

e c o n c e p t



# Zur heutigen Wohnsituation der ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Siedlung Bernerstrasse

Zusammenfassung

Im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung und der  
Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, April 2004

**Im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung und der Liegenschaftenverwaltung  
der Stadt Zürich, April 2004**

**Erarbeitet durch**

---



Forschung, Beratung, Projektmanagement  
Lavaterstrasse 66, 8002 Zürich  
Tel. + 41 1 286 75 75 Fax. +41 1 286 75 76  
email: [econcept@econcept.ch](mailto:econcept@econcept.ch)

**Autor**

---

Matthias Peters

lic.phil. I, Soziologe

**Ansprechpersonen Auftraggeber**

---

Fachstelle für Stadtentwicklung: Michael Emmenegger, Projektleiter  
01 216 36 69, [michael.emmenegger@prd.stzh.ch](mailto:michael.emmenegger@prd.stzh.ch)

Liegenschaftenverwaltung: Hans Graf, Bereichsleiter Wohnen  
01 216 53 00, [hans.graf@lvz.stzh.ch](mailto:hans.graf@lvz.stzh.ch)

## Zusammenfassung

Der Rückbau der Siedlung Bernerstrasse und die geplante Erstellung der Siedlung Werdwies ist das erste Beispiel eines grossen Ersatzneubaus in der Stadt Zürich. Die Fachstelle für Stadtentwicklung erwartet in Zukunft eine Zunahme von Ersatzneubauten zur Erneuerung des Siedlungsbestandes. Fragen nach der Sozialverträglichkeit von Ersatzneubauten wie auch von umfassenden Erneuerungen haben in den vergangenen Jahren zu teilweise kontroversen Diskussionen rund um diese Thematik geführt.

Die Stadt Zürich hat bei der Siedlung Bernerstrasse nach dem Entscheid für einen Ersatzneubau Massnahmen ergriffen, um die sozialen Auswirkungen des Vorhabens auf die bisherigen MieterInnen zu minimieren:

- Langfristige Ankündigung des Auszugszeitpunktes mit jederzeitiger Auszugsmöglichkeit für die MieterInnen.
- Einrichtung eines MieterInnenbüros zur Betreuung/Beratung der bisherigen MieterInnen und zur Unterstützung bei der Wohnungssuche.

**Ziel** der Studie war es, die Auswirkungen des Ersatzneubaus auf die MieterInnen abzuklären und die Wirkungen der ergriffenen Massnahmen zu überprüfen.

Um diese Fragen zu klären, wurde im Februar 2004 eine **telefonische Befragung** der noch erreichbaren MieterInnen in 6 Sprachen durchgeführt. Von den ursprünglich 266 Haushalten konnten in 245 Fällen Adresse und Telefonnummer eruiert werden. Allerdings erwiesen sich 46 Telefonnummern als ungültig und die Haushalte konnten nicht mehr kontaktiert werden. So verblieben 199 befragbare Haushalte, von denen 168 befragt werden konnten. Die Ausschöpfung war hoch, die Aussagekraft der Ergebnisse ist gut. Grenzen bei der Interpretation ergeben sich durch die bisher beschränkte Auswertungstiefe der erhobenen Daten. Weiterführende Auswertungen sind vorgesehen.

Die **Ergebnisse** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Die Befragten erinnern sich vor allem an einen Brief und an eine Versammlung, mit denen seinerzeit erstmals über den Rückbau **informiert** wurde. Die Versammlung wurde als Informationskanal am meisten geschätzt. Zudem wird anerkannt, dass immer wieder informiert wurde. Die Ankündigung kam nur für die Hälfte der Befragten überraschend. Der Augenblick der Ankündigung ist als eher negativ in Erinnerung geblieben.

Die Mehrheit der Betroffenen glaubte, dass es ernst gilt; nur eine Minderheit dachte, dass sie "irgendwie doch bleiben" könnten.

