

INURA Zürich Institut

Sozialräumliche Studie für das Gebiet Rosengarten - Buchegg

Eine Studie des INURA Zürich Institut. Im Auftrag von Stadtentwicklung Zürich.
Dezember 2014

Auftraggeberin:
Stadtentwicklung Zürich

Ausführung:
INURA Zürich Institut
Hardturmstr. 261
CH-8005 Zürich
+41 44 563 86 92
www.inura.ch
info@inura.ch

Kooperationspartner:
raumdaten GmbH, Zürich

Zürich, Dezember 2014

Alle Rechte vorbehalten:
© INURA Zürich Institut GmbH

Sozialräumliche Studie für das Gebiet Rosengarten–Buchegg

INURA Zürich Institut
8005 Zürich // www.inura.ch

Dezember 2014

Im Auftrag von Stadtentwicklung Zürich

Ausführung:

INURA Zürich Institut

In Kooperation mit raumdaten GmbH

Im Auftrag von Stadtentwicklung Zürich

AutorInnen:

Philipp Klaus (Projektleitung), Rahel Nüssli, Caroline Ting, Stefan Donati (INURA Zürich Institut)

Christoph Cravolini, Corinna Heye (raumdaten GmbH)

Studienbegleitung:

Günther Arber, Werner Liechtenhan, Stadtentwicklung Zürich

Inhaltsverzeichnis

Glossar	7
1 Einleitung	9
1.1 Ausgangslage und Ziele	9
1.2 Vorgehen	10
2 Situationsanalyse	14
2.1 Grundlagen	14
2.1.1 Perimeter Projektgebiet	14
2.1.2 Eigentumsverhältnisse	14
2.1.3 Ausnützungspotenziale	14
2.1.4 Verkehrsverbindungen	15
2.2 Statistische Auswertungen	24
2.2.1 Datenlage	24
2.2.2 Bevölkerungs- und Beschäftigungsdichte	24
2.2.3 Bebauungsstruktur	25
2.2.4 Bevölkerungsstruktur	26
2.3 Urbane Profile (UP)	29
2.3.1 Vorgehen	30
2.3.2 Urbane Profile im Gebiet Rosengarten - Buchegg	31
2.4 Interviews mit Stakeholdern	39
2.4.1 Wichtigste Aussagen	39
2.5 Nutzungsanalyse und -kartierung	43
2.5.1 Erdgeschossnutzungen	43
2.5.2 Urbane Intensitäten	43
2.6 Referenzprojekte	47
2.6.1 Nordtangente Basel	47
2.6.2 Zürich: Weststrasse / Uetlibergtunnel	48
2.7 Fazit	50

3 Szenarien	53
3.1 Ziele	53
3.2 Methodik und Vorgehen	53
3.3 Einflussfaktoren zur Entwicklung der Szenarien	54
3.4 Szenarien für Streckenabschnitte und Teilgebiete	56
3.4.1 Szenarien für die Streckenabschnitte	56
3.4.2 Szenarien für die Teilläume	69
4 SWOT-Analyse	75
4.1 Methodik	75
4.2 Städtische Leitbilder und Zielsetzungen	76
4.3 Ergebnisse der SWOT-Analyse	79
4.3.1 Stärken	79
4.3.2 Schwächen	79
4.3.3 Chancen	80
4.3.4 Risiken	80
4.3.5 Zusammenfassung	82
5 Schlussfolgerungen und Handlungsoptionen	90
Literatur- und Quellenverzeichnis	94
Anhang 1	97
Anhang 2: Weitere statistische Auswertungen	102

Glossar

AFS

Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Artikel 49b PBG

Von der Bevölkerung des Kantons Zürich am 28. September 2014 angenommene Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Im Wortlaut:

1. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.
2. Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.
3. Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

BZO

Bau- und Zonenordnung

GWS

Wohnungs- und Gebäudedaten. Im Bericht Stand 2012

PBG

Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich

STATENT

Betriebszählungsdaten. Im Bericht Stand 2011

STATPO

Bevölkerungsdaten. Im Bericht Stand 2012

STEZ

Stadtentwicklung Zürich

UP

Urbanes Profil. Urbane Profile sind ein Instrument, welches der Einschätzung urbaner Qualitäten an ausgewählten Standorten dient. Das Instrumentarium kann sowohl in städtebaulichen Planungs- und Entwurfsprozessen als auch in sozialwissenschaftlichen Studien und Anwendungen eingesetzt werden. Ein urbanes Profil ermöglicht die Analyse und Typisierung urbaner Situationen. Es wurde im Rahmen des NPF65 „Neue räumliche Qualitäten“ 2010-2013 an der ETH Zürich, Departement Architektur entwickelt.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziele

Seit Oktober 2013 ist bekannt, dass Stadt und Kanton Zürich gemeinsam ein Gesamtprojekt Rosen-gartentunnel & Rosengartentram vorantreiben. Das Projekt umfasst einen Autotunnel vom bestehenden Portal Milchbuck zweispurig bis zum Bucheggplatz, wo ein Zwischenportal vorgesehen ist und weiter vierspurig bis zum Wipkingerplatz. Das Rosengartentram beginnt am Albisriederplatz und führt über die Hardbrücke und den Bucheggplatz bis zur Haltestelle Milchbuck (Stadt und Kanton Zürich, 2013). Die Strecke vom Milchbuck bis zum Bucheggplatz soll in eine zweispurige und mit Velorouten versehene Strasse mit Tempo 50 umgestaltet werden, die Strecke vom Buchegg bis zum Wipkingerplatz ebenfalls zweispurig und mit Velospur, aber mit Tempo 30. (siehe Abbildung 1).

Diese Infrastrukturmassnahmen werden für die Achse Rosengarten-/Bucheggstrasse und die daran angrenzenden Gebiete (siehe Abbildungen 2 und 3) grosse Veränderungen mit sich bringen. Die Entlastung von Lärm und Verkehr und die Erschliessung mit einer Tramlinie werden städtebauliche Optionen eröffnen. Was die verschiedenen Optionen für das Gebiet und seine Bevölkerung bedeuten, welche Chancen und Risiken sie bergen, ist Gegenstand der von Stadtentwicklung Zürich (STEZ) dem INURA Zürich Institut in Auftrag gegebenen vorliegenden sozialräumlichen Studie Rosengarten-Buchegg.

Fragestellungen:

1. Welche Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität können eintreten?
Verbesserung/Verschlechterung der Quartierverbindungen?
Verbesserung/Verschlechterung der Naherholung?
Verbesserung/Verschlechterung der Nahversorgung?
2. Welchen Einfluss hat das geplante Infrastrukturprojekt auf den Liegenschaften- und Wohnungsmarkt?
In welchen Gebieten ist mit Preissteigerungen zu rechnen?
In welchen Gebieten ist mit Preisminderungen zu rechnen?
Welche Folgen ergeben sich daraus für die Bevölkerung und das Quartierleben?
3. Welche Veränderungen können sich für die ökonomische Struktur im Gebiet Rosengarten/Buchegg ergeben?
Wie verändert sich die Situation für Gewerbetreibende?
4. Wie wirken sich die geplante Infrastruktur und eine allfällige bauliche Verdichtung über das Mengengerüst der heutigen BZO hinaus auf die Bevölkerungsstruktur aus?
Welche Verschiebungen in der Bevölkerungszusammensetzung sind zu erwarten?
Ergeben sich Zu- oder Abnahmen in der Bevölkerungsdichte?
In welchen Gebieten geschehen Veränderungen wie Aufwertung, Gentrification oder Decline (Niedergang)?

1.2 Vorgehen

Die Aufgabe wurde in vier Schritten angegangen: Schritt 1: Situationsanalyse, Schritt 2: Szenarien, Schritt 3: SWOT-Analyse, Schritt 4: Handlungsoptionen

Schritt 1: Situationsanalyse

In einem ersten Schritt wird eine sozialräumliche Situationsanalyse des Gebietes Rosengarten-Buchegg vorgenommen (Kap. 2). Die Situationsanalyse beinhaltet folgende Punkte:

Statistische Analysen (Kap. 2.1)

Die statistischen Analysen umfassen Auswertungen demographischer, sozioökonomischer und wohnungsstruktureller Daten auf Basis von Hektarrastern.

Grundlagen und Materialien (Kap. 2.2)

Zu den verwendeten Grundlagen und Materialien zählen die Eigentümerverhältnisse, das Sozialraummonitoring 2014 (STEZ), das Schulraumkonzept Waidberg 2014 (Schulamt Stadt Zürich), die erweiterte Ortsbildstudie Milchbuck 2013 (AfS Stadt Zürich) und weitere (s. Literatur- und Quellenverzeichnis)

Ausserdem unternahm das Projektteam eine ausführliche Begehung des Gebietes Rosengarten-Buchegg und erstellte eine Fotodokumentation.

Urbane Profile (Kap. 2.3)

Mit Urbanen Profilen werden Urbane Qualitäten an fünf Standorten auf der Achse Wipkingerplatz-Milchbuck erfasst. Dieses neue, von 2011 bis 2013 am Departement Architektur der ETH Zürich entwickelte Instrument ermöglicht die Analyse und Typisierung städtischer Situationen sowohl in sozialer als auch städtebaulicher Hinsicht. Es beinhaltet die Beobachtung anhand eines gegebenen Rasters und rund zehn Spontaninterviews an den ausgewählten Orten. Sie dienen in der Folge der Entwicklung der Szenarien (Kap. 3).

Stakeholderinterviews (Kap. 2.4)

Es wurden mit fünf Stakeholdern Interviews zum Gebiet Rosengarten-Buchegg geführt, um spezifische Einschätzungen verschiedener Teile des Studiengebiets und des Quartierlebens zu erhalten. InterviewpartnerInnen wurden aus den Bereichen Quarterverein, Sozialarbeit, Schulwesen und Kirche ausgewählt.

Erhebung von Nutzungen und Funktionen – Kartierung (Kap. 2.5)

Zum besseren Verständnis des Alltagslebens, der wirtschaftlichen Aktivitäten der Versorgungslage im Projektgebiet und als Ergänzung zu den Urbanen Profilen wurden publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen kartiert und in verschiedene Klassen unterteilt.

Referenzprojekte (Kap. 2.6)

Um Erfahrungen aus ähnlich gelagerten Situationen wie mit den geplanten Vorhaben im Projektgebiet zu gewinnen, wurde nach Referenzprojekten Ausschau gehalten. Zwei Projekte wurden näher untersucht und in die fortschreitenden Projektarbeiten der sozialräumlichen Studie einbezogen: Nordumfahrung Basel-Stadt, Quartier St. Johann und Westumfahrung Zürich, Fokus Weststrasse Stadt Zürich.

Schritt 2: Szenarien

In Kapitel 3 werden aufgrund der vorgenommenen Analysen und mithilfe von Erfahrungen aus Referenzprojekten Annahmen zur zukünftigen sozialräumlichen Entwicklung des Gebietes Rosengarten-Buchegg in Szenarien verarbeitet. Es wird mit zwei Szenarien gearbeitet, dem Szenario 1, welches sich auf die heute geltende BZO 99 bezieht (des Weiteren BZO Stand 2014 genannt). Die BZO-Teilrevision 2013/14 weicht nicht wesentlich vom Mengengerüst der heutigen BZO ab. Szenario 2 geht darüber hinaus und lässt eine zusätzliche bauliche Verdichtung und Ausnutzung zu (des Weiteren BZO plus genannt).

Schritt 3: SWOT-Analyse

In der SWOT-Analyse (Kap. 4) wird eine Beurteilung der zu erwartenden Entwicklungen vorgenommen. Es werden Stärken (strengths), Schwächen (weaknesses), Chancen (options) und Risiken (threats) identifiziert.

Für die SWOT-Analyse bilden städtische Strategien und Ziele eine zentrale Grundlage. Sie werden zur Beurteilung und Bewertung als Massstab verwendet. Zu den Grundlagen gehören insbesondere: Strategien 2025 (akt. 2011), Programm Wohnen (2012), Räumliche Entwicklungsstrategie (RES 2010), BZO-Teilrevision (2013/14).

Erwünschte und unerwünschte Entwicklungen im Gebiet Rosengarten-Buchegg werden benannt und die geplanten Interventionen (neue Infrastruktur und allfällige bauliche Verdichtung über das Mengengerüst der heutigen BZO hinaus) werden bezüglich Chancen, Risiken, Stärken und Schwächen vor dem Hintergrund der erarbeiteten Szenarien (siehe 3.3) dargestellt.

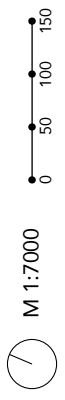
Schritt 4: Handlungsoptionen

Aus den aus der Studie gewonnenen Erkenntnissen und aufgrund der SWOT-Analyse werden Stoßrichtungen möglicher Instrumente und Massnahmen zur Stabilisierung der Stärken (strengths) im Gebiet, zur Dynamisierung zu erwartender Chancen (options), zur Vermeidung identifizierter Schwächen (weaknesses) sowie zur Minimierung absehbarer Risiken (threats) vor dem Hintergrund der städtischen Leitbilder und Programme formuliert.

Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Abb. 01 Luftbild vom Projektgebiet mit Achse Rosengartenstr. und Bucheggstr. [Quelle: Google Earth, 11.7.2014]



Machbarkeitsstudie Rosengartentram/Waidhaldetunnel

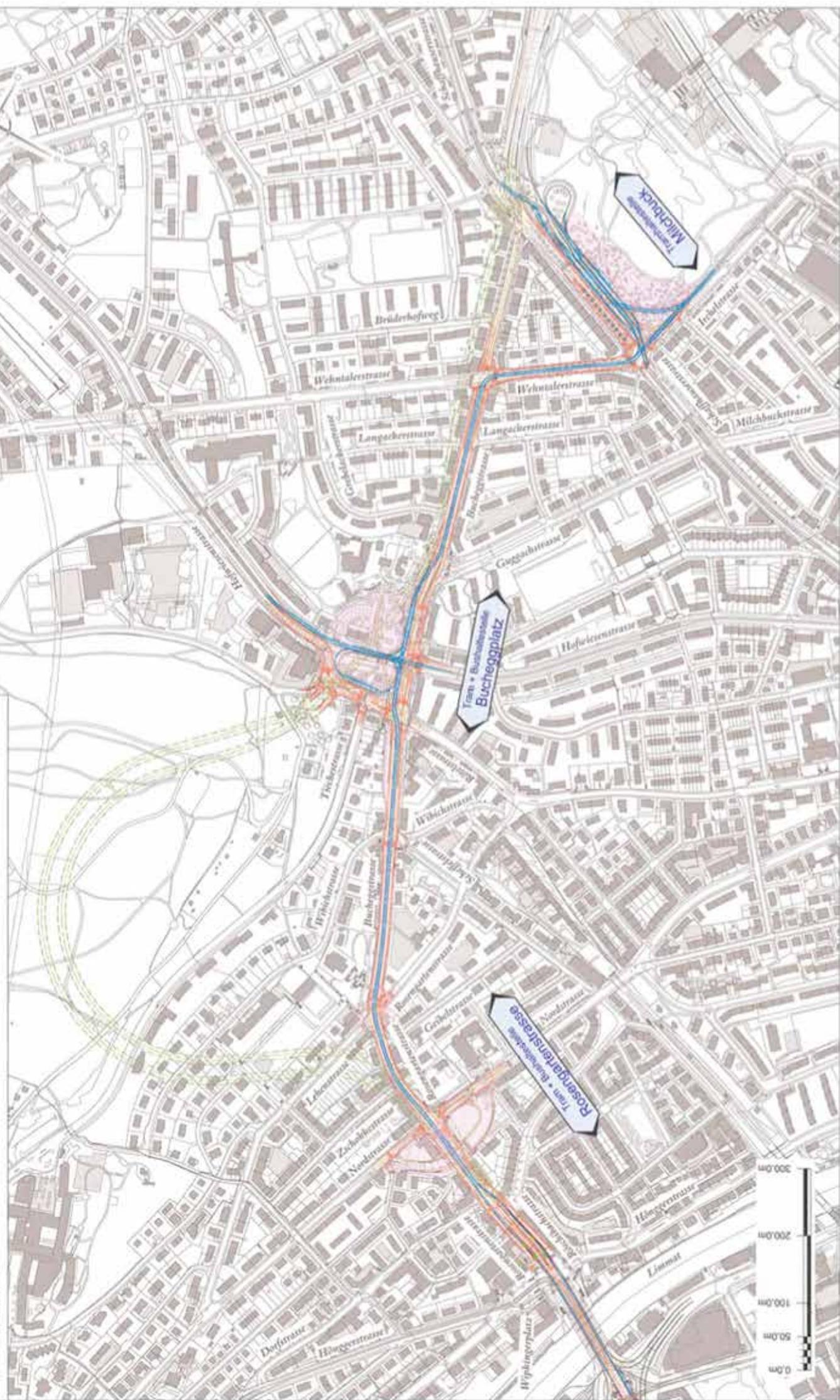
Variante "Tunnel 2x2"

Abb. 02

Übersichtsplan

gruner+wepf
+ urban

Gruener + Wepf Ingeniermechanik AG, Zürich
Thurgauerstrasse 56, CH-8002 Zürich
Telefon (01) 289 70 32, Fax (043) 289 70 40
mailto:gw@grunerwepf.ch
10.05.2013 10:11



2 Situationsanalyse

2.1 Grundlagen

2.1.1 Perimeter Projektgebiet

Das Gebiet Rosengarten-Buchegg befindet sich in einem Perimeter von etwa 300 bis 500 Metern beidseits der Achse vom Wipkingerplatz zum Milchbuck (s. Abbildung 03). In diesem Perimeter wird die sozialräumliche Situation analysiert und in Kapitel 3 und 4 die möglichen Veränderungen als Folge der Infrastrukturmassnahmen abgeschätzt.

Teilgebiete

Innerhalb des Perimeters werden Teilgebiete identifiziert, die sich bezüglich Sozial-, Nutzungs-, Eigentümer- und Baustruktur unterscheiden (s. Abbildung 03).

Achsenabschnitte

Zur genaueren Analyse der nahen Umgebung der Achse Wipkingerplatz-Milchbuck werden Achsenabschnitte und Verknüpfungen definiert (s. Abbildung 04).

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Wie Abbildung 05 zeigt, sind im gesamten Gebiet Immobiliengesellschaften wenig vertreten. Kleinparzelliertes Privateigentum sowie Stockwerkeigentum machen schätzungsweise die Hälfte des Bodenbesitzes aus. Dies betrifft insbesondere auch die Parzellen entlang der Rosengartenstrasse, in denen die grössten Veränderungen durch einen allfälligen Tunnelbau zu erwarten sind. Dies sind aber grundsätzlich diejenigen Gebiete, die am ehesten in Stockwerkeigentum umgewandelt werden, wie dies auf der Abbildung zu sehen ist. Stockwerkeigentum findet sich über das gesamte Gebiet verstreut.

Abbildung 06 zeigt explizit, dass im ganzen Gebiet Rosengarten-Buchegg grössere Anteile genossenschaftlicher und/oder städtischer Wohnungen bestehen. Besonders viele Baugenossenschaften sind im Teilgebiet Hofwiesenstrasse Süd zu finden, zudem in Wipkingen Südost und Wehntalerstrasse Nord. Dieser Fakt ist ein wesentliches Merkmal für die Teilgebiete Hofwiesenstrasse Süd und Wehntalerstrasse Nord und hat eine besondere Bedeutung für die Einschätzung der heutigen und zukünftigen sozialräumlichen Situation, indem diese Gebiete stabilisierend auf die Bevölkerungsstruktur im Projektgebiet wirken.

2.1.3 Ausnützungspotenziale

Die Abbildung 06 mit den Potenzialen zur Ausnützung gemäss BZO 99 zeigt, auf welchen Parzellen bereits heute Verdichtungspotenziale bestehen. Die grossen Potenziale (60-100%) sind nicht sehr zahlreich und sie sind über das ganze Gebiet verstreut. Mittelgrosse Potenziale (40-60%) betreffen grössere Teile von Genossenschaftssiedlungen. Verdichtungen mit Ersatzneubauten sind bereits in Planung oder befinden sich sogar in Ausführung. Entlang der Rosengartenstrasse gibt es viele Parzellen, die bereits heute übernutzt sind. In diesen Gebieten wird es daher kaum zu Ersatzneubauten kommen, stattdessen sind vor allem Sanierungen zu erwarten. Bei einer Ausnützungsreserve von 20 bis 40% lohnen sich Ersatzneubauten in der Regel nur dann, wenn diese in Stockwerkeigentum umgewandelt werden. Dies ändert sich im Falle von Szenario 2, welches eine höhere Ausnützung über die BZO Stand 2014 hinaus beinhaltet.

2.1.4 Verkehrsverbindungen

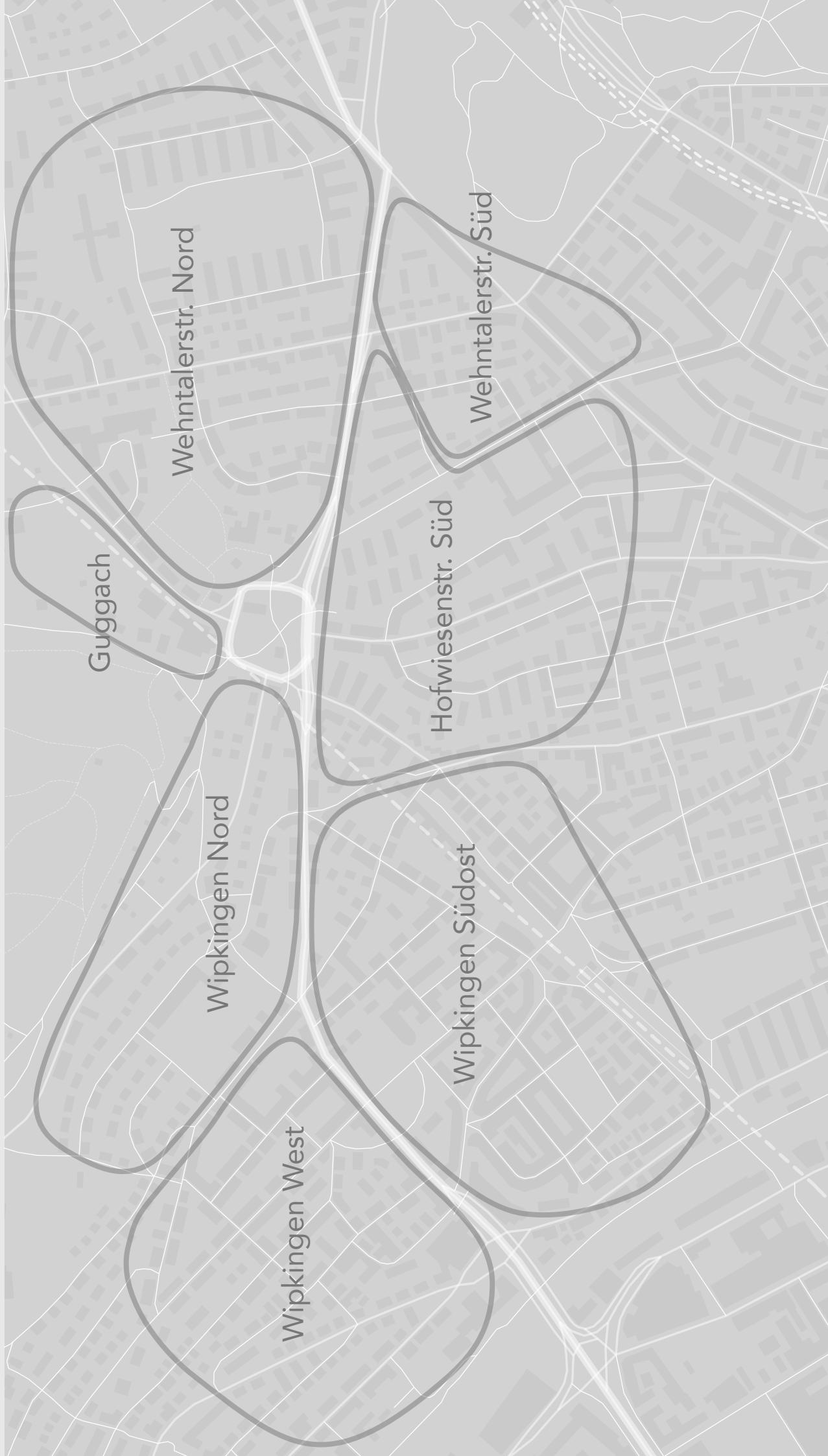
Die Achse Rosengarten-Buchegg ist von übergeordneter Bedeutung für den Autoverkehr. Sie hat eine grosse Trennwirkung innerhalb des Projektgebietes (siehe auch Urbane Profile und Stakeholderinterviews, Kapitel 2.3 und 2.4).

FussgängerInnen können die Achse über weite Strecken nicht überqueren (Abbildung 08). Zudem gibt es mehrere Unter- und Überführungen, wovon insbesondere die Unterführungen sehr unbeliebt sind (s. Kapitel 2.3). Neue, ebenerdige FussgängerInnenübergänge sind an mehreren Stellen vorgesehen, wie in Abbildung 08 dargestellt.

Abbildung 09 zeigt die Situation beim öffentlichen Verkehr im Projektgebiet. Die Erschliessung ist generell gut. Die Erschliessung von Teilen von Wipkingen West und Wehntalerstrasse Nord ist etwas weniger gut, was unter anderem mit der Hanglage zu tun hat und den grossen Abständen zwischen den Haltestellen Nordbrücke, Bucheggplatz (Buslinie 72) und Milchbuck (Buslinien 69 und 72).

Die Situation für die Velofahrenden wird in Abbildung 10 dargestellt (gemäss Stadtplan.stadt-zuerich.ch). Es zeigt sich insbesondere, dass fast keine Überquerungen und keine Tangential-Velorouten (Zürich West / Zürich Nord) bestehen. Eine solche ist im geplanten Infrastrukturprojekt vorgesehen.

Abb. 03 Projektgebiet und Teilgebiete



Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Abb. 04 Achsenabschnitte A – H

(1) M 1:7000 0 50 100 150

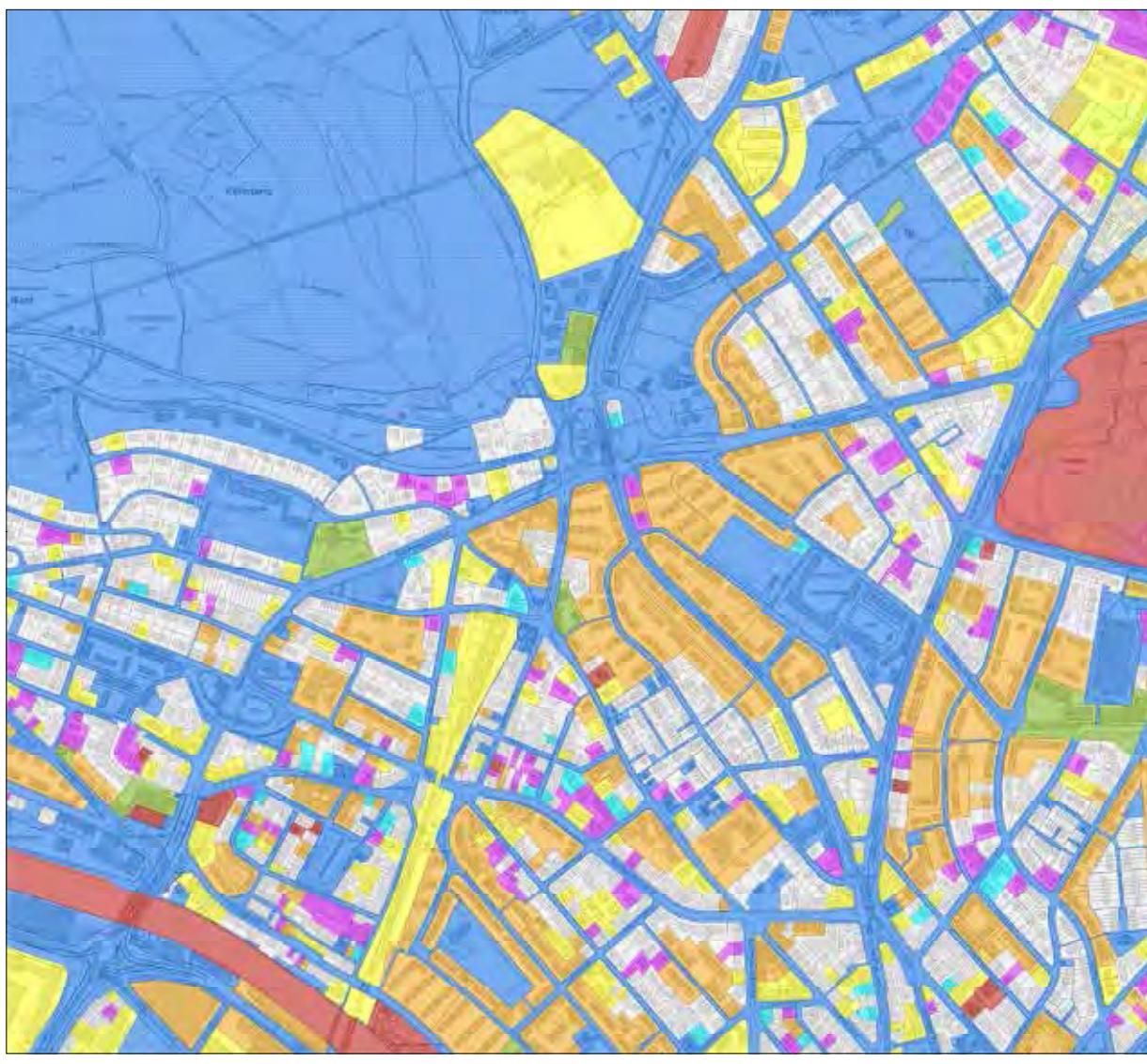
Verknüpfung Abschnitt



Abbildung 05:

Zielbild Quartierentwicklung Rosengarten,

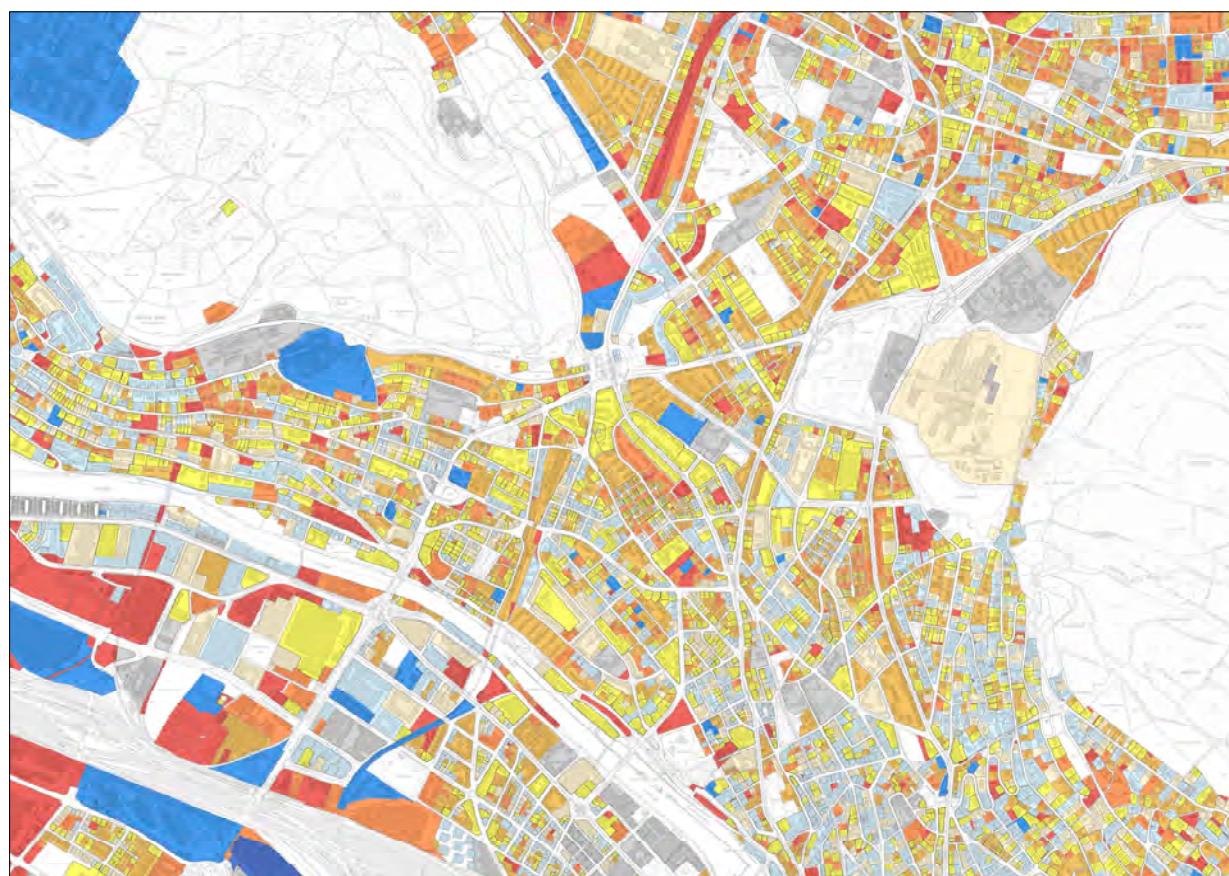
Städtisches Teilprojekt Tram/Tunnel Rosengarten, Projektauftrag, SGE, 27.2.14, Seite 5



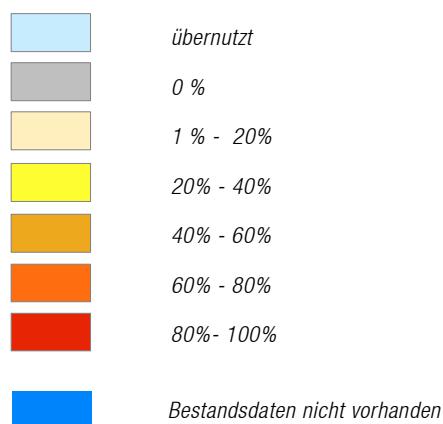
Legende

█	Stadt Zürich
█	Kanton Zürich, Bund
█	Genossenschaften
█	Religionsgemeinschaften
█	Pensionskasse
█	Natürliche Personen
█	Stockwerkeigentum
█	Kapitalgesellschaften

Abbildung 06:
Ausnutzungsreserve (BZO 99)



Ausnutzungsreserve BZO 99, Reserve der Kapazität in % (Entwurf Stand Juli 2014)



Quelle: Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 10. Juli 2014

Abb. 07 Teilgebiete – Gemeinnützige Bauträger im Projektgebiet [Quelle: <http://www.stadtplan.stadt-zuerich.ch>, 11.7.2014]

(1) M 1:7000 0 50 100 150



Abb. 08 Fussgängerübergänge – Rosengarten- und Bucheggstr.

