



Kann Verdichtung sozial sein?

Gabriela Debrunner
Doktorandin
Geographisches Institut
Universität Bern
11. September 2019



Wo wird verdichtet?



Wie wird verdichtet?



Wer wird verdichtet?



«Soziale» Verdichtung?

Anhand eines aktuellen
Beispiels aus der Praxis



Wo

&

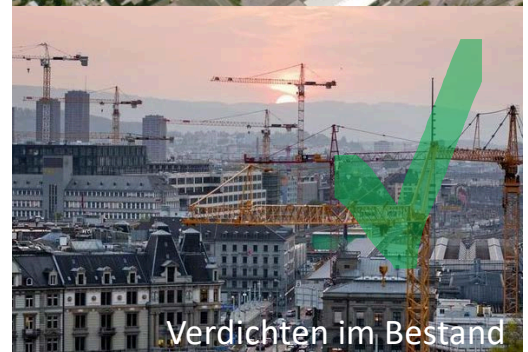


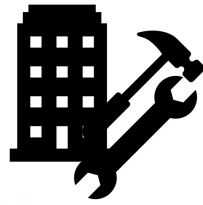
Wie wird verdichtet?

70% der jährlich neu-erstellten Wohnungen in der Schweiz entstehen in Städten und Agglomerationen.

92% der Bauzonenfläche in städtischen Zentren (> 50'000 EW) ist bereits überbaut.

(ARE, 2017; bfs, 2017, 2019; Nebel et al., 2017)





Umbau und
Sanierung

Verdichtung
im Bestand

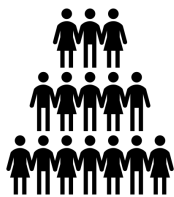


Aufstockung, Anbau



Ersatzneubau

(Bibby et al., 2018)

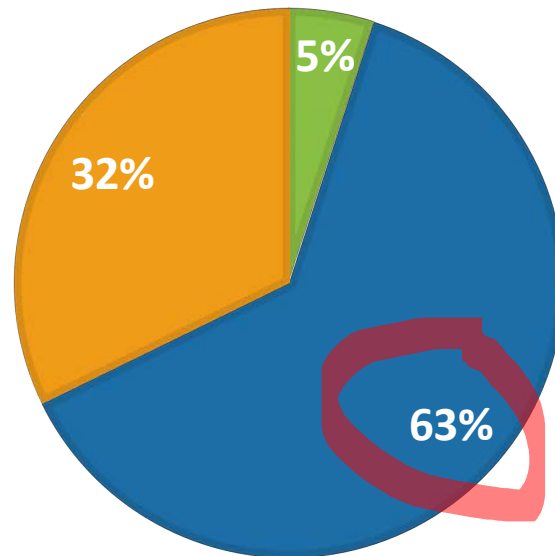


Wer wird verdichtet?

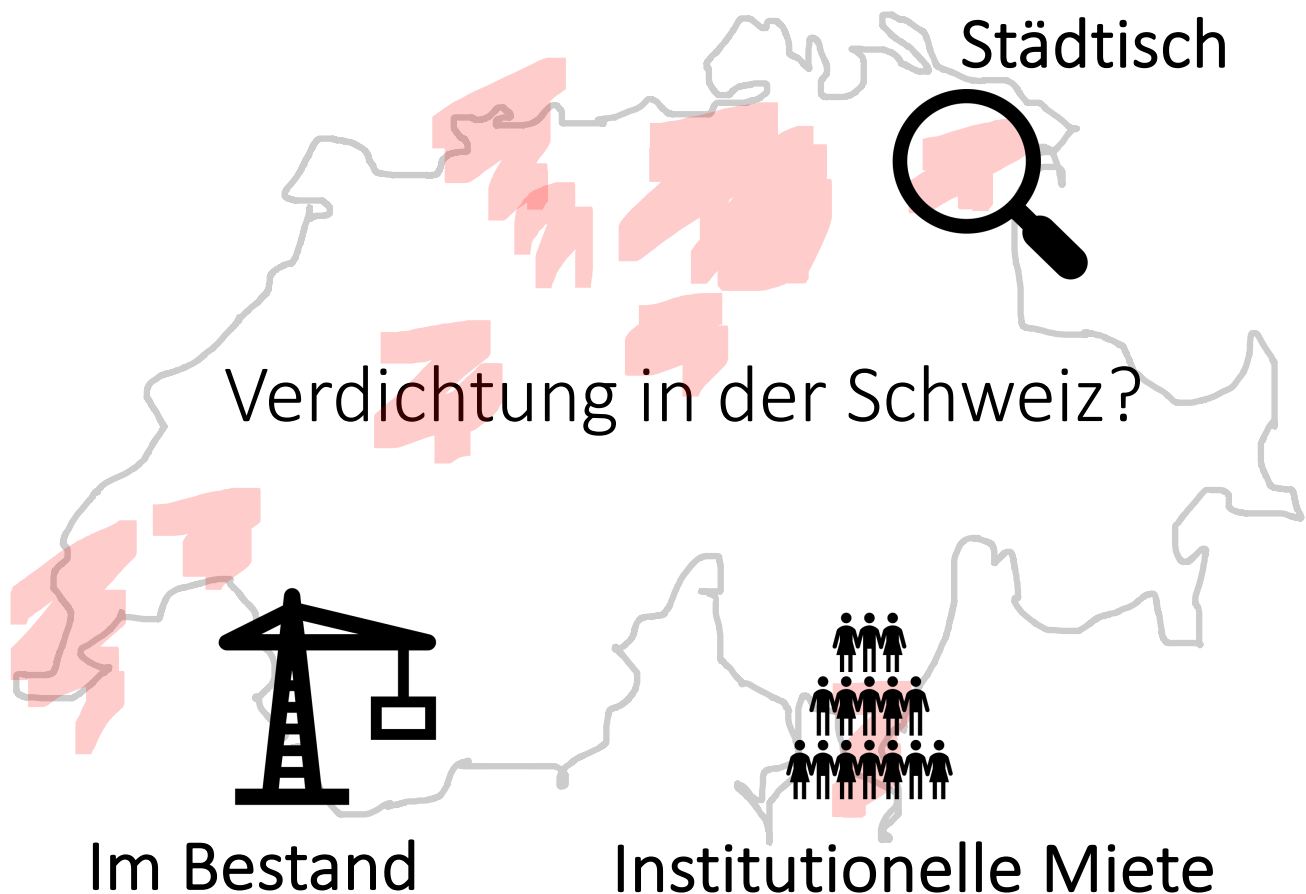
Wem gehört der städtische Boden?

