterbelegten Wohnungen (ab Zimmeranzahl minus zwei) in eine kleinere Wohnung wechseln müssen. Dies wird in den nächsten Jahren in den städtischen Wohnsiedlungen zu einer überdurchschnittlichen Fluktuation führen und den demografischen Wandel innerhalb der Wohnsiedlungen zu Mietenden mit tieferen Einkommen beschleunigen. In 15 kommunalen Wohnsiedlungen ist ein Gemeinschaftsraum vorhanden, welcher als mietbarer Raum für die Mietenden oder als Treffpunkt innerhalb der Wohnsiedlung genutzt werden kann. Es gibt nur wenige Studien, welche sich mit dem Thema des Gemeinschaftsraums auseinandersetzen. Die vorliegende Arbeit will diese Lücke schliessen und als Entscheidungsgrundlage für weitere Projektentwicklungen von neuen kommunalen Wohnsiedlungen sowie für den Betrieb und die Weiterentwicklung von bereits vorhanden Gemeinschaftsräumen der Stadt Zürich dienen. Hierfür wurde untersucht, von wem, für was und wie oft die Gemeinschaftsräume genutzt werden, ob der Wohnflächenverbrauch pro Person einen Einfluss auf die Anzahl Nutzungen hat, ob Anpassungen an Ausstattung oder Betrieb gewünscht sind und falls der Raum nicht genutzt wird, warum nicht. Für die Beantwortung der Fragen wurde eine quantitative Umfrage erarbeitet und den Bewohnenden der 19 kommunalen Wohnsiedlungen der Stadt Zürich zugestellt, die über einen eigenen Gemeinschaftsraum verfügen (15 Wohnsiedlungen) oder über eine andere Wohnsiedlung einen Zugang zu einem Gemeinschaftsraum haben (4 Wohnsiedlungen). Die Resultate aus der Untersuchung zeigen, dass die Gemeinschaftsräume durch das ganze Jahr hindurch hauptsächlich von Freitag bis Sonntag genutzt werden. Die Anlässe finden dabei mehrheitlich im familiären Umfeld und/oder im Freundeskreis statt. Die Nutzung des Raums für Nachbarschaftsanlässe steht nicht im Vordergrund. Das Potential der Gemeinschaftsräume wird heute für die Gemeinwesenarbeit nicht ausgeschöpft. Hinsichtlich der bevorstehenden Veränderungen der Bewohnerschaft sollten diese mehr bespielt werden, um so das Wissen über das Vorhandensein des Gemeinschaftsraums zu steigern und damit ein Treffpunkt innerhalb der Wohnsiedlung entstehen kann.

1. Einführung

1.1 Ausgangslage

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), als Eigentümervertreterin der Stadt Zürich für alle kommunalen Bauten, welche an Dritte vermietet werden, bewirtschaftet die rund 9400 kommunalen Wohnungen und rund 1000 Gewerbeobjekte auf dem Stadtgebiet. Die Mietzinse werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete kalkuliert und so als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Bei der Vermietung der Wohnungen wird auf eine sozial durchmischte Bewohnerschaft geachtet. Mit den Gewerbeobjekten wird in den Quartieren eine gute Versorgung mit Waren und Dienstleistungen sichergestellt und ertragsschwaches Kleingewerbe gefördert.

Der Gesamtbestand der Wohnungen in der Stadt Zürich beträgt gemäss der Publikation für das 2. Quartal 2022 von Statistik Stadt Zürich 230'858 Wohnungen (Stadt Zürich Statistik, ohne Datum a). Somit hält die Stadt Zürich (die städtischen Wohnbaustiftungen nicht eingerechnet) einen eigenen Wohnungsbestand von ca. 4% am Gesamtbestand.

Gemäss neusten Berechnungen von Statistik Stadt Zürich wird die Bevölkerung bis ins Jahr 2040 von heute 436'332 (Stand 31. Dezember 2021) im mittleren Szenario auf rund 514'000 Personen anwachsen (Stadt Zürich Statistik, 2021). Für die zusätzlichen Menschen muss neuer (bezahlbarer) Wohnraum geschaffen werden. Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich hatten im Jahr 2011 einer wohnpolitischen Vorlage zugestimmt, welche besagt, dass bis ins Jahr 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen in der Stadt Zürich gemeinnützig sein sollen (Stadt Zürich Politik & Recht, ohne Datum). Gemäss Statistik Stadt Zürich ist der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen an allen Mietwohnungen im Jahr 2019 bei 29,3%. Da jedoch der freie Wohnungsmarkt an der hohen Nachfrage an Wohnungen in der Stadt Zürich ebenfalls partizipieren möchte und Investitionen tätigt, müssen entsprechend mehr gemeinnützige Wohnungen gebaut werden, damit deren prozentualer Anteil gegenüber dem gesamten Mietwohnungsbestand steigt.

Auf Grund der hohen Akzeptanz der städtischen Wohnbaupolitik hat die Anzahl der kommunalen Wohnungen in der Stadt Zürich in den letzten über 100 Jahren stetig zugenommen. Die wohnpolitischen Vorlagen der letzten rund 10 Jahren wurden in der Stadt Zürich alle mit einem grossen JA-Anteil angenommen (Tabelle 1).

Wohnpolitische Vorlagen "bezahlbare Wohnungen für Zürich"			Datum 27.11.2011	"Ja"-Anteil 75,9%
Wohnsiedlung	Stadtkreis	WHG'en	Datum	"JA"-Anteil
WS Kronenwiese	Kreis 6	99	09.06.2013	74,6%
WS Hornbach	Kreis 8	125	14.06.2015	65,7%
WS Herdern	Kreis 4	46	10.06.2018	74,7%
WS Eichrain	Kreis 11	126	10.02.2019	86,2%
WS Leutschenbach	Kreis 11	369	19.05.2019	74,9%
WS Depot Hard	Kreis 5	193	09.02.2020	70,9%
WS Letzi	Kreis 9	81	07.03.2021	79,2%
WS Hardau I	Kreis 4	122	28.11.2021	79,8%

Tabelle 1: Abstimmungsresultate wohnpolitische Vorlagen seit 2011

Ein Blick auf die Entwicklung der kommunalen Wohnbausiedlungen zeigt (Tabelle 2), dass im Jahr 1907 die Stadt Zürich beim Limmatplatz mit der Wohnsiedlung Limmat I ihre erste eigene Wohnsiedlung erstellt hat. Der Trend der Urbanisation in der Stadt Zürich setzte sich in den folgenden Jahrzehnten, mit einem starken Anstieg Mitte der 1930er Jahren, kontinuierlich bis ins Jahr 1962 fort. Im Jahr 1962 wurde mit 440'895 Einwohner*innen (376'285 Schweizer*innen und 63'895 Ausländer*innen) bis heute die höchste Bevölkerungszahl der Stadt Zürich verzeichnet. In den folgenden Jahren kam es bis ins Jahr 1989 (355'901 Einwohner*innen, davon 275'861 Schweizer*innen und 80'680 Ausländer*innen) jährlich und stetig zu einem Rückgang der Bevölkerungszahl in der Stadt Zürich. In den 1990er Jahren stagnierte die Bevölkerungszahl auf diesem Niveau. Seit der Jahrtausendwende steigt die Zahl der Einwohnenden in der Stadt nun wieder kontinuierlich und hat per 31. Dezember 2021 mit einem Stand von 436'332 (295'989 Schweizer*innen und 140'343 Ausländer*innen) beinahe die Höchstmarke aus dem Jahr 1962 egalisiert (Stadt Zürich Statistik, ohne Datum b).

Im Jahr 2021 sind die 55. und 56. Wohnsiedlung (WS Hornbach, Kreis 8, 125 Wohnungen sowie WS Herdern, Kreis 4, 46 Wohnungen) von den Mietenden bezogen worden.

Die Tabelle 2 zeigt pro Dekade auch auf, ob ein Gemeinschaftsraum bereits während der Erstellung des Neubaus erstellt wurde oder nachträglich im Bestand eingebaut worden ist.

Neubau Anzahl Wohnsiedlungen	Dekade	WHG'en	Erstellung GMR
1 Limmat I	1900 - 1909	253	
3 Riedtli, Rebhügel, Zurlinden	1910 - 1919	598	
4 Nordstrasse, Sihlfeld, Birkenhof, Erismannhof	1920 - 1929	489	
1 Bullingerhof	1930 - 1939	223	
3 Au, Herbstweg, Heiligfeld I	1940 - 1949	196	
5 Heiligfeld II + III, Manegg, Farbhof, Leimgrübel	1950 - 1959	630	
13 Luchswiese, Glaubten I - III, Lochergut, Döltshalde, Würzgraben, Luggweg, Hardau I, Salzweg, Glatt I, Ueberland, Tobelhof	1960 - 1969	1327	
11 Unteraffoltern I + II, Ueberlandstrasse, Glatt II, Heumatt, Utohof, Heuried, Hardau II, Saatlenzelg, Paradies, Kehlhof	1970 - 1979	1740	
6 Furttal, Grossacker, Unteraffoltern III, Kürberghang, Sydefädli, Limmat II	1980 - 1989	555	1 in Neubau
3 Tiefenbrunnen, Selnau, Bienenstrasse	1990 - 1999	186	2 in Neubau / 1 in Bestand
2 Stiglenstrasse, Werdwies	2000 - 2009	222	2 in Neubau / 7 in Bestand
2 Rautstrasse, Kronenwiese	2010 - 2019	206	1 in Neubau
2 Hornbach, Herdem	2020 - 2022	171	1 in Neubau

Tabelle 2: Neubau kommunaler Wohnsiedlungen Stadt Zürich nach Dekaden

In den kommenden Jahren werden die folgenden, aktuell im Bau befindlichen, Neubauesiedlungen mit total 769 Wohnungen, gemäss Aufstellung in der Tabelle 3, in den Betrieb übergehen.

Wohnsiedlungen Neubau	Bezug	Anz. Wohnungen im Neubau	Anz. Personen im Neubau	GMR
WS Eichrain	2023	126	ca. 360	ja
WS Letzi	2024	81	ca. 230	ja
WS Leutschenbach	2025	369	ca. 1050	ja
WS Depot Hard	2026	193	ca. 540	ja

Tabelle 3: Geplante oder in Bau befindliche Neubauesiedlungen der Stadt Zürich

Da die Frei- und Transformationsflächen in der Stadt Zürich beschränkt sind, muss der Wohnungsbestand auch über eine sozialverträgliche Innenverdichtung erfolgen. Dieser Trend wird auch von Statistik Stadt Zürich in einer Untersuchung über Ersatzneubauten bestätigt, welche die Jahre 2015 bis 2019 abbildet. In dieser Periode wurde pro zurückgebauter Wohnung 1,7 Neubauwohnungen erstellt, dabei stieg die Zahl der Bewohnenden um 90% (Stadt Zürich Statistik, ohne Datum c). Diesem Trend der inneren Verdichtung folgt auch die Stadt Zürich als Wohnbauträgerin selbst. In den aktuell geplanten Ersatzneubauten für die städtischen Wohnsiedlungen Hardau I (Stadtkreis 4), Salzweg (Stadtkreis 9) und Luchswiese (Stadtkreis 12) wird die Anzahl der Bewohnenden bei allen drei Wohnsiedlungen zunehmen, in der WS Hardau I um mehr als das Zweieinhalbfache (siehe dazu die Tabelle 4).

Wohnsiedlung	Anz. Wohnungen heute	Anz. Personen heute	Anz. Wohnungen im Ersatzneubau	Anz. Personen im Ersatzneubau
WS Hardau I	80	154	122	ca. 400
WS Salzweg	130	283	240	ca. 470
WS Luchswiese	72	144	76	ca. 200

Tabelle 4: Anzahl Wohnungen / Personen heute und im Ersatzneubau

In der WS Luchswiese werden im Vergleich zur Bestandesliegenschaft lediglich vier zusätzliche Wohnungen im Ersatzneubau realisiert. Diese werden aber verdichtet auf rund 2/3 der heutigen Parzellengrösse erbaut. Auf einem Drittel der heutigen Parzelle wird neu für die städtische Schulnutzung Fläche zur Verfügung gestellt werden. In allen drei Ersatzneubau-Wohnsiedlungen ist neu je ein Gemeinschaftsraum geplant.

Seit der Jahrtausendwende ist die Stadt Zürich nicht nur mit einem starken Bevölkerungswachstum konfrontiert, sondern – einhergehend mit der anhaltenden Zuwanderung – auch mit einer nachhaltigen Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung. Die demografische Entwicklung der Bevölkerung, der Trend der Reurbanisation und die entsprechend grösser werdende räumliche Dichte haben einen direkten Einfluss auf das Zusammenleben unter einem Dach als Hausgemeinschaft resp. in einer Wohnsiedlung im Sinne einer Siedlungsgemeinschaft.

In der Schweiz ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person bei 46 Quadratmetern. In Zürich liegt dieser Wert bei 39,0 Quadratmetern. In den kommunalen Wohnungen von Liegenschaften Stadt Zürich ist der Wohnflächenverbrauch mit im Durchschnitt 30,8 Quadratmetern pro Person nochmals deutlich tiefer (Statistik Stadt Zürich, 2022a-r).

Mit der Einführung der neuen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV) wird sich der pro Kopf Flächenkonsum der Mietenden von städtischen Wohnungen weiter reduzieren. Die VGV ist für Wohnungen von Liegenschaften Stadt Zürich per 1. Januar 2019 für neu abzuschliessende kommunale Wohnungsmietverträge in Kraft getreten. Für damals bereits bestehende Wohnungsmietverträge (Stichtag ist der 31. Dezember 2018) gilt eine Übergangsfrist von 5 Jahren, das heisst die VGV greift daher für diese Mietverhältnisse ab 1. Januar 2024. Wer heute in einer unterbelegten Wohnung lebt (ab Zimmeranzahl minus zwei) kann bereits während der Übergangsfrist ein Tauschgesuch beantragen. Mit dem Tauschgesuch besteht die Möglichkeit von einer nach Zimmeranzahl zu grossen in eine kleinere

städtische Wohnung umzuziehen, damit die Belegungsvorschriften im Mietverhältnis wieder eingehalten werden. Nach dem 1. Januar 2024 wird Liegenschaften Stadt Zürich aktiv auf die Mietenden von unterbelegten Wohnungen zugehen, damit mögliche Anschlusslösungen gefunden werden können (weitere Ausführungen zur VGV unter Kapitel 2.3).

Die VGV und die bauliche Verdichtung haben zur Folge, dass in den städtischen Wohnsiedlungen die Zahl der Bewohnenden in Zukunft weiter ansteigen wird, entsprechend eine höhere Dichte entsteht. Der Wohnflächenkonsum pro Person wird dabei weiter sinken. Um dem damit einhergehenden "Dichtestress" entgegenzuwirken bzw. diesen nach Möglichkeit abzufedern, müssen in die Planung von Neubauten Massnahmen einfließen, aber auch Anpassungen im Betrieb von Bestandesliegenschaften überlegt werden. Einen hohen Stellenwert und eine hohe Qualität müssen die Gemeinschaftsflächen in der Umgebung als auch im Gebäude haben. Das gilt insbesondere auch für den Gemeinschaftsraum, mit welchem ein adäquater Raum für eine kurzzeitige Vergrösserung der eigenen Wohnfläche zur Verfügung steht und der für die verschieden gelagerten privaten oder nachbarschaftlichen Anlässe genutzt werden kann.

1.2 Problemstellung und Zielsetzung

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in urbanen Gebieten, insbesondere in der Stadt Zürich, ist seit Jahren ungebrochen hoch. Für die städtische Neubau-Wohnsiedlung Hornbach, in welcher per 1. Februar 2021 die Wohnungen zur Vermietung standen, haben sich über 10'000 Interessent*innen für eine Besichtigung beworben, zur Vermietung standen 125 Wohnungen. Die Mietzinse von Wohnungen im Quartier Riesbach liegen im Median CHF 310.80/m² p.a. (Statistik Stadt Zürich, 2022s) rund 43 Prozent höher als im Vergleich zur WS Hornbach (Median CHF 175.05/m² p.a.). Die Lage der Wohnsiedlung im Zürcher Seefeld und die unmittelbare Nähe zum See, kombiniert mit dem tiefen Mietzins waren Argumente genug, um sich für eine Wohnung zu bewerben. Das Vorhandensein eines Gemeinschaftsraums stand für ein Interesse an einer der Wohnungen nicht im Vordergrund.

Den Bewohner*innen soll nicht nur günstiger und zahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, sondern auch ein attraktives Gesamtpaket in der Wohnsiedlung. Neben den ökologisch vorbildlichen, preisgünstigen und funktionalen Wohnungen soll mit den gut konzipierten und angelegten Gemeinschaftsflächen gute Voraussetzungen und der Grundstein für ein aktives und harmonisches Siedlungsleben gelegt werden. Ein zentrales

Element in der Gemeinwesenarbeit ist ein Gemeinschaftsraum, welcher als Treffpunkt und Zentrum für die Bewohner*innen dienen soll.

Es wurde in der Vergangenheit bei den Mieter*innen von Liegenschaften Stadt Zürich nie empirisch erhoben, was sie in einem Gemeinschaftsraum erwarten und was den Mietenden an einem Gemeinschaftsraum wichtig ist, damit dieser genutzt und geschätzt wird.

Anhand dieser Abschlussarbeit soll empirisch untersucht werden, wie und von wem Gemeinschaftsräume in kommunalen Wohnsiedlungen der Stadt Zürich genutzt werden. Ferner sollen Präferenzen und Problemstellungen im Rahmen der Nutzung und mögliche Lösungsansätze aufgezeigt werden. Hinsichtlich der weiteren Ersatz- und Neubauplanung sowie möglicher Verdichtung oder anderweitigen Anpassungen in bestehenden kommunalen Wohnsiedlungen der Stadt Zürich wird es hilfreich sein, Kenntnis über die Wünsche und Bedürfnisse von Mietenden der städtischen Wohnungen und somit von Personen, welche schon Zugang zu einem Gemeinschaftsraum in einer Wohnsiedlung haben, zu erhalten.

1.3 Fragestellungen

Für die nachhaltige Optimierung von Gemeinschaftsräumen in kommunalen Wohnsiedlungen der Stadt Zürich, welche bereits im Betrieb sind, oder für eine benutzerorientierte Entwicklung von neuen oder instandzustellenden Wohnsiedlungen, stehen folgende Forschungsfragen im Zentrum, welche bei den Bewohnenden abgeholt und untersucht werden:

- Wie und für welchen Anlass werden die Gemeinschaftsräume am ehesten reserviert und genutzt?
- Wie oft und von wem werden die Gemeinschaftsräume genutzt, hat die Belegung der Wohnung und somit der pro Kopf Wohnflächenverbrauch einen Einfluss?
- Falls eine Mietpartei den Gemeinschaftsraum nicht nutzt, warum nichtf resp. was müsste geändert werden damit eine Nutzung in Frage kommt?
- Werden Anpassungen an der Ausstattung gewünscht?
- Werden Anpassungen im organisatorischen Bereich, der Verwaltung resp. der Betriebsgruppe gewünscht?

1.4 Abgrenzung des Themas

Diese Abschlussarbeit untersucht die Nutzung der Gemeinschaftsräume und die Präferenzen von Mietenden in 15 Wohnsiedlungen von Liegenschaften Stadt Zürich. Zu

diesen Gemeinschaftsräumen haben Bewohnende aus insgesamt 19 Wohnsiedlungen Zugang und somit die Möglichkeit auf eine Nutzung dieses wohnungsexternen Raums. Die Gemeinschaftsräume sind in ihrer räumlichen Ausgestaltung alle je in sich abgeschlossen. Die Ausstattung variiert dabei, meistens besteht die Grundausrüstung aus einer Küche, einer oder getrennter Nasszellen, sowie Mobilien wie Tische und Stühle. Die Gemeinschaftsräume können von einzelnen Mietparteien oder in Gruppen für private oder nachbarschaftliche Anlässe gemietet und genutzt werden. So besteht die Möglichkeit für eine zeitlich limitierte Vergrößerung der Fläche der eigenen Wohnung. In dieser Arbeit nicht berücksichtigt werden frei zugängliche Gemeinschaftsflächen wie innere und äussere Erschliessungsflächen, Fahrradräume, Waschküchen und Trocknungsräume sowie gemeinschaftliche Aussenflächen wie ein Kinderspielplatz.

Die Tabelle 5 zeigt die 19 kommunalen Wohnsiedlungen der Stadt Zürich, welche über einen Gemeinschaftsraum verfügen oder Zugang zu dieser Einrichtung über eine andere Wohnsiedlung haben.

Wohnsiedlung	Baujahr	WHG'en	Wohnflächen- verbrauch / Person	Gemeinschaftsraum
WS Heiligfeld II	1950	71	28 m ²	ja
WS Heiligfeld III	1954	151	27 m ²	nein (Zugang WS H II)
WS Farbhof	1957	144	27 m ²	ja
WS Glaubten I	1961	131	30 m ²	ja
WS Glaubten II	1965	38	30 m ²	nein (Zugang WS G I)
WS Lochergut	1966	345	33 m ²	ja
WS Unteraffoltern II	1968	236	28 m ²	ja
WS Glaubten III	1969	118	28 m ²	nein (Zugang WS G I) nein (Zugang WS UA)
WS Unteraffoltern I	1970	72	27 m ²	II)
WS Heumatt	1972	141	28 m ²	ja
WS Utohof	1973	151	31 m ²	ja
WS Furttal	1980	181	32 m ²	ja
WS Unteraffoltern III	1981	62	49 m ²	ja
WS Tiefenbrunnen	1991	102	38 m ²	ja
WS Selnau	1994	64	34 m ²	ja
WS Stiglen	2001	70	28 m ²	ja
WS Werdwies	2007	152	31 m ²	ja
WS Kronenwiese	2016	99	30 m ²	ja
WS Hornbach	2021	125	31 m ²	ja

Tabelle 5: Übersicht der Wohnsiedlungen mit (Zugang zu) einem Gemeinschaftsraum

1.5 Vorgehen

Zur Beantwortung der vorgenannten Fragen werden theoretische Grundlagen herbeigezogen und eine quantitative Analyse vorgenommen. Da in der Literatur nur

wenige Studien existieren, die sich mit Gemeinschaftsräumen in Wohnsiedlungen auseinandersetzen, handelt es sich bei dieser Abschlussarbeit um eine explorative Studie. Aus diesem Grund wurde eine Post-Occupancy-Evaluation als Forschungsmethode gewählt, um möglichst nahe das Alltagsgeschehen und Alltagswissen der Bewohnenden von Wohnsiedlungen von Liegenschaften Stadt Zürich abzubilden.

Im einführenden Teil wird die Ausgangslage, die Problemstellung und Zielsetzung, die Fragestellung und der Aufbau der Arbeit erläutert. Auf Basis einer umfassenden Literaturrecherche werden im zweiten Kapitel die theoretischen Grundlagen, die Einflussfaktoren und der Stand der Forschung zum Themengebiet vorgestellt.

Im dritten Kapitel wird das Forschungsdesign und die empirische Erhebung behandelt und erläutert.

Im vierten Kapitel werden die aus der Untersuchung erhaltenen Erkenntnisse und die relevanten Aspekte betrachtet, vorgestellt und interpretiert.

