

Selbstbild und Wohnideale der S5-Stadt: Praxis und Repräsentation aktueller Wohnformen in der Agglomeration

SABINE FRIEDRICH, GABRIELA MURI, MARIO SANTIN

Forschende Institution

Büro KEEAS Raumkonzepte Zürich

Autorinnen

SABINE FRIEDRICH (Dr. sc.), Stadt- und Raumplanerin, Partnerin Büro KEEAS Raumkonzepte

GABRIELA MURI (Dr.), Architektin und Kulturwissenschaftlerin, Institut für Populäre Kulturen, Universität Zürich, Dozentur Soziologie, Departement Architektur ETH Zürich

Darstellungen, Bilder

MARIO SANTIN, Architekt, Partner Büro arttools

Abstract

Das vorliegende Projekt analysiert gegenwärtige Wohnwelten in der S5-Stadt am Beispiel unterschiedlicher Wohn- und Gebäudetypologien und der sie beeinflussenden gesellschaftlichen Dimensionen. Anhand von drei «typischen» Agglomerationsgemeinden – Wetzikon, Volketswil und Freienbach – werden mittels Fallstudien wesentliche Phänomene der baulichen Entwicklung nachgezeichnet. Dabei zeigt sich, dass für die Agglomeration typische Wohntypologien und damit zusammenhängende Folgen für die soziale Vernetzung auch anders gedacht werden könnten. So sind die Agglomerationsgemeinden auf die zunehmenden sozialen Probleme weniger gut vorbereitet. Die Bewohner sind in mehrfacher Hinsicht auf «Diaspora-Identitäten» zurückgeworfen: Das dringend notwendige Weiterdenken über bauliche und soziale Strukturen lässt sich am ehesten mit dem Prozess der Bricolage vergleichen, einem prozessorientierten Vorgehen, im Rahmen dessen unzusammenhängende Teile zu einer neu strukturierten, sozial-räumlich vernetzten Gesamtheit zusammengefügt werden. Dies gelingt mit einer Politik, die Stadtentwicklung und Sozialplanung zusammen denkt und dafür geeignete Entwicklungsprozesse etabliert.

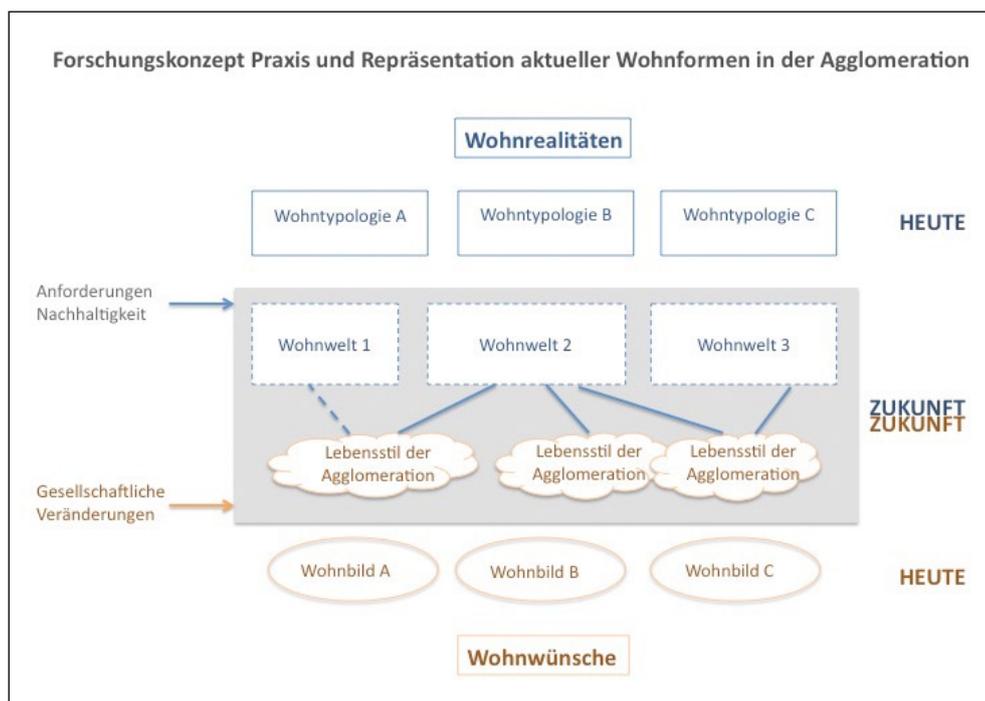
Wohnwelten und Wohnentscheide im Einklang mit den Wohnbeständen

Die Agglomeration wächst vor allem an ihren Rändern und in gut erschlossenen Gemeinden: Das statistische Amt des Kantons Zürich kommt 2005 zum Schluss, dass zwischen 2004 und 2005 das Bevölkerungswachstum mit der Linienführung der Zürcher S-Bahn korreliert. So profitieren die grossen Städte Zürich und Winter-

thur, die Gemeinden entlang der S5 sowie an beiden Ufern des oberen Zürichsees von der guten Erschliessung. Dies hat in den letzten 40–60 Jahren zu grossflächigen Erweiterungen von Wohngebieten und Wohnungsangeboten in der S5-Stadt beigetragen. Dabei bleibt offen, inwieweit die vorhandenen Strukturen mit den Wohnwünschen der Bewohner in Einklang stehen. Das vorliegende Projekt analysiert daher unterschiedliche Wohn- und Gebäudetypologien und damit verbundene individuelle Wohnentscheide. Anhand von drei «typischen» Agglomerationsgemeinden – Wetzikon, Volketswil im Kanton Zürich und Freienbach im Kanton Schwyz – werden auf der Basis exemplarischer Fallstudien wesentliche Phänomene der baulichen und sozialräumlichen Entwicklung nachgezeichnet und zukünftige Herausforderungen für deren Weiterführung thematisiert.

Wo stehen wir heute und wo wollen wir hin – Fragen zum Wohnen in der S5-Stadt

- Welche Wohntypologien bestimmen heute das Wohnen in der S5-Stadt? Wie sieht deren Zukunft aus (Umfeld im Quartier, zeitgemässe Wohnformen und Nachfrage)?
- Welche Motive, lebensweltlichen und gesellschaftlichen Dimensionen bestimmen das Wohnbild der Region – Wer wohnt in der S5-Stadt und weshalb? Wie kontrastieren Wunschbilder mit dem Wohnbestand?
- Welches sind die zukünftigen Nachfrager, und welche Bedürfnisse haben sie?
- Wie können Gemeinden und Entwickler durch kritische Reflexion der heutigen Situation auf die veränderten Wünsche der Nachfrager eingehen und zukunftsorientierte Wohntypologien in der Agglomeration fördern? Welche Rolle spielen dabei Eigentümer, Planer und Investoren?



1 Methodik und Vorgehen des interdisziplinären Forschungsansatzes (eigene Darstellung).

Um den dargelegten Fragen nachzugehen, werden im vorliegenden Projekt Ansätze der kultur- und sozialwissenschaftlich orientierten Stadtforschung synergetisch angewendet. Dabei werden quantitative Daten und die darauf basierenden meist ökonomisch motivierten Entscheidungskriterien der Investoren den Entwicklungsüberlegungen der Planungsverantwortlichen und den subjektiven Einschätzungen der BewohnerInnen gegenübergestellt. Die von verschiedenen Entscheidungsträgern bestimmten Wohntypologien werden der Wahrnehmung und dem Alltag der BewohnerInnen gegenübergestellt (vgl. Lefèbvre 2000 [1974], Rolshoven 2003). Im Gegensatz zu den Projekten «S5 – Kontur einer alltäglich gelebten Agglomeration» sowie «Quartierstruktur und Nachbarschaft» lässt dieses Projekt den Erklärungsmustern und Interpretationen der BewohnerInnen breiten Raum, um die komplexen Zusammenhänge zwischen konzipiertem, wahrgenommenem und gelebtem Raum sowie milieuspezifischen Wohnentscheidungen nachzuzeichnen. Hier soll das Projekt durch die Gegenüberstellung des quantitativ erschlossenen «Investitionsraums» Agglomeration mit dem explorativ erkundeten im Alltag wahrgenommenen Sozialraum zum Nachdenken über Entwicklungspotenziale bestehender und neuer Wohntypologien anregen.

Wohnen und Wohnbilder – Realitäten und gelebte Welten

Das Konzept der sozialen Milieus und der Lebensstile

Um die Wohnbilder unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu beleuchten, wird auf das Konzept der sozialen Milieus und Lebensstile zurückgegriffen. Dies ermöglicht integrative Sichtweisen, die nicht auf dem Alter und dem Haushaltstypus aufbauen, sondern Wertvorstellungen und Einstellungen der Bewohner miteinbeziehen. So äussert sich Lebensstilorientierung bezüglich Wohnen nicht nur in der Art des persönlichen Wohnkonzepts und der Einrichtung, sondern auch in der Einstellung zur räumlichen Mobilität, der Bewertung von Wohneigentum und Wohnumfeldqualität, typischen städtischen oder ländlichen Lebensweisen etc. Der Ansatz der sozialen Milieus (sinus sociovision) gliedert die Bevölkerung in verschiedene Milieus entsprechend ihrer Werthaltung und ihrer Einstellung zu Arbeit, Familie, Freizeit, Geld oder Konsum (www.sociovision.de). Bezogen auf die Nachfragergruppen in den Agglomerationsgemeinden zeigt sich, dass die traditionellen Unter- und Mittelschicht-Milieus häufig überrepräsentiert sind.

Hieraus ergeben sich Möglichkeiten für Gemeinden, auch im Bereich der Wohnformen und Freizeit, ihre Potenziale stärker an den für sie interessanten Nachfragergruppen zu orientieren und ihre Wohnbestände strategisch zu entwickeln, um die soziale Durchmischung in problematischen Gebieten zu verbessern.

Die Bedeutung der Wohnqualitäten – fehlende Auswahl und Zweckoptimismus

Verschiedene aktuelle Untersuchungen in der Schweiz zu den zentralen Aspekten für eine hohe Wohnqualität geben Hinweise auf die aktuellen Wohnwelten und Wohnwünsche:

Eine gute Lage von Wohnung oder Haus sowie ein schön eingerichtetes «Zuhause» und ein grosser Balkon gehören zu den zentralen Anliegen der Bevölkerung (gfs.bern 2006 sowie Landert, Farago & Partner 2007). Mehrere Untersuchungen belegen, dass die meisten mit der eigenen Wohnsituation zufrieden sind bzw. ihre

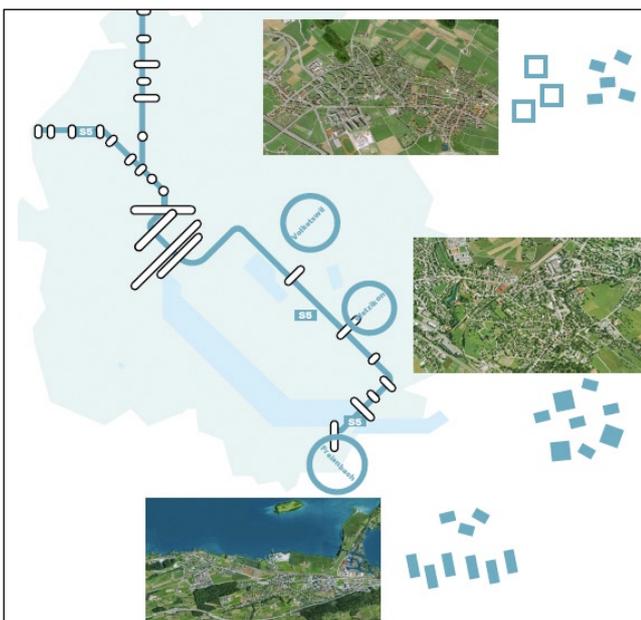
Wohnung als «Gebrauchswohnung» (53%) bzw. als «preiswerte Wohnung» (23%), jedoch nicht als «Genusswohnung» (14%) bezeichnen (vgl. ebd: S.19–25). Entsprechend gibt rund die Hälfte der Mieterhaushalte an, dass sie auf dem Wohnungsmarkt nicht das Gewünschte gefunden haben. Eine hohe Beanstandungsquote weisen Haushalte ausländischer Herkunft auf, deren Wohnbedingungen als vergleichsweise schlechter einzustufen sind (vgl. BWO 2008: S.11–12), wobei gerade diese Gruppe bei der Wahl ihrer Wohnung eher geringe Ansprüche stellt.