Wohnungsbestand nach Eigentumsform in Schweizer Städten und Agglomerationen

- Gemeinnützig (öffentlich, genossenschaftlich)
- Miete (profitorientiert)
- Selbstgenutztes Eigentum (Stockwerkeigentum, EFH)



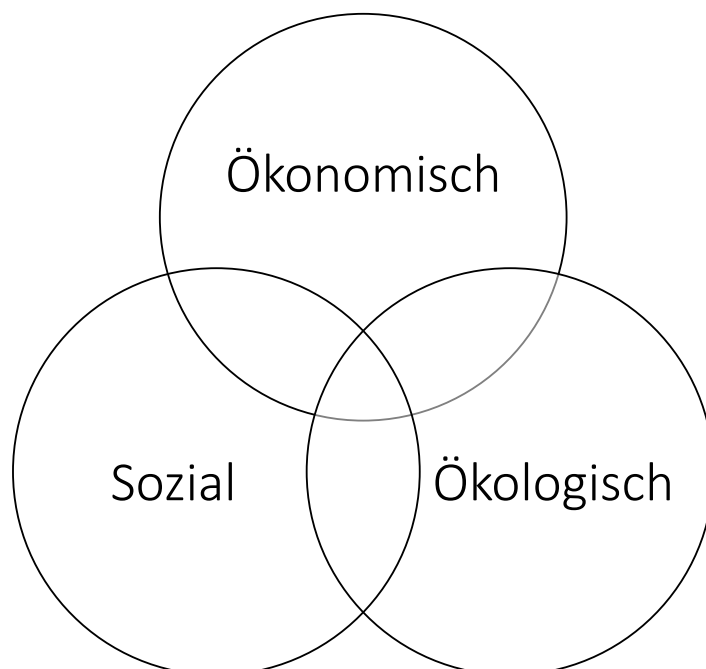
(BWO, 2017:14)





Soziale Verdichtung?

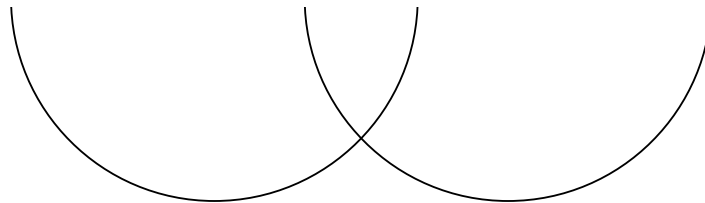
Verdichtung bedeutet...



(Brundtland, 1987)

Soziale Verdichtung bedeutet,...

”dass eine Stadt so gestaltet ist, dass **die Rechte, Chancen und Möglichkeiten** zwischen allen Menschen einer Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf die **Inklusion der Armen**, möglichst **gleichmässig** verteilt sind” (Rawls, 1971).



Indikatoren sozialer Verdichtung...

- 1** Erschwinglichkeit Können sich die MieterInnen die Wohnungen nach Umbau noch leisten?
- 2** Verfügbarkeit Sind die Wohnungen zum gewünschten *Zeitpunkt verfügbar*?
- 3** Zugang Wer (Alter, Herkunft, Ausbildung etc.) bekommt Zugang dazu?

Indikatoren sozialer Verdichtung...

- 4 Subjektive Zufriedenheit Wie zufrieden fühlen sich die MieterInnen in ihrer Wohnung und im Quartier?
- 5 Mitspracherecht Wie wurden die Bedürfnisse der MieterInnen in den formellen Entscheidungsprozess über die Planung miteinbezogen?
- 6 Kohäsion Wie stark identifizieren sich die MieterInnen mit ihrem Wohnort?