Im fünften Kapitel werden die Ergebnisse und die weiteren für das Themengebiet relevanten Aspekte gesamthaft erläutert und diskutiert.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Begriffsdefinition

Die für diese Arbeit relevanten Begriffe werden in diesem Kapitel näher betrachtet und erläutert:

Wohnsiedlung: Im Kontext der Stadt Zürich als Eigentümerin von kommunalen Wohnungen, werden Überbauungen als Wohnsiedlung betrachtet, welche eine gewisse Grösse und Anzahl Wohnungen haben. Normalerweise wird ab einer Grösse von rund 40 Wohneinheiten von einer Wohnsiedlung gesprochen. Die kleinste Wohnsiedlung nach Anzahl Wohnungen ist die WS Glatt II in Schwamendingen und verfügt über 12 Wohnungen. Die grösste Wohnsiedlung ist die WS Hardau II, welche über 570 Wohnungen verfügt.

Gemeinschaftsraum: Der Gemeinschaftsraum ist ein in sich abgeschlossener Raum in einer Wohnsiedlung und dient den Bewohner*innen als Ort des Treffpunktes und dem Aufenthalt. Der Raum kann für private oder kollektive Anlässe reserviert und individuell genutzt werden und dient so auch der (kurzzeitigen) Vergrösserung des eigenen

Wohnraumes. Der Zweck und die bauliche Ausgestaltung des Gemeinschaftsraums wird im Kontext der Stadt Zürich als Wohnbauträgerin so verstanden, dass ein Gemeinschaftsraum den Mieter*innen der Wohnsiedlung zur Verfügung steht und nach Möglichkeit rollstuhlgängig ist. Er soll zur Kontaktförderung zwischen den Mieter*innen dienen und auch die Durchführung privater Anlässe ermöglichen. Die Bauweise und die Einrichtung soll eine flexible, multifunktionale Nutzung für alle Alters- und Interessengruppen gewährleisten. Pro Wohnsiedlung wird der Gemeinschaftsraum durch eine Betriebsgruppe oder einen Verein geführt. Die Mieter*innen können den Raum für einen privaten Anlass je nach Wohnsiedlung für CHF 10.00 - 50.00 mieten. Bei Anlässen für die ganze Wohnsiedlung steht der Gemeinschaftsraum gratis zur Verfügung.

Post-Occupancy-Evaluation: Ist eine Befragung von Bewohnenden oder Nutzenden einer Liegenschaft, nachdem sie eingezogen sind. Mittels dieser Befragungs- und Erhebungsmethode werden Erfahrungen von Bewohnenden eines Wohngebäudes oder von Nutzenden bei einem Gewerbegebäude erhoben. So können die Akzeptanz und der Erfolg eines Gebäudes bei den Bewohnenden resp. den Nutzenden abgeholt und nutzerbasiert bewertet werden.

Präferenz: In der Wirtschaftswissenschaft wird damit das Phänomen beschrieben, in welchem Marktteilnehmende eine Vorliebe z.B. zu einem Produkt oder Dienstleistung haben oder wenn sie trotz Auswahl unter verschiedenen Produkten immer wieder dasselbe Produkt wählen.

2.2 Rahmenbedingungen des Public Real Estate Managements

Eine politische Legitimation ist die Voraussetzung für jegliches Handeln innerhalb des Public Real Estate Managements. Die langfristigen, übergeordneten Strategien müssen bekannt sein. Im Vordergrund steht der Zweck im kommunalen Wohnungsbau in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum statt Maximierung der Rendite.

Zu den Rahmenbedingungen der öffentlichen Leistungserstellung führt Nowak, 1988; zit. in Tiggemann, Ecke & Strassheimer (2004) aus:

«Während die Zielsetzung privater Unternehmen in der Gewinnmaximierung unter bestimmten Nebenbedingungen, wie beispielsweise der Orientierung am Shareholder Value, begründet sein kann, sind bei der öffentlichen Hand Aufgaben der Daseinsvorsorge und Sicherung des Rechts-, Kultur- und Sozialstaates zu beachten. Diese Aufgabe sind auch dann zu erfüllen, wenn private Unternehmen sie wegen mangelnder Rentabilität bzw. Potentialen oder erheblichen Risikos ablehnen würden» (S. 463-464).

Für einen fundierten Umgang mit öffentlichen Liegenschaften ist eine klare Zielvorgabe der Politik eine wichtige Voraussetzung. Die Zielvorgaben dienen der Verwaltung als Handlungsrichtlinie und den Bürger*innen und anderen betroffenen Parteien als Informationsgrundlage (Tiggemann, Ecke & Strassheimer, 2004, 467-468).

Das Finanzdepartement der Stadt Zürich legt für die aktuelle Legislaturperiode 2021 – 2024 für den Bereich Wohnen die folgenden strategischen Ziele fest: LSZ soll für untere und mittlere Einkommensschichten Wohnraum schaffen oder erhalten, dies mittels ökonomischem Umgang mit den beschränkten Ressourcen. Bis im Jahr 2030 sollen 80 Prozent der Liegenschaften CO₂-neutral sein, bis im Jahr 2040 mindestens 90 Prozent. Die kommunalen Wohnbauten sollen für die Bewohnenden identitätsstiftend und architektonisch wertvoll sein und bieten ihnen wie auch dem Quartier einen hohen Nutzwert. Die Wohnqualität soll zusätzlich durch eine gute, sozial gemischte Bewohnerschaft gefördert werden (Stadt Zürich Finanzdepartement, 2021, S. 70-71).

2.3 Einflussfaktoren der Wohnpolitik der Stadt Zürich

Am 10. April 2021 wurde der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen vom Gemeinderat festgesetzt und vom Volk am 28. November 2021 bestätigt. Mit dem Richtplan wird die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Stadt Zürich gesteuert und die gewünschte Innenverdichtung kann geplant werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt Zürich auch in den kommenden Jahrzehnten als Wohn- und Wirtschaftsstandort attraktiv bleiben wird und die in dieser Arbeit eingangs erwähnte Steigerung der Wohn- aber auch Arbeitsbevölkerung eintreffen wird. Dies soll genutzt werden, um eine qualitätsvolle räumliche Stadtentwicklung zu erzielen. Die Stadt Zürich handelt mit dem kommunalen Richtplan und den Festlegungen zur inneren Verdichtung nach den Vorgaben der übergeordneten Vorgaben des Bundes und dem kantonalen und regionalen Richtplanes. Mit einer kompakten Siedlungsentwicklung soll eine Entwicklung in den bereits bestehenden städtischen Lagen stattfinden und die Zersiedelung in der Schweiz gebremst werden. Damit die Massnahmen für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung und die Massnahmen in verschiedenen baulichen Erneuerungsprozessen umgesetzt werden kann, verfügt die Stadt Zürich über drei Handlungsansätze: sie kann die Massnahmen selbst erbringen, sie kann diese einfordern oder darauf sensibilisieren. Die eigenständige Erbringung dieser Massnahmen kann die Stadt Zürich in ihren eigenen Liegenschaften tätigen. Hier können Massnahmen wie eine bauliche Etappierung von Ersatzneubauten, eine frühzeitige Information der Mieterschaft über bevorstehende bauliche Massnahmen und umfassende Unterstützung

der Mieterschaft (Rochadewohnung zur Verfügung stellen, Umzugshilfe etc.) oder in den Bauprojekten Frei- und Begegnungsräume vorsehen, selbst umzusetzen (Stadt Zürich, Stadtentwicklung, 2021, S. 65-71)

Zwei wesentliche Faktoren bestimmen die Wohnpolitik in der Stadt Zürich. Zum einen das "Ja" an der Urne zur Volksabstimmung vom 27. November 2011, mit welcher die Anpassung des Grundsatzartikels (Art. 2^{quater} GO) in der Gemeindeordnung angenommen worden ist, bis im Jahr 2050 den Anteil von preisgünstigen Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträger*innen auf einen Drittel des Mietwohnungsbestandes auszubauen.

Zum anderen die Einführung der neuen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV), welche vom Gemeinderat am 10. Januar 2018 beschlossen wurde (Stadt Zürich Gemeinderat Zürich, 2018) und gleichzeitig der Stadtrat beauftragt worden ist, die Verordnung in Kraft zu setzen. Dies erfolgte mit Stadtratsbeschluss per 1. Januar 2019 (Stadt Zürich Stadtrat, 2019). Die Vergabe von kommunalen Wohnungen unterstehen mit der VGV strengen Richtlinien. Die neue VGV besagt, im Gegensatz zur abgelösten Version, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mietparteien auch während dem laufenden Mietverhältnis von LSZ als Vermieterin geprüft werden müssen. Eine gewisse wirtschaftliche Entwicklung dürfen die Mietparteien haben. Darf zu Beginn des Mietverhältnisses das steuerbare Einkommen (10% des steuerbaren Vermögens, welches CHF 200'000.00 übersteigt, wird ebenfalls als Einkommen angerechnet) den Jahresmietzins der Wohnung nicht um das Vierfache übersteigen, darf es sich während dem laufenden Mietverhältnis bis maximal zum Sechsfachen entwickeln. Weiter wird die Belegung der Wohnung geprüft. Eine Wohnung gilt ab einer Personenanzahl von minus zwei im Vergleich zur Zimmerzahl als unterbelegt. LSZ wird beauftragt regelmässig, d.h. mindestens alle zwei Jahre diese Faktoren zu prüfen, erstmals wird dies im Jahr 2025 mit den Steuerdaten aus dem Jahr 2024 der Fall sein.

Die Belegung der Wohnungen ist für die Vergabe ebenfalls relevant. Die Mindestpersonenanzahl in einer Wohnung muss mindestens die Zimmeranzahl minus Eins sein, d.h. am Beispiel einer 4 Zimmerwohnung: 4 Zimmer minus Eins = mindestens drei Personen müssen die Wohnung belegen. Dies hat eine hohe Dichte an Personen in den Wohnungen zur Folge, und der Wohnflächenverbrauch pro Person wird damit bewusst reduziert.

Als Zielpublikum für kommunale Wohnungen werden Personen und Haushalte angesprochen, welche in den unteren bis mittleren Einkommensschichten sind. Die kommunalen Wohnungen werden in erster Priorität gemietet, da die einzelnen Haushaltbudgets keine höheren Mieten zulassen oder die Haushalte auf wirtschaftliche Hilfe des Sozialamtes angewiesen sind und auf dem freien Wohnungsmarkt die Suche nach bezahlbarem Wohnraum schwierig ist.

Für Gewerbeobjekte wird das ertragsschwache Gewerbe angesprochen.

Der Mietzins für Wohnungen und Gewerbeobjekte werden nach dem Kostenmietemodell festgelegt. Dieses setzt sich gemäss der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich aus den Kapitalkosten des Buchwertes und einer Bewirtschaftungsquote auf dem Gebäudeversicherungswert zusammen.

Gemäss Erhebung von Liegenschaften Stadt Zürich lag der durchschnittliche Bruttomietzins aller zur Vermietung stehenden Wohnungen im Jahr 2019 bei CHF 1'321.00 pro Monat. Dies bedeutet, dass sich bei diesem erwähnten Mietzins das steuerbare Einkommen auf maximal CHF 63'408.00 belaufen darf.

2.4 Einflussfaktoren der sozialen Durchmischung

Die seit dem Jahr 2000 fortlaufende Reurbanisation in städtischen Gebieten wie in Zürich wurde durch Sanierungs- und Modernisierungsmassnahmen gefördert und unterstützt. Die Bevölkerung schätzt Nähe zum Handel, den Dienstleistungsunternehmen, zur Kultur und Bildung sowie Nutzungsgemischten Strukturen (Kuhn, 2012, S. 330). Die städtische Attraktivität wurde durch eine Stadtbildpflege gefördert und mit Verkehrsberuhigungen konnten ganze Strassenzüge in verkehrsberuhigte Wohnquartiere umgewandelt werden. Seit Ende des 20. Jahrhunderts wurden Liegenschaften leer gekündigt, saniert und die Wohnungen zu deutlich höheren Mietzinsen wieder vermietet oder im Stockwerkeigentum verkauft. Dieser Trend der Gentrifizierung zeigt sich in verschiedenen Quartieren in Zürich.

Seit Anfang des neuen Jahrhunderts steigt das Haushalteinkommen anhaltend an, gleichzeitig nimmt die Sozialhilfequote ab. Im Zusammenhang damit zeigt sich ein Anstieg des ausländischen Bevölkerungsanteils, insbesondere aus EU/EFTA-Staaten. Die Reurbanisation hat auch zu einer Rückkehr von Familien mit Kindern in die Stadt Zürich geführt. Es konnte in den letzten 10 Jahren ein deutlicher Anstieg des Jugendquotienten festgestellt werden und im gleichen Zeitraum ein Rückgang des Altersquotienten. Es hat sich dabei nicht die Anzahl der älteren Bevölkerung reduziert, sondern der Anteil an

erwerbstätigen Personen ist im Vergleich gestiegen (Stadt Zürich Stadtentwicklung, 2021, S. 63).

Für die Politik als auch für die Vermieterschaft ist es eine Herausforderung, eine gute soziale Mischung zu erreichen. Im Moment ist zu beobachten, dass die Gemeinden offen mit dieser Thematik umgehen. Es wird ein Mittelweg gesucht, dass innerhalb des engeren Wohnumfeldes die Durchmischung sozial homogen gehalten wird, auf Stufe Quartier aber eine Durchmischung und soziale Vielfalt angestrebt wird. (Harlander, 2015, S. 109). Die soziale Öffnung erzeugt ein buntes und vielfältiges Quartierleben und Strassenbild. Im Gegensatz dazu steht die Gated Community, eine mit Zäunen und Mauern umgebene und von Sicherheitspersonal gesicherte Wohnzone, welche durch eine soziale Ab- bzw. Ausgrenzung nur auf eine Schicht ausgelegt ist, nämlich für Bewohnende mit einer gegenüber dem Durchschnitt erheblich erhöhten Kaufkraft. Diese Zone ist monoton und hat in der Regel auch keinen städtischen Charakter mehr, da sich die Bewohner*innen mit dieser Segregation aus der alltäglichen Kontaktzone in der Stadt herauslösen. Auf der anderen Seite der gesellschaftlichen Schichten ist der soziale Wohnungsbau anzusiedeln. Dieser ist mit seinen Grosswohnsiedlungen ebenfalls exklusiv, für die berechnete Schicht, welcher der soziale Wohnungsbau zusteht. Daraus ist ersichtlich, dass das Wesen eines städtischen Quartiers in direktem Zusammenhang mit der sozialen Offenheit steht. Die soziale Mischung der Bevölkerung ist somit ein wesentlicher Bestandteil für ein lebendiges und funktionierendes städtisches Quartier. (Sonne, 2015, S. 28-29).

Ein entsprechendes Vergabekriterium für die kommunalen Wohnungen in Zürich, welche öffentlich ausgeschrieben und unbefristet vermietet werden, ist in Art. 2 Abs. 2 VGV bzw. in Art. 25 Abs. 2 lit. a Mietreglement festgehalten. Darin steht, dass eine sozial vielseitig zusammengesetzte Bewohnerschaft (soziale Durchmischung), namentlich in Wohnsiedlungen, zu erreichen ist.

Im Erstvermietungskonzept für die Wohnsiedlung Hornbach (Stadt Zürich Liegenschaften, 2020, S. 12) wird die soziale Durchmischung mit den folgenden Parametern gemessen: Haushalte mit/ohne Kinder, Anteil Ein-Eltern-Haushalte, Altersklassen, Herkunft und der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person. Sollte es zu einer ungünstigen Häufung von einzelnen Gruppen kommen, so wird der gesamtstädtische Durchschnittswert als Vergleich für die erreichte statistische Gruppe herangezogen.

Eine soziale und ethnische Mischung innerhalb eines Hauses wird vielfach skeptisch betrachtet. Im zur Schweiz grenznahen Lörrach (D) z.B. verfolgt man mit Erfolg eine aktive Mischungspolitik. Gemäss Wohnbau Lörrach liegt der Schlüssel des Erfolges in der Bereitschaft eines hohen Mitteleinsatzes und einer konsequenten Bewirtschaftungspolitik. Neben dem Sozialmanagement kommt insbesondere dem Hauswart vor Ort eine wichtige Rolle zu, ist er u.a. erster Ansprechpartner vor Ort, Sicherheitsbeauftragter oder Konfliktmanager. (Harlander, 2015, S. 111)

2.5 Gemeinwesenarbeit im Kontext von Wohnsiedlungen

«Gemeinwesenarbeit ist eine Handlungsmethode der Sozialen Arbeit, die durch gezielte Praxisstrategien (Forschung, Bildung, Politik, Recht, Infrastruktur, Öffentlichkeitsarbeit) eine gemeinwohlorientierte Gestaltung gesellschaftlicher Verhältnisse zum Ziel hat. Die Bedürfnisse, Interessen, Problem- und Konfliktlagen der Menschen in einer Gemeinde bzw. eines Stadtteils müssen erforscht, erkannt, eigenständige Interessenvertretungen und Solidarisierungsprozesse ermöglicht (Hilfe zur Selbsthilfe) wie auch Ressourcen (interne und/oder externe) aktiviert werden» (Braches-Chyrek, 2019, S. 81).

Die Gemeinwesenarbeit im Kontext von Wohnsiedlungen wird so verstanden, dass auf die einzelnen Wohnsiedlungen abgestimmte Projekt- und Sozialarbeit die Integration und das Zusammenleben von Mietenden fördert. Für den Zusammenhalt und die Identifikation der Bewohnenden einer Wohnsiedlung sind die Gemeinschaftsbereiche zentral. Dies bewirkt eine Stärkung des sozialen Zusammenhaltes und des Siedlungslebens. Mit der integrativen Gemeinwesenarbeit wird der Ansatz verfolgt, dass trotz der heterogenen Bewohnerschaft eine einheitliche Vorstellung des Zusammenlebens entwickelt werden kann. (Braches-Chyrek, 2019, S. 84). So können der Aufbau sowie die Weiterentwicklung einer lebendigen und tragenden Nachbarschaft aktiviert, gefördert und begleitet werden.

Bei Liegenschaften Stadt Zürich wird die Gemeinwesenarbeit durch den eigenen Sozialdienst organisiert und konzeptioniert. Es wird eine liegenschaftenspezifische Bedarfs- sowie Stärken- und Schwächenanalyse erstellt, in welcher Probleme und dafür notwendige Infrastruktur und finanzielle sowie personelle Ressourcen bestimmt werden. Eine Umsetzung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Bewirtschaftung von LSZ und wo nötig mit externen Organisationen wie Gemeinschaftszentren, OJA sowie Soziokultur Kinder vom Sozialdepartement der Stadt Zürich unterstützt oder mit Einbezug vom jeweiligen Quartier ergänzt.

2.6 Geschichte der Gemeinschaftsräume

Thomas Morus kommt in seinem Roman "Utopia" (erschienen 1516 mit dem Originaltitel "Libellus vere aureus, nec minus salutaris quam festivus, De optimo rei publicae statu deque nova insula Utopia) auf die "schmucken Häuser" und die "geräumigen Hallenbauten" zu sprechen, in welchen gemeinschaftlich gespeist wird. So als ob er bereits damals die bis heute andauernden Prozesse wachsender Individualisierung und des Rückzugs in die familiäre Privatheit antizipierte, kommentiert er dies so:

«Denn, wenn es auch keinem verboten ist, zu Hause zu speisen, so tut es doch niemand gerne, da es nicht gerade für besonders ehrbar gilt [...]» (Kuhn & Harlander, 2012, S. 12).

Für die neu entstehende Arbeiterklasse wurden im Übergang vom 19. ins 20. Jahrhundert adäquate Wohnsituationen benötigt und Lösungen im Wohnen mit einem grösseren sozialen Zusammenschluss gesucht. Aushängeschilder dieser Bewegung waren Robert Owen, welcher als Begründer des Genossenschaftswesens gilt und Charles Fourier als Vertreter des utopischen Sozialismus. Letzterer gilt auch als Kritiker des Kapitalismus. In der selben Zeit hatten Arbeiter*innen selber Wohnsiedlungen mit gemeinschaftlichen Elementen gegründet (Beck, 2021, S. 29). Genossenschaftliches Wohnen wird u.a. durch kollektiv nutzbare Angebote charakterisiert. Dabei kann es sich um gemeinsam nutzbare Waschräume, Dachterrassen, Gästewohnungen, Kinderspielflächen und Gemeinschaftsräume handeln. So erhalten die Bewohnenden Möglichkeiten, welche dem Einzelnen nicht zur Verfügung stehen würde. Im Allgemeinen gilt die Vision durch attraktive Angebote das gemeinschaftliche Wohnen zu fördern, wobei der Privatbereich der Wohnungen respektiert wird (Menzl, 2020, S. 288).

In der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg wurde in den 1960er Jahren in grosser Zahl Wohnungen im Stadtgebiet nachgefragt. In dieser Zeit wurden nochmals Anstrengungen unternommen, Menschen mit dem Wohnen zusammenzuführen (Beck, 2021, S. 29).

In den 1970er- und 1980er-Jahren entstanden unter den Begriffen "gemeinsam Planen, Bauen, Wohnen" zusammengefasst Räume für alternative Lebensformen. Dabei zeichneten sich Gemeinschaftsräume und -häuser in diesen Projekten als bestimmten Gemeinschaftswillen ab (Kuhn & Harlander, 2012, S. 12).

Das Thema "Gemeinschaftsräume" im Sinne wie sie in dieser Arbeit verstanden werden, waren bei der Erstellung der kommunalen Wohnsiedlungen in Zürich bis und mit den 1970er Jahren noch kein Thema. Bei der Stadt Zürich und ihren Wohnsiedlungen wurde

mit dem Neubau der WS Unteraffoltern III im Jahr 1981 erstmals ein Gemeinschaftsraum geplant und erstellt (siehe Tabelle 2, Erstellung GMR). Dieser wurde ohne Küche, Nasszellen und Heizung ausgestattet. Entsprechend wird er heute in den wärmeren Jahreszeiten eher als kurzzeitiger Aufenthalts- und Spielraum für Kinder und Jugendliche genutzt. Ein mit Küche und Nasszellen ausgebauter Gemeinschaftsraum wurden erstmals im Jahr 1991 in der WS Tiefenbrunnen realisiert. Der zweite, voll ausgestattete Gemeinschaftsraum folgte vier Jahre später im Jahr 1995 mit dem Bau der neuen WS Selnau im Kreis 1. Gleichzeitig wurden die bestehenden Wohnsiedlungen untersucht und die Möglichkeit für einen nachträglichen Einbau geprüft. Im Zuge der Fassadensanierung in den Jahren 1995 – 1997 in der WS Unteraffoltern II, wurden im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume eingebaut. In den darauffolgenden Jahren wurden ebenfalls im Zuge von Renovationsarbeiten in weiteren Wohnsiedlungen Gemeinschaftsräume eingeplant und umgesetzt. In der WS Farbhof wurde im Jahr 2000 ein freistehendes eingeschossiges Gebäude (ursprünglich 4 Garagenboxen), in der WS Heiligfeld II im Jahr 2001 ein Ladenlokal in einem freistehenden Gewerbegebäude und in der WS Glaubten I im Jahr 2003 ein Krankenmobilenmagazin in je einen Gemeinschaftsraum umfunktioniert.