Sowohl quantitative Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit (vgl. gfs.bern 2006) als auch qualitative Befragungen lassen vermuten, dass die Wohnzufriedenheit bei tiefem Einkommen zwar relativ hoch ist (70%), dass jedoch die Zufriedenheit mit weniger positiver Emotionalität erfüllt ist: «Es drängt sich der Verdacht auf, dass schlecht Verdienende gegenüber ihrer eigenen Wohnsituation im Vergleich einen stärkeren Zweckoptimismus an den Tag legen.» (vgl. ebd: S.17) Auffallend ist dabei die geringe Bedeutung der Wohntypologie und des Wohnumfeldes. Bei den Umfeldvariablen treten die Faktoren Verkehr, Ruhe und gute Nachbarschaft hervor. Demgegenüber sind bei Mieterinnen Freizeitangebot, Kindergärten und Schulen, Kinderspielflächen, Landluft und kulturelles Angebot verzichtbar (ebd: S.32). Als weiteres wichtiges Argument für die Wahl des Wohnstandortes werden die steuerlichen Vorteile genannt. Die jährlich durchgeführte Studie der Credit Suisse «Wo lebt sich's am günstigsten?» (Credit Suisse 2008) weist nach, dass steuerliche Vorteile alleine noch keine finanzielle Wohnattraktivität garantieren müssen und erst bei sehr hohen Einkommen voll zum Tragen kommen. So rangieren Wetzikon, Volketswil und Freienbach trotz sehr unterschiedlicher Steuern in der gleichen Kategorie (im Mittelfeld) bezüglich des real verfügbaren Einkommens.

Drei «typische Agglomerationsgemeinden» in der S5-Stadt

Gleich ist nicht gleich!

Der Kernbereich der S5-Stadt umfasst insgesamt 21 Gemeinden mit einer Wohnbevölkerung von 345 676 Einwohnern (VZ 2000, BFS) in drei Kantonen. Gemäss der



2 Lage der drei Gemeinden entlang der S5 (eigene Darstellung).

Raumgliederung Schweiz sind Freienbach und Volketswil Teil der Agglomeration Zürich und Wetzikon ist Agglomerationskerngemeinde der Agglomeration Wetzikon-Pfäffikon. Dies deutet auf unterschiedliche Verflechtungen von Arbeitsplätzen und Bewohnern, aber auch auf die wichtige regionale Stellung Wetzikons für die Region Zürcher Oberland hin.

Obwohl alle drei Gemeinden die Stadtgrösse von 10 000 Einwohnern bereits weit hinter sich gelassen haben, gleichen sie sich in ihrer äusseren Erscheinung, Lage und Image kaum. In ihrer Stellung in der S5-Stadt rangieren sie gemäss ihrer Einwohnerzahl hinter den Städten Uster, Rapperswil-Jona und Dübendorf. Dennoch bezeichnet sich bis heute nur Wetzikon als Stadt.

Die nachfolgende Kurzcharakteristik der Daten verdeutlicht vor allem die Gemeinsamkeiten und gibt kaum markante Hinweise auf die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und Images der drei Gemeinden:

	Wetzikon (ZH)	Volketswil (ZH)	Freienbach (SZ)
S5-Bahn	Direkter Halt	Bus zum Halt Schwerzenbach	Direkter Halt in Pfäffikon
Einwohner (zivilr. Pers) 2008	21 276	16 305	15 523 (2009)
Einwohnerwachstum 1997–2007 in % Jährlich in %	+ 18.8 + 1.88	+ 19.4 + 1.94	+ 23.8 + 2.38
Beschäftigte 2005 (Anz.)	10 540	8 968	10 076
Ausländeranteil 2008 in %	22.3	21.8	22.0 (2007)
Bildungsstand in % (2000) Ohne nachobligatorische Ausbildung Sekundarstufe II Tertiärstufe (Kt. Zürich 25.6%)	24.7 51.4 24.7	18.1 55.9 18.1	20.8 52.2 22.5
Wegpendler in andere Gemeinden in % der erwerbstätigen EW	53.9	68.7	56.3
Steuerkraft pro Kopf in CHF (ZKB 2006)	1900	2788	
Gemeindesteuerfuss ohne Kirche, natürliche Person (2009)	116	95	70

Tabelle 1: Kurzcharakteristik der drei Untersuchungsgemeinden (Quellen: Statistik Kanton Zürich: <http://www.statistik.zh.ch/gpzh/zh/index.php?p=gp>, Gemeindestatistik BFS: www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/regionalportraits/gemeindesuche.html).

Alle drei Gemeinden zeichnen sich durch ein überdurchschnittliches Einwohnerwachstum zwischen 1997 und 2007 auf. Bezogen auf den Ausländeranteil, die Beschäftigten und den Bildungsstand unterscheiden sie sich kaum. Deutliche Unterschiede manifestieren sich im jährlichen Einwohnerwachstum, der Steuerkraft und dem Gemeindesteuerfuss.

«Die typische Agglomerationsgemeinde» gibt es nicht

Aufgrund des Erscheinungsbildes und der Wohntypologien lässt sich ein differenzierteres Bild herauskristallisieren:

Wetzikon

Das Image ist dörflich und urban zugleich

Wetzikon versteht sich als Regionalzentrum im Zürcher Oberland und als dynamische Stadt, die sich durch Gegensätze zwischen Stadt und Land auszeichnet. Sie



3 Heutige Wohnbilder in Wetzikon (eigene Darstellung).

will offen und lebendig sein und dennoch die «dörflichen» Qualitäten erhalten: «Das Dörfliche ist längst Geschichte und durchzieht das tägliche Leben dennoch in filigranen Zügen», heisst es denn auch in der Imagebroschüre von Wetzikon. Mit diesem Image möchte Wetzikon zukünftig für Familien und Jugendliche sowie für die Gruppe 50+ attraktiv sein.

Heterogen verwobene städtebauliche Strukturen

In der aktuellen Stadtentwicklungspolitik bekennt sich Wetzikon zum «Stadtbild»: Urbaner, dichter, städtischer soll es in zentralen Bereichen werden. Ein deutlich erkennbares «Stadtbild» fehlt jedoch. Wetzikon besteht aus den einstigen Zivilgemeinden Robenhausen, Robang, Medikon, Kempton, Ettenhausen sowie Ober- und Unterwetzikon, die im Laufe der Wachstumsjahre miteinander verwachsen sind. Ein Blick auf die Verteilung der Gebäudealter zeigt denn auch, wie sich Wetzikon ausgehend von den Kernen und den Bebauungen entlang der Strasse langsam und gleichförmig in die Fläche entwickelt hat.

Wohntypologien bieten Vielfalt

Die heutigen Wohnbestände zeichnen ein heterogenes Bild: Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohnblocks, Zeilenstrukturen, vereinzelte dörflichen Strukturen und punktuelle urbane Zentrumsbauten bilden ein patchworkartiges Geflecht. Auffallend ist das direkte Nebeneinander zwischen fein- und grobkörnigen Strukturen über weite Teile des Siedlungsgebiets hinweg. Dominant sind Mehrfamilienhäuser mit vier Geschossen und Flachdach, Punkthäuser und Zeilenbauten. Der Anteil an EFH ist mit 19.3% (Wüest & Partner 2008) im Vergleich zu anderen S5-Stadt-Gemeinden eher tief und konzentriert sich in den Hanglagen und an den Rändern. Die Eigentumsquote ist seit 1980 von 22.8% auf 29.2% im Jahr 2000 (Wüest & Partner 2008) deutlich angestiegen.

Wohnqualitäten zeigen durchschnittliche Qualitäten

Die Standortvorteile von Wetzikon liegen in der Erschliessung durch die S-Bahn, dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis bei Mieten und Wohneigentum im unteren und mittleren Segment, einem guten Versorgungsangebot und dem nahegelegenen

hochwertigen landschaftlichen Umfeld. Dies kann jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass Wetzikon vom Durchgangsverkehr stark belastet ist.

Sozial durchmischt und aufstrebend

Der Anteil der tertiär ausgebildeten Personen an der Wohnbevölkerung lag bis 2000 deutlich unter dem kantonalen Schnitt. Dieser hat sich bis 2005 auf 24.7% erhöht und damit dem kantonalen Schnitt von 25.6% angenähert (BFS, Gemeindestatistik). Insgesamt liegt der Anteil an Managern, Akademikern und Kader mit 5.1% deutlich unter dem Kantonswert. Darüber liegen die ungelerten Angestellten und die qualifizierten manuellen Berufe. Gebiete mit einem überdurchschnittlich hohen Akademikeranteil (teilweise bis zu 10%) liegen v. a. in Kempton, an den östlichen Rändern von Unter- und Oberwetzikon sowie südlich des Bahnhofes – in Gebieten mit hohem Einfamilienhausbestand.

Zukunftsbilder sind wichtig

Wetzikon hat mit Beschluss vom 30. Mai 2007 u. a. folgende für das Wohnen wichtige Entwicklungsziele festgesetzt: In Wetzikon sollen zukünftig hochwertige Angebote für höhere Einkommenssegmente entstehen, Wetzikon will eine konstruktiv vernetzende Rolle im Zürcher Oberland als regionales Zentrum einnehmen, das «Zentrum Oberwetzikon» mit hoher Aufenthaltsqualität sowie ein funktionales urbanes Unterwetzikon entwickeln.

Volketswil

Image im Neuaufbau

Volketswil liegt am Rande der Wachstumsregion Glatttal. Dennoch wirbt Volketswil nicht mit seinem bereits seit langem urbanisierten Erscheinungsbild, sondern mit Bildern, die den dörflichen Charakter unterstreichen sowie mit Naturnähe und guten Freizeitangeboten. Volketswil trägt seit 2008 das Label Energiestadt. Eine Energiekommission ist daran, einen Massnahmenplan für eine nachhaltige Energiepolitik zu erarbeiten.

Dieses dörflich geprägte Eigenbild steht in Diskrepanz zum Aussenbild, das Volketswil vermittelt. Auch hier zeigen sich zwei Seiten: Volketswil als Standort für Wohlhabende mit attraktiven Südhängen und im Gegensatz dazu Hochhäuser und Zeilenbauten als Standorte für untere Einkommensgruppen. Viele kennen vor allem das «Volkiland», ein Konglomerat an publikumsintensiven Einrichtungen, das den Blick auf die dahinterliegenden Dorfstrukturen versperrt.

Städtebaulich uneinheitlich, separiert und zerklüftet

Die Gemeinde besteht aus den fünf Ortsteilen Hegnau, Zimikon, Kindhusen, Gutenswil und Volketswil, die durch die Autobahn durchschnitten und in Teilen mit der Nachbargemeinde Schwerzenbach zusammengewachsen sind. Städtebaulich ist kein Zusammenhang zwischen den verschiedenen Ortsteilen ablesbar.

Wohntypologien im Geiste unterschiedlicher Entwicklungsphasen

In Volketswil ist der Anteil der Einfamilienhäuser mit 19.4% (Wüest & Partner 2008) gleich hoch wie in Wetzikon und liegt nur leicht über dem kantonalen Schnitt von



4 Heutige Wohnbilder in Volketswil (eigene Darstellung).

17.2%. Hingegen fällt der überdurchschnittlich stark gestiegene Anteil bei der Wohneigentumsquote von 1980 21.3% auf 33.2% im Jahr 2000 (VZ 2000, BfS) auf. Dieser Trend hält auch an, wenn man die aktuellen Bauvorhaben betrachtet. Auch der grosse Anteil der neueren Bestände seit 1981, der bei gut 40% liegt, widerspiegelt diese Entwicklung (Wüest & Partner 2008).

Volketswil spaltet sich typologisch in verschiedene Teilgebiete auf: So gibt es den alten Ortskern mit den angegliederten teuren Segmenten an Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, das «Sunnebühl», ein Gebiet aus den 60er- und 70er-Jahren mit für diese Zeit typischen Zeilenbauten, das als «Göhnerswil» bezeichnete Hochhausquartier mit einem eigenen Zentrum sowie die Gebiete hinter der Autobahn, in denen in den letzten Jahren Geschosswohnungsbauten moderneren Stils in mittleren Preissegmenten entstanden sind, sowie die Enklave Kindhausen mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern.

Wohnqualitäten profilieren sich kaum

Volketswil zeichnet sich durch eine gute Versorgungsinfrastruktur («Volkiland» usw.) und nicht zuletzt durch seine Nähe zu Zürich aus. Bisher verfügt es über keinen eigenen S-Bahn-Anschluss, jedoch besteht ein regelmässiger Bustransfer nach Schwerzenbach und Effretikon. Die starke Entwicklungsdynamik hat zwischen 1980 und 2000 zu einer Verdoppelung der bewohnten Gebäude geführt (VZ 2000, GfS). Dennoch wird heute das Leerstandsrisiko als eher hoch eingestuft (Wüest & Partner 2008).

Soziale Segregation

Der Ausländeranteil liegt nur leicht über dem Schweizer Schnitt mit einem hohen Anteil an Albanisch sprechenden Personen. In der Statistik fällt der tiefe Anteil an Tertiärbildung mit 18.1% auf.

Die Umgebungsanalyse (Kanton Zürich, Daten der VZ 2000) bestätigt die erwartete Verteilung der sozioprofessionellen Kategorien. Die sonnigen Hanglagen und Gebiete mit dörflichem Charakter ziehen stärker intermediäre Berufe und Manager/Akademiker/Kader an. Gesamthaft liegt der Anteil dieser Berufe mit 11.8% sowie qualifizierten nicht manuellen Berufen mit 14.6% deutlich über dem kantonalen Schnitt.



