



**Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung**

Akzeptanz der Dichte



Herausgeber

Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich
Statistisches Amt Kanton Zürich

Projektleitung

Benjamin Meyer, Amt für Raumentwicklung
Peter Moser, Stv. Amtschef, Statistisches Amt Kanton Zürich

Bearbeitung

Beat Suter, Metron Raumentwicklung AG
Maren Peter, Metron Raumentwicklung AG
Ulrike Sturm, CC Typologie & Planung in Architektur, Hochschule Luzern – T&A
Stefan Ruf, Anovum GmbH
Christian Egger, Anovum GmbH

Begleitgruppe

Wilhelm Natrup, Amtschef Amt für Raumentwicklung
Stefan Langenauer, Amtschef Statistisches Amt Kanton Zürich
Angelus Eisinger, Direktor RZU
Frank Argast, Leiter Fachbereich Planung, Amt für Städtebau Stadt Zürich
Christian Schmid, Professor für Soziologie, Departement Architektur, ETH Zürich
Brigit Wehrli, Vorsitzende wissenschaftlicher Beirat LaRES

Zeitraum

Januar 2013 bis August 2014

Inhalt

1. Zusammenfassung	5
2. Ausgangslage und Studiendesign	7
2.1. Anlass und Ziel	7
2.2. Hintergrund	7
2.3. Thema verdichtetes Bauen	8
2.4. Studiendesign	10
2.4.1. Einleitung	10
2.4.2. Räumliche Differenzierung	11
2.4.3. Qualitative Differenzierung	13
2.4.4. Methodik	16
2.5. Beschreibung der Stichprobe	18
3. Ergebnisse	21
3.1. Bestehende Qualitäten	21
3.1.1. Zufriedenheit mit der Wohnsituation	21
3.1.2. Qualitäten der Räume und Quartiere	21
3.1.3. Einschätzung der heutigen Wohnsituation	22
3.2. Bezug zum Thema verdichtetes Bauen	23
3.2.1. Betroffenheit	23
3.2.2. Grundhaltungen	23
3.3. Akzeptanz verdichteten Bauens	25
3.3.1. Basisakzeptanz	25
3.3.2. Zusammenhang Basisakzeptanz und Handlungsräume / Quartiertypen / persönliche Merkmale	25
3.3.3. Veränderung der Akzeptanz	27
3.3.4. Modellierung maximaler Akzeptanz	30
4. Schlussfolgerungen	31
4.1. Allgemein	31
4.2. Raumspezifisch	32
4.2.1. Grundlagen	33
4.2.2. EFH-Quartiertypen	36
4.2.3. MFH-Quartiertypen	38
4.2.4. Mischgebiete	41
4.2.5. Kern- und Zentrumszonen	44
4.2.6. Schlussfolgerungen Kern- und Zentrumszonen	45
5. Anhang	47
5.1. Details Stichprobe	47
5.1.1. Zufallsfehler (90% Vertrauensintervall)	47

5.1.2.	Stichprobenstruktur	48
5.1.3.	Demographische Informationen zur Stichprobe	48
5.2.	Basisakzeptanz in den Handlungsräumen und Quartiertypen	49
5.3.	Weitere Aufschlüsselungen Veränderung der Akzeptanz	49
5.3.1.	Alter	49
5.3.2.	Ausbildung	50
5.3.3.	Lebensphasen und Ort	50
5.3.4.	Haushalte mit Kindern	51
5.3.5.	Wohlfühlen in der eigenen Wohnung/Haus	51
5.3.6.	Erwerbstätigkeit	52
5.3.7.	Erfahrung mit Dichte	52
5.4.	Literatur	53

1. Zusammenfassung

Ausgangslage: politischer Konsens, aber Vorbehalte seitens der Bevölkerung

Die Ziele zur Siedlungsentwicklung nach innen sind im Gesetz und im Richtplan deutlich formuliert und politisch weitgehend konsensfähig. Ihre Umsetzung gestaltet sich aber anspruchsvoll, denn in der Bevölkerung sind immer wieder Ängste und Vorbehalte gegenüber verdichtetem Bauen spürbar. Es ist deshalb wichtig, die Anforderungen der Bevölkerung zu kennen und zu verstehen.

Fragestellung: Wie sind Zürcher und Zürcherinnen zur baulichen Verdichtung eingestellt?

Unter welchen Bedingungen akzeptiert die Bevölkerung des Kantons Zürich verdichtetes Bauen? Die Untersuchung verfolgte das Ziel, Antworten auf diese komplexe Fragestellung zu geben. Mit den Erkenntnissen soll die Siedlungsentwicklung nach innen für alle Beteiligten qualitätsvoller und effizienter umgesetzt werden können. Ausserdem werden Massnahmen zur Erhöhung der Qualität in einer dichteren Wohnumgebung vorgeschlagen.

Methodik: Repräsentativbefragung Einwohner des Kantons Zürich

Das zentrale Element der Untersuchung bildete eine repräsentative Bevölkerungsbefragung im Kanton Zürich, bei der 3'000 Personen einen Onlinefragebogen ausfüllten. Um aussagekräftige Befragungsergebnisse zu gewährleisten, wurde eine ausgewogene Verteilung der Befragten auf vier der Handlungsräume gemäss des Raumordnungskonzepts des Kantons Zürich und auf unterschiedliche Quartiertypen sichergestellt.