2.7 Forschungsstand

Zum Thema Gemeinschaftsräume gibt es relativ wenige Studien. In der Literaturrecherche wurde eine Studie von der Age-Stiftung (2015) gefunden, welche sich konkret mit Gemeinschaftsräumen für alle Generationen, insbesondere aber mit der Kategorie Wohnen im Alter beschäftigt. In der Studie wird erwähnt, dass die Gemeinschaftsräume in drei Mehrgenerationenhäuser überdurchschnittlich besucht werden. In diesen Objekten sind alle Gemeinschaftsräume im Zentrum der Siedlung und sind von den Erschliessungswegen gut einsehbar. Der Gemeinschaftsraum soll gegenüber den Wohnungen etwas bieten was diese nicht haben (z.B. einen direkten Aussenraum) und wegen der Lärmproblematik sich nicht direkt unter einer Wohnung befinden. In Projekten in welchen die von der Age-Stiftung geförderten Gemeinschaftsräume unter Mitwirkung von Bewohnenden entstanden sind, funktionieren diese von Anfang an besser und werden oft genutzt. Wenn keine partizipative Planung möglich ist könnte auch eine Fertigstellung im Rohbau in Betracht gezogen werden und zu einem späteren Zeitpunkt in Zusammenarbeit mit den Bewohnenden der Ausbau geplant werden (S. 13-19).

In der Abschlussarbeit von Jutta Langhoff (CUREM 2017/18) zum Thema "Sharing Angebote im urbanen Wohnungsmarkt" werden in den verschiedenen Wohnkonzepten

wie traditionelle und innovative Wohnbaugenossenschaften, Cohousing, Micro-Appartements, studentisches Wohnen, Alterswohnen etc. die unterschiedlichen Sharing Angebote untersucht. Die Auswertung der in der Arbeit untersuchten neun Siedlungen zeigt, dass der Gemeinschaftsraum in allen Überbauungen vorhanden ist und auch am ehesten genutzt wird. In den drei ausgewerteten Überbauungen wird gemäss aufgeführter Statistik der Gemeinschaftsraum je nach Objekt von 75 – 100% der Bewohnenden genutzt. In quantitativer Hinsicht wird der Gemeinschaftsraum von folgenden Einrichtungen gefolgt: Fitnessraum (in 5 von 9 Siedlungen), (Dach)Terrasse und Gästezimmer (in je 5 Siedlungen).

Einen empirischen Beitrag zum Thema Gemeinschaftsräume leistet die Studie von Joëlle Zimmerli zum Thema "Akzeptanz städtischer Dichte", Erwartung und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Die Studie ist seit dem Jahr 2011 vier Mal erschienen.

In der dritten Ausgabe aus dem Jahr 2016 wurden die Präferenzen zu einem Raum für Feierlichkeiten untersucht. Während die Präferenzen für Bewohnende eines innerstädtischen Quartiers eine Tendenz zeigt, in dem 57% sich einen Raum in einem Café, Restaurant oder einer Bar mieten würden, würden deren 19% einen Gemeinschaftsraum im eigenen Wohnhaus nutzen. Bei Bewohnenden aus einem grün geprägten Wohnquartier sind die Präferenzen etwas gleichmässiger, da würden noch 45% einen Raum im Café, Restaurant oder einer Bar mieten, gegenüber deren 27%, die einen Gemeinschaftsraum im eigenen Wohnhaus bevorzugen würden. Bewohnende, welche "brauche ich nicht / mache ich woanders" ausgewählt haben waren bei den innerstädtischen Quartieren deren 21%, bei grün geprägten Wohnquartieren deren 23%. (Zimmerli, 2016, S. 16-17).

In der vierten Ausgabe aus dem Jahr 2018 wurden 804 Bewohnende in der Stadt Zürich und als "Kontrollgruppe" 249 Personen aus Bülach sowie deren 210 Personen aus Schlieren befragt. Die Befragung der Personen aus Bülach und Schlieren ermöglichen Aussagen zur Akzeptanz sozialer und baulicher Dichte jenseits der Zürcher Stadtgrenze. Damit grössere Wohnsiedlungen belebt werden können, wünschen sich 55% der Befragten einen Gemeinschaftsraum, mit welchem auch die privaten Wohnräume nach Bedarf und kurzzeitig vergrössert werden können. Rund 40% würden sich auch eine Quartierbeiz als wichtiges Element für die Gemeinschaft wünschen. (Zimmerli, 2018, S. 29-30).

3. Empirische Erhebung

3.1 Methodenwahl

«Empirisch bedeutet, dass theoretisch formulierte Annahmen an spezifischen Wirklichkeiten überprüft werden. "Systematisch" weist darauf hin, dass dies nach Regeln vor sich gehen muss. Theoretische Annahmen und die Beschaffenheit der zu untersuchenden sozialen Realität sowie die zur Verfügung stehenden Mittel bedingen den Forschungsablauf» Atteslander, 2010, S. 4-5. In der empirischen Sozialforschung werden soziale Erscheinungen mittels Befragung, Beobachtung oder Inhaltsanalyse systematisch erfasst und gedeutet, es handelt sich im Wesentlichen um eine Erfahrungswissenschaft. In der empirischen Sozialforschung lassen sich im Generellen das qualitative und quantitative Verfahren unterscheiden. Die quantitative Methode überwiegt mit meist repräsentativen Umfragen in der Anwendung. (Atteslander, 2010, S. 3-5). Wichtige Begriffe in der empirischen Sozialforschung sind die Variable, Hypothese und Theorie. Mit einer Variablen wird eine Eigenschaft oder ein Merkmal z.B. einer Person, einer Gruppe oder einer Organisation angegeben (Diekmann, 2020, S. 116). Bei der Abfassung und Prüfung von Hypothesen, bei der Bestimmung von Untersuchungsdesigns und bei der Datenanalyse ist der Typ der Variablen von grossem Belang. Eine Annahme über eine Gegebenheit ist im allgemeinen Sinn eine Hypothese, mit welcher und sofern nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt ist, eine Zusammenhangshypothese gemeint ist. Dies bedeutet, dass eine Beziehung zwischen mindestens zwei Variablen gemeint ist. In der Sozialwissenschaft wird der Begriff "Theorie" nicht einheitlich genutzt (Diekmann, 2020, S. 124). Die Bandbreite reicht von zukünftigen Entwürfen bis hin zu mathematischen Modellen und klaren Ausführungen über empirisch beobachtbaren Zusammenhängen. (Diekmann, 2020, S. 140-141).

Die schriftliche Befragung eignet sich hinsichtlich der Organisation, der finanziellen und zeitlichen Aufwendungen besser als andere Befragungen. Die Online-Befragung ist aus Sicht des Forschenden noch besser, da das Fragebogenlayout in Templates vorgegeben ist und die Datenerfassung und deren Analyse automatisiert ist (Scholl, 2018, S. 47). Da Liegenschaften Stadt Zürich nur von einem kleinen Teil der Mieterschaft aktuelle Email-Adressen zur Verfügung stellen konnte, war eine durchgehend elektronische Umfrage keine Option, da von vornherein eine zu geringe Anzahl Bewohnende hätte erreicht werden können. Bei einer hybriden Umfrage, in welcher den Bewohnenden ein physischer Flyer mit Link und/oder QR-Code zur Onlineumfrage verteilt wird, bestand unter Berücksichtigung der Zusammensetzung der Mieterschaft ein hohes Risiko, dass

Flyer ungelesen im Altpapier landen oder der Verweis auf eine Onlineumfrage infolge mangelnder Deutschkenntnisse nicht verstanden worden wäre. Die Wahl fiel daher auf eine klassische, postalische Umfrage mittels physischem Fragebogen (siehe Anhang 1). Dies obwohl bei der schriftlichen Befragung das Problem besteht, dass der Verfasser bei Verständnisproblemen nicht unterstützen kann (Diekmann, 2020, S. 514).

3.2 Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgt bei den Bewohnenden der 19 Wohnsiedlungen, welche Zugang zu einem Gemeinschaftsraum haben, mittels Post-Occupancy-Evaluation (POE). Diese 19 Wohnsiedlungen wurden als Untersuchungsobjekte eruiert und die Bewohnenden mittels schriftlicher Information zur Teilnahme an der Umfrage eingeladen. Dies insbesondere aus dem Grund der bereits vorhandenen Möglichkeit einen Gemeinschaftsraum zu nutzen und die Fragen nach dem Grundsatz einer Post-Occupancy-Evaluation, nämlich aus einer effektiven und persönlichen Erfahrung, beantworten zu können. Wäre die Umfrage auf alle Bewohnenden der 56 kommunalen Wohnsiedlungen der Stadt Zürich (Anhang 4) ausgedehnt worden, hätten rund zwei Drittel der befragten Personen keinen Zugang zu einem Gemeinschaftsraum gehabt. So hätte die Umfrage nicht mehr dem Grundsatz einer POE entsprochen und es wäre zu Verzerrung der Resultate gekommen, da ein Grossteil der Antworten auf einer subjektiven Hypothese basiert hätte. Entsprechend bilden die Bewohnenden der 19 ausgewählten Wohnsiedlungen die Zielpopulation und die Grundgesamtheit von 2453 Wohnungen resp. Mietparteien. Es wird dabei davon ausgegangen, dass pro Mietpartei nur ein Fragebogen ausgefüllt worden ist und keine Weitergabe an Dritte erfolgt ist, entsprechend wurde ein Overcoverage nicht berücksichtigt (Diekmann, 2020, S. 378).

Mit dem Fragebogen tritt der Verfasser mit dem Forschungsfeld in Kontakt. Für die Befragung als Methode ist dabei nicht von Bedeutung, ob das theoretische Konzept in eine exakte Hypothese integriert ist oder von explorativer Natur ist (Scholl, 2018, S. 143).

«Der Fragebogen ist die methodische, empirische Umsetzung theoretischer Fragestellungen und theoretischer Konzepte» (Scholl, 2018, S. 143). Da für die Bearbeitung eines Fragebogens hohe Lese- und Schreibfähigkeiten vorausgesetzt werden, wird der Mittelschichtbias gegenüber anderen Befragungsformen bei einer schriftlichen Befragung ausgeprägter sein, davon sind vor allem offene Fragen betroffen, weshalb sich diese weniger für eine schriftliche Befragung eignen (Scholl, 2018, S. 46). Der Fragebogen, unter Berücksichtigung des hohen Anteils an Empfänger*innen, welche die deutsche Sprache nicht als Muttersprache haben, wurde daher mit Bedacht und so einfach

wie möglich verfasst (Diekmann, 2020, S. 514). Bei den ersten 13 Fragen handelt es sich um Fakt-, Einschätzungs-, Präferenz- und Bewertungsfragen, bei welchen die Bewohnenden mittels x die Antwort (teilweise Mehrfachnennungen möglich) angeben konnten. Die ersten drei Fragen im Fragebogen sind Faktfragen, mit welchen feststehende Eigenschaften wie die jeweilige Wohnungsgrösse, die Personenzahl pro Haushalt und die personelle Zusammensetzung des Haushaltes abgefragt werden. Bei den Fragen vier bis acht geht es um Einschätzungen der befragten Personen. Dabei handelt es sich zwar ebenfalls um Fakten, diese basieren jedoch nicht auf festem Wissen, sondern eher auf angenommenen und plausiblen Abwägungen (Scholl, 2018, S. 148). Dabei wird die Anzahl an Gemeinschaftsraumnutzungen pro Jahr, die Art der Anlässe, die Anzahl Personen pro Anlass, die Jahreszeit und die Wochentage an welchem die Anlässe stattfinden, abgefragt. Die Frage 9 ist eine Präferenzfrage, in welcher abgeholt wird weshalb ein Gemeinschaftsraum genutzt wird. Die Fragen 10 bis 13 sind Bewertungsfragen. Die Antworten dieser Frageform lassen sich in einer bewertenden Dimension in positive und negative Gruppen einordnen (Scholl, 2018, S. 149). Zur Abrundung des Fragebogens wurden als Schlussfragen drei offene Fragen mit Freitextfelder gewählt. In diesen hatten die Bewohnenden die Möglichkeit individuelle Antworten zu den folgenden Fragestellungen mitzuteilen; 1) Was betreffend Gemeinschaftsraumnutzung in baulicher oder organisatorischer Hinsicht geändert werden müsste, 2) Falls keine Nutzung des Gemeinschaftsraums angekreuzt worden ist, warum dieser nicht genutzt wird und 3) Eine abschliessende Frage zu den Gemeinschaftsräumen, ob zu diesem Thema noch eine grundsätzliche oder allgemeine Mitteilung gemacht werden möchte.

3.3 Durchführung

Der Verfasser hat den Fragebogen zusammen mit einem Begleitschreiben und einem Rückantwortcouvert (Scholl, 2018, S. 43) in allen 2453 Briefkästen von Wohnungsmietenden in den 19 Wohnsiedlungen ab Montag, 16. Mai 2022 bis und mit Mittwoch 18. Mai 2022 selber verteilt und eingeworfen. Die Mietenden wurden im Begleitschreiben, auf dem Fragebogen und mittels entsprechendem Textstempel auf dem Rückantwortcouvert darauf hingewiesen, dass das Rückantwortcouvert mit dem ausgefüllten Fragebogen im Briefkasten des Hauswartbüros in der jeweiligen Wohnsiedlung eingeworfen werden kann. Entsprechend war kein Weg und Zeitaufwand seitens der Mietenden nötig, das Rückantwortcouvert einer offiziellen Postannahmestelle zuzuführen. Für die Abgabe im Hauswart-Briefkasten resp. für eine mögliche Rücksendung wurde bis zum 31. Mai 2022 Zeit gegeben.

3.4 Datenaufbereitung

Am 2. Juni 2022 wurden die geschlossenen Rückantwortcouverts durch den Verfasser in sämtlichen Hauswartbüros persönlich abgeholt. Die Möglichkeit einer Fragebogen-Abgabe im Hauswart-Briefkasten in der Wohnsiedlung, haben 339 Mietende (13,4%) genutzt. Eine Rücksendung per Post erfolgte durch 24 Mietende (0,95%). In 12 Fragebogen, welche per Post zugestellt worden sind, wurde weder Namen noch Adresse angegeben, entsprechend können diese keiner Wohnsiedlung zugewiesen werden und werden daher in der Auswertung separat und unter "Wohnsiedlung" als "anonym" geführt.

Insgesamt führte die Umfrage zu einem Rücklauf von total 363 Fragebogen (14,4%). Bevor mit der Datenauswertung und einer statistischen Analyse begonnen werden kann, müssen die erhaltenen Daten überprüft, einer Fehlerkontrolle unterzogen und aufbereitet werden (Diekmann, 2020, S. 660). Die Qualitätskontrolle hat ergeben, dass in sechs Fällen der Fragebogen leer einging. Diese wurden weder mit einer mieterseitigen Beantwortung der Fragen noch einer Bemerkung in den Freitextfeldern oder anderweitigen Notizen abgegeben. Entsprechend sind diese sechs Fragebogen für die Auswertung nicht verwendbar.

In allen anderen Fragebogen konnten bei der Qualitätskontrolle keine Fehler festgestellt werden. Somit konnten 357 der abgegebenen oder zurückgesandten Fragebogen für die Forschungsarbeit als Stichprobe herangezogen und ausgewertet werden. Die 357 zurückerhaltenen Fragebogen entsprechen einer Rücklaufquote von 14,6%, siehe Details dazu in der Tabelle 6.

Die erhobenen Daten aus den 357 Fragebogen wurden in ein Excel-Datenfile übertragen, damit eine computerunterstützte, statistische Analyse möglich wurde.

Wohnsiedlung	Stadtkreis	WHG'en	Rücklauf	in Prozent
WS Heiligfeld II + III	Kreis 3	222	23	10,4%
WS Farbhof	Kreis 9	144	18	12,5%
WS Glaubten I - III	Kreis 11	287	48	16,7%
WS Lochergut	Kreis 4	345	45	13,0%
WS Unteraffoltern I + II	Kreis 11	308	28	9,1%
WS Heumatt	Kreis 11	141	21	14,9%
WS Utohof	Kreis 3	151	29	19,2%
WS Furttal	Kreis 11	181	26	14,4%
WS Unteraffoltern III	Kreis 11	62	8	12,9%
WS Tiefenbrunnen	Kreis 8	102	22	21,6%
WS Selnau	Kreis 1	64	12	18,8%
WS Stiglen	Kreis 11	70	15	21,4%
WS Werdwies	Kreis 9	152	17	11,2%
WS Kronenwiese	Kreis 6	99	15	15,2%
WS Hornbach	Kreis 8	125	18	14,4%
anonym			12	
TOTAL		2453	357	14,6%

Tabelle 6: Rücklauf Fragebogen pro Wohnsiedlung

3.5 Datenauswertung

Die Datenauswertung (Anhang 2) hat ergeben, dass von Bewohnenden einer 1 und 1.5 Zimmer-Wohnungen 29 Fragebogen, bei den 2 und 2.5 Zimmer-Wohnungen 68 Fragebogen, bei den 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen 115, bei den 4 und 4.5 Zimmer-Wohnungen 106 Fragebogen, bei den 5 und 5.5 Zimmer-Wohnungen 33 Fragebogen und bei den 6 Plus-Zimmer-Wohnungen deren 6 Fragebogen zurückgekommen sind. In der Tabelle 7 wird aufgezeigt, dass sich der prozentuale Rücklauf der Fragebogen bei den 1.0 bis 4.5 Zimmer-Wohnungen in einer Grössenordnung von 12,6 bis 15,0 Prozent bewegt. Bei den 5.0 bis 6 Plus Zimmer-Wohnungen ist der Rücklauf dann zwischen 19,1 bis 21,4 Prozent etwas höher. Es kann festgestellt werden, dass sich mit zunehmender Zimmerzahl auch die Rücklaufsquote stetig erhöht hat.

Wohnungsgrösse	Wohnungen alle WS	Rücklauf	in Prozent
1 & 1.5 Zimmer-Wohnung	230	29	12,6%
2 & 2.5 Zimmer-Wohnung	498	68	13,7%
3 & 3.5 Zimmer-Wohnung	819	115	14,0%
4 & 4.5 Zimmer-Wohnung	705	106	15,0%
5 & 5.5 Zimmer-Wohnung	173	33	19,1%
6 Plus Zimmer-Wohnung	28	6	21,4%
Total	2453	357	14,6%

Tabelle 7: Rücklauf Fragebogen nach Zimmerzahl pro Wohnung

Die jeweiligen Wohnungen sind mit der folgenden Anzahl Personen belegt; in 98 Fällen ist es eine Person, in 77 Fällen zwei Personen, in 69 Fällen drei Personen, in 71 Fällen vier Personen, in 28 Fällen fünf Personen und in 14 Fällen deren 6 bis 8 Personen.

Bei der Frage des Haushaltstyps haben 98 Parteien einen Einpersonenhaushalt gemeldet, 53 einen Paar-Haushalt, 165 Familien-Haushalte, 31 Alleinerziehende sowie 10 WG's. Im Vergleich mit dem maximalen Haushalttyp-Volumen gemäss den Siedlungsberichten 2021 (Stadt Zürich Statistik, 2022a – r) zeigt sich, dass der Rücklauf beim Haushalttyp mit alleinerziehenden Elternteilen mit 8,4 Prozent die deutlich geringste Rücklaufsquote erreicht. Die Einpersonen-, Paar- und WG-Haushalte haben eine Quote von 12,7 bis 13,8 Prozent erreicht. Die Familienhaushalte erzielten mit 19,3 Prozent den höchsten Wert (Tabelle 8).

Haushalttyp	Haushalttyp alle WS	Rücklauf	in Prozent
Einpersonenhaushalt	771	98	12,7%
Paar	384	53	13,8%
Familie	856	165	19,3%
Alleinerziehend	369	31	8,4%
WG	73	10	13,7%
Total	2453	357	14,6%

Tabelle 8: Rücklauf Fragebogen nach Haushalttyp

4. Analyse und Interpretation der Ergebnisse

4.1 Wann wird der Gemeinschaftsraum genutzt?

Bei der Frage nach der Nutzung nach Jahreszeit wurden 249 Antworten abgegeben, wobei pro Mietpartei Mehrfachnennungen möglich waren, ausser man wählte "ganzes Jahr". Letztere Antwort gaben 71 Parteien ab. Bezüglich der Nutzung nach Jahreszeiten herrscht Ausgeglichenheit, mit einer Tendenz zu einer Mehrnutzung in den Sommermonaten; im Winter wird er von 42 Mietparteien (23,6%) der Fälle genutzt, im Frühling sind es deren 45 Parteien (25,3%), im Sommer wird er mit 54 Meldungen (30,3%) am höchsten frequentiert und im Herbst von 37 Mietparteien (20,8%) am wenigsten (siehe dazu die Abbildung 1).

Bei der Frage nach der Nutzung nach Wochentagen sind 377 Stimmen abgegeben worden, auch da waren Mehrfachnennungen möglich. Das Resultat ist gegenüber der Frage nach der Nutzung nach Jahreszeiten eindeutig. Während von Montag bis Donnerstag pro Tag mit zwischen 3,7% und 5,0% der Nutzungen die geringste Frequenz

erreicht wird, werden die Gemeinschaftsräume am Freitag mit 68 Meldungen (18,0%) und am Samstag mit dem höchsten Wert von 156 Stimmen (41,4%) frequentiert. Der Sonntag ist mit 90 Meldungen (23,9%) dann wieder tiefer als am Samstag, aber immer noch höher als der Freitag (siehe dazu die Abbildung 2).

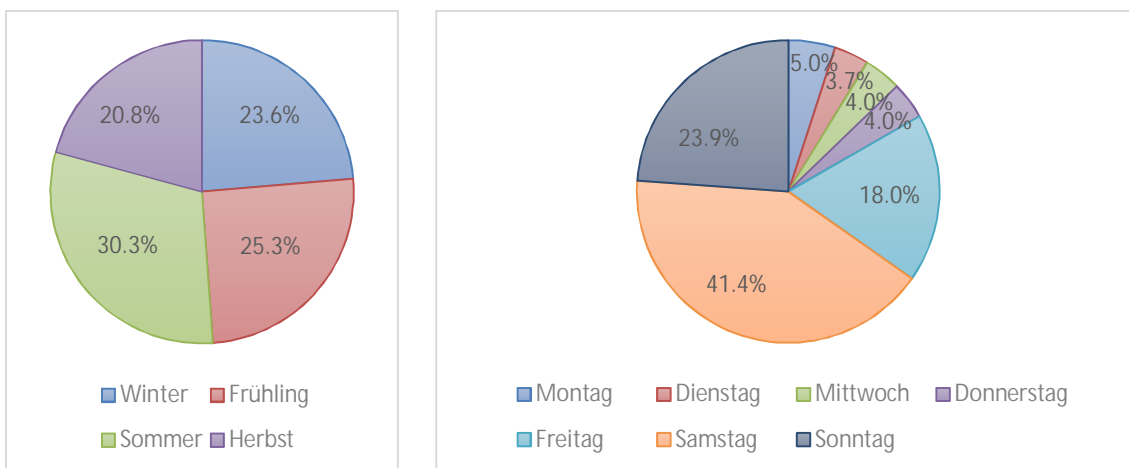


Abbildung 1: Nutzung nach Jahreszeiten

Abbildung 2: Nutzung nach Wochentagen

Interpretation der Ergebnisse: Der jeweilige Gemeinschaftsraum wird mit 83,3% durch das ganze Jahr hindurch am meisten in der Zeitspanne von Freitag bis Samstag genutzt. Dies zeigt, dass in den Gemeinschaftsräumen an den Werktagen ein grosses Potential für gemeinschaftliche Aktivitäten und Nutzungen vorhanden ist. Diese könnten mit Chrabbelgruppen- bis zum Seniorentreff alle Lebensphasen ansprechen, aber auch generationenübergreifende Anlässe könnten das Gemeinschaftsgefühl in der Wohnsiedlung fördern.