5 Heutige Wohnbilder in Freienbach (eigene Darstellung).

Fragmente – Zukunftsbilder

Zukünftige Entwicklungen werden durch die Umsetzungen im Entwicklungsgebiet Gries verkörpert, das eine neue räumliche Mitte bildet (Gemeindehaus, Dorfplatz und grosszügiger Park und unterschiedliche Wohnbauten). Durch dieses Vorhaben sollen sich sowohl die internen Qualitäten verbessern als auch die Verbindung zwischen den verschiedenen Teilen von Volketswil gefördert werden. Ein darüber hinausgehendes längerfristiges Leitbild oder Strategien für die Entwicklung der Gesamtgemeinde bestehen nicht.

Freienbach

Image verliert sich in der Vielfalt

Freienbach versteht sich als Gemeinde, die Menschen mit unterschiedlichen Lebenssituationen und Lebensmöglichkeiten integrieren möchte. Neben dem Wohnen und Arbeiten wirbt sie mit attraktiven Naherholungsgebieten, Seeblick und regional bedeutsamen Infrastrukturen wie dem Kulturzentrum Seedamm-Center, Einrichtungen im Bildungsbereich sowie dem Alpamare. Freienbachs Image von aussen steht in engem Zusammenhang mit den geringen Steuersätzen. Weltweit besitzt Freienbach zudem eine herausragende Stellung als Standort für Hedge Fonds und gilt als fünftgrösster Handelsplatz.

Kaum fassbare städtebauliche Strukturen

Die Gemeinde besteht seit 1848 aus den Ortschaften Pfäffikon, Freienbach, Bäch, Hurden und Wilen. Die verschiedenen Ortschaften hatten unterschiedliche Funktionen: So war Bäch früher das wirtschaftliche, Freienbach das kirchliche Zentrum und Hurden für die Pilgerströme der Brückenkopf zur Welt. Pfäffikon bildet heute das Wirtschafts-, Bildungs- und Einkaufszentrum. Hier liegen zudem das Gemeindezentrum mit Gemeindehaus und Gemeindeverwaltung. Bäch ist mittlerweile ein Wohndorf mit Seeanstoss und in Freienbach liegen hochwertige Sportanlagen und das Seebad.

Die städtebaulichen Strukturen reichen von der «Seestadt» Hurden, welche sich mit Einfamilienhäusern um Kanäle im Obersee gruppiert, Pfäffikon mit dem historischen Schloss und dem Konglomerat Seedammcenter und Wilen, welches

sich in fragmentierten Siedlungsgruppen entlang des Hangs ausgedehnt hat. Die dezentral angeordneten Ortsteile erschweren es, zentrale Infrastrukturen sinnvoll anzuordnen oder auch einen wirtschaftlich effizienten ÖV einzurichten. Die Gemeinde ist städtebaulich schwierig zu fassen oder wie Herr Zurbuchen formuliert: «Die Gemeinde bietet von den Strukturen her eigentlich alles.» Die Struktur impliziert jedoch auch, dass sich die BewohnerInnen zuerst mit ihrem «Dorf» identifizieren und wenig mit der Gesamtgemeinde. Investitionen, die nur Teile der Gemeinde betreffen, sind vor diesem Hintergrund schwierig umsetzbar. Die bauliche Entwicklung von Freienbach wird zudem heute noch stark geprägt durch die Korporationen, die die grössten Landbesitzer sind.

Wohntypologien mit wenig Profil

Der Anteil an EFH beträgt 20.6% und ist damit vergleichbar mit demjenigen in Volketswil. Der grösste Teil der Wohnungen (56.8%) sind auch hier Mietwohnungen (vgl. Wüest & Partner Standort- und Marktrating Stand 2008-2).

Wohnqualitäten liegen nicht in der Gestaltung

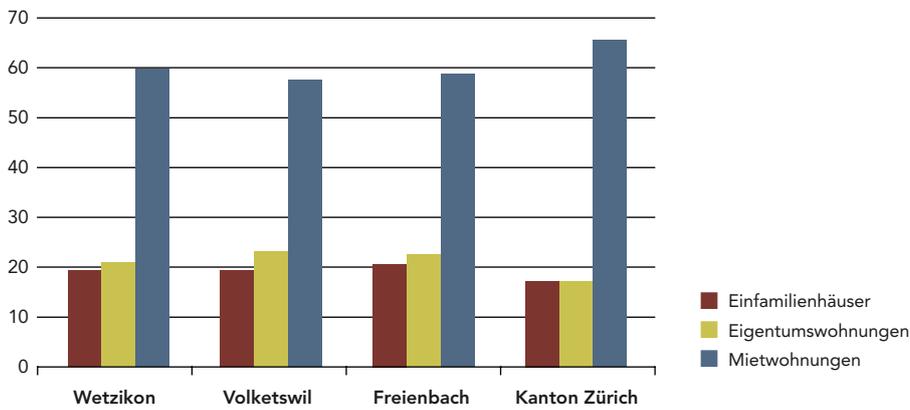
Als massgebliche Standortqualität wird in Freienbach der Steuerfuss genannt. Das Standort- und Marktrating von Wüest & Partner stellt als Stärken aber auch die sehr gute Erreichbarkeit heraus. Insgesamt strebt die Gemeinde an, einen guten Wohnungsmix für unterschiedliche soziale Gruppen zu ermöglichen und auch altersmässig zu durchmischen. Vor allem die internationalen Schulen bieten ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung einer globalen zahlungskräftigen Bewohnerschaft.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist in Freienbach sehr hoch. So betrug die Anzahl leer stehender Wohnungen zwischen 1995 und 2008 nie mehr als 65. Im Schnitt lag die Anzahl sogar bei 24. Bezahlbarer Wohnraum ist daher schwierig zu bekommen und wird auch oft nicht in Inseraten ausgeschrieben.

Sozial durchmischt, Integration aus Sicht der Neuzuzüger einfach

Der Ausländeranteil in Freienbach liegt im kantonalen Schnitt eher höher, wobei die grösste Ausländergruppe die Deutschen sind. Die ansässigen Firmen im Finanzbereich und die Steuergunst locken aber insgesamt global tätige, gut verdienende Bewohnergruppen an. Die Neuzuziehenden fühlen sich dabei in Freienbach gut integriert, während die Alteingesessenen dies eher bemängeln.

Die Gemeinde Freienbach hat 2009 eine Analyse der Zu- und Wegziehenden in Auftrag gegeben. Als Hauptgrund für Zuziehende wird mit 73.8% die geringe Steuerbelastung genannt. Ebenfalls wichtig ist die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (50.7%). Ein hoher Anteil der Zuziehenden mit Kindern (63.5%) nennt auch die Verbesserung des Wohnumfeldes gegenüber der vorherigen Gemeinde. Für Wegziehende war ausschlaggebend, dass sie keine den neuen Bedürfnissen angepasste Wohnung gefunden haben (47.8%) sowie die hohe Verkehrsbelastung (31.2%), für Familien (hiervon 37.7%) das ungeeignete Wohnumfeld für Kinder (vgl. Interface, Schlussbericht vom 26. Februar 2009). Gerade für mittelständige Familien erweist es sich nach Aussagen des Gemeindepräsidenten als schwierig, eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden.



6 Wohntypologien (Quelle: Wüest & Partner 2008).

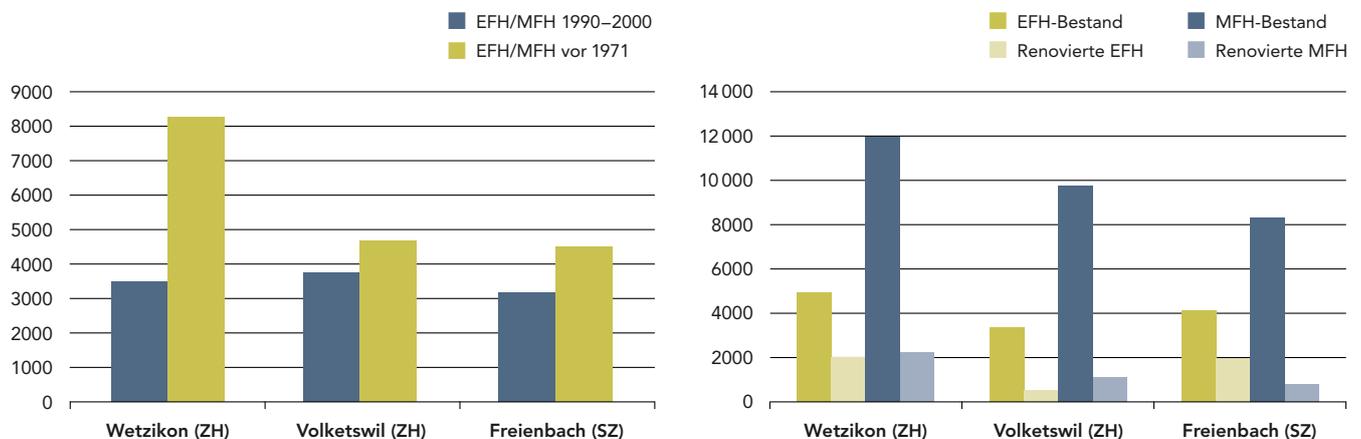
Höhere Lebensqualität als wichtigstes Zukunftsbild

Der Gemeindepräsident nennt als wichtige Ziele «Die langfristige Erhöhung und Sicherung der Lebensqualität». Damit verbindet er vor allem die Verbesserung des ÖV-Angebots und die Entlastung des Dorfzentrums von Pfäffikon durch die Umfahrung. Er nimmt Abstand vom Bauboom der letzten Jahre und setzt für die Zukunft auf qualitatives Wachstum.

Wohnbestände im Vergleich

Der Versuch, die drei Gemeinden baulich und sozial zu charakterisieren, zeigt drei städtebaulich, hinsichtlich ihrer Wohnqualitäten und auch in ihrer sozialen Zusammensetzung unterschiedliche Bilder von Agglomerationsgemeinden, die sich alle noch mit ihren dörflichen Wurzeln verbunden fühlen. Ein Blick auf die Zusammensetzung der Wohntypologien zeigt jedoch, wie wenig die Baustruktur sich wirklich unterscheidet. So weist Freienbach einen leicht höheren Anteil an Einfamilienhäusern auf und fällt bezüglich Mietwohnungen etwas ab.

Anders verhält es sich beim Alter der Bestände und beim Renovationsstand. Auffallend sind die deutlich höheren Anteile an älteren Wohnbeständen und der kleinere Anteil an Gebäuden aus den Jahren 1990 bis 2000 in Wetzikon. Freienbach

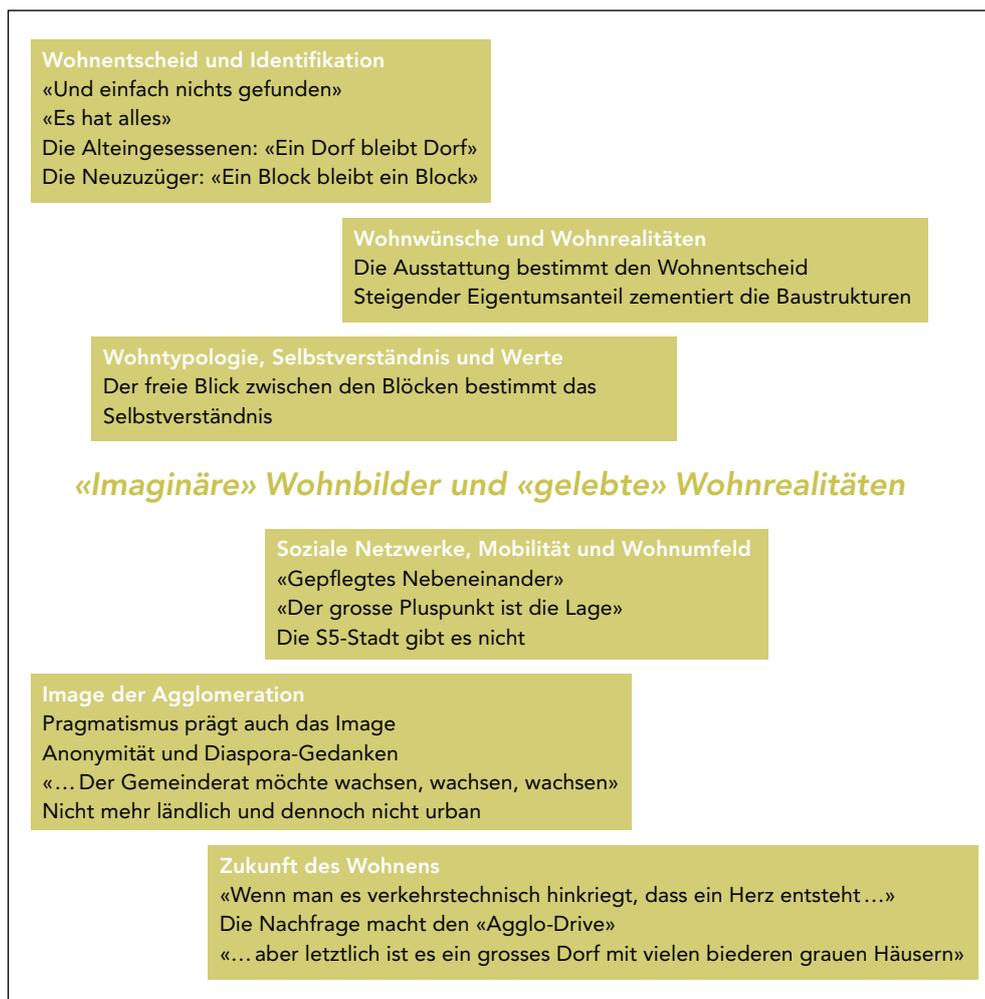


7, 8 (Links) Bestände Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser 1990–2000 und vor 1971 sowie (rechts) Renovationsstand der Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser insgesamt, Stand 2000 (Quelle: BfS, VZ 2000).

und Volketswil ähneln sich im Alter der Wohnbestände deutlich stärker. Die Unterschiede zwischen Volketswil und Freienbach erstaunen aufgrund der Vergleichbarkeit bei den Baujahren 1947–1970. Der Renovationsrückstau ist in Volketswil am grössten (BFS, Volkszählung 2000).