(Alexander & Tomalty, 2002:403; Bramley & Power, 2009:33; Chiu, 2004:69; Dave, 2010:13; Mulliner et al., 2013:275)

Soziale Verdichtung bedeutet...

~~”dass eine Stadt so gestaltet ist, dass die Rechte, Chancen und Möglichkeiten zwischen allen Menschen einer Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf die Inklusion der Armen, möglichst gleichmässig verteilt sind” (Rawls, 1971).~~

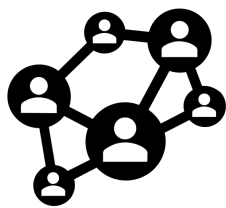


- + Widerstand
- + Soziale Segregation
- + Fehlende Akzeptanz



Ziel einer «qualitativen Verdichtung» als Ganzes verfehlt!

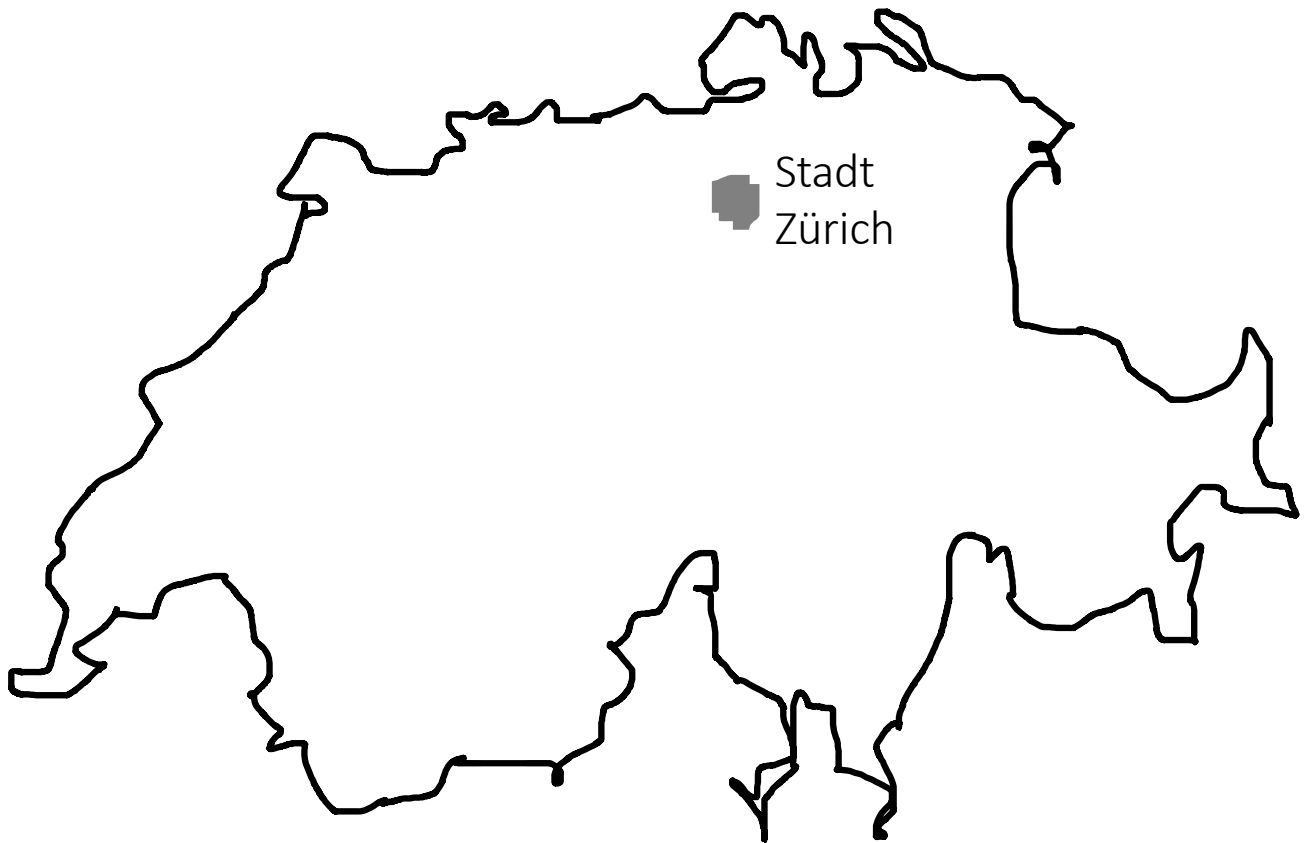
(Lees et al., 2008; Vallance et al., 2011)



Soziale Verdichtung?