Zuerst wurden die Befragten gebeten, Aussagen zu ihrer Wohnsituation und den von ihnen als wichtig beurteilten Wohnqualitäten zu machen. Danach galt es, aus verschiedenen Szenarien ein bevorzugtes auszuwählen. Diese Szenarien basierten auf der aktuellen Wohnsituation der Befragten und den individuell relevanten Wohnqualitäten. Die Szenarien unterschieden sich einerseits durch den (visualisierten) Grad der baulichen Verdichtung, andererseits wurden systematisch auch einzelne der insgesamt 14 Faktoren variiert, die mit dem verdichteten Bauen einhergehen (u.a. Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Verkehrs- und Nachbarschaftslärm, Wohnkosten, Einkaufsmöglichkeiten).

Die vergleichsweise Bewertung dieser hypothetischen Situationen durch die Befragten erlaubte es, die individuellen Güterabwägungen zu rekonstruieren. Es konnte aufgezeigt werden, welche Bedingungen bei den Befragten die Akzeptanz des verdichteten Bauens erhöhen oder verringern.

Ergebnisse: Begleitmassnahmen erhöhen die Akzeptanz von baulicher Verdichtung

Das Untersuchungsdesign ermöglichte sowohl kantonsweite wie auch räumlich spezifische Analysen. Zu den wichtigen Resultaten der Befragung gehört eine hohe Wertschätzung des Status quo: Die heutige Wohnsituation wird grossmehrheitlich positiv beurteilt, und ein Grossteil der Befragten sprach sich explizit für den Erhalt der charakteristischen Gestalt der Quartiere bei einer Umgestaltung aus.

Die Befragungsergebnisse zeigen zudem, dass fast die Hälfte der Zürcherinnen und Zürcher direkt von einem Projekt verdichteten Bauens betroffen ist oder ein entsprechendes Projekt im eigenen Quartier kennt. Die Bereitschaft, ein Quartier so umzugestalten, dass mehr Bewohner darin Platz finden, ist bei Bewohnern bereits dichter Quartiere akzeptierter als bei jenen in Quartieren mit lockerer Bauweise (Einfamilienhäuser). Ausserdem ist in den ländlichen Handlungsräumen eine tiefe, in den urbanen Räumen eine höhere Akzeptanz vorhanden.

Kantonsweit würde sich etwa ein Fünftel der Befragten ohne Veränderung der Rahmenbedingungen für ein Szenario mit höherer Dichte entscheiden. Die Akzeptanz verdichteten Bauens kann aber durch zusätzliche Massnahmen erhöht werden. Die Befragungsmethodik ermöglicht Aussagen darüber, welche besonders wirksam sind.

So ist im gesamten Kanton die Preissensibilität hoch, bauliche Verdichtung soll nicht zu einer Erhöhung der Wohnkosten führen. Bei einer Abnahme der Kosten steigt die Akzeptanz. Auch eine verbesserte Lärmsituation hat kantonsweit einen positiven Einfluss auf die Akzeptanz von verdichtetem Bauen. Während die Optimierung der Einkaufsmöglichkeiten und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Handlungsraum "*Kulturlandschaft*" einen klar positiven Effekt haben, spielen diese Faktoren in den urbaneren Räumen eine weniger wichtigere Rolle. Eine Verschlechterung in diesen Bereichen würde aber auch dort die Vorbehalte gegenüber verdichtetem Bauen verstärken.

Schlussfolgerungen: Qualitäten bewahren, Defizite beheben und Mehrwerte schaffen

Zum einen zeigt die Befragung Widersprüche zwischen den Vorgaben des Raumordnungskonzepts (ROK) und den Wünschen der Bevölkerung auf, die in einem offenen Diskurs zu thematisieren sind. In der Stadt- und der urbanen Wohnlandschaft deckt sich die Akzeptanz mit der Zielsetzung des verdichteten Bauens. In der Kulturlandlandschaft steht allerdings der explizite Wunsch nach Verbesserungen von öffentlichem Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten im Widerspruch zur Machbarkeit und den Vorgaben des ROK.

Zum anderen gilt es, Ängste zu entkräften. So ist die in der Befragung feststellbare, flächendeckend starke Preissensitivität offensichtlich ein Hinweis darauf, dass das verdichtete Bauen mit steigenden Wohnkosten assoziiert wird. Anzustreben sind Innenentwicklungsplanungen, die in einem quartierübergreifenden Massstab ein differenziertes und gemischtes Wohnungsangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen gewährleisten (Altersgruppen, Lebensformen, Lebensphasen usw.).