Qualitative Untersuchungen zum Wohnen in der S5-Stadt

Im Rahmen der qualitativen Untersuchungen wurden in den drei Gemeinden einerseits die für die Planung verantwortlichen Personen und Entwickler befragt. Andererseits wurden je drei bis vier BewohnerInnen aus unterschiedlichen sozialen Kontexten zu ihrer Beurteilung der Gemeinden, den Wohnbildern und zu ihren persönlichen Wohnbiografien interviewt. Weiter eingeflossen in die Überlegungen sind Beobachtungen und Bilder aus Begehungen. Es galt dabei insbesondere, den Zusammenhängen zwischen gebauten und gelebten Wohnrealitäten auf den Grund zu gehen. Die quantitativen Daten *im ersten Teil* verdeutlichen die meist ökonomisch motivierten Entscheidungskriterien der Investoren. Das explorative Vorgehen mit themenfokussierten Interviews *im zweiten Teil* verfolgt demgegenüber das Ziel, die Argumentationen und Wertvorstellungen der BewohnerInnen in den Vordergrund zu stellen und damit das Nachdenken über die Auswahl(-Möglichkeiten) der Wohntypologie und den Wohnalltag in der Agglomeration anzuregen. Bewusst werden dabei thesenartig die wesentlichen Ergebnisse aus den Interviews dargestellt.



9 Thesen im Überblick (eigene Darstellung).

Wohnentscheide und Identifikation

These 1: «[...] und einfach nichts gefunden»: Der Entscheid, in die Agglomeration zu ziehen, erfolgt aus pragmatischen Gründen.

Die Preise für Stadtwohnungen und für das als ideal erachtete Einfamilienhaus sind zu hoch. Dabei fallen die fehlende Kenntnis über das Wohnungsangebot und die eigenen Wohnbedürfnisse auf. Oft ist es dann der Arbeitsplatz, ein Vorgesetzter, ein Verwandter oder der Partner, die ausschlaggebend sind. Von Wahlfreiheit kann nicht ausgegangen werden – als mit wenig Identität besetzte Sozialräume, die gut in Verkehrs- und Versorgungsnetze eingebunden sind, bieten sich daher Agglomerationsgemeinden für bestimmte Bewohnergruppen an:

Wie lange wohnen Sie schon hier? Wie sind Sie zugezogen?

Ich [...] bin berufsbedingt nach einem Jahr pendeln 1999 nach Wetzikon gezogen. Dann haben wir [...] arbeitsbedingt im Grüt gewohnt – meine Frau hatte eine Stelle in Gossau – das Grüt lag also genau zwischen den beiden Arbeitsorten. Dann sind wir 2006 wieder nach Wetzikon gezogen, meine Frau hatte den Job aufgegeben und wir brauchten eine grössere Wohnung, weil wir ein Kind erwarteten. (Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)

Hatten Sie nie den Wunsch, ein Einfamilienhaus zu haben?

In jungen Jahren ist das aussichtslos – der Lohn ist zu tief. [...]

Haben Sie das bewusst gewählt?

Ja. Also bewusst [...], wenn man geheiratet hat, hat man Wohnungen gesucht und einfach nichts gefunden. Das war das Problem, und dann war Volketswil eher ein Zufall. (Volketswil: Rentner, früher Schreiner in Fensterbaufirma, im Verkauf tätig, verheiratet, zwei erwachsene Kinder, wichtiges Netzwerk in katholischer Kirche)

These 2: Die Alteingesessenen: «Ein Dorf bleibt ein Dorf» – auch wenn man längst in einer Stadt lebt.

Auch wenn Gemeinden auf Stadtgrösse angewachsen sind und urbane Lebensformen vorherrschen, bleiben sie im Kopf der BewohnerInnen ein Dorf, das zu rasch expandiert. Der Imaginationsraum der Agglomerationsgemeinden besteht aus Dörfern, die nicht zusammenwachsen wollen, einer Siedlungstypologie, die vor 100 Jahren noch Gültigkeit hatte. Städtebauliche Entwicklungen, die danach folgten, vermögen nur beschränkt sozialräumliche Identität zu vermitteln. Dies bestätigt aus Sicht der Siedlungsentwicklung, dass rein ökonomisch orientierte Wachstumsbestrebungen ohne sozialräumliche Prozesse des Zusammenwachsens mangelnde Identifikation und damit Segregationstendenzen fördern:

Wie würden Sie die Gemeinde Wetzikon allgemein beschreiben?

Es ist eine stark gewachsene Stadt in den letzten Jahren. Ich sage heute noch, ich gehe ins «Dorf». Ich sage nicht, ich gehe in die Stadt. Früher war es eher ein Dorf, bzw. waren es verschiedene Dörfer: Unterwetzikon beim

Bahnhof, Oberwetzikon, Kempten, Robenhausen. Die Dörfer wollten wenig miteinander zu tun haben. [...] Es gab keine Wetziker Identität – auch wenn ich mit Kollegen von früher rede, die sehen das auch so – (lacht) – in unserem Quartier war das «richtige» Wetzikon. (Wetzikon: Lehrer, Leiter Geschäftsstelle Verein Chliichind und Eltere, in Wetzikon aufgewachsen, lebt im Elternhaus)

Heimatgefühle entstehen mehr über die historische Erfahrung der Biografie, die sozialen Netzwerke und über das «Dorf im Kopf» als durch das Siedlungsbild und den Sozialraum über das ganze Gemeindegebiet:

Sie haben vorhin gesagt, Sie verstehen sich als Landbewohner? Wetzikon ist bestimmt eine Stadt, aber meine Bekannten aus derselben Generation bezeichnen alle Wetzikon als Dorf, niemand spricht von der Stadt. Ich selbst profitiere vom Versorgungsstand, den es in Gossau vielleicht nicht gibt. Ich wohne hier und habe den Blick frei Richtung Wiese, wo die Kühe weiden [...]. (Wetzikon: Lehrer, Leiter Geschäftsstelle Verein Chliichind und Eltere, in Wetzikon aufgewachsen, lebt im Elternhaus)

These 3: Die Neuzuzüger: «Ein Block bleibt ein Block», und was man kennt, ist gut. Falls im Laufe der Jahre soziale Netzwerke entstanden sind, bezieht man sich auf diese, kaum jedoch auf die Gemeinde als identitätsstiftender Ort. Dies ist ein markanter Unterschied zum Selbstverständnis der Stadtbewohner, die sich einerseits als offen für die Vielfalt der Bevölkerung verstehen, andererseits bei Bedarf nachbarschaftliche Netzwerke knüpfen können.

Haben Sie früher anders gewohnt? Wie sind Sie aufgewachsen? Eigentlich bin ich ähnlich aufgewachsen – in Blockwohnungen. Deshalb hatte ich wohl auch keine Anpassungsprobleme. Ich wollte auch nie ein Einfamilienhaus. Die Fläche muss einfach stimmen. Der Preis war auch massgebend – z.B. im Vergleich zu Zürich. (Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)

Wohnwünsche und Wohnrealitäten

These 4: Die Ausstattung bestimmt den Wohnentscheid: Glaskeramikherd und Bodenbelag anstatt Bautypologie und Aussenräume entscheiden über die Wohnungswahl.

Grosszügigkeit des Grundrisses, Balkone und Ausblick, Farbgestaltung und Ausbaustandard spielen eine zentrale Rolle. Die Architektur des Gebäudes wird ausgeblendet. Dies bestätigen auch die Aussagen der Investoren. Bei Neuüberbauungen werden mindestens 50% der Wohnungen ab Plan verkauft, bevor mit dem Bau begonnen wird. Der Kunde erhält Informationen zur Wohnungsgrösse, zum Preis, zum Grundriss sowie zur Ausstattung. Visualisierungen geben ein idealtypisches Bild der geplanten Bauten mit modernen, auf Repräsentation hin ausgerichteten Einrichtungsstilen.

In ersten Kundengesprächen stellt sich oft heraus, dass die Nachfrager wenige Vorstellungen über ihre eigenen Wohnbedürfnisse haben. Sie setzen daher an der Ausstattung von Küche und Böden sowie an der Farbgestaltung an. Besser vorbereitete Kunden haben bereits mit einfachen Computerprogrammen einen Vorschlag für die Einrichtung dabei und möchten aufgrund ihrer Möblierungsvorstellungen einzelne Wände versetzen.

Die geringe Bedeutung des Aussenraumes wird auch bei den Interviews mit den BewohnerInnen deutlich. Zukünftige Bewohner mit ländlich geprägten Wohnbiographien waren zuerst geschockt über die Siedlungsstruktur und die Anonymität der Bauten – z. B. im «Sunnebüel» in Volketswil:

Und als Sie hierher gezogen sind – wie haben Sie das erlebt, kannten Sie die Region, können Sie das kurz beschreiben?

Wir haben es gar nicht gekannt – mein Schwager ist auch gerade hierher gezogen – wir hatten keine Ahnung. Ich komme aus dem Kanton Bern – als ich es zuerst gesehen habe, habe ich gedacht: «Jesses Gott.» Aber sobald ich den Block gesehen habe und die Umgebung – Sie müssen sich vorstellen, das sind Bauten von Ende der 1960er-Jahre und die haben noch ganz toll Platz zwischen den Häusern. [...] (Volketswil: Arztgehilfin, Familienfrau, Rentenalter)

Überzeugt hat letztendlich die Verfügbarkeit von Wohnraum, das gute Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnungen mit modernen Grundrissen und Ausstattung. Die in den Interviews genannten langen Wohnverhältnisse lassen eine grundlegende Wohnzufriedenheit vermuten, auch wenn das soziale Umfeld mittlerweile heterogener und die Kontakte rarer geworden sind. Die grosse Wohndauer in Volketswil wird auch durch Aussagen von Allreal bestätigt, die über 70% der zukünftigen Käufer ihrer Überbauung im Gries in Volketswil rekrutieren konnten.

These 5: Steigender Eigentumsanteil zementiert die Baustrukturen: Gebaute Wohnrealitäten und damit erzeugte Wohnbilder vermögen gesellschaftlichen Trends nicht zu folgen.

Wie würden Sie Freienbach beschreiben?

Es hat ein grosses Wachstum hinter sich und ist städtebaulich nicht auf einem hohem Niveau. Die heutige Situation ist das Resultat der bestehenden Planungsinstrumente. Wenn man die Entwicklung von Pfäffikon anschaut, so ist es von einem dominanten Architekturbüro und der Korporation als grosser Landeigentümer geprägt. Auch wir haben auf diesem Weg Projekte entwickelt. (Immobilienfachmann – in Bäch aufgewachsen, zwölf Jahre Gemeinderat für die FDP, zuerst Baudepartement, dann Finanzbereich, 60 Jahre alt)

Vertreter des Gemeinderates möchten Mittelstandsfamilien anziehen, die dafür sorgen, dass öffentliche Räume mehr belebt sind. Teilen Sie diese Meinung?

Das wäre schon wichtig, aber die Preise sind zu hoch und die Wohntypen sind nicht vorhanden. Der Markt ist hier stärker als jeder andere Gestaltungswille. (Ökonom, Standortförderer Höfe, Vater von vier Kindern im Alter von 5 bis 10 Jahren, 43 Jahre alt.)