4.2 Für welchen Anlass wird der Gemeinschaftsraum genutzt?

Zu dieser Frage gingen total 378 Antworten ein (Abbildung 3), dabei waren wiederum Mehrfachnennungen möglich. Zu den Kategorien "Geburtstagsfeste" mit 131 Stimmen (34,7%) resp. "Familienfeste" mit 105 Stimmen (27,8%) gingen am meisten Rückmeldungen ein. Diese beiden Nutzungsgründe bilden kumuliert mit 62,5% oder 236 Stimmen eine Mehrheit der Nutzungen.

In 77 Fällen (20,4%) wird der Gemeinschaftsraum für Nachbarschaftsanlässe genutzt und so die Haus- und Siedlungsgemeinschaft gestärkt. In 41 Fällen (10,8%) wird der Gemeinschaftsraum für Sitzungen genutzt, an denen wie an den anderen Anlassarten sowohl siedlungsinterne Teilnehmende aber auch externe Personen teilnehmen können. 24 Mietparteien (6,3%) nutzen den Gemeinschaftsraum "nur", wenn sie zu einem Anlass eingeladen werden.

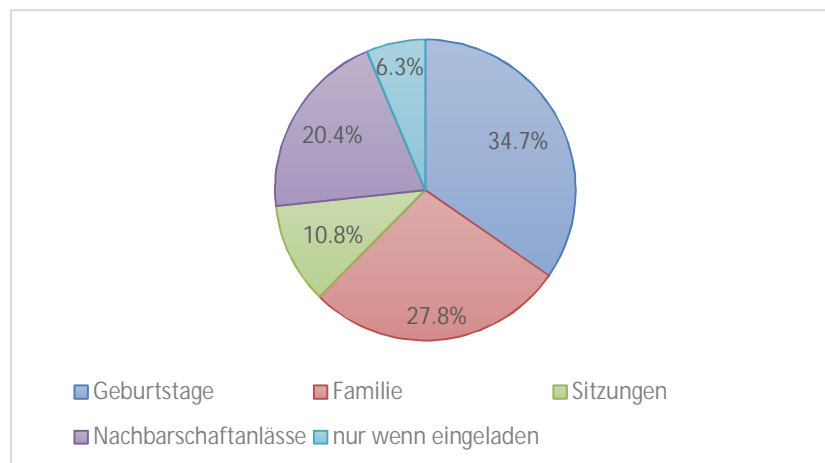


Abbildung 3: Nutzung Gemeinschaftsraum nach Art des Anlasses

Interpretation der Ergebnisse: Mit 62,5% der Anlässe wird der Gemeinschaftsraum für Anlässe im privaten Rahmen genutzt. Dies führt zum Schluss, dass der Gemeinschaftsraum zu knapp zwei Drittel für Anlässe im familiären Umfeld und/oder Freundeskreis genutzt wird. Womit auch das oben genannte Resultat, wonach der Gemeinschaftsraum hauptsächlich von Freitag bis Sonntag für solcherart gelagerte Anlässe genutzt wird, bestätigt wird. Das heisst, es sind Nutzungen, die ohne zur Verfügung stehendem Gemeinschaftsraum in der eigenen Wohnung, in einer Waldhütte, im Gemeinschaftszentrum, in einem Restaurant oder anderweitigen mietbaren Räumlichkeiten stattfinden würden. In nur 20,4% handelt es sich um einen nachbarschaftlichen Anlass. Wenn man die 6,4% der Personen dazuzählt, welche angegeben haben, den Gemeinschaftsraum nur zu nutzen, wenn sie eingeladen werden, was tendenziell bei nachbarschaftlichen Anlässen der Fall sein wird, handelt es sich bei rund einem Viertel um nachbarschaftliche Anlässe. Dies zeigt auf, dass der Gemeinschaftsraum eher für die zeitlich limitierte Wohnflächenvergrösserung genutzt wird und die Förderung von gemeinschaftlichen Anlässen der Mietenden mit und für die Mitbewohnenden nur zweitrangig ist.

4.3 Weshalb wird der Gemeinschaftsraum genutzt

Bei dieser Frage wird untersucht, warum die Mietparteien einen Gemeinschaftsraum für Ihre Anlässe am ehesten nutzen. Da zeigt sich mit 84,3%, dass der Hauptgrund (wichtig und sehr wichtig) eine zu grosse Personengruppe ist, weshalb von der Durchführung des Anlasses in der eigenen Wohnung abgesehen wird. Dies gefolgt vom Kriterium einer zu kleinen Wohnung mit 63,2%. Bei 48,5% der Antworten war die Anzahl der Kinder ein wichtiges Kriterium, dass ein Gemeinschaftsraum als Veranstaltungsort gewählt wird.

Von 23,8% der befragten Personen wird angegeben, dass der Hauptgrund darin liegt, dass sie keine Gäste in der eigenen Wohnung wünschen.

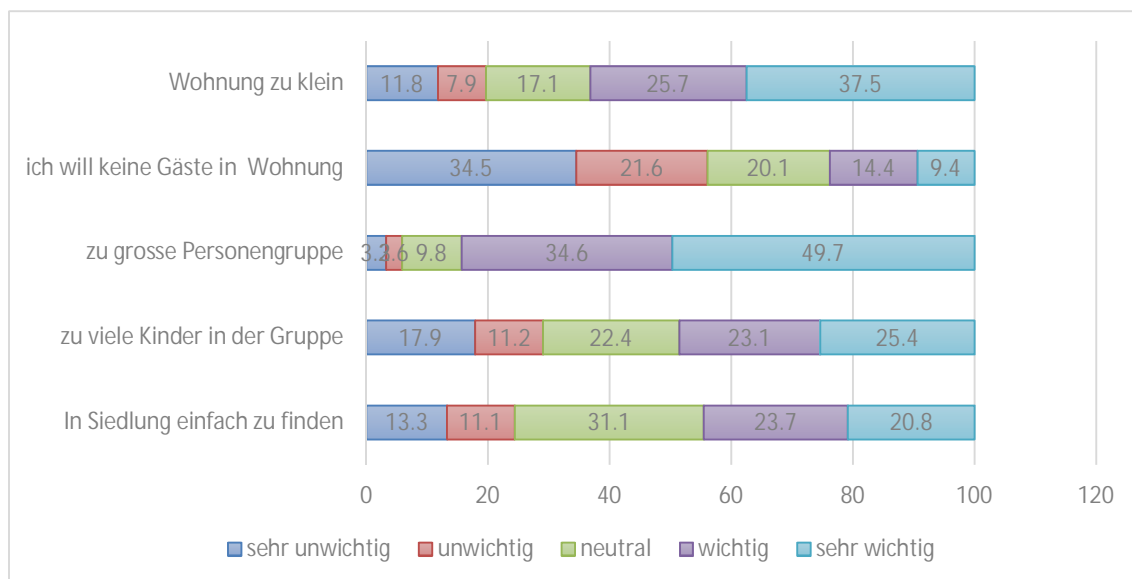


Abbildung 4: Grund für Nutzung Gemeinschaftsraum

Interpretation der Ergebnisse: Über 80% der Befragten erachten die Personenanzahl als zu hoch, damit man einen Anlass in den eigenen vier Wänden veranstalten kann und daher lieber auf einen Gemeinschaftsraum ausweicht. Diese Erkenntnis wird von rund zwei Drittel der Befragten konkret mit der Angabe, dass ihre jeweilige Wohnung für einen Anlass zu klein ist, bestätigt. Diese Aussagen werden mit den Fragen unter Pos. 4.5 noch näher betrachtet und untersucht.

Auch die Anzahl der Kinder in einer Gruppe scheint ein wesentlicher Faktor zu sein, um einen Anlass im Gemeinschaftsraum abzuhalten. Bei rund der Hälfte der Mietparteien ist dies ein wichtiger oder sehr wichtiger Faktor. Es erscheint einfacher in einem grossen Raum mit direktem Zugang zur Umgebung und/oder Spielplatz einen Anlass mit Kindern durchzuführen. Knapp ein Viertel der antwortenden Mietparteien geben an, hauptsächlich einen Gemeinschaftsraum zu nutzen, da sie keine Gäste in der eigenen Wohnung haben wollen und so ihre Privatsphäre schützen möchten.

4.4 Wie viele Personen sind an den Anlässen anwesend?

18 Mietparteien haben angegeben, dass jeweils 1 bis 5 Personen an ihren oder an den besuchten Anlässen anwesend sind. Dabei gibt es in Bezug auf die Art des Anlasses keine Tendenz, aus den unter Pos. 4.2 erwähnten fünf Anlasskategorien (Mehrfachnennungen möglich) wurde die Kategorie "nur auf Einladung" 5 Mal und die anderen vier ausgeglichen je 7 resp. 8 Mal gewählt.

In der Gruppengrösse von 6 – 10 Personen zeichnet sich bei den 33 Mietparteien gegenüber der Vorgruppe eine leichte Tendenz der Anlasskategorien ab. Geburtstagsfeste werden 21 Mal angegeben, Familienfeste 15 Mal, Nachbarschaftsanlässe 18 Mal, wogegen Sitzungen mit 10 Mal und "nur wenn eingeladen" mit 4 Mal etwas abfallen.

Die Gruppengrösse von 11 – 20 Personen hat mit 89 Mietparteien am meisten Stimmen erhalten. Es zeichnet sich dabei ein klares Bild der Anlassart ab: die Geburtstagsfeste (68 Nennungen) und Familienfeste (52) haben am meisten Nennungen erhalten, gefolgt von den Nachbarschaftsanlässen (31), Sitzungen (16) und "nur wenn eingeladen" (6) liegen dabei zurück.

50 Mietparteien geben an, Anlässe mit 21 – 30 Personen durchzuführen oder an solchen teilzunehmen. Auch da ist eine Tendenz der Anlassart erkennbar. Bei dieser Gruppengrösse zeichnet sich eine Tendenz zu Geburtstagsfesten (37 Nennungen), Familienfeste (32) und Nachbarschaftsanlässe (24) ab. Sitzungen (13) und "nur wenn eingeladen" (2) verlieren an Bedeutung.

25 Mietparteien haben angegeben, dass Ihre Anlässe mit mehr als 30 Personen durchgeführt werden und dabei die Geburtstagsfeste (17 Nennungen) und die Familienfeste (14) gefolgt von den Nachbarschaftsanlässen (12) am meisten gewählt, die Kategorien Sitzungen (6) und "nur wenn eingeladen" mit 5 Meldungen, bilden wiederum das Schlusslicht.

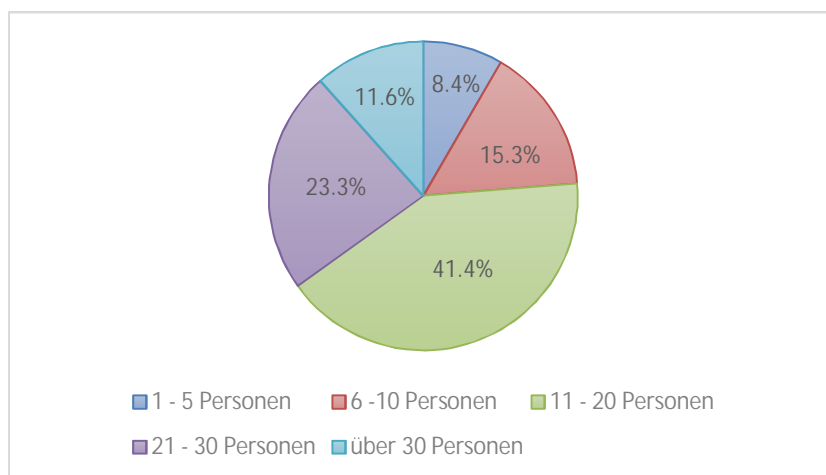


Abbildung 5: Anzahl Personen pro Anlass

Interpretation der Ergebnisse: Aus der Auswertung kann abgeleitet werden, dass ab einer Personenzahl von 11 Personen eine Möglichkeit der Anlassdurchführung ausserhalb der eigenen Wohnung vermehrt zum Thema und auch entsprechend gesucht wird. Die

Personengruppen ab 11 Personen machen 76,3% der Anlässe aus (Abbildung 5). Der Verfasser interpretiert das so, dass an einem normalen Familientisch, allenfalls mit einem separaten Beistelltisch maximal 8 bis 10 Personen Platz finden um gemeinsam essen zu können. Die Möglichkeit einer Nutzung eines Gemeinschaftsraumes mit eigenständiger Essenszubereitung und Bewirtung der Gäste ist wesentlich günstiger als die Gesellschaft z.B. in ein Restaurant einzuladen. Da neben den räumlich begrenzten Verhältnissen in den Mietwohnungen von LSZ auch den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Mietparteien meist Limiten gesetzt sind, ist die Nutzung des Gemeinschaftsraumes eine praktische und günstige Alternative.

Für 11,6% der Anlässe wird angegeben, dass die Personenzahl bei über 30 Personen liegt. Entsprechend ist die Personenzahl bei 88,4% der Anlässe maximal bei 30 Personen. Entsprechend kann eine Raumkapazität von 30 bis 40 Personen als Kenngrösse für die Planung und Dimensionierung des Raumes an sich, aber auch für die rückwärtigen Räume (Küche, Nasszellen, Materiallager und Putzraum), herangezogen und als Basis verwendet werden (Auswertung WS Unteraffoltern I und II bei 83,0% mit max. 30 Pers., bei 308 Wohnungen). Ab einer Grösse von ca. 250 Wohnungen pro Wohnsiedlung sollte daher die Raumkapazität geprüft und allenfalls nach oben korrigiert werden.

4.5 Nutzung der Gemeinschaftsräume

Die Auswertung der Fragebogen wie vorhin erwähnt zeigt, dass ein direkter Zusammenhang zwischen der Höhe der Personenzahl eines Anlasses und der Bevorzugung eines Ortes ausserhalb der Wohnung, im untersuchten Fall der Gemeinschaftsraum einer Wohnsiedlung, besteht. Bis zu einer Gruppengrösse von max. 10 Personen wird das Kriterium der Gemeinschaftsraumnutzung als tief bis mittel bewertet. Ab einer Gruppe von 11 Personen wird der Grund für eine Nutzung des Gemeinschaftsraums, gegenüber dem Messpunkt der Wohnungsgrösse und der Grösse der Personengruppe als hoch bis sehr hoch bewertet. Es wird in den folgenden drei Unterkapiteln untersucht, ob auch ein Zusammenhang der Gemeinschaftsraumnutzung mit dem Haushaltstyp, der Haushaltgrösse oder dem Wohnflächenverbrauch pro Person besteht.

4.5.1 Nutzung Gemeinschaftsraum in Abhängigkeit des Haushaltstyps

Insgesamt haben 357 Mietparteien eine Antwort zur Nutzung des Gemeinschaftsraums und entsprechender Regelmässigkeit abgegeben. Davon haben 163 Mietparteien angegeben, den Gemeinschaftsraum "nie" zu nutzen, gegenüber 194, welche den Gemeinschaftsraum nutzen (siehe Abbildung 6).

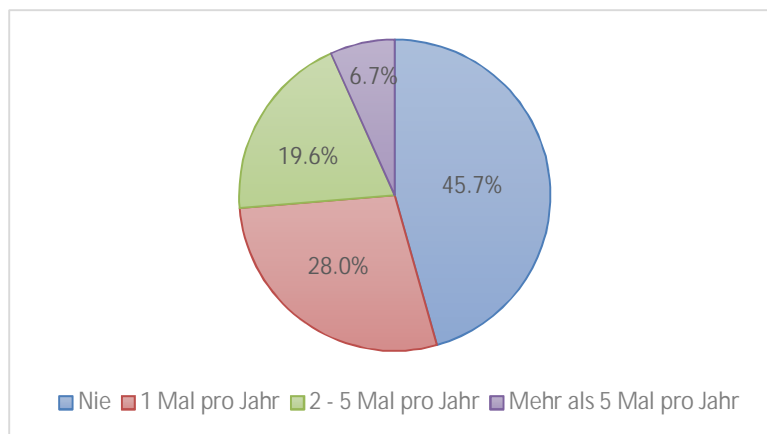


Abbildung 6: Anzahl Nutzungen pro Jahr

Bei der Frage nach dem Haushaltstyp (siehe Abbildung 7) wurden fünf Kategorien (Einzelperson, Paar, Familie, Alleinerziehend und WG) zur Auswahl gegeben. In der Kategorie "Familie" geben 69,1%, bei "Alleinerziehend" deren 58,1% an, den Gemeinschaftsraum zu nutzen, davon wird dieser jeweils von 35,8% (Familie) resp. 35,5% (Alleinerziehende) der Haushalte 1x pro Jahr genutzt. Die Kategorie "Familie" hat auch bei der Nutzung von 2-5x pro Jahr mit 27,3% den höchsten Wert.

Dagegen zeigt die Auswertung, dass 60% der WG- und 65,3% der Einzelpersonen-Haushalte den Gemeinschaftsraum nicht nutzen, was der höchste Wert bei der Nicht-Nutzung ist. Gibt 30% der WG's an, den Gemeinschaftsraum pro Jahr ein Mal zu nutzen, ist die Nutzung der Einzelpersonenhaushalte zwischen einer, zwei bis fünf oder mehr als fünf Nutzungen gleichmässiger verteilt. Somit ist bei den Einzelpersonenhaushalten keine eindeutige Präferenz erkennbar, wie oft der Gemeinschaftsraum genutzt wird.

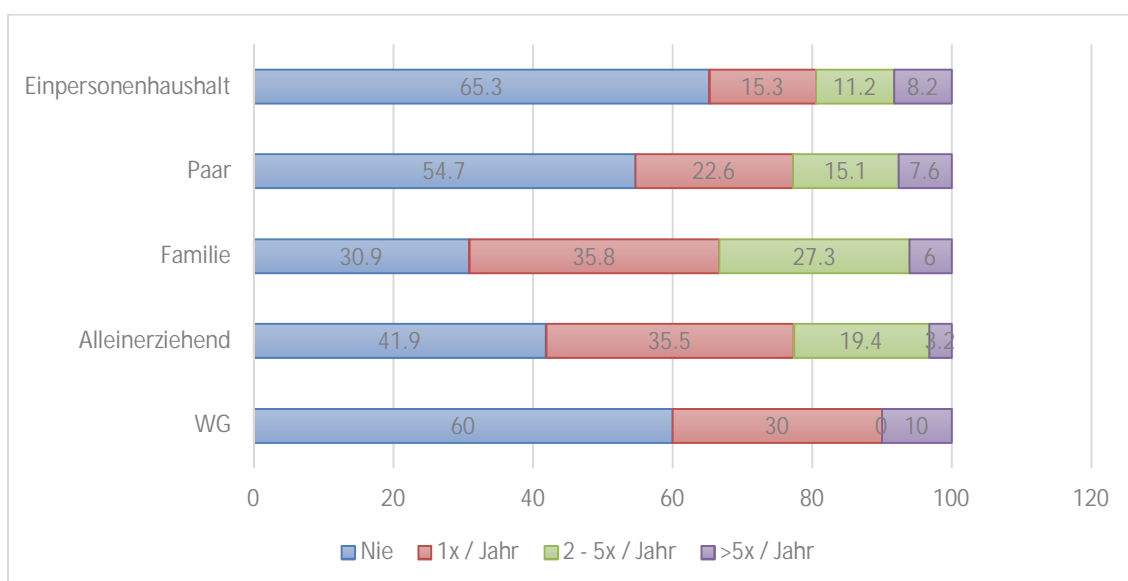


Abbildung 7: Nutzung nach Haushaltstyp

Interpretation der Ergebnisse: Was die Auswertung zeigt ist die Tatsache, dass der Gemeinschaftsraum am ehesten genutzt wird, wenn ein oder mehrere Kinder im Haushalt leben. Dies unterstreichen auch mehrere Rückmeldungen aus unterschiedlichen Wohnsiedlungen, dass die Kinder aus dem Alter von Geburtstagspartys, welche die Eltern organisieren, raus sind und daher der Gemeinschaftsraum von ihnen nicht mehr genutzt werden muss.

Mehr als zwei Drittel der Einpersonenhaushalte geben an, den Gemeinschaftsraum nicht zu nutzen. Was sicherlich auch damit zusammenhängt, dass rund 80% der Nutzungen im Gemeinschaftsraum auf Anlässe im familiären Umfeld und/oder Freundeskreis zurückzuführen sind. Es wird vom Verfasser vermutet, dass die Quote der Einpersonenhaushalt-Nutzungen erhöht werden könnte, wenn mehr nachbarschaftliche Anlässe stattfinden würden. Auch wenn dann in einer möglichen neuerlichen Umfrage bei den Mietenden zur Gemeinschaftsraumnutzung "nur wenn ich eingeladen werde" angekreuzt wird, können die Nachbarschaftsanlässe ihren Beitrag gegen chronische Einsamkeit oder soziale Isolation leisten und eine nachbarschaftliche Gemeinschaft stärken.

4.5.2 Nutzung Gemeinschaftsraum in Abhängigkeit der Personenzahl / Haushalt

Von den 163 Mietparteien, welche den Gemeinschaftsraum nicht nutzen, haben beim Kriterium "Personenzahl pro Haushalt" kumuliert 107 Mietparteien angegeben, in einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt zu leben (Einpersonenhaushalte: 18 x 1 Zi-WHG / 38 x 2 Zi-WHG / 8 x 3 Zi-WHG sowie Zweipersonenhaushalte: 4 x 2 Zi-WHG / 32 x 3 Zi-WHG / 6 x 4 Zi-WHG / 1 x 5 Zi-WHG). Die Ein- und Zweipersonenhaushalte sind nach der Messgrösse "Personen pro Haushalt" die einzigen Haushaltstypen, bei welchen die jeweilige Mehrheit angegeben hat, den Gemeinschaftsraum nicht zu nutzen (siehe Abbildung 8).

Dies bedeutet in der Auswertung der 357 Mietparteien, dass von den Einpersonenhaushalten 34,7% und von den Zweipersonenhaushalten deren 44,2% den Gemeinschaftsraum nutzen. Bei den Haushalten mit drei Personen nutzen 59,4% den Gemeinschaftsraum. Die höchste Quote erreichen die Haushalte mit vier Personen, da nutzen deren 81,7% den Gemeinschaftsraum in der Wohnsiedlung. Bei den Fünf-Personenhaushalten wird mit 60,7% gegenüber den Vier-Personenhaushalten ein tieferer Wert erreicht, bei den 6 bis 8 Personenhaushalten steigt er dann nochmals auf 71,4% an (siehe Abbildung 8).

