

HAMASIL-Stiftung  
Zürich

## **Wohnen in «Zürich-West» Eine Potenzialabschätzung**

Schlussbericht  
30. Juni 2002

**PROJEKT-NR.** 20012 (8811)

**BESTELLER** HAMASIL-Stiftung  
Hardstrasse 235  
CH-8005 Zürich  
Tel. 01 448 40 40  
Fax. 01 448 40 44

**KONTAKTPERSON** Herr Martin Seiz

**ERSTELLER** Wüest&Partner AG  
Rauminformation  
Gotthardstrasse 6  
CH-8002 Zürich  
Tel. 01 289 90 00  
Fax 01 289 90 01  
mail@wuestundpartner.com  
http://www.wuestundpartner.com

**PROJEKTLEITUNG** Martin Hofer, dipl. Arch. ETH/SWB

**BEARBEITUNG** Stefan Meier, dipl. Arch ETH  
Jürg Mosimann, lic. rer. pol.  
Jazmin Seijas, lic. phil.

**ZEITRAUM** September 2001 bis Juni 2002

Wüest&Partner schafft Entscheidungsgrundlagen in den Bereichen Bau- und Immobilienmarkt, Raum- und Siedlungsplanung.

Die Tätigkeitsfelder umfassen u.a. Standort-Evaluationen, Projekt-Beurteilungen, Strategie- und Massnahmenplanungen, Marktanalysen, Marketingkonzepte, Wirtschaftlichkeitsstudien, Expertisen zur Immobilien-Portefeuille-Bewirtschaftung, Perspektiven über die Baumarkt-, Immobilienmarkt- und Siedlungs-Entwicklung, über wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen.

Die Firma Wüest&Partner verfügt über umfassende Datenbanken, analytische Modelle und EDV-unterstützte Informationssysteme.

Der Mitarbeiterstab setzt sich aus den Fachbereichen Ingenieurwesen, Architektur, Ökonomie, Raumplanung, Politologie, Geschichte, Soziologie und Informatik zusammen.

Auftraggeber sind öffentliche und private Unternehmungen und Organisationen, die sowohl auf methodisch solide abgestützte Lösungen mit konsequenten Entscheidungsgrundlagen als auch auf eine prägnante und klare Aufbereitung der Ergebnisse in Wort und Bild Wert legen.

## **Vorwort der Auftraggeberin**

Gestern war «Zürich-West» vor allem ein Industriegebiet.  
Heute ist «Zürich-West» im Umbruch, ein riesiger Bauplatz.  
Was wird «Zürich-West» morgen sein?

Die Hamasil-Stiftung hat ihren Sitz in Zürich-West. Sie unterstützt Bemühungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Stiftung möchte dazu beitragen, dass «Zürich-West» – im Sinne der lokalen Agenda 21 – zu einem zukunftsweisenden, nachhaltig gestalteten Stadtquartier mit einer dichten Mischung verschiedener Nutzungsarten wird.

Wohnen ist für ein zukunftsfähiges Quartier von zentraler Bedeutung. Dies geht auch aus dem nachfolgenden Beitrag von Prof. Alain Thierstein hervor.

Die Stiftung hat Wüest&Partner beauftragt, abzuklären, wo in «Zürich-West» Handlungsspielraum für zusätzliche Wohnraumangebote besteht.

Die vorliegende Studie soll die Diskussion um das Thema Wohnen in «Zürich-West» anregen und aufzeigen, dass ein «wohnliches» Stadtquartier für alle Beteiligten von Nutzen ist.

Es ist zu wünschen, dass sich das heutige Trendquartier im Interesse der heutigen und zukünftigen Bewohner, der Grundeigentümer und Investoren und der Stadt Zürich zu einem zukunftsfähigen Stadtteil entwickelt.

Der Prozess läuft, es ist die Aufgabe aller Beteiligten, diesen im Hinblick auf unsere künftigen Generationen nachhaltig zu gestalten.

HAMASIL-Stiftung

M. Seiz

## Vorwort von Prof. Dr. Alain Thierstein

### **Nachhaltige Stadtentwicklung in «Zürich-West». Ein Ausblick**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Die Verfügbarkeit von Wohnraum sowie die Qualität des Wohnumfeldes tragen wesentlich zur Befriedigung dieses Bedürfnisses bei. Die Studie von Wüest&Partner setzt ausdrücklich an diesem Punkt an und zeigt uns überzeugend auf, welche Potenziale an Wohnraum das Stadtquartier «Zürich-West» bietet. Die vorliegende Studie spinnt den Faden jedoch unausgesprochen weiter und verweist auf die für «Zürich-West» übergeordnete Leitvorstellung der nachhaltigen Stadtentwicklung. Die im März 2002 vom Amt für Städtebau publizierten „Leitlinien für die planerische Umsetzung des Entwicklungskonzepts «Zürich-West»“ zeigen die Zielrichtung auf: «Nachhaltigkeit als Prinzip bestimmt alles Wirken.» Die Stadt Zürich will mit diesen Leitlinien helfen, den attraktiven «Nutzungscocktail» zur Geltung zu bringen, «der in diesem Entwicklungsgebiet möglich ist.»

Dem ist beizupflichten, doch darf nicht ausser acht gelassen werden, dass das Konzept der nachhaltigen Entwicklung einiges kostet, sich andererseits auch auszahlen kann. Die sogenannte Brundtland-Kommission hat 1987 in ihrem Abschlussbericht die Nachhaltigkeit so definiert: «Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, welche weltweit die heutigen Bedürfnisse zu decken vermag, ohne für künftige Generationen die Möglichkeit zu schmälern, ihre eigenen Bedürfnisse zu decken.» Übertragen auf Stadtentwicklung im allgemeinen und auf «Zürich-West» im speziellen kommt dem Wohnen in all seinen Facetten eine zentrale Stellung zu.

Wer heute etwas auf sich hält, kann rechnen; nachhaltige Entwicklung ist ein Konzept, das sich auszahlt. Wüest&Partner kommen daher in der vorliegenden Untersuchung zu einer aufschlussreichen Erkenntnis: «Mit zunehmender Wohnnutzung gewinnt das Quartier an Attraktivität und die Preise für Wohnnutzungen sollten somit steigen.» Investoren können rechnen. Grosse Immobilieninvestoren lernen, ihren Bestand an Liegenschaften so zusammen zu stellen, dass der durchschnittliche Ertrag auf einem gewünschten Niveau gesichert werden kann. Diese Haltung schliesst heutzutage auch die Stabilisierung der Ertragslage über die Zeit mit ein. Dies erfolgt durch eine geschickte Zusammensetzung des Portfolios mit unterschiedlichen Immobiliennutzungen. Dieser Gedanke der längerfristigen Risikostreuung ist nicht bloss der Investorenwelt eigen, sondern stellt ein grundlegendes Prinzip des Konzeptes der nachhaltigen Entwicklung dar. ‚Diversität‘ äussert sich nicht nur in der Pflanzen- und

Prof. Dr. Alain Thierstein ist  
Dozent am Fachbereich Raumordnung,  
Institut für Orts-,  
Regional- und Landesplanung,  
ETH Zürich

Tiervielfalt, sondern auch in der risikoausgleichenden Struktur von Wirtschaftstätigkeiten in einem bestimmten geografischen Raum, wie in diesem Falle in einer Stadt.

Nachhaltige Entwicklung im städtischen Massstab muss sich bewusst sein, dass eine Stadt ein komplexes Gebilde ist, das eine Reihe von unterschiedlichen Vorteilen und Nachteilen erzeugt. Ziel für die öffentliche Hand wie für private Investoren soll es sein, Lebens- und Wirtschaftsräume zu schaffen oder zu erhalten, die von ihren Funktionen und Eigenschaften in der Lage sind, die Nachhaltigkeit zu unterstützen und zu verstärken. Auf den ersten Blick betrachtet erscheint die Situation in «Zürich-West» positiv – der Stadtteil ist zum eigentlichen Trendquartier geworden. Neben unterschiedlichen Arbeitsplätzen bietet «Zürich-West» auch Platz für Kunst und Kultur sowie neue städtische Wohnformen. Sogar die ursprünglichen Zwischennutzungen wie Ateliers, Lofts, Bars sind noch nicht ganz verschwunden – wenn auch billiger Wohn- und Arbeitsraum im Quartier immer rarer wird. Angesichts dieser euphorischen Stimmung ist es umso wichtiger, die Entwicklung in «Zürich-West» im Hinblick auf ihre Nachhaltigkeit anzuschauen. Die Veränderung zentraler «Entwicklungstreiber» wie etwa die Nutzungsdurchmischung, das Angebot öffentlicher Infrastrukturen sowie der Verkehr ist frühzeitig und breit abgestützt zum Thema zu machen. Im Jahre 2001 wurde im „Entwicklungskonzept «Zürich-West»“ betont, dass der Wohnanteil in «Zürich-West» mit 20 bis 30 Prozent an der unteren Grenze liegen würde; die Stadt formulierte dabei die Absicht, an geeigneten Orten konzentrierte Wohnnutzungen zu generieren, die Zeichen setzen und so Ausstrahlung entfalten könnten. Diese Stossrichtung, in kooperativer Form erarbeitet, muss hartnäckig und offensiv im Auge behalten werden.

Eine lebens- und leistungsfähige Stadt beruht langfristig auf der Vielfalt von Ausgangslagen und Entwicklungsmöglichkeiten. Diese Diversität zeigt sich auch im Ausmass der Wohnnutzung, die sowohl quantitativ wie auch qualitativ eine kritische Schwelle überschreiten soll und etwa folgende Elemente umfasst:

- Wohnen ist möglich für Menschen unterschiedlicher Einkommenschichten und Lebensformen sowie unterschiedlichen Alters.
- Wohnen ist mengenmässig wahrnehmbar, sodass ein sozialer Austausch möglich wird, ohne dass das Bild einer ‚Dorfidylle‘ bemüht werden muss.

- Wohnen wird ermöglicht durch das Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen, wie Kinderbetreuungsstätten, Volksschule sowie durch weitere Angebote des täglichen Bedarfs.
- Wohnen wird unterstützt durch die leistungsfähige Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Tram, Bus und S-Bahn-Anschluss; der Langsamverkehr (Fussgänger, Radfahrer) wird privilegiert.
- Wohnen wird ästhetisch und qualitativ befördert durch hochstehende und nutzerfreundliche Architektur.
- Wohnen wird unterstützt durch eine attraktive Freiraumgestaltung.
- Wohnen wird erleichtert durch die Gestaltung des öffentlichen Raums, die das Bedürfnis nach Sicherheit befriedigt und soziale Kontrolle ermutigt.
- Wohnen wird schliesslich durch die oben genannten Qualitäten zu einem sozialen ‚Event‘, denn wo Menschen auch Nachts leben und Beleuchtung diese Lebendigkeit zum Ausdruck bringt, da wird über kurz oder lang auch die Anteilnahme am politischen Geschehen des Quartiers und der Stadt wachsen.

Nachhaltige Entwicklung zahlt sich aus. Wüest&Partner weisen in der vorliegenden Arbeit auf die, wenn auch beschränkten Möglichkeiten hin, den Anteil der für Wohnen nutzbaren Flächen zu erhöhen. Damit wird indirekt ein Plädoyer für eine dreifache *Urbanitätsrendite* geführt:

- der Investor kann durch einen ausreichenden Wohnanteil den längerfristigen Ertrag seines Immobilienportfolios «glätten» bzw. sichern;
- die Lebensqualität und damit die Lebendigkeit und Anpassungsfähigkeit des Quartiers wird durch mehr und vielfältig strukturierte Wohnnutzung gesteigert;
- die Wettbewerbsposition der Stadt und des Wirtschaftsraumes Zürich wird durch eine selbsttragende Quartierentwicklung sowohl nach Westen ins Limmattal als auch gegen Osten zur traditionellen City hin gesichert.

Diversität ist eine Erfolgsstrategie sowohl für Investoren als auch für die Stadtentwicklungspolitik. Attraktives Wohnen braucht engagierte Investoren und Stadtbehörden, die fürs Wohnumfeld besorgt sind. Denn ob ein Quartier «lebt» oder nicht, hängt stark von der Qualität im Sinne der Nutzungsvielfalt und der Gestaltung des öffentlichen Raumes ab. Dies ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die sich im besten Sinne des Wortes «rentiert».

Die Studie von Wüest&Partner zeigt dafür Chancen auf sowohl für private Investoren als auch für unternehmerische Stadtpolitik.

28. Mai 2002

## Zusammenfassung

### Zielsetzung des Berichtes

- Der vorliegende Bericht soll die Frage prüfen, welcher Wohnanteil unter den gegenwärtigen und zukünftig herrschenden Rahmenbedingungen in «Zürich-West» möglich wäre. Dazu werden verschiedene Szenarien geprüft, die sich teilweise von der geltenden Bau- und Zonenordnung lösen. Der Bericht soll als Diskussionsgrundlage dienen und verschiedene Argumente für eine Erhöhung des Wohnanteils im fraglichen Quartier Escher-Wyss («Zürich-West») prüfen.

### Zürich und Umgebung

- Innerhalb der Agglomeration Zürichs besteht in der Stadt der grösste Mietwohnungsmarkt. Der städtische Markt gehört mit der sehr tiefen Liquidität (d. h. einem sehr geringen Angebot an freien Wohnungen) und den hohen Preisen – aus Investorenperspektive – zu den attraktivsten der Region. Die Konkurrenz durch die umliegenden Gemeinden wächst jedoch. Insbesondere die Region Glattal/Furttal ist dank der Nähe zur Stadt und dem hohen Preisniveau attraktiv für Anleger. Das hohe Neubauvolumen in dieser Gegend wird vom Markt problemlos absorbiert.
- Beim Stockwerkeigentum weisen die Seegemeinden die höchste Attraktivität auf. Das Preisniveau der Seegemeinden und der Stadt liegt deutlich höher als in den übrigen Gemeinden der Agglomeration.
- In Zürich ist der Wohnungsneubau relativ zur Grösse der Stadt gesehen bescheiden, die Nachfrage kann nicht befriedigt werden. Die Wohnungssuchenden sind daher gezwungen, in die Agglomeration auszuweichen, wo ein entsprechendes Angebot besteht.

### Städtischer Wohnungsmarkt

- Innerhalb der Stadt Zürich gibt es beträchtliche Unterschiede in der Attraktivität der einzelnen Quartiere (sowohl für Investoren wie auch für Mieter). Ausgehend von Preisen, Preisveränderungen, Leerständen, Wohnungsangebot etc. erweist sich der Kreis 5 als attraktiv für Investoren.

### «Zürich-West»: Situationsanalyse

- Der Kreis 5 und darin das Quartier Escher-Wyss (im Folgenden auch «Zürich-West» genannt) ist mehr ein Arbeits- denn ein Wohnort. In

den letzten zehn Jahren begann sich diese Struktur jedoch immer stärker zu wandeln. Dank steigenden Einwohnerzahlen, einer positiven Wanderungsrate und der damit einher gehenden starken Bautätigkeit auch im Wohnungsbereich, gewann das Gebiet zusätzlich an Attraktivität für Wohnnutzungen.

- Durch die in Realisierung stehenden Projekte wird sich der zur Zeit noch sehr tiefe Wohnanteil im Escher Wyss-Quartier (von 9 Prozent aller Flächen) markant erhöhen. Die Wohnflächen werden bis 2003 von heute rund 110'000 m<sup>2</sup> um ca. die Hälfte auf 160'000 m<sup>2</sup> wachsen, der Anteil der Wohnflächen wird 2003 12 bis 13 Prozent betragen.
- Die Chance von «Zürich-West» liegt in den umnutzbaren Arealen, die attraktiver sind als Baumöglichkeiten in den Aussenquartieren, und denen kaum Konkurrenz durch Projekte in den besonders beliebten Kreisen 1, 2, 6 bis 9 droht. Büroflächen erzielen im Kreis 5 höhere Erträge als Mietwohnungsflächen.
- Die höchste Wohndichte besteht zur Zeit im nordwestlichen Bereich des Escher-Wyss-Quartiers und steht im Kontrast zur Infrastruktur und zum öffentlichen Verkehr, die vor allem im Osten des Quartiers besonders gut vertreten sind.
- Das kulturelle Angebot wie auch die zahlreichen Restaurants, Bars und Clubs gewähren bereits heute diesbezüglich eine gute Versorgung. Das Manko an Einkaufsmöglichkeiten wird sich vor allem durch die Bauprojekte Puls5 und Stadion markant verbessern. Demgegenüber fehlen nach wie vor Grund- und Mittelschulen im Quartier.
- Die Wohnqualität von «Zürich-West» wird in weiten Teilen des Quartiers durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen gemindert (Lärm, Luftqualität).

#### **Entwicklungsszenarien für «Zürich-West»**

- Entsprechend der sich bereits heute abzeichnenden Entwicklung (Szenario «Fortschreibung») wird sich in «Zürich-West» der Wohnflächenbestand zwischen 2003 und 2010 verdoppeln. Wüest&Partner rechnet bis 2010 mit einer Wohnfläche von 300'000m<sup>2</sup> (BGF), was rund 2'700 Wohnungen entspricht. Der Wohnanteil wird damit voraussichtlich knapp unter 20 Prozent liegen.
- Unter Einbezug weiterer Areale und nach einer groben Analyse aller voraussichtlich mittelfristig verfügbaren Grundstücke, liesse sich die

Wohnfläche in Zürich- West bis 2015 unter bestimmten Voraussetzungen (Infrastruktur/ÖV) auf 500'000 bis 650'000 m<sup>2</sup> bzw. 4'600 bis 5'500 Wohnungen erhöhen (Szenario Potenzial). Unter diesen Umständen kann 2015 mit einem Wohnanteil von knapp über 30 Prozent in «Zürich-West» gerechnet werden.

- Damit dieses Szenario eintritt, müssten jährlich 250 bis 350 Wohnungen in «Zürich-West» gebaut werden. Dies entspricht rund einem Drittel der durchschnittlichen jährlichen Stadtzürcher Wohnungsproduktion. Das dadurch generierte Investitionsvolumen läge – nach einer rudimentären Hochrechnung – bei rund CHF 2.8 Mia.

#### **Wohnen vs. Büro: Wirtschaftlichkeit**

- Die Umnutzungsflächen in «Zürich-West» sind die zentralsten neu verfügbaren Büroflächen der Stadt. Daher ist der Nachfragedruck von Büronutzungen bei guter Wirtschaftslage grösser als derjenige für Wohnungen. Dies führt u. a. dazu, dass die erzielbaren Mieterträge mit dieser Nutzung höher sind.
- Auch die meisten der übrigen Faktoren sprechen aus wirtschaftlicher Sicht für eine Büronutzung. Mit Büronutzungen lässt sich ein höherer Residualwert für das Land erzielen. Andererseits unterliegen Büronutzungen einem höheren Leerstandsrisiko als Wohnnutzungen.
- Auch Wohnnutzungen (sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnungen) können in «Zürich-West» gewinnbringend erstellt werden. Für ihre Erstellung sprechen vor allem Aspekte der Risikominderung.
- Ausserdem bleibt anzumerken, dass mit zunehmender Wohnnutzung das Quartier an Attraktivität gewinnt und die Preise für Wohnnutzungen somit steigen sollten.