2. Im Rahmen der **Wohnungssuche** haben die befragten MieterInnen sowohl aktiv wie passiv auf verschiedenen Wegen gesucht. Die Kontaktaufnahme mit dem MieterInnenbüro und das Lesen von Wohnungsinseraten in der Zeitung waren die häufigsten Aktivitäten, gefolgt von Anfragen an Freunde und Bekannte sowie die Kontaktaufnahme mit der Liegenschaftsverwaltung.
3. Am häufigsten haben die befragten MieterInnen ihre heutige **Wohnung gefunden** durch die Vermittlungstätigkeit des MieterInnenbüros und der Liegenschaftsverwaltung, im Weiteren durch Inserate in der Zeitung und Hinweise von Freunden und Bekannten.
4. Zwei Drittel der Haushalte wurden vom **MieterInnenbüro** unterstützt, diese Unterstützung wird als sehr wichtig bezeichnet. Bei der Unterstützung handelte es sich um die Vermittlung von Wohnungen und der Hilfe bei der Wohnungssuche.
5. Den meisten Haushalten, die mit der **Liegenschaftsverwaltung** Kontakt hatten, wurde als Unterstützung eine Wohnung angeboten. Andere Unterstützung wird kaum erwähnt.
6. Die **Zufriedenheit** der befragten MieterInnen mit der Unterstützung durch das MieterInnenbüro und die Liegenschaftsverwaltung ist mehrheitlich sehr gross. Ebenfalls wird das **Verhalten** von MieterInnenbüro und Liegenschaftsverwaltung in der ganzen Angelegenheit im Rückblick als gut beurteilt.
7. Gut drei Viertel der befragten MieterInnen haben sich am neuen Wohnort gut **eingelebt** und fühlen sich am neuen Ort gleich wohl oder wohler als in der Siedlung Bernerstrasse.
8. Die **heutige Wohnung** wird in Bezug auf Grösse und Ausstattung von rund zwei Dritteln der Befragten als besser beurteilt als die Wohnung in der Siedlung Bernerstrasse, bezüglich Lärmbelastung von gut der Hälfte. Die Nachbarn werden in gleichem Masse als angenehmer bezeichnet. Bei den Arbeits- und Einkaufswegen, den Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung sowie dem Netz der Freunde oder Bekannten hat sich für die Mehrheit der befragten MieterInnen nichts verändert. Dennoch ist nicht zu übersehen, dass sich bei allen erwähnten Aspekten die Situation für rund ein Viertel verschlechtert hat.
9. Für knapp die Hälfte ist die **Mietzinsbelastung** durch die heutige Wohnung stark gestiegen. Allerdings schneidet die heutige Wohnung im Preis-Leistungs-Vergleich gegenüber der früheren Wohnung für die Hälfte der

befragten MieterInnen besser ab, für einen Viertel ist es hingegen die frühere Wohnung. Trotz höherem Mietzins stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis der heutigen Wohnung für rund zwei Drittel der befragten MieterInnen. Zudem wird der heutige Mietzins von knapp zwei Dritteln im Vergleich zur momentanen finanziellen Situation des Haushalts als angemessen beurteilt.

10. Insgesamt gesehen ist das **Wohlbefinden** am neuen Wohnort gut: Drei Viertel der befragten MieterInnen fühlen sich am neuen Wohnort gleich wohl oder wohler als in der Siedlung Bernerstrasse.
11. Knapp die Hälfte kann sich eine **Rückkehr** in die Siedlung Werdwies vorstellen, allerdings weiss nur die Hälfte, dass eine Interessensbekundung schon heute möglich ist.
12. Die **PartnerInnen** der befragten MieterInnen fühlen sich am neuen Wohnort in etwa gleich wohl, die **Kinder** jedoch etwas weniger. Die Schulwege der Kinder werden zwar eher als schlechter beurteilt, dafür aber wird die Qualität der neuen Schule als eher besser bezeichnet.
13. Für rund zwei Drittel bedeutet der Wegzug aus der Siedlung Bernerstrasse keine **Lebensveränderung**. Wer eine Veränderung des Lebens feststellt, beurteilt sie mehrheitlich als positiv. Dem entspricht, dass der Wegzug aus der Siedlung Bernerstrasse für knapp ein Drittel der befragten MieterInnen eine Verbesserung der **Lebenssituation** gebracht hat. Für gut die Hälfte hat sie sich nicht verändert und nur rund ein Zehntel stellt eine Verschlechterung fest. Damit geht einher, dass das Erlebte im Rückblick als weniger schlimm als erwartet beurteilt wird.

Unter Bezug auf die **Zielsetzung** der Studie ergeben sich zwei Hauptbefunde:

1. Die Ankündigung des Rückbaus und der Umzug waren für die Mehrheit der befragten MieterInnen kein einschneidendes Erlebnis. Sie haben den Wegzug insgesamt gut verkraftet. Rund ein Fünftel jedoch ist durch den Umzug schlechter gestellt worden.
2. Die flankierenden Massnahmen wie die Einrichtung des MieterInnenbüros und die damit verknüpfte aktive Unterstützung der gekündigten MieterInnen durch die Liegenschaftsverwaltung, die beide sehr geschätzt wurden, waren von grosser Bedeutung.

Als **allgemeine Folgerung** kann gesagt werden, dass Ersatzneubauten sozialverträglich gestaltet werden können, wenn begleitende Massnahmen getroffen werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass es für einen Teil der Betroffenen darüber hinausgehende Anstrengungen braucht, damit auch für sie eine befriedigende Lösung gefunden werden kann.