Veranschaulichung an einem Beispiel aus der Praxis



Siedlung Brunaupark, Zürich

- Vier bestehende Wohngebäude der 80/90er
- Zwei der Gebäude vor 7 Jahren innensaniert
- Eigentümerin ist die CS Pensionskasse
- **Bestand heute:** 239 Wohnungen
- **Bestand zukünftig:** 497 Wohnungen (+258)

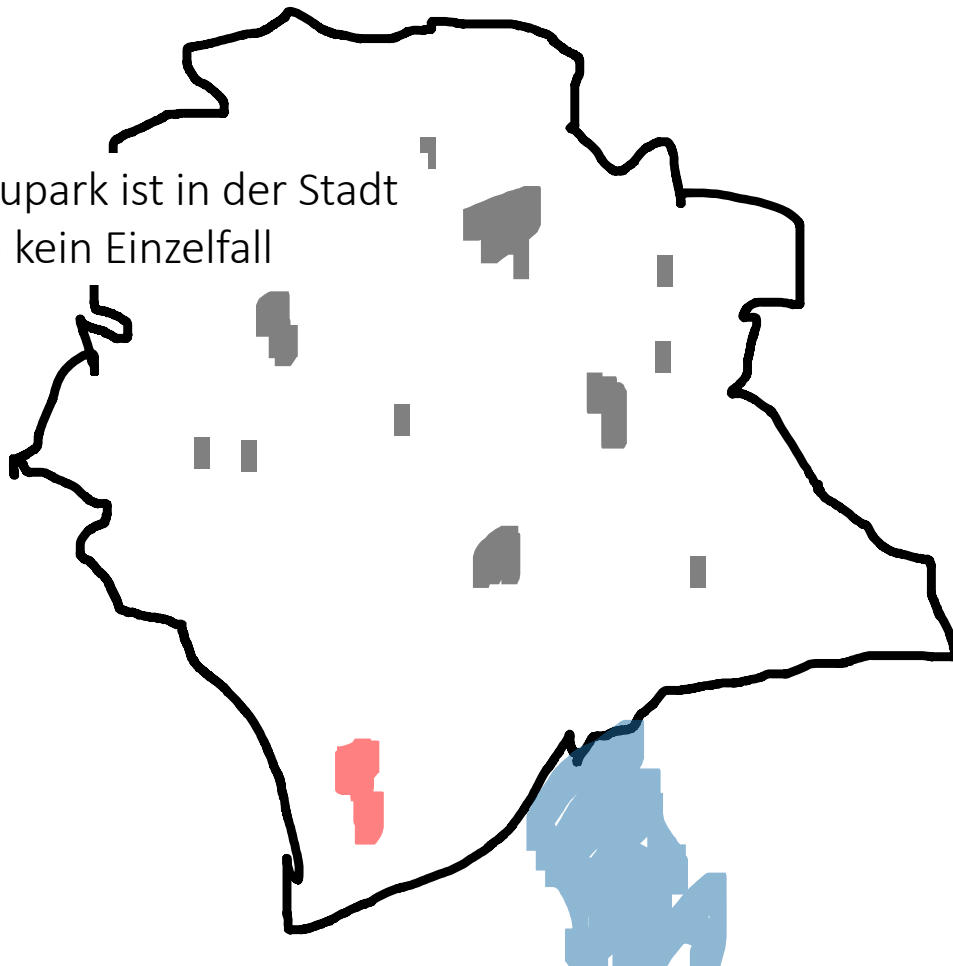




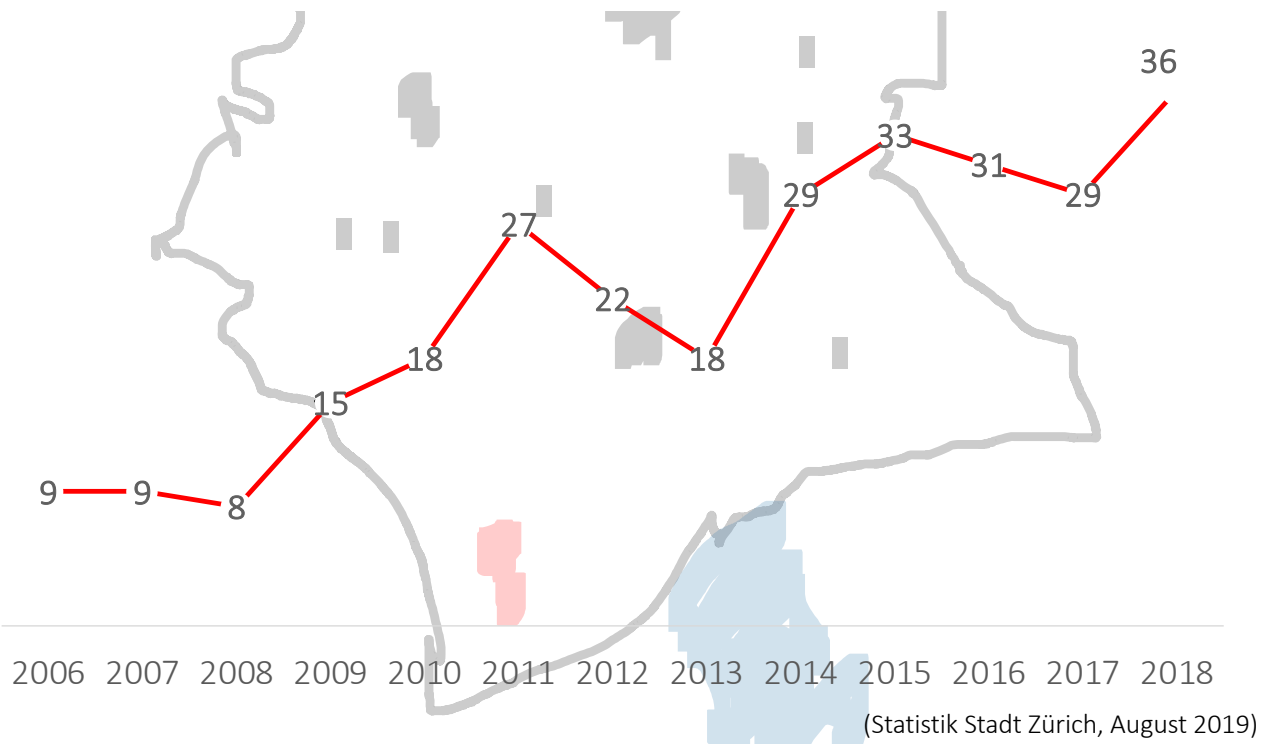
Siedlung Brunaupark

- 239 Mietparteien
- 450 BewohnerInnen
- Auf Ende März 2019 Kündigung
- 20% Senioren, 30% Familien mit Kindern, 50% Paare/Singles
- 25 Nationalitäten

Brunaupark ist in der Stadt Zürich kein Einzelfall



Wohn-Ersatzneubauprojekte von privaten Eigentumsgruppen (ohne Baugenossenschaften) in der Stadt Zürich



Schriftliche
Befragung

(230 Mietparteien,
Rücklauftrate 25%)