Der steigende Eigentumsanteil in der Schweiz wird auch von vielen Entwicklern begrüsst, da mit den Verkäufen höhere Gewinne erzielt werden können. Lagen die Eigentumsbilder früher vor allem im Segment Einfamilien- und Reihenhäuser, vergrössert sich die Nachfrage nach Stockwerkeigentum in der Agglomeration Zürich. Komplexe Eigentumsstrukturen zementieren so über lange Zeiträume die Wohnstrukturen. Obwohl es mittlerweile durchaus praktikable Modelle im Bereich Erbpacht geben würde, werden diese kaum umgesetzt, nicht zuletzt aufgrund einer fehlenden Bodenstrategie bei den Gemeinden.

Wohntypologie, Selbstverständnis und Werte

These 6: Der freie Blick zwischen den Blöcken bestimmt das Selbstverständnis – «moderate Urbanität» à la Uster als Vorbild.

Uster gilt als gutes Beispiel für die Entwicklung einer eigenständigen Identität und differenzierter Wohnwelten für urbane «Agglomeriten». Siedlungstypen, die Wohntypologie und Ästhetik der Bauten bleiben jedoch sekundär: Der Wohnblock wird als zeitgemässe moderne Wohnform betrachtet, mit der man sich in einem gewissen Rahmen arrangieren kann. Die Agglomeration bietet Platz zwischen den Häusern und Weite für den Blick:

Haben Sie es je bereut?

Eigentlich nicht, die Schulen sind in der Nähe, dann sind mit der Zeit die Einkaufszentren dazu gekommen, man hat alles rundherum. Früher hat man diese Siedlungen stark kritisiert – es hat ja mal einen Film gegeben «Göhnerswil» – und heute muss man sagen, ist das ein Paradies mit so viel Freiraum zwischen den Häusern. Wenn man die neueren Siedlungen anschaut in der Gemeinde, bei denen man sich über die Balkone fast die Hand geben kann. Dann muss ich sagen, dann habe ich hier noch Luft. Ich sehe hier auf Pfaffhausen, auf die Forch rüber. Man sieht bei den Blöcken immer quer hindurch. Gut, an den Ecken sind sie etwas eng, aber es ist nicht direkt Front an Front wie man sonst sieht, das sind ja wirklich Kasernen.

(Volketswil: Rentner, früher Schreiner in Fensterbaufirma, im Verkauf tätig, verheiratet, zwei erwachsene Kinder, wichtiges Netzwerk in katholischer Kirche)

Würden Sie sich dann Blöcke im Stil von «neuen Dörfern» wünschen oder Blöcke wie beim Bahnhof oder wie in Uster?

Mir ist es wohl, so wie ich aufgewachsen bin – in einem 8er-Block. Ich habe lieber kleinere Einheiten, Blockwohnen finde ich gut. [...] Unser Block ist nicht schön zum Anschauen, aber das ist mir egal. [...] Mir ist wichtiger, was innen ist, innen muss es zeitgemäss sein. Unbewusst spielt wohl auch meine Wohnbiografie eine Rolle. Ich würde mich als anpassungsfähig bezeichnen.

Viele haben gesagt, die Weite, die Sicht ist mir wichtig, Sie ziehen später in eine Attika?

Die Weite und die Natur sind sehr zentral, auch wenn ich nicht allzu viel nach draussen gehe. Aber wenn ich aus dem Fenster schaue, sehe ich den Wald und die Wiese, wenn ich «zehele», sehe ich sogar noch den See.

(Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)

Der Planer von Wetzikon möchte die Gemeinde zur Stadt entwickeln mit Verdichtungen und neuen Zentrumsstrukturen. Damit will Wetzikon davon wegkommen, die «günstige Alternative» zu sein für Wohnungssuchende. Qualitatives Wachstum mit klaren städtebaulichen Akzenten sollen Wetzikon zu einer neuen Identität verhelfen.

Wie würden Sie Wetzikon beschreiben?

Wetzikon ist für mich eine Schlafstadt. Es ist kein Ort, der eine einheitliche Geschichte hat oder als ein Ort gewachsen ist. Man merkt, dass es mehrere Dörfer sind, die zusammengewachsen sind, es hat kein Zentrum, kein Herz. Es entwickelt sich zwar viel und es kann sein, dass es eine Identität erhält, jedoch ist es, böse gesagt, kein schöner Ort – er hat für mich wenig ästhetische Qualität. (Wetzikon: Umweltingenieur ETH, ca. 30 Jahre, Basler, durch Partnerin nach Wetzikon gezogen, wohnt in einer neueren Blockwohnung beim Bahnhof)

Soziale Netzwerke, Mobilität und Versorgungsstrukturen

These 7: «Gepflegtes Nebeneinander»: Die «Alteingesessenen» wollen die Neuen nicht kennen lernen – für die «Neuen» ist leben und leben lassen das Motto.

Gibt es hier im Quartier einen aktiven Austausch?

Nein, ich grüsse zwar, aber nur wenn man sich kennt, kommt etwas zurück. Hier kennt man sich nur im Erdgeschoss. Wir haben uns damals allen vorgestellt, das machen sie heute nicht mehr so. [...] Es gibt hier auch ein Schild mit Namen, da weiss man nicht, was dahinter ist. Grillfeste und so gibt es nicht, das kann sich aber noch ändern, wir hatten auch viel Wechsel in den letzten Jahren. Die Zahl der Kinder ist sehr zurückgegangen.

Ihre jugendlichen Kinder – nehmen sie am Quartierleben teil?

Es hat ein Jugendhaus – unsere sind halt Ministranten in der Kirche. Ich denke, viele haben eine dicht organisierte Freizeit. [...] Eine Sekundarschule A, die sind im Sportverein integriert, von zu Hause her [...], aber Sekundarschule B und C, die kommen viel aus Ausländerfamilien, das sind die, die ich oft beim Zentrum sehe, auch junge Mädchen. (Volketswil: Familienfrau, gelernte KV-Angestellte, verheiratet, Ehemann selbständig, zwei Kinder im Teenager-Alter)

These 8: «Es hat alles [...]»: die Agglomeration als ideale «Versorgungs-Landschaft».

Die Mobilität mit dem privaten PKW wird auch in der Statistik deutlich und ist vor allem für die Quervernetzung innerhalb der Agglomeration, für Freizeit und Einkäufe das zentrale Transportmittel. Die S-Bahn ist für Jugendliche Dreh- und Angelpunkt und Transportmittel für die Fahrten zur Arbeitsstelle in der Kernstadt.

Wie würden Sie Freienbach beschreiben?

Es hat alles – den See, die Berge, Sportanlagen, Einkaufszentren, S-Bahn-Anschluss, nette Leute, gute Schulen, es hat alles. (Freienbach: Ökonom, Standortförderer Höfe, Vater von vier Kindern im Alter von 5 bis 10 Jahren, 43 Jahre alt)

Wenn Sie nun das Verhältnis Arbeiten, Wohnen, Kultur hier anschauen – was denken Sie, ist wichtig, gut hier?

Der grosse Pluspunkt ist die Lage – das ist einer der Hauptgründe, weshalb ich noch hier bin. Ich habe den See in der Nähe, bin schnell im Bündnerland, ich bin super schnell in der Stadt, ich habe Rapperswil, den Zürichsee.

Die Lage ist wirklich sehr sehr gut. [...] Der Rest [...] Arbeitsplätze sind auch vorhanden durch das, dass es stadtnah ist. (Wetzikon: KV – Teilzeit in Garage des Vaters tätig, Familienfrau, 40 Jahre alt, lebt im Block des Vaters im Zentrum von Wetzikon)

These 9: Die S5-Stadt gibt es nicht: Die Agglomeration kann als gemeinsam gelebter pragmatischer Kompromiss bezeichnet werden zwischen idealer geographischer Lage in einer idyllisch wahrgenommenen Landschaft, mit guten Versorgungsmöglichkeiten, hoher Mobilität und einer Wohntypologie, die Weite und soziale Unverbindlichkeit vereint.

Es erstaunt daher nicht, dass junge Familien und Paare mit mobilen, weitläufig organisierten Netzwerken in der Agglomeration einen guten Ausgangsort für Arbeiten und Freizeit finden.

Können Sie noch ihre Netzwerke beschreiben – ihren Alltag?

Die Verwandten sind überall in der Schweiz verteilt [...]. Von Haus zu Haus habe ich eine Stunde Arbeitsweg. Mein Freundeskreis aus Basel ist grösstenteils in Zürich, aber auch im Ausland. Mein sportliches Umfeld ist stark auf Zürich bezogen – dann gehe ich mit der S-Bahn und dem Fahrrad. [...]

Die S-Bahn spielt heute eine zentrale Rolle, auch wenn ich froh bin, dass ich aufgrund der überfüllten Züge am Morgen nicht in die Stadt pendeln muss.

(Wetzikon: Umweltingenieur ETH, ca. 30 Jahre, Basler, durch Partnerin nach Wetzikon gezogen, wohnt in einer neueren Blockwohnung beim Bahnhof.)

Bedeutet der Begriff S5-Stadt etwas?

Das habe ich das erste Mal von Ihnen gehört. Es ist für mich eher eine ÖV-Strecke, wie Sie sagen. Für die Planung ist das ok, aber ich glaube nicht, dass sich jemand damit identifiziert. (Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)

Image der Agglomeration

These 10: Pragmatismus prägt auch das Image: Der Arbeitsort, Freizeitgewohnheiten und die fehlende Möglichkeit, eine zahlbare Wohnung in Zürich zu finden.

Man könnte die These aufstellen, die Agglomeration bietet eine ideale Mischung: Verkehr, Anbindung an Zentren, die Natur in der Nähe, aber wenig Identität?

Ich empfinde es als Kompromiss, ja. Es ist kein schlechter Kompromiss – aber es ist eine Schlafstadt, es ist wirklich sehr anonym hier. Wir sind zwar beide viel unterwegs und dadurch kümmert es uns wenig. (Wetzikon: Umweltingenieur ETH, ca. 30 Jahre, Basler, durch Partnerin nach Wetzikon gezogen, wohnt in einer neueren Blockwohnung beim Bahnhof)

Man geht nicht von Idealen aus, sondern sieht die Möglichkeiten eingeschränkt und versucht, das Beste daraus zu machen:

Wenn Sie jetzt ihre Wohnbiographie beschreiben? Auch was ihre Söhne heute dazu sagen?

Ich muss sagen, ich hatte immer das Gefühl – ich habe gut gewohnt [...]. Ich bin als Kind in einem Zweifamilienhaus aufgewachsen, zusammen mit den Grosseltern [...]. Wie hatten es «uh» schön in diesem Bauerndorf. Wir haben damals zum Beispiel noch auf der Strasse gespielt, [...] das ist heute auch nicht mehr möglich. [...] Und nachher auch in Volketswil – obwohl man damals sagte die «Grünen Wittwen» und so – das kennen Sie bestimmt. Das haben wir unisono in unserem Block nie erlebt. Wir hatten so viel Zusammenhalt. Dadurch, dass wir so viel Platz hatten zwischen den Blöcken, haben wir immer unten 1. August usw. gefeiert. (Volketswil: Arztgehilfin, Familienfrau, Rentenalter)

These 11: Anonymität und Diaspora-Gedanken als Image des sozialen Lebens.

Das Image der Agglomeration steht im Gegensatz zur Stadt, in der Heterogenität und Multikulturalität zum Selbstverständnis gehören und trotz Wahrnehmung sozialer Probleme als Bereicherung gelten. Dies verlangt in Agglomerationsgemeinden nach einer spezifischen Kommunikations- und Netzwerkpolitik, die mit städtebaulich-planerischen Weichenstellungen gekoppelt werden sollte:

Sie haben gesagt, es hat wenig Beizen für den Alltag?

Für die Anzahl Bevölkerung ist es viel zu wenig. [...] Cafés mit Bäckerei oder so hat es keine. Es wird kulturell relativ viel angeboten, was Vereine betrifft.

Und die Gebiete über die Autobahn hinaus?

Wenn man nicht muss, geht man nicht – mir ist es einfach zu gross. Das Wohnen dort ist katastrophal. Es ist so monoton und mitten im Verkehr, teilweise mitten in der Industrie. Die Wohnhäuser sind einfach nicht schön – es gibt dort eine Wohnkultur, die anonym ist. Sobald der Standard ein wenig runterkommt, kommen viele Ausländerfamilien – dann sind die Wohnungen oft überbelegt mit vielen Kindern.

Wie sind Sie selbst sozial vernetzt?

Ich bin sehr aktiv in der Kirche vernetzt [...]. Da kommen die Leute aus ganz Volketswil. Früher hatten wir noch mehr Kontakt – es gab wenig Vereine, wir mussten alles selbst organisieren. [...]

Haben Sie Kontakte zu alten Volketswilern?

Heute mehr, früher gab es fast einen Konflikt mit den vielen Neuzuzügern. Hier in diesen Blöcken haben wir häufig Mieterwechsel, das ist ja normal heute. [...] Kontakt haben wir nicht allzu viel. (Volketswil: Rentner, früher Schreiner in Fensterbaufirma, im Verkauf tätig, verheiratet, zwei erwachsene Kinder, wichtiges Netzwerk in katholischer Kirche)

Sie sind ja in der Schulpflege, so bezüglich ausserschulische Betreuung usw., wie sind die Möglichkeiten hier?