#### **Schlussbemerkungen**

- Die Maxime zur Nutzungsentflechtung, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts im Städtebau galt, wird mehr und mehr von der Erkenntnis abgelöst, dass nur eine gute Nutzungsdurchmischung lebenswerten urbanen Raum zu schaffen vermag. Als untere Grenze für eine funktionierende Durchmischung gilt ein Wohnanteil von 30 Prozent.
- Durch die aktuell absehbare Entwicklung wird sich der Wohnanteil in «Zürich-West» von gegenwärtig rund zwölf Prozent auf ca. 20 Prozent in zehn Jahren erhöhen – zu wenig, um ein funktionierendes Quartier

zu schaffen. Allerdings schlummert in «Zürich-West» das Potenzial für einen wesentlich höheren Wohnanteil. Würde es konsequent genutzt, bestünde die Chance, die Monokultur der Dienstleistungsarbeitsplätze zu durchbrechen. «Zürich-West» könnte zu einem gut durchmischten, modernen Stadtquartier werden.

- Die Realisierung dieses Szenarios bedingt jedoch eine sorgfältige Planung und optimale Zusammenarbeit aller betroffenen Instanzen (v. a. Behörden und Investoren). Insbesondere die Probleme im Zusammenhang mit den Verkehrsemissionen sowie die Infrastrukturvoraussetzungen (Kindergärten, Schulen, etc.) müssen gelöst werden.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung.....	1
1.2	Aufbau, Methodik und Vorgehen .....	2
1.3	Unterlagen .....	3
2.	Wohnungsmarkt im Grossraum Zürich.....	4
2.1	Regionalisierung.....	4
2.2	Wohnungsbestand .....	4
2.3	Leerstandsquoten .....	5
2.4	Bautätigkeit.....	5
	Wohnungszugang.....	5
	Bauprojekte Agglomeration .....	6
2.5	Preisspekteren.....	6
2.6	Fazit Analyse des Grossraumes.....	8
3.	Analyse des Städtzürcher Wohnungsmarktes .....	9
3.1	Wohnungsbestand .....	9
3.2	Bautätigkeit.....	9
3.3	Wanderung .....	12
3.4.	Beschäftigungsdichte.....	13
3.5	Preise .....	15
3.6	Quartierrating aus Investorensicht.....	17
3.7	Exkurs Büroflächenmarkt .....	18
3.8	Fazit der Analyse des städtzürcher Wohnungsmarktes .....	20
4.	Wohnstandort «Zürich-West»: Ist-Zustand (bis 2003) .....	21
4.1	Einleitung.....	21
4.2	Nutzungen .....	21
4.3	Infrastruktur .....	23
4.4	Verkehr/Erschliessung.....	24
4.4	Fazit Ist-Zustand und Entwicklung bis 2003.....	24
5.	«Zürich-West»: Entwicklungsszenarien.....	25
5.1	Szenario «Fortschreibung» .....	25
	Einleitung.....	25

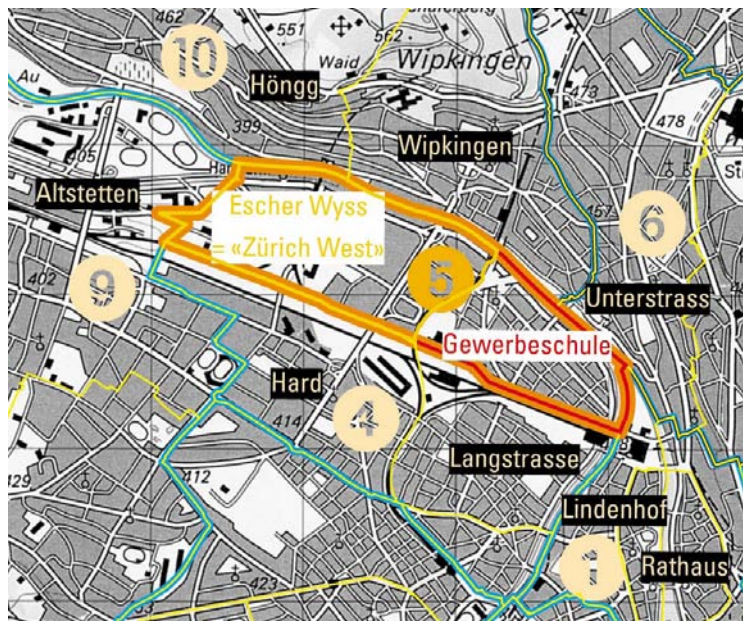
Wohnen.....	25
Infrastruktur.....	27
Verkehr/Erschliessung.....	27
5.2 Szenario «Potenzial» .....	28
Einleitung.....	28
Eignung/Kriterienkatalog.....	28
Übersicht über die untersuchten Areale.....	29
Übersicht Potenzial 2015 .....	30
Hochrechnung des Investitionsaufkommens .....	31
Entwicklungsfolgen .....	31
5.4 Fazit Szenarien .....	32
6. Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit .....	33
6.1 Unterschiedlicher Nachfragedruck.....	33
6.2 Preisvergleich.....	33
6.3 Leerstandsrisiken und Volatilität .....	34
6.4 Risikominimierung .....	35
6.6 Fazit Wirtschaftlichkeit .....	35
7. Schlussbemerkungen .....	36
Anhänge .....	38
I. Glossar .....	I - 1
Begriffe und Abkürzungen.....	I - 1
Quantile und Mediane.....	I - 2
II. Leerstandsquoten.....	II - 1
III. Wohnungsneuzugang 2000.....	III - 1
IV. Wohnbauprojekte Agglomeration Zürich (Stand 3. Q. 01) .....	IV - 1
V. Neuzugang 2000 Stadt&Quartiere Zürich .....	V - 1
VI. Areale in «Zürich-West» .....	VI - 1

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Hamasil-Stiftung hat sich unter anderem zum Ziel gesetzt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern. Mit der vorliegenden Studie möchte sie einen Denkanstoss zur künftigen Entwicklung im Kreis 5 (insbesondere im stark industriell geprägten Escher-Wyss-Quartier) geben.

Wohl kaum ein anderes Stadtquartier der Schweiz wandelt sich zur Zeit so schnell wie «Zürich-West»<sup>1</sup>. Der Anteil der industriellen Produktion geht stetig zurück und wird vorwiegend durch Dienstleistungen ersetzt. Hier soll die Frage geprüft werden, welcher maximale Wohnanteil unter den gegenwärtigen und zukünftig herrschenden Bedingungen möglich wäre. Der Bericht soll als Diskussionsgrundlage dienen und soll verschiedene Argumente für eine Erhöhung des Wohnanteils im fraglichen Quartier prüfen.



## 1.2 Aufbau, Methodik und Vorgehen

Der vorliegende Bericht soll sich nicht nur an Architektur- und Stadtplanungsprofis richten, sondern auch interessierten Laien zugänglich sein.

---

<sup>1</sup> «Zürich-West» wird hier als Synonym für das Escher-Wyss-Quartier verwendet.

Die verwendeten Methoden werden daher laufend im Text erklärt. Ausserdem befindet sich im Anhang I ein umfangreiches Abkürzungsverzeichnis mit Begriffserklärungen sowie ein Glossar (ab Seite 41).

Wüest&Partner erarbeitete die Grundlagen dieser Studie, die im Rahmen von zwei Workshops mit dem Auftraggeber und diversen Experten besprochen und vertieft wurden. An diesen Workshops unter der Leitung von Wüest&Partner nahmen teil:

- Herr Martin Seiz (Hamasil-Stiftung)
- Herr Prof. Dr. Alain Thierstein (ORL-Institut der ETH Zürich)
- Frau Jutta Glanzmann (Assistentin ORL-Institut)
- Herr Prof. Alexander Henz (Architekt und Raumplaner)
- Herr Mark Würth (Ökonom und Raumplaner von der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich)
- Herr Andreas Hofer (Architekt)

In den Kapiteln 2 und 3 wird der Wohnungsmarkt des Kantons mit demjenigen der Stadt verglichen, respektive der gesamstädtische mit demjenigen des Kreises 5. Ziel dieser Analyse ist die Transparenz der Nachfrage- und Angebotsentwicklung, sowie die Übersicht über die lokalen und regionalen Immobilienmärkte.

Kapitel 4 analysiert detailliert den Ist-Zustand in «Zürich-West»: Wo besteht welche Infrastruktur, wo welche Wohnanteile, etc. Im Kapitel 5 werden zwei Entwicklungsszenarien betrachtet. Das Szenario «Fortschreibung» betrachtet Areale, deren Umnutzung absehbar ist, und die voraussichtlichen Auswirkungen dieser Projekte auf den Wohnanteil im Quartier. Im Szenario «Potenzial» werden die umnutzbaren Areale auf ihre Wohn-tauglichkeit hin geprüft und eine mögliche Erhöhung der Wohnflächen geprüft.

Im Kapitel 6 werden schliesslich die wirtschaftlichen Aspekte einer Vergrösserung des Wohnangebots in «Zürich-West» betrachtet: Das Ertragsverhältnis von Büro- und Wohnnutzungen wird anhand von Modellrechnungen verglichen, das gesamte Investitionsvolumen im Quartier wird grob abgeschätzt.

Das Kapitel 7 enthält ein Argumentarium mit den wichtigsten Pro- und Kontrapunkten sowie offenen Fragen rund um das Thema «Wohnen in Zürich-West». Ergänzende Daten befinden sich im Anhang.

### **1.3 Unterlagen**

Der Hauptteil der verwendeten Daten stammt aus verschiedenen Quellen des Bundesamtes für Statistik (ESPOP, Volkszählung, Leerwohnungszählung, Gebäudezählung), vom Statistischen Amt der Stadt Zürich und von Wüest&Partner (IMMO-Monitoring; Preise, Angebotsmengen, etc.). Weiter dienten verschiedene bestehende Studien zum Quartier als Grundlagenlektüre.

## 2. Wohnungsmarkt im Grossraum Zürich

### 2.1 Regionalisierung

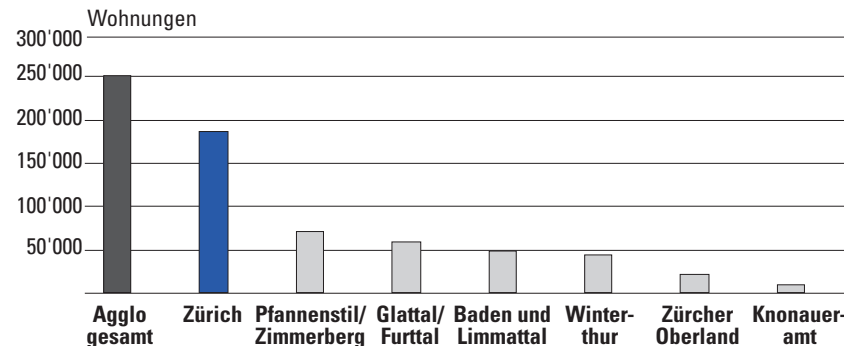
Der Immobilienmarkt der Stadt Zürich steht in Konkurrenz mit demjenigen der umliegenden Gebiete. Bei der in diesem Kapitel durchgeführten vergleichenden Analyse dieser Märkte wird die weitere Umgebung der Stadt Zürich in «Agglomerationen» zusammengefasst. Nachfolgende Grafik zeigt den in diesem Kapitel verwendeten Bezugsraum auf.



Zürich und weitere Agglomeration.  
Kartengrundlage: BFS GEO-STAT/L+T.  
Aggregation: Wüest&Partner.

### 2.2 Wohnungsbestand

Die Stadt Zürich ist mit ihren fast 200'000 Wohnungen erwartungsgemäss der dominierende Wohnungsmarkt der Region. Die weitere Agglomeration weist zusammen eine Viertel Million Wohnungen auf.



Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2000.  
 Quelle: BFS.

### 2.3 Leerstand

Das relativ knappe Angebot an Wohnungen manifestiert sich in den im Vergleich mit dem Schweizer Mittel (über zwei Prozent) sehr tiefen Leerstandsquoten. Der Markt der Stadt Zürich ist der ausgetrocknetste, im Jahr 2001 standen praktisch keine Wohnungen leer. Die Leerwohnungsziffer liegt jedoch in der gesamten Region auf einem sehr tiefen Niveau: die höchste Leerwohnungsziffer der betrachteten Regionen wies das Knonaueramt mit einem Prozent auf.

Leerstandsquoten, Anhang II.

### 2.4 Bautätigkeit

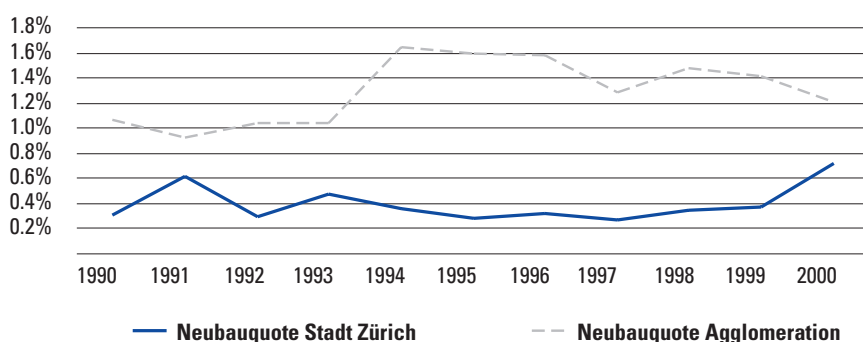
#### Wohnungszugang

Absolut wurden in der Stadt Zürich im Jahr 2000 mehr Wohnungen gebaut als in den einzelnen Regionen. Wenn jedoch die ca. 1'400 neuen Wohnungen<sup>2</sup> in Verhältnis zum Bestand gesetzt werden, liegt die Stadt Zürich relativ zu ihrer Marktgrösse weit hinter den Agglomerationsgemeinden. Die Bautätigkeit ist insbesondere in den Regionen Knonaueramt und Glattal/Furtal bemerkenswert, die Zugangsquoten über zwei Prozent aufweisen.

Wohnungszugang, Anhang III.

<sup>2</sup> Wohnungszugang = Neubau + Umbaugewinne/-verluste - Rückbau (Abbruch).

Dabei stellt die Neubautätigkeit des Jahres 2000 für die Stadt Zürich bereits einen «Peak» dar, für das Jahr 2001 werden tiefere Neubauzahlen prognostiziert. Die Neubautätigkeit der Stadt Zürich ist rund zehn Jahre lang auf einem tiefen Niveau geblieben. Es ist angesichts der konjunkturellen Unsicherheit zu erwarten, dass die Quote sich auf einem vergleichsweise tiefen Niveau halten wird. Hingegen hat die Agglomeration Zürichs zwischen 1993 und 1997 ein starkes Ansteigen der Wohnbautätigkeit erfahren, wobei dieser Anstieg vor allem auf die Bautätigkeit in der Region Glattal/Furttal zurückzuführen ist.



Neubauquoten Agglomeration und Stadt Zürich 1990 bis 2000.

Quelle: BFS.  
 Berechnungen: Wüest&Partner.

### Bauprojekte Agglomeration

Bauprojekte mit über 100 Wohnungen sind in den grösseren Wohnungsmärkten wie Baden, Winterthur und insbesondere im Glattal/Furttal geplant. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass der «Bauboom» entlang der Hauptverkehrsachsen verläuft.

Wohnbauprojekte Stand 3. Quartal 2001, Anhang IV.

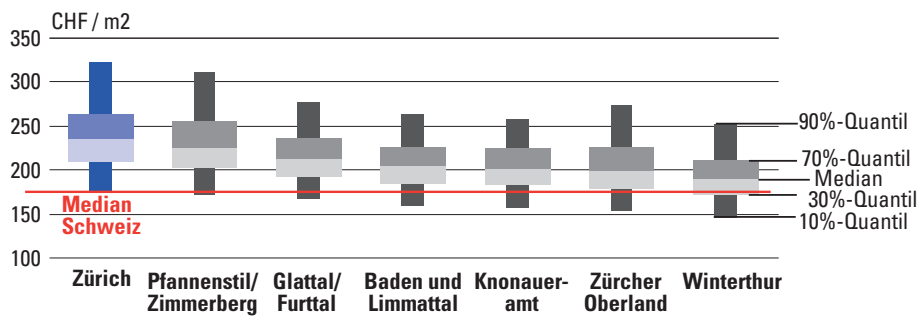
Berechnungen: Wüest&Partner.

## 2.5 Preisspektren

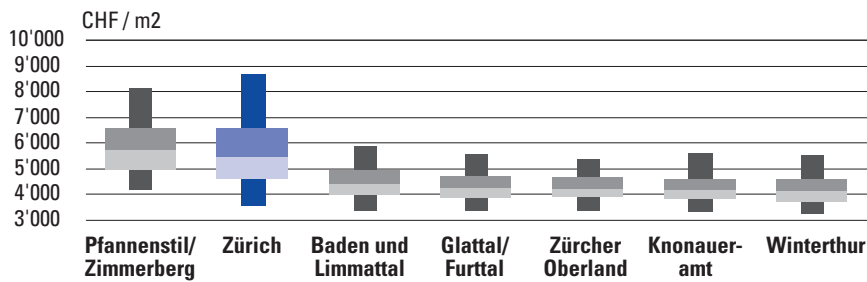
Die gesamte betrachtete Region weist ein weit über dem Schweizer Mittel liegendes Preisniveau bei den Mietwohnungen sowie auch bei den Eigentumswohnungen auf. Die Attraktivität der Stadt Zürich schlägt sich im höchsten Preisniveau der Region bei den Mietwohnungen nieder. Bei den Mietwohnungen an zweiter und bei den Eigentumswohnungen an erster Stelle stehen die Seegemeinden der Regionen Pfannenstil/Zimmerberg. Bei den hochpreisigen Eigentumswohnungen (95-Prozent-Quantil) liegt wiederum die Stadt Zürich an erster Stelle.

Erklärung zum Thema Quantile:  
 Vgl. Anhang I; Kapitel Mediane und Quantile

Trotz der gewichtigen Bautätigkeit in der Region Glattal/Furttal weist diese Region bei den Mietwohnungen ein relativ hohes Preisniveau auf. Es wird sich jedoch weisen, inwiefern sich die Entwicklung der nationalen Fluglinie und des Flughafens auf den Immobilienmarkt auswirken wird.



Preisspektren von Mietwohnungen, Stand 3. Quartal 2001.  
 Erhebung und Berechnung: Wüest&Partner.



Preisspektren von Eigentumswohnungen, Stand 3. Quartal 2001.  
 Erhebung und Berechnung: Wüest&Partner.

## 2.6 Fazit Analyse des Grossraumes Zürich

- Innerhalb der Agglomeration Zürichs ist die Grossstadt Zürich der grösste Mietwohnungsmarkt. Der Mietwohnungsmarkt der Stadt Zürich ist mit der sehr tiefen Liquidität und den hohen Preisen – aus Investorenperspektive – der attraktivste der Region. Die Konkurrenz durch die umliegenden Gemeinden wächst jedoch. Insbesondere die Gemeinden der Region Glattal/Furttal, mit ihrer Nähe zur Stadt und dem nach wie vor hohen Preisniveau bei den Mietwohnungen, stellen attraktive Standorte dar. Hier wird seit über fünf Jahren auf einem hohen Niveau gebaut, ohne dass dadurch hohe Leerstandsquoten resultieren würden.
- Beim Stockwerkeigentum hingegen weisen die am See gelegenen Gemeinden eine höhere Attraktivität als die Stadt auf, und das Preisniveau der urbaneren Agglomerationsgemeinden (z. B. im Glattal) liegt deutlich unter demjenigen der Stadt Zürich und der Seegemeinden.
- Der grossen Nachfrage nach Wohnraum wird aber vor allem in der Agglomeration ein Angebot entgegengesetzt, in der Stadt Zürich ist der Neuzugang relativ zur Grösse gesehen bescheiden. Der Mangel an geeignetem Wohnraum ist heute der wichtigste Wegzugsgrund aus der Stadt Zürich, die Nachfrage weicht in die Agglomeration aus.