Experten-
gespräche



Dokumenten-
analyse

1 Erschwinglichkeit

- Miete +60% pro Wohnung
- Für 3.5 Zimmer (75m²) steigt Bruttomiete von 1700 CHF auf 2720 CHF

1 Erschwinglichkeit

- Miete +60% pro Wohnung
- Für 3.5 Zimmer (75m²) steigt Bruttomiete von 1700 CHF auf 2720 CHF

2 Verfügbarkeit

- Je nach Einkommen, *ja*
- *Aber*, kein etappierter Umbau
- Zürcher gemeinnützige Wohnbauträger (trotz 24.6% Anteil) mit langen Wartelisten

3 Zugang

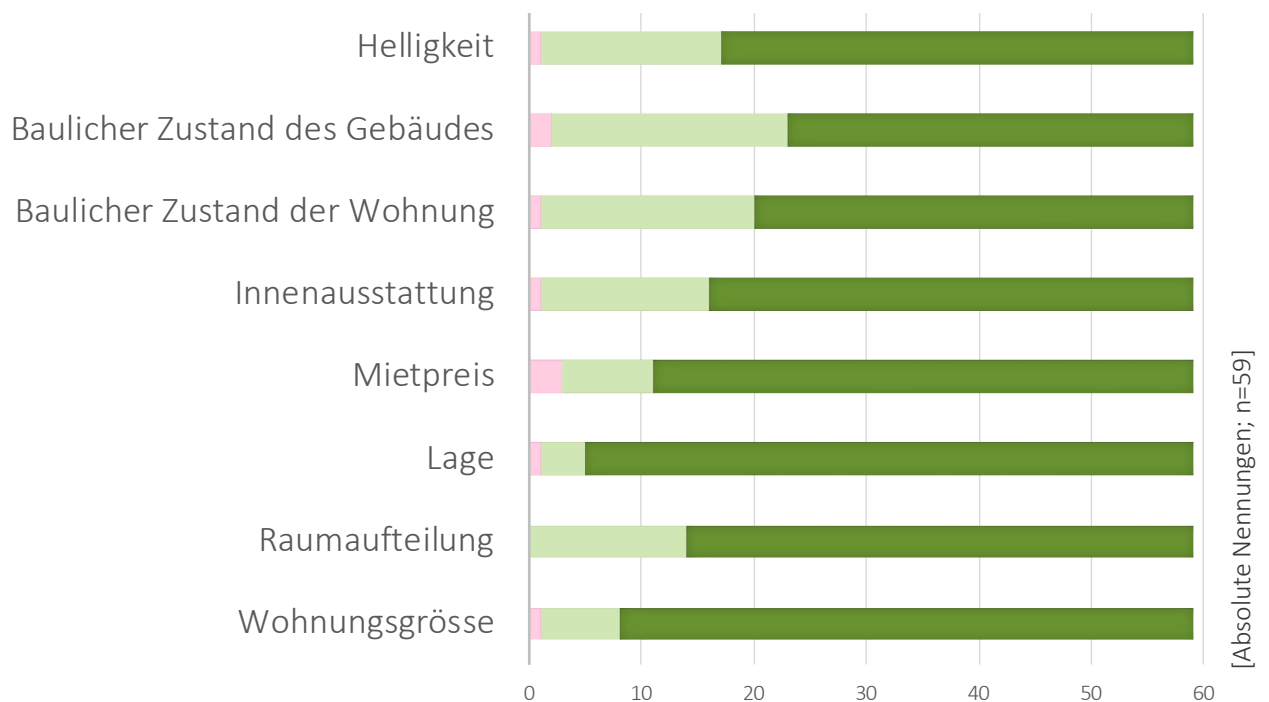
- Keine Mietvergabekriterien
- Wegzug im Juni 2020 bleibt für viele deshalb die einzige Option

«Es ist sehr schwierig aufgrund der Höhe der Mieten in Zürich. Ich werde aus Zürich wegziehen müssen und zu meiner Arbeit pendeln müssen» (Mieterin Brunaupark, Juni 2019).