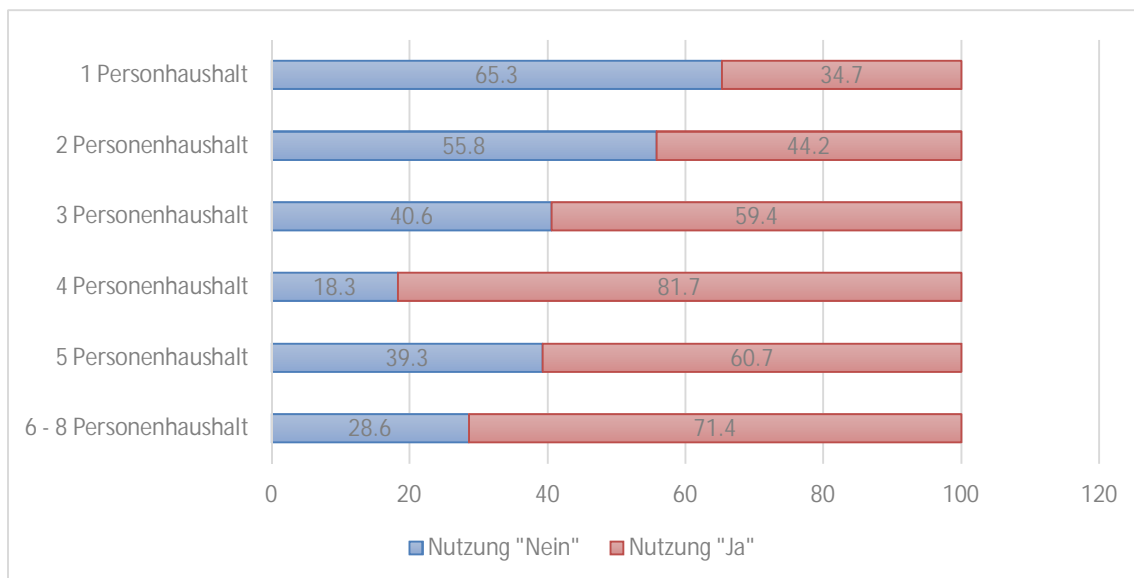


Abbildung 8: Nutzung "Ja" oder "Nein" nach Personen pro Haushalt

Bei der näheren Betrachtung jener 194 Mietparteien, welche den Gemeinschaftsraum nutzen, fallen 34 Stimmen auf 1-Personen-, 34 Stimmen auf die 2-Personen-, 41 Stimmen auf die 3-Personen-, 58 Stimmen auf die 4 Personen-, 17 Stimmen auf die 5-Personen- und 10 Stimmen auf die 6plus-Personenhaushalte.

In der Regelmässigkeit der Nutzung ergibt sich folgendes Bild. Die Zwei- und Dreipersonenhaushalte nutzen den Gemeinschaftsraum mehrheitlich einmal im Jahr. Auf der anderen Seite haben die Ein-, Vier-, Fünf- und Sechsplushaushalte mehrheitlich angegeben, den Gemeinschaftsraum pro Jahr mehrfach zu nutzen (siehe Abbildung 9).

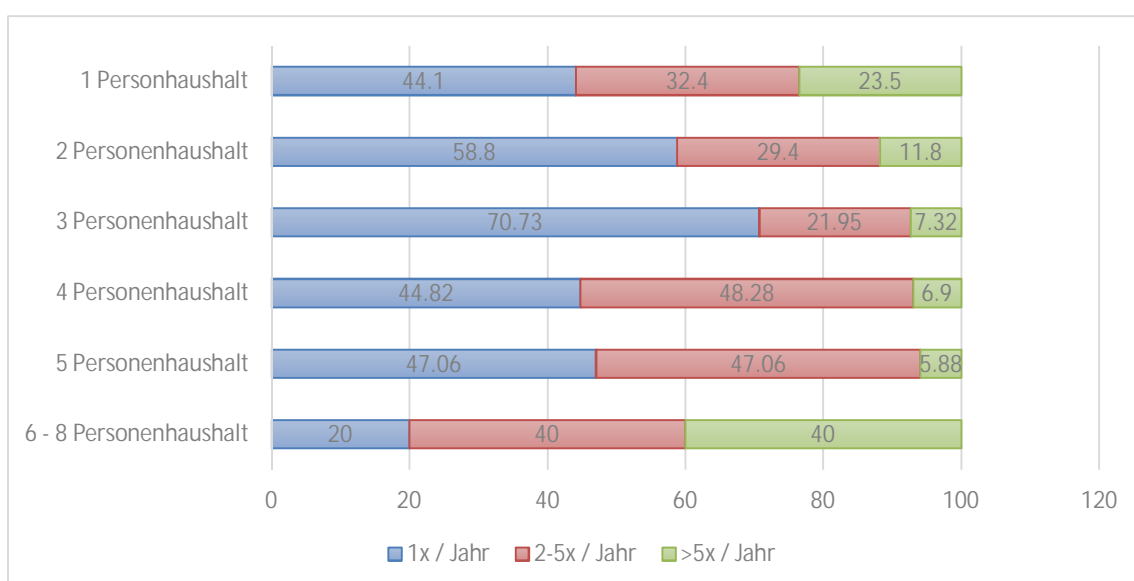


Abbildung 9: Effektive Nutzung nach Personen pro Haushalt

Interpretation der Ergebnisse: Der Anteil von Haushalten, welche den Gemeinschaftsraum nutzen, ist bei den Einpersonenhaushalten mit 34,7% am tiefsten, dieser geht dann bis zum Vier-Personenhaushalt stetig auf 81,7% hoch (siehe dazu Abbildung 8). Dies zeigt auf, dass der Gemeinschaftsraum eher genutzt wird, wenn es ein Mehrpersonenhaushalt ist und insbesondere wenn Kinder im Haushalt leben. Dies zeigt sich bei den Vier-Personenhaushalten, in welchen von 71 antwortenden in deren 69 Haushalten Kinder leben.

Bei den Haushalten mit 5 Personen geht die Nutzung auf 60,7% zurück. Dies kann damit erklärt werden, dass diese Haushalte mehrheitlich in 5.5 oder 6.5 Zimmerwohnungen leben. Diese Wohnungen haben höhere Quadratmeterzahlen als die 4.5 Zimmerwohnungen. Entsprechend könnte es sein, dass ein Anlass eher in den eigenen vier Wänden durchgeführt wird, da es die Platzverhältnisse in der eigenen Wohnung zulassen. Die Tabelle 9 zeigt den Unterschied der Wohnflächen in den drei Wohnungstypen der Wohnsiedlungen, aus welchen von Bewohnenden von Grosswohnungen ein Fragebogen retourniert worden ist.

Wohnsiedlung	4,5 Zi-WHG	5,5 Zi-WHG	6,5 Zi-WHG
WS Glaubten II	71 m ²	130 m ²	150 m ²
WS Unteraffoltern II	83,9 m ²	132 m ²	---
WS Furttal	97 m ²	107 m ²	---
WS Stiglen	107,5 m ²	123 m ²	---
WS Werdwies	108,9 m ²	130,9 m ²	154 m ²

Tabelle 9: Vergleich Wohnungsfläche von 4,5 Zi-WHG'en und 5,5/6,5 Zi-WHG'en

4.5.3 Nutzung Gemeinschaftsraum in Abhängigkeit des Wohnflächenverbrauchs

Bei der Untersuchung dieser Fragestellung können die 12 anonym und per Post zugestellten Fragebogen (siehe Pos. 3.4) nicht berücksichtigt werden, da diese keiner Wohnsiedlung zuordenbar sind. Entsprechend gelten bei dieser Frage 345 Fragebogen als Stichprobe. Die Hypothese, dass ein Gemeinschaftsraum mehr genutzt wird, je tiefer der Wohnflächenkonsum pro Person ist, kann nicht belegt werden. Die Mietparteien die angegeben haben, den Gemeinschaftsraum mehr als fünf Mal im Jahr zu nutzen, haben gleichzeitig den höchsten Wohnflächenverbrauch (siehe Tabelle 10).

Zur Kontrolle wurde geprüft, ob die momentan unterbelegten Wohnungen (Zimmeranzahl minus zwei) einen Einfluss auf das Resultat haben. 311 der 2453 untersuchten Wohnungen sind unterbelegt und haben einen entsprechend höheren Wohnflächenverbrauch pro Person (Statistik Stadt Zürich, 2022a-r). Von diesen Wohnungen sind deren 27 Fragebogen eingereicht worden, was einem Anteil von 8,7%

entspricht. Dieser Wert liegt im Verhältnis unter der Rücklaufquote von 14,6% (gemäss Pos. 3.4) und kann daher vernachlässigt werden.

Nutzung Gemeinschaftsraum	Wohnflächenverbrauch pro Person
nie	40,6 m ²
1x pro Jahr	33,0 m ²
2 - 5 Mal pro Jahr	32,6 m ²
mehr al 5 Mal pro Jahr	41,5 m ²

Tabelle 10: Gemeinschaftsraumnutzung in Abhängigkeit des Wohnflächenverbrauchs

Interpretation der Ergebnisse: Gemäss dieser Untersuchung hat der Wohnflächenverbrauch einer Person in einer Wohnung keinen direkten Einfluss auf die Häufigkeit einer Gemeinschaftsraum-Nutzung.

4.6 Ausstattung im Gemeinschaftsraum

Die Gemeinschaftsräume sind unterschiedlich ausgestattet, siehe dazu auch die Fotos im Anhang 3. Die Bewohnenden konnten die Ausstattungsmerkmale jeweils gewichten und dies mittels folgenden Auswahlmöglichkeiten "sehr unwichtig", "unwichtig", "neutral", "wichtig" oder "sehr wichtig" bewerten (Abbildung 10). Es zeigt sich dabei, dass die Bewohnenden eine Küche (89,9%), Toiletten (94,5%), Tische und Stühle (94,9%) und eine Beleuchtung (65,5%) mit einer Mehrheit als wichtig bis sehr wichtig bewerten. Auf der anderen Seite wird eine Bühne (20,3%) und Pflanzen (19,0%) im Gemeinschaftsraum als wichtig oder sehr wichtig betrachtet.

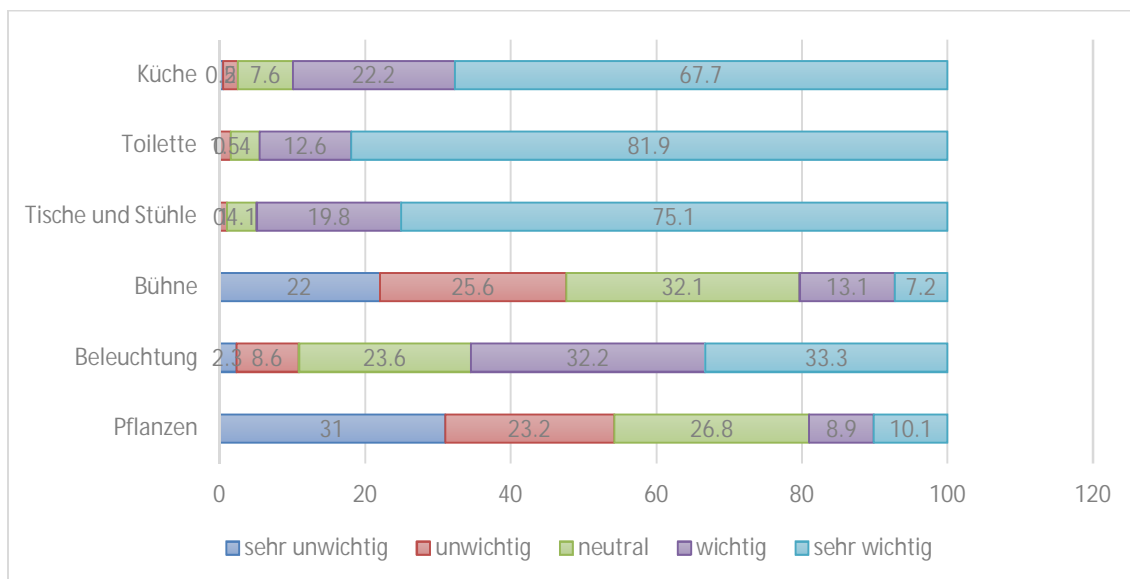


Abbildung 10: Ausstattung im Gemeinschaftsraum

Interpretation der Ergebnisse: Die Auswertung zeigt auf, dass die Bewohnenden das Vorhandensein einer Küche, von Nasszellen, Tischen und Stühlen sowie einer Beleuchtung für den Betrieb und die Nutzung von einem Gemeinschaftsraum voraussetzen.

Vermieterseitige Pflanzen oder das Vorhandensein einer Bühne haben die Bewohnenden mehrheitlich als nicht wichtig oder neutral bewertet. Eine Einzelauswertung in der Wohnsiedlung Unteraffoltern II zeigt, dass auch da, obwohl eine Bühneninfrastruktur vorhanden ist (Bühne, Vorhang, Backstagebereich sowie Licht- und Tontechnik), eine Bühne nur von 30% der antwortenden Mietparteien als wichtig oder sehr wichtig bezeichnet wurde.

4.7 Architektonische Gestaltung des Gemeinschaftsraums

Mit denselben Auswahlmöglichkeiten wie unter Pos. 4.6 konnten die Bewohnenden die architektonischen Gestaltungsmerkmale für einen Gemeinschaftsraum bewerten (Abbildung 11). Mit 85.3% wird der Schallschutz, damit die Bewohnenden von Wohnungen nicht von Partylärm gestört werden, mit "wichtig" und "sehr wichtig" sehr hoch gewichtet. Das Thema Schallschutz wurde in allen Wohnsiedlungen auch in den Freitextfragen nochmals explizit von den Mietparteien aufgegriffen und als problematisch dargestellt (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen unter Pos. 4.11).

Mit "wichtig" und "sehr wichtig" wird in Bezug auf die architektonische Ausgestaltung der Punkt, dass der Gemeinschaftsraum ein grosser Raum sein soll und dies am Zweck dienlichsten ist, mit 86,5% noch etwas höher gewichtet. Dass ein grosser Raum auch in kleinere Räume unterteilbar ist, findet bei 25,0% der Antwortenden diese Priorisierung.

58,7% der Mietenden finden grosse Fenster wichtig bis sehr wichtig. Dem gegenüber stehen auch 57,6% der Mietenden, für welche ein Sichtschutz ebenso wichtig ist. Eine Raumgestaltung mit farbigen Wandelementen erachten 21,6% der Bewohnenden als wichtig oder sehr wichtig.

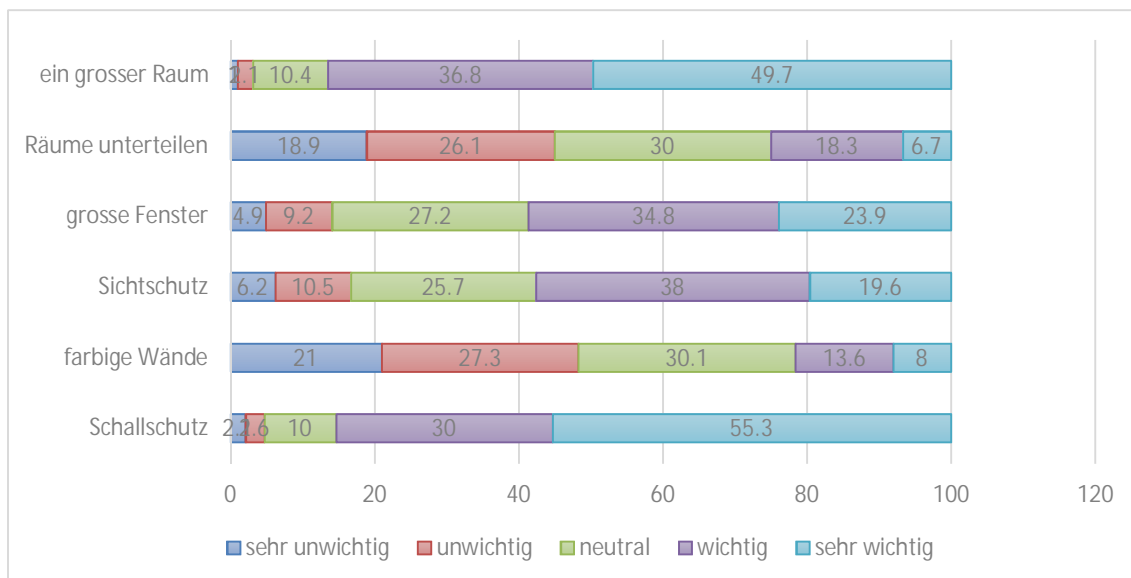


Abbildung 11: Architektonische Gestaltung

Interpretation der Ergebnisse: In der Grundrissgestaltung erachten es 86,5% der Antwortenden als wichtig oder sehr wichtig, dass der Gemeinschaftsraum aus einem grossen Raum besteht. Eine Vorbereitung mit einem Wandsystem für eine räumliche Unterteilung, spielt dabei eine untergeordnete Rolle. Mit 58,7% resp. deren 57,6% werden grosse Fenster und der Sichtschutz in etwa gleich hoch bewertet. Die Nutzenden wünschen sich einerseits Tageslicht im Gemeinschaftsraum, andererseits aber auch die Möglichkeit, den Raum mit einem Sichtschutz gegenüber Dritten abgrenzen zu können. Dies bedeutet, dass neben dem grossen funktionalen Raum diesen beiden Themen in der Planung hohe Priorität zukommen und gleichermassen berücksichtigt werden müssen. Entsprechend geschickt müssen die Thematiken Privatsphäre und natürliche Belichtung geplant und umgesetzt werden, damit für die Nutzenden ein angenehmes Raumgefühl entstehen kann.

Dem Schallschutz und somit dem Schutz der Bewohnenden der Wohnsiedlung muss in der Planung ebenfalls hohe Priorität zugeordnet werden. Mit einer umsichtigen Planung und Anordnung des Gemeinschaftsraumes im Gebäudekomplex kann dieser Problematik entgegengewirkt werden. Auch dem Erreichen einer guten Raumakustik muss dabei Rechnung getragen werden. Ein entsprechend besseres Raumgefühl kann erreicht werden und die Geräuschkulisse der Nutzenden gedämpft werden. Im Zusammenhang mit dem Schallschutz auffällig ist, dass in der Wohnsiedlung Tiefenbrunnen (eine Blockrandüberbauung) der Gemeinschaftsraum wohl zum Innenhof hin orientiert ist, der Hauptein- und ausgang jedoch direkt über den öffentlichen Strassenraum erfolgt. Dies bedeutet, dass die Besuchenden den Gemeinschaftsraum nicht über den Innenhof betreten

oder verlassen müssen, wo sie die anderen Bewohnenden stören könnten. Auch wird dieser Raum konsequent nur bis 22.00 Uhr vermietet. Diese beiden Aspekte tragen sicherlich dazu bei, dass in dieser Wohnsiedlung trotz hoher Belegung vom Raum, am wenigsten Reklamationen betreffend Lärm eingingen. Farbige Oberflächengestaltungen werden als weniger wichtig eingestuft. Da vermutet der Verfasser, dass die Gemeinschaftsraum-Nutzenden, wie in der eigenen Wohnung, den bauseits neutral gestalteten Raum lieber – abgestimmt auf den Anlass – entsprechend mit eigenen Dekorationselementen schmücken wollen.

4.8 Lage vom Gemeinschaftsraum in der Wohnsiedlung

Auch bei dieser Fragestellung standen die gleichen Auswahl-Antworten, wie bei den beiden vorhergehenden Punkten, zur Verfügung (siehe Abbildung 12). Auch bei dieser Frage gibt es eine Präferenz, welche mit 81,6% wichtig und sehr wichtig zu einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss geht. Die Nutzenden schätzen dabei insbesondere den direkten Zugang zur Umgebung und zum Spielplatz oder auch zur Aussenfläche des Gemeinschaftsraums. Eine Lage im Untergeschoss erachten nur 15,6% als das Richtige, was wiederum mit dem vorhergehenden Punkt und der hohen Gewichtung der natürlichen Belichtung über grosse Fenster und dem entsprechenden Raumgefühl korrespondiert.

Bei der Verortung des Gemeinschaftsraums im Dachgeschoss erachten 19,0% der Antwortenden diese Lage entweder als wichtig oder sehr wichtig. Entsprechend erachtet die Mehrheit, diese Lage als weniger geeignet für einen Gemeinschaftsraum. In der Wohnsiedlung Utohof ist der Gemeinschaftsraum im Attikageschoss eines Hochhauses untergebracht. Dies ist ein Einzelfall im Portfolio von Liegenschaften Stadt Zürich. In der gesonderten Auswertung der WS Utohof zu dieser Frage, beantworten 33,0% die Frage mit wichtig oder sehr wichtig, welche diese Lage des Gemeinschaftsraums im Dachgeschoss aus eigener Erfahrung nicht kennen. Die Bewohnenden von der WS Utohof schätzen gemäss ihren Freitextergänzungen die Lage und die Aussicht über die Stadt sehr.

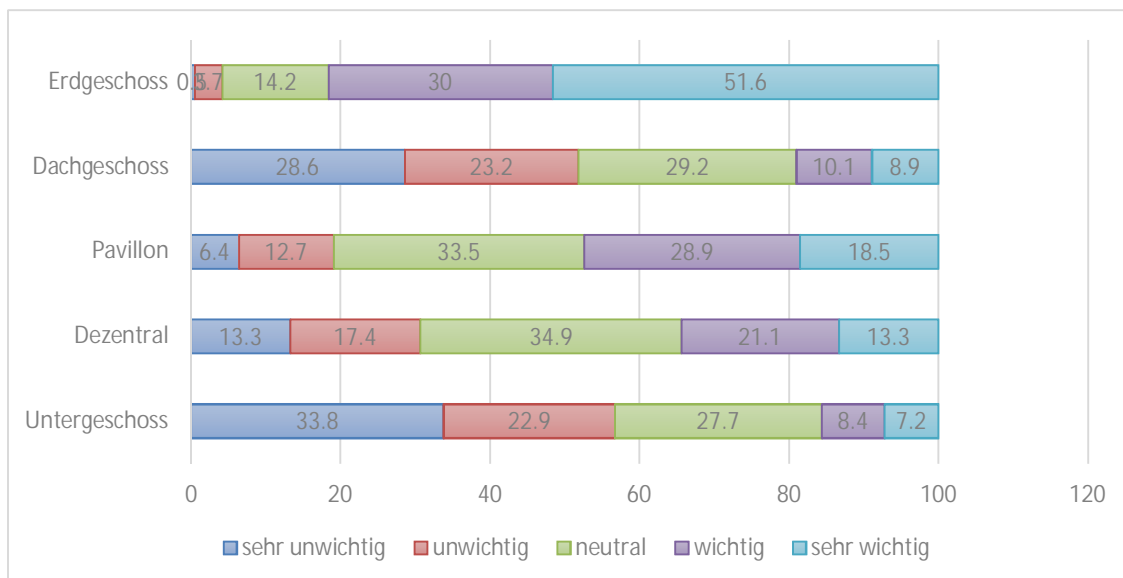


Abbildung 12: Lage des Gemeinschaftsraums in der Wohnsiedlung

Interpretation der Ergebnisse: Die Bewohnenden über alle der abgefragten Wohnsiedlungen sind sich mit 81,6% der Stimmen einig, dass ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bevorzugt wird, ein einfacheres Finden durch externe Personen geboten ist und so auch über einen direkten Zugang in die Umgebung und den Spielmöglichkeiten für die Kinder verfügt. Bei 44,5% der antwortenden Mietparteien ist die gute und einfache Erreichbarkeit des Gemeinschaftsraumes wichtig oder sehr wichtig, was durch einen Standort im Erdgeschoss unterstützt werden könnte.

Die Lage im Dachgeschoss wird in der WS Utohof auch nur von einer Minderheit als die Richtige angesehen. Obwohl die Weitsicht über die Stadt positiv hervorgehoben worden ist, überwiegen die Probleme mit dem Zugang über das Treppenhaus und die Liftanlagen und den damit zusammenhängenden Lärm- und Schmutzmissionen.