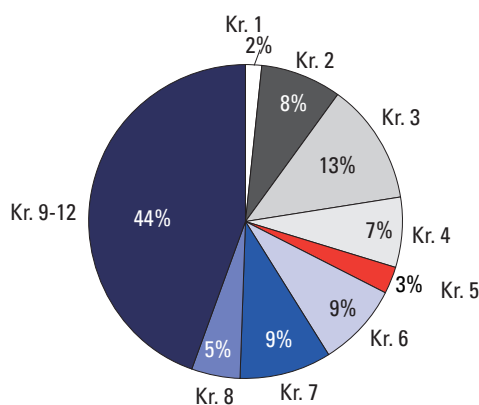
### 3. Analyse des Städtzürcher Wohnungsmarktes

Im folgenden Kapitel wird insbesondere auf das Quartier «Zürich-West» (identisch mit dem Escher-Wyss-Quartier) fokussiert, wobei, wenn keine kleinräumigeren Daten verfügbar sind, der Kreis 5 analysiert wird.

Quartierabgrenzung/ - definition  
Vgl. Karte Kap. 1.1; S. 1.

#### 3.1 Wohnungsbestand

Der Kreis 5, bestehend aus den beiden Quartieren Gewerbeschule und Escher-Wyss, verfügt über den nach dem Kreis 1 (City) kleinsten Wohnungsbestand der Stadt Zürich. Dies entspricht der Rolle dieser Stadtkreise als Arbeitsorte.



Wohnungsbestand nach Kreisen  
2000.  
Quelle: Statistisches Amt der  
Stadt Zürich.  
Bearbeitung Wüest&Partner.

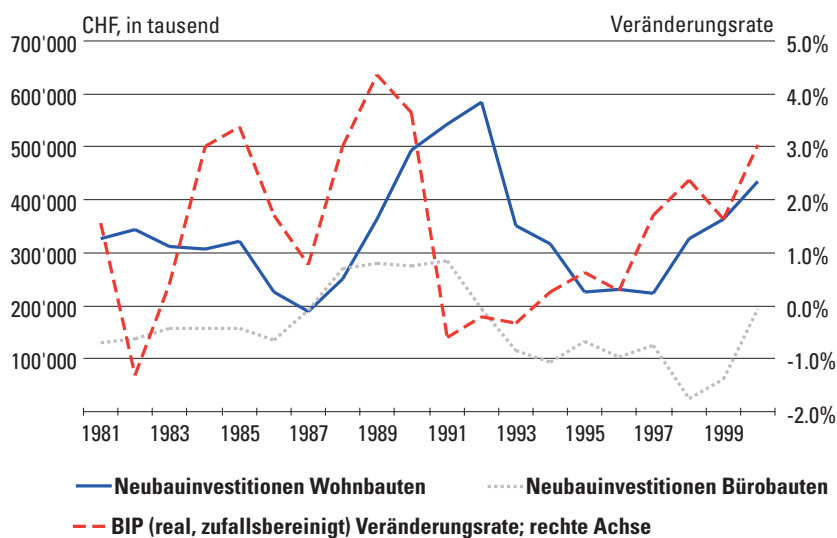
Die Leerstandsquoten sind in der gesamten Stadt Zürich äusserst tief, und insbesondere in den Kreisen 1 bis 8 standen am Stichtag Juni 2001 praktisch keine Wohnungen leer.

#### 3.2 Bautätigkeit

Von den insgesamt über 1'400 Wohnungen, die in der Stadt Zürich im Jahr 2000 auf den Markt gelangten, befanden sich über 900 in den Kreisen 9 bis 12 (Zürich-Nord und Altstetten). Im Kreis 5 vergrösserte sich der Bestand um 350 Neubauwohnungen, was die Neubauquote auf fast drei Prozent schnellen liess.

Neubauquote 2000 (Neuzugang/Bestand), Anhang IV.

Grundsätzlich werden höhere Investitionen im Wohnbausektor getätigt als im Bürobau: Die Neubauinvestitionssummen für Wohnbauten (der Einfamilienhausbau macht in der Stadt Zürich im Mittel ca. sechs Prozent der Neubauinvestitionen aus, «verfälscht» das Bild also nicht) bewegen sich auf einem höheren Niveau als diejenigen für Bürobauten. Der Bausektor ist - wie der Vergleich mit den jährlichen Veränderungsrate des Bruttoinlandprodukts (BIP) zeigt - sehr konjunkturabhängig. Die Neubauinvestitionen sind gegen Ende der Neunzigerjahre stark eingebrochen, wobei der Einbruch bei den Büroneubauten - auf tieferem Niveau - etwas früher eintrat. Überhaupt schlagen Umkehrtrends in beide Richtungen schneller als beim Wohnungsneubau durch. Damit ist der Büroneubau etwas volatiler als der Wohnungsneubau, was auch an dem leicht höheren Variationskoeffizienten der Büroneubauinvestitionen (45 Prozent) im Vergleich mit demjenigen der Wohnbauinvestitionen (32 Prozent) ersichtlich ist.<sup>3</sup>



Entwicklung der Neubauinvestitionen für Büro- und Wohnbauten (real, zu Preisen 1990) der Stadt Zürich, Veränderungsrate Bruttoinlandprodukt BIP (real, zufallsbereinigt).

Quelle Neubauinvestitionen: BFS  
 Quelle BIP: seco.

<sup>3</sup> Der Variationskoeffizient drückt die Standardabweichung (Streuung) einer Verteilung in den Einheiten des ihr zugrundeliegenden arithmetischen Mittels aus, d. h. man setzt die Streuung zum Mittelwert in Relation. Ein Variationskoeffizient von 45 Prozent heisst, dass die Streuung 45 Prozent vom Mittelwert beträgt.



Im Kreis 5 sind zur Zeit fünf grössere Projekte geplant, beziehungsweise teilweise schon in der Umsetzungsphase<sup>4</sup>:

- Puls5 (Giessereiareal Escher-Wyss): Etwa 105 Wohnungen sowie Dienstleistungsflächen (insgesamt 14'200 m<sup>2</sup> BGF<sup>5</sup>) sind projektiert. Die Bauvorbereitungen laufen, der Bezug ist ab 2003 vorgesehen.
- Müller-Martini-Areal: Etwa 40 Prozent von ca. 40'200 m<sup>2</sup> BGF sind für Wohnen eingesetzt. Das Projekt befindet sich im Vorprojektstadium, der Bezug ist auf 2005 geplant.
- Limmatwest: Ca. 72 Prozent der 15'100 m<sup>2</sup> BGF sind für Wohnen vorgesehen. In dieser zweiten Bauetappe, die im April 2002 fertig sein soll, gelangen 74 Eigentumswohnungen und 46 Mietwohnungen auf den Markt.
- Steinfels-Areal (West-Side): Neben Dienstleistungsflächen werden ca. 150 Wohnungen realisiert, die 2002/2003 bezugsbereit sein werden.
- Maag-Areal Plus: Der Vorprojektwettbewerb wurde vom Architekturbüro Diener&Diener gewonnen. Es sind diverse Nutzungen vorgesehen, wobei der Wohnanteil auf ca. 25 Prozent angesetzt wurde. Der Bezug ist nach 2005 vorgesehen.

### 3.3 Wanderung

Ein wichtiger Indikator für die Attraktivität eines Standorts ist die Zu- und Abwanderung, die schliesslich die Steuereinnahmen der Stadt bestimmt. Währenddem das Wanderungssaldo der Ausländer in der Stadt Zürich seit zehn Jahren konstant positiv ist, tendiert das negative Wanderungssaldo der Schweizer in der Stadt zur Nullgrenze. Das zeugt von der in den letzten Jahren gewachsenen Attraktivität der Stadt für Schweizer. Diese Bewegung – steigende Attraktivität für Schweizer Bewohner – manifestiert sich insbesondere im Kreis 5. Im Quartier Gewerbeschule ist das Wanderungssaldo der Schweizer Bevölkerung seit 1995 positiv. Die neuen Wohngelegenheiten in «Zürich-West» (Quartier Escher Wyss) wie z. B. Limmatwest sorgten in den vergangenen Jahren für einen deutlich positiven Wande-

---

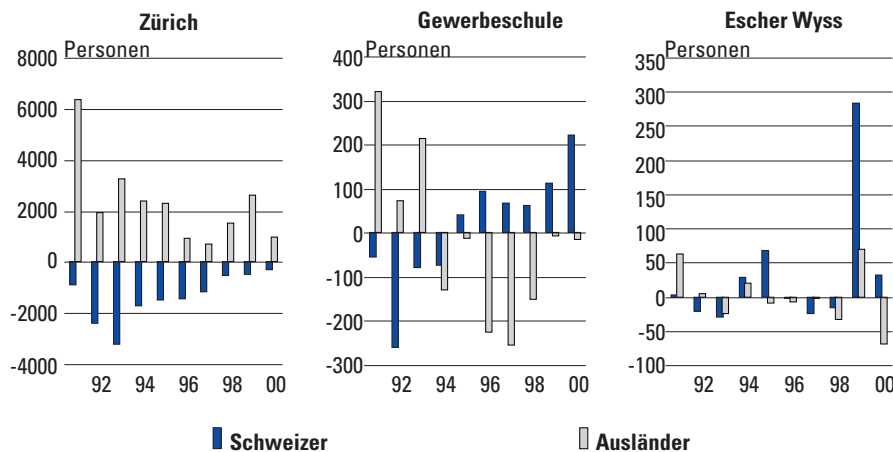
<sup>4</sup> Informationen auf dem Stand von November 2001.

<sup>5</sup> BGF: Bruttogeschossflächen. Es werden nur zur Ausnützung anrechenbare Flächen berücksichtigt (das heisst unterirdisch liegende Flächen werden nicht berücksichtigt).

Wanderungssaldo in diesem Quartier. Auch dort zogen vorwiegend Schweizer ein.

Wanderungssaldi 1991 bis 2000.

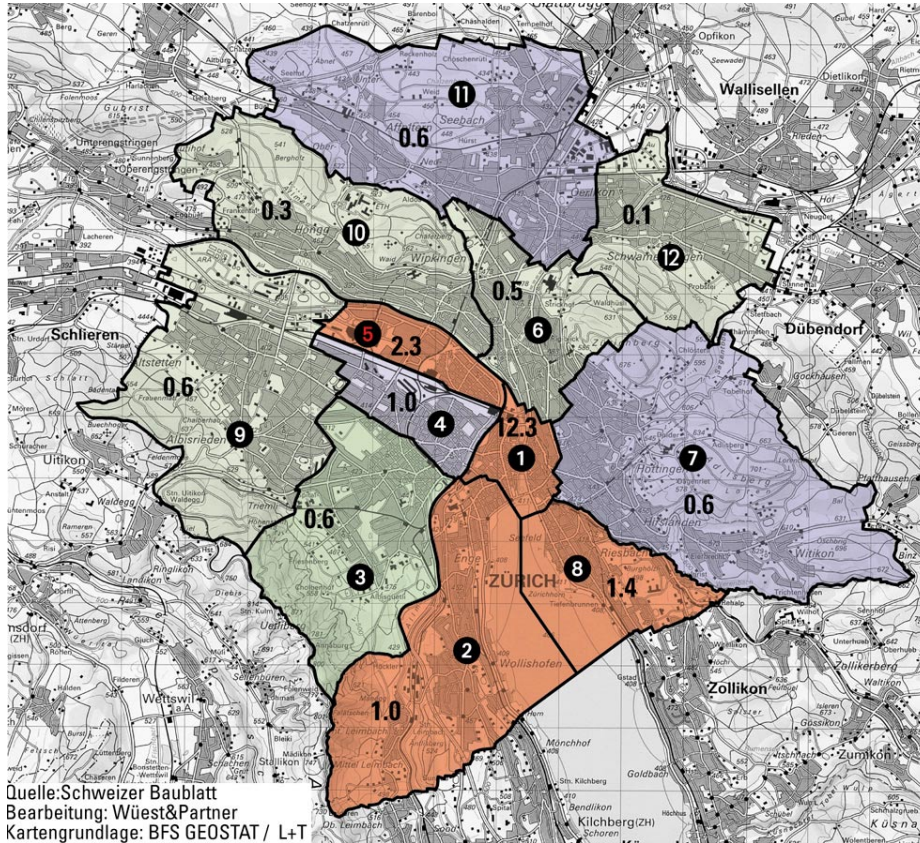
Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich.



### 3.4 Beschäftigungsdichte

Der Charakter eines Kreises bzw. Quartiers ergibt sich insbesondere aus seiner Wohndichte. Ausgesprochene «Arbeitsplatzkreise» wie der Kreis 1, die ausserhalb der Arbeitszeiten einen tendenziell verlassen Eindruck machen, weisen ein Verhältnis von über zwölf Arbeitsplätzen auf einen Einwohner auf. Eine durchschnittliche Anzahl von Arbeitsplätzen pro Einwohner eines Kreises weisen die Kreise 4, 7 und 11 auf, die über ein Verhältnis von 0.6 bis 1 Arbeitsplatz pro Einwohner verfügen. Typische Wohngebiete stellen die Kreise 3, 9, 10 und 12 dar. Der Kreis 5 gehört mit einem durchschnittlichen Verhältnis von über 2 Beschäftigten je Einwohner zu den Arbeitsplatzkreisen. Dabei konzentrieren sich die Arbeitsplätze auf das Quartier Escher-Wyss; während im Quartier Gewerbeschule ein Verhältnis von eins zu eins herrscht, treffen in «Zürich-West» auf einen Einwohner über acht Beschäftigte.

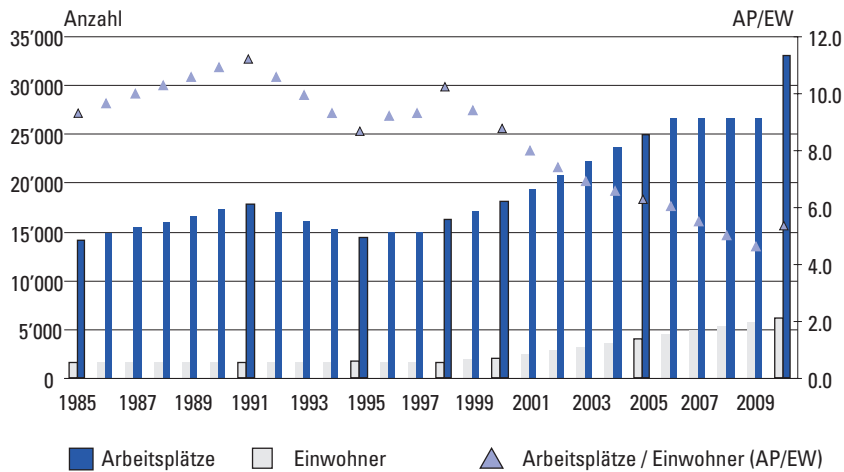
## Verhältnis Einwohner zu Arbeitsplatz



Verhältnis von Beschäftigten zu  
Arbeitsplätzen, Stand 1998.  
Verhältnis der fünf Quartiere mit  
dem höchsten Anteil an Be-  
schäftigten:  
- City: 35.8 (Kreis 1)  
- Hochschulen: 17.8 (Kreis 1)  
- Lindenhof: 14.2 (Kreis 1)  
- Escher Wyss: 10.2 (Kreis 5)  
- Enge: 3.0 (Kreis 2)

Quelle: Bundesamt für Statistik.

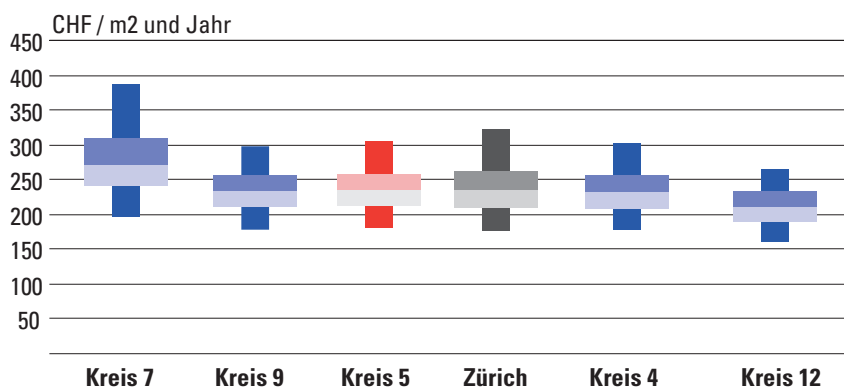
Die Bevölkerungsdichte des Kreis 5 und insbesondere des Quartiers Escher-Wyss bzw. «Zürich-West» hat sich im Laufe der Zeit konstant gesteigert. Kamen 1991 10.5 Arbeitsplätze auf einen Einwohner, sind es im Jahr 2000 noch 8.5. Falls die in der Gegenwart vorgesehenen Projekte durchgeführt werden, wird in rund zehn Jahren das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung bei etwa 4.5 zu einem Bewohner liegen. Einerseits lässt sich an dieser Entwicklung die Attraktivität von «Zürich-West» als Wohngebiet ableiten; Investoren wie Bewohner haben «Zürich-West» entdeckt. Andererseits zeigt sich nach wie vor die Dominanz des Dienstleistungsbaus, welcher den Charakter des Quartiers als Arbeitsplatzzentrum bei Weiterführung der gegenwärtig bekannten Projekte prägt.



Entwicklung der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze im Quartier Escher-Wyss.  
 Quelle Daten 1995, 1991, 1995 und 1998: Statistisches Amt der Stadt Zürich.  
 Quelle Daten 2000, 2005, 2010: «Nutzungsstudie Zürich-West» der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Oktober 2001.

### 3.5 Preise

Der zentral gelegene Kreis 5 weist bei den Mietwohnungen ein hohes Preisniveau auf. Der Median des Kreis 5 liegt knapp über dem der Stadt Zürich insgesamt. Insbesondere ist der Kreis 5 attraktiver als die Aussenquartiere, die zwar typische Wohnquartiere sind, andererseits aber eine weniger vorteilhafte Lage innerhalb der Stadt aufweisen<sup>6</sup>.