4

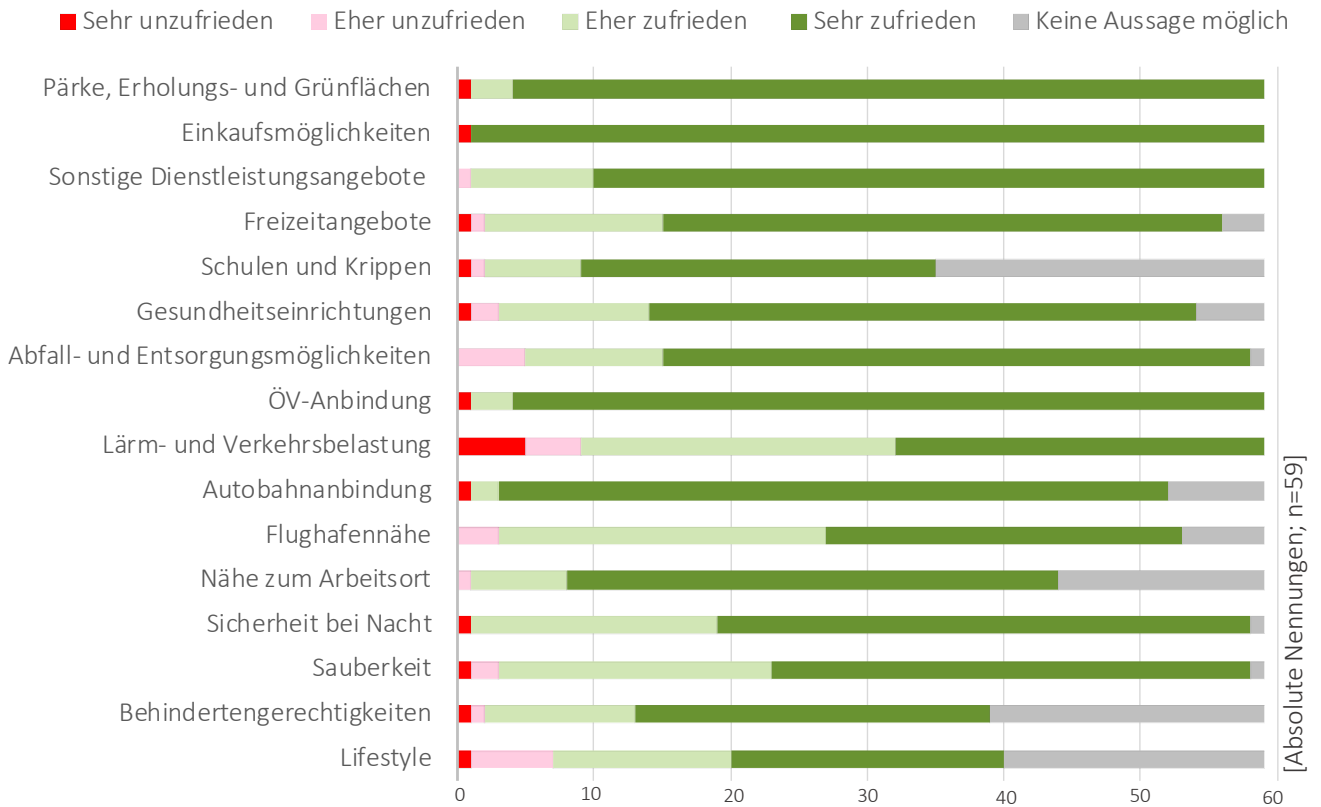
Subjektive Zufriedenheit: Wie zufrieden fühlen sich die MieterInnen in ihrer **Wohnung** und im **Quartier**?

■ Sehr unzufrieden ■ Eher unzufrieden ■ Eher zufrieden ■ Sehr zufrieden



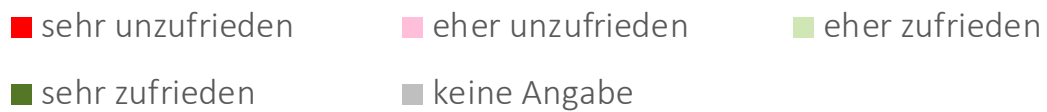
4

Subjektive Zufriedenheit: Wie zufrieden fühlen sich die MieterInnen in ihrer Wohnung und im Quartier?