Dennoch ehrlich gesagt, wenn ich mir jetzt überlegen würde, von aussen her, ich ziehe mit meinen Kindern nach Wetzikon, dann hätte es zu viele Ausländer. [...] Früher war es quartierabhängig, heute in allen Quartieren – es ist eine rechte Durchmischung. Ohne fest zu werten, wenn ich kleine Kinder hätte, würde ich mir heute eine andere Gemeinde suchen. (Wetzikon: KV – Teilzeit in Garage tätig, Familienfrau, 40 Jahre alt, lebt im Zentrum von Wetzikon)

These 12: «[...] der Gemeinderat möchte wachsen, wachsen, wachsen [...]»: Die Versuche, Identität und soziale Netzwerke zu stärken, werden als positiv, wenn auch nicht aussichtsreich beschrieben.

Vom Bild der «Fünf Dörfer» will der Planer in Wetzikon nichts mehr wissen, auch wenn die politischen Strukturen bis heute ein Abbild der historischen räumlichen Situation sind. So bilden in der Gemeindeversammlung immer noch die VertreterInnen aus diesen fünf Dörfern die sich durchsetzende Gruppe. Nicht zuletzt, da die Masse der Zugezogenen politisch nicht aktiv ist.

Wetzikon als Stadt – wie sehen sie das?

[...] Die ganze Regierungsform mit der Gemeindeversammlung ist ein Problem – Wetzikon ist wohl die grösste Stadt, die das noch so hat. Es hat fünf erfolglose Initiativen für ein Parlament gegeben.

Hat es damit zu tun, dass Wetzikon sich als Dorf versteht?

Ja, das ist gut möglich. Man kann natürlich in der Kirche an der Gemeindeversammlung gut lobbyieren und Entwicklungen durchsetzen. (Wetzikon: Lehrer, Leiter Geschäftsstelle Verein Chliichind und Eltere, in Wetzikon aufgewachsen, lebt im Elternhaus)

Viele sagen, in Wetzikon ist die Mischung zwischen Dorf und einem grossen Angebot vorhanden.

Ich glaube, Wetzikon als Einheit braucht mindestens noch 20 Jahre, dass der Robenhauser sich als Wetziker fühlt. Diese ältere Generation, die sich mit

dem Quartier identifiziert muss (nicht im negativen Sinne gemeint) zuerst noch aussterben.

Können Sie die Versuche, die Identität zu stärken noch etwas beschreiben?
Das versucht der Gemeinderat ja schon seit Jahren. Dies hat sich vor allem anhand von Verkehrsfragen gezeigt. [...] An der Gemeindeversammlung haben dann immer diejenigen aus den anderen Quartieren dagegen gestimmt, weil sie zuerst an ihr eigenes Verkehrsproblem dachten. Man hat nie gesagt, wir beginnen mal an einer Stelle und setzen dann in allen Quartieren die Entwicklung fort.

Das wäre ein Hinweis auf Entwicklungsentscheide, man sollte also nicht allzu stark verdichten?

Verdichten muss man, weil das Bauland ausgeht. [...] Ich hätte jedoch einen anderen Ansatz gewählt, ich hätte gesagt: «Wetzikon ist die grösste Gemeinde im Kanton.» [...] Denn wenn man sagt, Wetzikon ist jetzt auch eine Stadt wie zwanzig andere, dann würde man nicht etwas anderes aus Wetzikon machen wollen.

Das passt sehr schön zu ihrer Vision – Wetzikon wäre dann eine spezielle Stadt? Man kann ja sagen, das führt zur Zersiedlung? Wie würden Sie denn dieses Problem angehen? Würden Sie Bautypologien mischen?

Bautypologien auf engem Raum mischen ist äusserst anspruchsvoll. Aber Wetzikon bietet schon so viele Gebäudetypen. Es kommt darauf an, was man sucht. Ich denke, die Menschen sind sehr verschieden [...]. Wetzikon zeigt ja, dass man alles haben kann: Die Masse, das Einfamilienhausquartier, die Blöcke. Wetzikon darf durchmischt sein, steuermässig wäre es besser, wenn die Einkommen sich nach oben entwickeln würden. Ich persönlich bin eher pragmatisch, was die Wohntypologie betrifft. (Wetzikon: Verwaltungsangestellter, Familienvater, 39 Jahre, zugezogen, lebt in Blockwohnung)

Würden Sie das Zürcher Oberland als ihre Heimat bezeichnen?

Ja. (Bestimmt)

Mehr als Wetzikon?

[...] wie gesagt, volles Herzblut für Wetzikon habe ich nicht. Es fehlt mir einiges hier, aber es ist auch ganz okay, ich habe ja alles.

Würden Sie sagen, es ist eine pragmatische Haltung?

Ja, irgendwodurch schon. Es hat alles, ich habe einen Bus, eine Bahn hier. (Wetzikon: KV – Teilzeit in Garage des Vaters tätig, Familienfrau, 40 Jahre alt, lebt im Block im Zentrum von Wetzikon)

Welchem Wohntyp würden Sie sich zuordnen?

Schon ländlich, agglomerationsmässig sicher eher.

Was ist für Sie typisch Agglomeration?

Man ist auf dem Land und doch relativ schnell in der Stadt. (Volketswil: Familienfrau, gelernte KV-Angestellte, verheiratet, Ehemann selbständig, zwei Kinder im Teenager-Alter)

These 13: Nicht mehr ländlich und dennoch nicht urban: Die Agglomeration konnte keine eigenen Bautypologien entwickeln.

Was macht Wohnen in den drei Gemeinden aus? In Wetzikon wie in Volketswil wird der frei fliessende Aussenraum um die Blöcke vor allem in Bezug auf den Abstand zu den nächsten Bauten und den Blick ins Grüne geschätzt und weniger im Hinblick auf die Nutzbarkeit dieser Räume als Treffpunkte:

Die Einfamilienhäuser haben sich zu Mehrfamilienhäusern gewandelt, die jedoch mehr wie aufgeblasene Einfamilienhäuser aussehen. Eine städtische Haltung entsteht hierdurch jedoch nicht. (Wetzikon, Stadtplaner)

Die Charakteristika der ausgewählten Agglomerationsgemeinden lassen sich weniger an den Gebäuden selbst als vielmehr an der Körnung der Siedlung und der strukturierenden Elemente beschreiben. So ist für Wetzikon das dichte Nebeneinander von klein- und grossmassstäblichen Gebäuden prägend, welches sich nahezu über das gesamte Gemeindegebiet erstreckt. Die klare Ausrichtung der Versorgungseinrichtungen entlang der Hauptverkehrsachsen ist typisch für eine ländliche Gemeinde. Es wurden bis heute noch keine Schwerpunkte in der Entwicklung von öffentlichen Räumen gesetzt, die aufgrund der erreichten Grösse den Ort deutlich aufwerten würden. Die Frage nach der zukünftigen Zentrenstruktur, die derzeit in Wetzikon diskutiert wird, ist daher auch zentral, um die Stadt so aufzuwerten, dass sie einerseits ihre Funktion als Regionalzentrum und andererseits als attraktiver Wohn- und Arbeitsort für eine sozial durchmischte Bewohnerschaft übernehmen kann.

Volketswil besteht heute aus unterschiedlichen Quartieren, die teils durch Eingemeindungen zusammengeführt wurden. (Volketswil, Stadtplaner)

Volketswil hat bereits sehr früh Gegenpole zu den ländlichen Strukturen geschaffen. Einerseits mit den grossmassstäblichen Wohnsiedlungen und andererseits mit dem «Volkiland». So entstanden neue Zentren, die jedoch nur begrenzt «alltägliche» Aufenthaltsqualität für die Bewohner wie Cafés, Flanieren ermöglichen. Auch Volketswil hat sich dazu entschlossen, die verschiedenen Teile seiner Gemeinde wieder stärker miteinander und durch eine «neue Mitte» zu verbinden:

Die Vision Gries beinhaltet zwei grosse Überbauungen mit ca. 200 WE, dem neuen Gemeindehaus, einem Park und Sportanlagen und soll die beiden Bereiche von Volketswil enger miteinander verbinden. Das neue Gemeindehaus und ein daran angegliederter Dorfplatz, der den bereits bestehenden Freitags-Markt usw. aufnehmen wird, sollen als Bindeglied fungieren und gleichzeitig das bisher fehlende Zentrum von Gesamtvolketswil bilden. (Volketswil, Stadtplaner)

In den sich stark urbanisierenden Gemeinden stellen die alten Dorfzentren nur noch ein Element der Identität dar, die mit weiteren Bausteinen zu einer den heutigen Massstäben und soziokulturellen Erfordernissen gerecht werdenden Gesamtkonzeption der öffentlichen Räume mit entsprechenden Angeboten entwickelt werden sollte.

Zukunft des Wohnens

These 14: «Wenn man es verkehrstechnisch hinkriegt, dass ein Herz entsteht [...]»: Eine städtebauliche Entwicklung in Richtung belebtes Zentrum und hoher Versorgungsqualität kennzeichnet die städtebaulichen Vorstellungen, die die BewohnerInnen für Wetzikon, Volketswil und Freienbach entwickeln. Wachstum in Richtung eines «urbanen Zentrums» um jeden Preis ist nicht gewünscht.

Darf ich nachfragen, gibt es in Wetzikon ein Gebiet, das Zentrums-Charakter oder Mitte-Qualität hat?

Das kann ich nicht so sagen, die Kirche trennt Ober- und Unterwetzikon, das optisch überhaupt nicht schön ist mit dieser Trompete, auch die Läden dort passen mir qualitativ überhaupt nicht.

Heisst das, dass Sie gerne flanieren gehen entlang kleiner Geschäfte beim Shoppen, lieber als in ein Einkaufszentrum?

Ich gehe lieber flanieren entlang von Geschäften, das Glattzentrum ist ja erreichbar, das muss nicht um die Ecke sein, dafür fahre ich auch gerne. [...]

Ich habe schon die Erwartung, dass man in so einer grossen Stadt einfach so [...] gerne ins Dorf hinunter geht. Ich gehe wirklich nur ins Dorf, um das Nötigste einzukaufen. Ja, das sagt man hier so, ich bin in der Stadt und gehe ins Dorf (dezidiert). (Wetzikon: KV – Teilzeit in Garage tätig, Familienfrau, 40 Jahre alt, lebt im Block im Zentrum von Wetzikon)

Nun haben Sie vorhin von der Altstadt gesprochen – das sind einzelne Bauten aus dem Zentrum (Fotos) – was würden Sie sich eher für ein Zentrum vorstellen, eher etwas Dörfliches?

Wenn es in Richtung einer Stadt gehen sollte, dann wird es schwierig, den dörflichen Charakter auf die ganze Siedlung auszubreiten. Es darf einzelne Gebäude geben, die eine Geschichte erzählen, den dörflichen Charakter noch haben. Die klaren Kuben stören mich nicht, es sollte jedoch etwas Verbindendes haben, dass ein ähnlicher Stil durchgezogen wird. Nicht dass jeder Architekt sich einfach verwirklicht – ein Gesamtkonzept, das eine optische Einheit ergibt, nicht nur aufgrund von Ausnutzungsziffern. Im Gegensatz zu Wetzikon weist Rapperswil eine historisch gewachsene städtische Struktur auf, mit (ehemaliger) Stadtmauer, engen verwinkelten Gassen und Fussgängerzonen. Diese Art der Siedlungsstruktur entspricht mehr meinen Vorstellungen eines identitätsstiftenden «Stadtzentrums».

(Wetzikon: Umweltingenieur ETH, ca. 30 Jahre, Basler, durch Partnerin nach Wetzikon gezogen)

Wie beurteilen Sie die Zentrumsentwicklung?

Die ist grundsätzlich richtig, aber lediglich ein Hardware-orientierter Ansatz – wie stehen die Kuben, Fassaden –, aber es ist nicht Software-orientiert. In zwanzig Jahren wird man sich wundern, dass man wohl eine städtebauliche Vision hatte, aber ein Zentrum gibt es nicht.

Ist überhaupt die Nachfrage für eine Zentrumsnutzung da?

Publikumsintensive Nutzung im Erdgeschoss wird zwar vorgeschrieben, aber der Eigentümer wird den Preis so hoch ansetzen, dass kein Bäcker, Drogist einziehen wird. Das könnte nur über einen Renditeverzicht erreicht werden. Die Gemeinde oder ein städtebaulich sensibilisierter Eigentümer würde das machen – es braucht jedoch mehrere dazu, die Gemeinde müsste die Möblierung des öffentlichen Raumes und ein Parkhaus sicherstellen usw. (Ökonom, Standortförderer Höfe, Vater von vier Kindern im Alter von 5 bis 10 Jahren, 43 Jahre alt)

Die städtebaulichen Probleme werden unterschiedlich und selektiv wahrgenommen (z.B. Wohnungsausstattung und Verkehr als Problem). Bei der idealen Bautypologie und Wohnform dominiert das Einfamilienhaus in moderner Architektur kombiniert mit traditionellen Materialien wie Holz. Was man in der Stadt nicht mehr zu bezahlbaren Preisen findet, wird in der Agglomeration gesucht, um die eigenen Wohnbedürfnisse zu befriedigen.