M 1:7000

0 50 100 150



geplante neue Übergänge
Ersatz von bestehenden Übergängen



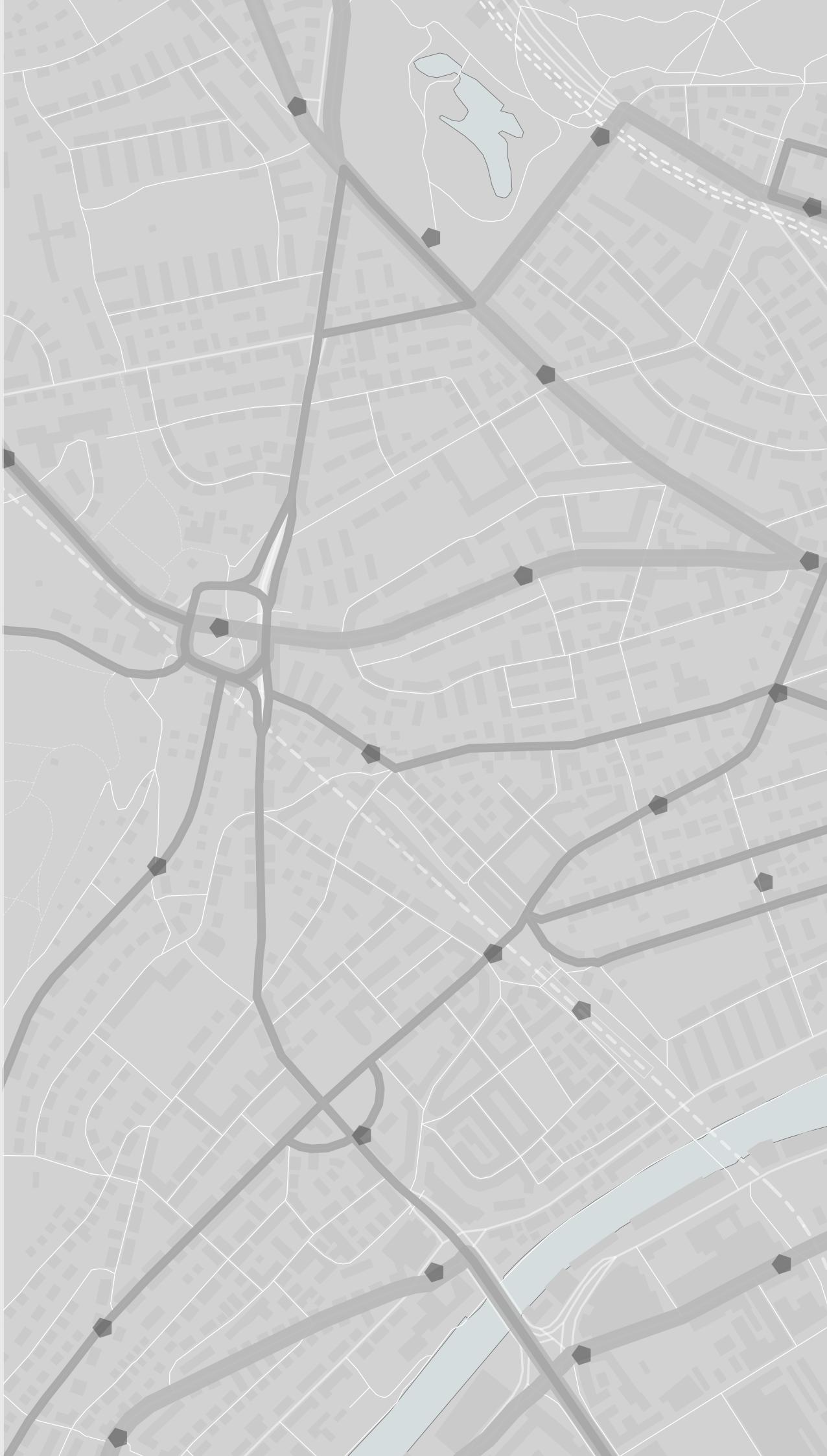
Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Karte 09 Haltestellen, Tram- und Buslinien 2014 [Quelle: <http://www.stadtplan.stadt-zuerich.ch>, 11.7.2014]

(1) M 1:7000 0 50 100 150

- Buslinie
- Tramlinie
- Haltestelle, Bahnhof



Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Abb. 10 Veloräumen und Veloabstellplätze 2014 [Quelle: <http://www.stadtplan.stadt-zuerich.ch>, 11.7.2014]



2.2 Statistische Auswertungen

2.2.1 Datenlage

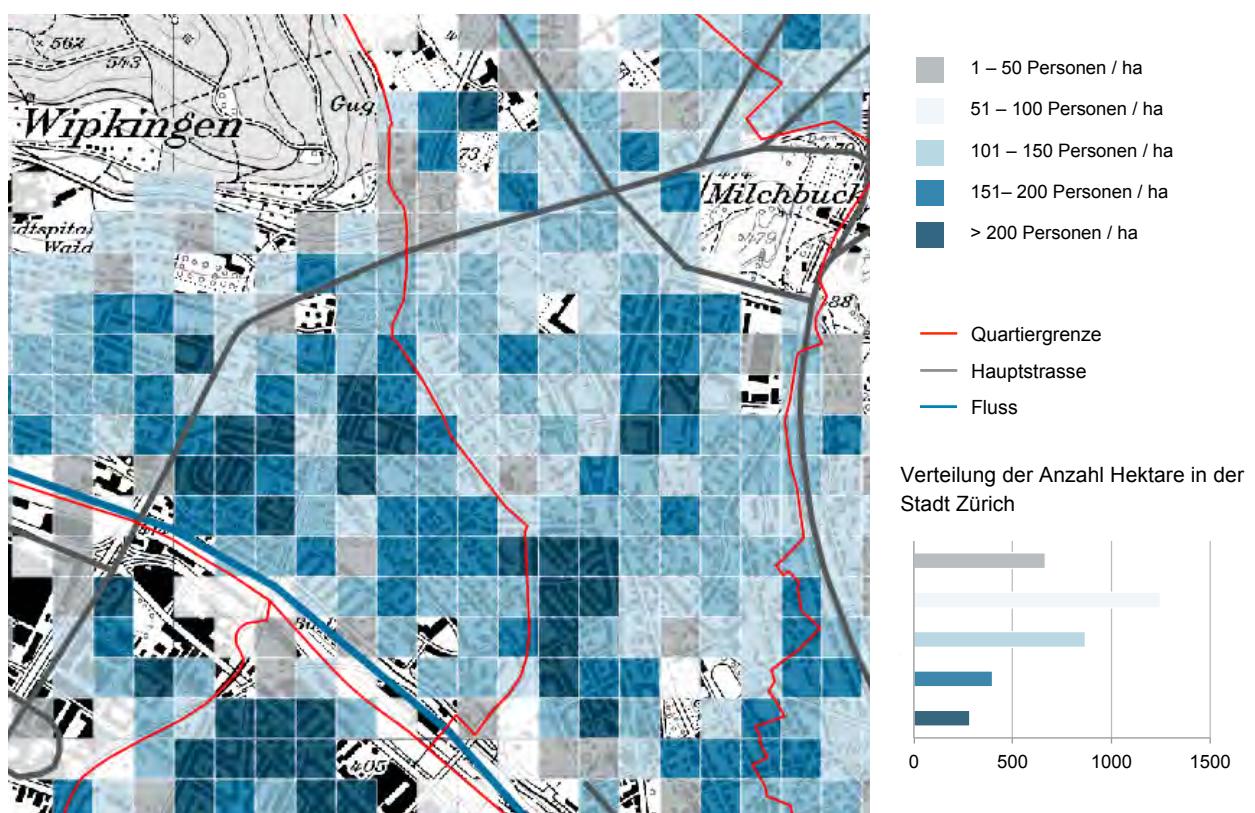
Die Auswertungen basieren auf den Hektardaten des Bundesamtes für Statistik, da die aktuellen Registerdaten der Stadt Zürich nicht zur Verfügung standen. Der Datenstand der Bevölkerungsdaten (STATPOP) sowie der Wohnungs- und Gebäudedaten (GWS) ist 2012, derjenige der Betriebszählungsdaten (STATENT) ist 2011.

2.2.2 Bevölkerungs- und Beschäftigungsdichte

Bezüglich Bevölkerungsdichte sticht vor allem Wipkingen Süd hervor. Nur die Bahngeleise vermindern die Dichte in den in Abbildung 11 gezeigten Hektaren. Ein Bevölkerungsschwerpunkt zeigt sich direkt am Wipkingerplatz, wo auch das Doppeltunnelportal geplant ist. In Richtung Bucheggplatz nimmt die Bevölkerungsdichte hingegen bereits deutlich ab. In Wipkingen West sind einzelne hohe Dichten zu finden.

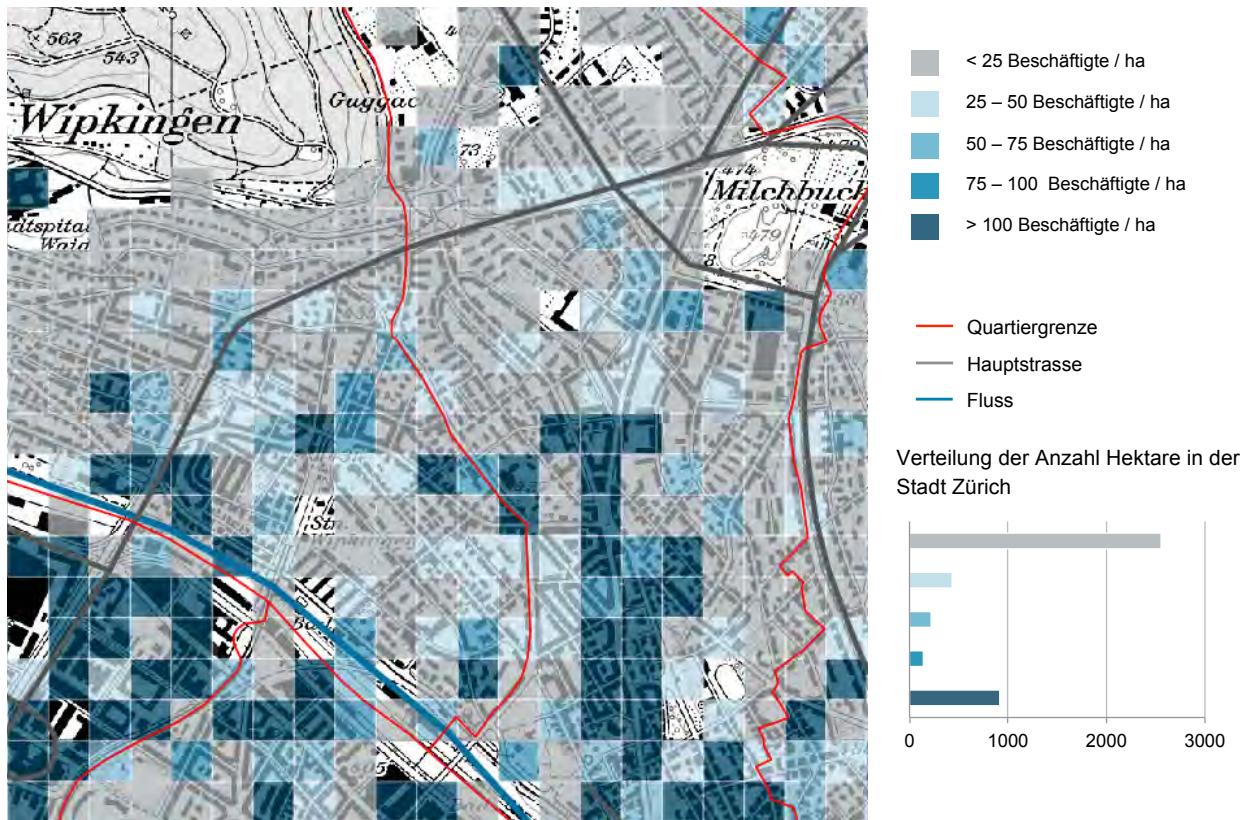
Die höchsten Beschäftigungsdichten sind rund um den Wipkingerplatz und am Röslibachplatz zu finden (s. Abbildung 12). Ansonsten überwiegt im gesamten Projektgebiet die Wohnfunktion deutlich. Ferner ist die Gewerbestruktur grossmehrheitlich durch Kleinbetriebe bestimmt, worauf das geringe Verhältnis von Beschäftigten zu Arbeitsstätten (s. Anhang 2) hinweist.

Abbildung 11: Anzahl Personen pro Hektare



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 12: Anzahl Beschäftigte pro Hektare



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

2.2.3 Bebauungsstruktur

Wie Abbildung 13 zeigt, dominieren entlang der Rosengartenstrasse Gebäude aus der Bauperiode 1919 bis 1945. In diesem Gebiet und dabei vor allem im unteren Bereich der Rosengartenstrasse dominieren 3 bis 3.5 Zimmerwohnungen mit vergleichsweise kleinen Grundrissen (siehe Anhang 2, Abb. 4).

In Wipkingen Südost dominieren Gebäude, die bereits vor 1919 erstellt wurden. Auch hier zeigt sich eine hohe Konzentration von 3 bis 3.5 Zimmerwohnungen mit kleineren Grundrissen.

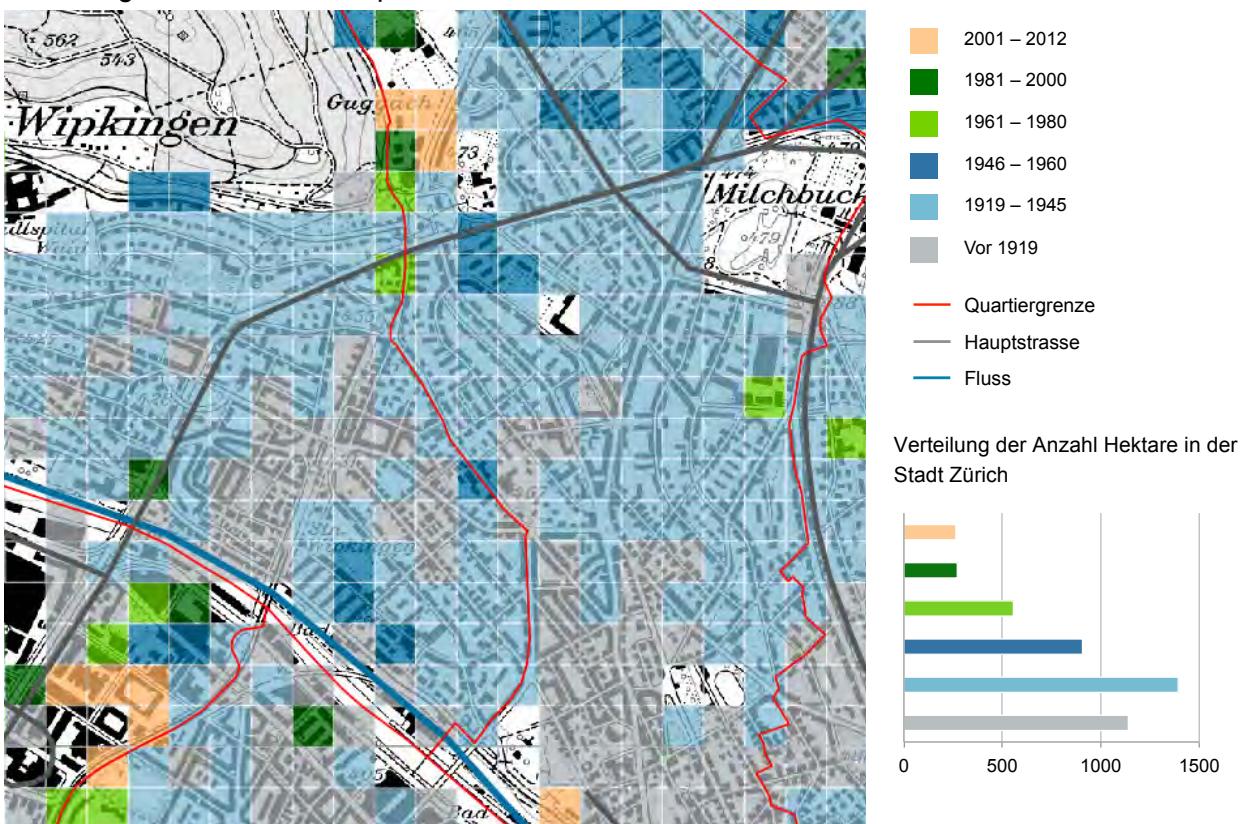
Nördlich des Bucheggplatzes dominieren Neubauten und Gebäude aus den Bauperioden 1961 bis 1980 respektive 1981 bis 2000. Südöstlich des Bucheggplatzes, ebenso wie nordwestlich des Milchbucks findet sich eine Konzentration von Gebäuden aus der Nachkriegszeit.

In der direkten Nachbarschaft zur Rosengartenstrasse und der Bucheggstrasse hat seit 2000 nur eine geringe Neubautätigkeit stattgefunden. Südlich der Nordstrasse im unteren Bereich der Rosengartenstrasse und nördlich des Bucheggplatzes finden sich Hektaren, in denen Gebäude mehrheitlich nach 2000 gebaut wurden.

Im oberen Teil der Rosengartenstrasse, entlang der Wehntalerstrasse und der Bucheggstrasse dominieren Gebäude mit 4 bis 5 Geschossen. Im unteren Bereich der Rosengartenstrasse (insbesondere südöstlich davon) dominieren hingegen Gebäude mit 6 oder mehr Geschossen. Die Gebäudehöhen bewegen sich somit insgesamt entlang der maximal zulässigen, durch die aktuelle BZO vorgegebenen Bandbreiten.

Einzelne Hektarfelder haben einen für städtische Verhältnisse vergleichsweise hohen Einfamilienhausanteil. Dies gilt insbesondere für den oberen Teil der Rosengartenstrasse und das Dreieck Buchegg-, Wehntaler- und Schaffhauserstrasse (s. Anhang 2, Abb. 3).

Abbildung 13: Dominante Bauperiode



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

2.2.4 Bevölkerungsstruktur

Insgesamt zeigt sich im gesamten Untersuchungsgebiet eine Dominanz der Altersklassen zwischen 20 und 54 Jahren (s. Abbildung 14) Südöstlich wie auch westlich des Bucheggplatzes dominieren ältere Personen, welche 64 Jahre und älter sind. Auffallend ist die relativ starke räumliche Gruppierung der über 80-jährigen Personen und ihre starke Vertretung in den waldnahen (Ein- und Zweifamilienhaus-) Gebieten (s. Anhang 2, Abbildung 7). Durch den Ersatzneubau Wohnsiedlung Tièchestrasse (Ersatz der bisherigen Personalhäuser des Waidspitals) und Erneuerungen von Genossenschaftssiedlungen im Projektgebiet ist bereits in naher Zukunft mit einer deutlichen Verjüngung der Bevölkerung durch einen Zuzug an Familien zu rechnen.

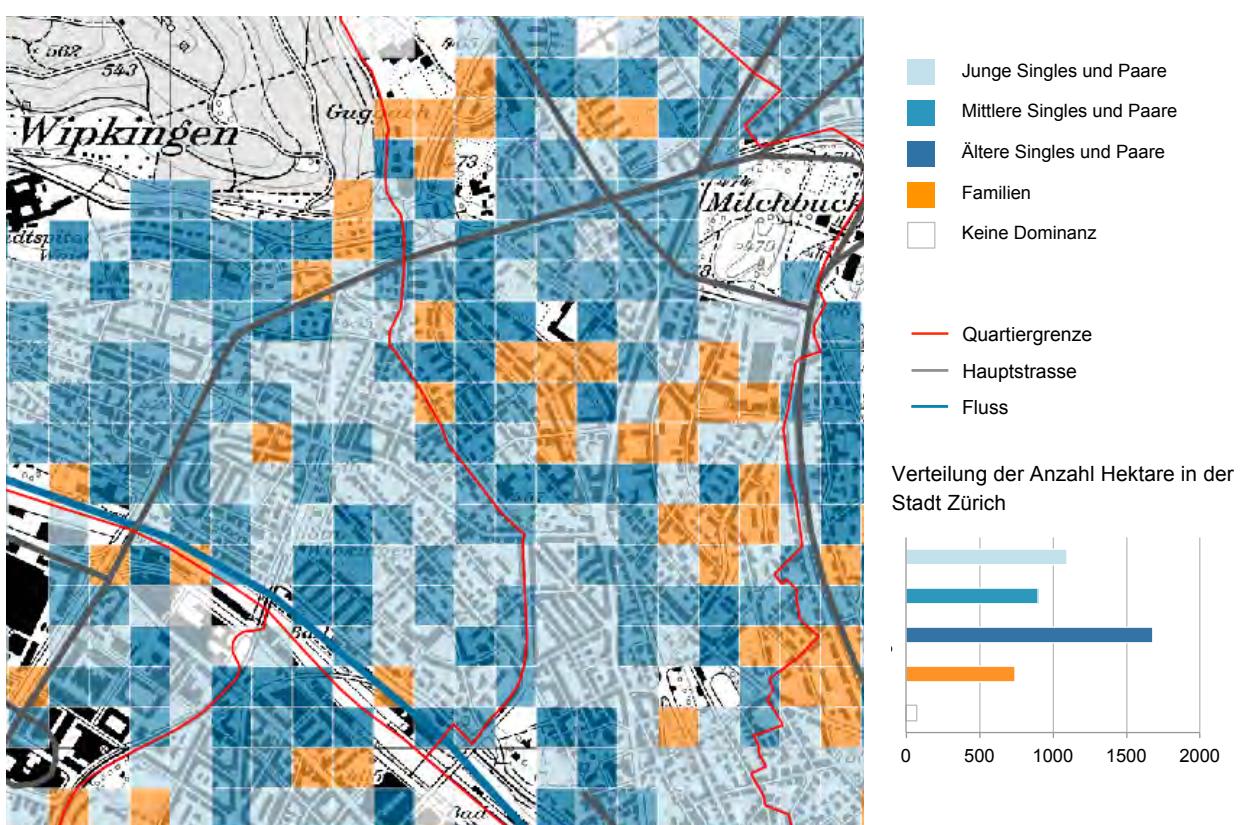
Entlang der Rosengartenstrasse als auch der Wehntalerstrasse und im Bereich des Bucheggplatzes finden sich deutlich höhere Ausländeranteile als in den weniger stark immissionsexponierten Lagen (s. Abbildung 16). Auffallend ist der geringe Anteil ausländischer Personen in Lagen mit hohem Genossenschaftsanteil, insbesondere süd-südöstlich des Bucheggplatzes (Teilgebiet Hofwiesenstrasse Süd). Die meisten AusländerInnen kommen aus dem EU oder EFTA-Raum. Nur in vereinzelten Hektaren dominieren andere Herkunftsregionen (s. Anhang 2, Abbildung 9.). Die einzelnen Herkunftsgruppen segregieren räumlich unterschiedlich und unterschiedlich stark. Personen aus dem „übrigen Europa“ konzentrieren sich räumlich stark entlang der Rosengartenstrasse und des Bucheggplatzes (s. Anhang 2, Abbildung 9).

Abbildung 14: Dominante Altersklasse



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

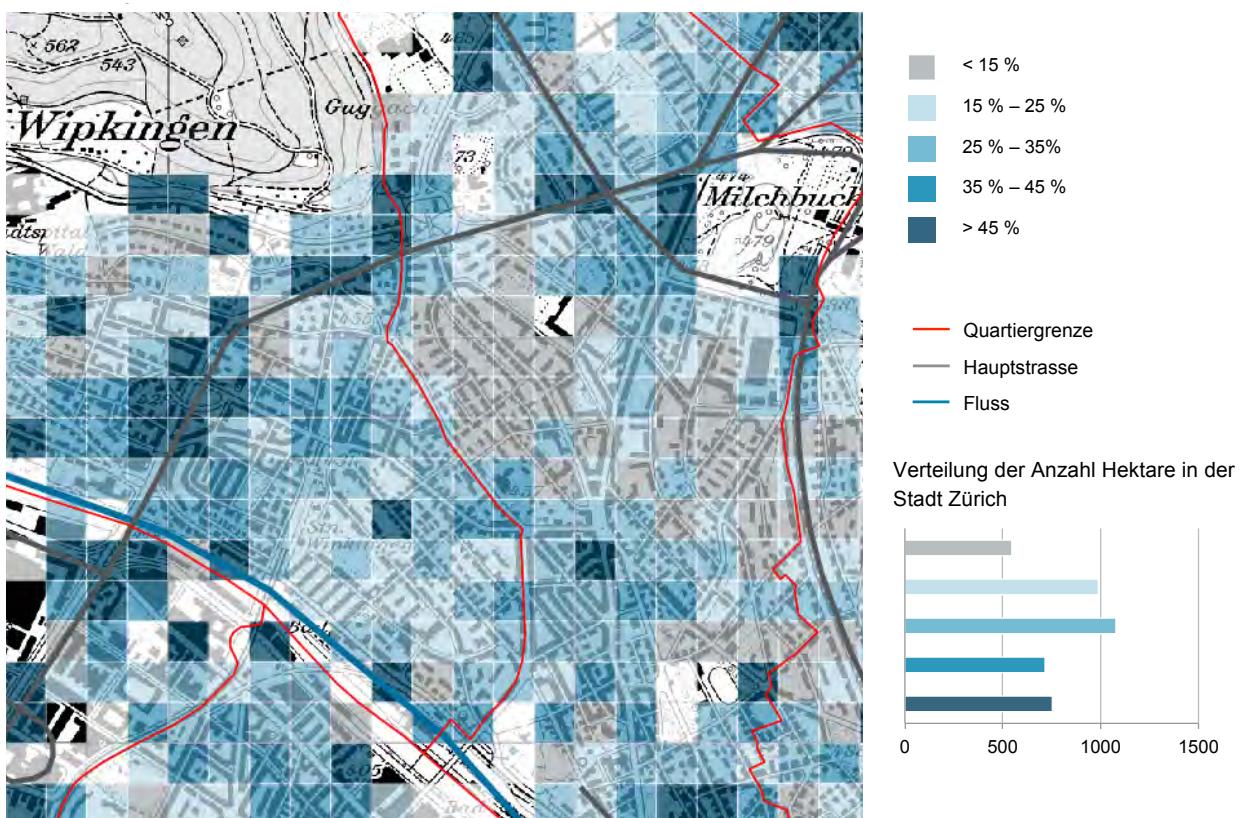
Abbildung 15: Dominante Lebensphase



Anmerkung: Das Konstrukt der Lebensphasen differenziert die Haushalte nach Haushaltstyp und Alter der Referenzperson. Unterschieden werden dabei junge, mittlere und ältere Einpersonen- und Paarhaushalte sowie Familien. Bei den jungen Haushalten ist die Referenzperson zwischen 20 und 34 Jahren, bei den mittleren zwischen 35 und 54 Jahren und bei den älteren Haushalten älter als 54 Jahre.

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 16: Ausländeranteil pro Hektar



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

2.3 Urbane Profile (UP)

Urbane Profile sind ein Instrument, welches der Einschätzung Urbaner Qualitäten (s. unten) an ausgewählten Standorten dient. Das Instrumentarium kann sowohl in städtebaulichen Planungs- und Entwurfsprozessen als auch in sozialwissenschaftlichen Studien und Anwendungen eingesetzt werden. Ein Urbanes Profil ermöglicht die Analyse und Typisierung urbaner Situationen.

Urbane Qualitäten

Urbane Qualitäten bilden die Grundlage für das Urbane Profil. Die hier angeführten Kurzdefinitionen entstammen dem Schlussbericht des Projektes «Urbane Potentiale und Strategien in metropolitanen Territorien – am Beispiel des Metropolitanraums Zürich» (Angélil et al. 2013, S. 59) des Nationalfondsprogramms 65 (NFP 65) «Neue urbane Qualität». Eine ausführlichere Beschreibung findet sich in Anhang 1.

Zentralität bedeutet, dass eine Situation für viele NutzerInnen signifikant ist. Je mehr Menschen diese Lokalität in ihrer Lebenswelt brauchen, desto zentraler ist der Ort.

Zugänglichkeit bedeutet, dass eine Situation für verschiedene NutzerInnen und Nutzungen räumlich und zeitlich offen steht.

Brauchbarkeit bedeutet, dass eine Situation den Anforderungen für verschiedene an dieser Lokalität vorzufindenden NutzerInnen und Nutzungen gerecht wird.

Adaptierbarkeit bedeutet, dass sich eine Situation den sich verändernden Anforderungen für verschiedene NutzerInnen und Nutzungen möglichst flexibel anpassen lässt.

Aneignung bedeutet, dass unterschiedliche NutzerInnen und soziale Milieus eine Situation durch ihre Praktiken aktiv beanspruchen und auf ihre spezifischen Bedürfnisse beziehen können.

Diversität bedeutet, dass unterschiedliche Nutzungen, NutzerInnen, Milieus und räumliche Ausprägungen in einer Situation präsent sind.

Interaktion bedeutet, dass unterschiedliche NutzerInnen in Bezug zu einander und in Bezug zu einer räumlichen Situation wechselseitig aufeinander einwirken und sich produktiv beeinflussen.

Ein inhärentes Ziel des Instrumentes Urbanes Profil ist es, Urbane Qualitäten und das Städtische sowohl in ihren sozialen als auch gebauten Dimensionen zu begreifen und mit den Disziplinen Städtebau, Architektur und Stadtsoziologie in unterschiedlichsten Situationen gemeinsam zu erarbeiten.

Je stärker die sieben Urbanen Qualitäten ausgeprägt sind, desto höher ist die Urbane Intensität. Das heisst aber nicht, dass eine hohe Urbane Intensität besser ist als eine tiefe, das heisst Urbane Intensität ist nicht überall erwünscht. Das Urbane Profil gibt lediglich Auskunft über die Ausprägung der sieben Urbanen Qualitäten und als Ganzes über die Urbane Intensität. Es zeigt die Charakteristik der untersuchten Orte auf. Mögliche Strategien zur Änderung sind von den involvierten Akteuren zu bewerten.

2.3.1 Vorgehen

Zur Erhebung des Urbanen Profils werden verschiedene empirische und analytische Schritte vorgenommen.

- a) Überblick über das Untersuchungsgebiet: Vorwissen, Gebietsbegehungen, statistische Auswertung (Kap. 2.1), Analyse Kartenmaterial (ÖV-Netz, genossenschaftliches und städtisches Wohnangebot etc.; Kap. 2.2, 2.5)
- b) Festlegung der Untersuchungsorte: Im Gebiet Rosengarten-/Bucheggstrasse wurden fünf Orte entlang der heutigen Hauptverkehrsachse selektiert. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass die Orte öffentlich zugänglich sind, sich aber in ihrer jeweiligen Funktion unterscheiden. Ebenso wurde auf das geplante Infrastrukturprojekt geachtet und vorgesehene Portale, Verkehrsberuhigungen, Überquerungen etc. berücksichtigt.
- c) Teilnehmende Beobachtung an den Untersuchungsorten: Zu verschiedenen Tageszeiten an den fünf Orten. Dieser Schritt gibt Auskunft über verschiedene Aspekte der Urbanen Qualitäten, wie etwa Aneignung oder Interaktion.
- d) Ethnografische Strasseninterviews: Zu verschiedenen Tageszeiten an den fünf ausgewählten Orten, je Ort ca. zehn Interviews. Die ethnographischen Interviews dauern im Schnitt vier bis fünf Minuten und werden protokolliert. Die Fragen beziehen sich auf die alltägliche Nutzung dieses Orts sowie individuelle Charakterisierungen. Sie geben Auskunft zu Ausprägung und Intensität von Urbanen Qualitäten.
- e) Erstellung des Urbanen Profils: Auswertung des erhobenen Materials entlang der sieben Urbanen Qualitäten mit ihren jeweiligen Aspekten. Die Skala reicht in fünf Schritten von tief bis hoch und bezieht sich auf die Ausprägung der Urbanen Qualitäten. Kumulativ ergeben sie die Urbane Intensität eines Ortes. Die Eichung erfolgt selbstreferenziell, das heißt nur innerhalb der in der Studie erstellten Profile. So werden die Unterschiede im Gebiet hervorgehoben.
- f) Typisierung: Anhand der verschiedenen Urbanen Profile werden die untersuchten Orte typisiert und benannt.

2.3.2 Urbane Profile im Gebiet Rosengarten - Buchegg

Die Strasseninterviews sind bei schönem Wetter und vorwiegend nachmittags durchgeführt worden. Generell sind bei schönem Wetter mehr Menschen unterwegs, nachmittags weniger als zu Stosszeiten am Morgen und Abend. An allen fünf Untersuchungsorten (s. Abbildung 17) haben wir deutlich mehr weibliche Personen angetroffen. Fast alle interviewten Personen sind AnwohnerInnen. An allen Untersuchungsorten finden sich einzelne Personen, die der Strassenlärm nicht stört. Die Mehrheit fährt selten bis nie Auto. Die ÖV-Anbindung wird als gut eingestuft. Mit den Interviewten wurde nicht mit den Begriffen Gebieten oder Teilgebieten gesprochen, sondern der vertrautere Begriff Quartier verwendet.

UP1: Rosengartenstrasse/Röslibachstrasse – belebter Durchgangsort mit zentralen Nutzungen

Ergebnisse Beobachtung

Der Ort wird regelmässig von Personen von und nach Röslibachstrasse und Wipkingerplatz frequentiert, aus anderen Richtungen weniger. Auf der Röslibachstrasse sind kaum VelofahrerInnen unterwegs.



Situierung UP1: Abzweigung Rosengartentrasse – Röslibachstrasse

Ergebnisse Interviews

Das Quartier wird als Wohnquartier sehr geschätzt und als schön, herzig, friedlich beschrieben. Die Mehrheit der Interviewten wohnen schon viele Jahre hier. Besonders betont wird der Quartiercharakter (Beziehungsnetze im Quartier) bei gleichzeitiger Nähe zur Innenstadt. Das Quartier hat für die Interviewten nicht nur eine Wohnfunktion, sondern dient auch als Treffpunkt (rund um den Röslibachplatz) und Konsumort. Die Einkaufsmöglichkeiten seien gut. Als Grünraum, bzw. Freiraum dient der Weg entlang der Limmat.

Als Kehrseite der Beliebtheit des Quartiers werden von vielen Interviewten die hohen Mieten erwähnt. Daneben sind weitere Negativpunkte die lärmige Rosengartenstrasse und die starke Trennwirkung derselben. Die Interviewten gehen selten bis nie auf die andere Seite. Auch die vielen Baustellen und die fehlenden Velowegen werden kritisiert. Einige haben Angst, hier überhaupt Velo zu fahren.

UP2: Nordstrasse/Lehensteig – Eingang zum Wohnquartier mit Orientierung zum Zentrum

Ergebnisse Beobachtung

Für FußgängerInnen ist dieser Ort gut erschlossen. Der Lehensteig wird häufig frequentiert. Die Rosengartenstrasse ist via Unterführung oder über die Rosengartenbrücke querbar, nicht aber ebenerdig.