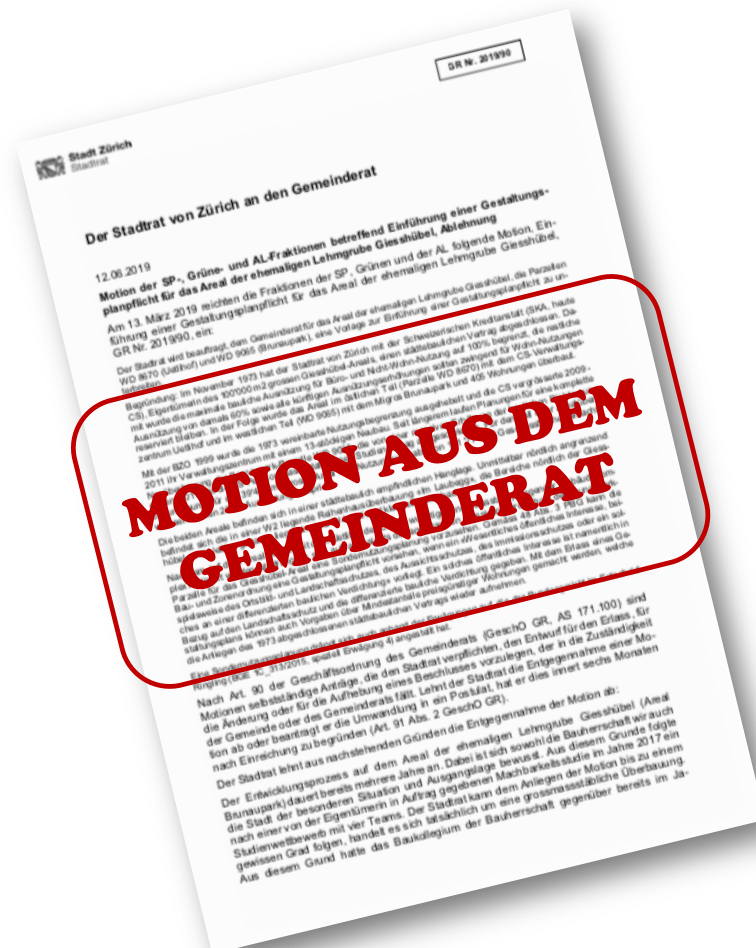
5

Mitspracherecht: Wie wurden die BewohnerInnen in den formellen Entscheidungsprozess von der Gemeinde miteinbezogen?



«Die Eigentümerschaft kommuniziert nur mit dem Stadtrat. Wincasa [Verwalterin] kommuniziert mit den Mietern, aber nur spärlich und unsympathisch (Mieter Brunaupark, Juni 2019).

«Keine Einbindung, keine Vorinformation» (Mieterin Brunaupark, Juni 2019).