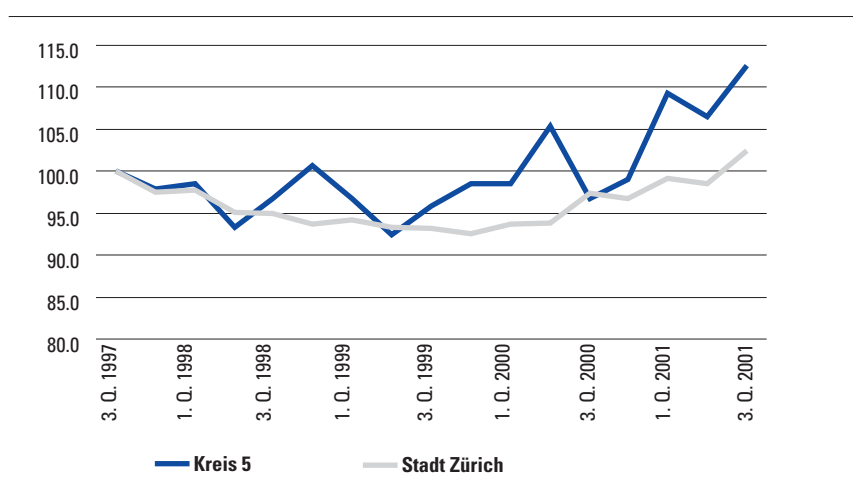


Angebotspreisspektren für Mietwohnungen der Stadt Zürich, Stand 3. Quartal 2001. Auswahl von sechs Kreisen. Erhebung und Berechnung: Wüest&Partner.

<sup>6</sup> Für die Grafik wurden sechs Kreise ausgewählt, die die Typen zentrales Wohnquartier, urbanes Quartier, Aussenquartier repräsentieren.

Innerhalb des Kreises 5 dürfte ein Preisgefälle bestehen: Je zentraler (d. h. näher beim Bahnhof), desto teurer sind die Wohnungen. Die Preise in «Zürich-West» liegen somit etwas tiefer als im Gewerbeschule-Quartier.

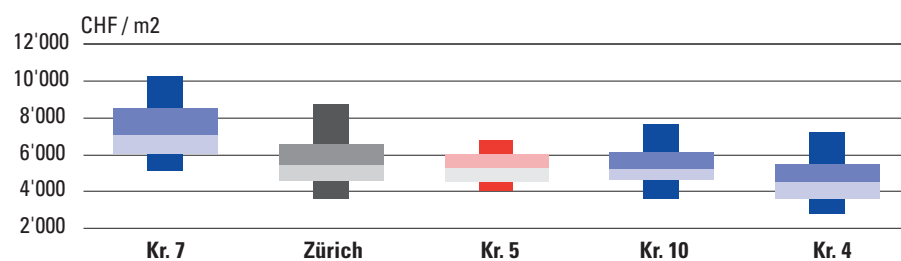
Die positive Entwicklung des Kreis 5 als Wohnort, mit steigenden Bevölkerungszahlen, verbesserter Infrastruktur, positiver Wanderung, manifestiert sich auch in der Preisentwicklung von Mietwohnungen. Die Preise sind im Kreis 5 relativ zur Stadt Zürich gesehen stärker gestiegen, was als Indiz für eine überdurchschnittlich hohe Zunahme der Attraktivität des Kreises gewertet werden kann.



Preisentwicklung der Mietwohnungsflächen in der Stadt Zürich und im Kreis 5.

Quelle: Wüest&Partner.

Bei den Eigentumswohnungen liegt das Preisniveau des Kreis 5 unter demjenigen des Zürcher Mittels und deutlich unter dem der zentralen Kreise 1, 2 und 6 bis 9. Auffällig ist die beträchtlich kleinere Streuung der Preisquantile im Kreis 5. Es werden keine Spitzenpreise wie in den anderen Quartieren angeboten, andererseits liegen die tiefpreisigen Angebote auch über dem städtischen Durchschnitt. Dies ist wohl auf den tendenziell neuen Eigentumswohnungsbestand im Kreis 5 zurückzuführen.



Angebotspreisspektren für Eigentumswohnungen der Stadt Zürich, Stand 3. Quartal 2001. Erhebung und Berechnung: Wüest&Partner.

### 3.6 Quartier-Rating aus Investorensicht

Für Investoren ergibt sich die Attraktivität eines Marktes aus seinem Wertsteigerungspotenzial bezüglich des jeweiligen Investments. Da sich die Preisentwicklung aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage ergibt, sind insbesondere ausgetrocknete Märkte mit einem Nachfrageüberhang und einem hohen Preisniveau renditeträchtige Anlageziele. In der folgenden Grafik sind die wichtigen Indikatoren Preisniveau, Preisveränderung (zwischen 3. Quartal 1997 und 3. Quartal 2001), Liquidität (Angebotsmenge und Veränderung zwischen 3. Quartal 1997 und 3. Quartal 2001) sowie die Leerstände als Indikatoren für die Attraktivität der Stadtkreise aus Investorensicht aufgeführt.

Wie aus untenstehender Grafik ersichtlich ist, ist die relative Attraktivität des Kreis 5 aus Investorensicht überdurchschnittlich: Insbesondere die Preise sowie die Veränderung der angebotenen Flächen haben sich positiv entwickelt.

Kreisrating für Investorenattraktivität (Einschätzung der Stadtkreise nach 5 Kriterien)					
	Preis	Δ Preis 1998-2001	Angebot	Δ Angebot 1998-2001	Leerstände
Kreis 1	+++	+++	--	++	--
Kreis 2	0	---	++	++	++
Kreis 3	0	+	+	+	0
Kreis 4	--	--	-	--	---
Kreis 5	+	+++	+	+++	0
Kreis 6	+	0	-	--	-
Kreis 7	+++	+++	0	-	0
Kreis 8	+++	+	++	+	+++
Kreis 9	-	--	+	---	-
Kreis 10	--	+++	0	0	++
Kreis 11	--	++	-	-	--
Kreis 12	---	+	+	--	-

**Legende:**  
 Δ = Veränderung

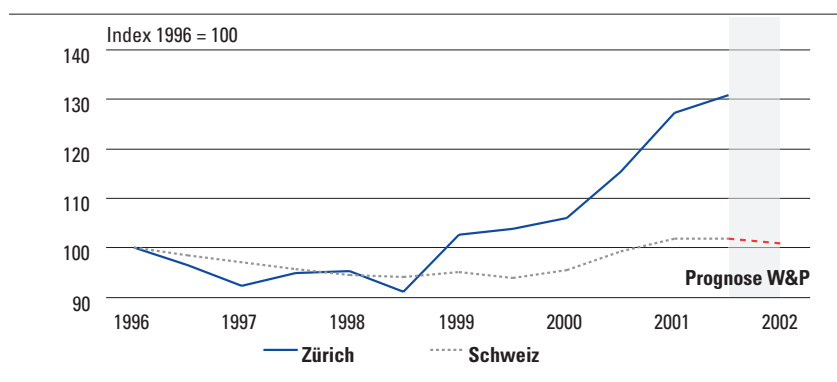
+++	++	+	0	-	--	---
überdurchschnittlich			mittelmässig			unterdurchschnittlich

Relative Attraktivität der Kreise aus Investorensicht, Stand 3. Q. 2001.

Quelle: Wüest&Partner.

### 3.7 Exkurs: Büroflächenmarkt Stadt Zürich

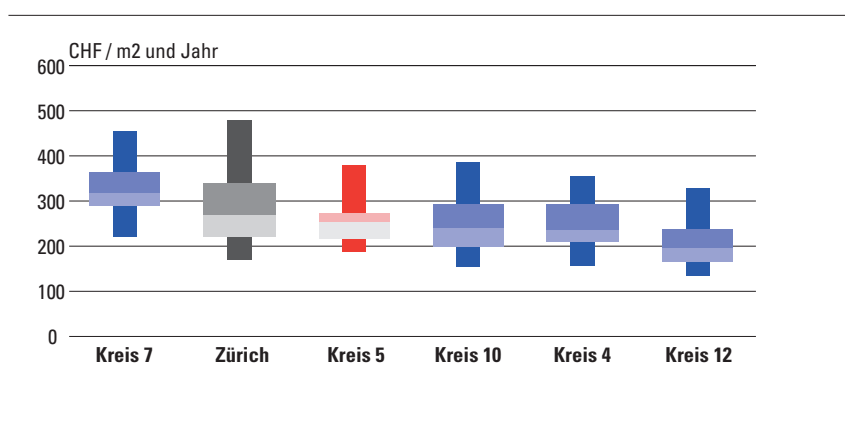
Während die Preise landesweit seit dem 4. Quartal 2000 annähernd konstant geblieben sind, zeichnet sich der Zürcher Geschäftsflächenmarkt auch im 2. Halbjahr 2001 noch durch ansteigende Mietpreise aus. Mit der gedämpften Konjunktur werden aber für das laufende Jahr 2002 im Schweizer Durchschnitt bestenfalls konstante Preise erwartet. Für die überdurchschnittlich attraktive Stadt Zürich muss mit einem gedrosselten Preisanstieg gerechnet werden.



Angebotspreisindex Stadt Zürich und Schweiz mit Prognose für die Schweiz.

Quelle: Wüest&Partner AG

Im Bürosegment liegt das Preisniveau des Kreis 5 unter dem des Zürcher Mittels. Im Vergleich mit der Wohnnutzung bewegt sich der Büromietflächen-Median nur knapp unter dem für die Wohnungsnutzung. Im hochpreisigen Segment (die teureren 30 Prozent der angebotenen Objekte) jedoch liegen die Büropreise deutlich über denjenigen für Mehrfamilienhäuser.



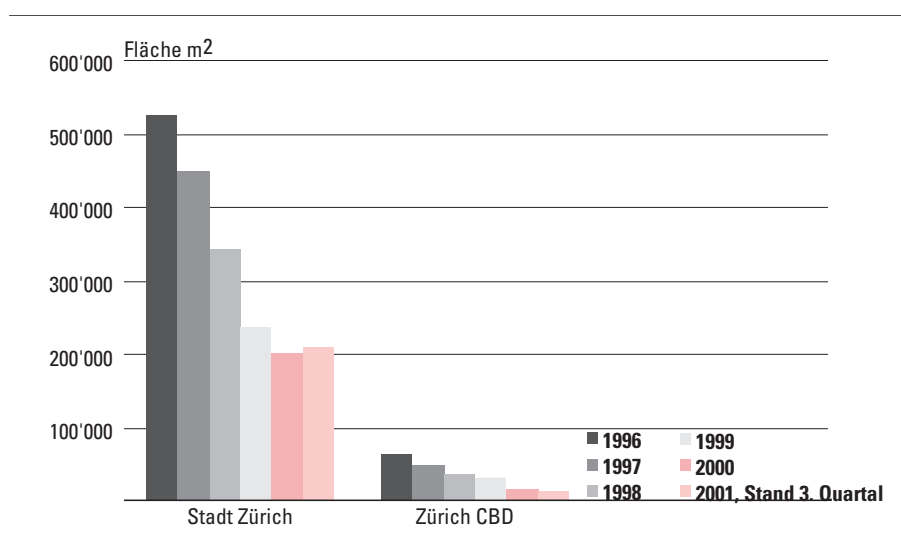
Angebotspreisspektren Stadt Zürich und ausgewählte Kreise für Büroflächen.

Quelle: Wüest&Partner.

Die Angebotsmengen haben bei den Büroflächen seit 1996 in der ganzen Stadt kontinuierlich abgenommen. Im laufenden Jahr wurde dieser Trend bei den Büroflächen erstmals gestoppt, das Angebot stagniert auf einem tiefen Niveau.

Aufgrund der eingereichten Baugesuche und der erteilten Bewilligungen wäre bei den Büroflächen eigentlich ein wahrer Bauboom zu erwarten. Die deutlich abgekühlte Konjunktur, die sich auch in einem Anstieg der Arbeitslosenquote bemerkbar macht, sorgt jedoch dafür, dass ein Teil der eingereichten und bewilligten Projekte aufgeschoben oder gar sistiert werden. Eine durch Wüest&Partner anfangs 2002 durchgeführte Umfrage ergab, dass rund ein Drittel der in den letzten vier Jahren geplanten Investitionen in grosse Geschäftsgebäude gegenwärtig zurückgestellt oder sistiert wurden. Von dieser Rückzugstendenz ist das Limmattal am stärksten betroffen, wo zwei Drittel der Projekte auf Eis gelegt wurden. Im Glat-tal werden 28 Prozent, in der Stadt Zürich ein Fünftel der geplanten Investitionen auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. In der Stadt Zürich wurden weitere zehn Prozent der vorgesehenen Investitionen definitiv sistiert. In dieser unsicheren Wirtschaftslage werden diejenigen Projekte bevorzugt durchgeführt, die einen optimalen Standort aufweisen.

Diese Zurückstellungen und Sistierungen der geplanten Investitionen verhindern einerseits, dass ein Überangebot an Dienstleistungsflächen die Preise unter Druck setzt. Andererseits zeigen sie eine Verunsicherung der Immobilieninvestoren auf.



Mittlere Quartalsmengen des Büroflächenangebotes von 1996 bis 3. Quartal 2001 in der Stadt Zürich und dem Central Business District (CBD) Zürich.

Quelle: Wüest&Partner AG

### 3.8 Fazit der Analyse des städtischen Immobilienmarktes

- Der Kreis 5 hat mit dem Wegzug der Industrie einen starken Wandel erfahren. Den Charakter als Arbeitsplatzquartier hat er aber noch nicht verloren; «Zürich-West» gehört nach wie vor zu den Quartieren mit der höchsten Arbeitsplatzdichte. In den letzten zehn Jahren haben die Einwohnerzahlen jedoch stetig zugelegt, und der Kreis 5 kann eine positive Wanderungsrate vorweisen. Insbesondere die auch im Wohnbausektor rege Bautätigkeit demonstriert die hohe Attraktivität von «Zürich-West».
- Auch wirtschaftlichen Anforderungen vermag «Zürich-West» zu genügen: das Preisniveau im Mietwohnungsmarkt liegt über dem Zürcher Mittel, die Liquidität ist ausgesprochen tief und die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt hoch. Zur Zeit muss ein Teil der Nachfrage nach Wohnraum in die Agglomeration ausweichen. Die Chance von «Zürich-West» liegt in den noch freien Arealen, die kommerziell attraktiver als Baumöglichkeiten in den Aussenquartieren sind, und denen kaum Konkurrenz durch Projekte in den klar hochpreisigeren Kreisen 1, 2, 6 bis 9 droht.
- Büroflächen erzielen im Kreis 5 vor allem im hochpreisigen Segment höhere Erträge als Mietwohnungsflächen. Sie sind jedoch auch einem höheren Leerstandsrisiko ausgesetzt und konjunkturellen Schwankungen gegenüber sensitiver. Insbesondere in der gegenwärtigen unsicheren konjunkturellen Situation werden zahlreiche Grossprojekte im Geschäftsflächenbau zurückgestellt. Für das laufende Jahr werden entsprechend moderatere Preissteigerungen für die Stadt Zürich erwartet.

## **4. Wohnstandort «Zürich-West»: Ist-Zustand (bis 2003)**

### **4.1 Einleitung**

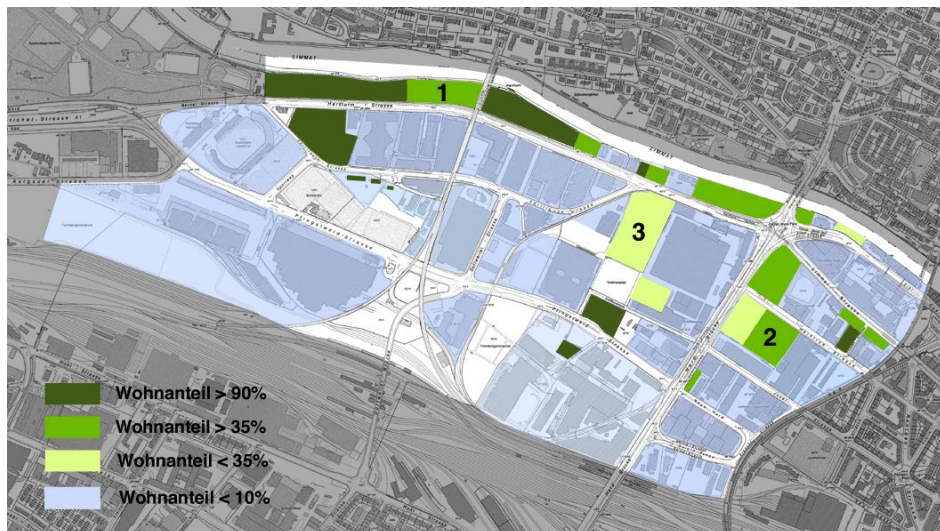
Mit dem Ziel, eine grobe Aussage zur Befindlichkeit vom Wohnstandort «Zürich-West» zu machen, werden einzelne Standortfaktoren wie Wohnanteil, Infrastruktur (Versorgung) und Verkehr (Erschliessung) aufgezeichnet. Die Betrachtung schliesst alle sich in Realisierung befindlichen Projekte bis 2003 mit ein.

Die Angaben beruhen auf Daten aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich, Aussagen von Bauherrschaften und Projektleitungen sich in Bau befindlicher Objekte, Kenntnissen von Bewohnern des Quartiers sowie auf Beobachtungen während Begehungen.

### **4.2 Nutzungen**

Die Wohnanteile werden anhand der tatsächlichen oder projektierten Bruttogeschossflächen (exkl. UG) nach Areal grob abgeschätzt und nach vier Intensitäten unterschieden:

- Über 90 Prozent: Reine Wohnüberbauungen (ev. mit geringem Anteil Fremd-nutzungen im Erdgeschoss)
- Über 35 Prozent: Gemischte Nutzungen mit einem wesentlichen Wohnanteil
- unter 35 Prozent: Der Wohnanteil wird durch Fremdnutzungen (Büro, Verkauf) dominiert
- unter 10 Prozent: Vernachlässigbarer Wohnanteil (ev. Hauswartswohnungen), mehrheitlich Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen



Karte Wohnanteile «Zürich-West» bis 2003 :  
 (inkl. Wohnbauprojekte im Bau,  
 Nr. 1,2,3)

	Wohnanteil <sup>7</sup>	BGF (m <sup>2</sup> )	ca. Anzahl Whg.
Bestand 2000 (inkl. Limmatwest)	9%	110'000	1'180
1 Limmatwest 2. Etappe (in Bau)	72%	15'100	120
2 West-Side (im Bau)	67%	20'800	150
3 Puls5 (im Bau)	30%	14'200	105
<b>Total 2003 (gerundet)</b>	<b>11-13%</b>	<b>160'000</b>	<b>1'555</b>

Tabellenübersicht Bestand und  
 aktuelle Bauprojekte mit Wohn-  
 anteilen  
 Quelle: Statistisches Jahrbuch  
 der Stadt Zürich, Angaben vom  
 Amt für Städtebau, Anfragen bei  
 Unternehmern bzw. Architekten  
 Berechnung und Aufbereitung  
 durch Wüest&Partner

Bedeutende Wohnanteile sind entlang des Limmatraums und im westlichen und nördlichen Gebiet des Quartiers vertreten. In der Nähe des Escher Wyss-Platzes befinden sich gemischte Nutzungen. Gegenwärtig werden drei grosse Überbauungen (siehe Tabelle und Karte oben) realisiert, die bis spätestens 2003 rund 50 Prozent mehr Wohnflächen als bisher bewirken.

Weite Teile von «Zürich-West» hingegen werden nach wie vor fast ausschliesslich für gewerbliche Zwecke sowie für Sport und Freizeit genutzt.