Situierung UP2: Abzweigung Nordstrasse – Lehensteig

Ergebnisse Interviews

Das Wohnquartier wird als herzig, schön und „erstaunlich ruhig“ beschrieben, sobald man nicht mehr unmittelbar neben der Rosengartenstrasse wohne. Der Wechsel auf die andere Seite der Rosengartenstrasse gehöre zum Alltag. Der Röslibachplatz dient als Haupteinkaufsort und als Treffpunkt. Als Grün-, bzw. Freiräume werden Käferberg und Limmatufer aufgesucht.

Die Rosengartenstrasse wird meist als laut bezeichnet und insbesondere die Velowegen werden als unzureichend und gefährlich bemängelt. Die Verbindung an den Escher-Wyss-Platz sei schlecht.

UP3: Bucheggstrasse/Wibichstrasse – Verkehrsintensive Strasse fast ohne Publikum und Nutzungen

Ergebnisse Beobachtung

Hier sind sehr wenige Personen unterwegs. Hauptsächlich sind Kinder auf dem Weg zur Schule zu sehen. Die Lautstärke des Verkehrs ist so hoch, dass es fast unmöglich ist, Interviews zu führen. Auf der Bucheggstrasse fahren nur wenige VelofahrerInnen.



Situierung UP3: Abzweigung Bucheggstrasse – Wibichstrasse

Ergebnisse Interviews

Die Bucheggstrasse wird als laut beschrieben und die Unterführung zur Überquerung der Strasse bemängelt. Positive Qualitäten werden kaum genannt. Als Grün-, bzw. Freiräume dienen Käferberg und Limmatufer.

UP4: Bucheggstrasse/Guggachstrasse – Nachbarschaftliche Wohnstrasse

Ergebnisse Beobachtung

Der Ort ist nicht sehr stark frequentiert und dient als Verbindung zum Bucheggplatz oder via Unterführung zum GZ Buchegg. Einige Kinder spielen auf der Guggachstrasse, bzw. auf dem breiten Trottoir. Hier sind auch vermehrt ältere Menschen anzutreffen.



Situierung UP4: Abzweigung Bucheggstrasse – Guggachstrasse

Ergebnisse Interviews

Die vielen Genossenschaftssiedlungen werden häufig positiv erwähnt, v.a. hinsichtlich der günstigen Mieten. Allgemein wird die Wohnqualität sehr geschätzt und viele wohnen schon seit Jahrzehnten hier. „Man kennt sich“. Der Bucheggplatz dient den Anwohnenden als ÖV-Knotenpunkt. Auch der nahe gelegene Käferberg stellt einen wesentlichen Grund zum Passieren des Intervieworts dar. Zusätzliche bedeutende Grünräume seien der Zürichberg sowie der Irchelpark.

Die Bucheggstrasse wird als weit weniger störend beschrieben als an den anderen Intervieworten. Der Lärm sei in der Guggachstrasse nicht mehr so dominant.

UP5: Bucheggstrasse/Wehntalerstrasse – Verkehrsintensive Kreuzung mit hochspezifischen, nicht alltäglichen Nutzungen in zufälliger Nachbarschaft

Ergebnisse Beobachtung

An diesem Ort gestalten sich die Interviews schwierig. Der Autoverkehr ist dominant und laut, die Luftqualität spürbar schlecht. Zudem ist nur wenig Platz vorhanden. Es gibt kaum PassantInnen und keine Personen, die vorbei schlendern. Die Menschen scheinen auf dem Weg von der



Situierung UP WE: Kreuzung Bucheggstrasse – Wehntalerstrasse

ÖV-Station zu ihrem Zuhause zu sein (und umgekehrt). Es ist der einzige Ort unter den fünf Beobachtungspunkten, wo die Bucheggstrasse (bzw. Rosengartenstrasse) oberirdisch, statt über eine Brücke oder mittels Unterführung gequert werden kann.

Ergebnisse Interviews

Aus den Interviews geht hervor, dass der Ort keine Aneignungsqualität hat. Hier treffen sich keine Leute. Lediglich Einkaufsfunktionen wie der Migrolino an der Buchegg- oder der Coop an der Schaffhauserstrasse, werden als Ziele erwähnt. Allfällige nachbarschaftliche Quartierstrukturen sind kein Thema bei den Interviewten. Einige Personen orientieren sich für Verabredungen eher Richtung Oerlikon (z.B. Berninaplatz).

Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

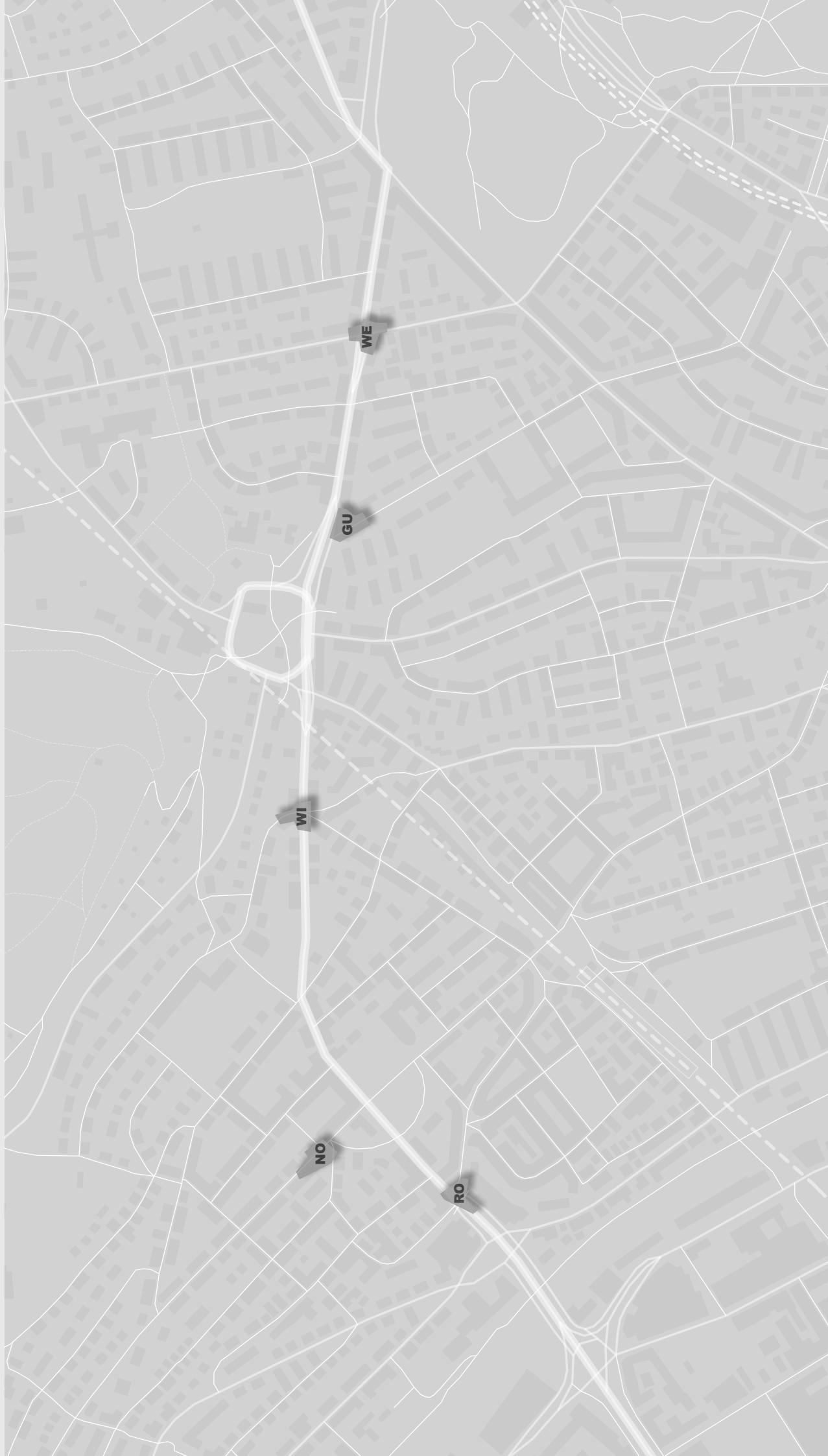
Urbane Profile – Situierung

Abb. 17

M 1:7000

0 50 100 150

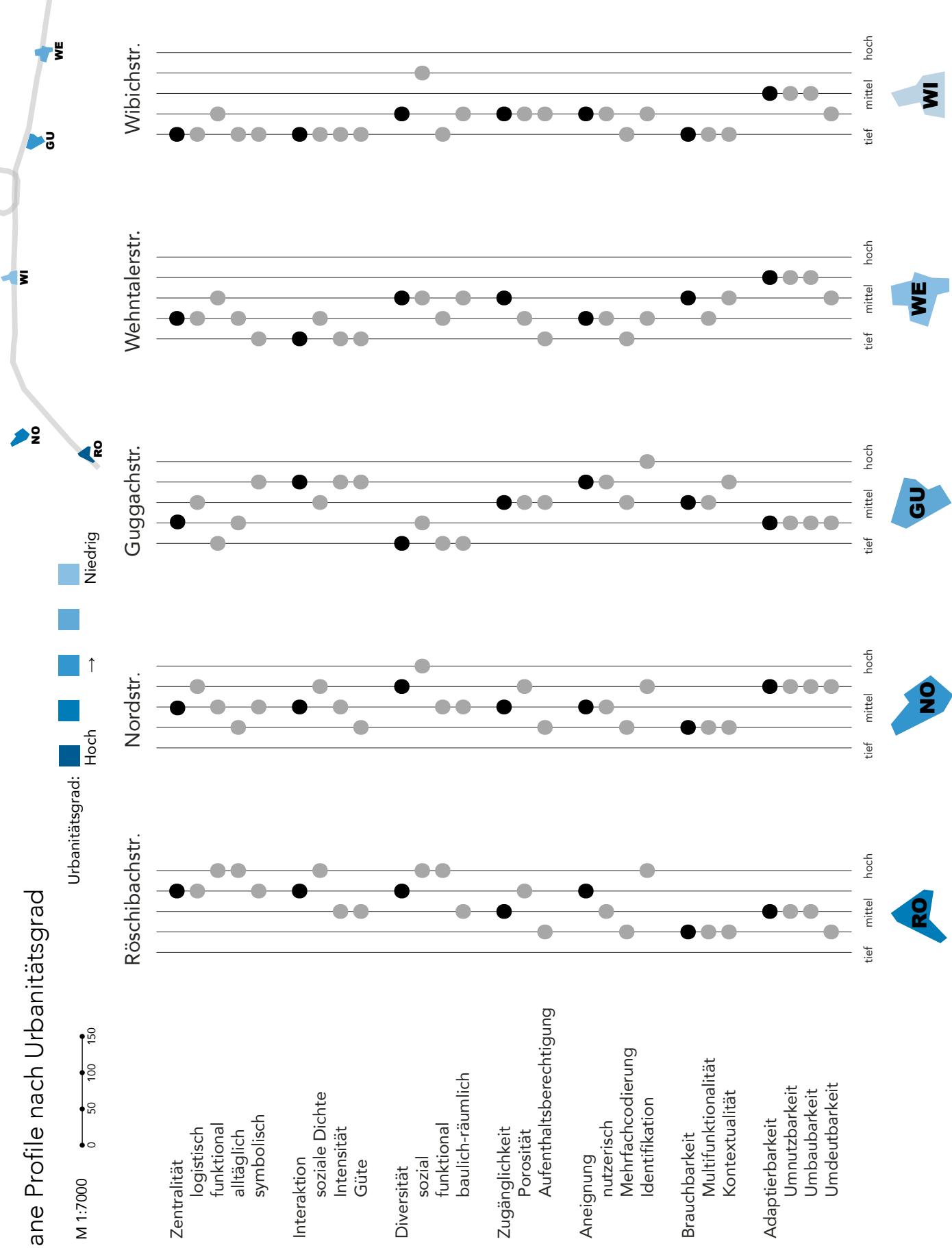
- RO Röschenbachstr.
- NO Nordstr.
- WE Wehntalerstr.
- GU Guggachstr.
- WI Wibichstr.



Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Abb. 18 Urbane Profile nach Urbanitätsgrad
 M 1:7000



2.4 Interviews mit Stakeholdern

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden fünf Stakeholderinterviews durchgeführt. Die Stakeholder können Auskunft zu den Bedürfnissen bestimmter Interessengruppen geben und liefern spezifische Einschätzungen verschiedener Teile des Studiengebiets und des Quartierlebens. Die Interviews liefern sowohl Daten für die Situationsanalyse, geben aber auch Hinweise auf mögliche Trends und Szenarien, da die interviewten Personen das Gebiet sehr gut kennen. Wie in den Interviews in den Urbanen Profilen wurde auch mit den Stakeholdern der vertrautere Begriff Quartier verwendet anstelle von Gebieten oder Teilgebieten.

Mit folgenden Personen konnte ein Gespräch geführt werden:

Urs Berger, Schulpräsident Kreisschulpflege Waidberg

Christa Gilgen, Kirchenpflege Evang.-ref. Kirchgemeinde Wipkingen

Andrea Rüegg, Quartierkoordination Höngg, Wipkingen und Ober-/Unterstrass

Hans-Ulrich Weber, Co-Präsidium Quartierverein Unterstrass

Beni Weder, Präsidium Quartierverein Wipkingen

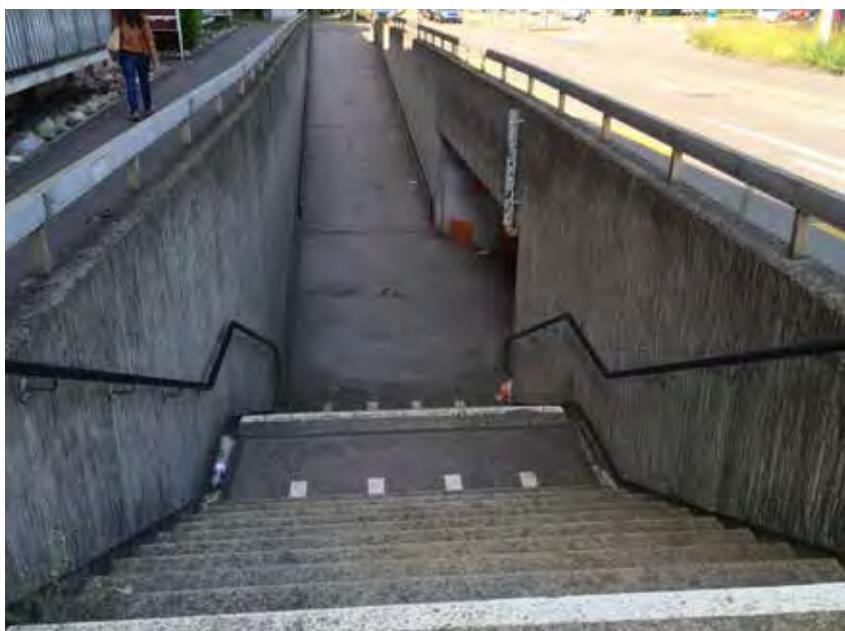
Bei der Auswahl der InterviewpartnerInnen wurde darauf geachtet, dass die Personen zu verschiedenen räumlichen Gebieten und zu verschiedenen NutzerInnenperspektiven Auskunft geben können. Die Interviews dauerten zwischen 45 Minuten und einer Stunde.

2.4.1 Wichtigste Aussagen

Bevölkerungsstruktur

Die Stakeholder beschreiben verschiedene Veränderungen im Gebiet über die letzten zehn Jahre. Umbrüche werden vor allem in der Mietpreisentwicklung gesehen. Insbesondere das Teilgebiet Wipkingen Südost habe sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnquartier für besser situierte Haushalte entwickelt, die „Wohnungsnot“ zeige sich aber im gesamten Gebiet. Dies führe zur Verdrängung von schlechter gestellten Bevölkerungsschichten, die meistens in die Außenquartiere der Stadt Zürich zögen. Diesem Verdrängungstrend wirkten die zahlreichen Genossenschaftsiedlungen entgegen, die weiterhin für ein sehr durchmisches Gebiet sorgen. Direkt entlang der Rosengarten-/Bucheggstrasse wohnten weiterhin hauptsächlich einkommensschwache MigrantInnen, im „oberen“ Teil der Bucheggstrasse (Achsenabschnitte E und H) sei diese Struktur weniger ausgeprägt. Viele Wohnungen seien in schlechtem Zustand und werden zum Teil völlig überpreist angeboten.

Für Familien sei es lange Zeit ebenfalls schwierig gewesen im Teilgebiet Wipkingen Südost eine Wohnung zu finden, da die Altbauwohnungen häufig zu klein seien. Zwei Trends wirkten dieser Situation aber entgegen: Zum einen stehen bei vielen Genossenschaften grössere Sanierungen an, im Zuge derer auch die Wohnungen vergrössert werden (was allerdings zum Teil auch zur Verdrängung von weniger gut situierten Haushalten beitragen würde, wie etwa das Beispiel der Baugenossenschaft Denzlerstrasse im Sydefädeli zeige). Im Teilgebiet Wehntalerstrasse Nord wurden viele Neubauten für Familien realisiert. Zum anderen zeige sich im ganzen Studiengebiet bei privaten Sanierungen eine Tendenz Richtung grössere Wohnungen im Stockwerkeigentum.



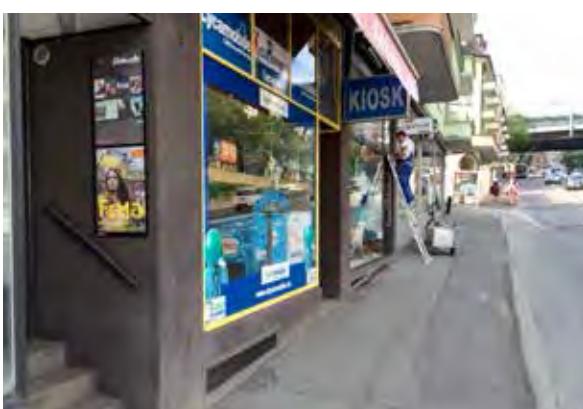
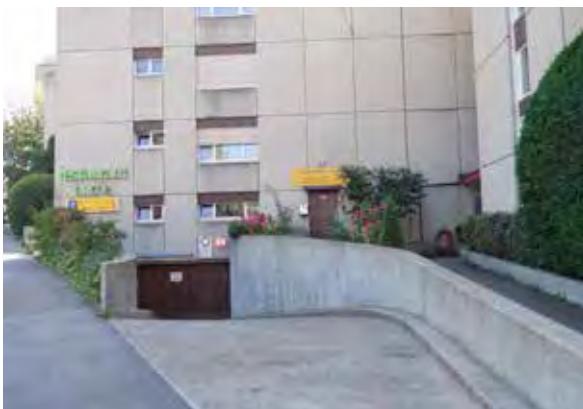
Oben: Fussgängerunterführung Wibichstrasse. Unten: Fussgängerunterführung Milchbuck

Die Verkehrssituation habe sich in den letzten zehn Jahren kaum verändert. Die Rosengarten-/Bucheggstrasse wird als das wesentlichste Problem im Gebiet beschrieben. Neben der Lärmproblematik wird die durch die Strasse entstehende Teilung des Gebiets kritisiert. Die starke Befahrung verunmöglicht ein Zusammengehörigkeitsgefühl über die Strasse hinweg. Die unterirdischen Querungen seien unbeliebt. Sie eigneten sich insbesondere nicht als Schulweg. Eine weitere Trennung verursache die Bahnlinie im unteren Wipkingen.

Quartierangebote

Die Achse Rosengarten-/Bucheggstrasse wird von den Stakeholdern auch herangezogen, um das Gebiet in verschiedene Zonen zu unterteilen. Zwar sei das gesamte Gebiet hauptsächlich ein Wohnquartier, aber es bestünden Unterschiede zwischen westlicher und östlicher Strassenseite sowie zwischen dem nördlichen und dem südlichen Abschnitt. Entlang der Rosengartenstrasse komme es zu häufigen Wechseln in der Erdgeschossnutzung. Das Teilgebiet Wipkingen Südost wird wie bereits erwähnt als „trendig“ und Wohnort für jüngere Menschen beschrieben. Hier findet sich auch die breiteste Angebotsstruktur, insbesondere rund um den Röschibachplatz, der als Quartierzentrum identifiziert wird. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite, in Wipkingen West, gibt es hingegen kaum Angebote und Treffpunkte für die AnwohnerInnen, die sich deshalb auch nach Höngg orientieren. Auch die Bevölkerungsstruktur unterscheide sich von Wipkingen Südost, sie sei eher „gut bürgerlich“ und im Schnitt älter. Ähnlich verhält es sich mit den Teilgebieten Hofwiesenstrasse Süd und Wehntalerstrasse Nord. Während in und um Hofwiesenstrasse Süd publikumsorientierte Alltagsnutzungen und nahe gelegene Attraktoren vorhanden sind, finden sich im Teilgebiet Wehntalerstrasse Nord kaum quartierbezogene Angebote. Die AnwohnerInnen müssen entweder die Bucheggstrasse queren oder Richtung Oerlikon ausweichen.

Die Grünraumversorgung wird von den Stakeholdern positiv bewertet, da sich im Gebiet sowohl Wälder, wie auch grössere Gemeinschaftszentren und zwei beliebte Sommerbadeanstalten befinden.



Erdgeschossnutzungen Rosengartenstrasse und Bucheggstrasse

2.5 Nutzungsanalyse und -kartierung

2.5.1 Erdgeschossnutzungen

Vor dem Hintergrund der Bedeutung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen für die Ausprägung Urbaner Qualitäten wurden in einem Perimeter mit einem maximalen Abstand von 150 Metern zur Achse Wipkingerplatz Milchbuck entlang der Rosengarten- und Bucheggstrasse die öffentlich zugänglichen und wahrnehmbaren Erdgeschossnutzungen erhoben. Der Abstand von 150 Metern wurde gewählt, um einen Eindruck über die Nutzungen im Gebiet zu gewinnen, ohne die aufwendige Erhebung mittels Begehung zu Fuss überzustrapazieren.

Abbildung 19 zeigt alle Erdgeschossnutzungen, welche im Perimeter im öffentlichen Raum sichtbar und zumindest für bestimmte Nutzergruppen und zu bestimmten Zeitpunkten öffentlich zugänglich sind. Es zeigen sich Konzentrationen von solchen Erdgeschossnutzungen auf beiden Seiten der Rosengartenstrasse bis zur Lehenstrasse, wo auch die höchsten Dichten an Beschäftigten zu finden sind (s. Abbildung 12). Hier finden sich zum einen eine Anzahl von Läden des alltäglichen Bedarfs, aber auch spezielle Angebote meist ethnospezifische. Außerdem sind drei Takeaways, eine Bar, ein Restaurant und ein Hotel hier lokalisiert.

Eine weitere Konzentration konnte rund um die Kreuzung Buchegg-/Wehntalerstrasse, in der südlichen Wehntalerstrasse und der Bucheggstrasse festgestellt werden. Vier Handwerksbetriebe und drei Arztpraxen charakterisieren neben etlichen als Nischennutzungen zu bezeichnenden Erdgeschossnutzungen wie Tattooshop oder Verkauf und Reparatur von Telefonapparaten dieses Gebiet. An der Schaffhauserstrasse finden sich drei Gastronomiebetriebe.

Im Teilgebiet Wehntalerstrasse Nord gibt es ebenfalls verschiedentlich öffentliche Erdgeschossnutzungen, allerdings verstreut. Hier handelt es sich zum Teil um Büronutzungen (z.B. Grafik oder Architektur), zum Teil um Gewerbe (z.B. Sanitärinstallateur, Autoreparatur, Wäscherei).

Im ganzen Perimeter gibt es vereinzelte Supermärkte. Es gibt es nur ein Kultur-/Unterhaltungsangebot („Galerie zur Garage“, Schaffhauserstrasse/Milchbuck) und ein mutmassliches Bordell (Buchegg-/Wibichstrasse).

2.5.2 Urbane Intensitäten

Als Ergänzung zur Erhebung der öffentlichen Erdgeschossnutzungen wurden sogenannte Urbane Intensitäten erfasst (s. Abbildung 20). Die Intensitäten wurden in einem weiteren Umkreis erfasst als die Erdgeschossnutzungen. Urbane Intensitäten werden unterteilt in Attraktoren, Cool Places und Freizeit.

„**Attraktoren**“ haben eine hohe Wichtigkeit im Alltagsleben verschiedener Akteursgruppen aufgrund ihrer Mischung von Nutzungen oder spezifischen Angeboten. Dies können beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten, Plätze, Quartiertreffpunkte sein, aber auch Verkehrsknotenpunkte.

Als „**Cool Places**“ werden Orte bezeichnet, welche eine kulturelle und/oder subkulturelle Ausprägung aufweisen und (quartiersübergreifende) Impulse für Kreativität und Innovation geben können. Sie richten sich an ein meist jüngeres Publikum. Je nach Nutzergruppe reichen die Angebote von Avantgardeläden, Off-Spaces, Szenekneipen bis zu Trendgastronomie.

Intensitäten mit der Bezeichnung „**Freizeit**“ kennzeichnen Orte, welche von unterschiedlichen AkteurInnen mehr oder weniger regelmässig zur Freizeitgestaltung (z.B. zur Erholung, als Treffpunkt, zum Sport treiben) aufgesucht werden. Diese Freizeit-Intensitäten können sowohl für das Quartier als auch über die Grenzen der Stadt hinaus eine hohe Relevanz haben.

Als Attraktoren fallen vor allem der Wipkingerplatz und die Nutzungen oberhalb davon auf der linken Seite der Rosengartenstrasse auf. Hier gibt es ein reges Personenaufkommen aufgrund der Tramhaltestellen Wipkingerplatz und Escher-Wyss Platz, aber auch durch den Zugang zum Limmatufer. Ebenso finden sich hier vielfältige Nutzungen.

Ein weiterer Attraktor ist der Röschibachplatz. Die beiden Supermärkte generieren zusammen mit der Bushaltestelle Nordbrücke, diversen Erdgeschossnutzungen sowie grosser Aufenthaltsqualität sowohl Interaktionsintensität, Aneignung und Diversität. Hinzu kommt mit dem Restaurant Nordbrücke ein Cool Place, der weit über das Quartier hinaus Anziehungskraft auf ein jüngeres urbanes Publikum hat. Nicht weit davon befindet sich das 2012 eröffnete „Damm“, ein Restaurant, welches ebenfalls zum Cool Place geworden ist.

Ein dritter Attraktor befindet sich an der Schaffhauserstrasse zwischen Wehntaler- und Guggachstrasse. Die Gründe dafür sind ein Supermarkt, Restaurants, diverse weitere Läden sowie die Tramhaltestelle Guggachstrasse, welche die Wohnsiedlungen in der Umgebung abdeckt.

Die Freizeitintensitäten sind selbst in der weiteren Umgebung nur spärlich vorhanden, die beiden Gemeinschaftszentren, der Landenbergpark, der Fussballplatz des FC Unterstrass, sowie die grösseren Erholungsgebiete Irchelpark und Käferberg.

Urbane Intensitäten werden nicht punktgenau abgebildet, sondern flächenhaft und mit Farbverläufen, die die Stärke der jeweiligen Intensität an einem Ort wiedergibt

Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Erdgeschossnutzungen

M 1:7000 0 50 100 150

– - - - - Untersuchtes Gebiet

Bildung, Ausbildung
Kinderbetreuung
Soziale Einrichtung
Behörde, Verwaltung

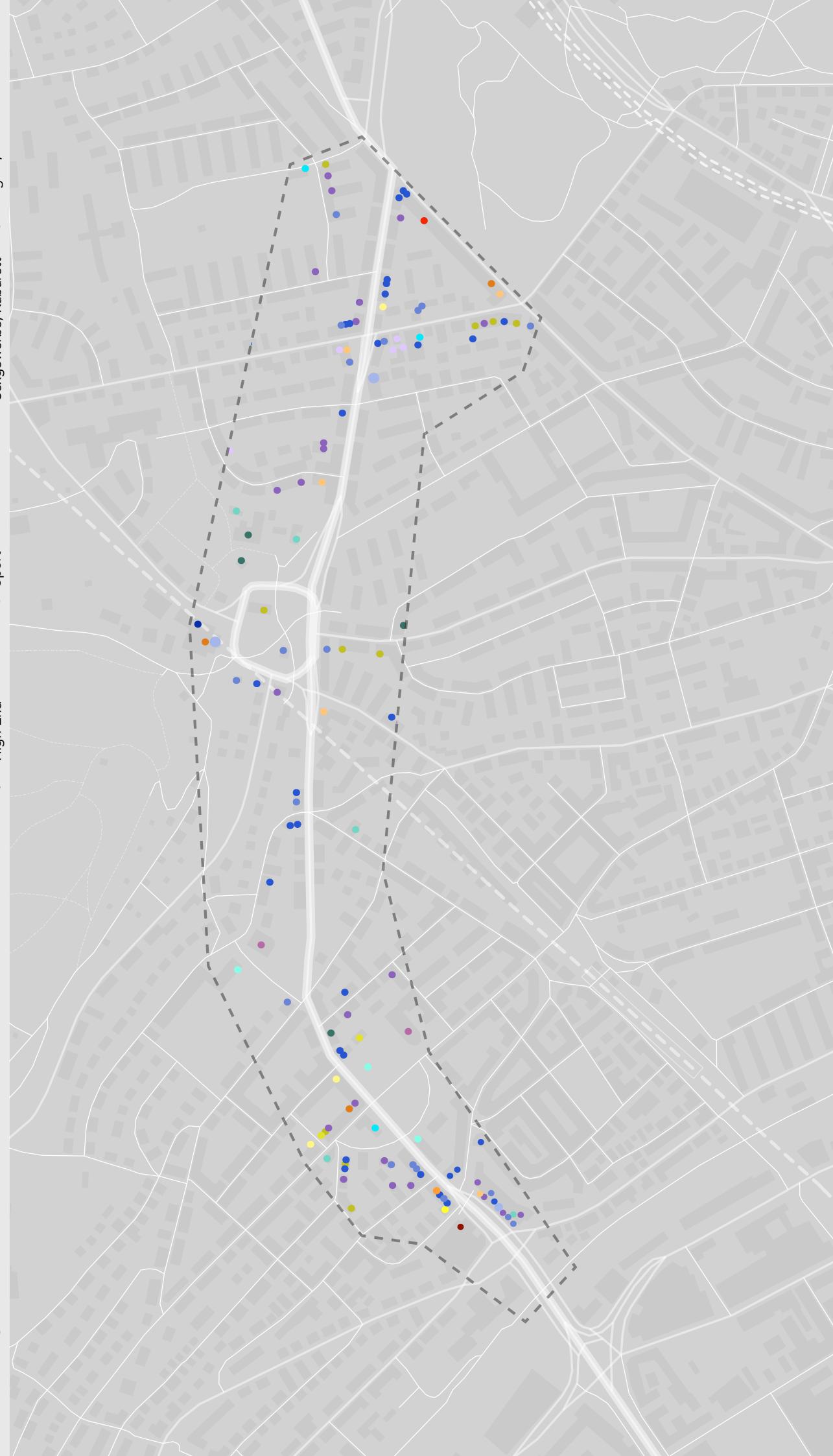
Klinik
Arzt, Therapeut
Industrie, Handwerk
Büro, Arbeitsstätte
Religion, Friedhof

Takeaway
Restaurant, Café
Bar
Hotel
Sport

Shoppingcenter
Supermarkt
Laden, Dienstleistung:
alltäglicher Bedarf
spezielles Angebot
High-End

Klinik
Arzt, Therapeut

Industrie, Handwerk
Büro, Arbeitsstätte
Religion, Friedhof



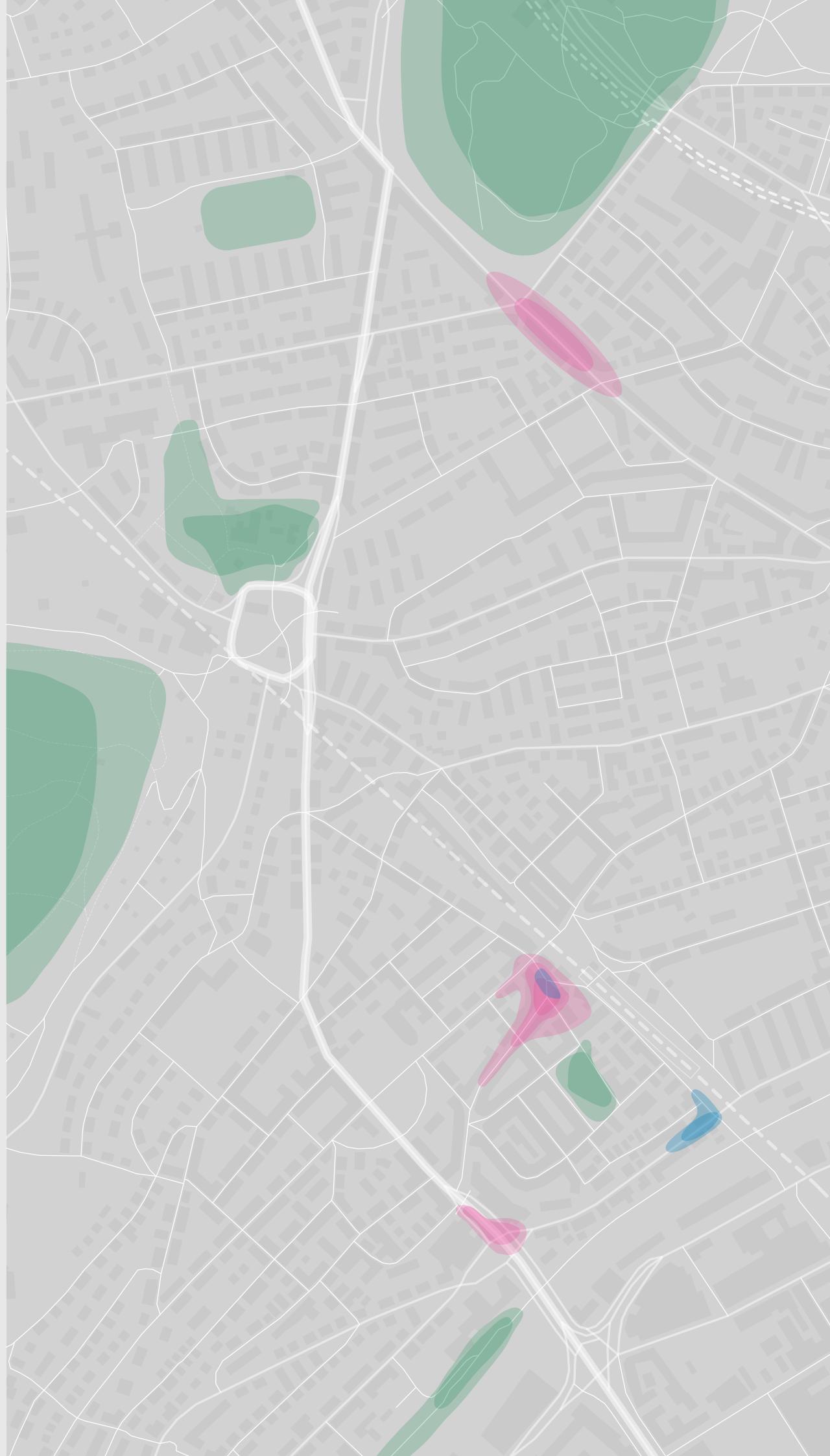
Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Abb. 20 Intensitäten

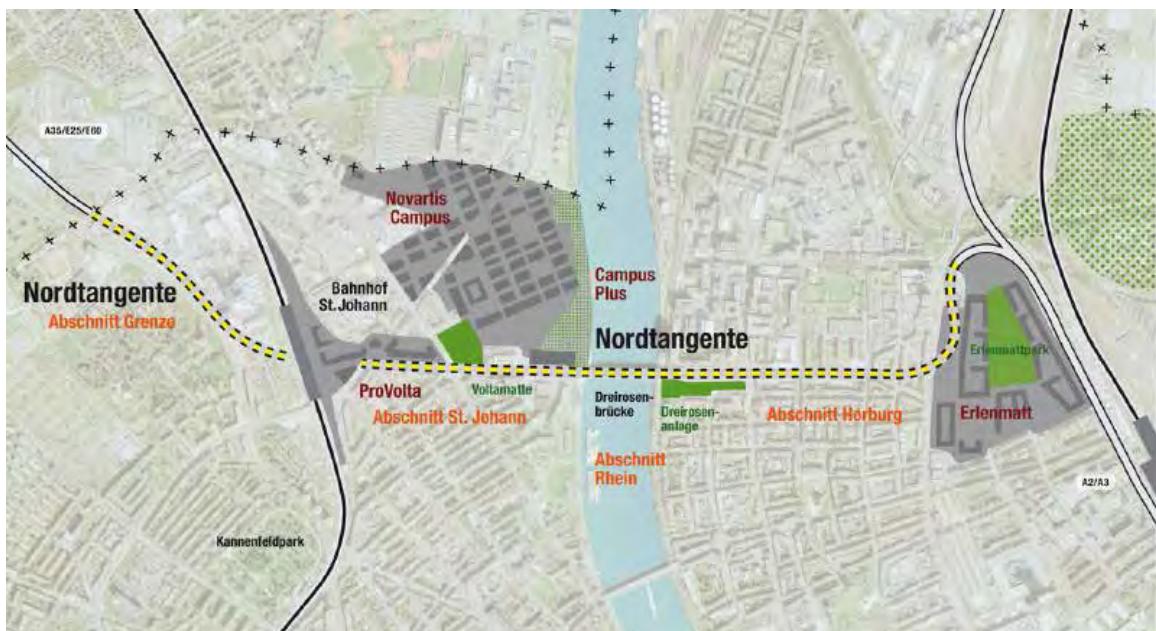
M 1:7000
0 50 100 150

Cool Places
Freizeit
Attraktoren



2.6 Referenzprojekte

Die Referenzprojekte sollen mögliche sozialräumliche Veränderungen im Zuge von grossen Strassenberuhigungsprojekten aufzeigen. Dies wird im folgenden anhand der beiden Projekte Nordtangente Basel und Westumfahrung Zürich getan. Die Recherche zu vergleichbaren Referenzprojekten in der Schweiz erwies sich als schwierig. Vor allem sind kaum Studien oder Dokumente zu den Effekten oder Folgen von Tunnelprojekten zu finden. Die Suche nach Studien und Untersuchungen im Ausland war nicht erfolgreich.