These 15: Die Nachfrager machen den «Agglo-Drive».

An manchen Orten kann man wirklich alles verkaufen. (Entwickler Volketswil)

Die Nachfrage in der Agglomeration Zürich und Wetzikon ist heute noch so hoch, dass die angebotenen Qualitäten nicht wirklich ausschlaggebend sind. Dies ist aus marktwirtschaftlicher Sicht verständlich. Gleichzeitig wird aber auch deutlich, dass die zukünftigen Bewohner kaum über das notwendige «Wohnwissen» verfügen, um ihre Ansprüche zu formulieren und einzufordern.

Solange diese Sensitivität nicht gegeben ist und Angebote immer noch geringer sind als die Nachfrage, besteht die Gefahr, dass an sensiblen Stellen wie den Ortszentren nicht die entsprechenden Qualitäten entstehen. Gleichzeitig führt der hohe Nachfragedruck dazu, dass auch in den Agglomerationsgemeinden die Akzeptanz für höhere Dichten vorhanden ist.

Die Realisierbarkeit von Wohnüberbauungen ist heute zumeist an hohe Renditeerwartungen gebunden. Die Bodenpreise sind heute auch in den Agglomerationsgemeinden bereits stark ausgereizt. Können diese sowie zusätzliche Anforderungen nicht durch günstigere Bauten subsumiert werden, entscheiden sich Entwickler gegen die Realisierung. Im Hinblick auf Vermarktbarkeit und erzielbare Renditen sind die Lage und das Image von Gemeinden jedoch wichtige Garanten für Erfolg – insbesondere auch für längerfristig stabile Renditen z.B. für Versicherungen und Pensionskassen. Die Entwickler schätzen Gemeinden mit unkomplizierten Planungsverfahren und geringen Auflagen. Die Qualität der längerfristigen Entwicklung in den Gemeinden fließt kaum in die Überlegungen ein. Obschon

sowohl Wetzikon und Freienbach eher mit höherem Leerstandsrisiko von Wüest & Partner eingestuft werden, scheinen längerfristige Perspektiven in der Renditeerwartung nicht in Abhängigkeit zu Image und Entwicklungspotenzialen der Gemeinde gesehen zu werden:

Wetzikon hat es auf einem schweizerischen Städteranking vor einigen Jahren auf den 4. Platz geschafft. Für Wetzikon symptomatisch, wurden in diesem Ranking vor allem die Infrastruktur wie Schulen, Einkauf oder Verkehrsanbindung in die Bewertung miteinbezogen – in diesen Bereichen ist Wetzikon eine Spitzenstadt. Sobald aber die Stadtstruktur oder die Ausbildung des Stadtzentrums in die Bewertung einfließt, schaut die Rangierung leider anders aus. Aus dieser Optik ist Wetzikon halt immer noch ein grosses Dorf mit vielen biederen grauen Häusern. (Wetzikon: Stadtplaner)

Schlussfolgerungen und Handlungsansätze

Stadtentwicklung und Sozialplanung als Einheit begreifen

Bei den sozioprofessionellen Kategorien sind heute zwei Unterschiede festzustellen: Akademiker und eher links orientierte Bevölkerungsteile sind unterrepräsentiert, traditionelle Milieus überproportional vertreten. Die Gemeinden sind mit Ausnahme von Wetzikon stärker segregiert. Zudem werden Problemstellungen der Kernstädte im Hinblick auf soziale Ausgrenzung und fehlende Angebote für Jugendliche und Betagte in den nächsten Jahren verstärkt zum Tragen kommen. Im Gegensatz zu stark durchmischten, zentrumsnahen Gebieten in Kernstädten sind in Agglomerationsgemeinden soziale und Integrationsangebote weniger dicht vorhanden. Die BewohnerInnen sind daher in mehrfacher Hinsicht stärker auf Ihre «Diaspora-Identitäten» zurückgeworfen. Hier gehen die Aussen- und Innensichten über die typische Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur in der Agglomeration eine unheilvolle Allianz ein:

Sie haben gesagt, Volketswil ist meine Heimat und es gibt die Alteingesessenen – gibt es einen Begriff für Ihren Freundeskreis, der gewissermassen zur gleichen Zeit hierher gezogen ist?

Vielleicht ist Volketswil der Ort, der sich wahnsinnig aus geschlossenen Gruppen zusammensetzt.

Ist das, weil es so ungestüm gewachsen ist?

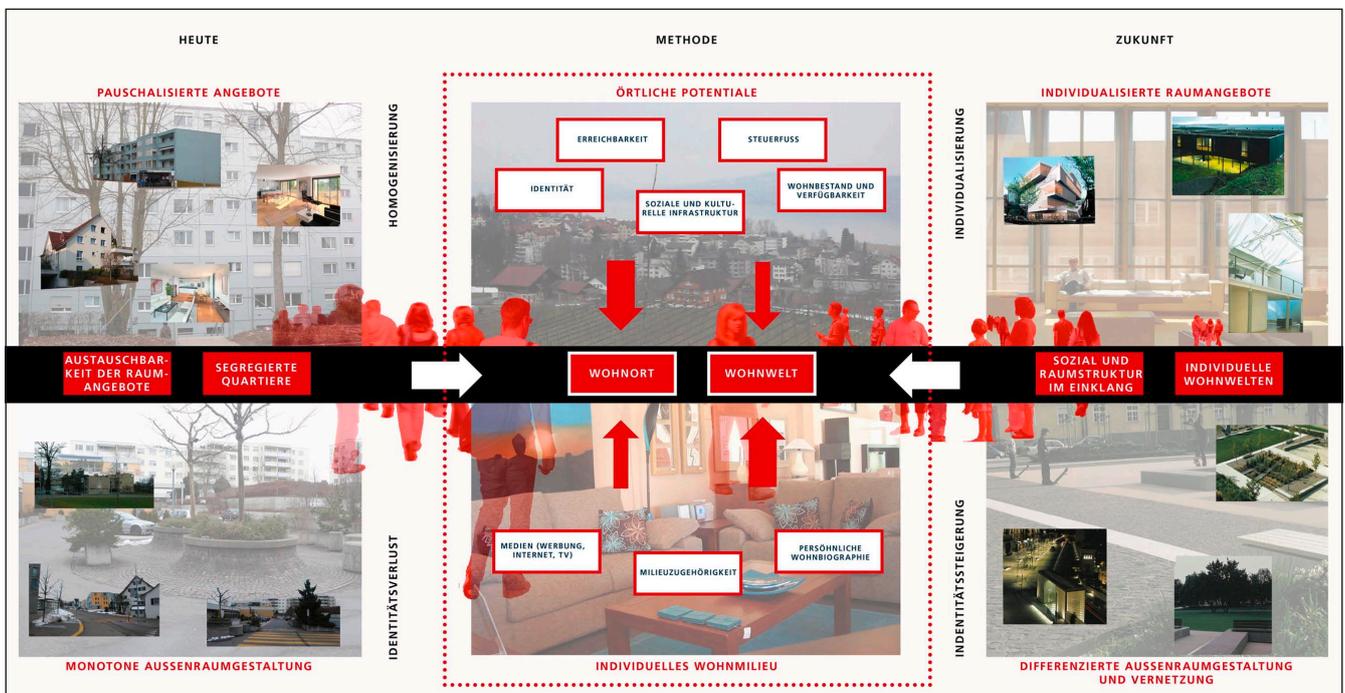
Ich habe den Eindruck – das ist wirklich «zerfleddert».

Dann hat das, ja mit der planerischen Entwicklung zu tun?

Auf jeden Fall, ja.

(Volketswil: Arztgehilfin, Familienfrau, Rentenalter)

Volketswil und Freienbach weisen wesentlich prägnantere Unterschiede in den Lagequalitäten auf, die sich deutlich in den unterschiedlichen Bautypologien und Dichten der Bebauung widerspiegeln. Eine sozialräumliche Durchdringung unterschiedlicher sozioprofessioneller Kategorien ist entsprechend schwächer ausgeprägt.



10 Handlungsansätze (eigene Darstellung).

Die bezeichneten Entwicklungen sind typisch für die Agglomeration und hängen zusammen mit:

- den gewachsenen sozial-räumlichen, dörflichen Strukturen, die neue Bewohner eher ausgrenzen;
- dem Selbstverständnis des Land- und Agglomerationsbewohners als Mensch in einer Siedlung mit Abstand zwischen Bauten und Menschen;
- der sozioökonomischen Voraussetzung der Knappheit an günstig erwerblichem Wohnraum in Stadtnähe – auf BewohnerInnen-Seite dem Gefühl, keine Wahl zu haben und in einen identitätsfreien Raum zu ziehen;
- der damit zusammenhängenden Folge, dass Migrantenfamilien im Gegensatz zur Stadt nicht auf ein Klima der multikulturellen Stadtpolitik treffen und die Tendenz entwickeln, herkunftskulturell orientierte soziale Netze zu pflegen;
- der Tatsache, dass viele Neuzuzüger-spezifische Milieus in der Agglomeration leben, die aufgrund ihrer Lebensphase und ihres Selbstverständnisses gar keine Identifikation mit der Gemeinde anstreben;
- dem Mobilitätsverhalten und den Mobilitätsansprüchen v. a. der jungen Generation in der Gegenwart;
- dem aus städtebaulicher Sicht rein funktional orientierten Anspruch an optimale Versorgung sowohl von Investoren- als auch BewohnerInnen-seite;

Diese Zusammenhänge verdeutlichen den engen Bezug zwischen sozialen und räumlichen Voraussetzungen, aus denen heraus sich die bereits beschriebenen spezifischen sozial-räumlichen Strukturen entwickelt haben:

«Während kernstädtische Gebiete, die traditionell als «Ankunfts- oder Migrantenquartiere» dienten, heute in der Regel gut mit Institutionen für die Integrationsförderung ausgestattet sind, mangelt es in verschiedenen Agglomerationsge-

meinden sowie Klein- und Mittelstädten, die erst in jüngerer Zeit eine Zunahme von schlecht integrierten Personen erleben, an Erfahrungen und Instrumenten für die Integration der Zugewanderten.» (BWO Forschungsschwerpunkte, ebd: S. 18)

Hier müsste eine Politik angestrebt werden, die Stadtentwicklung mit Sozialplanung zusammen denkt und dafür geeignete Prozessstrukturen etabliert. Zentrales Thema müssten die gebauten wie imaginären Distanzräume bilden:

Es gilt daher, in einem ersten Schritt die auf unterschiedliche Milieus und Wertvorstellungen bezogenen Ansprüche der BewohnerInnen mit einer auf mehrere Aufgaben hin orientierten Sozialpolitik zu koordinieren und aufzufangen: D.h. die Migrantenfamilien, in den 1960er- und 1970er-Jahren zugezogenen SeniorInnen, die NeuzuzügerInnen und «jungen, mobilen» Berufs- und FreizeitpendlerInnen müssen zunächst einzeln erreicht werden. In einem zweiten Schritt müssen die Alltagserfahrungen und Bedürfnisse der einzelnen Gruppen und Quartiere im Rahmen gemeinsamer Kommunikationsplattformen aufgearbeitet werden. Bei sozialen Problemquartieren müssen beispielsweise «Drehscheiben» etabliert werden, die die heterogenen, konfliktiv angelegten Faktoren auf der Basis bestehender Quartiereinrichtungen koordinieren und Synergien nutzen, nicht zuletzt auch um die Gemeindefinanzen zu schonen. Zwischen Gruppen und Quartieren können öffentliche Veranstaltungen und Gesprächsplattformen im Zuge des S5-Projektes genutzt werden, um auf die sozial-räumliche Problematik aufmerksam zu machen und eine Debatte auszulösen. Zentral ist dabei, die Investorenseite an den Tisch zu kriegen. Ziel sollte eine ausgewogene soziale Durchmischung sein. Beispiele wie Uster zeigen, dass es eine erfolgsversprechende Strategie sein kann, wenn die Gemeinden ihre Entwicklungsziele langfristig begleiten und geeignete Nachfragergruppen durch Wohnwelten mit einem guten Zusammenspiel zwischen Wohntypologie und Aussenraum ansprechen.