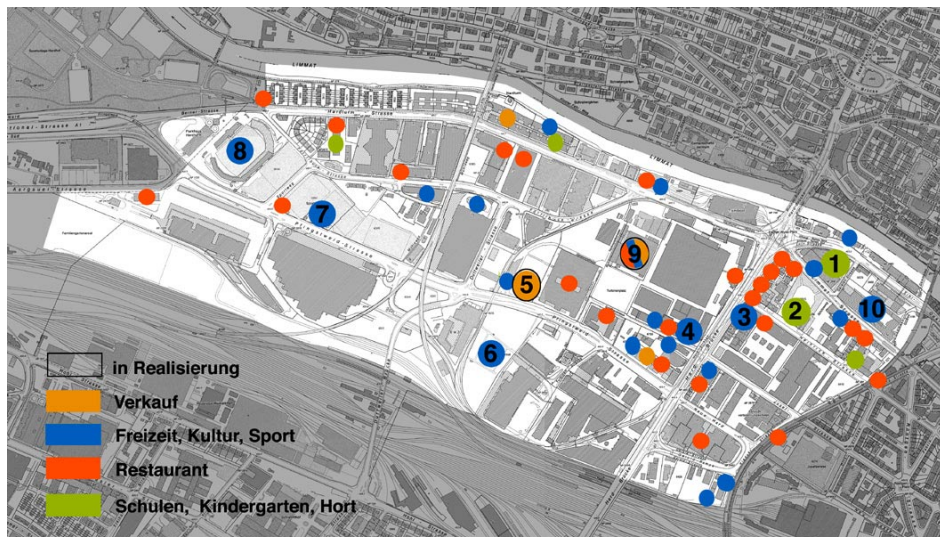
<sup>7</sup> Der Wohnanteil 2000 wird im Verhältnis zur gesamten BGF von «Zürich-West» (abzüglich 40 Prozent für Untergeschosse, Parkierung) grob abgeschätzt. Die zukünftige Hochrechnung des Wohnanteils basiert auf den Neubauf Flächen abzüglich der abzurechnenden bestehenden Flächen (eff. Flächenzuwachs). Die durchschnittliche Ausnutzung in «Zürich-West» beträgt 1.0. Bei Neubauten wird in der Simulation pauschal von einem durchschnittlichen Bestand ausgegangen (Abbruch).

### 4.3 Infrastruktur

Die Infrastruktur als wesentlicher Standortfaktor bei Wohnnutzungen wird in der folgenden Übersicht in vier Kategorien eingeteilt:

- Schulen, Kindergärten, Horte
- Verkauf (täglicher Gebrauch)
- Freizeit, Kultur, Sport
- Restaurants, Bars, Clubs

Die Nutzungen sind von unterschiedlicher Bedeutung für die Stadt und das Quartier; es wird eine grobe Gewichtung nach gesellschaftlicher Bedeutung, Frequenz und Grösse vorgenommen (Grösse der Kreise).



- Infrastruktur «Zürich-West» bestehend und in Realisierung bis 2003:
- 1 KV-Schule
  - 2 Gewerbeschule/Hort
  - 3 Cinemax
  - 4 Schauspielhaus
  - 5 Post (Westpark)
  - 6 Familiengärten
  - 7 Sportplätze Hard
  - 8 Stadion Hardturm
  - 9 Shopping Puls5 (vielfältiges Hochsegment)
  - 10 Löwenbräu Areal (Kultur)

Das Angebot ist bereits heute (inkl. Projekte in Realisierung) vor allem im östlichen Bereich um die Hardstrasse sehr vielfältig. Das grosse Kultur- und Freizeitangebot wird künftig mit der Überbauung West-Park (Nr. 5, in Realisierung) und am Turbinenplatz mit dem Neubau Puls5 (Nr.9 in Realisierung) durch die heute mehrheitlich fehlenden Einkaufsmöglichkeiten und Post ergänzt. Das Quartier verfügt über mehrere Kinderhorte. Grund- und Mittelschulen sind zwar geplant, fehlen bislang jedoch vollständig.

#### 4.4 Verkehr/Erschliessung

Das Quartier «Zürich-West» ist für den Privatverkehr sehr gut erschlossen, jedoch infolge Transit-, Ziel- und Quellenverkehr mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen massiv lärm- und luftbelastet. Die Pfingstweidstrasse verbindet das Autobahnende im Westen des Quartiers mit der Hardbrücke als innerstädtische Verteil- und Transitachse im Osten von «Zürich-West». Beim Escher Wyss-Platz wird aus der Hardbrücke einerseits über den Sihl-Quai der Verkehr in die City zum Hauptbahnhof geführt, andererseits wird der von Norden her kommende Transitverkehr über die Hardturmstrasse-, Förrlibuckstrasse und Duttweilerstrasse quer durch das Quartier auf die Pfingstweidstrasse zur Autobahn nach Westen geführt. Der von Süden her kommende Transitverkehr durchquert das Quartier über die Geroldrampe im Südosten des Quartiers auf die Pfingstweidstrasse nach Westen.

Der östliche Bereich des Quartiers ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Im Bereich der Hardbrücke besteht ein dichtes Netz von öffentlichen Verkehrsmitteln: die S-Bahnstation «Hardbrücke», der Tramknotenpunkt Escher Wyss-Platz und die auf der Hardbrücke verkehrenden Buslinien. Entlang der Hardturmstrasse führt eine Tramlinie nach Westen. Die Buslinie auf der Pfingstweidstrasse verkehrt nur in grossen Zeitabständen.

#### 4.5 Fazit Ist-Zustand und Entwicklung bis 2003

- Das Quartier weist heute einen sehr geringen Wohnanteil auf, der sich jedoch durch die in Realisierung stehenden Projekte kurzfristig bereits markant erhöhen wird.
- Die höchste Wohndichte besteht zur Zeit im nordwestlichen Bereich von «Zürich-West» und steht im Kontrast zur Infrastruktur und zum öffentlichen Verkehr, die vor allem im Osten des Quartiers besonders gut vertreten sind.
- Das kulturelle Angebot wie auch die zahlreichen Restaurants, Bars und Clubs gewähren bereits heute diesbezüglich eine gute Versorgung. Das Manko an Einkaufsmöglichkeiten wird sich vor allem durch die Bauprojekte Puls5 (Einkaufen) und Westpark (Post) etwas verbessern. Demgegenüber fehlen nach wie vor Grund- und Mittelschulen im Quartier.
- Die Wohnqualität von «Zürich-West» ist in weiten Teilen des Quartiers durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen lärm- und luftbelastet.

## 5. «Zürich-West»: Entwicklungsszenarien

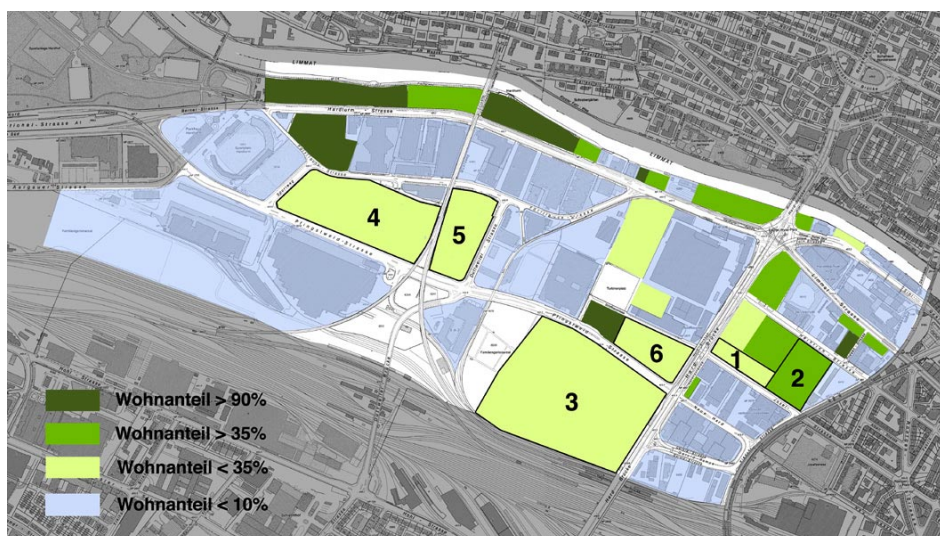
### 5.1 Szenario «Fortschreibung»

#### Einleitung

Mit dem Ziel eine Vorstellung des Quartiers bei fortschreitender Entwicklung entsprechend den heute diskutierten Parametern zu gewinnen, wird im Folgenden eine grobe Zustandssimulation 2010 vorgenommen. Ausgehend von den bestehenden Nutzungen werden die zahlreichen geplanten Bauvorhaben (Gestaltungspläne) auf den freien bzw. frei werdenden Arealen bis ca. 2010 bezüglich vorgesehenem Wohnanteil und Infrastruktur durchleuchtet. Ergänzend folgt ein zusammenfassender Überblick zum Planungsstand des öffentlichen und privaten Verkehrs.

#### Wohnen

Die Entwicklung von «Zürich-West» bis 2010 hängt im Wesentlichen von der Planung einiger grosser Areale ab. In der vorliegenden Betrachtung werden nur diejenigen Areale berücksichtigt, welche heute nicht mehr genutzt werden oder deren Stilllegung bereits heute absehbar ist. Es handelt sich dabei um den letzten Abschnitt des Steinfels-Areals, das Müller-Martini-Areal, das Maag-Areal inkl. Welte-Furrer und Coop, die Trainingsplätze Hardturm sowie das Toni-Areal und das Baufeld H aus dem Sulzer-Escher Wyss-Gestaltungsplan. Die verbleibenden Gebiete, namentlich Swiss Mill, Sulzer, Geroldstrasse-Süd und Engros-Markt werden noch genutzt und in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.



Entwicklung der Wohnanteile in «Zürich-West» bis 2010 (Fort-schreibung)  
 Quelle: Diverse Anfragen bei Unternehmer/Architekten und Bauherrschaft  
 Berechnung und Aufbereitung durch Wüest&Partner

	Wohnanteil	BGF (m <sup>2</sup> )	ca. Anzahl Whg. <sup>8</sup>
Bestand 2003	11-13%	160'000	1'555
1 Letzte Etappe Steinfels-Areal	15%	2'700	25
2 Müller-Martini-Areal	40%	14'200	120
3 Maag-Areal Plus	25%	71'500	590
4 Sportplätze Hardturm	30%	31'000	260
5 Toni-Areal	10%	8'000	65
6 Baufeld H SEW-GP	25%	12'800	105
Total Fortschreibung		140'200	1165
<b>Total «Zürich-West» 2010</b>	<b>17-19%</b>	<b>300'000</b>	<b>2'720</b>

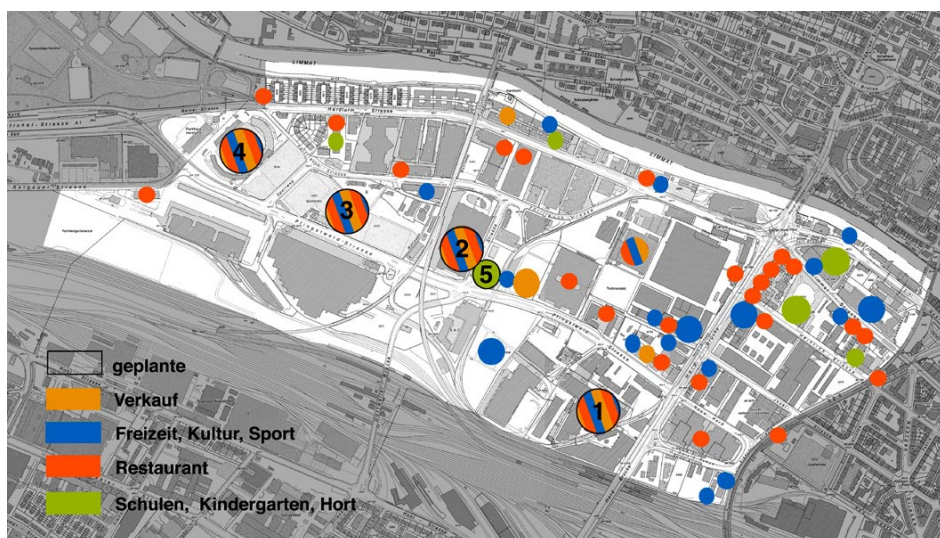
Tabellenübersicht Bestand 2003 und zusätzliche Wohnflächen in «Zürich-West» bis 2010 entsprechend dem Entwicklungsstand per Ende 2001

Die Abschätzungen beruhen auf den zur Zeit diskutierten oder bereits festgelegten Wohnanteilen. Die potenziellen Neubauf Flächen auf dem Maag-Areal Plus entsprechen mit über 280'000 m<sup>2</sup> BGF der Gesamtheit der Neubaupotenziale aller anderen bis 2010 verfügbaren Areale. Unter Einbezug der Sportplätze Hardturm mit einem Potenzial von über 100'000 m<sup>2</sup> BGF wird der Wohnanteil von rund 70 Prozent aller Neubauf Flächen in «Zürich-West» bis 2010 auf zwei Arealen entschieden. Theoretisch bieten diese Flächen Raum für rund 3'200 Wohnungen mit ca. 6'500 Einwohnern oder rund 12'700 Arbeitsplätze (Annahme 30 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz).

<sup>8</sup> Die Abschätzungen beruhen auf Annahme von ca. 120 m<sup>2</sup> BGF/Wohnung

### Infrastruktur

Die Karte zeigt einen möglichen Bestand 2010. Die mit grossen Punkten dargestellten Mischnutzungen bedeuten eine Mindestfläche von 10'000 m<sup>2</sup> BGF, was einem kleineren Shoppingcenter entspricht. In Wirklichkeit sind aber alleine im Bereich Hardturm (Nr. 3/4) mit rund 40'000-50'000 m<sup>2</sup> BGF (vgl. Glattcenter= 45'000m<sup>2</sup>) für Freizeit und Shopping zu rechnen. Mindestens ähnlich grosse Flächen für öffentliche Nutzungen sind bei der Umsetzung des Toni-Areals (Nr.2) und bei der Neukonzeption des Maag-Areals (Nr.1) zu erwarten.



Gestaltungspläne über Areale in «Zürich-West» in Bearbeitung, Realisation bis 2010 möglich:  
1 Maag-Areal Plus  
2 Toni-Areal  
3 Trainingsplätze Hardturm  
4 Stadionperimeter Hardturm  
5 Geplante Schule

Im Rahmen der in Vorbereitung stehenden Gestaltungspläne wird sich die Infrastruktur insbesondere im kommerziellen Bereich markant verbessern. Die geplanten Nutzungen werden voraussichtlich den Bedarf der Quartierbewohner nach Infrastruktur weit übertreffen, sodass zusätzlich mit einem grossen Publikumsverkehr zu rechnen ist (Zentrumsfunktionen), beziehungsweise geplante Angebote redimensioniert werden müssen.

### Verkehr/Erschliessung

Die seitens der Stadt vorgesehene Kanalisierung des öffentlichen und privaten Verkehrs auf der Pflingstweidstrasse ist gegenwärtig in Frage gestellt. Das Verkehrskonzept «Zürich-West» befindet sich in Diskussion und kann noch nicht abschliessend kommentiert werden.

Auf jeden Fall ist mittelfristig infolge der Quartierentwicklung mit einer Akzentuierung der Verkehrsproblematik zu rechnen. Das neue Stadion, die geplanten Shopping- und Entertainmentnutzungen sowie die neuen Ar-

beitsplätze und Bewohner führen zu einer sehr starken Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die Attraktivität des Quartiers hängt wesentlich von der künftigen Verkehrslösung ab, insbesondere vom öffentlichen Verkehr (S-Bahnanbindungen, Tram, Bus).

## 5.2 Szenario «Potenzial»

### Einleitung

Ziel der folgenden Betrachtung ist es, unter Annahme einer Trendwende zum Wohnungsbau, die Möglichkeiten aus heutiger Sicht zu quantifizieren. Die Einschätzungen basieren auf groben Annahmen, deren Machbarkeit im Rahmen dieser Arbeit nicht durch Projektvorschläge überprüft werden konnte.

Die Abschätzung des möglichen Wohnpotenzials berücksichtigt einen Zeithorizont bis 2015. Unter diesen Voraussetzungen werden die heute nach wie vor industriell oder gewerblich genutzten Areale (Sulzer, Engros-Markt, Geroldstrasse Süd etc.) in die Betrachtung miteinbezogen.

Die Auswahl erfolgte unter Berücksichtigung des heutigen Zustands und Nutzung nach Masstab der zukünftigen Quartierangemessenheit. Die Auswahl und Beurteilung der Grundstücke wurde ohne Berücksichtigung der spezifischen Zukunftsabsichten der Eigentümer vorgenommen.

Zur Einschätzung der Qualitäten und zur Festlegung des Wohnpotenzials wurden alle ausgewählten Areale von aussen besichtigt und anhand eines Kriterienkatalogs eingeschätzt.

Die Einschätzung eines maximalen Wohnanteils richtet sich nach den Arealqualitäten und beruht einerseits auf W&P bekannten Zahlen zur Grundstücksfläche bzw. auf Grund eines groben Flächenausmasses und andererseits auf den im geltenden Zonenplan vorgesehenen Ausnützungen. In einzelnen Fällen befinden sich die Areale in der Industriezone und bedingen eine Umzonung. Die Bestimmung von definitiven Wohnanteilen ist nur aufgrund einer konkreten Nutzungskonzeption möglich.

### Eignung/Kriterienkatalog

Was ist ein für Wohnnutzung geeignetes Areal? Wüest&Partner hat das Gebiet «Zürich-West» zu Fuss erkundet, um in einem ersten Schritt mögliche Areale zu orten und diese bezüglich ihrer Wohntauglichkeit zu bewerten. Diese Bewertung erfolgte anhand eines Kriterienkatalogs, mit dem eine möglichst objektive und systematische Bewertung der für Wohnnut-

zung in Frage kommenden Areale möglich ist. Die Beurteilung der einzelnen an Wohnqualität gestellten Anforderungen erfolgte relativ zum Quartier. Es wurde die Mikrolage, das heisst, die Lage innerhalb von «Zürich-West» beurteilt.

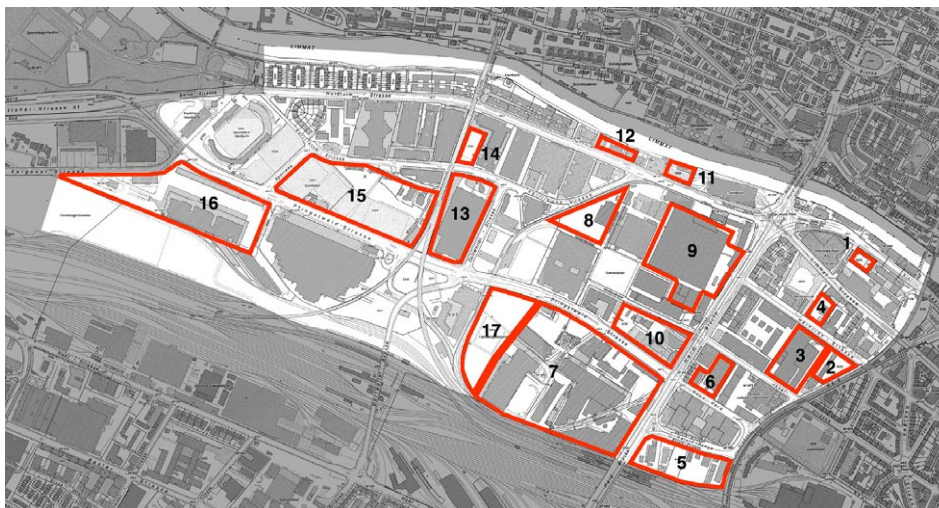
Folgende Kriterien wurden bei jedem Areal geprüft und in den Ausprägungen «negativ», «mittel» oder «positiv» bewertet:

- Anbindungen öffentliche Verkehrsmittel: Wie weit entfernt sind die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel? Wie viele Linien sind erreichbar?
- Lärmimmissionen: Wie stark befahren sind die Strassen?
- Nähe Infrastruktur: Wie nah von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Unterhaltung etc. ist das Areal?
- Qualität der Umgebung: Unter diesem Punkt werden Aspekte wie Image, Attraktivität der Umgebung, Besonderheiten (positive wie negative) subsummiert.