Übersicht Nordtangente (Quelle: Kanton Basel-Stadt, Tiefbauamt 2007)

2.6.1 Nordtangente Basel

Projekt

Das früher oberirdisch verlaufende Autobahnverbindungsstück zwischen Deutschland, Frankreich und der Schweiz wurde mittels eines Tunnels (siehe Abb. „Übersicht Nordtangente“) unterirdisch verlegt. Im Zuge des Baus der Nordtangente sind weitere städtebauliche Projekte durchgeführt worden: Der Novartis Campus wurde ausgebaut, im Gebiet um den Bahnhof St. Johann (ProVolta) entstanden Neubauten und im Erlenmatt wird eine Industriebrache zu einem Wohnquartier umgestaltet. Daneben fanden begleitende Massnahmen wie der Ausbau und die behindertengerechte Gestaltung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, zusätzliche Grünflächen (Voltamatte, Dreirosenanlage) sowie Begrünungen von Strassenrändern statt. Ein besonderes Gewicht wurde auf die Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit sowie die Entlastung der Quartierstrassen gelegt. Diese Massnahmen wurden basierend auf „speziellen Bebauungsplänen“ (welche den Sondernutzungsplänen in Zürich entsprechen) sowie gebietsspezifischen Stadtentwicklungsplänen realisiert.

Entwicklungen

Der Tunnel wird stark frequentiert und hat zu einer nachweisbaren Reduktion von Stickstoffdioxyd-Belastung, Lärmemissionen und des oberirdischen Verkehrs im Quartier geführt (Kanton Basel-Stadt, Tiefbauamt 2009). Neben der sich teilweise noch im Bau befindlichen Überbauung im Erlenmatt scheinen sich die Veränderungen besonders auf das St. Johann Quartier zu konzentrieren. Nach einer starken Zunahme an neuen Wohnungen mit hohem Ausbaustandard direkt nach Abschluss der Strassenbautätigkeiten erfolgten nur kleinere Veränderungen im Wohnungsbau (Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt 2014b). Hingegen ist die Leerstandsquote von 1.8 % im Jahr 2006 (Schnitt Stadt Basel: 1.4 %) auf 0.2 % im Jahr 2014 (Schnitt Stadt Basel: 0.2 %) überdurchschnittlich stark gesunken (Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt 2014c), was für eine hohe Nachfrage spricht. Zusätzlich hat sich die Veränderung in der Zusammensetzung der im Quartier vertretenen Nationalitäten weiter akzentuiert (Schürch et al. 2007). So sinkt der Anteil traditioneller Einwanderungsnationalitäten (Spanien, Italien, Portugal), aber auch derjenige der neueren Einwanderungsnationalitäten (Balkan, Türkei). Hingegen stieg der Anteil von Nationalitäten (Großbritannien, Deutschland, USA) welche häufig als internationale Fachkräfte in Basel tätig sind (s. Schneider-Sliwa et al. 2013; Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt 2014a). Somit kann von einer gewissen Verdrängungstendenz gesprochen werden. Entsprechend kam in den Medien die Frage nach einer Gentrification des Quartiers auf (s. etwa TagesWoche 2012). Allerdings scheinen die insgesamt geringe Bautätigkeit (Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt 2014b) sowie das zwischen 2010 und 2013 leicht gesunkene durchschnittliche Reineinkommen im Quartier (Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt 2010 und 2013) gegen einen eindeutigen Gentrification-Prozess zu sprechen. Zudem hat die von der Stadtplanung gewünschte Belebung des Quartiers nur teilweise eingesetzt, etwa entlang der Elsässerstrasse (TagesWoche 2013b), während das Gebiet um den Bahnhof St. Johann diesen Erwartungen nicht gerecht wird und insbesondere die ergeschossigen Ladenflächen hohe Leerstände aufweisen (TagesWoche 2013a).

Wesentliche Erkenntnisse

- Die Entlastung von Verkehr, Lärmemissionen und Stickstoffdioxid konnte erreicht werden.
- Eine Belebung hat an der Elsässerstrasse sowie den neuen Grünanlagen St. Johans-Park (inkl. dem St. Johann-Rheinweg) und der Dreisrosenanlage stattgefunden. Anderorts ist eine Belebung noch nicht im gewünschten Mass erfolgt. Auch die neu ermöglichten Erdgeschossnutzungen sind nicht zufriedenstellend, zudem bestehen Leerstände bei Verkaufs- und Büroflächen.
- Die Leerstandquote auf dem Wohnungsmarkt sank überdurchschnittlich stark, was teilweise mit Verdrängungsprozessen einherging. Die Bautätigkeit ging vor allem von Privaten und institutionellen Anlegern aus. Daher ist auch der Einfluss der städtischen Politik auf die Vergabe- und Nutzungspraxis gering.

2.6.2 Zürich: Weststrasse / Uetlibergtunnel

Entwicklung

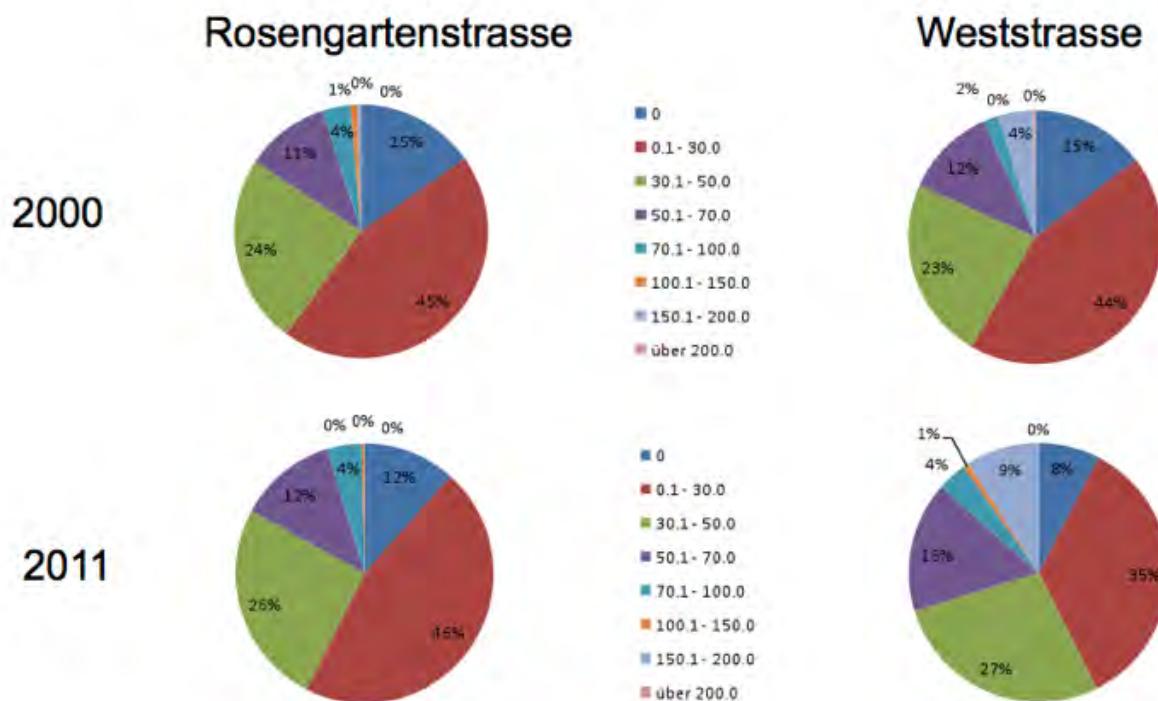
Vor der Verkehrsberuhigung diente Zürichs ehemals «hässlichste Strasse» als Teil der provisorischen Westtangente, die in den 1960er Jahren angedacht und 1972 realisiert wurde. Bald drängten sich pro Stunde 1000 Personenwagen und 100 Lastwagen durch die schmale Quartierstrasse und die Lärm- und Luftbelastung überschritten die Immissionsgrenzwerte (Liechtenhan 2008: 4). Mit der Eröffnung der Westumfahrung und des Uetlibergtunnels im Jahr 2009 wird der Verkehr verschoben und die Weststrasse ab 2010 saniert. Bis dahin wohnen direkt entlang der Weststrasse 1200 Menschen, die mehrheitlich keinen Schweizer Pass besitzen und deutlich weniger Geld verdienen als der städtische Durchschnitt – gar am wenigsten entlang der ganzen Westtangente (ibid.: 8). Viele Häuser, die zuvor kaum gepflegt wurden, wurden ab 2010 totalsaniert oder abgerissen

und neu gebaut. 2011 wurde einer grossen Zahl von MieterInnen gekündigt. Einen guten Einblick in die Veränderungen gibt die Sendung Schweiz Aktuell des Schweizer Fernsehens vom 9.2.2011 (s. Literatur- und Quellenverzeichnis).

Wesentliche Erkenntnisse

- Deutlich mehr publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss nach der Sanierung. Belebter Strassenraum, Quartiercharakter.
- Ähnlich wie im Gebiet Rosengarten-Buchegg ist die Eigentümerstruktur entlang der Weststrasse klein parzelliert. Prinzipiell verhindert dies, dass Institutionelle und grosse Investoren grosse Renditeprojekte realisieren. Trotzdem kam es zu einer erheblichen Neubau- und Sanierungswelle mit einhergehenden Preissteigerungen und einer Tendenz zu Eigentumswohnungen.
- Kaum genossenschaftliche oder städtische Wohnungen um die Weststrasse.
- Stärkere Verkehrsbelastung in der Schimmel-, bzw. Seebahnstrasse.
- Teilweise deutlich höhere Ausnützung.
- Der Aufwertungsprozess, der durch die Verkehrsberuhigung ausgelöst wurde, wird von einem generellen Aufwertungsprozess im Quartier überlagert, das zunehmend trendiger wird und wachsende Unterhaltungs- und Ausgehfunctionen bietet.
- Bis 2011 sind die Achsen Weststrasse und Rosengartenstrasse hinsichtlich Bevölkerungszusammensetzung (Herkunft und Alter) vergleichbar. An der Weststrasse zeichnet sich bereits 2011 ein Verdrängungseffekt einkommensschwacher Haushalte ab (Stadt Zürich 2013).

Grafik 01: Vergleich Rosengarten- und Weststrasse: Steuerbares Einkommen im Grundtarif in 1000 CHF 2000 und 2011



2.7 Fazit

Die Eröffnung der Transitachse durch die Rosengarten- und die Bucheggstrasse im Jahr 1972 hat einen tiefen Graben durch Wipkingen und Unterstrass gerissen, der bis heute seine Wirkung zeigt: unwirtliche Strassenräume ohne jegliche Aufenthaltsqualität, schlechte Verbindungen zwischen den verschiedenen Teilgebieten. Zudem besteht eine permanent hohe Belastung mit Lärm, Abgas und Feinstaub in Nähe der Transitachse.

Aus den Urbanen Profilen und den Stakeholderinterviews geht hervor, wie stark die Trennwirkung der Verkehrsachse Rosengarten-/Bucheggstrasse ist. In Wipkingen überquert die Bevölkerung des südöstlichen Teils kaum je die Rosengartenstrasse, andererseits sind die EinwohnerInnen im westlichen und nördlichen Teil Wipkingens geradezu darauf angewiesen die Rosengartenstrasse zu queren, sei es am Wipkingerplatz, über die Passarelle, die Rosengartenbrücke oder die Unterführung Nordstrasse, um Alltagseinkäufe zu tätigen oder sonstige Läden aufzusuchen. Die Unterführungen im Achsenabschnitt C werden nur selten benutzt. Die Trennwirkung zwischen Bucheggplatz und Wehntalerstrasse ist ebenfalls sehr gross. Der Umbau dieser Strecken wird die Verbindungen zwischen den Teilgebieten stark verbessern.

Unmittelbar entlang der Achse Wipkingerplatz-Milchbuck haben sich besondere Verhältnisse entwickelt. Der Anteil Bevölkerung aus Ländern, die weder zu EU noch zu EFTA gehören, ist sehr hoch. Die Liegenschaften entlang der Rosengartenstrasse erfüllen eine wichtige Funktion für neu ankommende, sozial schwache Bevölkerungsgruppen, die die schlechte Lage bezüglich Lärm, aber auch den schlechten Zustand der Häuser und Wohnungen zu einem unangemessen hohen Mietzins in Kauf nehmen müssen und den Wohnort sobald als möglich wieder verlassen.

Beidseits der Achse sind unterschiedlich charakterisierbare **Teilgebiete** entstanden:

Das **Teilgebiet Wipkingen Südost** weist die höchste Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte im Projektperimeter auf, ebenso eine hohe bauliche Dichte und einen geringen Anteil gemeinnützigen Wohnungsbaus. Unter dem Druck der allgemein in der Stadt Zürich grossen Wohnungsnachfrage finden in diesem Teilgebiet mit seiner relativ zentralen Lage, seinen im Vergleich zu den anderen Teilgebieten zahlreichen und vielfältigen Angeboten und aktiven Quartierleben bereits heute soziale Umwälzungsprozesse statt. In jüngerer Vergangenheit ist an etlichen Stellen Stockwerkeigentum entstanden und es haben sich generell gut situierte Haushalte angesiedelt. Weniger gut gestellte Haushalte sind an die Stadtränder gezogen. Für Familien sind die Altbauwohnungen (Grossteil 3-Zimmer Wohnungen) zu klein, was ebenfalls zu Wegzügen führt. Im höher gelegenen Teil sind Einfamilienhäuser mit alten Gärten zu finden. Verdichtungen haben hier vereinzelt stattgefunden. Wipkingen Südost wird attraktiver für die EinwohnerInnen und für Zuzugswillige, zum Teil sind auch „Cool Places“ zu finden, etwa das Restaurant Nordbrücke oder das „Damm“ (Bar). Angrenzend an das Teilgebiet befinden sich grössere Genossenschaftssiedlungen, welche eine gewisse Diversität, vor allem soziale Durchmischung, im Alltagsleben des Teilgebiets erhalten. Kulturelle Angebote wie Kino, Konzertlokale, Theater etc. sind im ganzen Teilgebiet keine vorhanden, was für ein zunehmend innerstädtisches Gebiet aussergewöhnlich ist. Die Nähe zur City und zu den Kreisen 4 und 5 deckt die Ausgangsnachfrage weitgehend ab. Das Limmatufer und das GZ Wipkingen sind wichtige Erholungsräume.

Das **Teilgebiet Wipkingen West** orientiert sich alltagsweltlich zum Teil nach Höngg, zum Teil zum Röslibachplatz. Dieses Teilgebiet wirkt aufgrund der Trennwirkung der Rosengartenstrasse und seiner teilweise verschachtelten alten Dorfstruktur etwas versteckt und verschlafen. Der Anteil gemeinnützigen Wohnungsbaus ist im Vergleich mit anderen Wohngebieten gering. Ausnahmen sind die städtische Siedlung Schindelhäuser und die Genossenschaft im Sydefädeli. Allgemein und

vor allem im höher gelegenen Teil gibt es kleinparzellige Strukturen, wo auch die Bevölkerungsdichte nicht sehr hoch ist. Die Ausnützungsreserven gemäss BZO Stand 2014 sind allgemein klein.

Teilgebiet Wipkingen Nord besteht aus einem Streifen von Einfamilienhäusern, mit überdurchschnittlichem Alter der Bevölkerung, der reformierten Kirche und dem Schulhaus Waidhalde. Entlang der Rosengartenstrasse sind einige Läden zu finden und der Ausländeranteil ist dort konzentriert hoch (s. Anhang 2, Abbildung 8). Neu wird in naher Zukunft eine Siedlung an der Tièchestrasse entstehen. Die Ausnützungreserven gemäss geltender BZO Stand 2014 sind relativ gross. Gebäudebestand und Alter der EinwohnerInnen sind ein Hinweis, dass hier in naher Zukunft weitere Investitionen getätigt werden könnten.

Das **Teilgebiet Guggach** besteht im wesentlichen aus dem Gebäude am Bucheggplatz mit Denner und Apparthotel sowie den neuen Wohnsiedlungen einer Genossenschaft und einem institutionellen Eigentümer. Dieses Teilgebiet profitiert von der Nähe zum Erholungsraum Käferberg, dem GZ Buchegg. Die Versorgungslage ist nicht hervorragend, dafür ist die Verkehrsanbindung sei es zur City, nach Zürich Nord oder nach Zürich West sehr gut. Dieses Teilgebiet wird in nächster Zeit aufgrund der Neubauten keine wesentlichen Veränderungen in sozialer oder baulicher Hinsicht erfahren.

Das **Teilgebiet Wehntalerstrasse Nord** ist ein ausgesprochenes Wohngebiet mit je ungefähr zur Hälfte privaten und gemeinnützigen Bauträgern. Neben Radiostudio, GZ Buchegg und Trainingsplatz des FC Unterstrass gibt es einige verstreute Erdgeschossnutzungen (vor allem Gewerbe), aber keine weiteren publikumsorientierten Einrichtungen. Das öffentliche Leben beschränkt sich auf die genannten Nutzungen. Hohe Ausländeranteile von über 45% konzentrieren sich entlang der Bucheggstrasse. Der Altersdurchschnitt ist überdurchschnittlich hoch. Etliche Grundstücke haben gemäss BZO Stand 2014 Ausnützungsreserven von 40-60%, einige auch mehr. Soziale und bauliche Umstrukturierungen sind in diesem Teilgebiet in naher Zukunft möglich und wahrscheinlich.

Teilgebiet Wehntalerstrasse Süd zeichnet sich über das ganze Gebiet durch eine relativ junge Bevölkerung mit wenig Kindern und mit durchschnittlichen Ausländeranteilen von etwa 30% aus. Nur entlang der Schaffhauserstrasse am Milchbuck und an der Kreuzung Buchegg-/Wehntalerstrasse gibt es deutlich höhere Ausländeranteile. Die Eigentumsstruktur besteht im wesentlichen aus privatem und institutionellem Besitz. Die Bevölkerungsdichte ist durchschnittlich, im Süden und im Norden des Teilgebiets etwas höher. Auf etlichen Grundstücken besteht eine Ausnützungsreserve. Eine weitere Charakteristik sind die für das Projektgebiet überdurchschnittlich vielen gewerblichen Nutzungen, viele davon sind als Nischennutzungen, wovon viele sich in Hinterhöfen befinden, zu bezeichnen. Es gibt kaum Treppunkte. Ein grösseres Publikumsaufkommen beschränkt sich auf die Schaffhauserstrasse an der Haltestelle Guggachstrasse.

Das **Teilgebiet Hofwiesenstrasse Süd** ist fast durchgängig mit genossenschaftlichem Wohnen bebaut, welches relative hohe Ausnützungsreserven aufweist. Ersatzneubauten und Verdichtungen sind geplant. Die Ausländeranteile sind in diesem Teilgebiet sehr klein und das Durchschnittsalter ist hoch. Einen Kontrapunkt setzt die Guggachstrasse, wo sich zeitweise sehr viele Kinder aufhalten, die im Schulhaus Milchbuck zur Schule gehen. Veränderungen sind in diesem Teilgebiet mit den geplanten Ersatzneubauten absehbar, weitere werden folgen. Auch die Altersstruktur weist auf eine baldige Verjüngung hin.

Die Nutzungsstruktur im Gebiet Rosengarten-Buchegg ist insgesamt recht homogen. Wohnen ist in grossen Teilen die einzige Nutzung. Vereinzelt gibt es Läden oder Gewerbe. Eine Ausnahme bildet der untere Teil von Wipkingen Südost, vor allem Röslibach- und Nordstrasse, wo sich Restaurants, Detailhandel und kleine Läden konzentrieren und auch Büronutzungen verstärkt vorhanden sind. Zu erwähnen sind auch die Schaffhauser- und Wehntalerstrasse mit diversen Läden und

Gewerbe. Im ganzen Gebiet finden sich kaum kulturelle Einrichtungen und Angebote, darunter die beiden Gemeinschaftszentren Buchegg und Wipkingen. Ein paar vereinzelte Cool Places sind in den letzten fünf Jahren entstanden (Restaurant Nordbrücke, Damm (Bar), Ultimo Bacio). Zwischen Irchelpark, Käferberg und Limmatufer gibt es kaum grössere Grünräume (das GZ Buchegg bildet eine Ausnahme). Diese vorhandenen Grünräume werden aber sehr geschätzt und sind verhältnismässig weitläufig. Innerhalb der Siedlungsgebiete sind ebenfalls vielfältige Grünräume anzutreffen, seien dies einfache Rasenflächen oder Gärten mit eindrücklichen Baumbeständen (z.B. Rosengartenstrasse, wo Quartierstrasse).

3 Szenarien

3.1 Ziele

Mit Szenarien werden mögliche Entwicklungen und zukünftige Situationen dargestellt. Das Ziel der Szenarien sind hypothetische Folgen von Ereignissen aufzustellen, um auf kausale Prozesse und Entscheidungsmomente aufmerksam zu machen. Die erarbeiteten Szenarien zeigen Entwicklungspfade auf, die anschliessend vor der Grundlage städtischer Ziele in einer SWOT-Analyse (Kapitel 4) bewertet werden.

3.2 Methodik und Vorgehen

Die Szenarien bauen auf der Situationsanalyse, wie sie in Kapitel 2 dargelegt wird, auf (statistische Analysen, Urbane Profile, Stakeholderinterviews, Referenzprojekte). Zunächst wurden Einflussfaktoren bestimmt, welche auf die Szenarien wirken. Aufgrund der Festlegung von Annahmen (s. Kap. 3.3.d), wurde eine Eingrenzung auf zwei Szenarien vorgenommen, nämlich die sozialräumliche Situation im Projektgebiet Rosengarten-Buchegg im Jahr 2035 bei Beibehaltung des Mengengerüsts BZO Stand 2014 sowie einer zusätzlichen baulichen Verdichtung über die heutige BZO hinaus (BZO plus / Szenario 2). Diese beiden Szenarien wurden auch für die Testplanung des AFS festgelegt, um Potenziale zur baulichen Entwicklung im Gebiet Rosengarten-Buchegg auszuloten. Da die Testplanung parallel zur Sozialräumlichen Studie stattfand, können die Resultate daraus nicht in diesen Bericht einfließen. Es werden deshalb in den folgenden Szenarien Annahmen zu einer verstärkten Verdichtung aufgrund erhöhter Ausnützung in weiten Teilen des Projektgebietes gemacht.

In einem nächsten Schritt werden die Veränderungen der Urbanen Qualitäten in den Achsenabschnitten und Teilgebieten unter Zuweisung der möglichen Auswirkungen der Infrastrukturmassnahmen sowie der beiden Varianten auf die Urbanen Qualitäten (s. Kap. 2.3) beschrieben.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse wurden Szenarien für acht Teilstrecken der Achse Rosengarten-Buchegg sowie für sieben Teilgebiete im Projektperimeter entwickelt (s. Kap. 2.1)

Die Bewertung und Beurteilung der entwickelten Szenarien, wie sie in der Regel als letzte Schritte in der Szenariotechnik durchgeführt werden, wird in diesem Projekt gesondert als SWOT-Analyse (s. Kap. 4) behandelt.

3.3 Einflussfaktoren zur Entwicklung der Szenarien

a) Fixe Faktoren

1. 2030: Tunnelverbindung von Milchbuck bis Wipkingerplatz ist gebaut.
2. 2032: Tramstrecke in der Rosengartenstrasse ist erstellt und in Betrieb.
Es gibt 3 Haltestellen: 1. Rosengartenstrasse (wie bisher für Busse), 2. Bucheggplatz, 3. Milchbuck. Neue, ebenerdige Fussgängerüberquerungen werden realisiert
3. 2032: Vom Wipkingerplatz bis zum Bucheggplatz gilt Tempo 30.
Vom Bucheggplatz bis zum Milchbuck in der Buchegg- und Wehntalerstrasse gilt Tempo 50.

Die **fixen Faktoren** beeinflussen die Ausprägung der Urbanen Qualitäten unmittelbar und fliessen so in die Szenarienbildung ein.

Z.B. Reduktion Lärm und verbesserte Durchlässigkeit von Rosengarten- und Bucheggstrasse erhöhen Quartier- und Lebensqualität.

b) Variable Faktoren

Dichte, Ausnützung

1. BZO Stand 2014 = Szenario 1
 - Bauliche Entwicklung im Rahmen der heutigen BZO (Stand Teilrevision öffentliche Auflage, 2013).
 - Entwicklung aus der heutigen Struktur heraus, basierend auf einem sorgfältigen Umgang mit den ortsbildprägenden Strukturen.
 - Ausloten der Möglichkeiten innerhalb der geltenden BZO (Ausschöpfen der vorhandenen Reserven).
2. BZO plus = Szenario 2
 - Verdichtung über die BZO (Stand Teilrevision öffentliche Auflage, 2013) hinaus
 - Weiterentwicklung von heute raumrelevanten Strukturen
 - Über ein grösseres Gebiet ausloten, was situativ verträglich ist¹

Die **variablen Faktoren** bestimmen in unterschiedlicher Weise die Entwicklung der Urbanen Qualitäten, insbesondere über Dichte und Ausnützung.

Z.B. Je höher die Dichte und Ausnützung festgelegt werden, desto grösser wird – unter Annahme anhaltender Nachfrage nach Wohnraum und Investitionsbereitschaft privater und gemeinnütziger Bauträger – der Zuwachs im Bauvolumen, also in Szenario 2 grösser als in Szenario 1. Je nach Besitzverhältnissen wird aber auch die Bevölkerung unterschiedlich wachsen. Bei privaten Besitzern weniger als bei gemeinnützigen (Belegungsvorschriften, Kaufkraft/Zahlungsbereitschaft etc.).

¹ s. Amt für Städtebau, Juni 2014, Grundlagen Testplanung

c) Unbekannte Faktoren

- a. Demographische Entwicklung
- b. Kaufkraft der Bevölkerung
- c. Investitionswillen und –verhalten diverser Akteure im Markt
- d. Politik / weitere Investitionen der öffentlichen Hand bis 2030 und folgende Jahre
- e. Änderung von Werten und Normen
- f. Änderung von Lebensstilen

Die **unbekannten Faktoren** beeinflussen in geringem Masse die variablen Faktoren. Je grösser die Nachfrage nach Wohnraum, desto wahrscheinlicher ist die Ausschöpfung der BZO-Kapazitäten, respektive einer Entwicklung darüber hinaus. Bestimmend sind hier der Konjunkturverlauf, der wiederum die Nachfrage nach Wohnraum und anderen Nutzungen – abhängig von Kaufkraft der Bevölkerung (Mieten, Eigentumserwerb, Konsum im Gebiet), Investitionen von Hauseigentümern (Private, Institutionelle, Genossenschaften etc.) und öffentlicher Hand (z.B. städtische Siedlungen, Alters-/Pflegeheime, städtische Werke etc.) und damit Ausmass und Art der Bautätigkeit mitbestimmt.

Die **unbekannten Faktoren** werden ihrerseits von den fixen und variablen Faktoren beeinflusst.

Z.B. Reduktion von Lärm und die verbesserte Durchlässigkeit von Rosengarten- und Bucheggstrasse erhöhen Quartier- und Lebensqualität. Bei anhaltender Nachfrage kaufkräftiger Bevölkerung nach Wohnraum (allenfalls auch Raum für Gewerbe und Gastronomie) werden durch die Infrastrukturmassnahmen Investitionen angeregt, die zu Verdrängungsmechanismen führen. Entweder werden bei Szenario 1 die bestehenden Reserven ausgenutzt oder bei Szenario 2 zusätzliche Verdichtungen vorgenommen.

d) Annahmen

Kanton und Stadt Zürich gehen von einem Bevölkerungswachstum in der Stadt Zürich von 80'000 Menschen aus, für welche entsprechend Wohnraum erstellt werden muss. Mit dieser Vorgabe kann die Komplexität der Wirkungsmechanismen reduziert werden und mit folgenden Annahmen gearbeitet werden:

1. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt ist ungebrochen und setzt sich aus fast allen Bevölkerungssegmenten zusammen, d.h. Studierende, alte Menschen, hochqualifizierte Arbeitskräfte mit und ohne Kinder, Unterprivilegierte mit und ohne Kinder, Vermögende.
2. Die Kaufkraft weiter Teile der Bevölkerung ist auch nach 2030 hoch.
3. Investitionsbereitschaft und -fähigkeit bei privaten, institutionellen und gemeinnützigen Eigentümern sind vorhanden.
4. Die Stadt Zürich hat die Vorgabe von 33% gemeinnützigem Wohnungsbau noch nicht erreicht und versucht dementsprechend den Anteil gemeinnütziger Wohnungen mit geeigneten Mitteln zu erhöhen (Baurechte, Erwerb)..
5. Artikel 49b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist in Kraft und wird konsequent angewendet.

Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Abb. 21 Urbane Profile – Urbane Qualitäten in den Achsenabschnitten und Verknüpfungen



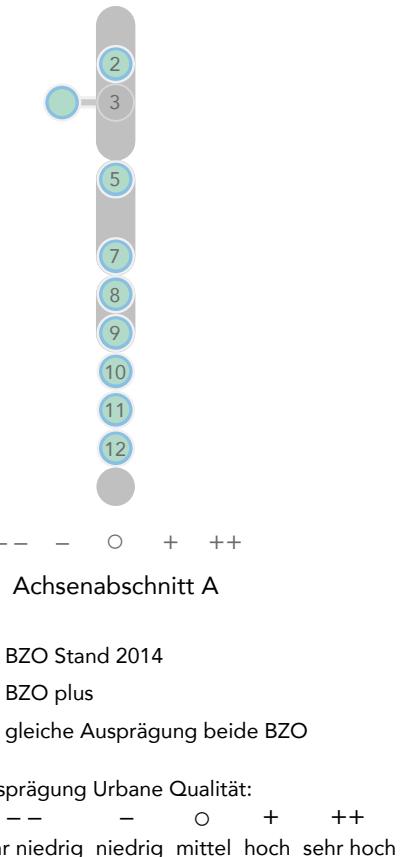
3.4 Szenarien für Streckenabschnitte und Teilgebiete

3.4.1 Szenarien für die Streckenabschnitte

Achsenabschnitt A

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Auf Grund der Portale beim Wipkingerplatz sind keine wesentlichen Änderungen in den Urbanen Qualitäten zu erwarten. Aufwertungen scheinen eher unwahrscheinlich, allerdings ist auch nicht mit erheblichen Abwertungen zu rechnen, da der Wipkingerplatz – wie sich im Urbanen Profil (Kap. 2.3.3) zeigt – schon heute kaum über Aufenthaltsqualitäten verfügt. Einzig hinsichtlich der alltäglichen Zentralität ist eine Abnahme zu erwarten, da durch die Verkehrsberuhigung und ÖV-Ausbau andere Zentralitäten gestärkt werden (s. folgende Streckenabschnitte) und daher von einer Verschiebung der alltäglichen Zentralitäten im Untersuchungsgebiet auszugehen ist.



Stimmungsbild 2035

Die 2032 in Betrieb genommenen Verkehrsinfrastrukturbauten (Tram, Tunnelportale) haben den seit vielen Jahren engen und lärmigen Raum nicht wesentlich verändert. Am Wipkingerplatz ist das Durchkommen von einer zur anderen Seite, zur Traminsel in Richtung Limmat und GZ Wipkingen nicht einfacher geworden.

Allerdings wird der ebenerdige Fussgängerübergang über die Rosengartenstrasse nördlich des oberen Portals stark frequentiert und geschätzt. Er ermöglicht es, dass die Leute von Wipkingen West direkt in die Röschibachstrasse gelangen und auch die vielfältigen Nutzungen im ehemaligen Gebäude der ZKB, welches seit zwei Jahrzehnten der Stadt gehört, deutlich einfacher erreichen können als früher. Auch die Gäste des Hostels an der Rosengartenstrasse 1 (ehemalige Räumlichkeiten der evang.-reformierten Kirche) nutzen den Übergang häufig.