Betreffend bevorzugter Lage des Gemeinschaftsraums in der Wohnsiedlung hat in der Umfrage eine Lage im Hof (z.B. Pavillon) mit 47,4% den höchsten Wert erreicht. Dem gegenüber haben die Bewohnenden eine dezentrale Lage mit 34,4% als wichtig oder sehr wichtig taxiert.

Auch bei dieser Frage kann eine gesonderte Betrachtung einer Wohnsiedlung herangezogen werden. In der WS Heiligfeld II wurde ein separat stehender Gewerbepavillon nachträglich in einen Gemeinschaftsraum umfunktioniert. Von den Bewohnenden dieser Siedlung erachten 66,7% den Gemeinschaftsraum so am richtigen Ort.

4.9 Braucht es einen Gemeinschaftsraum in einer Wohnsiedlung?

Die Frage, ob es überhaupt einen Gemeinschaftsraum in einer Wohnsiedlung braucht, wurde mit 82,0% als wichtig und sehr wichtig angegeben (Abbildung 13). Auch wurde dieses Resultat mit weiteren Bemerkungen in den Freitext-Fragen unterstrichen. Der Gemeinschaftsraum wurde darin als wertvoll für die Bewohnerschaft und die Wohnsiedlung als Ganzes angegeben.

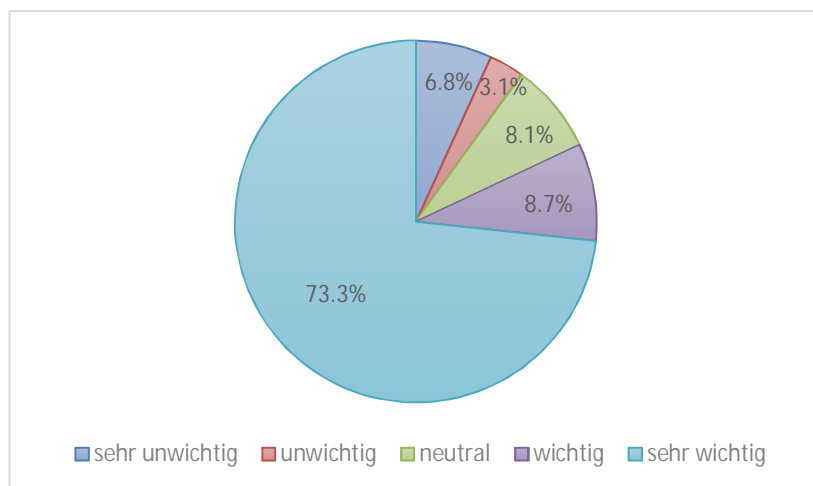


Abbildung 13: Braucht es einen Gemeinschaftsraum?

Interpretation der Ergebnisse: Das Ergebnis dieser Frage ist eindeutig, die Bewohnenden, welche heute bereits einen Gemeinschaftsraum in der von Ihnen bewohnten Wohnsiedlung zur Verfügung haben, erachten diesen als wertvoll. In vorhergehenden Fragen wurde bereits ermittelt, dass ein Gemeinschaftsraum mehrheitlich für private Anlässe genutzt wird und daher in erster Linie mit dem Gemeinschaftsraum für eine zeitlich limitierte Phase die eigene Wohnfläche vergrößert werden, damit man im eigenen Wohnumfeld auch grössere Anlässe durchführen kann.

4.10 Zufriedenheit von Gemeinschaftsraum-Nutzenden

Die Fragen nach der Zufriedenheit von Gemeinschaftsraum-Nutzenden konnte mit folgenden Auswahl-Antworten beantwortet werden: "überhaupt nicht zufrieden", "nicht zufrieden", "neutral", "zufrieden" oder "sehr zufrieden" (Abbildung 14). Die Fragen nach Ordnung (82,5%), Sauberkeit (72,0%), Einrichtung (66,4%), Buchungssystem (58,9%) und Verfügbarkeit (65,0%) wurden von je einer Mehrheit mit zufrieden und sehr zufrieden beantwortet.

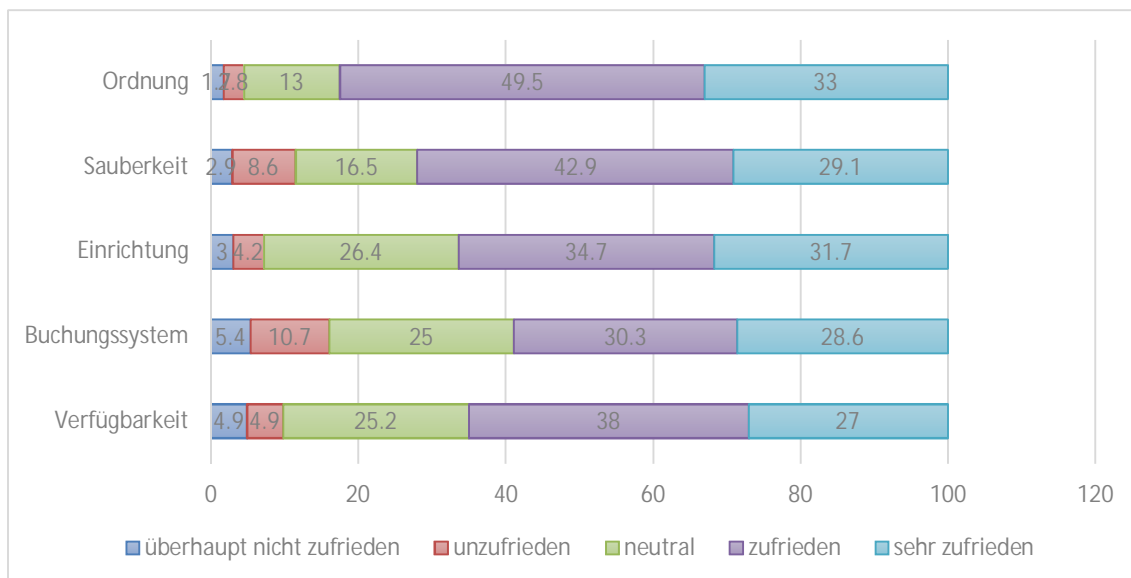


Abbildung 14: Zufriedenheit mit Gemeinschaftsraum-Nutzung

Interpretation der Ergebnisse: Im Grundsatz kann festgehalten werden, dass die Bewohnenden in der Nutzung des Gemeinschaftsraums zufrieden sind. Es wurden dennoch etliche Themen in den Freitext-Fragen nochmals aufgegriffen, welche unter Pos. 4.11 noch behandelt und beleuchtet werden.

4.11 Rückmeldungen und Wünsche der Mietenden

Sämtliche Bewohnende hatten die Möglichkeit, in den drei Freitext-Fragen im Fragebogen ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse anzugeben. Es ging dabei um mögliche Änderungen zur besseren Nutzung der Gemeinschaftsräume, warum der Gemeinschaftsraum nicht genutzt wird und eine allgemeine Frage, ob es zum Thema Gemeinschaftsraum noch eine Rückmeldung seitens Bewohner*in gibt. Die Möglichkeit wurde rege genutzt. Die entsprechenden Zitate aus den Rückmeldungen sind pro Wohnsiedlung aufgegliedert und entsprechen der Objektreihenfolge aus der Tabelle 5 und haben daher keine besondere Gewichtung in deren Reihenfolge erfahren. Die darin erwähnten Schwerpunktthemen werden unter diesem Punkt noch einzeln ausgewertet und diskutiert.

WS Heiligfeld I + II: «Ich habe paar Mal versucht zu mieten, es hat sich niemand gemeldet». «Zu grosse Nähe zur Nachbarschaft, denn diese braucht nicht zu wissen, mit wem und wie ich was feire». «Kinder sind aus dem Haus und selbständig. Ich gehe zu Kindern, Enkeln und Urenkeln». «Unsere Kinder sind noch klein und Gäste an Festen haben alle noch in der Wohnung Platz». «Sehr oft lärmig bis nach Mitternacht. Im Sommer mit offenen Fenstern eine Zumutung für Bewohner*innen, die schlafen wollen». «Ein Gemeinschaftsraum für Partys am Abend gehört meiner Meinung nach nicht in eine

Wohngegend». «Es wäre schön, wenn es nach 22.00 Uhr bei den Partys etwas ruhiger zwischen den Häusern wäre». «Die Akustik im Raum ist minimal und bei einer grösseren Gruppe wird der Lärm im Raum unerträglich».

WS Farbhof: «Wir haben keinen Gemeinschaftsraum». «Ich weiss nicht wo einer ist und ob es überhaupt einen gibt». «Aufrechthaltung der Sauberkeit».

WS Glaubten I - III: «Wir sind oft in der Natur unterwegs. Kindergeburtstagsfeste finden draussen statt». «Am Arbeitsort habe ich ebenfalls Zugang zu grossen Räumen mit Infrastruktur». «Der Raum ist düster und macht mich nicht wirklich an um eine Feier zu gestalten». «Ich finde das Angebot sehr gut und günstig». «Unsere Wohnung ist gross genug». «Ich finde er ist zu nahe an der Hauptstrasse, ich meine für kleine Kinder nicht ideal». «Es wäre super, wenn es Gemeinschaftsräume gibt die mehr als Treffpunkt genutzt sind». «Sieht wie ein Abstellraum aus».

WS Lochergut: «Wir würden den Gemeinschaftsraum gerne nutzen, aber es nicht ganz klar, wie das funktioniert». «Ich kenne das Angebot nicht». «Die Benutzung nur für Bewohner*innen vom Lochergut und keine Fremden». «Es hat am Samstag und Sonntag zu viele auswärtige Jugendliche im Hof vor Gemeinschaftsraum». «Der Raum ist ästhetisch nicht ansprechend». «Bis vor 7 Jahren im Sommer täglich genutzt». «Information zum Raum besser kommunizieren». «Die Verfügbarkeit eines Gemeinschaftsraums für die Anwohner*innen finde ich sinnvoll».

WS Unteraffoltern I + II: «Es kommen viele Leute aus allen Nationen und bringen ganze Horden mit, was nicht immer angenehm ist für uns Bewohner*innen». «Teilweise starke Geruchsmissionen». «Vor einigen Jahren konnten wir den Gemeinschaftsraum am Wochenende bis Mitternacht ohne Probleme nutzen. In der heutigen Zeit darf man nicht länger bleiben». «Frischer Anstrich für angenehmeres Raumgefühl».

WS Heumatt: «Ich wohne direkt über dem Gemeinschaftsraum und mich stört der Lärm der Stühle und Tische». «Es wäre schön, wenn die Benutzer*innen mehr Rücksicht nehmen beim Grillieren von stark gewürztem Bratgut». «Teilweise auch Abfall, der im Eingangsbereich und draussen liegen gelassen wird». «Besser zwei Wohnungen mehr». «Evt. müsste er nicht im Haus drin sein, wo ich wohne». «Lage nicht ideal, zu zentral in Siedlung gelegen». «Manchmal Lärm bis weit nach Mitternacht». «Kein Interesse, gehe lieber Essen oder in den Ausgang». «Partys werden oft extrem laut und stören».

WS Utohof: *«Mir ist nicht bekannt, dass man einen Gemeinschaftsraum in unserer Siedlung buchen kann». «Wir haben einmal angefragt, ob und wie der Gemeinschaftsraum nutzbar ist, doch bekamen wir nie eine Antwort». «An Silvester und Züri-Fäscht ist die Terrasse allen Bewohner*innen zugänglich». «Ich finde es schade, dass man die Gemeinschaftsterrasse nur auf Reservation und für einen Event nutzen kann».*

WS Furttal: *«Die Zusammensetzung der Bevölkerung, die Ansprüche und das Gemeinwesen haben sich geändert. Das Konzept, das vor 50 Jahren entwickelt wurde, funktioniert nicht mehr». «Raumvermietung ist keine Freiwilligenarbeit». «Meine gemeinschaftlichen Aktivitäten finden andernorts statt». «Hervorholen und versorgen der Tische und Stühle zu schwer». «Bis vor zwei Jahren fand jeden Mittwochmorgen ein Siedlungskafi statt, das war gut besucht». «Die Neuzuzüger nehmen nicht mehr am "Morgenkaffee" teil. So wurde mehr oder weniger alles aufgelöst». «Unsere Bedürfnisse haben sich geändert, ich muss keine Kinderpartys mehr organisieren».*

Unteraffoltern III: *«Unser Gemeinschaftsraum entspricht eher einer kleinen Halle (ohne Küche und Nasszelle, Anm. des Verfassers)». «Eine Teeküche für kleine Anlässe». «Zuständigkeiten müssen geregelt sein, wer macht Reinigung, wer ist verantwortlich für Material». «Alle Generationen abholen». «Kostenlose Nutzung (wie bei uns)». «Er ist Gold wert und fördert die Nachbarschaft». «Im Winter muss man Heizstrahler nutzen, das ist energetisch ungünstig».*

WS Tiefenbrunnen: *«Der Raum ist sehr belegt und beliebt. Nur Schallschutz ist leider nicht optimal, gibt immer wieder Reklamationen». «Gemeinschaftsräume sind toll und stärken den Gemeinschaftssinn der Siedlungsbewohner*innen».*

WS Selnau: *«Ein Merkblatt mit allen nötigen Angaben sowie Belegungsplan, Ansprechpersonen etc. wäre hilfreich». «Unsere Wohnung genügt für unsere Bedürfnisse vollauf». «KITA nutzt den Raum, nicht besonders sauber». «Der Gemeinschaftsraum ist mit dem Eingang und der Garderobe einer KITA gekoppelt». «In den Anfangsjahren der Siedlung wurde der Raum regelmässig für Anlässe der Bewohner*innen genutzt. Durch diese Anlässe ist ein Gemeinschaftsgefühl entstanden. Durch die Fluktuation der Bewohnenden änderte sich die Dynamik. Es sind Bewohnende zugezogen, die kein Interesse an Gemeinschaft haben».*

WS Stiglen: *«Gemeinschaftsraum nicht so zentral zwischen den Häusern, sondern am Rand dieser Siedlung wäre besser». «Man sollte in den Nachtstunden auf die*

Allgemeinheit Rücksicht nehmen». «Wenn es im Raum warm wird, werden Fenster und Türen geöffnet und so die Nachbarschaft mit Musik und von lachenden / singenden Personen beschallt». «Lärmschutzmassnahmen nötig, man hört alles, für die Bewohnenden rund um den Raum etwas ungünstig». «Reinigungsmaterial sollte kontrolliert werden».

*WS Werdwies: «Der Raum hat durchgehend grosse Fenster und so haben alle perfekten Einblick in den Raum. Wäre besser, wenn ein Teil mit Sichtschutzfolie beklebt wird». «Es gibt Mieter*innen, die weder Geld für Raummiete noch für die Einladung von Gästen haben». «Für lärmige Veranstaltungen ungeeignet». «Besserer Schallschutz, damit auch Musik gehört werden kann». «Klare Benutzungsregeln. Leute die sich nicht an die Regeln halten, dürfen nicht mehr mieten». «Keine Weitergabe an Bekannte, Mieter*in muss anwesend sein».*

*WS Kronenwiese: «Tische im Freien sollten mehr Schatten haben". "Einerseits wollen die Leute feiern und die Anwohner*innen ihre Ruhe». «Das Angebot, dass es einen Raum hat, finde ich super». «Da ich im Seniorinnenalter bin, würde ich mich höchstens einer Nutzung anschliessen für 60+ Personen». «Je nach Gruppe ist es anderntags vor dem Raum schmutzig». «Ab und zu sehr laut (Musikanlage)». «Bessere Reinigung der Verbraucher*innen oder Kontrolle bei der Abnahme». «Lärmschutz, damit Jugendliche ihn auch nutzen können». «Ich finde, ein Gemeinschaftsraum sollte für die Familien in der Siedlung nichts kosten». «Reinigungsmaterial sollte zur Verfügung gestellt werden». «Die Störung muss behoben werden. In der Wohnsiedlung ist Ruhe / Erholung nötig».*

WS Hornbach: «Im Moment ist die Akustik sehr schlecht im Raum. Durch die hohe Decke hallt es sehr». «Mehr finanzielle Unterstützung der Stadt für den Betrieb wäre schön». «Ein Raum im Hof wäre besser, da der aktuelle Raumstandort auch Passanten anzieht». «Ein Dach im Vorhof wäre noch praktisch und ein Spielplatz der dazugehört». «Gerne Buchung über Verwaltung (neutrale Stelle) und nicht Verein».

Lärm: Aus sämtlichen Wohnsiedlungen kamen Rückmeldungen, dass von Teilnehmenden von Anlässen verursachter Lärm immer wieder zu Reklamationen und Diskussionen bis hin zu einem Polizeiaufgebot führt. Insbesondere fühlen sich die Nachbar*innen in ihrer Nachruhe gestört. Entsprechend kam der Wunsch wiederholt, dass klare Nutzungsregeln und eingeschränkte Nutzungszeiten festgelegt werden. Bereits in den geschlossenen Fragen wurde das Thema Schallschutz mit 85,3% als wichtig bis sehr wichtig bewertet (siehe Pos. 4.7). Auch im Freitext wurde diese Thematik als meist

erwähnter Problempunkt nochmals aufgenommen. Es ist von einer gewissen Verrohung der Gesellschaft die Rede, weniger Respekt im gegenseitigen Umgang und gegenüber den Bedürfnissen anderer. Dies bezieht sich in den allermeisten Fällen auf die Einhaltung der Nachtruhe ab 22.00 Uhr. Entsprechend fühlen sich die Bewohnenden in den Wohnungen, insbesondere in den Nachtstunden in ihrer Lebensqualität eingeschränkt, in dem sie dem offenbar rücksichtslosen Lärm, teils von grossen Personengruppen, am Abend und den Nachtstunden ausgesetzt sind. In vielen Wohnsiedlungen ist während der Nutzung des Gemeinschaftsraumes gemäss den Rückmeldungen nicht an ein konzentriertes Lesen auf dem Balkon oder ein Schlafen mit offenen Fenstern zu denken. Weitere Äusserungen beziehen sich auf die Nutzung des Gemeinschaftsraumes, welcher als kurzzeitige Vergrösserung der Wohnung dienen soll, aber nicht als Discoraum genutzt werden soll, sprich die Lautstärke von Personen und Musik soll der normalen Zimmerlautstärke angepasst sein. Da ist ein Interessentenkonflikt zwischen den Gemeinschaftsraumnutzenden (Wunsch nach Party) und den Bewohnenden (Wunsch nach Ruhe und Wohnkomfort) aufgezeigt worden. Entsprechend werden auch beim Thema Lärmimmissionen Voten laut, dass die Verwaltung intervenieren soll oder präventiv Massnahmen ergreift, dass eine Verbesserung der Wohnqualität eintritt. Mindestens aus einer Wohnsiedlung (WS Werdwies) kamen mehrere Rückmeldung, dass wegen Lärmbelästigungen aus der Gemeinschaftsraum-Nutzung regelmässig die Polizei gerufen werden muss. Früher war in dieser Wohnsiedlung die Nutzung bis nach Mitternacht möglich, ohne dass sich die Bewohnenden sich in Ihrer (Nacht)-Ruhe gestört fühlten, heute ist das nicht mehr möglich, entsprechend musste in dieser Wohnsiedlung die Betriebsgruppe intervenieren und die Betriebszeiten des Gemeinschaftsraums bis maximal um 22.00 Uhr limitieren.

Ordnung und Sauberkeit: Trotz der guten Bewertungen in den Themen Ordnung und Sauberkeit, wurden mehrere Rückmeldungen zur Reinigung gemacht. In erster Linie ob eine Schlussreinigung in die Nutzungspauschale integriert werden könnte oder zumindest in einer gewissen Regelmässigkeit eine Grundreinigung seitens Vermieterin stattfinden kann. Auch wurde eine bessere Abnahme durch die Betriebsgruppe hinsichtlich einer besseren Reinigungskontrolle gewünscht, damit die nachfolgende Partei nicht zuerst Reinigungsarbeiten erledigen muss.

Architektur / Lage Gemeinschaftsraum: In der architektonischen Ausgestaltung des Gemeinschaftsraums ist der Wunsch nach grossen Fenstern, welche geöffnet werden können, vorherrschend. Gleichzeitig soll der Raum vor Blicken geschützt werden können. Sobald wohl Fenster vorhanden sind, diese aber nicht geöffnet werden können und über eine mechanische Lüftung Frischluft in den Gemeinschaftsraum eingeführt wird, entsteht ein schlechtes Raumklima resp. -gefühl. Eine visuelle Abschirmung von den Gemeinschaftsraum-Nutzenden wird gewünscht oder in vorliegenden Örtlichkeiten vermisst. Insbesondere wurde dies auch in der WS Werdwies (Baujahr 2007) erwähnt. In dieser Wohnsiedlung mit 7 Punktbauten ist der Gemeinschaftsraum an zentraler Lage im Sockelgeschoss eines der Punktbauten untergebracht, mit umlaufenden raumhohen Fensterfronten. Man möchte nicht auf den Präsentierteller seine Feste feiern und "alle" anderen sehen, wer mit wem das Fest bestreitet. Auch wird bis hin zum neusten Gemeinschaftsraum (WS Hornbach) die Raumakustik bemängelt und als unangenehm bewertet, sobald die Personenanzahl im Raum erhöht ist. Die Lage des Gemeinschaftsraums wird nicht nur betreffend der Einsichtmöglichkeiten Dritter erwähnt, sondern auch wegen den Lärmimmissionen, welche insbesondere bei Lagen zwischen den Häusergruppen oder -zeilen als eher schwierig betrachtet wird. Es wird weiter mehrmals ein expliziter Partyraum vorgeschlagen, in welchem auch ein Discobetrieb möglich ist, dieser könnte gemäss den Rückmeldungen durchaus auch im Untergeschoss sein. In der WS Tiefenbrunnen wird positiv erwähnt, dass der Zu- und Ausgang zum Gemeinschaftsraum direkt über den öffentlichen Strassenraum möglich ist und die Gästegruppe so nicht die Treppenhaus- und Liftanlage nutzen müssen. Lösungen mit einem Gemeinschaftsraum im Untergeschoss oder Sous-sol mit gleichzeitig schlechter Lage, neben Hauptstrasse und Containeranlage (WS Glaubten I – III) wirken für die Mietenden wenig einladend, es ist unter anderem die Rede von einer Atmosphäre wie in einem Abstellraum. In der WS Glaubten I war der Raum des heutigen Gemeinschaftsraums in seiner ursprünglichen Funktion auch tatsächlich ein Magazin für Krankenmobilen. Entsprechend muss in einer Bestandesliegenschaft bei der Evaluation von möglichen Umnutzungen zu einem Gemeinschaftsraum der räumlichen Aufenthaltsqualität genügend Rechnung getragen werden, damit dieser von den Bewohnenden dann auch geschätzt und genutzt wird. Die Lage neben der Hauptstrasse wurde unter anderem betreffend Sicherheitsbedenken für die Kinder (Glaubten I – III) oder wegen zu wenig Privatsphäre (WS Hornbach) resp. Abgrenzung von Passanten, welche bei Letzterem das Gefühl haben, der Gemeinschaftsraum und dessen Vorbereich sei eine öffentlich zugängliche Einrichtung. Als einziger liegt der Gemeinschaftsraum in

der WS Utohof in einem Attikageschoss eines Hochhauses. Diese Lage wird von den Bewohnenden als attraktiv beurteilt, da man die Aussicht über die Stadt Zürich und die Weitsicht in die Berge geniessen kann, problematisch dabei ist wie bereits erwähnt der Zugang über das Treppenhaus und die Liftanlagen. Die Rückmeldungen aus allen Wohnsiedlungen, welche den Bodenbelag im Gemeinschaftsraum aufgenommen haben, sind zum Schluss gekommen, dass der Boden pflegeleicht und so weit wie möglich das Stuhl- und Tischerücken dämpfen soll.