Bricolage als Strategie

In der jüngsten Zeit haben sich die meisten Gemeinden noch in einer Phase des uneingeschränkten Wachstums befunden. Neue Wohngebiete haben die Ränder bis weit in die Landschaft ausgedehnt, Dörfer zusammenwachsen lassen unabhängig von politischen Grenzen und grossflächige Lücken aufgefüllt. Mit der Folge, dass mit den neuen Wohngebieten ein buntes Nebeneinander entstanden ist, aber gleichzeitig auch sehr unterschiedliche Wohnbedürfnisse in den Gemeinden zu erschwinglichen Preisen befriedigt werden können. Heute besitzen gerade die grösseren Gemeinden umfangreiche Reserven für die Innenentwicklung. Hier muss abgewogen werden, welcher Grad an Verdichtung in welchen Teilgebieten angestrebt werden soll. Eine unspezifische flächige Verdichtung kann rasch zu Ghettobildung und Leerständen führen.

Als mögliche Strategie für ein kreatives, die Identitäten des Ortes wahrendes Vorgehen wird im Sinne der Bricolage vorgeschlagen, die Bestände kreativ weiterzuentwickeln. Nach Lévi-Strauss (1973) ist die Bricolage ein kreativer Vorgang: «[...] die Regel seines Spiels besteht immer darin, [...] mit dem, was ihm zu Hand ist, auszukommen, d. h. mit einer stets begrenzten Auswahl an Werkzeugen und Materialien, die überdies noch heterogen sind, weil ihre Zusammensetzung in keinem Zusammenhang zu dem augenblicklichen Projekt steht. [...]» (S.31) Bereits Fred

Koetter und Collin Rowe in Collage City haben aufgezeigt, wie über die Bricolage moderne und historische Strukturen einer Stadt miteinander vereint werden können (Koetter/Rowe 1992).

Das Bild der Bricolage versteht Planung als Prozess, im Rahmen dessen unzusammenhängende Teile neu zu einer strukturierten Gesamtheit gefügt werden. Die Planung ist also gefordert, mit einem «begrenzten» Repertoire an Mitteln zu operieren und spielerisch zu neuen Lösungen zu gelangen. Der öffentliche Raum muss dabei als ordnende und kreative Grundstruktur fungieren. Dies impliziert die Verantwortung, keine Kopien der Muster aus den Kernstädten zu übernehmen, sondern jeweils die strukturellen Besonderheiten und ihre Entstehungsgeschichte zu nutzen und gleichzeitig im Hinblick auf die zukünftigen Realitäten (zukünftig erwünschte soziale Strukturen, bauliche Anforderungen etc.) kreativ nach Lösungen zu suchen.

Klare Qualitätsvorgaben seitens Politik und Verwaltung langfristig und konsequent verfolgen

Traditionelle Entwicklungsvorstellungen der Politik können zukunftsfähige Entwicklungen verlangsamen. In den Interviews kam deutlich zum Ausdruck, dass die politischen Strukturen vor allem die Bedürfnisse der «Alteingesessenen» vertreten. Ein Beharren auf historischen baulichen Strukturen und ein Festhalten am Bild des Dorfes sind Schlüsselthemen, die die Diskussion immer wieder bestimmen. Dort, wo eine Öffnung stattfindet, werden Leitbilder entworfen, die über die gemeindlichen Identitäten gestülpt werden, ohne wirklich eine neue Identität zu schaffen. Das Konzept der Bricolage erscheint geeigneter, um auf die heterogene städtebauliche Struktur einzugehen und diese mit der sozial-räumlichen Bedürfnislage zu verknüpfen.

Unterschiedlich stark bestehen in den drei Gemeinden qualitative Vorgaben, die durch entsprechende Entscheidungsgremien für das Wohnen entwickelt werden und deren Einhaltung durch Begleitung der Planungsprozesse auch entsprechend kontrolliert und umgesetzt werden. Heute zeigt sich, dass vor allem kleinere und mittlere Städte dann ihre Qualität sichtbar entwickeln, wenn dies konsequent über mehrere Legislaturperioden glaubwürdig verfolgt und umgesetzt wird. Dies bedarf eines langen Atems und eines professionellen Umgangs mit den «Kunden» (Investoren, BewohnerInnen, ZuzügerInnen usw.) sowie eines abgestimmten Zusammenspiels zwischen Politik und Verwaltung.

Ziel muss es sein, ein klares Profil herauszuarbeiten, mit dem sich die Gemeinde im regionalen Wettbewerb positionieren kann und auch in Zeiten geringerer Wohnungsnachfrage die Gefahr von Wohnungsleerstand minimiert, damit eine sozial ausgewogene Durchmischung erhalten werden kann.

Bereits heute sind alle drei untersuchten Gemeinden daran, ihre Zentren als wichtigen Dreh- und Angelpunkt den neuen Anforderungen einer «Agglo-Stadt» zu entwickeln – mit unterschiedlichen Konzepten. Ergänzend dazu müssen jedoch strategische Konzepte mit konkreten gestalterischen und sozialräumlichen Zielvorstellungen und Massnahmen entwickelt werden, die politisch getragen werden und langfristig konsequent Schritt für Schritt umgesetzt werden.

Wohnbilder und soziale Milieus in Einklang bringen

Es sind Wohnbilder für unterschiedliche soziale Milieus mit ihren spezifischen Wohnwünschen zu entwickeln, um die Gemeinde stärker für die von ihnen angestrebten Nachfragersegmente zu profilieren. Diese Wohnbilder sollten Investoren und Entwicklern vermittelt und in Wettbewerben in die Aufgabenstellung integriert werden. Ziel sollte eine stärkere Übereinstimmung von Wohnbildern und Wohnrealitäten sowie eine stärkere soziale Durchmischung sein. Die Gemeinden sind gefragt, ihre Interessen wieder stärker in den Wohnungsbau einzubringen. Möglichkeiten bieten beispielsweise Erbpachtverträge für sensible und strategisch wichtige Gebiet, um eine aktive Bodenpolitik zu betreiben.

Wohnumfeld und öffentliche Räume nehmen als Lebens- und Gestaltungsraum für die Identifikation mit dem Wohnort eine immer wichtigere Rolle ein. Über diese Räume ist einerseits eine hohe Visibilität der neuen Qualitäten nach aussen möglich und damit auch Veränderungen des Images. Diese neuen Qualitäten drücken sich nicht in der Hochwertigkeit der verwendeten Materialien, sondern in der Qualität der Siedlungsstruktur, im Grad der Befriedigung der Bedürfnisse der verschiedenen Bewohnergruppen, im Zusammenspiel zwischen Wohnbauten, in der hohen Aufenthaltsqualität mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen, kulturellen und sozialen Angeboten sowie in der attraktiven Vernetzung der verschiedenen Räume miteinander aus. Bedarf besteht dabei insbesondere in Quartieren wie Sunnebüel in Volketswil, in den Siedlungsteilen im Bereich der Kantonsstrasse in Pfäffikon oder auch im Bereich der Zürcherstrasse/Bahnhofstrasse in Wetzikon. Bei einer immer vielfältiger werdenden Gesellschaft gilt es, eine Mischung an Wohnbildern zu entwickeln, die unterschiedliche Stimmungen vermitteln und integrativen Charakter haben.

Literatur

- Landert, Farage & Partner 2007, *Qualitative Aspekte zum Wohnen in der Schweiz 2005, Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen*, Zürich.
- Credit Suisse Economic Research (Hrsg.) 2008, *Swiss Issues Regionen. Wo lebt sich's am günstigsten? Das verfügbare Einkommen in der Schweiz*. November 2008.
- gfs.bern (Hrsg.), 2006, *Grundsätzliche Zufriedenheit, punktueller Verbesserungsbedarf und dezidierte Vorstellungen rund um die eigene Wohnsituation*. Bern.
- Häussermann, H, Kronauer M & Siebel W (Hrsg.) 2004, *An den Rändern der Städte*, Suhrkamp, Frankfurt am Main.
- Lévi-Strauss, C 1973, *Das wilde Denken*, Suhrkamp, Frankfurt am Main.
- Löw, M 2001, *Raumsoziologie*, Suhrkamp, Frankfurt am Main.
- Manderscheid, K 2004, *Milieu, Urbanität und Raum. Soziale Prägung und Wirkung städtebaulicher Leitbilder und gebauter Räume*, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Muri, G & Friedrich, S 2009, *Stadt(t)räume – Alltagsräume? Jugendkulturen zwischen geplanter und gelebter Urbanität*, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Muri, G 2006, «Kulturanalyse mit Integrationsansprüchen: Zur Produktion und Reproduktion sozialer und kultureller Ordnungen in städtischen Alltagsräumen», in *Schweizerisches Archiv für Volkskunde 102*: 121–145.
- Rowe, C & Koetter F 1992, *Collage City*, gta, Basel/Bosten/Berlin.
- Sieverts, T 1997, «Thesen zur Bedeutung der Begreifbarkeit der Zwischenstadt», in G de Bruyn & S Trübly (Hrsg.) 2003, *architektur_theorie.doc. texte seit 1960*, Birkhäuser, Basel, Boston, Berlin: 61–63.
- Stiftung Wohnkultur (Hrsg.) 2007, *Wohn-Spiegel. Reportagen, Reflexionen und Rätsel über das Zuhause*, Luzern.
- Stadt Zürich Präsidialdepartement Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) 2008, *Soziale Auf- und Abwertung. Analyse der sozial-räumlichen Prozesse in der Stadt und Agglomeration Zürich*, Zürich.
- Stadt Zürich Präsidialdepartement Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) 2007, *Bevölkerungsmagnet Zürich. Umzugsbilanzen von Stadt, Agglomeration und Metropolraum*, Zürich.
- Statistik Stadt Zürich (Hrsg.), 2004, *Statistik.info 2004*, Kanton Zürich, Direktion der Justiz und des Innern, Medienmitteilung des statistischen Amtes vom 26. 8. 2005.
- Wüest & Partner, diverse Standort- und Markttratings mit Kennziffern, www.homegate.ch Zugriffe: Nov. 2009, Mrz. 2010

Leseempfehlungen

- Häussermann, H, Kronauer M & Siebel W (Hrsg.) 2004, *An den Rändern der Städte*, Suhrkamp, Frankfurt am Main.
- Manderscheid, K 2004, *Milieu, Urbanität und Raum. Soziale Prägung und Wirkung städtebaulicher Leitbilder und gebauter Räume*, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Muri, G & Friedrich, S 2009, *Stadt(t)räume – Alltagsräume? Jugendkulturen zwischen geplanter und gelebter Urbanität*, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Schmitt G, Selle K (Hrsg.), 2008, *Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt*, Edition Stadtentwicklung, Verlag Dorothea Rohn, Dortmund, 2008.
- Schneider, M und Eisinger A (Hrsg.), 2003, *Stadtland Schweiz*, Birkhäuser Verlag 2003.
- Sieverts, T, 1997, *Zwischenstadt. Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land*, Vieweg, Braunschweig 1997.
- Stiftung Wohnkultur (Hrsg.) 2007, *Wohn-Spiegel. Reportagen, Reflexionen und Rätsel über das Zuhause*, Luzern.

Dieser Beitrag wurde im Rahmen des Projektes «S5-Stadt. Agglomeration im Zentrum» publiziert. Er ist Teil des gleichnamigen E-Books (doi:10.3929/ethz-a-006164305), welches das ETH Wohnforum – ETH CASE, Zürich, im Jahr 2010 in Zusammenarbeit mit dem Verlag hier+jetzt, Baden, herausgegeben hat. Das E-Book erscheint auch innerhalb der E-Collection der ETH Zürich. Dieser Dokumentenserver bietet die Möglichkeit, Forschungsarbeiten zu veröffentlichen und so einem weltweiten Publikum kostenlos zugänglich zu machen.

Zwischen 2007 und 2009 haben sich elf Forschungsprojekte mit dem Phänomen Agglomeration befasst. Das interdisziplinäre Vorhaben wurde initiiert und geleitet vom ETH Wohnforum – ETH CASE, einer Forschungsstelle am Departement Architektur der ETH Zürich. Gemeinsame Forschungsregion war ein Teil des Zürcher Metropolitanraumes entlang der S-Bahn-Linie S5. Die vom Projekt «S5-Stadt» genannte Region umfasst den Lebensraum von rund 300 000 Menschen in 27 Gemeinden und 3 Kantonen. Fragen nach einer nachhaltigen Gesellschafts- und Siedlungsentwicklung bildeten die übergreifende Perspektive.

Im Verlauf des Jahres 2010 schlugen die Forscherinnen die Brücke zur Praxis und führten den Dialog mit der Bevölkerung und Entscheidungsträgern in der untersuchten Region weiter. Dies geschah durch ein reiches Veranstaltungsprogramm, durch die Veröffentlichung dieses E-Books mit den Forschungsberichten sowie ein im Frühling 2011 erscheinendes Buch, das die breite Bevölkerung ansprechen möchte.

Projekt www.s5-stadt.ch
Leitung www.wohnforum.arch.ethz.ch
E-Collection www.e-collection.ethbib.ethz.ch
Verlag www.hierundjetzt.ch

doi:10.3929/ethz-a-006164305 (ganzes E-Book)

doi:10.3929/ethz-a-006164535 (dieser Artikel)