Die Häuserzeile weiter oben entlang der Rosengartenstrasse (Nr. 3-11) haben die gleiche Funktion wie seit Jahrzehnten. Sie dienen vor allem MigrantInnen als Bleibe, meist nur für kürzere Zeit, bis sie etwas Besseres gefunden haben. Die Erdgeschosse sind stark von Lärm beeinträchtigt. Sie dienen weiterhin als Nischen für ethnosespezifische Angebote.

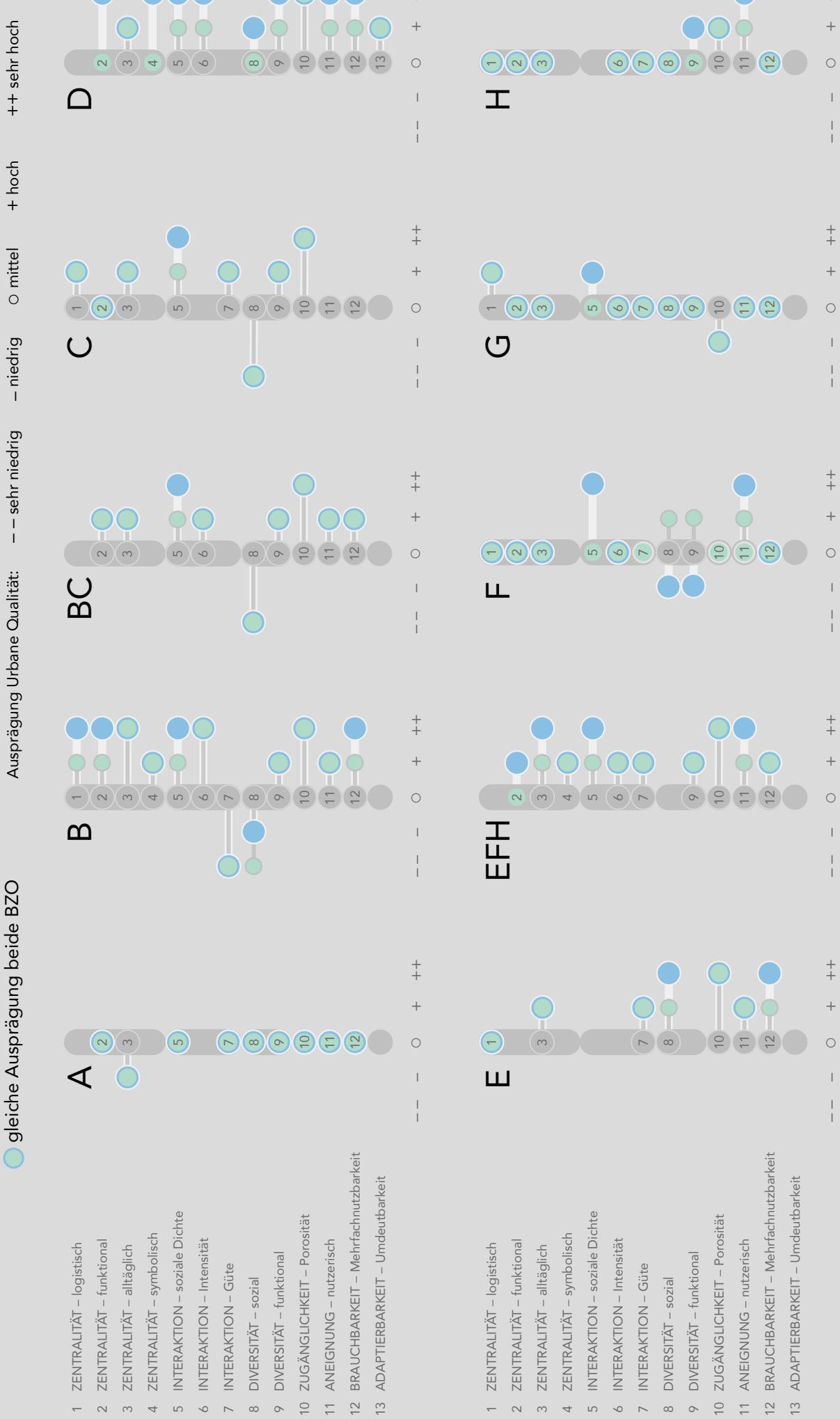
Die Besitzer investieren kaum. Die dahinterliegenden Gebäude werden jedoch durch Neubauten mit höherer Ausnützung ersetzt. Die MieterInnen mussten ihre Wohnungen bereits verlassen, die Mieten in den neuen Wohngebäuden werden deutlich höher sein.“

Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Abb. 22 Urbane Profile – Achsenabschnitte und Verknüpfungen, Grafiken

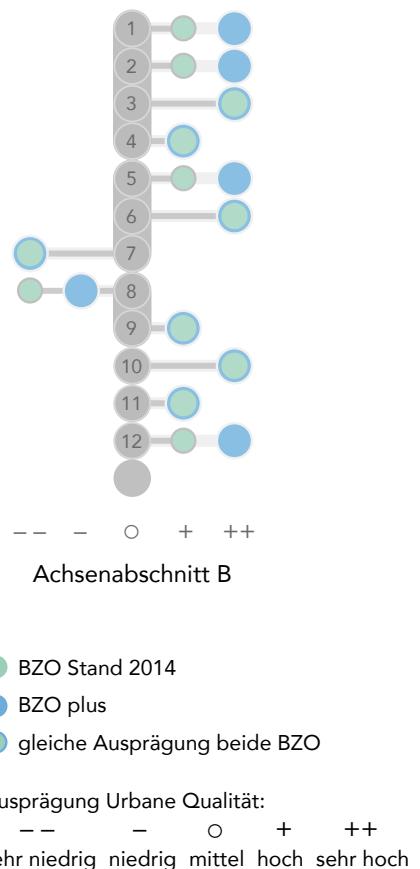
- BZO Stand 2014
- BZO plus
- gleiche Ausprägung beide BZO



Achsenabschnitt B

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

In diesem Streckenabschnitt sind markante Veränderungen zu erwarten. Die Zentralität wird sowohl funktional-logistisch, als auch in ihrer gelebten und symbolischen Dimension steigen. Insbesondere unter Szenario 2 ist der Wandel beträchtlich, da von einer verstärkten Erdgeschossnutzung im Achsenabschnitt B ausgegangen werden kann. Mit der zunehmende Beliebtheit der angrenzenden Quartiere (s. unten) als Wohnort wird die Nachfrage nach Nahversorgungen auch entlang der Achse steigen, zudem ist dieser Achsenabschnitt innenstadtnah und durch die Verkehrsberuhigung fußgängerfreundlich, was den Passantenstrom erhöhen wird. Auch die soziale Dichte wird durch die erwartbare Nachverdichtung gesteigert. Die Zugänglichkeit verbessert sich mit der Abklassierung und Beruhigung der Rosengartenstrasse erheblich, da sie viel einfacher querbar ist. Damit steigen auch die Interaktionsintensität und die Aneignung, da sich die Aufenthaltsqualität erhöht. Während sich die funktionale Diversität wohl erhöht, da sich ein breiteres Angebot ansiedelt, ist mit einer deutlichen Abnahme der sozialen Diversität zu rechnen, weil sich einkommensschwächere Personen die Wohnlage nicht mehr leisten können.



Stimmungsbild 2035

Wo früher türkische, portugiesische, afrikanische Frauen, Kinder und Jugendliche an der vielbefahrenen vierspurigen Strasse unter der Rosengartenbrücke auf den 33er oder 72er Bus gewartet haben, steigen Männer und Frauen in formalen Kleidungen ins neue Tram und fahren nach Zürich West oder Oerlikon zur Arbeit.

Die Beruhigung der Rosengartenstrasse und der Abriss der Rosengartenbrücke wird von den alteingesessenen QuartierbewohnerInnen als Ende einer langen Zäsur wahrgenommen. Auf beiden Seiten der Rosengartenstrasse haben Entwicklungen stattgefunden, die diesen Abschnitt deutlich attraktiver machen. Ein Altersheim mit einem Café und Läden im Erdgeschoss sind eine willkommene Ergänzung zum äusserst lebhaften Röslibachplatz und bieten den BewohnerInnen des Altersheims Aufenthaltsmöglichkeiten. Bald soll auch ein Kino entstehen. Der Werkhof wurde zum Portal Bucheggplatz transferiert.

Oberhalb der Nordstrasse sind im Hinblick auf die Beruhigung der Rosengartenstrasse spekulativen Käufe getätigt worden, bei denen weder Stadt noch Genossenschaften mithalten konnten oder wollten. Insbesondere im Szenario 2 sind die früher zahlreichen Parabolantennen oder spanische Fahnen an den Geländern der grossen Balkone der 8-geschossigen Liegenschaften vergeblich zu suchen. Dank der Anwendung des Artikels 49b des PBG konnten zwar einige

günstigere Wohnungen realisiert werden, die Verdrängung ist aber dennoch erheblich. Das Gebäude der Notschlafstelle wurde 2030 abgerissen und die Notschlafstelle an den Wipkingerplatz verlegt.

Die kleinen Parzellen westlich der Rosengartenstrasse unterhalb der Lehenstrasse, die sich in breit gestreutem Privatbesitz befinden, sind renoviert worden. Zusammenlegungen oder Aufkäufe von institutionellen Immobilienfirmen sind bisher nicht erfolgt.

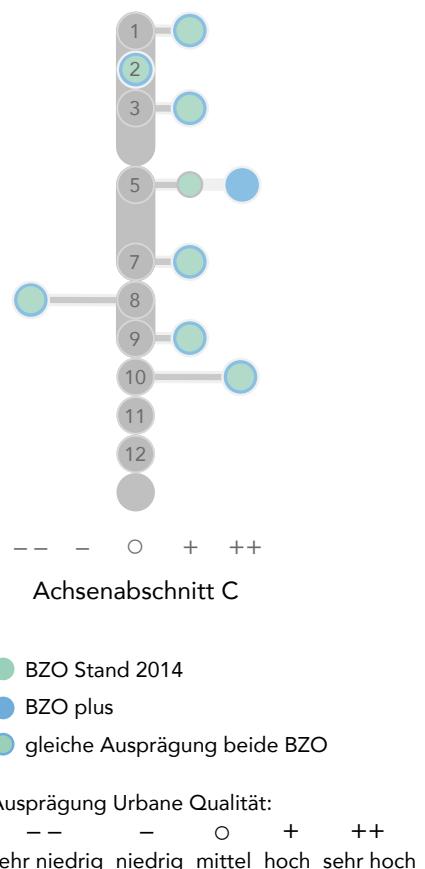


Oben: Google Street View (2014). Unten: Visualisierung – Ersatzneubau Bucheggstrasse

Achsenabschnitt C

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Achsenabschnitt C entwickelt sich vergleichbar wie Achsenabschnitt B, da auch die Ausgangslage sehr ähnlich ist. Durch die geringere Neigung wird eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht.



Stimmungsbild 2035

Am Hang der reformierten Kirche wird wieder Wein angebaut. Durch die Wohnsiedlung für Studierende im Spickel Rosengarten-/Bucheggstrasse ist schon in der Bauphase von Tunnel und Tram mehr Leben ins Quartier gekommen. Mit Inbetriebnahme der Tramlinie eröffnet die Bäckerei Steiner ein Café. Endlich kann auch auf der Rosengarten-/Bucheggstrasse Velo gefahren werden.

Gegenüber der Wohnsiedlung für Studierende wurde bereits im Oktober 2014 ein Mehrfamilienhaus abgerissen und dafür ein Neubau erstellt. 11 der 18 Wohnungen sind 2.5-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 65m² Wohnfläche (Fotos Ordner Szenarios Ersatzneubau Roga0 und 1). Diese Liegenschaft war ein früher Vorbote der sich später deutlich zeigenden Ersatzneubautätigkeiten. Sobald klar war, dass das Infrastrukturprojekt tatsächlich realisiert wird, wurden mehrere solche Ersatzneubauten in Angriff genommen, sei es von Privaten, sei es von Institutionellen.

Vor allem unter Szenario 2 (BZO Plus), welches eine höhere Ausnützung ermöglicht, konnte eine starke bauliche Nachverdichtung entlang der Bucheggstrasse vorgenommen werden. Es sieht so aus, als hätten andere Bevölkerungsgruppen von der neuen Situation profitiert, als jene die vorher da gelebt haben. Es hat ein Wandel stattgefunden.

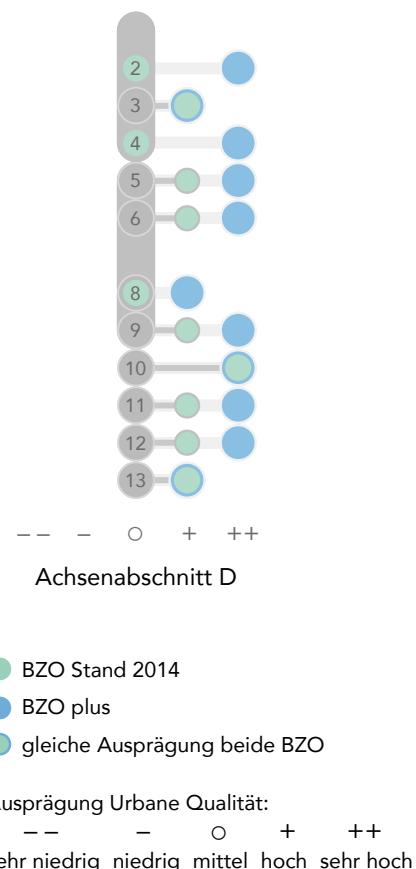
Die neue Durchlässigkeit über Rosengarten- und Bucheggstrasse strahlt auch weiter bergwärts aus. Die Fussverbindungen zum Bucheggplatz und ins Zentrum von Wipkingen oder gar zur Limmat sind ein wichtiger Teil der neuen Lebensqualität. Ebenso werden die Tramverbindungen sehr geschätzt. Oberhalb der Wibichstrasse sind grössere, hochpreisige Mehrfamilienhäuser im Bau, die von Erbgemeinschaften im Stockwerkeigentum verkauft werden.

Achsenabschnitt D

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Der Bucheggplatz erfährt unter beiden Szenarien eine Erhöhung der Urbanen Qualitäten, deutlich ausgeprägter unter Szenario 2. Das liegt daran, dass unter Szenario 2 eine höhere Verdichtung ermöglicht wird und mehr Personen in den angrenzenden Teilräumen leben und arbeiten. Mit der Neugestaltung des Platzes verbessert sich die Zugänglichkeit deutlich, was sich auch positiv auf Brauchbarkeit, Aneignung und Interaktion auswirkt. Die urbane Intensität erfährt insgesamt eine deutliche Steigerung.

Im Bereich der Portale im Nordwesten des Bucheggplatzes sind abgesehen von allfälligen zusätzlichen Lärmbelastungen keine grossen Änderungen zu erwarten. Die Verbindung zum Käferberg wird durch den Abbruch der Spinne gemindert.



Stimmungsbild 2035

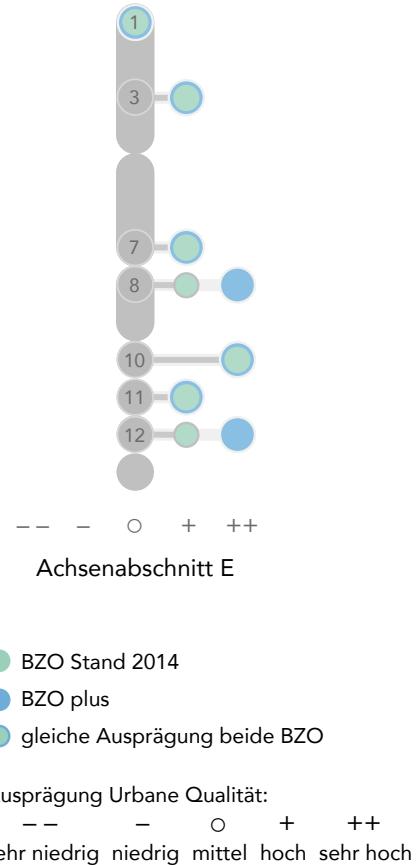
Szenario 1: Der Bucheggplatz ist eine angenehme Umsteigestelle und eine wichtige Veloroute für Studierende und Personen, die in Zürich Nord wohnen oder arbeiten. Der Platz ist nun offen zum Gemeinschaftszentrum Buchegg und viel leiser als zuvor. Das GZ wird nun nicht nur von Familien genutzt, sondern dient auch anderen Gruppen als Erholungsraum. Ein paar Wohnbauten und ein Supermarkt von Coop oder Migros wurden erstellt.

Szenario 2: Der Bucheggplatz ist nicht nur ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, sondern auch ein wichtiger Platz zwischen Zürich City, Zürich West und Zürich Nord. Um einen grösseren Platz auf der östlichen Seite mit Piazzacharakter (Springbrunnen, Stühle) wurde eine dichte Bebauung mit diversen öffentlichen Nutzungen, Altersheim, Läden, Cafés und einem Kinokomplex geschaffen, die nicht nur die stark gewachsene Bevölkerung in der näheren Umgebung bedienen (s. Achsenabschnitt E). Der Verein, der oberhalb des Bahnhofs Wipkingen bereits seit Jahren ein Urban Gardening Projekt betreibt, stellt nun auch einige bepflanzte Kisten auf dem Bucheggplatz auf.

Achsenabschnitt E

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Im Achsenabschnitt E finden sich mehrere Genossenschaften, die ihre Siedlungen bereits Ende der 2010er Jahre erneuern. Dadurch verändern sich einige Urbane Qualitäten weniger stark als in anderen Achsenabschnitten. Die Zugänglichkeit verbessert sich mit der Verkehrsberuhigung erheblich und insbesondere unter Szenario 2 ist auch mit einer deutlich erhöhten Brauchbarkeit zu rechnen, da die vorhandenen Zeilenbauten dies grundsätzlich zulassen, mit einer verkehrsberuhigten Bucheggstrasse sowie der erhöhten Dichte wahrscheinlicher werden. Auch eine Steigerung der sozialen Diversität ist zu erwarten, da auf Grund der gesteigerten Attraktivität im Vergleich zu 2014 einerseits mehr besser gestellte Personen zuziehen werden und andererseits auch mit höheren Anteilen einkommensschwächerer Haushalte in den Genossenschaftssiedlungen aufgrund von Verdichtung zu rechnen ist.



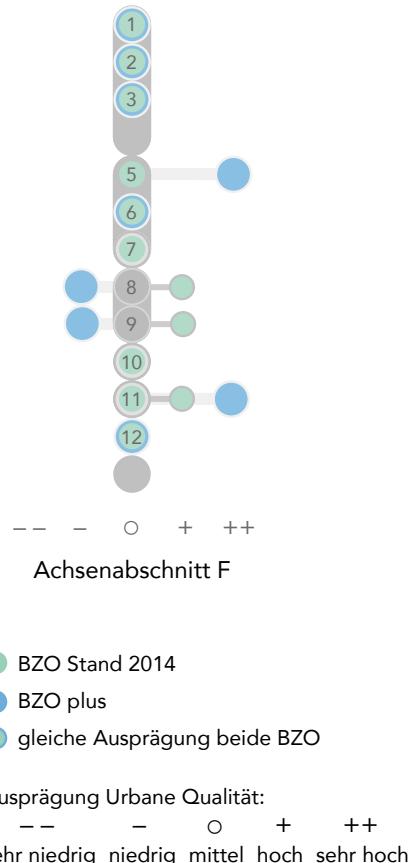
Stimmungsbild 2035

Die Wohnbaugenossenschaften beidseitig der Bucheggstrasse haben schon vor längerer Zeit ihre Siedlungen erneuert. Die Gebäude sind grossvolumiger und bieten auch mehr BewohnerInnen Platz. Die Durchmischung von SchweizerInnen und ausländischer Bevölkerung nimmt stetig zu. Die privaten Besitzer haben die Gelegenheit ebenfalls genutzt und haben ihre Liegenschaften gemäss Szenario 2 mit Ersatzneubauten verdichtet. Die Bucheggstrasse ist zwar mit Tempo 50 befahren, aber im Vergleich zu vorher ist das Gefühl viel angenehmer. Durch die oberirdischen Querungsmöglichkeiten ist auch die Vernetzung beider Quartierseiten besser. Das GZ Buchegg und die neuen Einkaufsmöglichkeiten am Bucheggplatz werden von den AnwohnerInnen rege genutzt und die Alleen geschätzt.

Achsenabschnitt F

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Die Entwicklungen im Achsenabschnitt F verlaufen relativ stabil. Unter Szenario 1 kann davon ausgegangen werden, dass sich die meisten Urbanen Qualitäten nicht stark erhöhen. Damit können die vergleichsweise tieferen Mietpreise zur vermehrten Ansiedlung von Nischengewerbe und Nischennutzungen führen, was die Diversität entlang dieses Achsenabschnittes erhöht. Unter Szenario 2 ist mit gegenteiligen Effekten zu rechnen, da Ersatzneubauten wahrscheinlicher sind und diese häufig eine Verdrängung der Nischenfunktionen mit sich bringen. Dafür kann von einer Erhöhung der sozialen Dichte im Zuge der Nachverdichtungen ausgegangen werden.



Stimmungsbild 2035

Die Wehntalerstrasse wird immer noch mittelmässig befahren, neu ist aber der Tramlärm, vor allem in den beiden Kurven. Die ehemaligen Gewerbe konnten zum Teil durch Immobilienkäufe der Stadt am Leben erhalten werden, die meisten mussten jedoch aufgeben, da die gestiegenen Mietpreise ihr Betriebsbudget überstrapazieren.

Der Platz für die Velofahrenden ist etwas enger geworden, etwas mühsam z.B. für die Studierenden, die von Affoltern an den Irchel, aber auch zur Scheuchzerstrasse fahren.

Durch die Verdichtungen im Projektgebiet ist auch die Nachfrage nach Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs gestiegen. Ein syrischer Gemüseladen steht neben einem Kosmetik-Reformhaus. Diese haben bereits an der Kreuzung eröffnet, auch ein Restaurant kann an diesem Standort wieder überleben. Dieses zieht des Abends auch Studierende von der Uni Irchel auf dem Nachhauseweg zum Studierendenwohnheim an und ist kultverdächtig (Szenario 1).

Eine neue Bevölkerungsschicht mit guten Einkommen ist in die neu errichteten Wohnbauten Teilgebiet Wehntalerstrasse Süd eingezogen. Ein Teil der Wohnungen wird dank Anwendung von Art 49b PBG günstiger angeboten. In den Erdgeschossen bieten Läden exquisite Güter für den alltäglichen Gebrauch an und drei Gourmetrestaurants ziehen Kunden aus der ganzen Stadt an (Szenario 2).

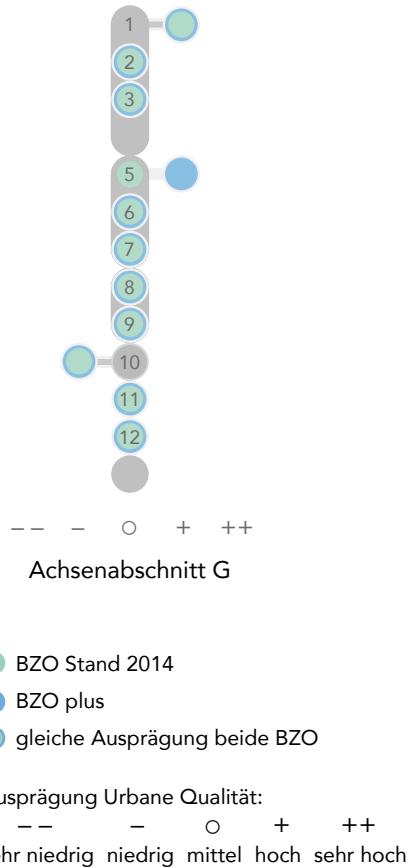


Impressionen von Nischennutzungen im Projektgebiet

Achsenabschnitt G

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Dieser Achsenabschnitt ist von der Haltestelle Milchbuck geprägt, die mit der zusätzlichen Tramverbindung ausgebaut wird. Damit erhöht sich die logistische Zentralität. Die übrigen Urbanen Qualitäten bleiben stabil. Die Zugänglichkeit und Verbindung zum Irchelpark könnte durch den weiteren Ausbau der Infrastruktur etwas vermindert werden.



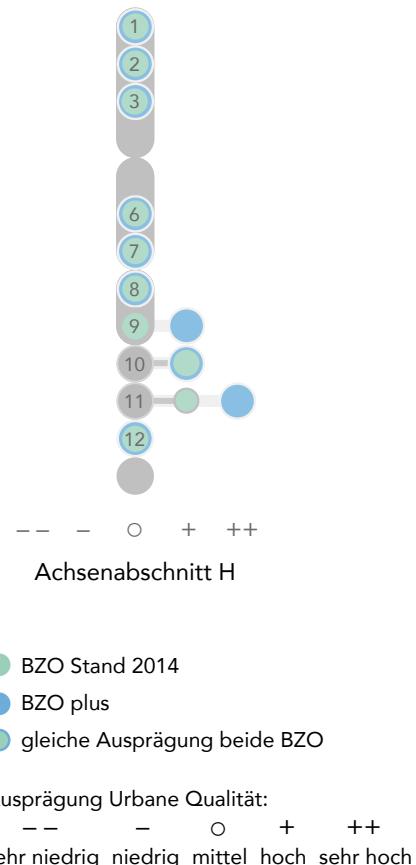
Stimmungsbild 2035

Die Häuserzeile entlang der Schaffhauserstrasse wurde in den 2020er Jahren nach und nach im üblichen Rahmen renoviert, zum Teil wurde auch aufgestockt (Ausnützungsreserven BZO Stand 2014). Die bisherigen BewohnerInnen konnten bleiben. Im Erdgeschoss haben sich einige Angebote angesiedelt, die auf die zahlreichen Studierenden der Uni Zürich-Irchel ausgerichtet sind.

Achsenabschnitt H

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Im Achsenabschnitt H ist durch die verkehrsberuhigte Bucheggstrasse die Zugänglichkeit erhöht. Damit wird dieser Abschnitt auch für publikumsorientierte Nutzungen interessanter (funktionale Diversität) und die Aneignung erhöht. Die übrigen Urbanen Qualitäten bleiben stabil.



Stimmungsbild 2035

Szenario 1: Die meisten Liegenschaften sind Ende der 2020er Jahre instand gestellt worden. Ein Teil wird deutlich teurer vermietet als zuvor.

Szenario 2: Die privaten und institutionellen EigentümerInnen haben im Rahmen der BZO Plus die Möglichkeiten ausgeschöpft und an der leicht beruhigten Bucheggstrasse Wohnbauten saniert und verdichtet. Einige spezifische Angebote wie ein Secondhand-Schwangerschaftskleiderladen und eine Physiotherapiepraxis erweitern das Angebot.

Abb. 23 Teilgebiete – Typologie

○ M 1:7000 0 50 100 150



3.4.2 Szenarien für die Teilaräume

Szenario Teilraum 1 – Wipkingen Südost: trendy

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Mit der verkehrsberuhigten Rosengartenstrasse verstärkt sich die zunehmende Beliebtheit von Wipkingen Südost als Wohnquartier. Aber auch die publikumsorientierten Nutzungen nehmen zu und die Vielfalt verbreitert sich, was die Zentralität und die funktionale Diversität des Teilraums deutlich steigert. Hinsichtlich der sozialen Diversität ist mit einer Abnahme zu rechnen, da weiterhin von einer Bodenpreisseigerung auszugehen ist.

Stimmungsbild 2035

Wipkingen Südost macht seit einigen Jahren eine vielfältige Entwicklung durch. Die Anziehungskraft des Quartiers zwischen Limmat und Bucheggplatz ist ungebrochen. Die Hanglage, die vielen ruhigen Ecken zum Wohnen, die neu eröffneten Bars, coolen Läden und Restaurants haben ihre Wirkung nicht verfehlt.

Die Bevölkerungszusammensetzung ist gemischt: von BankerInnen, die in Zürich West arbeiten und das etabliertere kulturelle Angebot im Quartier, etwa die Lesungen in der Bar Damm, schätzen, über Medienschaffende, Studierende (Studentensiedlung) und KünstlerInnen, die allerdings immer seltener günstige Atelierplätze im Quartier finden, da der Umbau weit fortgeschritten ist. In den umliegenden Genossenschaften (z.T. in subventionierten Wohnungen) wohnen wenig Verdienende. Sie arbeiten nicht selten in den Haushalten der gut Verdienenden oder in den günstigen, neugeschaffenen Büro-, Gewerbe- und Atelierräumlichkeiten.

Im Szenario 2 wurden viele Liegenschaften erneuert. Zum Teil wurden hohe Dichten realisiert, die deutlich über den Stand der BZO 2014 hinaus gehen. Das führte nicht überall zu mehr EinwohnerInnen, da die neuen BewohnerInnen viel grössere Flächen beanspruchen. Im Gegenzug für die höhere Ausnutzung hat die Stadt auf Grundlage des Artikels 49b des PBG aber teilweise günstigen Wohnraum eingefordert.



Links: Neubau Scheffelstrasse. Rechts: Bestand mit Verdichtungspotential

Die Rosengartenstrasse hat ihre Funktion für sozial Benachteiligte und auch als Durchgangsviertel für Menschen, die neu in Zürich ankommen und dann eine neue Wohnsituation suchen, verloren.

Die Bevölkerung orientiert sich auch in Richtung Bucheggplatz, Milchbuck und Oerlikon. Die dortigen neuen Angebote, wie z.B. Kino und ein paar Szenenbeizen, haben Anziehungskraft und sind eine Alternative zu Innenstadt, Langstrasse und Zürich West.

Szenario Teilraum 2 – Wipkingen West: neutrendy

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Auch in Wipkingen West sind die Veränderungen durch die verkehrsberuhigte Rosengartenstrasse markant. Die Zugänglichkeit in den Teilraum verbessert sich erheblich, was zur steigenden Beliebtheit des Wohnquartiers führt und anderseits den Passantenstrom durch die Attraktivierung des öffentlichen Raums verstärkt. In Folge dieser Entwicklung kann auch von einigen neuen Erdgeschossnutzungen ausgegangen werden, insbesondere um die Lehen- und Zschokkestrasse. Unter Szenario 2 wird sich diese Tendenz noch deutlicher zeigen, da im Zuge einer erhöhten Ausnützung eine publikumsorientierte Nutzung leichter eingefordert werden kann. Außerdem ist eine verstärkt von Stockwerkeigentum auszugehen.

Stimmungsbild 2035

Die ehemals etwas verschlafene und versteckte Ecke der Stadt Zürich hat sich folgt dem Trend von Wipkingen Südost. Mit der verkehrsberuhigten Rosengartenstrasse ergaben sich von alleine neue Beziehungen und insbesondere das Gefühl von der Stadt abgeschnitten zu sein, ist einer neuen Atmosphäre gewichen: Wipkingen West ist der Innenstadt näher gerückt.

Im Unterschied zu Wipkingen Südost zeigt sich die Nachverdichtung hier deutlicher. Insbesondere das Wohnangebot im Stockwerkeigentum hat stark zugenommen. Dementsprechend ist auch die Bevölkerungsstruktur weniger durchmischt als in Wipkingen Südost. Hier im westlichen Teil wohnen überdurchschnittlich viele gut verdienende Paare. Entlang der Zschokkestrasse sowie der nördlichen Seite der Nordstrasse haben sich viele besser situierte Familien einen Hausteil gekauft. Ein Gegengewicht bilden die städtischen Schindelhäuser, die auch subventionierte Wohnungen anbieten. Die Schindelhäuser erweisen sich als Piéce de Résistance für Andersdenkende und wenig Verdienende.

Auch die Genossenschaft Röntgenhof bietet im Sydefädeli vergleichsweise günstige Wohnungen an. Sogar die anschliessenden, 2015 neu erstellten Wohnungen der Genossenschaft Denzlerstrasse liegen 2030 wieder unter dem durchschnittlichen Mietpreis im Quartier. Hier ist aber auch die Verkehrsbelastung entlang der Breitenstein- und der Hönggerstrasse nach wie vor hoch.

Mit Szenario 2 verschwindet ein erheblicher Anteil Grünflächen in den Siedlungen, da stärker verdichtet gebaut wird, dafür ist am Lehensteig ein kleiner Spielplatz entstanden.

Um die Nordstrasse und die Lehenstrasse hat eine privat finanzierte bilinguale Kindertagesstätte eröffnet. Hier finden sich auch ein Yoga-Wellness-Studio und eine Weinfachhandlung, die beide auch von den älteren AnwohnerInnen profitieren, auch denjenigen aus Wipkingen Nord.

Szenario Teilraum 3 – Wipkingen Nord: Villen

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

In Wipkingen Nord ist zu erwarten, dass einige dieser bestehenden Häuser von Erbgemeinschaften mit Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum ersetzt werden, wie das am Zürichberg zu beobachten ist. Durch den Umbauprozess kommt es zu neuen Angeboten auf dem Wohnungsmarkt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil vermögender Haushalte in diesem Teilraum steigt. Die urbanen Qualitäten bleiben in etwa stabil, die Zugänglichkeit in den Teilraum hinein wird durch die Verkehrsberuhigung attraktiver.

Stimmungsbild 2035

Es ist ruhig in der Wibichstrasse. Nur wenn Kinder ins Waidhaldschulhaus gehen, kehrt etwas Leben in die mit Villen und grosszügigen Mehrfamilienhäusern relativ dicht bebaute Gegend. Die Kinder, die an die öffentliche Schule gehen, kommen mehrheitlich von der Tièchestrasse, wo die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals eine Siedlung hat. Die Schule wurde mit Pavillons erweitert, da sich der Generationenwechsel in der AnwohnerInnenstruktur in Wipkingen Nord besonders deutlich zeigt. Die Kinder aus den Eigentumswohnungen und -häusern besuchen meistens eine der Privatschulen in Zürich West oder Zürich Nord. Die Waldspielgruppe am Käferberg bietet nun auch eine englischsprachige Gruppe an, wovon die QuartierbewohnerInnen regen Gebrauch machen.

Die obersten, kleineren Wohnungen mit grosszügiger Südterrasse sind fast alle in Besitz von frisch Pensionierten, die im ruhigen Wohnquartier die Nähe zu den kulturellen Angeboten der Innenstadt, zum Wald und zu den Einkaufsmöglichkeiten am Buchegg- und Röslibachplatz schätzen.

Der umgestaltete, offene Park um die reformierte Kirche Wipkingen ist nicht nur bei Jugendlichen beliebt, sondern auch bei vielen frisch verliebten Paaren, die die Aussicht über die Stadt bei Sonnenuntergang geniessen.

Szenario Teilraum 4 – Guggach: stabil

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Im Teilraum Guggach sind bis 2035 nur wenige Veränderungen zu erwarten, da sich 2014 in diesem Gebiet viele Neubauten und Baustellen finden. Deshalb ist dieses Teilgebiet als stabil zu bezeichnen.