Technisches Equipment: Aus sechs Wohnsiedlungen (Glaubten, Furttal, Kronenwiese, Hornbach, Heiligfeld, Werdwies und Heumatt) wurde der Wunsch geäussert, das technische Equipment um einen TV und/oder eine Leinwand mit Beamer zu erweitern. Auch wurde eine dimmbare Beleuchtung vorgeschlagen. Weiter wurden Musikanlagen und Discolicht gewünscht, was mit der unter diesem Punkt eingangs erwähnten Lärmproblematik divergiert.

Einrichtung: Wie unter Punkt 4.10 erwähnt, sind die Bewohnenden mit 66,4% zufrieden oder sehr zufrieden mit der Einrichtung. In den Textfeldern wurde mehrfach zurückgemeldet, dass bei der Auswahl von Tisch- und Stuhlmodellen darauf zu achten sei, dass diese zum einen robust aber auch einfach klapp- und stapelbar sein sollen, zum anderen für ein einfacheres Handling über ein geringes Eigengewicht verfügen sollen. Für die Beleuchtung wurde der Wunsch geäussert, dass diese dimmbar sein soll, damit dem Anlass entsprechend ein angenehmes Ambiente geschaffen werden kann. Es gab vereinzelte Stimmen, welche die Anzahl an zur Verfügung stehendem Geschirr, Gläser und Besteck bemängelten, es sei nur mit zwischenzeitlichem Abwasch möglich, ein Dreigangmenu der Gesellschaft servieren zu können. Aus älteren Wohnsiedlungen (aus den 60er und 70er Jahren) mit für die Mietenden steril und ungemütlich wirkenden Gemeinschaftsräumen, ist der Wunsch nach neu gestrichenen Räumlichkeiten, neuem Mobiliar (Tische und Stühle) und Ersatz von Besteck und Geschirr vorhanden. Auf der anderen Seite hat es in der Wohnsiedlung Tiefenbrunnen (Jahrgang 1991) einen Gemeinschaftsraum, welcher gemäss den Rückmeldungen für einen privaten Anlass gut ausgestattet ist; Küche, Toiletten, Musikanlage, Klavier, Tische und Stühle sind vorhanden.

Einige Mietende haben Wünsche für weitere zusätzliche Einrichtungsgegenstände angegeben, welche in der folgenden Tabelle 11 aufgeführt werden, mit der Angabe der jeweiligen Wohnsiedlung, aus welcher der Wunsch eingereicht worden ist.

Wünsche von Mietenden	Wohnsiedlung
Tischtennis-Tisch	Kronenwiese
Töggelikasten	Kronenwiese
mobiler Kühlschrank	Hornbach
Spielsachen für Kinder	Hornbach
Matten für Boden	Tiefenbrunnen
Wandtafel	Kronenwiese
Kinderstühle	Werdwies
Sofa / Lounge	Selnau
Terrassenmöbel	Utohof
Grill	Hornbach Utohof
Garderobe	Unteraffoltern
Staubsauger	Selnau
Kaffeemaschine	Tiefenbrunnen
Werkstatt	Furttal

Tabelle 11: Wünsche von Mietenden für die Ausstattung im Gemeinschaftsraum

Nutzungsgebühr: Die Haushalte von den kommunalen Wohnsiedlungen sind grösstenteils den unteren und mittleren Einkommensschichten zuzuordnen. Aus verschiedenen Wohnsiedlungen kam die Rückmeldung, dass CHF 10.00 – 50.00 pro Anlass für die Nutzung eines Gemeinschaftsraums zu viel ist und das jeweilige Haushaltbudget für Grundbedürfnisse aufgewendet werden muss.

Buchungssystem: Auch bei Thema Buchungssystem waren die Rückmeldungen mit 58,9% in der Mehrheit zufrieden oder sehr zufrieden. Jedoch haben Bewohnende welche angegeben haben, den Gemeinschaftsraum "nie" zu nutzen, die Rückmeldung gemacht, dass sie nicht gewusst haben, dass es überhaupt einen Gemeinschaftsraum in der Wohnsiedlung gibt und/oder wie oder bei wem der Gemeinschaftsraum reserviert werden kann.

Bei diversen Inputs zum Buchungssystem kam der Vorschlag, dieses über eine Onlinelösung zu führen. Von diesem erhoffen sich die Bewohnenden einen besseren und schnelleren Überblick wann der Raum noch genutzt werden kann. Auch sei man mit der Onlinelösung nicht von der Reaktionszeit (WhatsApp oder Email) oder der Erreichbarkeit (Telefon) der für die Buchung zuständigen Person abhängig. Auf der anderen Seite versprechen sich die Bewohnenden, welche eher von der Lärmproblematik betroffen sind, eine frühzeitige Info, wann und von wem der Gemeinschaftsraum genutzt wird und man sich entsprechend vorbereiten oder darauf einstellen kann.

Verwaltung der Gemeinschaftsräume: Es wurde insbesondere die Erreichbarkeit und Reaktionszeit bemängelt aber auch, dass eine Betriebsgruppe, bestehend aus Mietenden

der Wohnsiedlung, gegenüber den anderen Mietparteien nicht immer neutral und objektiv in der Vermietung sei. Entsprechend wurde der Wunsch geäussert, dass der Betrieb und die Vergabe über LSZ als neutrale Stelle zu erfolgen hat.

In den Rückmeldungen von Mitgliedern der Betriebsgruppen wird erwähnt, dass die Arbeit nicht nur dankbar sei, z.B. am Sonntagmorgen von seinen Nachbarparteien eine Nachreinigung nach einem Anlass am Vortag zu verlangen sei alles andere als angenehm. Es wird mehr Sinn nach Sauberkeit und gegenseitiger Rücksicht und mehr Verständnis füreinander gewünscht.

Aus allen Wohnsiedlungen kamen Rückmeldungen, dass neuzugezogene Mietende nicht wissen, dass es überhaupt einen Gemeinschaftsraum gibt, wie er genutzt werden kann, oder nicht genau wissen wie und bei wem eine Anfrage oder Reservation platziert werden kann. Entsprechend wünschen sich die Mietenden ein Informationsschreiben oder Informationen über die Objekthomepage der Wohnsiedlung in welchem die für die Vermietung verantwortliche Person, die Grösse des Gemeinschaftsraumes, die Infrastruktur, die Nutzungsbedingungen sowie die Mietkosten aufgeführt sind. Die Verwaltung der Gemeinschaftsräume wird durch die Betriebsgruppe oder einen Siedlungsverein gewährleistet. Deren Mitglieder führen ihre Mandate im Milizsystem, entsprechend haben sie keine fixen Ansprech- oder Telefonzeiten. Die Mietenden haben jedoch den Anspruch geäussert, dass sie eine direkte Beantwortung oder mindestens eine schnelle Rückmeldung auf Anfragen erhalten wollen. Auch wurde mehrfach moniert, dass auf Anfragen bei der für die Reservation verantwortlichen Person gar keine Antwort kam. Auch dass die Betriebsgruppe aus Mietenden besteht wurde als problematisch betrachtet und birgt Konfliktpotential unter den Mietenden. In einigen Wohnsiedlungen kam die Rückmeldung, dass die für die Vermietung verantwortliche Person zu dominant auftritt, bei der Vergabe des Gemeinschaftsraumes wählerisch sei und entsprechend der Eindruck erweckt wird, dass immer dieselben Mietenden den Zuschlag für die Raumnutzung erhalten. Entsprechend wurde der Wunsch geäussert, die Verwaltung vom Gemeinschaftsraum zu professionalisieren, z.B. über Liegenschaften Stadt Zürich oder als Alternative über ein Online-Buchungssystem zu verfügen, damit eine transparente Vermietung gewährleistet werden kann. Bei Letzterem sehen die Mietenden den Vorteil darin, zum einen sofort zu sehen, ob der Gemeinschaftsraum noch verfügbar ist, wenn man ihn selber braucht, aber auch als Informationstool, damit man im Grundsatz weiss, wann Veranstaltungen geplant sind und z.B. mit Lärmimmissionen zu rechnen ist. Eine

Reservation des Gemeinschaftsraumes sollte den Bewohnenden der Wohnsiedlung vorbehalten sein, oder mindestens sollte eine Mietpartei an einem Anlass anwesend sein.

5. Schlussbetrachtung

5.1 Wesentliche Erkenntnisse und Handlungsansätze

Die aus der Untersuchung erhaltenen Erkenntnisse führen zu unterschiedlichen Handlungsansätzen, welche in diesem Kapitel einzeln erläutert werden.

Wichtigkeit eines Gemeinschaftsraums: Einen Gemeinschaftsraum erachten 82 Prozent der Antwortenden als wichtig bis sehr wichtig für eine Wohnsiedlung. Für neu zu planende kommunale Wohnsiedlungen sollte deshalb ein Gemeinschaftsraum zum Standardraumprogramm gehören.

Strategie für Gemeinschaftsraum: Was ist der Nutzen oder besser für was ist der Gemeinschaftsraum bei Liegenschaften Stadt Zürich resp. für deren Bewohnenden: ein gemeinsamer Raum zum Teilen oder ein Gemeinschaftsraum für die Nachbarschaftsentwicklung?

Die Beantwortung dieser Frage scheint essentiell in der weiteren strategischen Planung für neue Gemeinschaftsräume und für jene, die bereits im Betrieb sind. Im genossenschaftlichen Wohnungsbau suchen die Bewohnenden bewusst ein Wohnumfeld mit gemeinschaftlichen Elementen wie einem Gemeinschaftsraum. Dies ist bei der Mietendenstruktur von LSZ nicht der Fall. Gemäss den Rückmeldungen wird der Gemeinschaftsraum im Moment in 62,5% der Fälle für private Anlässe mit Familienangehörigen und/oder im Freundeskreis genutzt, in nur etwa 20% der Fälle für nachbarschaftliche Siedlungs-Anlässe. Falls Liegenschaften Stadt Zürich den Gemeinschaftsraum als aktiven Treffpunkt für die jeweilige Wohnsiedlung betreiben möchte, müsste von Seiten Liegenschaften Stadt Zürich die Gemeinwesenarbeit aktiv gefördert und der Gemeinschaftsraum für gemeinschaftliche Anlässe bespielt werden. Entsprechend sollten die personellen Ressourcen im Sozialdienst von LSZ geprüft und allenfalls erhöht werden. Für den Betrieb der Gemeinschaftsräume müssten zusätzliche Gelder gesprochen werden.

Der Umstand mit der neuen VGV wird in den nächsten Jahren zu einer erhöhten Fluktuation in kommunalen Wohnungen in der Stadt Zürich führen. In den 19 näher betrachteten Wohnsiedlungen sind gemäss den Siedlungsberichten 2021 von Statistik

Stadt Zürich 311 Wohnungen unterbelegt. Dies wird den demografischen Wandel zu Mietenden mit tiefen steuerbaren Einkommen und die Erhöhung der Anzahl der Bewohnenden in den städtischen Wohnungen in den nächsten Jahren noch beschleunigen. Entsprechend besteht die Gefahr von sozialen Brennpunkten in den Wohnsiedlungen. Daher müsste dieser Sachverhalt in den strategischen Überlegungen der Bewirtschaftung der Wohnsiedlungen und im Sozialdienst von LSZ einfließen und mit der Einbindung des Gemeinschaftsraums eine Basis für eine erfolgreiche integrative Gemeinwesenarbeit geschaffen werden.

Standortwahl des Gemeinschaftsraums in der Wohnsiedlung: Diese ist essentiell, damit er funktioniert und in der Wohnsiedlung auch akzeptiert wird. Es gibt offenbar kein Patentrezept. Eine Lage im Erdgeschoss ist zu bevorzugen. In den Umfragen kam heraus, dass bei Wohnsiedlungen mit zentral gelegenem Gemeinschaftsraum ein peripherer Standort eher als das Richtige angesehen wird und umgekehrt. Die optimale Lage hängt individuell von den jeweiligen Örtlichkeiten und der Architektur einer Wohnsiedlung ab. In der Planung muss der Standort geschickt gewählt werden, damit er als attraktiver Treffpunkt für die Siedlungsgemeinschaft akzeptiert wird, aber auch als Raum ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft genutzt werden kann. Auch sollte der Standort so gewählt werden, dass die Besuchenden die Wohnsiedlung auf peripheren Wegen verlassen können, ohne quer durch eine Anlage gehen zu müssen.

Räumliche Attraktivität vom Gemeinschaftsraum: Der Gemeinschaftsraum sollte eine räumliche Qualität erreichen wie in einer Wohnung. Er soll einladend wirken und als Raum mit hoher Aufenthaltsqualität wahrgenommen werden, in welchem man sich gerne aufhält. Er darf nicht zu gross dimensioniert werden, ansonsten ein schlechtes Raumgefühl entsteht. Bei 88,4% der Anlässe war die Personenzahl maximal 30 Personen. Entsprechend kann eine Raumkapazität von 30 bis 40 Personen als Kenngrösse für die Planung herangezogen werden. Die Nutzung des Gemeinschaftsraums kann als Möglichkeit zur kurzfristigen Vergrösserung der eigenen Wohnfläche verstanden werden und die Nutzenden sollten gegenüber der Nachbarschaft die gleichen Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflichten leben, wie bei der Nutzung der eigenen Wohnung.

Eine Partizipation der Bewohnenden für den Ausbau vom Gemeinschaftsraum könnte geprüft werden um die Akzeptanz und die Nutzung des Gemeinschaftsraums mit der Mitwirkung durch die Bewohnenden zu fördern.

Nutzung des Gemeinschaftsraums: Es wurde in der Untersuchung erkannt, dass die Nutzung des Gemeinschaftsraumes nicht im Zusammenhang mit einem kleinen Wohnflächenverbrauch pro Person zusammenhängt. Vielmehr wurde in der Untersuchung erkannt, dass der Gemeinschaftsraum viel von Mietparteien mit Kindern genutzt und frequentiert wird. Entsprechend kamen auch Rückmeldungen von beschatteten Spieleinrichtungen für die Kinder. Eine örtlich nahe Anbindung an den Spielplatz der Wohnsiedlung oder ein separater Spielbereich für den Gemeinschaftsraum wäre hilfreich, damit die Kinder die Spielgeräte im Aussenbereich in unmittelbarer Nähe zu den Eltern und dem Gemeinschaftsraum nutzen könnten. Empfohlen wird dabei eine Zonierung der Spielgeräte, es sollten mindestens für Kleinkinder im Bereich vom Gemeinschaftsraum einfache Geräte oder z.B. ein Sandkasten geplant und erstellt werden.

Weiter soll geprüft werden, ob einkommensschwache Mietparteien den Gemeinschaftsraum für private Anlässe kostenlos nutzen können.

Raumakustik und Schalldämmung: Neben dem Standort scheinen auch eine gute Schalldämmung, Raumakustik und -lüftung im Zentrum zu stehen. So könnte mit einer guten Raumakustik der Lärmpegel im Raum tiefer gehalten werden und mit einer guten Lüftung besteht weniger das Bedürfnis, während einer Feier Fenster und Türen im Gemeinschaftsraum zu öffnen. Zu diesem Thema wäre sicherlich eine vertiefte Evaluation in den Bestandesliegenschaften von LSZ hilfreich.

In den Freitextfragen kamen insbesondere betreffend Lärm und Ordnung am meisten Rückmeldungen. Insbesondere ersteres konnte als grosses und weit verbreitetes Problem ausgemacht werden. Es kamen auch Rückmeldungen, dass ein Gemeinschaftsraum als Partyraum im Untergeschoss angeordnet werden könnte. Sollten es die räumlichen Gegebenheiten in einer Wohnsiedlung zulassen sollte in der Planungsphase ein Gemeinschaftsraum über zwei Etagen geprüft werden. Im Erdgeschoss könnte der Gemeinschaftsraum konzipiert werden wie er heute in den Wohnsiedlungen bereits vorhanden ist. Über eine interne, aber abtrennbare Verbindung könnte ein Partyraum im Untergeschoss erschlossen sein. Dieser könnte als Discoraum genutzt werden ohne die Bewohnenden zu stören. Die Räume sollten aber auch autonom betrieben werden können, so bestünde die Möglichkeit im Untergeschoss den Raum losgelöst vom Gemeinschaftsraum als Treffpunkt für die Jugendlichen in der Siedlung zu nutzen.

Betriebliche Anpassungen: Es sind viele Rückmeldungen mit dem Inhalt eingegangen, dass in den abgefragten Wohnsiedlungen das Wissen über das Vorhandensein eines Gemeinschaftsraums fehlt. Entsprechend sollte eine grundlegende Kommunikation über das Vorhandensein des jeweiligen Gemeinschaftsraums an die Mietenden mit dem Hinweis im Vordergrund stehen, wo und wie dieser reserviert und für welchen Preis und anderweitigen Bedingungen dieser genutzt werden kann. Auch könnte ein initialer Nachbarschaftsanlass im und um den Gemeinschaftsraum helfen, dessen Bekanntheit zu steigern. Weiter sollte für das Buchungssystem eine für alle Gemeinschaftsräume einheitliche und digitale Lösung gesucht werden.

5.2 Kritik an der Methode

Bei der Erarbeitung des Fragebogens wurde bewusst auf die Abfragung von Alter und Herkunft der Mietparteien verzichtet, da der Fokus auf der eigentlichen Nutzung der einzelnen Haushaltstypen und dem Wohnflächenverbrauch stand. Im Nachhinein wäre die Angabe insbesondere hinsichtlich Herkunft hilfreich gewesen. Haben sich doch eine Grosszahl von Rückmeldungen in den Freitextfragen auf die demografische Veränderung der Bewohnerschaft in den letzten Jahren bezogen und zum einen ein Desinteresse der neuzugezogenen Personen zum Ausdruck gebracht, aber auch die zunehmende grundsätzliche Rücksichtslosigkeit unter den Bewohnenden.

Mit dem demografischen Wandel haben auch die Deutschkenntnisse der Mietparteien abgenommen. Im Nachhinein hätte auch ein initialer Anlass durch den Verfasser im jeweiligen Gemeinschaftsraum den Rücklauf der Fragebogen noch mehr gesteigert. Mit einem Apéro wäre man so eher an jene Mietparteien gelangt, welche der deutschen Sprache nicht ausreichend mächtig sind, um einen Fragebogen zu verstehen und auszufüllen. Diese Mietparteien konnten mit dieser Umfrage vermutlich mehrheitlich nicht abgeholt werden. Der finanzielle und zeitliche Aufwand mit den 15 Anlässen wäre aber um ein mehrfaches grösser gewesen, als die Fragebogen ohne weitere Aktionen über die Briefkästen zu verteilen. Ob die allfällige Mehrrücksendungen den Zusatzaufwand qualitativ und quantitativ gerechtfertigt hätten, bleibt daher zu bezweifeln.

Der Anteil an Mietparteien, die angegeben haben den Gemeinschaftsraum "nie" zu nutzen, ist in der vorliegenden Untersuchung mit 45,7% hoch. In einer folgenden Untersuchung müssten die Fragestellungen mehr auch auf diese Mietparteien ausgerichtet sein. So kann konkret abgeholt werden, was für Angebote, Massnahmen und Einrichtungen zu einer Nutzung führen würden.

5.3 Ausblick

Diese Abschlussarbeit hatte das Ziel, die Nutzung der Gemeinschaftsräume und die Bedürfnisse der Bewohnenden von kommunalen Wohnsiedlungen der Stadt Zürich zu analysieren, damit für die Planung neuer Gemeinschaftsräume aber auch für den Betrieb bestehender Gemeinschaftsräume nachhaltige Optimierungen erkannt werden können. Um weitere fundierte Grundlagen zu erhalten, müssen die empirischen Untersuchungen qualitativ wie quantitativ weitergeführt werden. Da in den bestehenden Wohnsiedlungen die Problemstellungen nicht einheitlich sind, sollten die einzelnen Situationen pro Wohnsiedlung gesondert oder wo möglich gruppiert weiter untersucht werden. Ein weiterer Mehrwert an Informationen und Erkenntnissen kann erreicht werden, wenn die Untersuchungen auch auf die verschiedenen Generationen in einer Hausgemeinschaft fokussiert werden, damit für alle Zielgruppen ein attraktiver Sozialraum innerhalb einer Wohnsiedlung entstehen kann.

Aus heutiger Sicht scheint das Potential der Gemeinschaftsräume bei Weitem nicht ausgeschöpft zu sein. Dies muss Seitens Liegenschaften Stadt Zürich aktiv begleitet und gefördert werden. In der Entwicklung von neuen Wohnsiedlungen soll der Fokus mehr auf die sozialen Räume, insbesondere den Gemeinschaftsraum gelegt werden, damit ein wichtiger Grundstein für ein attraktives, gemeinsames Siedlungsleben gelegt wird.