Diese Beschränkung auf vier Kriterien und einer Beurteilung in drei Ausprägungen erlaubt es, selbst im kleinräumigen «Zürich-West» relative Unterschiede zwischen den Arealen festzustellen (und verhindert eine Scheingenauigkeit bei der Beurteilung).

Das Gebiet «Zürich-West» ist in einem konstanten Wandel begriffen. Deshalb wurde zusätzlich zur heutigen Betrachtung eine Beurteilung der absehbaren, zukünftigen Entwicklung der einzelnen Faktoren vorgenommen.

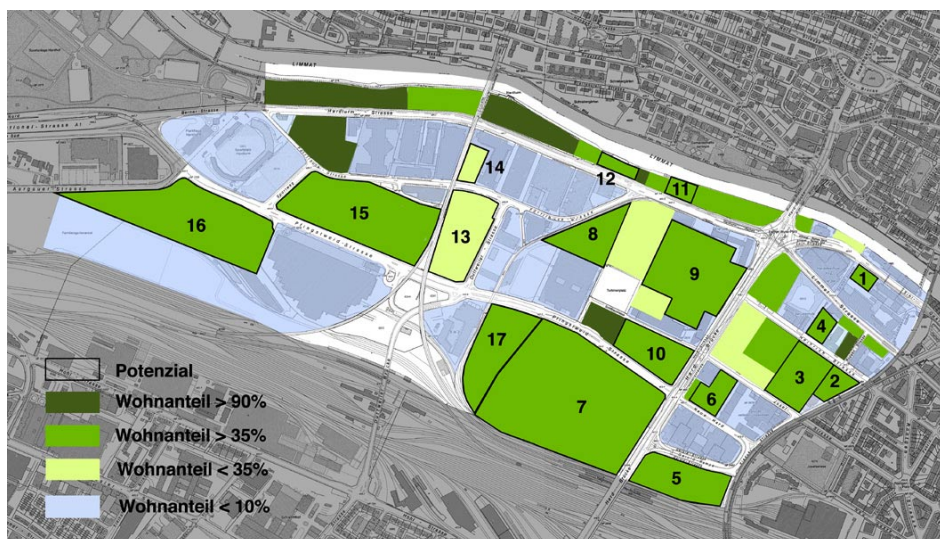
### Übersicht über die untersuchten Areale



Grundstücksauswahl zur Hochrechnung des Wohnpotenzials in «Zürich-West» bis 2015 :

- 1 Swissmill/Löwenbräu
- 2 PP Viadukt
- 3 Müller-Martini
- 4 PP Heinrichstrasse
- 5 Geroldstrasse
- 6 Gewerbe Neue Hard
- 7 Maag-Areal Plus
- 8 Turbinenhaus&Platz
- 9 Sulzer Escher-Wyss
- 10 Baufeld H SEW GP
- 11 Tramdepot West
- 12 Hardturmstrasse/Limmat
- 13 Toni-Areal
- 14 Innenhof Förrlibuckstr.
- 15 Trainingsplätze Hardturm
- 16 Engros-Markt
- 17 Schrebergärten

## Übersicht Potenzial 2015



Max. mögliche Wohnnutzungen  
in «Zürich-West» (Potenzial  
W&P) bis 2015  
Verweis: Detaillierte Zusam-  
menstellung im Anhang

	Wohnanteil	BGF (m <sup>2</sup> )	ca. Anzahl Whg.
Bestand 2003 (gerundet)	11 - 13%	150'000 - 170'000	1'555
1 Parkplatz Löwenbräu	30 - 40%	1'800 - 2'400	15 - 20
2 Parkplatz Viadukt	50 - 70%	5'600 - 7'800	45 - 65
3 Müller-Martini-Areal	65 - 75%	20'000 - 23'000	165 - 190
4 Parkplatz Heinrichstrasse	75 - 85%	7'400 - 8'400	60 - 70
5 Geroldstrasse	30 - 50%	16'000 - 26'500	135 - 220
6 Gewerbehäuser «Neue Hard»	30 - 50%	5'000 - 8'300	40 - 70
7 Maag-Areal Plus	45 - 55%	125'000 - 150'000	1'025-1'250
8 Förrlibuckstrasse/Turbinenhaus	45 - 55%	15'000 - 18'500	125 - 155
9 Sulzer-Areal Escher-Wyss*	35 - 45%	34'000 - 43'500	280 - 360
10 Baufeld H SEW GP	30 - 40%	13'500 - 18'000	115 - 150
11 Tramdepot West/Limmat	75 - 85%	6'200 - 7'000	50 - 60
12 Hardturmstrasse/Limmat	75 - 85%	5'100 - 5'700	45 - 50
13 Toni-Areal	10 - 20%	8'000 - 15'500	65 - 130
14 Innenhof/Förrlibuckstrasse	0 - 15%	0 - 1'700	0 - 15
15 Trainingsplätze Hardturm	45 - 55%	48'000 - 60'000	400 - 490
16 Engros-Markt	30 - 40%	34'800 - 46'400	290 - 385
17 Familiengärten*	40 - 60%	22'000 - 33'000	185 - 275
Total 2003-2015 (gerundet)		365'000 - 475'000	3'050-4'000
<b>Total «Zürich-West» 2015</b>	<b>28 - 35%</b>	<b>510'000 - 650'000</b>	<b>4'600 -5'600</b>

Zusammenstellung/Übersicht  
max. mögliche Wohnnutzungen  
in «Zürich-West» (Potenzialein-  
schätzung W&P) bis 2015  
Verweis: Detaillierte Zusam-  
menstellung im Anhang  
Berechnung und Aufbereitung  
durch Wüest&Partner

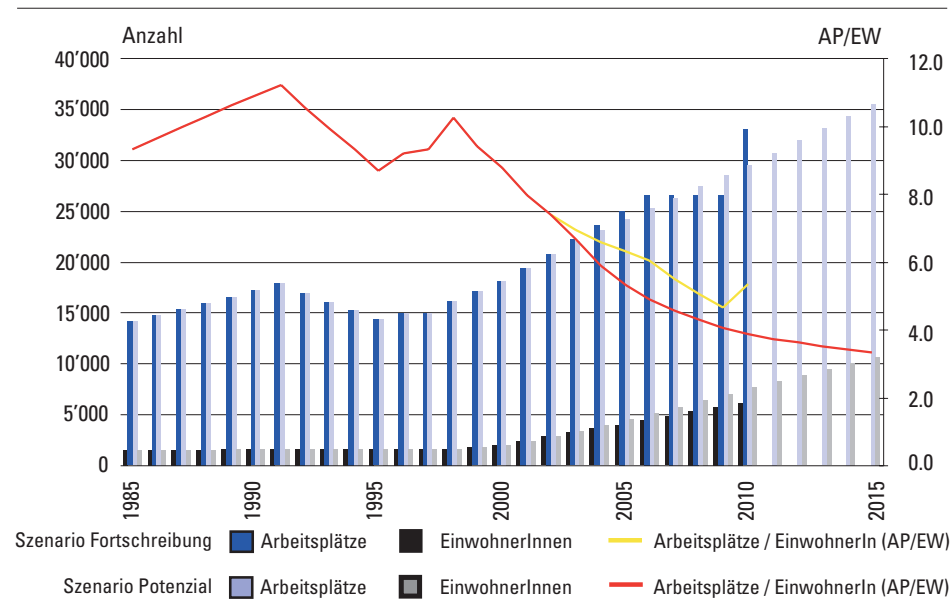
\* ev. Umnutzung in einen Park vorgesehen («Gleispark»)

Sollten alle Areale ihr maximales Wohnpotenzial ausschöpfen, würden dadurch bis 2015 rund 3'000 bis 4'000 neue Wohnungen entstehen. Pro Jahr wären dies rund 250 bis 330 Wohneinheiten, was mehr als einem Drittel der durchschnittlichen jährlichen Wohnungsproduktion in der Stadt Zürich zwischen 1995 und 2000 entspricht. Es ist klar, dass es sich beim obigen Szenario um eine sehr ehrgeizige Vorgabe handelt, die nur durch sorgfältige Planung und optimale Zusammenarbeit aller Instanzen erreicht werden könnte.

### Hochrechnung des Investitionsaufkommens

Im Quartier «Zürich-West» werden in den kommenden 10 bis 15 Jahren grosse Investitionen ausgelöst. Eine überschlagsmässige Kalkulation ergibt je nach Szenario ein Bauvolumen von CHF 1.5 (Szenario «Fortschreibung») bis 2.8 Milliarden («Potenzial»). Zum Vergleich: In der Stadt Zürich wurden in den neunziger Jahren im Schnitt CHF 0.8 Milliarden pro Jahr für Hochbauprojekte ausgegeben, in der Schweiz waren es ca. CHF 22 Milliarden. Die Projekte in «Zürich-West» entsprechen also dem üblichen Bauvolumen von zwei bis dreieinhalb Jahren in der Stadt Zürich.

### Entwicklungsfolgen



Nach dem Szenario Fortschreibung beträgt das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern 2010 voraussichtlich 5:1, das heisst, auf fünf Arbeitsplätze kommt ein Einwohner. Mit einer Entwicklung der verfügbaren Areale hinsichtlich einer Maximierung der Wohnflächen liesse sich bis 2015 ein Quartier mit einem Verhältnis (AP/EW)<sup>9</sup> von 3:1 umsetzen.

### 5.3 Fazit Szenarien

- Ausgehend von einem heute tiefen Wohnanteil zeichnet sich bis 2003 eine starke Wohnflächenzunahme von rund 40 Prozent oder rund 400 Wohnungen ab.
- Entsprechend der heute absehbaren Entwicklung wird sich in «Zürich-West» der Wohnflächenbestand zwischen 2003 und 2010 verdoppeln. W&P rechnet bis 2010 mit einem Wohnungsbestand von BGF 300'000 m<sup>2</sup> bzw. 2'700 Wohnungen. Der Wohnanteil wird 2010 voraussichtlich **knapp unter 20 Prozent** betragen.
- Unter Einbezug weiterer Areale und nach einer approximativen Analyse aller voraussichtlich mittelfristig verfügbaren Grundstücke, liesse sich der Wohnanteil in Zürich- West bis 2015 unter bestimmten Voraussetzungen (Infrastruktur/öV) auf bis zu maximal 650'000 m<sup>2</sup> BGF bzw. 4'500 bis 5'500 Wohnungen erhöhen. Unter diesen Umständen kann 2015 mit einem Wohnanteil von **knapp über 30 Prozent** in «Zürich-West» (Quartier Escher-Wyss) gerechnet werden.

Bei einer Erhöhung der Wohnflächen in Zürich-West stellt sich erneut die Frage nach der räumlichen Gestalt des Quartiers und der damit einhergehenden Wohnformen. Zusätzlich ist der Versorgung, Erschliessung, Verkehrsbelastung sowie Freiraumgestaltung in noch höherem Mass als bei Büronutzungen Beachtung zu schenken.

---

<sup>9</sup> Die Abschätzung der Arbeitsplätze beruht für die bestehenden Flächen auf einem Arbeitsplatz pro 55 m<sup>2</sup> BGF (hoher Anteil Gewerbenutzungen), die zusätzlichen Büro- und Verkaufsflächen werden insgesamt mit einem Arbeitsplatz pro 40 m<sup>2</sup> BGF eingeschätzt ( Büro, Verkauf, Freizeit). Die Anzahl Bewohner wird mit durchschnittlich 2.1 Bewohner pro Wohnung eingeschätzt.

## 6. Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit

### 6.1 Unterschiedlicher Nachfragedruck

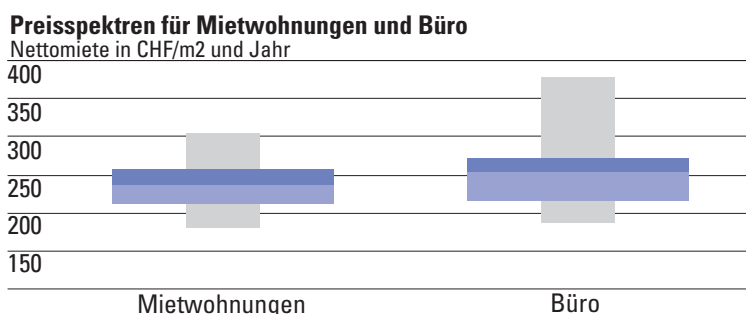
Die nach und nach frei werdenden Industrieflächen in «Zürich-West» sind begehrt. Dank der zentralen Lage und der hervorragenden Erschliessung für den Verkehr sind die Flächen sowohl für Büros wie auch für Wohn-, Verkaufs- und Freizeitnutzungen attraktiv. Zusätzlich anziehend wirkt das Image des dynamischen, urbanen, sich verändernden Raums, das dem Quartier anhaftet.

Insbesondere Büro- und Dienstleistungsnutzungen drängen mit grossem Druck nach «Zürich-West». Im traditionellen Geschäftszentrum rund um den Paradeplatz können keine neuen Flächen produziert werden, und abgesehen vom Areal der ehemaligen Brauerei Hürlimann kann auch sonst in der näheren Umgebung kein zusätzlicher Raumbedarf gedeckt werden. «Zürich-West» ist somit die zentralste Expansionsfläche, mit einem ähnlichen Preisniveau wie im Norden Zürichs, aber einem dynamischeren Image.

Obwohl das Quartier «Zürich-West» auch bei den Wohnnutzungen eine grosse Nachfrage vorweisen kann, gehört es nicht zu den Top-Wohnstandorten. Die Kreise 1, 7 und 8 und einzelne Quartiere in anderen Kreisen liegen aufgrund ihrer Standortmerkmale in der Gunst der Nachfrager deutlich höher.

### 6.2 Preisvergleich

Die Zahlungsbereitschaft ist demnach bei Büronutzungen höher als bei Wohnnutzungen. Besonders ausgeprägt ist die Differenz zwischen den beiden Nutzungen insbesondere im teuren Segment.



Angebotspreisspektren (jährliche Nettomieten pro m<sup>2</sup>) für Mietwohnungen und Büros, Stand 3. Quartal 2001.

Quelle: Wüest&Partner

Auch die meisten übrigen Einflussfaktoren auf die Performance der Immobilie sprechen eher für den Bau von zusätzlichem Raum für Büro- und Dienstleistungsnutzungen: Die Baukosten pro m<sup>2</sup> und m<sup>3</sup> sind tiefer als bei Miet- oder Eigentumswohnungen, die erreichbare Ausnützungsziffer ist höher (d. h. es können mehr Flächen auf einem gleich grossen Grundstück gebaut werden als bei Wohnnutzungen), und auch punkto Betriebskosten sind Geschäftsnutzungen attraktiver für Investoren.

Doch auch für die Erstellung von Wohnnutzungen und eine gute Durchmischung des Quartiers sprechen aus ökonomischer Sicht einige Faktoren:

### **6.3 Leerstandsrisiken und Volatilität**

Die Leerstandsrisiken für Wohnungen in Zürich sind bedeutend geringer als für Büronutzungen: Die Aussage «in Zürich herrscht immer Wohnungsmangel» hat sich in den vergangenen 15 Jahren stets mehr oder weniger bestätigt, es kam im Wohnungsbereich nie zu einer Leerstandsproblematik.

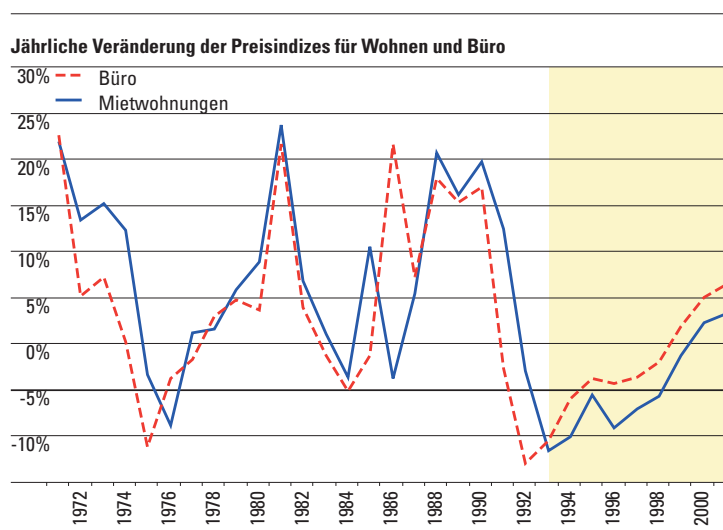
Anders bei den Büronutzungen: Diese reagieren sensibler auf ökonomische Tendenzen. Sobald sich ein wirtschaftlicher Abschwung ankündigt – wie dies im Moment der Fall ist – revidieren die Betriebe ihre Beschäftigungsprognosen (oder sogar Beschäftigungszahlen) nach unten, so dass bedeutende Leerstände entstehen (5 bis 10 Prozent anfangs der neunziger Jahre). Dementsprechend sensibel reagieren Büroimmobilien-Investoren auf konjunkturelle Zeichen: Im Raum Zürich wird gemäss einer Umfrage von Wüest&Partner im Januar 2002 rund ein Drittel aller Grossprojekte vorläufig zurückgestellt. Trotzdem fallen viele Investoren dem «Schweinezyklus» zum Opfer: Die Objekte werden während guten Konjunkturlagen geplant und realisiert, bis Büros jedoch bezugsbereit sind, hat die ökonomische Stimmung bereits wieder gedreht, und es entstehen bedeutende Leerstände.

Auch in «Zürich-West» ist in der momentan etwas abgekühlten konjunkturellen Situation festzustellen, dass Wohnnutzungen deutlich schneller und einfacher vermietet werden können als Geschäftsnutzungen.

Zudem bergen Büronutzungen zumeist ein grösseres Klumpenrisiko: In der Regel werden mehrere Stockwerke oder ganze Gebäude an dieselbe Partei vermietet. Wenn sich diese aus irgend einem Grund zum Auszug entschliesst, ist die Suche nach einem Nachmieter, der genau die gleichen Flächenbedürfnisse hat, in der Regel problematisch.

## 6.4 Risikominimierung

Auch bezüglich der Preisentwicklung wirken Wohnnutzungen risikomindernd. Die Preise von Wohn- und Dienstleistungsflächen folgen aufgrund der unterschiedlichen Nachfragestruktur nicht den genau gleichen Zyklen, sondern sind leicht verschoben. Es empfiehlt sich daher für Investoren, nicht nur auf Büronutzungen, sondern auch auf Wohnnutzungen zu setzen, um einen optimalen Risikomix zu erzielen.