Stimmungsbild 2035

„Die in den 2010er Jahren errichteten Siedlungen werden derzeit teilweise umgebaut. Kleinere Wohnungen entstehen, da die Kinder der Ersteingezogenen die Elternhäuser verlassen. Die kleineren Wohnungen sind aber auch bei den kinderlosen Mitarbeitenden des Radiostudios beliebt, die diese Wohnlage mit den zunehmenden „cool places“ um die Wehntalerstrasse immer mehr schätzen.“

Ansonsten hat sich die Bevölkerungszusammensetzung hier seit 2014 abgesehen von der Alterung nicht wesentlich verändert. Im Wohnquartier selber finden sich auch kaum publikumsorientierte Nutzungen.

Eine grössere Veränderung steht den Familiengärten an der Nordheimstrasse bevor. Sie müssen der Kreativcontainersiedlung Basislager Platz machen, die die zwischengenutzte Brache in Altstetten verlassen musste und nun im Teilraum Guggach Synergien mit den Teirläumen um die Wehntalerstrasse schaffen soll. Als Kompromiss wird ein Anteil als gemeinschaftliches Urban Gardening Projekt für Interessierte aus den umliegenden Quartieren vorgesehen.

Szenario Teilraum 5 – Wehntalerstrasse Nord: Restrukturierung

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Im Teilraum Wehntalerstrasse Nord sind grössere Änderungen in der Ausprägung der urbanen Qualitäten zu erwarten. Die lockeren Zeilenbausiedlungen werden insbesondere unter Szenario 2 erheblich verdichtet. Die Porosität (Zugänglichkeit) innerhalb des Teilraums wird daher eher verringert, da die 2014 grosszügig vorhandenen Grünflächen reduziert werden. Im Gegenzug nehmen die soziale Dichte und die Interaktionsintensität zu. Gerade auch einige neue publikumsorientierte Nutzungen können als Treffpunkte innerhalb des Teilraums dienen.

Stimmungsbild 2035

Mit der verkehrsberuhigten und besser querbaren Bucheggstrasse ist der Teilraum Wehntalerstrasse Nord deutlich stärker mit dem restlichen Quartier Unterstrass zusammengewachsen.

Dank PBG Art. 49b konnte die Stadt Zürich im Rahmen von zusätzlich gewährter Ausnützung über den Stand der geltenden BZO hinaus (Szenario 2, BZO Plus) preisgünstigen Wohnungsbau einfordern, was im Quartier Wehntalerstrasse Nord zu innovativen Kooperation von privaten Eigentümern mit Genossenschaften geführt hat. So können die privaten Wohnbauträger vom Know-How der Genossenschaften hinsichtlich der Erstellung preisgünstiger Wohnungen profitieren. Im hinteren Teil der Schürbungertstrasse haben sich die Grundbesitzer mit einer jüngeren Genossenschaft zusammengeschlossen und realisieren eine dichte Überbauung mit Erdgeschossnutzungen, die Platz für Kleingewerbe, Läden und Kindergarten bieten. Die angrenzende Genossenschaft Bruderhof ist von den Plänen beeindruckt und versucht nun, mit der seit längerem anstehenden Sanierung einen Teil der Erdgeschossfläche an eine Kindertagesstätte und an einen kleinen Take-Away zu vermieten und ihre Siedlung damit etwas aufzufrischen. Sie will aber einen Teil ihrer grosszügigen Grünfläche behalten, denn der Spielplatz, der bereits 2010 gebauten Mehrfamilienhäuser im vorderen Teil der Schürbungertstrasse ist unbeliebt.



Wohnsiedlung Schürbungert

Die markante bauliche Verdichtung (Szenario 2) ändert das Gesicht des Quartiers deutlich. Die dreistöckigen Zeilenbauten mit Gartenstadtcharakter sind zugunsten der dichteren Ausnutzung nicht mehr sichtbar. Der FC Unterstrass besitzt nach wie vor eine überquartierliche Ausstrahlung und konnte seine JuniorInnenabteilung dank einem Abkommen mit dem Schulhaus Allenmoos etwas erweitern.

Szenario Teilraum 6 – Wehntalerstrasse Süd: entweder - oder

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Der Teilraum Wehntalerstrasse Süd kann sich in verschiedene Richtungen entwickeln. Mit Szenario 1, das eine weniger starke Verdichtung ermöglicht als Szenario 2, besteht die Chance, die Zahl der vorhandenen Nutzungen zu erhöhen. Damit würde sich die funktionale Diversität erhöhen und den AkteurInnen stärkere nutzerische Aneignungsmöglichkeiten bieten. In Szenario 2 wird eine zusätzliche bauliche Verdichtung über das heutige Mengengerüst der BZO hinaus ermöglicht. Die bisherigen urbanen Qualitäten könnten dadurch eher verringert werden.

Stimmungsbild 2035

„In Szenario 1 entwickelt sich das Quartier Wehntalerstrasse Süd zu einer Ecke der Nischennutzungen und der Subkultur. Bar und Konzertraum in einem besetzten Haus sind besonders beliebt, aber auch ein kleiner, günstiger Musikclub zieht viele nächtliche BesucherInnen an. Hier finden sich auch noch einige Räumlichkeiten für Gemeinschaftsateliers, die ihre Produkte zum Teil im Erdgeschoss ausstellen und verkaufen. Bald soll auch die Autonome Schule hier einen längerfristigen Zwischennutzungsvertrag bekommen.“

Szenario 2: Der bereits vor fünfzehn Jahren einsetzende Trend zu Stockwerkeigentum und Neubauentwicklungen durch Immobiliengesellschaften hat sich deutlich verstärkt. Viele ErbInnen haben ihre Elternhäuser verkauft oder bewohnen eine Etage der merklich voluminöseren Mehrfamilienhäuser. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen finden sich in diesem eher gehobenen Wohnquartier kaum.

Der Tennisplatz bei der Guggachstrasse wurde einer innovativen Genossenschaft im Baurecht abgegeben, die hier eine kleine Siedlung mit innovativen Alterswohnformen realisiert. Einige BewohnerInnen der genossenschaftlichen Siedlungen Buchegg-/Guggachstrasse und der Kolonie Guggach nehmen aktiv an der Entwicklung teil.

Szenario Teilraum 7 – Hofwiesenstrasse Süd: stabil

Entwicklungen bis 2035 / Urbane Qualitäten 2035

Im Teilgebiet Hofwiesenstrasse Süd ist mit stabilen Verhältnissen zu rechnen, da sich hier mehrheitlich Genossenschaften finden und auch das Privateigentum sehr kleinparzelliert ist. Die urbanen Qualitäten werden sich in ihren Ausprägungen kaum ändern. Insbesondere bei Szenario 2 ist im südlichen Teil mit Konflikten zwischen Verdichtungsbestrebungen der EigentümerInnen und dem Denkmalschutz zu rechnen.

Stimmungsbild 2035

„Das Teilgebiet Hofwiesenstrasse Süd verändert sich trotz der verkehrsberuhigten Strasse wenig. Die Baugenossenschaften Vrenelis Gärtli und Waidberg haben ihre grösseren Umbauarbeiten erst vor etwas mehr als zehn Jahren abgeschlossen, weshalb es nicht zu häufigen Wechseln unter der Bewohnerschaft kommt. Eine Genossenschaft an der Hofwiesenstrasse, die ihre Siedlung bereits etwas früher renovierte, kümmert sich aktiv um einzelne publikumsorientierte Nutzungen. Im ehemaligen Quartierladen, der lange ausschliesslich als Gemeinschaftsraum genutzt wurde, bietet seit Kurzem ein veganes Restaurant Mittagsmenüs und an drei Abenden Nachtessen und einmal monatlich einen Kochkurs an. In der übrigen Zeit wird der Raum als Versammlungsort weitergenutzt. Der Flohmarkt findet häufiger statt als früher und freut sich über regen Betrieb.

Die Bewohnerschaft in diesem Quartier besteht weiterhin aus überdurchschnittlich vielen SchweizerInnen. In den renovierten, bzw. sanierten Genossenschaftssiedlungen der 2010er Jahre ziehen die ersten Kinder aus ihrem Elternhaus aus, wodurch sich bereits Konflikte mit den Belegungsvorschriften abzeichnen. Die Genossenschaften bemühen sich momentan um einen erleichterten Wohnungswechsel zwischen den Siedlungen, da sie alle als Wohnort sehr beliebt sind.

4 SWOT-Analyse

4.1 Methodik

Die SWOT-Analyse setzt verschiedene Parameter zueinander in Beziehung und ermöglicht die Identifikation von Stärken (strengths), Schwächen (weaknesses), Chancen (options) und Risiken (threats). Die Fragestellung ist, wie sich die geplanten Infrastrukturmassnahmen und die zwei Szenarien (BZO Stand 2014, BZO Plus) auf den Sozialraum im Gebiet Rosengarten-Buchegg auswirken und welche Chancen, Risiken, Stärken und Schwächen sie beinhalten.

Als Grundlage und gewissermaßen Massstab für die Beurteilung der Auswirkungen dienen städtische Strategien und Ziele, namentlich:

- Strategien 2025 (akt. 2011)
- Programm Wohnen (2012)
- Räumliche Entwicklungsstrategien RES (2010)
- BZO-Teilrevision (2013/14)

Die städtischen Ziele wurden nach Themen sortiert (s. Kap. 4.2). Erwünschte und unerwünschte Entwicklungen in Bezug auf Quartier-/Lebensqualität und Bevölkerungszusammensetzung können auf diese Weise klassifiziert werden.

Anhand der aus der Situationsanalyse gewonnenen Erkenntnisse und aufgrund der SWOT-Analyse können Stossrichtungen möglicher Instrumente und Massnahmen zur Stabilisierung der Stärken (strengths) im Gebiet, zur Dynamisierung zu erwartender Chancen (options), zur Vermeidung identifizierter Schwächen (weaknesses) sowie zur Minimierung absehbbarer Risiken (threats) vor dem Hintergrund der städtischen Leitbilder und Programme formuliert werden. Sie können sich aber auch auf die sieben urbanen Qualitäten beziehen.

4.2 Städtische Leitbilder und Zielsetzungen

Wohnangebot, Wohnbedürfnisse

- vielfältige Wohnstadt, gut durchmischte Bevölkerung → vielfältige Haushaltsformen, wirtschaftliche Möglichkeiten, kulturelle Hintergründe, gesellschaftliche Vielfalt (Strategien 2025, RES, Programm Wohnen)
- Stadt begegnet sozialräumlichen Entmischungstendenzen und gesellschaftlicher Polarisierung mit entsprechender Wohn- und Sozialpolitik. (Strategien 2025)
- Stadt fördert weiterhin Bau von preisgünstigen Wohnungen und sichert Anteil von gemeinnützigen Wohnungen von mind. 25 % (heute 33%). Stadt kauft auch in Zukunft Bauland beziehungsweise Häuser für den kommunalen Wohnungsbau und für die günstige Abgabe an andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. (Strategien 2025, Programm Wohnen)
- Bodenverteuerung als Herausforderung für Ziel von Wohnangeboten für alle sozialen Schichten. (RES)
- hohe Wohn- und Lebensqualität im Spannungsverhältnis zu Nachverdichtung. Zusätzliche Herausforderungen durch wachsende Flächenansprüche. (RES)
- Stadt strebt Gleichgewicht zwischen 24-h-Stadt und Bedürfnissen der Wohnbevölkerung an. (Strategien 2025)
- Einzelnen Orten mit hoher Bedeutung und starker Präsenz im Stadtgefüge fehlt die entsprechende bauliche und gestalterische Ausprägung. Diese verfügen gleichzeitig über ein Potenzial, das besser ausgeschöpft werden sollte (z.B. Bebauung entlang den Verbindungsachsen über den Milchbuck). Milchbuck als wichtige Ausfall/Verbindungsachse städtebaulich ausbilden. (RES)

Öffentlicher Raum, Vernetzung

- Stadt gewährleistet für alle Bevölkerungskreise hohen Sicherheitsstandard und hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. (Strategien 2025)
- Mit der sorgfältigen Gestaltung von öffentlichen Stadträumen in Quartieren und Quartierzentren entstehen neue Nutzungsmöglichkeiten und punktuelle Aufwertungen. Sie tragen damit zur Identitätsbildung der Quartierbevölkerung bei. (RES)
- Unterschiedliche Charakteristiken der Stadtquartiere bleiben eindeutig erkennbar. (Strategien 2025)
- Stadt wird durch grosse Verkehrsachsen zerschnitten. Vernetzung der Stadtteile bedarf besonderer Anstrengung. Bedeutende funktionale Verbindung der Limmattalstadt und Glatttalstadt über den Milchbuck schlägt sich noch nicht im Erscheinungsbild nieder. (RES)

Quartierzentren, Erdgeschossnutzungen

- Stadt setzt sich für attraktive Innenstadt mit höchster Aufenthaltsqualität und vielfältigem Detailhandels- und Gastronomieangebot ein. (Strategien 2025)
- Stadt strebt in Gebieten mit Verdichtungspotenzial gute Versorgung mit Grün- und Freizeiträumen, Schulen, soz. Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten an. (Strategien 2025)
- Ziel: Funktionsfähige Zentrenstruktur, Quartierzentren stärken. Lebendige Quartierzentren sichern kleinteiliges Versorgungsnetz. Detailhandel und soziokulturelle Einrichtungen dienen als Begegnungs- und Identifikationsorte. (RES)
- In Quartierzentren und an Passantenlagen in den Erdgeschossen quartier- und publikumsorientierte Nutzungen sichern und fördern. Dies trägt zu einer guten Quartiersversorgung bei und belebt den öffentlichen Raum. (BZO)

Mobilität, Erschliessung

- Umgestaltung von verkehrsdominierten Strassenräumen zu lebenswerten und vielfältig nutzbaren Stadträumen. (Strategien 2025)
- Angebot und Attraktivität von ÖV, Fuss- und Veloverkehr verbessern. >Höhere Anteile gegenüber MIV schaffen. (Strategien 2025)
- Gestaltung des öffentlichen Raums, so, dass er von allen benutzt werden kann (Behinderte, Betagte, Kinder > Hindernisse und Sicherheitsrisiken reduzieren). (Strategien 2025)
- Massnahmen ergreifen zur Stadtreparatur in hochbelasteten Gebieten von MIV. (Strategien 2025)
- Leitprojekte und -vorhaben: Priorisierung ÖV, Fuss- und Veloverkehr im Strassenraum, ÖV und Langsamverkehr besser mit S-Bahn verknüpfen. (Strategien 2025)
- attraktives ÖV, dichtes Netz an Fuss- und Veloverbindungen, attraktive Quartierzentren, hoher Anteil an autofreien Haushalten, gute Versorgung mit Geschäften und Naherholungsmöglichkeiten. (RES)
- Das Fusswegnetz wird ergänzt und aufgewertet, attraktive und feinmaschige Verbindungen. (RES)
- Förderung des Veloverkehrs: in städtischen Konzepten konsequent und von Beginn an als vollwertige Verkehrsart berücksichtigt. (RES)
- Orte der Ankunft und Orientierung wie Bahnhöfe, Verkehrsknoten wie der Bucheggplatz sind baulich erneuert und bieten eine bessere Orientierung und Signaletik. Zugangs- und Wartebereiche sind attraktiv gestaltet und mit publikumsorientierten Nutzungen ergänzt. (RES)
- Mit Bevölkerung und Wirtschaftswachstum, v.a. im Norden und Westen der Stadt gewinnen schnelle Tangentialverbindungen zunehmend an Bedeutung. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf den Bereich Milchbuck zu legen, wo die Limmattalstadt mit der Glatttalstadt tailenartig in einem räumlich engen Bereich verbunden ist. Mit der weiteren Verlagerungen wichtiger Funktionen in die Glatttalstadt ist die verkehrliche Verknüpfung der beiden Räume funktional leistungsfähig und gleichzeitig städtebaulich überzeugend zu gestalten. (RES)

Gewerbe, Kreativwirtschaft

- Stadt sichert Standorte für Industrie und Gewerbe mittels Zonierung. (Strategien 2025)
- Stadt unterstützt Kreativszene bei Suche nach geeigneten Räumlichkeiten, engagiert sich für Bereitstellung günstiger Räumlichkeiten. (Strategien 2025)
- Stadt unterstützt Bestrebungen, Freiräume und Nischen zu erhalten oder zu schaffen, da sie für künstlerisches Schaffen wichtig sind. (Strategien 2025)

Grün-, Freiräume

- Qualitativ hochstehende bauliche Verdichtung und Sicherung guter Versorgung der Quartiere mit öffentlichen Grün- und Freiräumen. (Strategien 2025)
- Wälder und Uferbereiche pflegen, Attraktivität steigern und Nutzung aktiv steuern. (Strategien 2025)
- Autofreie Stadtplätze und Quarterpärke. (Strategien 2025)
- Bereitstellung von Arealen als temporäre und nutzungsoffene Freiräume. (Strategien 2025)

4.3 Ergebnisse der SWOT-Analyse

4.3.1 Stärken

- [Beide Szenarien:] Durch die Verkehrsentlastung steigt die Aufenthaltsqualität und Sicherheit entlang der Rosengarten-/Bucheggstrasse (Achsenabschnitte B, C, D, E, H) (→UQ: Brauchbarkeit, Aneignung, Interaktion; entspricht städtischen Zielen im Bereich Mobilität, Erschliessung). Ausgenommen davon sind die Portale.
- [Beide Szenarien:] Vernetzung und Verbindung der bisher durch die Strassenachse getrennten Sektoren wird gefördert. Das Quartier wird stärker verknüpft, die Quartierzentrten können gestärkt werden (→UQ: Zentralität, Zugänglichkeit; entspricht städtischen Zielen im Bereich Quartierzentrten, Erdgeschossnutzungen).
- [Beide Szenarien:] Es entsteht eine bessere Wohnqualität (Achsenabschnitte B, C, D, E, H), auch durch den Rückgang von Verkehrslärm und Abgasbelastung.
- [Stärker bei Szenario 2:] Durch die Steigerung der Attraktivität des Gebietes können Impulse für Nachverdichtungen entstehen (→UQ: Adaptierbarkeit; kann städtischen Zielen für Achse Milchbuck entsprechen (s. Wohnangebot, Wohnbedürfnisse)).
- [Beide Szenarien:] Die Verkehrsberuhigung und die Tempo-30-Zone stärken den Langsamverkehr, insbesondere auch den Veloverkehr (Achsenabschnitte B, C, teilweise E, H) (→UQ: Brauchbarkeit; entspricht städtischen Zielen im Bereich Mobilität, Erschliessung).
- [Stärker bei Szenario 2:] Die quartiersinternen Zentrumsfunktionen, wie auch die Zentralität in Bezug auf Zürich City, Zürich West und Oerlikon werden im ganzen Gebiet gesteigert (→UQ: Zentralität; entspricht städtischen Zielen im Bereich Vernetzung und Quartierzentrten, Erdgeschossnutzungen).
- [Stärker bei Szenario 1:] Wo kleinere Parzellen gehäuft vorkommen, dürften allfällige Verdrängungs- und Aufwertungsprozesse nicht auf einmal ablaufen, sondern gestaffelt (→UQ: Diversität; entspricht teilweise städtischen Zielen im Bereich Wohnangebot).

4.3.2 Schwächen

- [Stärker bei Szenario 2:] Voraussichtliche Bodenpreissteigerungen aufgrund zunehmender Attraktivität des Gebiets (ausgenommen Achsenabschnitt A, besonders stark: Streckenabschnitt B, stark: C und E, alle drei Sektoren Wipkingen). Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten ist wahrscheinlich (→UQ: Diversität; widerspricht städtischen Zielen im Bereich Wohnangebot).
- [Beide Szenarien:] Das Portal beim Wipkingerplatz kann eine zukünftige städtebauliche Entwicklung stark einschränken, da die Situation durch den Eingriff „fixiert“ wird und lärmelastet bleibt (→UQ: Adaptierbarkeit; widerspricht städtischen Zielen in Bereichen Wohnbedürfnisse und Öffentlicher Raum).
- [Beide Szenarien:] Bei Portalen: Verschlechterung für den Langsamverkehr, Minderung der Aufenthaltsqualität (→UQ: Brauchbarkeit, Interaktion; widerspricht städtischen Zielen im Bereich Mobilität und Öffentlicher Raum).

4.3.3 Chancen

- [Szenario 2:] Mehr gemeinnütziger Wohnungsbau einforderbar, auch an attraktiver Lage (PBG, Art. 49b). Dies hätte ebenfalls positive Auswirkungen auf die soziale Durchmischung (→UQ: Diversität; entspricht städtischen Zielen im Bereich Wohnangebot).
- [Stärker bei Szenario 2:] Durch die Verkehrsberuhigung und stärkere Kaufkraft der zugezogenen Bevölkerung besteht ein Potential für verstärkte publikumsorientierte Erdgeschossnutzung. Es kann eine Anziehungskraft für neue Betriebe entstehen (besonders Teilgebiete Wipkingen Südost und West, sowie Achsenabschnitte B, D, etwas weniger: H) (→UQ: Diversität, Interaktion; entspricht städtischen Zielen in Bereichen Erdgeschossnutzungen und Gewerbe, Kreativwirtschaft).
- [Beide Szenarien:] Die ÖV-Versorgung könnte wesentlich verbessert werden, indem zusätzliche Haltestellen eingerichtet werden, beispielsweise an der Kreuzung Wibichstrasse/Bucheggstrasse oder Rosengartenstrasse/Bucheggstrasse und auch an der Kreuzung Bucheggstrasse/Wehntalerstrasse. Die jetzt geplanten Haltestellen ergeben keine Vorteile gegenüber der heutigen Situation. Vor allem dort, wo das Gebiet eine starke Steigung aufweist, würde sich ein grosser Komfortsprung ergeben (→UQ: Zentralität; widerspricht städtischen Zielen im Bereich Mobilität, Erschliessung).
- [Stärker bei Szenario 2:] Aufgrund der erhöhten Ausnützung und damit der grösseren EinwohnerInnenzahl die Chance, den Bucheggplatz als Piazza zu gestalten, mit überörtlicher Zentralitätsfunktion (→UQ: Zentralität, Aneignung, Interaktion; entspricht städtischen Zielen in Bereichen Erdgeschossnutzungen und Freiräume).
- [Beide Szenarien:] Allgemein besteht das Potential, neue, identitätsstiftende und verbindende Plätze zu schaffen (Kreuzungen Wibichstrasse/Bucheggstrasse, Rosengartenstrasse/Bucheggstrasse, Wehntalerstrasse/Bucheggstrasse). Auch bei der jetzigen Rosengartenbrücke kann mit dem Abriss ein belebter Ort mit hoher Durchlässigkeit und starker Verknüpfungsfunktion für die Quartiere Wipkingen Südost und Wipkingen West entstehen. Voraussetzung sind publikumsorientierte Nutzungen und/oder Freiräume (→UQ: Zugänglichkeit, Aneignung, Interaktion; entspricht städtischen Zielen in Bereichen Erdgeschossnutzungen und Freiräume).

4.3.4 Risiken

- [Stärker bei Szenario 2:] Abnahme der Bevölkerung trotz Verdichtung durch steigenden Flächenkonsum pro Person, respektive im Verhältnis zur Zunahme der verwendeten Fläche eine geringere Zunahme von Personen, wodurch das eigentliche Verdichtungspotential nicht erreicht wird (→UQ: Interaktion; kann städtischen Zielen im Bereich Grün-, Freiräume widersprechen).
- [Stärker bei Szenario 2:] Durch die Steigerung der Attraktivität des Gebietes kann es zu zunehmender Bodenspekulation kommen, insbesondere durch institutionelle AnlegerInnen (→UQ: Diversität; widerspricht städtischen Zielen im Bereich Wohnangebot).
- [Stärker bei Szenario 2:] Verdrängung von wertschöpfungsarmem, raumintensivem (Nischen-) Gewerbe, Handwerk (insbesondere Wehntalerstrasse Süd). (→UQ: Diversität; widerspricht städtischen Zielen im Bereich Gewerbe, Kreativwirtschaft).
- [Beide Szenarien:] Ersatzneubauten von Privaten führen aufgrund der BZO zu breiteren Gebäudevolumen, die nicht in die herkömmliche Siedlungsstruktur passen (insbesondere Teilgebiete Wipkingen). Die Neubauten schotten sich im Gegensatz zur heutigen offenen Bebauungsstruktur auch vermehrt vom öffentlichen Raum ab. Die Urbane Qualität aus Sicht eines Fussgängers

oder einer Velofahrerin wird dadurch verringert. (→UQ: Brauchbarkeit, Adaptierbarkeit; widerspricht städtischen Zielen im Bereich Öffentlicher Raum).

- [Beide Szenarien:] Die Möglichkeit, die Achse Bucheggplatz-Wipkingerplatz durchgehend befahren zu können birgt die Gefahr, dass Autofahrende diese Strecke statt den Tunnel benutzen. Falls diese Strecke sich auffüllt kann die Option auf verbesserte Verbindungsqualitäten stark eingeschränkt werden. Damit ist auch weiterhin Stau um den Bucheggplatz möglich. (→UQ: Zugänglichkeit, Interaktion; widerspricht städtischen Zielen im Bereich Vernetzung).
- [Beide Szenarien:] Die Velofahrenden profitieren nicht oder zu wenig vom Umbau der Straßen, z.B. Bucheggplatz bleibt eng, eventuell stark verkehrsbelastet und für Velofahrende gefährlich. (→UQ: Zentralität; widerspricht städtischen Zielen im Bereich Langsamverkehr).
- [Beide Szenarien:] Möglicherweise zunehmende Lärmbelastung und Konflikte in Wipkingen Südost infolge Trendquartier und damit verstärkter 24-Stunden-Nutzung. (→UQ: Aneignung, Diversität, Interaktion; kann städtischen Zielen im Bereich Wohnbedürfnisse widersprechen).
- [Stärker bei Szenario 2:] Übernutzung von Erholungsgebieten (Käferberg, Limmat) denkbar. (→UQ: Zugänglichkeit, Aneignung; widerspricht städtischen Zielen im Bereich Grünräume).
- [Beide Szenarien:] Das Portal am Bucheggplatz erschwert oder verunmöglicht eine stärkere Nutzung des Platzes und stellt eine Zäsur im Raum dar (→UQ: Brauchbarkeit, Adaptierbarkeit, Interaktion; kann städtischen Zielen in Bereichen Öffentlicher Raum und Freiräume).

4.3.5 Zusammenfassung

SWOT-Analyse

Stärken	Erhöhte Aufenthaltsqualität Stärkere Vernetzung Anhebung der Wohnqualität Siedlungsentwicklungsentwicklung nach innen Langsamverkehr in Rosengarten-/Bucheggstrasse Stärkung von Zentrumsfunktionen innerhalb der Teilgebiete
Schwächen	Miet- und Bodenpreisseigerungen mit Verdrängung sozial schwacher Bevölkerungsgruppen Portale mit negativen Auswirkungen auf Urbane Qualitäten
Chancen	Erhöhung Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau in Teilgebieten Schaffung preisgünstiger Wohnraum (BZO plus) verstärkte publikumsorientierte Erdgeschossnutzung identitätsstiftende, verbindende Plätze Bucheggplatz als Piazza Verbesserung der öV-Erschliessung durch zwei zusätzliche Haltestellen Verbesserung von Aussenraumqualitäten durch Verdichtung
Risiken	Verdichtungspotenzial nicht erreicht Verdrängung von Nischengewerbe Bodenspekulation Verlust Urbaner Qualität durch Ersatzneubau neuer zusätzlicher Verkehr auf der Achse Rosengarten-Buchegg Belastungen durch 24-Stunden-Nutzung (insbes. Teilgebiet Wipkingen Südost) nicht genügend Platz für Velofahrende, v.a. Wipkingerplatz, Bucheggplatz

Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg
INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Abb. 24 Stärken – Neue Plätze und Vernetzung

(1) M 1:7000 0 50 100 150
Neuer Platz
<--> Vernetzung



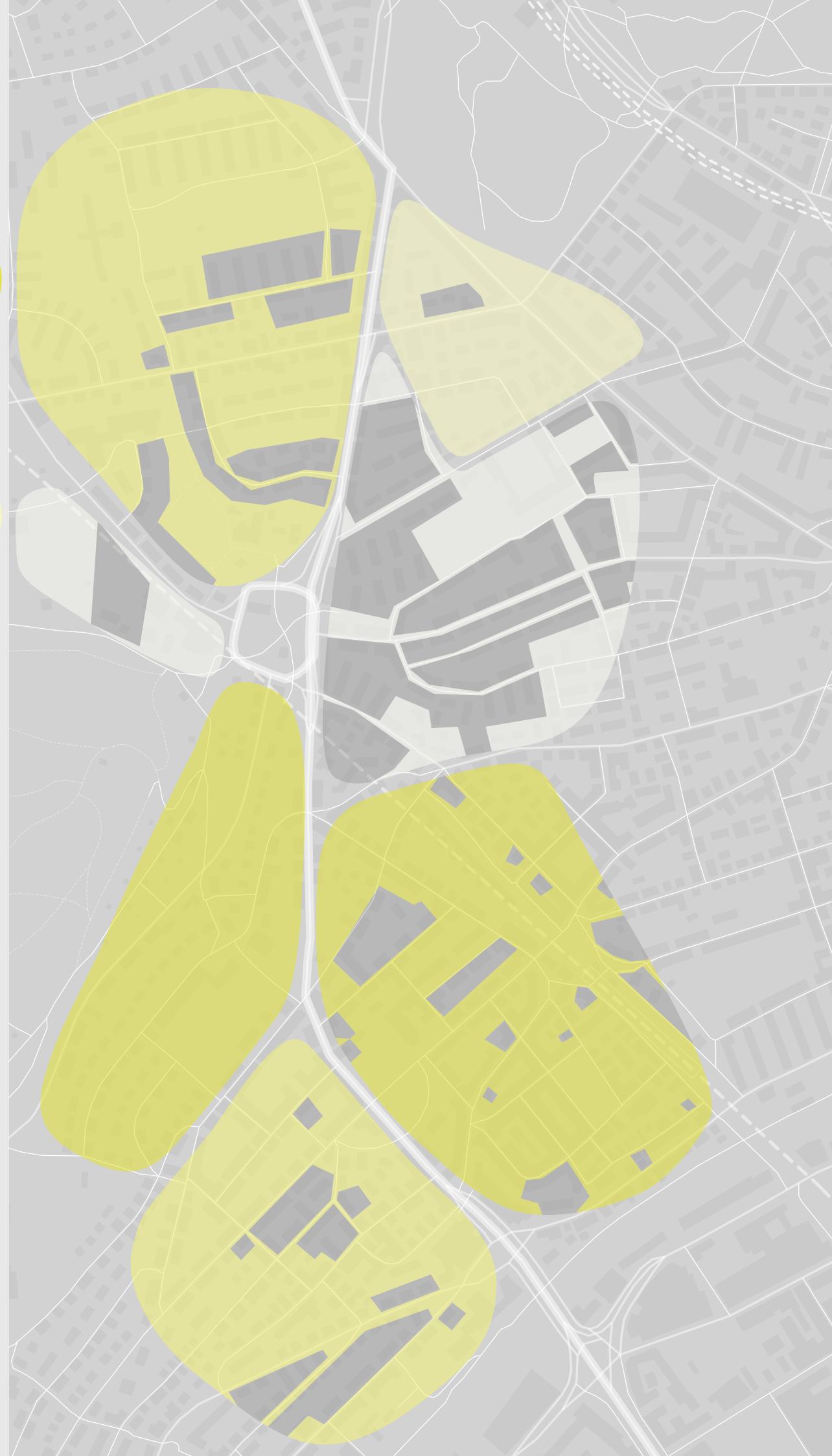
Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Abb. 25 Schwächen – Boden- und Mietpreise: Szenario 1