Literaturverzeichnis

- Age-Stiftung (2015) Age-Dossier. Gemeinschaftsräume für alle Generationen.
Gefunden unter: https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2015.pdf
- Atteslander P. (2010). Methoden der empirischen Sozialforschung. 13. Auflage. Berlin: E. Schmidt Verlag
- Beck S. (2021). Wohnen als sozialräumliche Praxis. Zur subjektiven Bedeutung von Gemeinschaftlichem Wohnen im Kontext sozialen Wandels. Wiesbaden: Springer-Verlag GmbH
- Braches-Chyrek R. (2019). Soziale Arbeit – die Methoden und Konzepte. Opladen: Verlag B. Budrich
- Diekmann A. (2020). Empirische Sozialforschung Grundlagen Methoden Anwendungen. 13. Auflage. Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag
- Harlander T. (2015). Soziale Mischung oder Auseinanderdriften der Stadtgesellschaft?. In Ch. Mäckler & W. Sonne, (Hrsg.). *Stadtleben statt Wohnen* (S. 103 - 114). Zürich: Niggli Verlag
- Kuhn G. (2012). Reurbanisation der Städte: Zwischen Aufwertung und Verdrängung (Gentrifizierung). In T. Harlander & G. Kuhn, (Hrsg.). *Soziale Mischung in der Stadt* (S. 324 – 339). Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung und Stuttgart: K. Krämer Verlag.
- Kuhn G. & Harlander T. (2012). Gemeinschaftliches Wohnen – gestern und heute. In Ch. Schittich, (Hrsg.). *Best of: Wohnen* (S. 12 – 15). München: DETAIL
- Langhoff Jutta (2018). Sharing Angebote im urbanen Wohnungsmarkt – Konzepte und Erfahrungen (Abschlussarbeit). Gefunden unter https://www.curem.uzh.ch/dam/jcr:869e6d2b-785f-4ee6-aebacc3150596ba6/Langhoff_Jutta_AbAr_Lg_17-18_web.pdf
- Menzl M. (2020). Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften. In O. Depenheuer, E. Hertzsch & M. Voigtländer, (Hrsg.). *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*. (S. 287 - 296). Berlin: Springer-Verlag GmbH
- Sonne W. (2015). Einführung Stadtleben statt Wohnen. Die soziale und funktionale Mischung. In Ch. Mäckler & W. Sonne (Hrsg.). *Stadtleben statt Wohnen* (23 – 36). Zürich: Niggli Verlag
- Scholl A. (2018). Die Befragung. 4. Auflage. Konstanz: UVK Verlagsgesellschaft mbH

Stadt Zürich Finanzdepartement (2021). Strategische Planung des Finanzdepartements 2021-2024. Grundsätze und Handlungsfelder. Zürich: Stadt Zürich Gefunden unter: https://www.stadt-zuerich.ch/epaper/FD/FD_DS/FD_Strategische_Planung_2021_output/web/html5/index.html?pn=71

Stadt Zürich Gemeinderat (2018, 11. April). Liegenschaftenverwaltung, Neuerlass der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) Gefunden unter <https://www.gemeinderat-zuerich.ch/geschaeft/detailansicht-geschaeft?gId=831568bd-5f3d-4ae5-af17-6ef4eef4e288>

Stadt Zürich Liegenschaften (2020). Erstvermietungskonzept Wohnsiedlung Hornbach. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Politik & Recht (ohne Datum). Gemeindeabstimmung 27. November 2011, 3. Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung: «Gegenvorschlag des Gemeinderats zu drei Volksinitiativen». Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/archiv_abstimmungen/vergangene_termine/111127/resultate.html?path=sg_resultate_vorlage1003&context=standalone

Stadt Zürich Stadtentwicklung (2021). Sozialräumliches Monitoring im Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Stadtrat (2019, 6. März). Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich. Gefunden unter [file://szh.loc/lsz/users/lszbh3q5/Download/StZH_STRB_2019_0167%20\(7\).pdf](file://szh.loc/lsz/users/lszbh3q5/Download/StZH_STRB_2019_0167%20(7).pdf)

Stadt Zürich Statistik (ohne Datum a) Wohnungsbestand. Gefunden unter <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/gebaeude-wohnungen/wohnungsbestand.html>

Stadt Zürich Statistik (ohne Datum b) Bevölkerung. Gefunden unter <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung.html>

Stadt Zürich Statistik (ohne Datum c). Bauliche Verdichtung aktuell. Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2020-04-07_Bauliche-Verdichtung-aktuell.html

Stadt Zürich Statistik (2021, 30. November). Medienmitteilung Stadtzürcher Bevölkerung wächst weiter. Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2021/november/211130a.html

Stadt Zürich Statistik (2022a). Siedlungsbericht 2021. LSZ Heiligfeld II. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022b). Siedlungsbericht 2021. LSZ Heiligfeld III. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022c). Siedlungsbericht 2021. LSZ Farbhof. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022d). Siedlungsbericht 2021. LSZ Glaubten I. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022e). Siedlungsbericht 2021. LSZ Glaubten II. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022f). Siedlungsbericht 2021. LSZ Lochergut. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022g). Siedlungsbericht 2021. LSZ Unteraffoltern II. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022h). Siedlungsbericht 2021. LSZ Glaubten III. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022i). Siedlungsbericht 2021. LSZ Unteraffoltern I. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022j). Siedlungsbericht 2021. LSZ Heumatt. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022k). Siedlungsbericht 2021. LSZ Utohof. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022l). Siedlungsbericht 2021. LSZ Furttal. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022m). Siedlungsbericht 2021. LSZ Unteraffoltern III. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022n). Siedlungsbericht 2021. LSZ Tiefenbrunnen. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022o). Siedlungsbericht 2021. LSZ Selnau. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022p). Siedlungsbericht 2021. LSZ Stiglen. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022q). Siedlungsbericht 2021. LSZ Werdwies. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022r). Siedlungsbericht 2021. LSZ Kronenwiese. Zürich: Stadt Zürich

Stadt Zürich Statistik (2022s). Mietpreise. Zürich: Stadt Zürich Gefunden unter:
<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/mietpreise/mietpreise-strukturhebung.html>

Tiggemann F., Ecke Ch. & Strassheimer P. (2004). Public Real Estate Management am Beispiel des Bau- und Liegenschaftsbetriebs Nordrhein-Westfalen. In K.-W. Schulte & W. Schäfers (Hrsg.). *Corporate Real Estate Management* (S. 459-487). 2. Auflage. Köln: Müller

Zimmerli Joëlle (2016). Akzeptanz städtische Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich: Vorstellungen von öffentlichem Raum und grossen Überbauungen. 3.Studie: Gefunden unter <https://zimraum.ch/publikation/akzeptanz-staedtischer-dichte-2016/>

Zimmerli Joëlle (2018). Akzeptanz städtische Dichte. Erwartung und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Vorstellungen von öffentlichem Raum und grossen Überbauungen. 4.Studie: Gefunden unter <https://zimraum.ch/publikation/akzeptanz-staedtischer-dichte-2018/>

Anhang 1 Fragebogen



Universität
Zürich

CUREM – Center for Urban &
Real Estate Management

Fragebogen zu den Gemeinschaftsräumen von Liegenschaften Stadt Zürich

Personalien

Name: _____ (Angabe freiwillig)

Adresse: _____ (Angabe freiwillig)

1. Wie viele Zimmer hat ihre Wohnung?

- 1 oder 1.5 Zimmer-Wohnung
- 2 oder 2.5 Zimmer-Wohnung
- 3 oder 3.5 Zimmer-Wohnung
- 4 oder 4.5 Zimmer-Wohnung
- 5 oder 5.5 Zimmer-Wohnung
- Sonstige _____

2. Wie viele Personen wohnen in Ihrer Wohnung?

- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 Personen
- Sonstige _____

3. Welches ist Ihr Haushalttyp

- Einpersonenhaushalt
- Paar
- Familie
- Alleinerziehend
- WG
- Andere _____

4. Wie oft nutzen Sie den Gemeinschaftsraum in Ihrer Siedlung?

- Nie *
- 1 Mal pro Jahr
- 2 - 5 Mal pro Jahr
- Mehr als 5 Mal pro Jahr
- Kommentar _____

*falls Sie Gemeinschaftsraum nicht nutzen wollen, weiter zu Frage 15

5. Für welche Anlässe nutzen Sie den Gemeinschaftsraum? Mehrfachantworten möglich

	Nein	JA
Geburtsfesten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Familienfeste	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Für Sitzungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachbarschaftsfeste	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nur wenn ich eingeladen bin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige _____		

6. Wie viele Personen sind an ihrem Anlass im Durchschnitt dabei?

1 – 5 Personen	<input type="checkbox"/>
6 – 10 Personen	<input type="checkbox"/>
11 – 20 Personen	<input type="checkbox"/>
21 – 30 Personen	<input type="checkbox"/>
Mehr als 30 Personen	<input type="checkbox"/>
Sonstige _____	<input type="checkbox"/>

7. In welcher Jahreszeit nutzen Sie den Gemeinschaftsraum am meisten?

Winter	<input type="checkbox"/>
Frühling	<input type="checkbox"/>
Sommer	<input type="checkbox"/>
Herbst	<input type="checkbox"/>
Ganzes Jahr	<input type="checkbox"/>
Sonstige _____	<input type="checkbox"/>

8. An welchen Wochentagen nutzen Sie den Gemeinschaftsraum am meisten? (Mehrfachantworten möglich)

Montag	<input type="checkbox"/>
Dienstag	<input type="checkbox"/>
Mittwoch	<input type="checkbox"/>
Donnerstag	<input type="checkbox"/>
Freitag	<input type="checkbox"/>
Samstag	<input type="checkbox"/>
Sonntag	<input type="checkbox"/>

9. Weshalb nutzen Sie den Gemeinschaftsraum?

	(1) - sehr unwichtig	(2) - unwichtig	(3) - neutral	(4) - wichtig	(5) - sehr wichtig
Wohnung zu klein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich will keine Gäste in Wohnung haben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu grosse Personengruppe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu viele Kinder in Gruppe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In Siedlung einfach zu finden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige Gründe _____					

10. Welche Ausstattung ist Ihnen im Gemeinschaftsraum wichtig?

	(1) - sehr unwichtig	(2) - unwichtig	(3) - neutral	(4) - wichtig	(5) - sehr wichtig
Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tische und Stühle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bühne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beleuchtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pflanzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sonstige Ausstattung, die ich mir wünschen würde: _____

11. Sind Sie mit folgenden Aspekten in der Nutzung des Gemeinschaftsraums zufrieden?

	(1) - überhaupt nicht zufrieden	(2) - nicht zufrieden	(3) - neutral	(4) - zufrieden	(5) - sehr zufrieden
Ordnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauberkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einrichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buchungssystem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sonstige _____

12. Wie sollte der Gemeinschaftsraum architektonisch idealer Weise gestaltet sein?

	(1) - sehr unwichtig	(2) - unwichtig	(3) - neutral	(4) - wichtig	(5) - sehr wichtig
Ein grosser Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Möglichkeit in kleine Räume zu unterteilen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grosse Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sichtschutz (z.B. Rolläden oder Vorhänge)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Farbige Wände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schallschutz (damit Wohnungen nicht gestört werden von Partylärm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sonstige Gestaltungswünsche _____

13. Wo soll ein Gemeinschaftsraum in einer Siedlung idealer Weise sein?

	(1) - sehr unwichtig	(2) - unwichtig	(3) - neutral	(4) - wichtig	(5) - sehr wichtig
Im Erdgeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Im Dachgeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pavillon, z.B. im Hof einer Siedlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dezentral, z.B. am Rand einer Siedlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Im Untergeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Braucht es einen Gemeinschaftsraum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sonstige _____

14. Persönliches Feedback

Was müsste Ihrer Meinung nach im Gemeinschaftsraum Ihrer Siedlung geändert werden, damit Sie ihn besser nutzen könnten (auf baulicher aber auch organisatorischer Ebene)?

15. Nur wenn Frage 4 mit "Nie" beantwortet worden ist

Warum nutzen Sie den Gemeinschaftsraum nicht?

16. Gibt es sonst noch etwas, was Sie uns zum Thema Gemeinschaftsraum mitteilen möchten?

Der Fragebogen kann bis am 31. Mai 2022 im Briefkasten vom Hauswartbüro in Ihrer Wohnsiedlung abgegeben werden.

Ich danke Ihnen bereits im Voraus für Ihre Zeit und Bemühungen, für das Ausfüllen des Fragebogens.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter 044 412 53 99 oder roman.voelkle@zuerich.ch.

Freundliche Grüsse
Roman Völkle

Anhang 2 Auswertung Fragebogen

Frage 1 Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung?

29	1 oder 1.5 Zimmer-Wohnung
68	2 oder 2.5 Zimmer-Wohnung
115	3 oder 3.5 Zimmer-Wohnung
106	4 oder 4.5 Zimmer-Wohnung
33	5 oder 5.5 Zimmer-Wohnung
6	6 und mehr Zimmer-Wohnung
357	

Frage 2 Wie viele Personen wohnen in ihrer Wohnung

98	1 Person
77	2 Personen
69	3 Personen
71	4 Personen
28	5 Personen
14	6 Plus Personen
357	

Frage 3 Welches ist ihr Haushaltstyp

98	Einpersonenhaushalt
53	Paar
165	Familie
31	Alleinerziehend
10	WG
357	

Frage 4 Wie oft nutzen Sie den Gemeinschaftsraum in Ihrer Siedlung?

163	Nie
100	1 Mal pro Jahr
70	2 - 5 Mal pro Jahr
24	Mehr als 5 Mal pro Jahr
357	

Frage 5 Für welche Anlässe nutzen Sie den Gemeinschaftsraum?

131	Geburtstage
105	Familie
41	Sitzungen
77	Nachbarschaftsanlässe
24	nur wenn eingeladen
378	

Frage 6 **Wie viele Personen sind an Ihrem Anlass im Durchschnitt dabei?**

18	1 - 5 Personen
33	6 -10 Personen
89	11 - 20 Personen
50	21 - 30 Personen
25	über 30 Personen
<hr/>	
215	

Frage 7 **in welcher Jahreszeit nutzen Sie den Gemeinschaftsraum am meisten?**

42	Winter
45	Frühling
54	Sommer
37	Herbst
<hr/>	
178	

Frage 8 **An welchen Wochentagen nutzen Sie den Gemeinschaftsraum am meisten?**

19	Montag
14	Dienstag
15	Mittwoch
15	Donnerstag
68	Freitag
156	Samstag
90	Sonntag
<hr/>	
377	

Nutzung Gemeinschaftsraum in Abhängigkeit des Haushaltstyps

	Total	Nie	1x / Jahr	2 - 5x / Jahr	>5x / Jahr
WG	10	6	3	0	1
Alleinerziehend	31	13	11	6	1
Familie	165	51	59	45	10
Paar	53	29	12	8	4
Einpersonenhaushalt	98	64	15	11	8
Total	357	163	100	70	24

	Nutzung "Nein"	Nutzung "Ja"	
6 - 8 Personenhaush.	28.6	71.4	100
5 Personenhaushalt	39.3	60.7	100
4 Personenhaushalt	18.3	81.7	100
3 Personenhaushalt	40.6	59.4	100
2 Personenhaushalt	55.8	44.2	100
1 Personhaushalt	65.3	34.7	

	1x / Jahr	2-5x / Jahr	>5x / Jahr
6 - 8 Personenhaush.	20	40	40
5 Personenhaushalt	47.06	47.06	5.88
4 Personenhaushalt	44.82	48.28	6.9
3 Personenhaushalt	70.73	21.95	7.32
2 Personenhaushalt	58.8	29.4	11.8
1 Personhaushalt	44.1	32.4	23.5

Frage 9 Weshalb nutzen sie den Gemeinschaftsraum

	sehr unwichtig	unwichtig	neutral	wichtig	sehr wichtig
In Siedlung einfach zu finden	18	15	42	32	28
zu viele Kinder in der Gruppe	24	15	30	31	34
zu grosse Personengruppe	5	4	15	53	76
ich will keine Gäste in WHG	48	30	28	20	13
Wohnung zu klein	18	12	26	39	57

Frage 10 Ausstattung des Gemeinschaftsraums

	sehr unwichtig	unwichtig	neutral	wichtig	sehr wichtig
Pflanzen	52	39	45	15	17
Beleuchtung	4	15	41	56	58
Bühne	37	43	54	22	12
Tische und Stühle	0	2	8	39	148
Toilette	0	3	8	25	163
Küche	1	4	15	44	134

Frage 11 Wie zufrieden sind die Mietenden mit der Nutzung des Gemeinschaftsraums

	überhaupt nicht zufrieden	unzufrieden	neutral	zufrieden	sehr zufrieden
Verfügbarkeit	8	8	41	62	44
Buchungssystem	9	18	42	51	48
Einrichtung	5	7	44	58	53
Sauberkeit	5	15	29	75	51
Ordnung	3	5	23	87	58

Frage 12 Architektonische Gestaltung des Gemeinschaftsraums

	sehr unwichtig	unwichtig	neutral	wichtig	sehr wichtig
Schallschutz	4	5	19	57	105
farbige Wände	37	48	53	24	14
Sichtschutz	11	19	46	68	35
grosse Fenster	9	17	50	64	44
Räume unterteilen	34	47	54	33	12
ein grosser Raum	2	4	20	71	96

Frage 13 Wo soll der Gemeinschaftsraum in einer Siedlung sein

	sehr unwichtig	unwichtig	neutral	wichtig	sehr wichtig
Untergeschoss	56	38	46	14	12
Dezentral	22	29	58	35	22
Pavillon	11	22	58	50	32
Dachgeschoss	48	39	49	17	15
Erdgeschoss	1	7	27	57	98
Utohof					
Dachgeschoss	1	1	6	1	3
Heiligfeld Pavillon	1	1	2	3	5

Braucht es einen Gemeinschaftsraum?

sehr unwichtig	11
unwichtig	5
neutral	13
wichtig	14
sehr wichtig	118

Anhang 3 Impressionen Wohnsiedlungen mit dazugehörigem Gemeinschaftsraum

Quelle: Roman Völkle (2022)



WS Heiligfeld II



Gemeinschaftsraum WS Heiligfeld II



WS Heiligfeld III (Zugang zu Gemeinschaftsraum WS Heiligfeld II)



WS Farbhof



Gemeinschaftsraum WS Farbhof



WS Glaubten I



Gemeinschaftsraum WS Glaubten I



WS Glaubten II (Zugang zu Gemeinschaftsraum WS Glaubten I)



WS Lochergut



Gemeinschaftsraum WS Lochergut



WS Unteraffoltern II



Gemeinschaftsraum WS Unteraffoltern II



WS Glaubten III (Zugang zu Gemeinschaftsraum WS Glaubten I)



WS Unteraffoltern I (Zugang zu Gemeinschaftsraum WS Unteraffoltern II)



WS Heumatt



Gemeinschaftsraum WS Heumatt



WS Utohof



Gemeinschaftsraum WS Utohof



WS Furttal



Gemeinschaftsraum WS Furttal



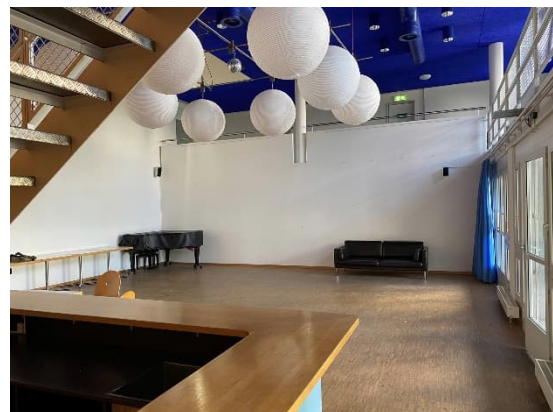
WS Unteraffoltern III



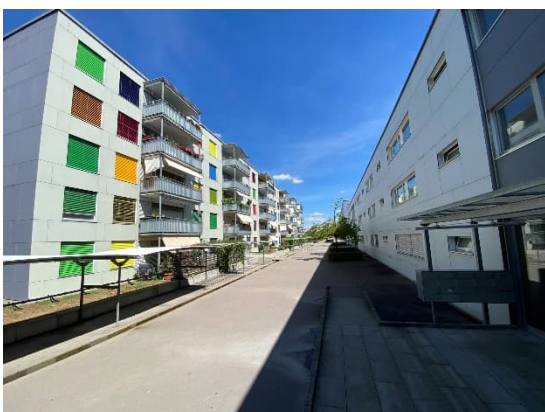
Gemeinschaftsraum Unteraffoltern III



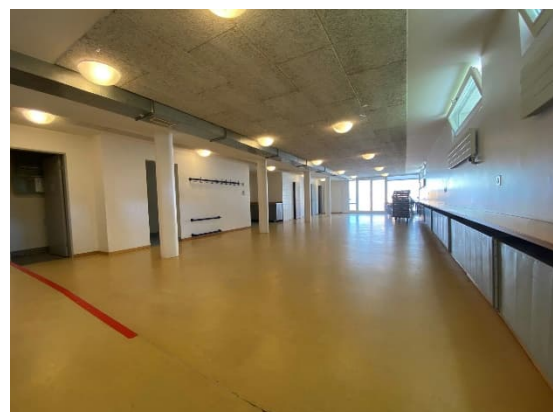
WS Tiefenbrunnen



Gemeinschaftsraum WS Tiefenbrunnen



WS Stiglen



Gemeinschaftsraum WS Stiglen



WS Selnau



Gemeinschaftsraum WS Selnau



WS Werdwies



Gemeinschaftsraum WS Werdwies



WS Kronenwiese



Gemeinschaftsraum WS Kronenwiese



WS Hornbach



Gemeinschaftsraum WS Hornbach

Anhang 4 Liegenschaften Stadt Zürich, alle Wohnsiedlungen (Stand 06/2022)

Wohnsiedlung	Stadtkreis	Baujahr	WHG'en	eigener GMR
WS Limmat I	Kreis 5	1907	253	nein
WS Riedtli	Kreis 6	1919	291	nein
WS Rebhügel	Kreis 3	1919	129	nein
WS Zurlinden	Kreis 3	1919	178	nein
WS Nordstrasse	Kreis 10	1920	146	nein
WS Sihlfeld	Kreis 4	1920	72	nein
WS Birkenhof	Kreis 9	1926	101	nein
WS Erismanhof	Kreis 4	1927	170	nein
WS Bullingerhof	Kreis 4	1931	223	nein
WS Au	Kreis 12	1941	17	nein
WS Herbstweg	Kreis 12	1947	52	nein
WS Heiligfeld I	Kreis 3	1948	127	nein
WS Heiligfeld II	Kreis 3	1950	71	ja
WS Heiligfeld III	Kreis 3	1954	151	nein (Zugang WS H II)
WS Manegg	Kreis 3	1955	75	nein
WS Farbhof	Kreis 9	1957	144	ja
WS Leimgrübel	Kreis 11	1958	189	nein
WS Luggweg	Kreis 9	1960	148	nein
WS Luchwiese	Kreis 12	1961	72	nein
WS Glaubten I	Kreis 11	1961	131	ja
WS Hardau I (<i>Abbruch 2022</i>)	Kreis 4	1964	80	nein
WS Glaubten II	Kreis 11	1965	38	nein (Zugang WS G I)
WS Lochergut	Kreis 4	1966	345	ja
WS Döltschihalde	Kreis 3	1968	144	nein
WS Ueberland	Kreis 12	1968	32	nein
WS Unteraffoltern II	Kreis 11	1968	236	ja
WS Salzweg	Kreis 9	1969	130	nein
WS Würzgraben	Kreis 9	1969	30	nein
WS Glaubten III	Kreis 11	1969	118	nein (Zugang WS G I)
WS Glatt I	Kreis 12	1969	44	nein
WS Unteraffoltern I	Kreis 11	1970	72	nein (Zugang WS UA II)
WS Paradies	Kreis 2	1971	220	nein
WS Kehlhof	Kreis 3	1972	52	nein
WS Heumatt	Kreis 11	1972	141	ja
WS Utohof	Kreis 3	1973	151	ja
WS Heuried	Kreis 3	1975	145	nein
WS Saatlenzelg	Kreis 12	1976	32	nein
WS Hardau II	Kreis 4	1978	570	nein
WS Furttal	Kreis 11	1980	181	ja
WS Grossacker	Kreis 2	1981	79	nein
WS Unteraffoltern III	Kreis 11	1981	62	ja
WS Kürberghang	Kreis 10	1983	21	nein
WS Sydefädeli	Kreis 10	1983	66	nein
WS Limmat II	Kreis 5	1985	146	nein

WS Tiefenbrunnen	Kreis 8	1991	102	ja
WS Selnau	Kreis 1	1994	64	ja
WS Bienenstrasse	Kreis 4	1997	20	nein
WS Stiglen	Kreis 11	2001	70	ja
WS Werdwies	Kreis 9	2007	152	ja
WS Kronenwiese	Kreis 6	2016	99	ja
WS Herdern	Kreis 4	2021	46	nein
WS Hornbach	Kreis 8	2021	125	ja
Wohnsiedlungen in Bau oder Planung				
WS Eichrain	Kreis 11	2023	126	ja
WS Letzi	Kreis 9	2024	81	ja
WS Hardau I (Ersatzneubau)	Kreis 4	2024	122	ja
WS Leutschenbach	Kreis 11	2025	369	ja
WS Tramdepot Hard	Kreis 5	2025	193	ja
WS Salzweg (Ersatzneubau)	Kreis 9	2027	k.A.	ja

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Evaluation von Gemeinschaftsräumen in Wohnsiedlungen der Stadt Zürich“ 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.

Schöfflisdorf, den 03.09.2022

Roman Völkle