Jährliche Veränderung der Preisindizes für Wohnen und Büro von 1970 bis 2001.

Quelle: Wüest&Partner

## 6.5 Fazit Wirtschaftlichkeit

- Die Umnutzungsflächen in «Zürich-West» sind die zentralsten verfügbaren Büroflächen der Stadt. Daher ist der Nachfragedruck von Büronutzungen bei guter Wirtschaftslage grösser als derjenige für Wohnungen. Dies führt u. a. dazu, dass die erzielbaren Mieterträge mit dieser Nutzung höher sind.
- Auch die meisten der übrigen Faktoren sprechen aus wirtschaftlicher Sicht für eine Büronutzung. Mit Büronutzungen lässt sich ein höherer Residualwert für das Land erzielen.
- Auch Wohnnutzungen können in «Zürich-West» gewinnbringend erstellt werden. Für ihre Erstellung sprechen vor allem Aspekte der Risikominderung.
- Ausserdem bleibt anzumerken, dass mit zunehmender Wohnnutzung das Quartier an Attraktivität gewinnt und die Preise für Wohnnutzungen somit steigen sollten.

## 7. Schlussbemerkungen

### **Vorbemerkung: Urbanität kann nur durch Mischnutzung entstehen**

Die moderne Stadt, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts «erfunden» und darauf hin umgesetzt wurde, propagierte die Entflechtung der Nutzungen (v. a. Wohnen und Arbeiten, aber auch in Bezug auf den Verkehr; Stichworte: Gartenstadt, Industrie- und Businessparks, Autobahnkreuze etc.). In den letzten Jahren zeichnet sich, über alle Grenzen hinweg, immer deutlicher ab, dass sich die nutzungsmässigen Monokulturen nicht bewähren («die unwirtliche Stadt»), sondern dass – mindestens in den Dienstleistungsgesellschaften – nur eine gute Nutzungsdurchmischung lebenswerten urbanen Raum zu schaffen vermag. Es gibt keine gesicherten Erkenntnisse über das richtige Mischverhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten, empirische Studien zeigen aber, dass die kritische Masse bei mindestens ca. 30 Prozent Wohnanteil liegt (umgekehrt kann ein zu hoher Wohnanteil, z. B. von über 80 Prozent, ebenso problematisch für die Urbanität sein).

### **Zürich-West: Tendenz: Vom Industriequartier zum Dienstleistungsquartier**

Von den 34 Zürcher Stadtquartieren ist Escher-Wyss (deckungsgleich mit «Zürich-West») *das* traditionelle Industriegebiet (im Volksmund immer schon Industriequartier genannt). Trotz dem seit den siebziger Jahren begonnenen Exodus der Industriebetriebe in die Agglomeration vermochte das Quartier bis heute keinen nennenswerten Wohnanteil zu generieren (unter 10 Prozent). Die heutige Entwicklung weist – trotz «Trend-Image» – darauf hin, dass primär ein Business-Quartier und kein gut durchmischtes Stadtquartier entsteht. Bei einer Fortschreibung der bisherigen Entwicklung wird der Wohnanteil, auch wenn er zunimmt, kaum die 20%-Marke überschreiten können. Damit besteht die Gefahr, dass das Quartier auch in Zukunft die typischen Merkmale eines Arbeitsgebietes aufweist: Tagsüber belebt und überbelastet, in der Nacht verwaist.

### **Vielfältiges, urban orientiertes Wohnen möglich**

Die vorliegende Studie zeigt detailliert auf, dass im ganzen Quartier ein erhebliches Potenzial für zusätzliche Wohnanteile schlummert. Selbst die vollständige Ausschöpfung dieses Potenzials erreicht jedoch die kritische Masse von 30 Prozent Wohnanteil nur knapp. Es ist deshalb anzustreben, die aufgezeigten Möglichkeiten so weit als möglich auszuschöpfen. Ein Teil der potenziellen Wohnungen, vor allem bei grösseren Arealflächen,

erlaubt ein geschütztes Wohnen, ist also auch für Familien geeignet, ein anderer Teil jedoch verlangt eine neue Einstellung der Behörden, der Investoren und der künftigen Nutzer gegenüber echtem urbanen Wohnen. Es wird ein Wohnen von hoher Dichte und einiger Immissionsbelastung sein, verursacht durch die Nutzungsdurchmischung (Arbeiten, Entertainment, Shopping etc.) und die Verkehrsbelastung.

#### **Flankierende Massnahmen zur Anhebung der Wohnqualität**

Gegen eine hohe Dichte und eine gewisse Immission, verursacht durch typisch städtische Phänomene (Lärm vom Restaurant im Erdgeschoss, Leute, die sich nachts auf der Strasse unterhalten, Ver- und Entsorgung von kommerziellen Flächen etc.), ist weiter nichts einzuwenden, sie gehören zum Alltag jeder Grossstadt, und können von Leuten, die urban wohnen wollen, bewusst gewählt und akzeptiert/toleriert werden.

Die Belastungen durch übermässigen – vor allem kanalisierten – Verkehr, wie sie die geplante Verlängerung der Nationalstrasse über die Pflingstweidstrasse und den Hardstrassenviadukt bringen würde, können jedoch die urbane Lebensqualität nachhaltig stören bzw. verhindern. Hier zeigt die verkehrsplanerische Erfahrung, dass primär die Dezentralisierung und Verlangsamung der Verkehrsströme die besten Wirkungen zeigt bzw. Urbanität nicht zerstört.

## **Anhänge**

- I. Glossar
- II. Leerstandsquoten
- III. Wohnungsneuzugang 2000
- IV. Wohnbauprojekte Agglomeration Zürich (Stand 3. Q. 01)
- V. Neuzugang 2000 Stadt&Quartiere Zürich
- VI. Areale in «Zürich-West»

## I. Glossar

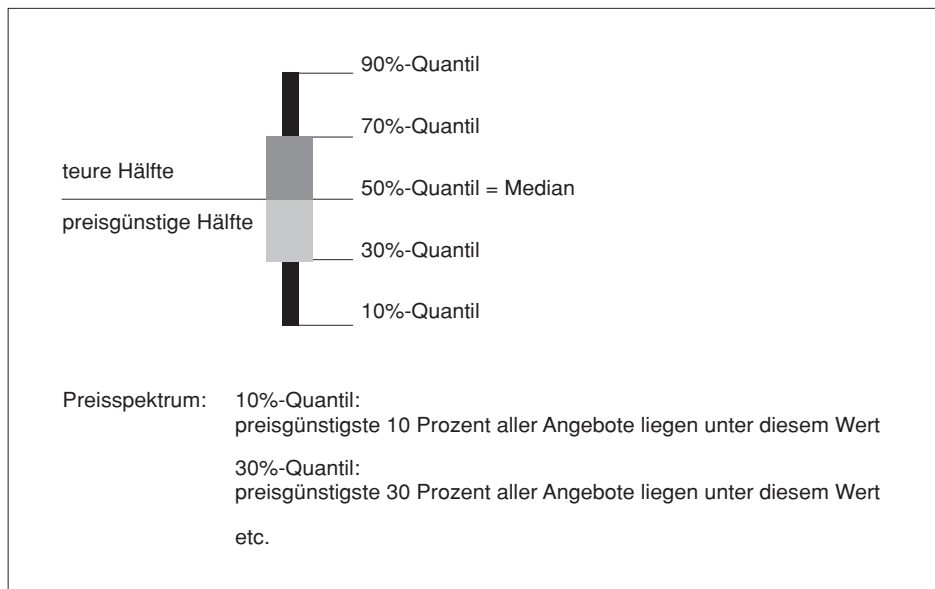
### Begriffe und Abkürzungen

AP	Arbeitsplätze
AZ, Ausnützungsziffer	Verhältnis von oberirdischen BGF zu Grundstücksfläche (genaue Definition siehe «Planungs- und Baugesetz»)
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF; BG-Flächen	Bruttogeschossfläche (umbaute Fläche)
BIP	Brutto-Inlandprodukt
BZO	Bau- und Zonenordnung/Baureglement
CBD	«Central Business District», Geschäftszentrum einer Stadt, in Zürich Kreis 1 und Teile des Kreis 2
CHF	Schweizer Franken
ESPOP	Bevölkerungsmodell des BFS
EWHG	Eigentumswohnungen
EW	Einwohner
HNF	Hauptnutzfläche (nutzbare Fläche, d. h. BGF ohne äussere Wände, Erschliessung, etc.)
Kr.	Kreis
Liquidität	Wohnungsangebot auf dem freien Markt, d. h. in Inseraten (im Zusammenhang dieses Berichtes)
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MWHG	Mietwohnungen
ORL	Orts-, Regional- und Landesplanung
ö.V.	öffentlicher Verkehr
Puls5	Bauprojekt in «Zürich-West»
Q.	Quartal
Residualwert	Landwert gemäss spezieller Berechnungsmethode: zukünftige Erträge einer Liegenschaft abzüglich sämtlicher Kosten (Erstellung, Betrieb- und Unterhalt, Verwaltung, etc.)
seco	Staatssekretariat für Wirtschaft
UG	Untergeschoss

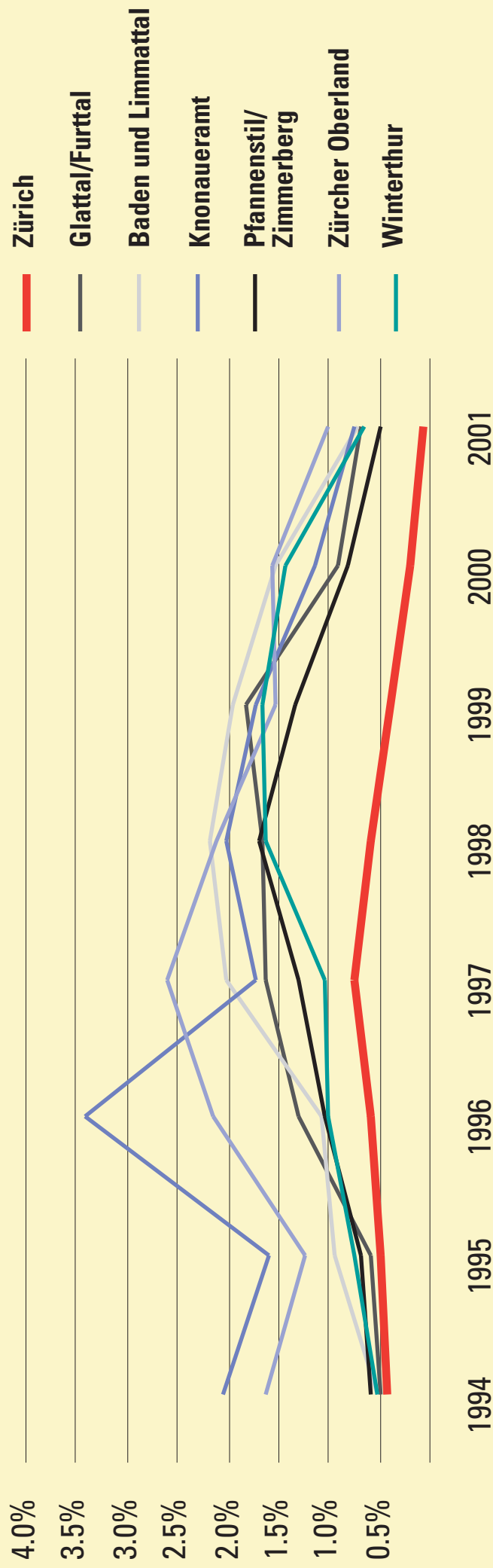
Variationskoeffizient	Der Variationskoeffizient drückt die Standardabweichung (Streuung) einer Verteilung in den Einheiten des ihr zugrundeliegenden arithmetischen Mittels aus, d. h. man setzt die Streuung zum Mittelwert in Relation. Ein Variationskoeffizient von 45 Prozent heisst, dass die Streuung 45 Prozent vom Mittelwert beträgt.
Wanderungssaldo	Differenz zwischen der Zuwanderung (Zuzüge) und Abwanderung (Wegzüge). Ein positiver Wanderungssaldo bedeutet, dass die Zuwanderung grösser als die Abwanderung ist.
W&P	Wüest&Partner
Westpark	Bauprojekt in «Zürich-West»
Ziel-Quell-Verkehr	Verkehr, der als Start- oder Zielpunkt das entsprechende Quartier hat (d. h. kein Transitverkehr)
«Zürich-West»	Escher Wyss-Quartier im Kreis 5 (Vgl. Karte Kap. 1.1; S. 1.)

## Quantile und Mediane

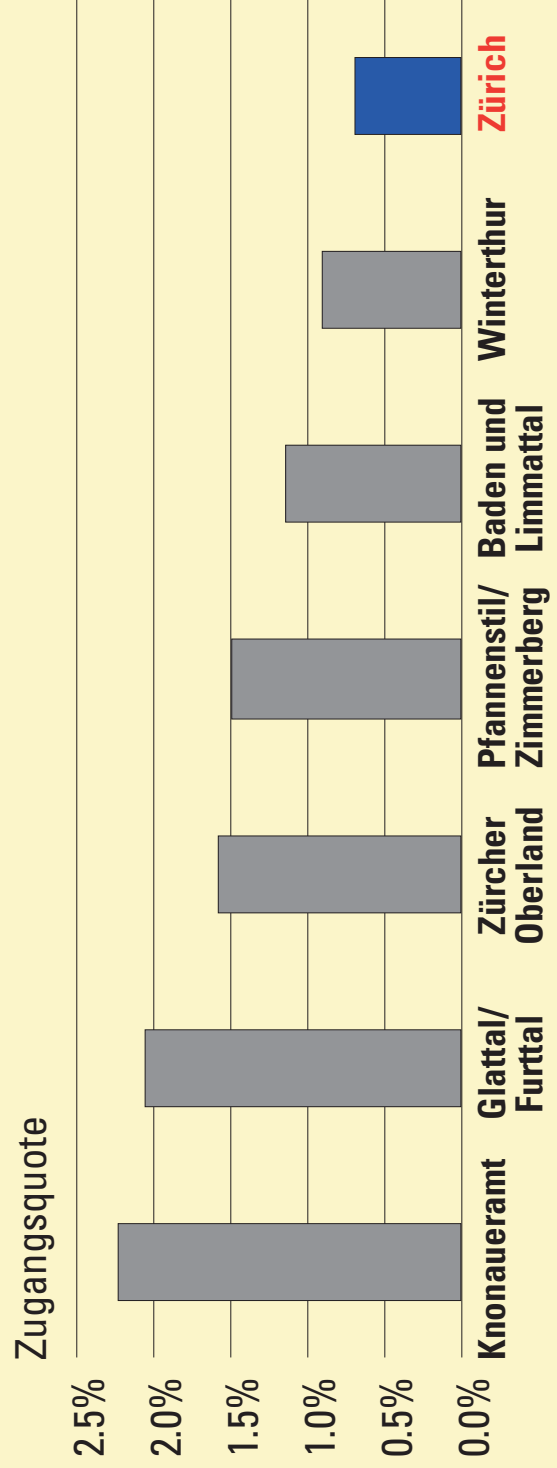
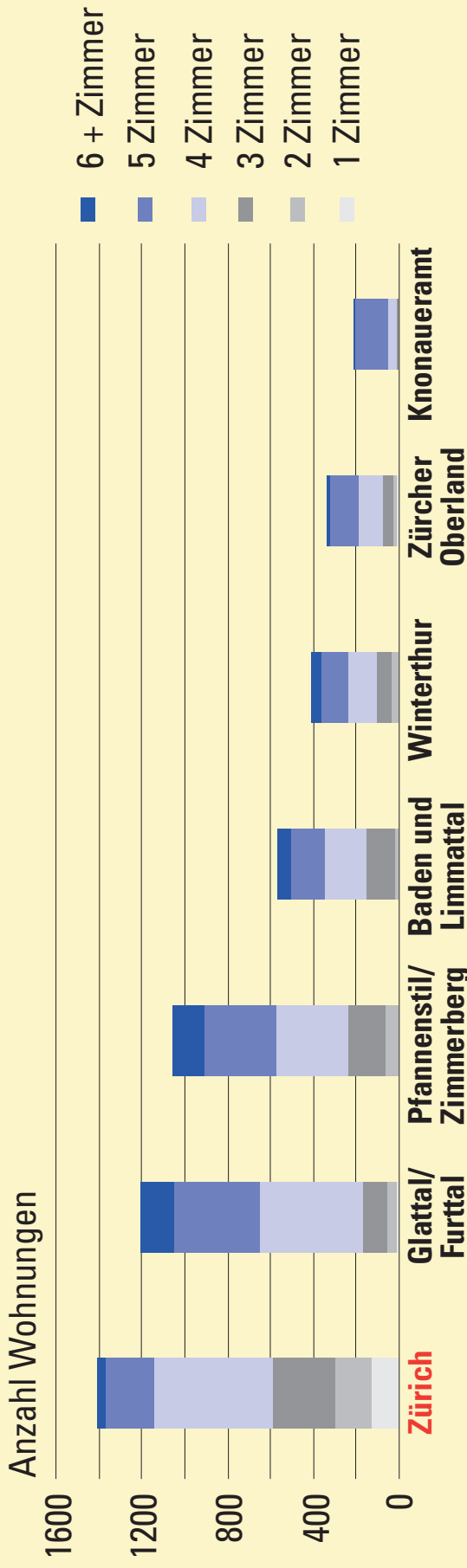
Die Positionierung von Geschäftsflächen kann vernünftigerweise nicht anhand eines Durchschnittspreises vorgenommen werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «über-» oder «unterdurchschnittlich teuer» zulässt. Erst die Erkenntnis über die Ausgestaltung des Preisspektrums, d. h. der Bandbreite der Preise, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenzierte Positionierung zu. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote und wird auch als «Median» bezeichnet. Der Median kann durchaus mit dem Durchschnittspreis verglichen werden, reagiert aber im Vergleich zu diesem weit weniger stark auf extreme Einzelobjekte.