M 1:7000
0 50 100 150

kein Anstieg
leichter Anstieg
mittlerer Anstieg
starker Anstieg



Sozialräumliche Studie Rosengarten – Buchegg

INURA Zürich Institut GmbH – Dezember 2014

Abb. 26 Schwächen – Boden- und Mietpreise: Szenario 2

M 1:7000
0 50 100 150

kein Anstieg
leichter Anstieg
mittlerer Anstieg
starker Anstieg

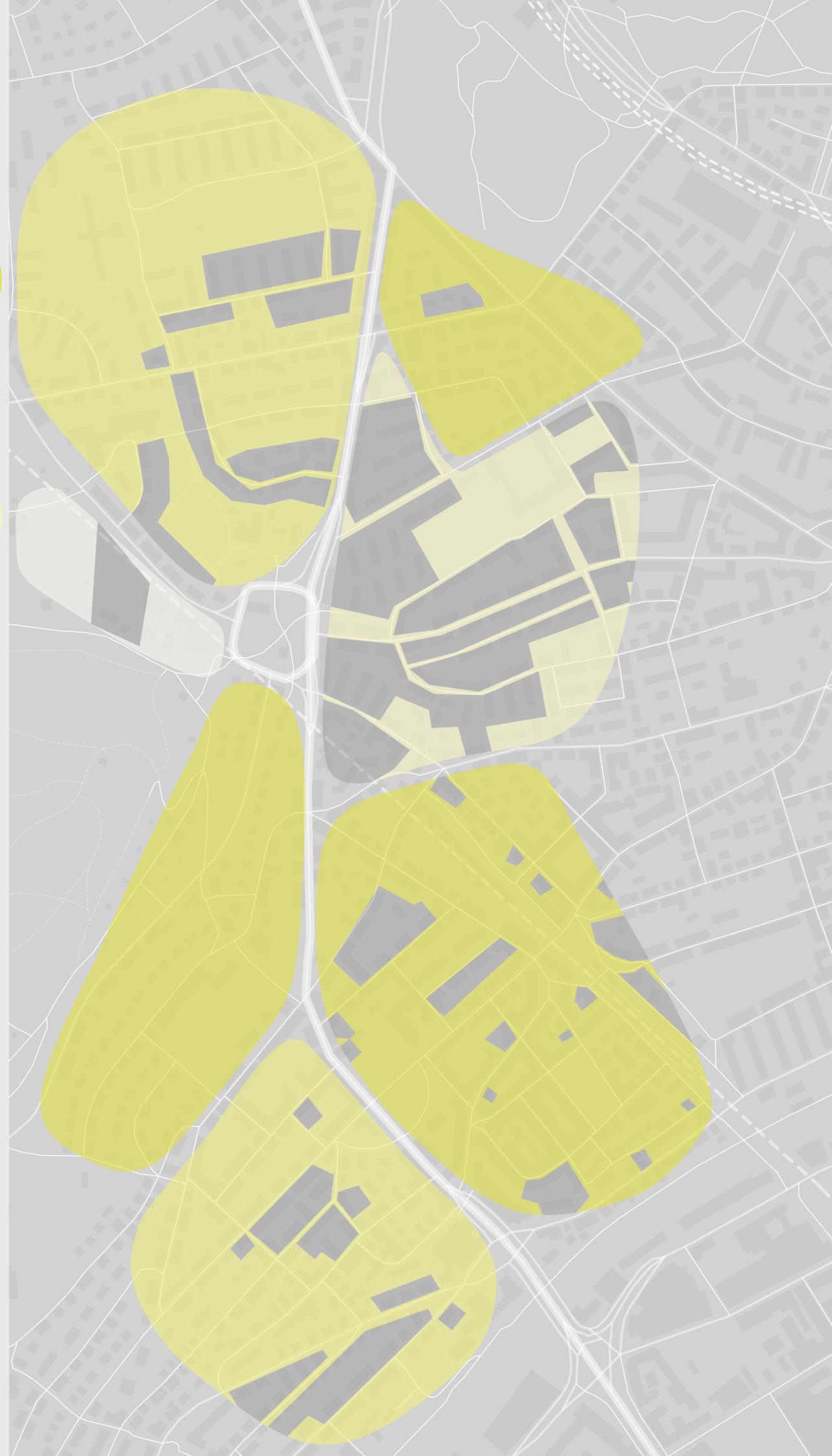


Abb. 27 Schwächen – Verdrängungsprozesse und Portale, Szenario 1

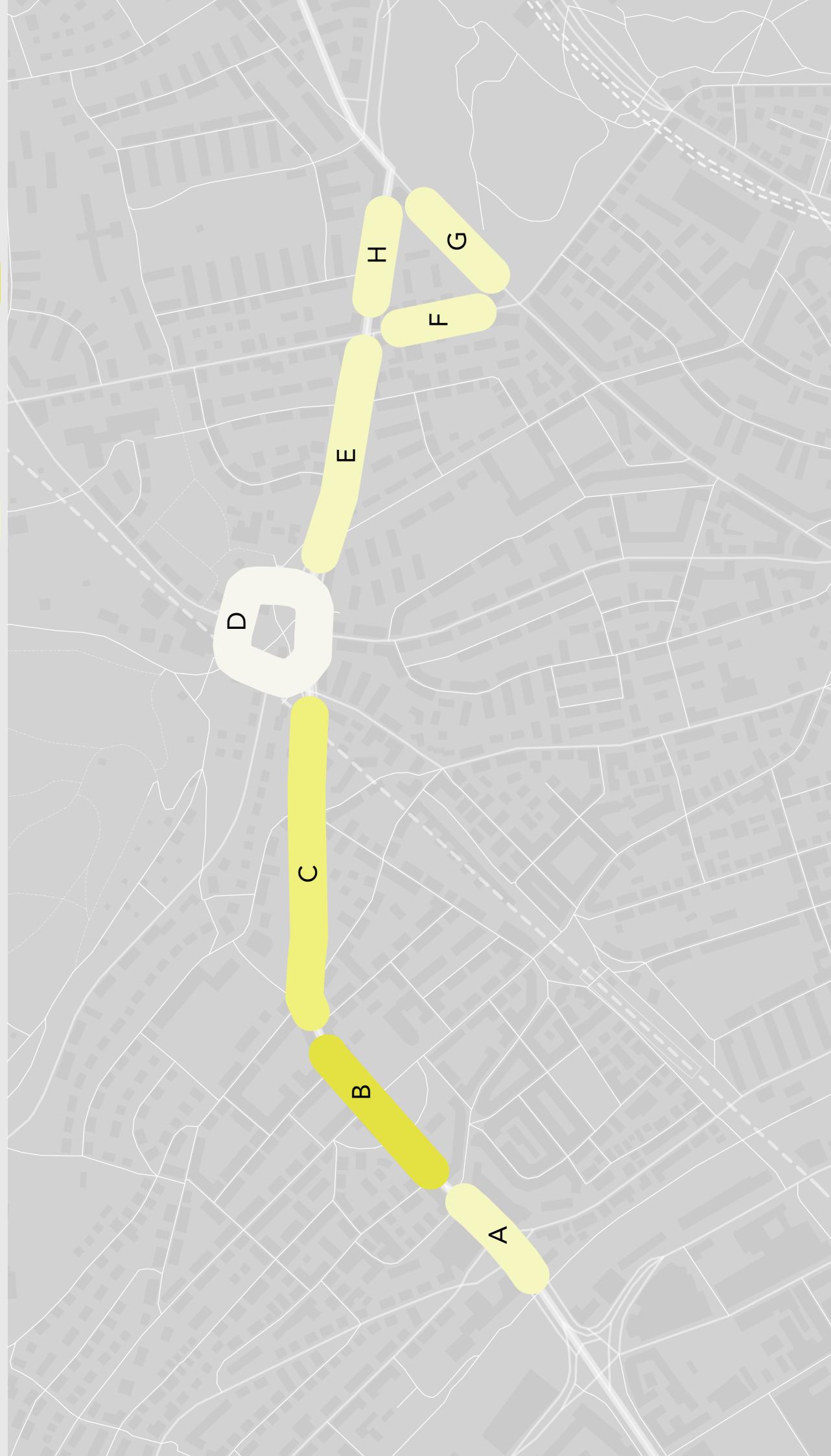
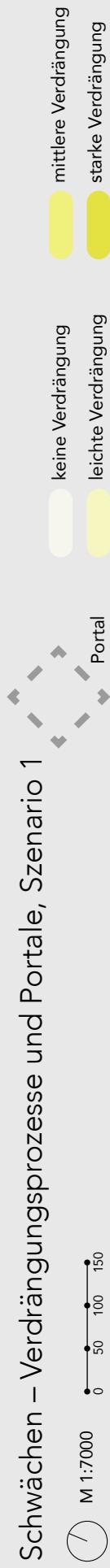


Abb. 28 Schwächen – Verdrängungsprozesse und Portale, Szenario 2

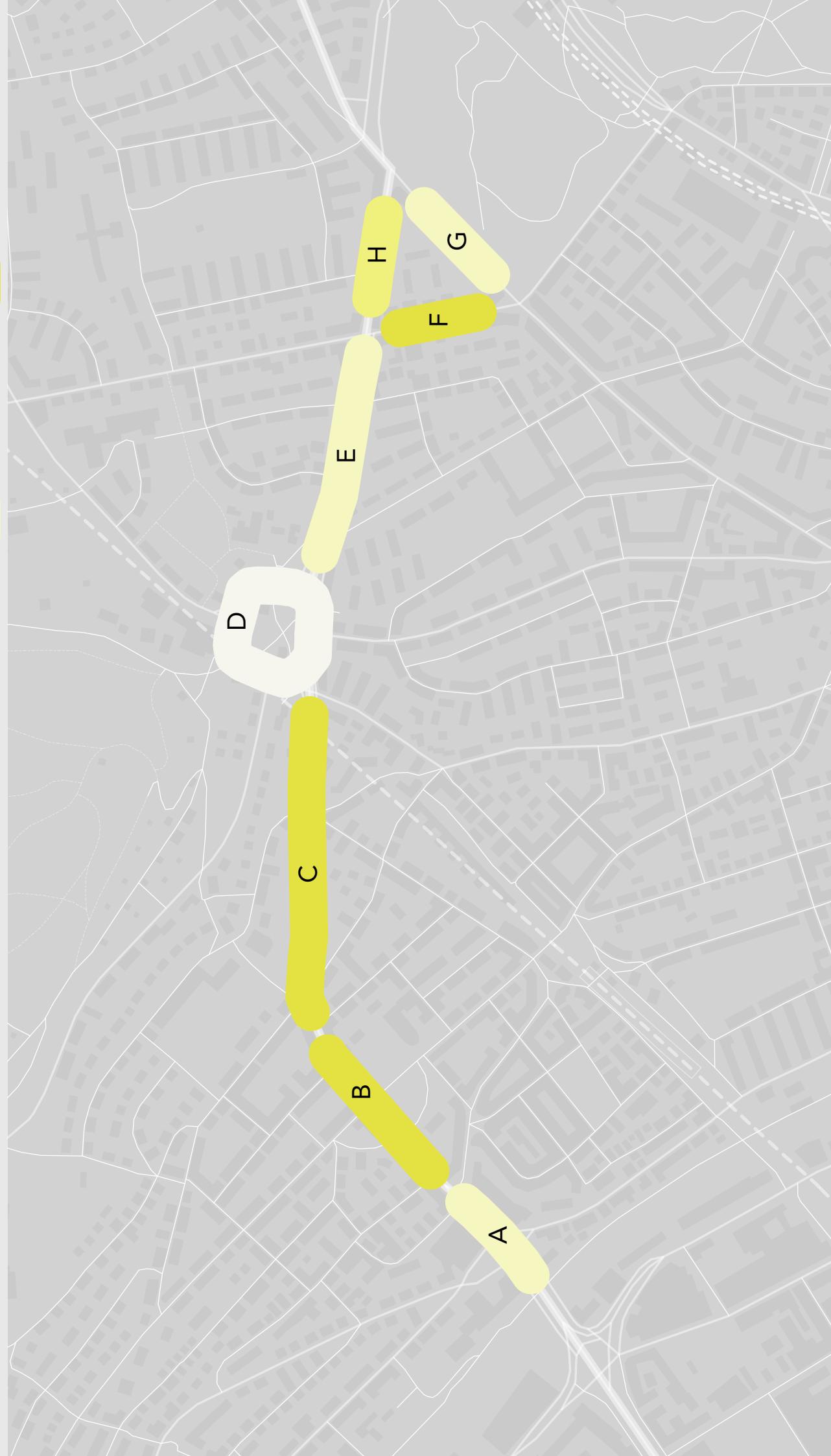
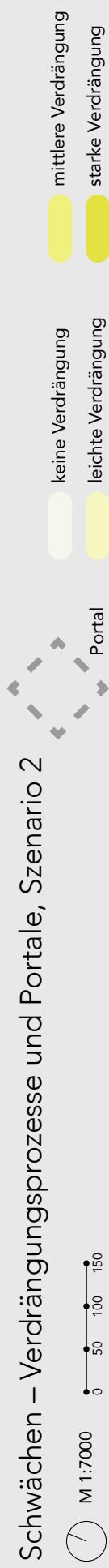


Abb. 29 Chancen – Publikumsorientierte Nutzungen und Quartierqualitäten

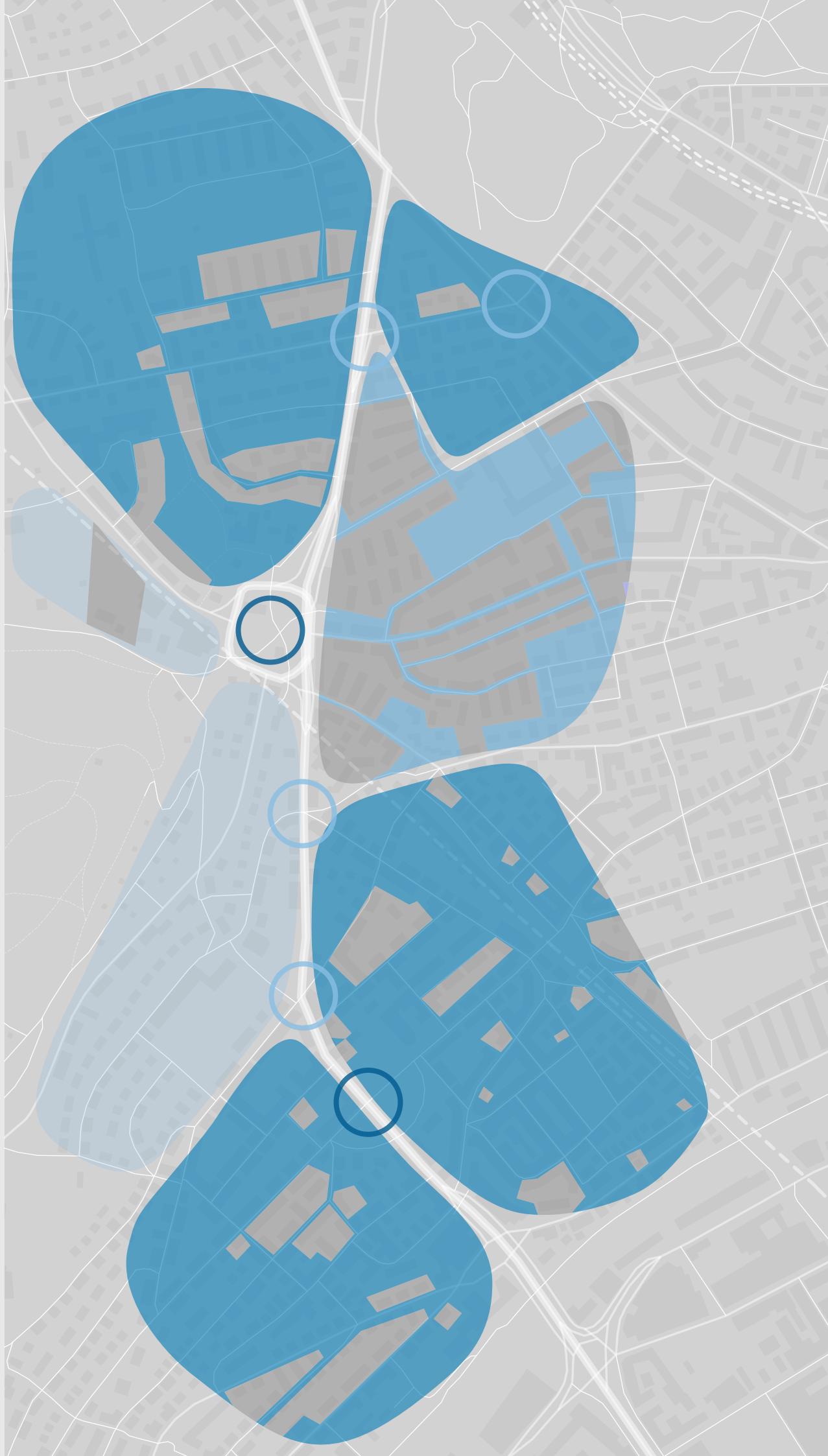
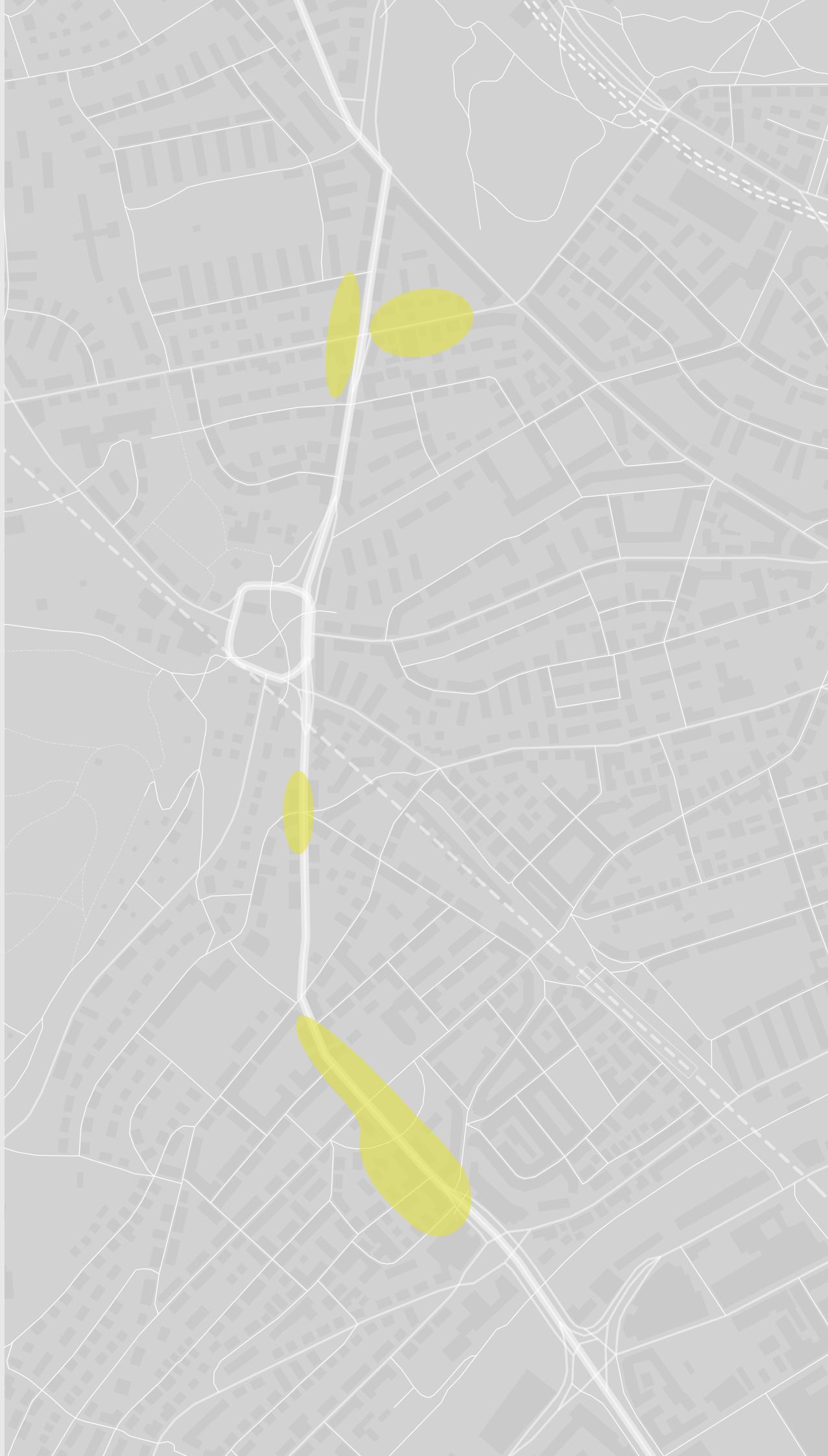


Abb. 30 Risiken – Verdrängung Nischengewerbe

(1) M 1:7000 0 50 100 150



5 Schlussfolgerungen und Handlungsoptionen

Starke Veränderungen

Mit der Verkehrsberuhigung und der neuen Tramlinie werden sich die Situation und die Urbanen Qualitäten entlang der Achse Rosengarten-Buchegg und in den angrenzenden Teilgebieten zum Teil sehr stark verändern. Mit der Beruhigung und dem Rückbau von Rosengarten- und Bucheggstrasse wird das gesamte Gebiet an Attraktivität gewinnen. Urbane Qualitäten wie Zentralität, Diversität, Zugänglichkeit, Aneignung und Interaktion werden in etlichen ihrer Dimensionen zunehmen, in einigen wenigen abnehmen. Die Verbindungen zwischen den Quartieren werden neue Wege im Alltag der Bevölkerung eröffnen. Die neuen Quartierqualitäten wie Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität eröffnen Chancen für neue Entwicklungen in der Brauchbarkeit von Räumen, insbesondere neue Quartierzentralitäten mit publikumsorientierten Funktionen wie Läden, Restaurants und kulturellen Einrichtungen (z.B. Rosengarten-/Nordstrasse, Rosengarten-/Lehenstrasse, Buchegg-/Wibichstrasse, Bucheggplatz, Buchegg-/Wehntalerstrasse).

Ambivalente Entwicklungen

Das ganze Gebiet wird an Zentralität innerhalb Zürichs gewinnen und sich zu einem citynahen Quartier mit hoher Wohnqualität entwickeln. Je attraktiver aber das Gebiet Rosengarten-Buchegg wird, desto grösser wird die Nachfrage sein. Die Tramverbindung nach Zürich West und Zürich Nord wird Bevölkerungsgruppen mit hohen Einkommen anziehen, die in den genannten Gebieten arbeiten und sich Wohneigentum oder hohe Mieten leisten können. Dies bedeutet, dass die Liegenschaftenpreise und Renditeaussichten fast im ganzen Gebiet steigen, entsprechende Investitionen getätigt werden. Dies betrifft sowohl private als auch institutionelle Eigentümer. Stockwerkeigentum wird weiter zunehmen. In Szenario 1 (BZO Stand 2014) bestehen in einem grösseren Teil der Grundstücke Ausnützungsreserven von über 20 %, davon auch in vielen eine solche von über 40 %. Unter der Annahme anhaltender Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Zürich und nach wie vor hoher Kaufkraft der Bevölkerung, werden diese Ausnützungsreserven zunehmend ausgeschöpft.

Wie die Referenzprojekte, vor allem Weststrasse Zürich, zeigen, gehen Gentrifizierungsprozesse schnell voran, sobald die Beruhigung einer Strasse bekannt wird. Aufwertungsmassnahmen von Liegenschaften werden an die Hand genommen, weil die gestiegenen Renditeaussichten Investitionen attraktiver machen. Haushalte oder Personen mit schwächeren finanziellen Möglichkeiten werden verdrängt. Dies gilt insbesondere für die Teilgebiete in Wipkingen, da die Rosengartenstrasse zu einer Quartierstrasse (Tempo 30) abklassiert wird, was die Wohnqualität und Attraktivität des Quartiers stärker erhöht als in den Teilgebieten in Unterstrass, wo Tempo 50 vom Bucheggplatz bis zum Milchbuck geplant ist. Einzig bei den Portalen am Wipkingerplatz ist es vorstellbar, dass Nischennutzungen, die sich auf einzelne ausländische Bevölkerungsgruppen ausrichten, sowie allenfalls Gewerbenischennutzungen im Gebiet Wehntalerstrasse Süd mit wenig Wertschöpfung, überleben.

Bedeutung gemeinnütziger Bauträger

Eine Stärke des Gebiets Rosengarten-Buchegg ist der relativ hohe Anteil an Genossenschaftssiedlungen, die die Sozialstruktur für das Gebiet als Ganzes einigermassen stabil halten können. Die Stadt Zürich kann sich an verschiedenen Stellen im Sinne einer sozialen Nachhaltigkeit einbringen und zusammen mit Genossenschaften den Anteil gemeinnützigen Wohnungsbaus erhöhen. Im Rahmen von Verdichtungen sind auch verschiedene soziale und kulturelle Einrichtungen zu berücksichtigen. Bildungsstätten, kulturelle Einrichtungen, Altersversorgung etc. gehören auch

dazu. Vor dem Hintergrund zunehmender Zentralität des Gebietes Rosengarten-Buchegg und im Sinne einer Belebung der Aussenräume sind auch weniger wertschöpfungsstarke publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in Genossenschaftssiedlungen wünschbar. Für die Wohndurchgangsfunktion in der unteren Rosengartenstrasse ist die Schaffung eines nichtgewinnorientierten Angebots durch eine Stiftung, einen Verein oder die Stadt Zürich anzudenken.

Schlussfolgerungen pro Achsenabschnitt

Achsenabschnitt A: Lärm- und Schadstoffbelastung bleibt; Funktion des Wipkingerplatzes unklar. Typisches „Nischenwohnangebot“ für schlechte und unbeliebte Wohnlagen.

Achsenabschnitt B: Starke Aufwertung. Attraktive Fussgängerverbindung. Zahlreiche neue publikumsorientierte Nutzungen möglich, sowohl für urbane Trendsetters, aber auch für ein älteres, gehobeneres Publikum (z.B. Wibichstrasse). Attraktiv für Studierende, da nah zum Irchel, Hönggerberg und Toni Campus.

Achsenabschnitt C: Ebenfalls Aufwertung aber im Vergleich zu Achsenabschnitt B mit weniger publikumsorientierten Nutzungen, da eher EFH-Wohnquartier; Flankierende Massnahmen gegen Verdrängung der heutigen Bevölkerung, resp. begleiten des Bevölkerungswandels und unterstützen von verdrängter EinwohnerInnen. Stadt Zürich macht sich stark für Mehrwertabschöpfung, ev. extra Quartierplan entwickeln; Versuchsfeld für Kooperative Planung, wie in der BZO 2014 angehacht. Chance für Stadt Zürich in diesem Thema eine Pionierrolle zu ergreifen.

Achsenabschnitt D: Verbindung zum Käferberg bleibt wichtig und muss eventuell ausgebaut werden, da der Druck auf die Grünräume durch die Verdichtung zunehmen wird; Chance, Bucheggplatz als städtischen Platz zu etablieren, der eine Zentrumsfunktion zwischen Zürich Nord und Zürich West übernimmt. Da sehr viele Familien in der Umgebung wohnen, wäre eine entsprechende städtische Einrichtung hier sinnvoll.

Achsenabschnitt E: Aufwertung durch Verkehrsberuhigung; Könnte als attraktive Fussgängerverbindung vom Irchel zum Bucheggplatz/Käferberg neue Bedeutung erhalten. Genossenschaften entlang der Bucheggstrasse sollten zur Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen / Öffnung des EG ermuntert und unterstützt werden. Auch die Kreuzung Wehntaler-/Bucheggstrasse könnte zentralere Funktionen übernehmen (Restaurant, Kultur, soziale Einrichtung). Hat aber keine ÖV-Haltestelle.

Achsenabschnitt F: In den Abschnitten F und H könnten sich weniger wertschöpfungsstarke Betriebe, Kleinunternehmerinnen, Künstlerinnen etablieren. Allenfalls müssten Massnahmen getroffen werden, die dies unterstützen.

Achsenabschnitt G: Zugang zum Irchelpark städtebaulich offen und einladend gestalten, allenfalls Einrichtungen für Studierende oder von Studierenden.

Achsenabschnitt H: Es ist mit etwas weniger Verkehr zu rechnen. Allgemein wird sich die Situation nicht stark verändern.

Gesamte Achse: Vorübergehend entstehende Brachen als Zwischennutzung der Quartierbevölkerung zur Verfügung stellen (ähnlich wie Stadionbrache). Aufzonungen entlang der Achse scheinen sinnvoll, v.a. E, F und H, wo heute geringe Geschosshöhe. Bei der Aufzonung aber auf sozialverträgliche Stadtentwicklung/Bauprojekte achten, die dem städtischen Ziel der Wohnstadt für alle nachkommt.

Zusammenfassung

Insgesamt können mit den geplanten Infrastrukturmassnahmen etliche städtische Ziele verfolgt und umgesetzt werden. Dazu zählen die Erhöhung des Wohnungsangebotes, Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, bauliche und gestalterische Ausprägung von bisherigen und zukünftigen Orten mit hoher Bedeutung im Stadtgefüge, Priorisierung von öffentlichem Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, neue (publikumsorientierte) Nutzungsmöglichkeiten und Identitätsbildung, Sicherung von Gewerbe, Unterstützung von Freiräumen, Nischen und künstlerischem Schaffen sowie die Sicherung der Versorgung mit Grünraum.

Gleichzeitig sind Entwicklungen zu erwarten, die diesen Zielen zuwiderlaufen. Diese sind insbesondere in Verdrängungsmechanismen durch erhöhte Ausnützung sowie Steigerung der Attraktivität des Gebietes Rosengarten-Buchegg und daraus folgenden Boden-/Mietpreisseigerungen in mehreren Teilgebieten auszumachen. Zu den von Verdrängungen bedrohten sozialen Gruppen gehören neben einkommensschwachen Personen und Haushalten auch Nischennutzungen und Gewerbe. Es stellt sich auch die Frage, wie im Projektgebiet kulturelle Einrichtungen und Aktivitäten, die heute fast gänzlich fehlen unter den künftigen Rahmenbedingungen gefördert und entwickelt werden können.

Handlungsoptionen

Es bedarf grösserer Anstrengungen, um die städtischen Leitbilder und Ziele zu erreichen oder zu sichern. Erste Handlungsoptionen als Schlussfolgerung aus der sozialräumlichen Studie Rosengarten-Buchegg werden wie folgt angedacht:

1. Frühzeitige Käufe von Liegenschaften im Gebiet Rosengarten-Buchegg durch die Stadt Zürich, eventuell auch anderen gemeinnütziger Institutionen.
2. Bei Szenario 2 mit zusätzlicher Ausnützung über die heutige BZO hinaus, kommt PBG 49b zur Anwendung, welcher Anteile von preisgünstigem Wohnraum je Neuentwicklung vorsieht. Die Ausgestaltung der Verordnung durch den Regierungsrat und die Bestimmung der Belegungsvorschriften sind aber noch nicht vorgenommen worden. Sie sind im Sinne städtischer Zielsetzungen und Strategien zu definieren.
3. Erdgeschoss- und/oder gewerbliche Nutzungen in Genossenschaften unterstützen und einfördern, ebenso bei Privaten mittels Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften.
4. Zur Stabilisierung der Bevölkerungsdurchmischung sind Genossenschaften, die Land im Baurecht von der Stadt Zürich haben, anzuhalten eine entsprechende Anzahl subventionierter Wohnungen anzubieten.
5. Feinmaschiges Erschliessungsnetz bei Bevölkerungszunahme prüfen, insbesondere zusätzliche Tramhaltestellen und Ausbau Velowege.
6. Unterbrechungen in der Verbindung, also keine direkte Verbindung vom Wipkinger- zum Bucheggplatz für den Autoverkehr, da diese zu attraktiv als Alternative zum Tunnel sein könnte. Dadurch würden die neuen Vernetzungen zwischen den Quartieren nicht in gewünschter Art und Weise zum Tragen kommen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Angélil, Marc et al. (2013): Urbane Potenziale und Strategien in metropolitanen Territorien. Am Beispiel des Metropolitanraums Zürich. Schlussbericht NFP 65, ETH Zürich.

Gasser, Benno (2014): Zürich kann nur noch auf bebautem Grund wachsen. *Tages-Anzeiger*, 30.10.2014, 13.

Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt (2014a): Ausländische Bevölkerung nach Heimat und Wohnviertel. Tabelle. <http://www.statistik-bs.ch/tabellen/t01/1/t01.1.23.xls>

Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt (2014b): Gebäude- und Wohnungsbau. Tabelle.

<http://www.statistik-bs.ch/tabellen/t09/3/t09.3.01.xls>

Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt (2014c): Leere Wohnungen nach Wohnvierteln. Tabelle.

<http://www.statistik-bs.ch/tabellen/t09/4/t09.4.03-14.xls>

Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt (2013): Steuerstatistik Basel-Stadt. Aktualisierung 2013.

Kanton Basel-Stadt, Statistisches Amt (2010): Steuerstatistik Basel-Stadt (=Stadt und Region, Heft 4)

Kanton Basel-Stadt, Tiefbauamt (2007): Nordtangente. Info 24. Broschüre.

Kanton Basel-Stadt, Tiefbauamt (2009): Nordtangente-Bilanz: Mehr Lebensqualität in Basel-Nord. Medienmitteilungen 22.01.2009. <http://www.medienmitteilungen.bs.ch/showmm.htm?url=2009-01-22-bd-001.htm>

Kanton Basel-Stadt, Stadtentwicklung Basel Nord (2007): Projekte und Perspektiven für Basel Nord.

Kosow, Hannah und Robert Gassner (2008): Methoden der Zukunfts- und Szenarioanalyse, Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung, Berlin.

Schneider-Sliwa, Rita, Claudia Saalfrank, Ramon Gonzalez, Esther Gloor, Christine Griebel, und Nadezhda Sliwa (2013): Internationale Fachkräfte in Basel - Integration und Image von Basel. Basler Stadt- und Regionalforschung, Band 37.

Schürch, Barbara, Alma Sartoris und Matthias Drilling (2007): Basel: St. Johann. Quartierprofil. NFP 54. Fachhochschule Nordwestschweiz, Institut Sozialplanung und Stadtentwicklung.

Stadt und Kanton Zürich (2013): Gesamtstudie. Rosengartentram und Waidhaldetunnel. Synthesebericht, 12. Sept. 2013. Ein gemeinsames Projekt von Stadt und Kanton Zürich.

Stadt Zürich, Amt für Städtebau (2014): Rosengarten/Buchegg: rev. BZO und Besitzverhältnisse. Internes Papier.

Stadt Zürich, Amt für Städtebau (2014): Räumlich-funktionales Zielbild Achse Rosengarten- / Bucheggstrasse. Programm für die Testplanung. Internes Papier.

Stadt Zürich, Schulamt (2014): Schulraumkonzept Waidberg.

Stadt Zürich, Stadtentwicklung Stadt Zürich (2014): Sozialraummonitoring 2014. Entwurf
16.10.2014.

Stadt Zürich, Amt für Städtebau (2013): Erweiterte Ortsbildstudie Milchbuck, Zürich.

Stadt Zürich, Amt für Städtebau (2013): Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich – Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV. Stadt Zürich.

Stadt Zürich, Stadtentwicklung Stadt Zürich (2013): Raum Rosengartenstrasse – Facts & Figures.
Internes Papier.

Stadt Zürich, Stadtrat von Zürich (2012): Programm Wohnen.

Stadt Zürich, Stadtrat von Zürich (2011): Strategien Zürich 2025 – Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung der Stadt Zürich.

Stadt Zürich (2011): Gemeindeordnung der Stadt Zürich.

Stadt Zürich, Amt für Städtebau (2010): RES – Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich. Stadt Zürich.

Stadt Zürich, Stadtentwicklung Stadt Zürich (2008): Fast vier Jahrzehnte als Durchgangsachse haben die Weststrasse geprägt. In: Stadtentwicklung Stadt Zürich et al. (Hg.): Weststrasse im Wandel, 4-8. http://sozialearbeit.zhaw.ch/fileadmin/user_upload/soziale_arbeit/Forschung/Forschungsberichte/Gemeinwesenentwicklung/Weststrasse_im_Wandel_def.pdf

Tagesanzeiger.ch (2010): Die Schattenseiten der beruhigten Weststrasse. 3.8.2010, <http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Die-Schattenseiten-der-beruhigten-Weststrasse/story/30311087>.

TagesWoche (2013a): Ein Quartier wartet auf seine Belebung. 10.01.2013.

http://www.tageswoche.ch/de/2013_02/basel/497956/ein-quartier-wartet-auf-seine-belebung.htm

TagesWoche (2013b): Elsässerstrasse wird chic. 24.07.2013.

<http://www.tageswoche.ch/de/blogs/ausdenquartieren/563049/elsaesserstrasse-wird-chic.htm>

TagesWoche (2012): Wo Bünzli und Hipster sich gute Nacht sagen. 31.08.2012.

http://www.tageswoche.ch/de/2012_35/basel/453465/wo-buenzli-und-hipster-sich-gute-nacht-sagen.htm

Film-/Tondokumente:

Schweizer Fernsehen SRF, Schweiz Aktuell vom 9. Feb. 2011: Kündigungswelle an der Weststrasse,
<https://www.youtube.com/watch?v=u4NOhJci0q8>

Anhang 1

Urbane Qualitäten

Das Instrument des Urbanen Profils wurde im Rahmen des Nationalfondsprogramms 65 (NFP 65) «Neue urbane Qualitäten» im Teilprojekt «Urbane Potentiale und Strategien in metropolitanen Territorien – am Beispiel des Metropolitanraums Zürich» am Departement Architektur der ETH Zürich von 2011 bis 2014 entwickelt. In der vorliegenden Studie wird dieses Instrument, an deren Entwicklung Philipp Klaus, Rahel Nüssli und Caroline Ting beteiligt waren, erstmals in einem ausseruniversitären Projekt angewendet.

Im genannten Projekt des NFP 65 haben fünf Lehrstühle aus den Bereichen Soziologie, Städtebau und Landschaftsarchitektur über drei Jahre drei Fallstudien untersucht und in einem gemeinsamen, heuristischen Forschungsprozess über drei Jahre analysiert.

Zentralität

bedeutet, dass eine Situation für viele Nutzer signifikant ist. Je mehr Menschen diese Lokalität in ihrer Lebenswelt brauchen, desto zentraler ist der Ort.