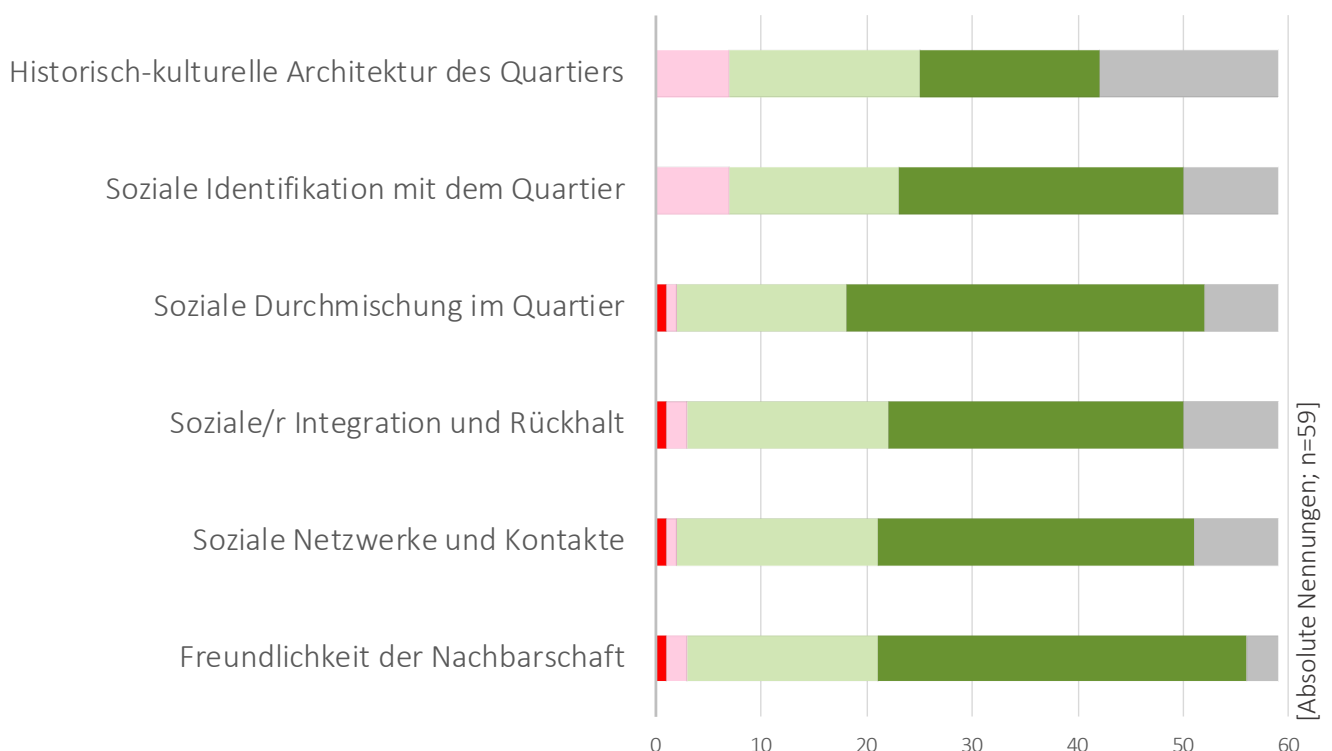


«Eine **Eigentumsbeschränkung** ist unter anderem dann **rechtmässig, wenn sie verhältnismässig ist. Verhältnismässigkeit** liegt vor, wenn die Eigentumsbeschränkung zur Erzielung eines wesentlichen öffentlichen Interesses notwendig ist bzw. wenn letzteres nicht auch **mit anderen, weniger einschränkenden Massnahmen erreicht werden kann**» (Stadtrat Zürich zur Ablehnung der Motion Brunaupark im Gemeinderat, 12. Juni 2019).



Kohäsion: Wie stark identifizieren sich die MieterInnen mit ihrem Wohnort?

■ Sehr unzufrieden ■ Eher unzufrieden ■ Eher zufrieden ■ Sehr zufrieden ■ Keine Aussage möglich



«Wir haben hier einen sehr starken Dorfcharakter. Die Leute kennen sich. Man hilft sich gegenseitig, schwatzt zusammen, man trifft sich im Kaffee, in der Migros. [...] Man hat hier ein sehr gutes Zusammenleben. Es hat sehr viele Juden, Muslime, Syrer, Kurden, welche als Flüchtlinge gekommen sind. [...] Auch Traditionelle, also Konservative, und das ist auch kein Problem» (Interview mit dem Präsident der IG Brunaupark, selbst Bewohner des Brunauparks, 13. Juni 2019).

Kann Verdichtung sozial sein?

Kann Verdichtung sozial sein?

Fallbeispiel
Brunaupark

Grundsätzliche
Probleme

Pragmatische
Lösungen?



Fallbeispiel Brunaupark

- Indikatoren «sozialer Verdichtung» sind nicht erfüllt
- Wer sind die GewinnerInnen und wer die VerliererInnen?
- Verdichtung praktiziert als Geschäftsmodell
 - Investitionsmöglichkeit durch Mehrausnutzung
 - Keine «negativen» Signale aussenden
 - Erhalt Wettbewerbs- und Konkurrenzfähigkeit
- Kurzfristige ökonomische Ziele erhalten gegenüber dem Erhalt sozialer Qualitäten Vorrang

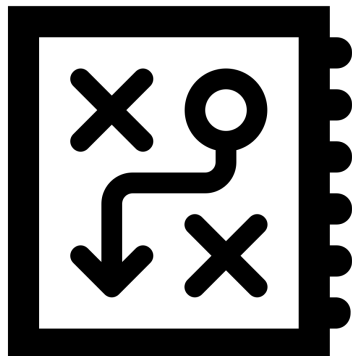


Grundsätzliche Probleme

- Ersatzneubau: Die Lösung des Zersiedlungsproblems?
 - Anreize *für* Ersatzneubau überwiegen
 - Mit Konsequenzen für Bestandesmieten
- Mieterschutz bleibt unverändert trotz revidierter rechtlicher Rahmenbedingungen bei Verdichtung?
 - Revidiertes RPG, Neues Energiegesetz
- Wenn man “qualitativ” verdichten will, kann es unter diesen rechtlichen Spielregeln weitergehen?

Pragmatische Lösungen?

Was können Gemeinden tun?



Bodenpolitische Instrumente zugunsten einer «sozialen Verdichtung» *im Bestand*



Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzoning zugunsten des preisgünstigen Wohnraums im Bestand



(Sonder-)Nutzungsvorgaben für Ersatzneubauten z.B. Etappierung, Erhalt preisgünstiger Mieten, Bereitstellung von Ersatzwohnungen für bestehende Mieterschaft



Öffentliche Fördergelder für energetische Sanierungen werden nur gesprochen, wenn Mietzinsvorgaben zugunsten des preisgünstigen Wohnraums erfüllt werden



Vorkaufsrecht für Gemeinden und/oder gemeinnützige Wohnbauträger zugunsten des preisgünstigen Wohnraums



Städtebauliche Verträge / PPP mit Vorgaben zur sozialen Qualität und zum preisgünstigen Wohnraumangebot



Verstärkung des Mieterschutz bei Verdichtungsmassnahmen im Bestand z.B. Beschränkung der Mietzinserhöhung, Schutz vor Kündigung



Vielen herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Forum für **Universität und Gesellschaft**
Universität Bern

u^b

**b
UNIVERSITÄT
BERN**

Kann Verdichtung sozial sein?

Gabriela Debrunner
Doktorandin
Geographisches Institut
Universität Bern.
11. September 2019

gabriela.debrunner@giub.unibe.ch