# II. Leerstandsquoten



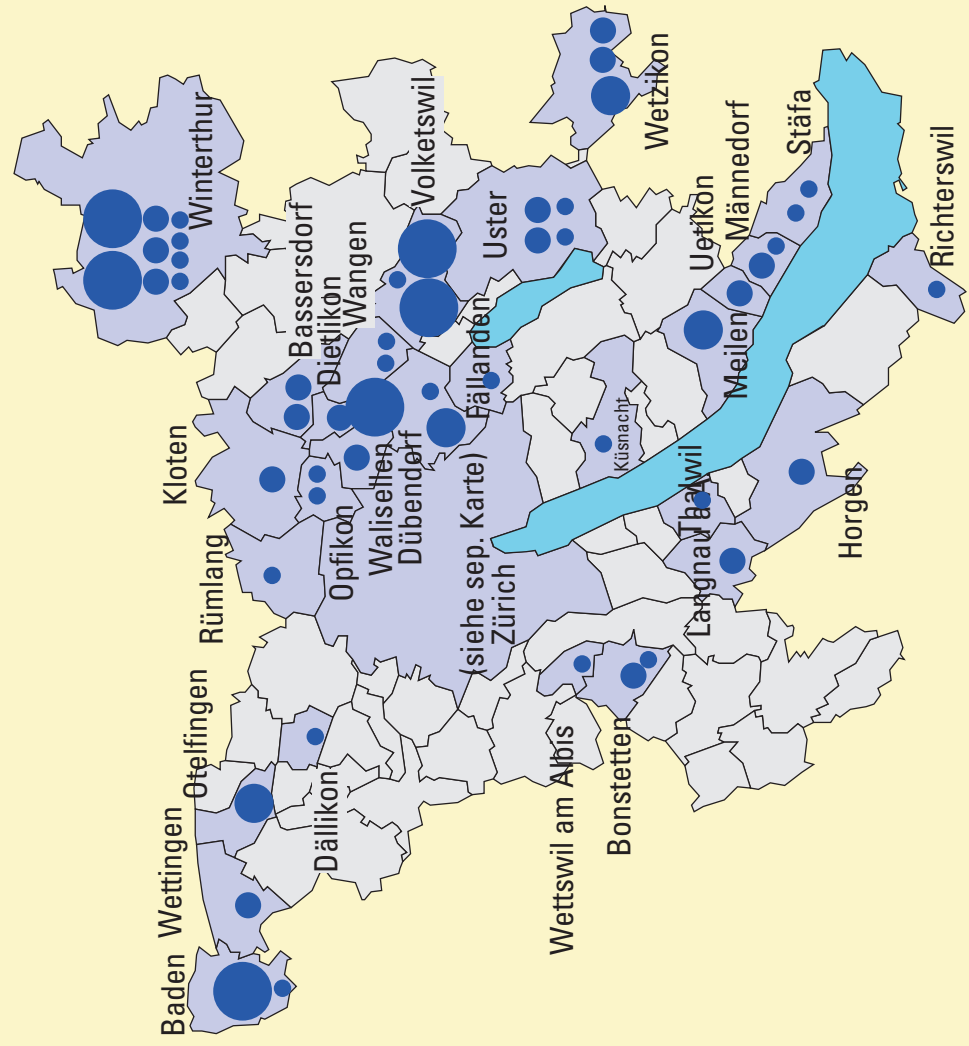
# III. Wohnungsneuzugang 2000



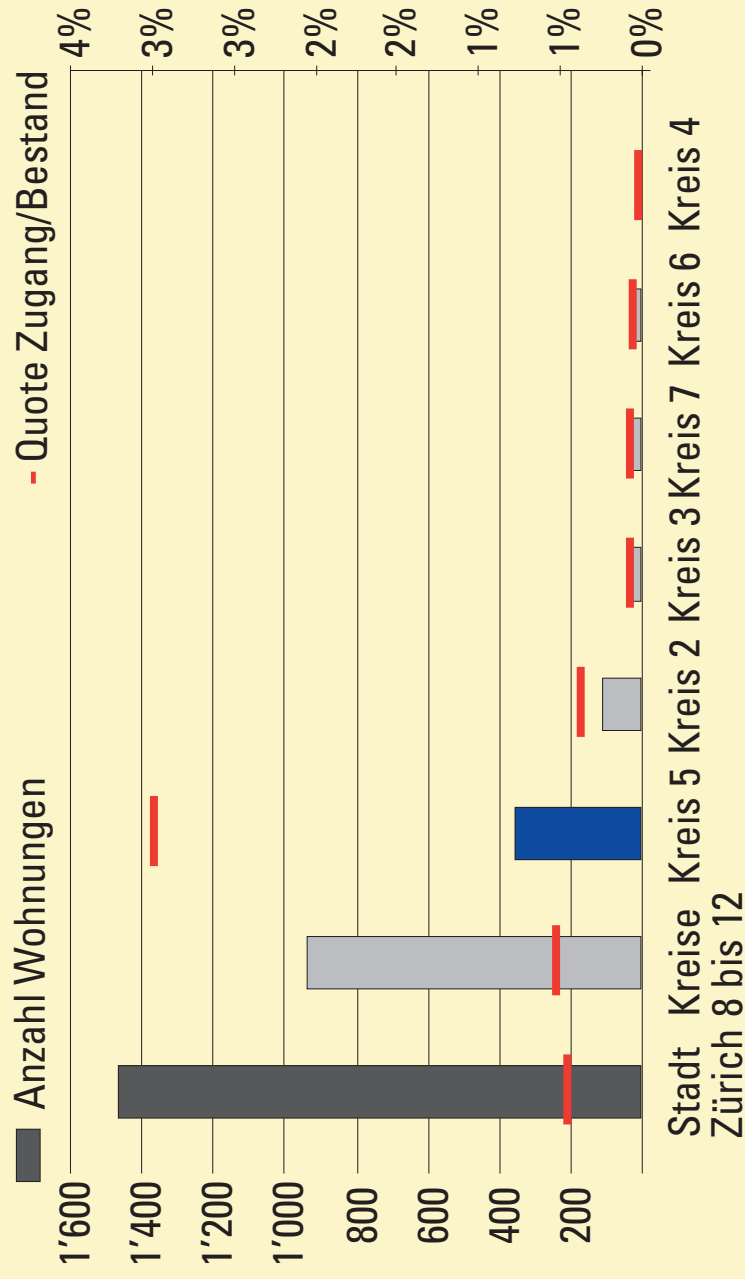
# IV. Wohnbauprojekte Agglomeration Zürich (Stand 3. Q. 01)

## Wohnbauprojekte in Zürich und Umgebung (Baueingabe ab 2000, > 30 Wohneinheiten)

- Projekt mit 30 bis 49 Wohnungen
- Projekt mit 50 bis 74 Wohnungen
- Projekt mit 75 bis 99 Wohnungen
- Projekt mit über 100 Wohnungen



# V. Neuzugang 2000 Stadt&Quartiere Zürich



## VI. Areale in «Zürich-West»

Die folgende Liste enthält einen kurzen Beschrieb der 17 betrachteten Grundstücke in «Zürich-West». Ausserdem werden die Areale hinsichtlich ihrer aktuellen und zukünftigen Lagequalität beurteilt. Als Kriterien dienen die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Lärmimmissionen, die Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und die Umgebungsqualität (vgl. auch Kapitel 5.2). Das Zeichen «-» steht dabei für unterdurchschnittliche/negative Ausprägungen (z. B. lärmiges Grundstück); «+/-» für durchschnittliche und «+» für überdurchschnittliche/positive Lagequalitäten. In der Spalte «Ausblick» wurde die zukünftige Entwicklung der einzelnen Kriterien abgeschätzt. Im Fazit wird angegeben, für welches Marktsegment sich Wohnungen auf diesem Areal eignen könnten.

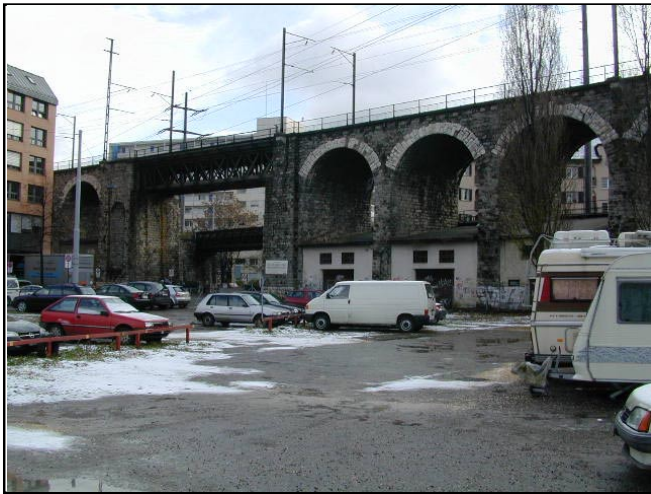
Zudem wird für jedes Grundstück

- die geschätzte Grundfläche,
  - eine nach Erachten von Wüest&Partner angemessene Ausnützung (basierend auf BZO/Gestaltungsplan jedoch teilweise dem Wohnanteil angepasst oder, wenn nicht vorhanden, geschätzt),
  - der gültige Wohnanteil gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) / Gestaltungsplan
  - der von Wüest&Partner angenommene mögliche Wohnanteil
- aufgeführt.

### 1. Parkplatz Löwenbräu

	<b>Lagequalität</b>	+	+/-	-	Ausblick
	Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	⇒
	Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	⇩
	Infrastruktur	fern	mittel	nah	⇨
	Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	⇒
	Fazit	Hohes Segment			⇒
	Grundstück	2'600 m <sup>2</sup>			
	Ausnützung	23			
	Wohnanteil BZO	0%			
	Wohnpotenzial W&P	30 bis 40%			
<p>Das Grundstück befindet sich zurzeit in der Industriezone. Der Vorschlag sieht einen Lärmschutz zum Sihlquai vor (z. B. Gewerbe, Büro) und Wohnungen in den Obergeschossen oder im dem Arealinnern zugewandten Teil.</p>					

## 2. Parkplatz Viadukt



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	⇒
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	⇐
Infrastruktur	fern	mittel	nah	⇒
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	⇐
Fazit	Mittleres Segment			⇒
Grundstück	5'800 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	20			
Wohnanteil BZO	40%			
Wohnpotenzial W&P	50 bis 60%			

Das Grundstück liegt in der Zentrumszone Z5 mit einem Mindestwohnanteil von 40 Prozent. Die situativen Gegebenheiten entsprechen dem Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite des Viadukts mit einem Wohnanteil von mindestens 90 Prozent. W&P rechnet mit einem Wohnanteil von mindestens 60 Prozent, ergänzt mit Verkaufs- und Büronutzungen in den unteren Geschossen.

## 3. Müller-Martini-Areal



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	⇒
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	⇒
Infrastruktur	fern	mittel	nah	⇒
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	⇒
Fazit	Mittleres Segment			⇒
Grundstück	15'200 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	20			
Wohnanteil BZO	40%			
Wohnpotenzial W&P	65 bis 75%			

Die städtische Umgebung wird durch die nahe liegende Kehrriechverbrennung und das Bahnviadukt beeinträchtigt. Dennoch können mit geeigneten baulichen Massnahmen Bedingungen für einen hohen Wohnanteil geschaffen werden.

#### 4. Parkplatz Heinrichstrasse



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	⇒
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	⇒
Infrastruktur	fern	mittel	nah	⇒
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	⇒
Fazit	Hohes Segment			⇒
Grundstück	4'300 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	23			
Wohnanteil BZO	5%			
Wohnpotenzial W&P	75 bis 85%			

Das Grundstück liegt im Planungsperimeter der Berufsschule in der Zone öffentlicher Bauten. Das Grundstück eignet sich auf Grund der hohen Lagequalität für einen hohen Wohnanteil. Die vorgeschlagene Ausnutzung entspricht den angrenzenden Zentrumszonen.

#### 5. Geroldstrasse



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↗
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↗
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↗
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	↗
Fazit	Tiefes Segment			↗
Grundstück	20'500 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	26			
Wohnanteil BZO	Gestaltungsplan			
Wohnpotenzial W&P	30 bis 50%			

Zurzeit ist das Grundstück stark mit Lärm belastet, und auch die übrige Lagequalität ist eher schlecht. Dies könnte sich jedoch in Zukunft ändern: Der erwogene Abbruch der Geroldrampe auf die Hardbrücke würde die Lärmbelastung reduzieren, die geplanten neuen Tramlinien die Anbindung an den öffentlichen Verkehr optimieren. Zudem wird mit der Überbauung Maag plus auch die allgemeine Infrastruktursituation verbessert.

## 6. Gewerbehäuser «Neue Hard»



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↗
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↘
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↔
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	↗
Fazit	Mittleres Segment			↗
Grundstück	7'200 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	23			
Wohnanteil BZO	6%			
Wohnpotenzial W&P	30 bis 50%			

Das Areal grenzt direkt an die Kehrichtverbrennung in der Zone für öffentliche Bauten. Mit dem Abbruch der Geroldrampe werden sich die Lärmimmissionen zukünftig stark reduzieren. Zusätzliche Verbesserungen sind bezüglich Infrastruktur und öffentlicher Verkehr zu erwarten. Die Grösse des Areals erlaubt mit geeigneten baulichen Massnahmen einen Wohnanteil von mindestens 40 Prozent.

## 7. Maag plus



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↗
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↘
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↔
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	↗
Fazit	Alle Segmente			↗
Grundstück	105'000 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	26			
Wohnanteil BZO	Gestaltungsplan			
Wohnpotenzial W&P	45 bis 55%			

Die Grösse des Areals erlaubt die Planung eines attraktiven Wohnumfeldes und bestimmt in bedeutendem Ausmass den zukünftigen Charakter von «Zürich-West».

## 8. Förrlibuckstrasse/Turbinenhaus



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↗
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↗
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↗
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	↗
Fazit	Hohes Segment			↗
Grundstück	14'500 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	23			
Wohnanteil BZO	0%			
Wohnpotenzial W&P	45 bis 55%			

Im Mittelpunkt von «Zürich-West» liegt das Grundstück am geplanten Grüngürtel (Gleisfeld), grenzt an den Turbinenplatz und verfügt nach Fertigstellung der Überbauung Puls5 über eine nahe liegende Infrastruktur. Das Grundstück ist Bestandteil des privaten Gestaltungsplanes Sulzer-Escher-Wyss und liegt im Teilgebiet P (Stammareal) mit vorbestimmter industrieller Nutzung und einer tiefen Ausnutzung. Die Einschätzung des Wohnpotenzials geht von einer künftigen Änderung dieser Bestimmungen aus.

## 9. Sulzer-Areal Escher-Wyss



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↗
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↗
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↗
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	↗
Fazit	Alle Segmente			↗
Grundstück	42'000 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	23			
Wohnanteil BZO	0 bis 33%			
Wohnpotenzial W&P	35 bis 45%			

Das Areal birgt ein hohes Entwicklungspotenzial und liegt nahe am Escher-Wyss-Platz. Die Grösse des Grundstücks erlaubt unter Berücksichtigung denkmalgeschützter Bauten die Umsetzung eines 35-prozentigen Wohnanteils. Das Grundstück ist Bestandteil des privaten Gestaltungsplanes Sulzer-Escher-Wyss und liegt im Teilgebiet P (Stammareal) mit vorbestimmter industrieller Nutzung und einer tiefen Ausnutzung. Die Einschätzung des Wohnpotenzials geht von einer künftigen Änderung dieser Bestimmungen aus.

## 10. Baufeld H



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↗
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↘
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↗
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	↘
Fazit	Tiefes Segment			⇒
Grundstück	17'300 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	26			
Wohnanteil BZO	33% *			
Wohnpotenzial W&P	30 bis 40%			

Das Areal wird durch die angrenzende Hardbrücke und die Pfingstweidstrasse stark belastet. Die längliche Geometrie erschwert die Projektierung von geeignetem Wohnraum. Mit der geplanten Rampe und der neuen Tramlinienführung akzentuiert sich die Situation zusätzlich.

\* Dank dem bereits erstellten Hotel sinkt der obligatorische Wohnanteil auf der Restfläche auf 25 Prozent.

## 11. Tramdepot West/Limmat



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	⇒
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↗
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↗
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	⇒
Fazit	Hohes Segment			↗
Grundstück	3'600 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	23			
Wohnanteil BZO	16%			
Wohnpotenzial W&P	75 bis 85%			

Das Areal grenzt direkt an die Limmat und eignet sich durch die Nähe zu Puls5 (Infrastruktur) und zum Escher-Wyss-Platz (ö. V.) bestens zu Wohnzwecken. Die Zentrumszone Z6 erlaubt bereits heute eine hohe Ausnutzung.

## 12. Hardturmstrasse/Limmat



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	⇒
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↔
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↔
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	⇒
Fazit	Hohes Segment			↔
Grundstück	4'000 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	1.7			
Wohnanteil BZO	20%			
Wohnpotenzial W&P	75 bis 85%			

Das Areal grenzt direkt an die Limmat und eignet sich durch die Nähe zu Puls5 (Infrastruktur) und zum Escher-Wyss-Platz (ö. V.) bestens zu Wohnzwecken. Das Gebiet liegt in der Wohnzone W5.

## 13. Toni-Areal



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↔
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↔
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↔
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	⇒
Fazit	Spezielles Segment			⇒
Grundstück	24'500 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	3.2			
Wohnanteil BZO	Gestaltungsplan			
Wohnpotenzial W&P	10 bis 20%			

Das Bauwerk bleibt voraussichtlich bestehen und erlaubt nur einen tiefen Wohnanteil (Aufstockung).

#### 14. Innenhof Förrlibuckstrasse



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↗
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↘
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↗
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	↘
Fazit	Mittleres Segment			↘
Grundstück	4'600 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	23			
Wohnanteil BZO	0%			
Wohnpotenzial W&P	0 bis 15%			

Eingebunden in einen Büroblock und angrenzend an das Bahnviadukt sowie wegen der eher schwachen Lagequalitäten wird mit einem tiefen Wohnanteil (z. B. Attikageschosse) gerechnet. Das Grundstück befindet sich in der Zentrumszone Z6.

#### 15. Trainingsplätze Hardturm



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↗
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↘
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↗
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	↘
Fazit	Mittleres Segment			↗
Grundstück	53'500 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	20			
Wohnanteil BZO	30% (Stadionwettbewerb)			
Wohnpotenzial W&P	45 bis 55%			

Das Gebiet liegt im Einzugsgebiet des geplanten FIFA-Stadions mit zahlreichen Mantelnutzungen aus den Bereichen Shopping, Freizeit, Kultur, Sport und Dienstleistung. Die Arealgrösse ermöglicht mit baulichen Massnahmen (Büro, Shopping, Gewerbe) einen Lärmschutz zur Pfingstweidstrasse. In den Obergeschossen und in den lärmgeschützten Bereichen ist ein hoher Wohnanteil möglich. Das Gebiet liegt gemäss Zonenplan in der Zentrumszone Z5.

## 16. Engros-Markt



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↗
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↘
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↗
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	↗
Fazit	Tiefes Segment			↗
Grundstück	58'000 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	20			
Wohnanteil BZO	0%			
Wohnpotenzial W&P	30 bis 40%			

Das Areal weist heute keine Wohnqualitäten auf. Mit der Entwicklung des Hardturm-Perimeters (Stadion) und der geplanten Tramlinienführung weist das Gebiet mittel- bis langfristig ein hohes Umnutzungspotenzial auf. Durch bauliche Massnahmen ist ein Wohnanteil von 35 Prozent realistisch. Zurzeit liegt das Areal in der Industrie-, Handels- und Dienstleistungszone.

## 17. Familiengärten



Lagequalität	+	+/-	-	Ausblick
Anbindung an ö. V.	schlecht	mittel	gut	↗
Lärmimmissionen	hoch	mittel	tief	↘
Infrastruktur	fern	mittel	nah	↗
Umgebungsqualität	tief	mittel	hoch	↗
Fazit	Mittleres Segment			↗
Grundstück	25'000 m <sup>2</sup>			
Ausnutzung	22			
Wohnanteil BZO	0%			
Wohnpotenzial W&P	40 bis 60%			

Angrenzend an das Maag-plus-Areal wird dieses Areal mittel- bis langfristig von dessen Entwicklung profitieren. Hinter einem Lärmriegel zur Pfingstweidstrasse sind Bauten mit einem hohen Wohnanteil möglich. Das Grundstück liegt in der Planungszone. Das Areal ist als Teil eines neuen Parks vorgesehen («Gleispark»).