Aspekte von Zentralität

Logistische Zentralität bezeichnet die spezifische Lage in lokalen und überlokalen Erschliessungs- und Mobilitätsnetzwerken (Vernetzung, Topologie, Knotenfunktionen, Umsteigebeziehungen, Güteklassen, Fahrzeiten etc.)

Funktionale Zentralität bezeichnet die angemessene Präsenz von Funktionen, Nutzungen, Angeboten und Aktivitäten an einem Ort. Dabei kann zwischen zentralen und dezentralen Funktionen und Nutzungen unterschieden werden.

Alltagszentralität umschreibt Lage und Bedeutung eines Ortes in den alltäglichen Netzwerken verschiedener Akteursgruppen.

Symbolische Zentralität bezeichnet die Bedeutung eines Ortes für die individuelle oder kollektive Identifikation.

Strategien zur Förderung von Zentralität

Relationalität und Multiskalarität

- Zentralitäten hierarchisieren (lokal/regional – zentral/peripher)
- Zentralitäten differenzieren
- Bündelung verschiedener raum- und zeitspezifischen Nutzungsnetzwerke und –radian
- Zentralitäten auf das Netzwerk verschiedener öffentlicher Räume abstimmen

Externalitäten und Nachbarschaften

- Indirekte Effekte von Verkehrsinfrastrukturen auf den Stadtumbau antizipieren
- Förderung von (regional) kollektiven nichtbebauten Zentralitätsformen (regionale Parks, Allmenden...)

- Quartiersrelevante Zentralitäten stärker an lokaler Nachfrage orientieren
- Benachbarte Quartiere in die Planung von Zentralitäten miteinbeziehen

Zugänglichkeit

bedeutet, dass eine Situation für verschiedene Nutzerinnen und Nutzungen räumlich und zeitlich offen steht.

Aspekte von Zugänglichkeit

Die **Porosität** ist abhängig von Lage und Erreichbarkeit sowie der Position und Ausgestaltung der Zugänge eines Raumes. Ein öffentlich zugänglicher Raum muss als solcher sichtbar und erkennbar sein.

Die **Aufenthaltsberechtigung** bezeichnet die räumlichen und zeitlichen Zutritts- oder Ausschlusskriterien, welche die Benutzung eines Ortes oder eines Raumes regeln. Dies beinhaltet das Recht auf physische Präsenz sowie das Recht auf freies Verhalten und die Nutzung von Raum (Regeldichte).

Strategien zur Förderung von Zugänglichkeit

Kontinuität und Verknüpfung

- Netzwerke zwischen verschiedenen Typologien öffentlicher Räume etablieren
- Rändern, Grenzen und Übergänge als städtebauliche Scharniere für umliegende Quartiere gestalten
- Infrastrukturen als öffentliche Räume gestalten
- Öffentliches Verkehrsnetz mit relevanten öffentlichen Räumen verknüpfen

Regulierung und Programmierung

- Minimierung von Vorschriften betreffend Nutzung und Zutritt anstreben
- Öffentliche Räume als Räume für verschiedene Interessen, Nutzungen und Nutzergruppen konzipieren
- Nutzungen und Angebote an Mobilitätsknoten konzentrieren
- Private von öffentlichen, lärmintensiven Nutzungen trennen, zum Schutz des öffentlichen Raums

Brauchbarkeit

bedeutet, dass eine Situation den Anforderungen für verschiedene an dieser Lokalität vorzufindenden Nutzerinnen und Nutzungen gerecht wird.

Aspekte von Brauchbarkeit

Mehrfachnutzbarkeit bezeichnet die Brauchbarkeit von Räumen oder städtebaulichen Elementen für unterschiedliche Zwecke.

Kontextualität bezeichnet die Bezugnahme städtebaulicher Elemente auf ihren unmittelbaren Kontext.

Strategien zur Förderung von Brauchbarkeit

Nutzer und Praktiken

- Städtebauliche Form und Gestaltung aus den Nutzungen und Nutzer mitbegründen
- Nutzungsoffenheit städtebaulicher Elemente ermöglichen
- Anpassungsfähigkeit und Veränderbarkeit von städtebaulichen Elementen ermöglichen

Komplexität und Widerspruch

- Mehrere und widersprüchliche Nutzungen ermöglichen
- Städtebauliche Elemente für verschiedene Nutzungsanforderungen gestalten
- Symbolische Offenheit (Mehrfachcodierung) der städtebaulichen Elemente konzipieren

Adaptierbarkeit

bedeutet, dass sich eine Situation den sich verändernden Anforderungen für verschiedene Nutzer und Nutzungen möglichst flexibel anpassen lässt.

Aspekte von Adaptierbarkeit

Umnutzbarkeit bezeichnet die Anpassung städtebaulicher Elemente an unterschiedliche Funktionen, Programme, Nutzungen und Bedürfnisse.

Umbaubarkeit definiert die Umbaubarkeit und Reversibilität städtebaulicher Elemente und Strukturen.

Umdeutbarkeit bezeichnet die mögliche Veränderung der Bedeutung von Räumen oder Orten in Bezug auf unterschiedliche Nutzergruppen.

Strategien zur Förderung von Adaptierbarkeit

Framework und Transformation

- Potentielle zukünftige Anforderungen durch Veränderungen der Raumpraktiken antizipieren
- Zukunft als nicht komplett steuerbare Transformationsprozesse konzeptualisieren
- Robuste und anpassungsfähige städtebauliche Elemente und Räume gestalten
- Umdeutbarkeit, Umbaubarkeit und Umnutzbarkeit der urbanen Räume ermöglichen

Manipulierbarkeit und Reversibilität

- Nutzungsoffenheit urbaner Elemente und öffentlicher Räume ermöglichen
- Freie Gestaltbarkeit öffentlicher Räume ermöglichen
- Gestalterische, konstruktive und bautechnologische Überdeterminierung vermeiden
- Hohe Nutzungsflexibilität von Räumen und Gebäuden anbieten

Aneignung

bedeutet, dass unterschiedliche Nutzerinnen und soziale Milieus eine Situation durch ihre Praktiken aktiv beanspruchen und auf ihre spezifischen Bedürfnisse beziehen können.

Aspekte von Aneignung

Nutzerische Aneignung bezeichnet die Inanspruchnahme und/oder Modifikation eines Raumes oder eines baulichen Elementes durch einen spezifischen Nutzer oder eine Nutzergruppe.

Mehrfachcodierung bezeichnet die Veränderung der Bedeutung von Räumen oder Orten in Bezug auf unterschiedliche Nutzerinnen oder Nutzergruppen.

Identifikation bezeichnet das Zugehörigkeitsgefühl unterschiedlicher Menschen zu einem bestimmten Ort.

Strategien zur Förderung von Aneignung

Spuren und Identifikationsprozesse

- Die gegenseitige Strukturierung des physischen Raums und sozialer Prozesse antizipieren
- Hermetische und „antiseptische“ Stadträume vermeiden
- Austauschprozesse zwischen Nutzern als Identifikationsprozesse fördern und räumlich gestalten
- Identifikationspotentiale durch offene Transformationsprozesse schaffen

Spielräume und Inklusion

- Symbolische Überdeterminiertheit verhindern und Mehrfachlesbarkeit der städtebaulichen Elemente und Räume ermöglichen
- Zwischennutzungen fördern und ermöglichen
- Handlungs- und Nutzungsfreiheit unterschiedlicher Akteure oder Akteursgruppen fördern

Diversität

bedeutet, dass unterschiedliche Nutzungen, Nutzer, Milieus und räumliche Ausprägungen in einer Situation präsent sind.

Aspekte von Diversität

Soziale Diversität bezeichnet die Vielfalt und Durchmischung unterschiedlicher Milieus, Kulturen und Menschen.

Funktionale Diversität bezeichnet die Vielfalt und Überlagerung verschiedener Funktionen, Nutzungen und Programme.

Baulich-räumliche Diversität steht für die Vielfalt und das Nebeneinander unterschiedlicher städtebaulicher und architektonischer Strukturen, Typen und Elemente.

Eigentums-und Investitionsdiversität steht für die Vielfalt von Eigentumsstrukturen und Investitionsmodellen. Dies ist oft Grundlage für soziale, funktionale und baulich-räumliche Diversität.

Strategien zur Förderung von Diversität

Mischung und Segregation

- Übergänge, Kontaktflächen und Schnittstellen als Räume des Aufeinandertreffens verschiedener Nutzergruppen, Milieus und Lebensstile schaffen.
- Nachfrage nach differenten Lebensräumen, Raumdimensionen und Raumtypen antizipieren und spezifische Räume für unterschiedliche Nutzungs- und Nutzertypen anbieten.
- Unkonventionelle soziale Konstellationen stützen und keine stereotypen sozialen Milieus durch stadträumliche Clichées zu erreichen versuchen.

Körnung und Strukturen

- Nebeneinander unterschiedlicher Urbanitäts- und Investitionstypen fördern.
- Redundante und engmaschige Infrastrukturen gezielt anvisieren.
- Räume der Kommunalisierung und Räume der Privatisierung ermöglichen und Schwellenräume differenziert gestalten

Interaktion

bedeutet, dass unterschiedliche Nutzer in und in Bezug zu einer räumlichen Situation wechselseitig aufeinander einwirken und sich produktiv beeinflussen.

Aspekte von Interaktion

Soziale Dichte (Personendichte) bezeichnet die quantitative Menge von Menschen (Einwohner und Beschäftigte an einem Ort).

Interaktionsintensität ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen den Menschen und ihren Interaktionen und dem dafür zur Verfügung stehenden Raum (Massstäblichkeit).

Interaktionsgüte bezeichnet die Art und Weise, wie interagiert wird. Diese ist nicht quantitativ messbar, jedoch von hoher Relevanz. In ihr gründet die urbane Kultur des produktiven Umgangs mit Fremdem, Neuem und Differentem.

Strategien zur Förderung von Interaktion

Schnittstellen und Dramaturgien

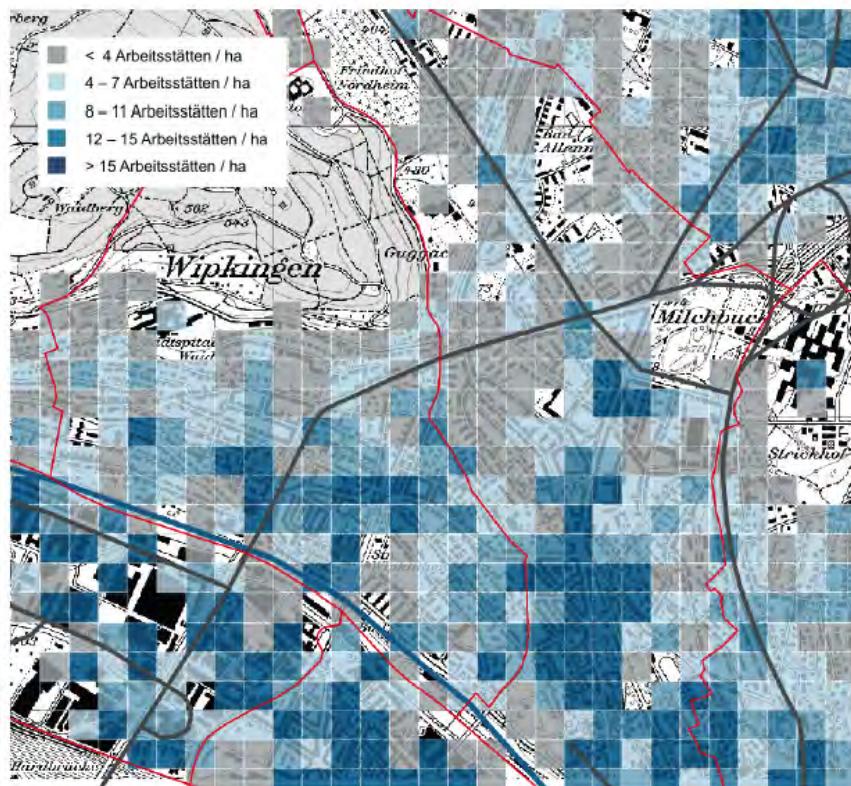
- Räume mit verschiedenen sozialen Dichten und zeitlichen Intensitäten gestalten.
- Angemessene Massstäblichkeit zwischen Infrastruktur, sozialer Dichte und der Dimensionierung und Gestaltung von urbanen Räumen schaffen.
- Materialität und Dimensionierung von Stadträumen als wichtige Einflussgrößen auf Aufenthaltsqualität und Interaktionsprozesse verstehen.

Komplementarität und Innovation

- Experimentelle, differente und alternative urbane Konzepte, Lebensgefühle und Nutzungen im Sinne möglicher Zukunftsstrategien zulassen und fördern
- Komplementäre Nutzungskonzepte entwickeln
- Nischen für Ökonomien geringer Produktivität erhalten

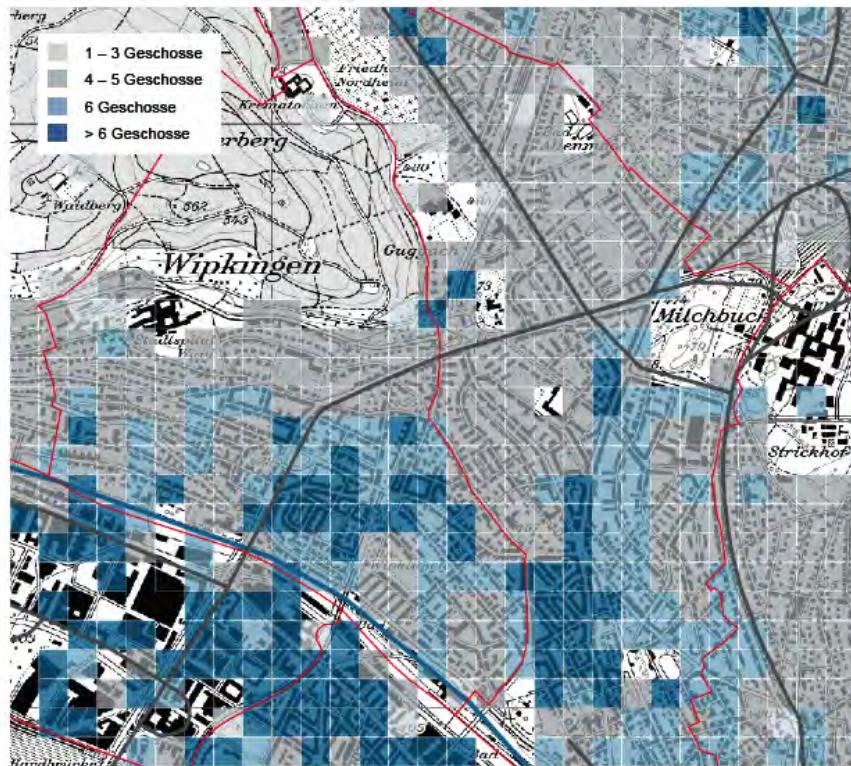
Anhang 2: Weitere statistische Auswertungen

A2, Abbildung 1: Anzahl Arbeitsstätten pro Hektare



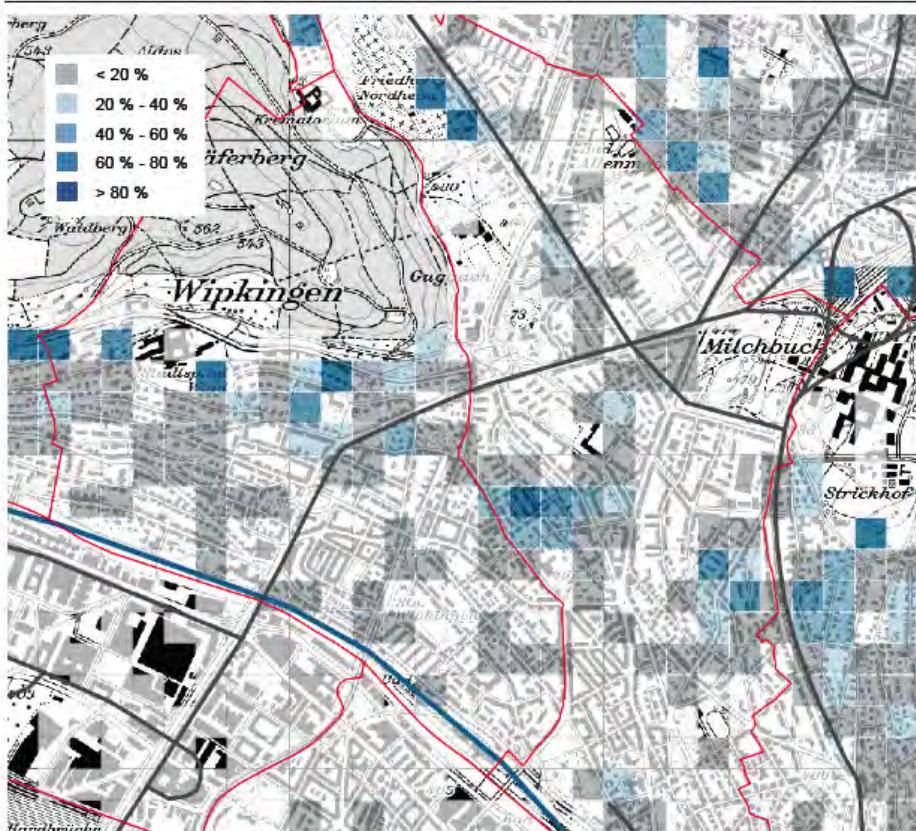
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

A2, Abbildung 2: Dominante Anzahl Geschosse



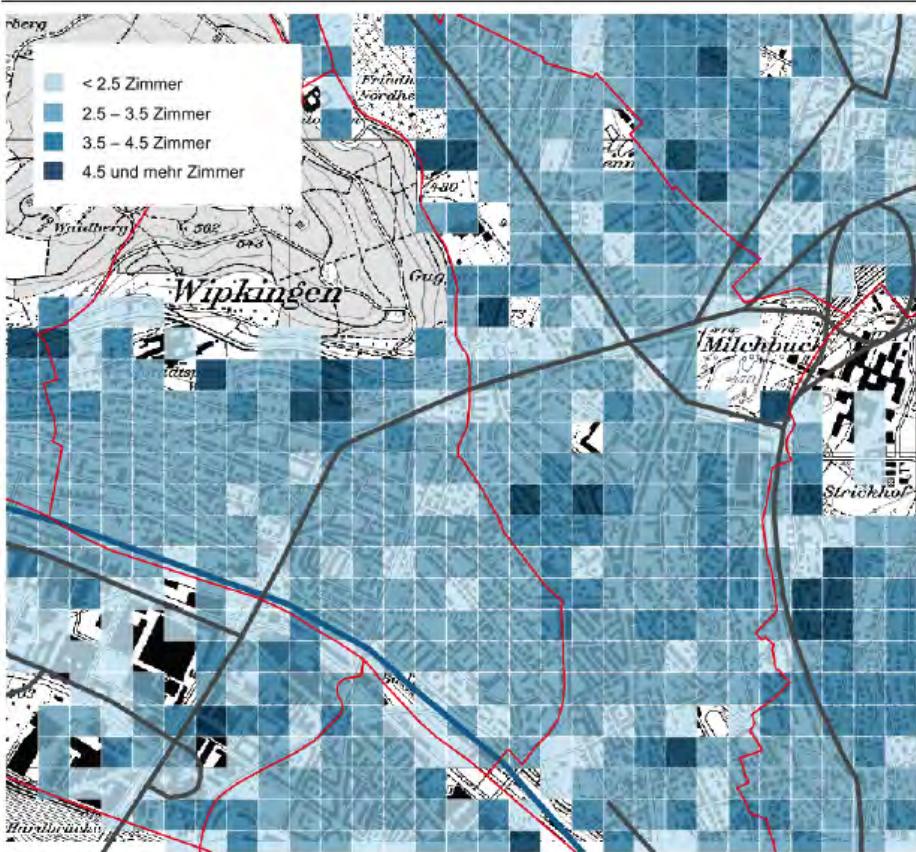
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

A2, Abbildung 3: Anteil Einfamilienhäuser am Gesamtgebäudebestand



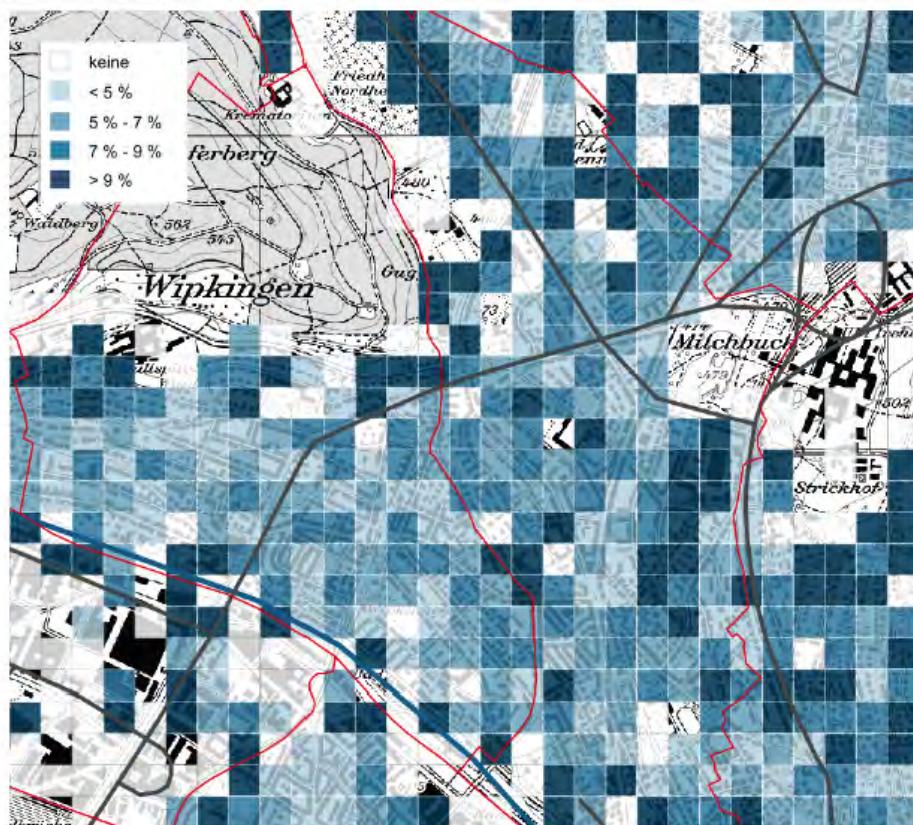
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

A2, Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnungsgröße (Zimmer) pro Hektare



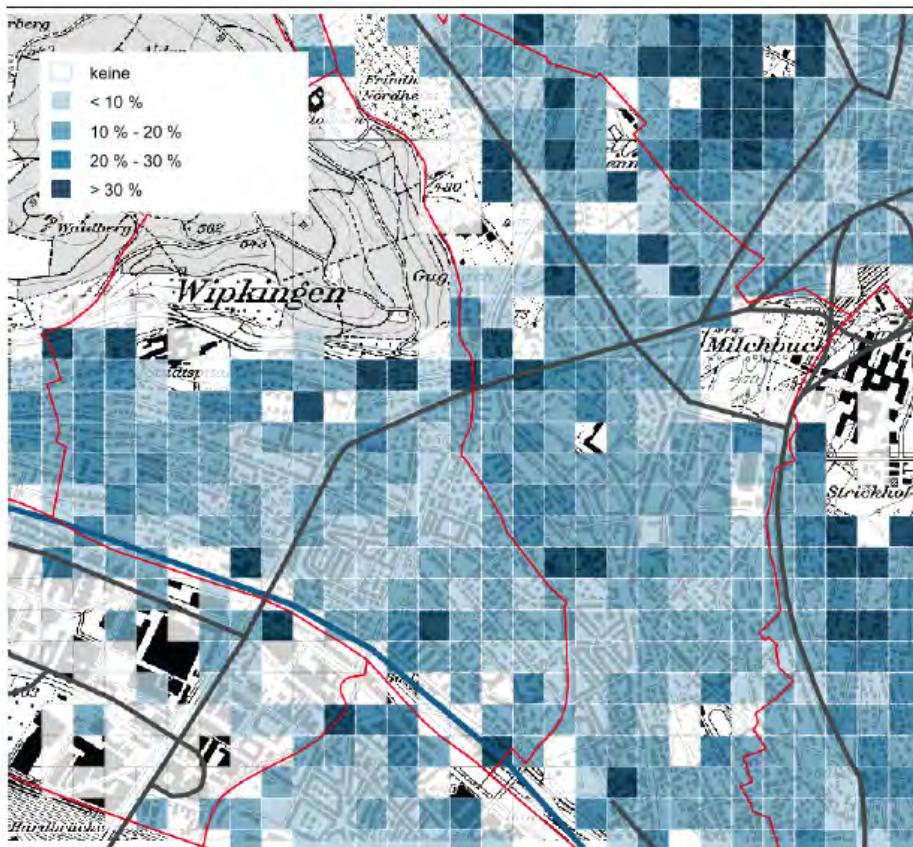
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

A2, Abbildung 5: Anteil der Kleinkinder (0 bis 4 Jahre) an der Gesamtbevölkerung



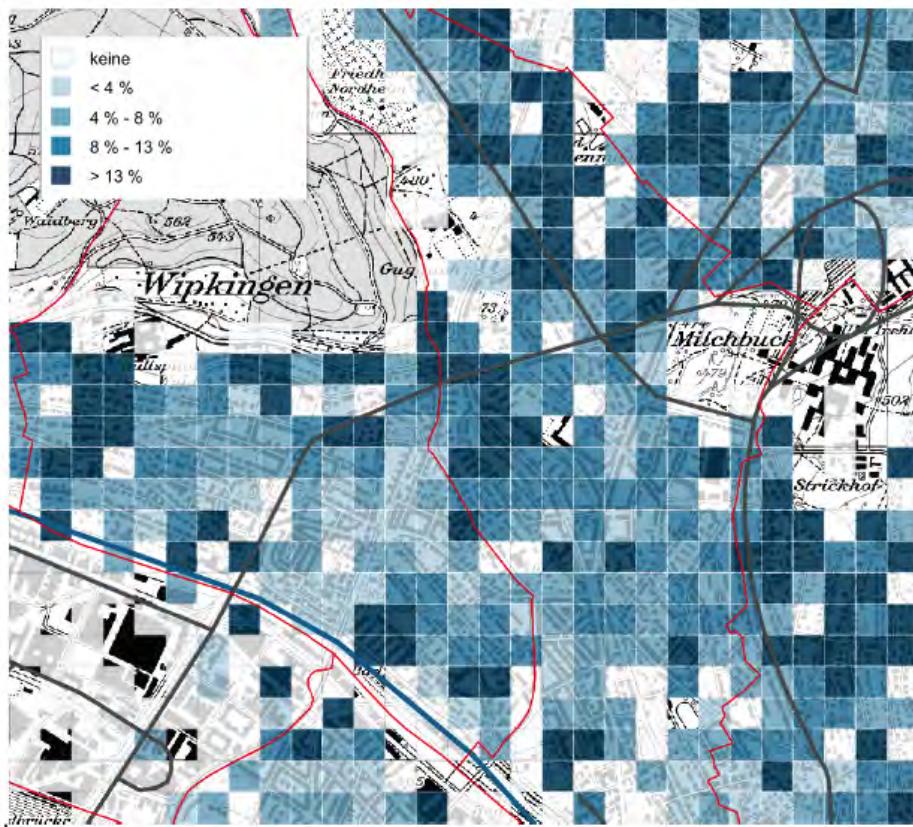
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

A2, Abbildung 6: Anteil der Altersgruppe 65 bis 79 Jahre an der Gesamtbevölkerung



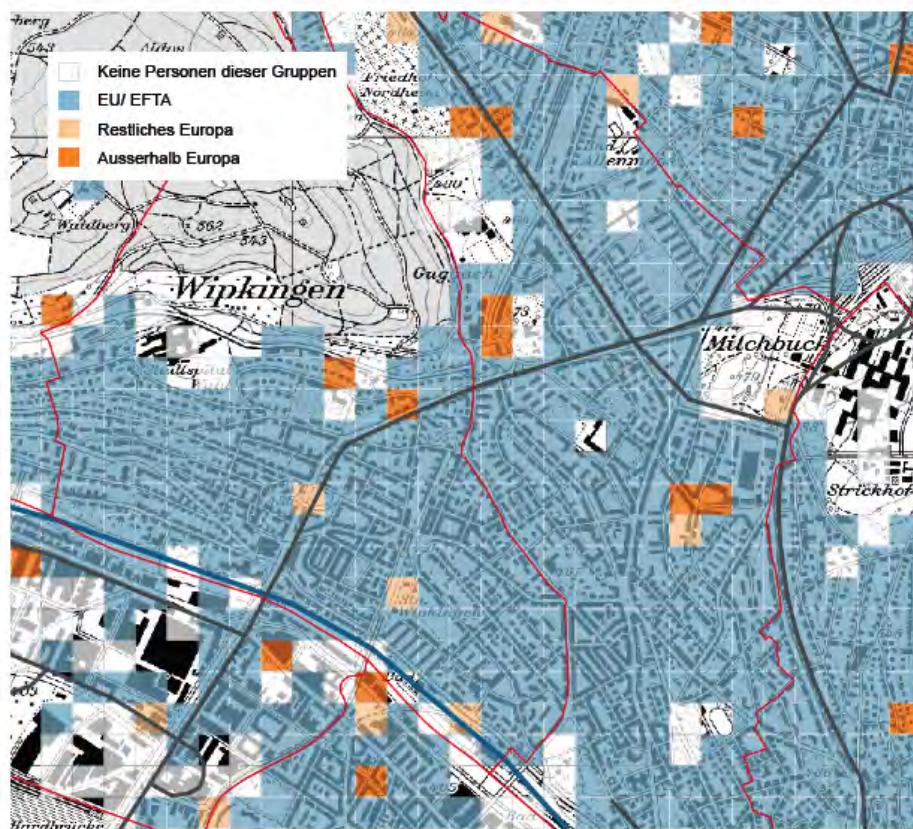
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

A2, Abbildung 7: Anteil der Altersgruppe 80 plus Jahre an der Gesamtbevölkerung



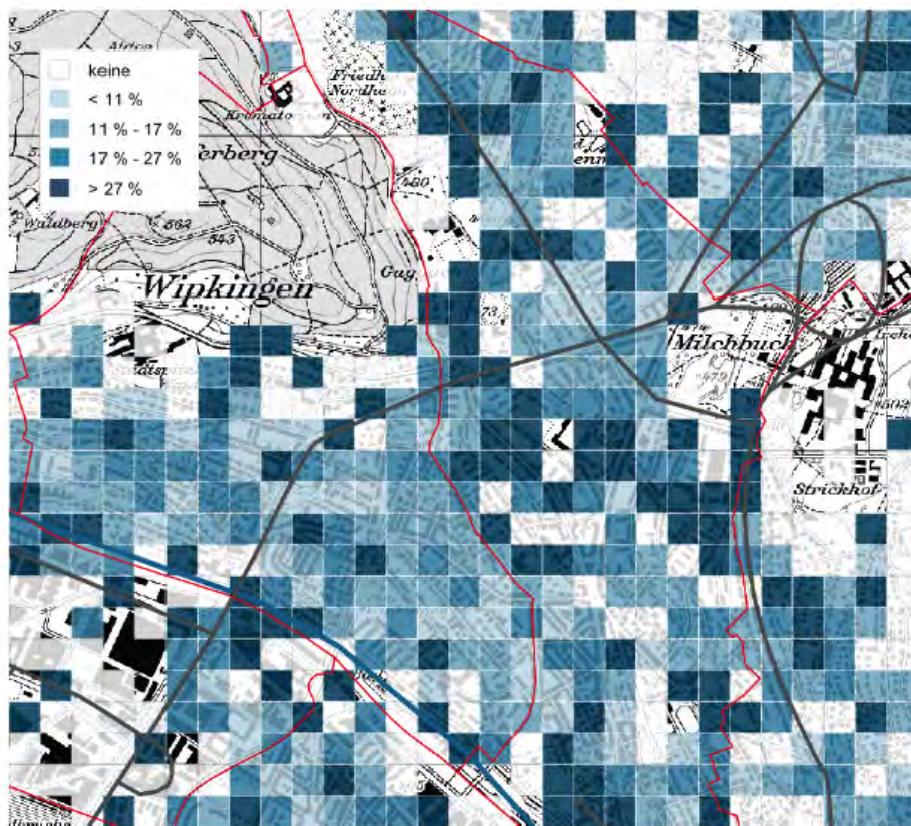
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

A2, Abbildung 8: Dominante Herkunftsregionen der ausländischen Personen



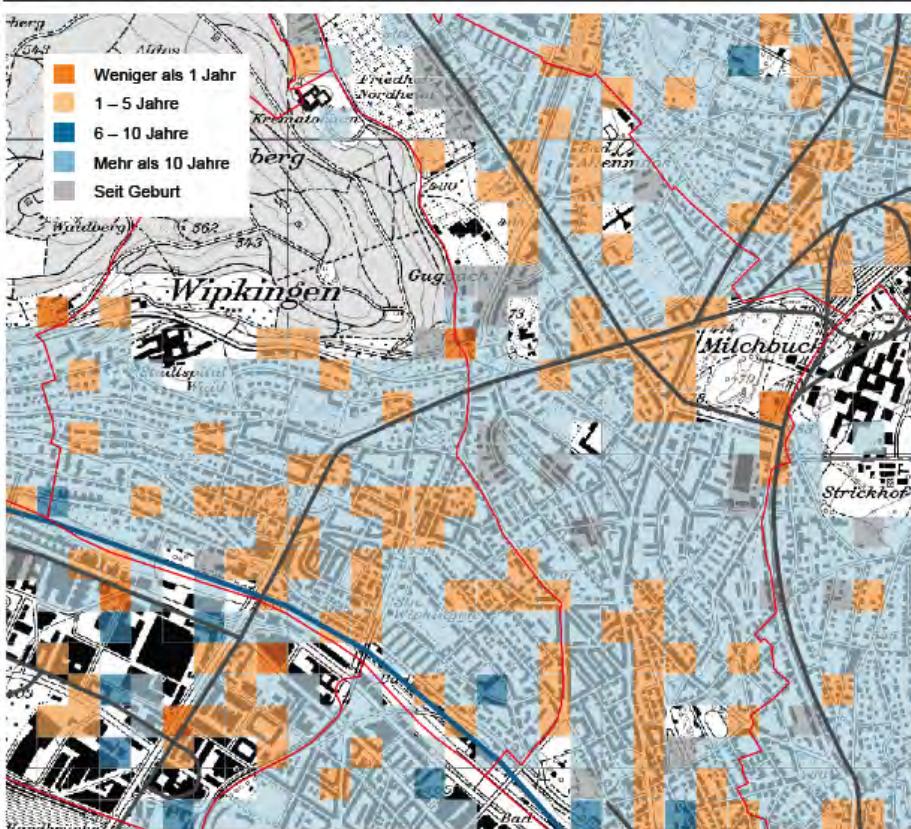
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

A2, Abbildung 9: Anteil der Personen von ausserhalb von Europa an der ausländischen Bevölkerung



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

A2, Abbildung 10: Mehrheitliche Anwesenheitsdauer in der Gemeinde



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