Die Untersuchung zeigt aber auch, dass nicht nur aus der Perspektive von Politik und Fachleuten, sondern auch aus Sicht der Bevölkerung verdichtetes Bauen und Qualitätssicherung untrennbar zusammenhängen. Wichtig ist deshalb, aktiv zu vermitteln, wie sich durch verdichtetes Bauen ein qualitativer Mehrwert schaffen lässt. Es geht dabei um die Qualität sowohl im unmittelbaren Wohnumfeld als auch im Quartier. Freilich trägt nicht jede Verbesserung des Wohnumfelds zu einer höheren Akzeptanz des verdichteten Bauens bei. Es gilt, bei Umstrukturierungen und Nachverdichtungen bestehende Qualitäten und Probleme zu erfassen und zu bewerten. Die Akzeptanz verdichteten Bauens ist dann am grössten, wenn Qualitäten bewahrt, Defizite behoben und Mehrwerte geschaffen werden.

2. Ausgangslage und Studiendesign

2.1. Anlass und Ziel

Die Siedlungsentwicklung nach innen gewinnt nach dem positiven Entscheid zum Raumplanungsgesetz im März 2013 zunehmend an Bedeutung und erfordert eine konsequente Umsetzung. Auch im Kanton Zürich wird mit dem revidierten Richtplan 2014 das Ziel verfolgt, die Hauptanteile des Wachstums der Bevölkerung und Wirtschaft und die erforderliche Siedlungsentwicklung durch verdichtetes Bauen in den bestehenden Bauzonen aufzunehmen. Ziel des verdichteten Bauens ist es, mit der Erhöhung der baulichen Dichte eine höhere Nutzungsdichte zu erreichen. Das im Richtplan enthaltene Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK-ZH) gibt vor, dass 80% des Bevölkerungswachstums auf die beiden Handlungsräume „*Stadtlandschaften*“ und „*urbane Wohnlandschaften*“ entfallen sollen. Damit sind insbesondere in diesen Räumen höhere Nutzungsdichten notwendig.

Die Ziele zur Siedlungsentwicklung nach innen sind im Gesetz und im Richtplan deutlich formuliert und politisch weitgehend konsensfähig. Ihre Umsetzung gestaltet sich aber anspruchsvoll. So lehnte in letzter Zeit die Stimmbevölkerung an verschiedenen Orten von der Exekutive vorgesehene höhere Dichten ab. Oftmals bestehen bei Direktbetroffenen – also Anwohnern und Stimmbürgern – Vorbehalte und Ängste gegenüber verdichtetem Bauen. Im Unterschied zur Siedlungsentwicklung auf der grünen Wiese betrifft die Innenentwicklung das konkrete persönliche Wohnumfeld – sei dies durch das Auffüllen von Baulücken oder durch eine Verdichtung bereits bebauter Parzellen in der Nachbarschaft oder im Quartier. Für die weitere Umsetzung der Innenentwicklung ist es bedeutend, die Akzeptanz und die Anforderungen verdichteten Bauens seitens der Bevölkerung besser zu verstehen.

Mit dem vorliegenden Projekt wurde einerseits untersucht, wie die Bevölkerung in den verschiedenen Handlungsräumen und Siedlungstypen des Kantons Zürich verdichtetes Bauen generell akzeptiert. Andererseits wurde die Frage gestellt, mit welchen Massnahmen sich die Akzeptanz steigern lässt. Der Fokus lag dabei auf den Wohn-, Misch- und Kerngebieten. Der vorliegende Bericht leistet einen Beitrag dazu, die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung besser zu verstehen und die Siedlungsentwicklung nach innen für alle Beteiligten qualitätsvoller und effizienter umzusetzen.

2.2. Hintergrund

Der Kanton Zürich steht bezüglich der Raumentwicklung vor bedeutenden Herausforderungen. Allein zwischen 2005 und 2010 ist die Bevölkerung um rund 100'000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen, was etwa der Grösse der Stadt Winterthur entspricht. Die Bevölkerung wird dabei älter, die Lebensstile und die Haushaltsstrukturen verändern sich, der Wettbewerb um Familien und die erwerbstätige Bevölkerung nimmt zu. Ob diese Dy-

namik in gleichem Ausmass anhalten wird, muss aufgrund der heute bekannten Fakten offen bleiben. Fest steht allerdings, dass Antworten erforderlich sind, wie mit dem zunehmenden und vermehrt auch anders gelagerten Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen, Infrastrukturen und Mobilität umgegangen werden soll.

Vor diesem Hintergrund hat der Regierungsrat beschlossen, die Erarbeitung einer langfristigen Raumentwicklungsstrategie (LaRES) für den Kanton Zürich in der Legislatur 2011–2015 an die Hand zu nehmen. Die zentrale Fragestellung der langfristigen Raumentwicklungsstrategie, die auf den Zeithorizont 2050 ausgerichtet ist, lautet: Wie können das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum aufgenommen werden und gleichzeitig die hohe Standort- und Lebensqualität, die den Kanton Zürich heute auszeichnet, gewahrt werden?

Die Steuerung der Raumentwicklung stellt letztlich eine Gemeinschaftsaufgabe der verschiedenen Staatsebenen dar. Akzente für die Raumentwicklung werden dabei nicht nur durch das Planungs- und Baurecht sowie die entsprechenden Planungsinstrumente (überkommunale Richtpläne, Nutzungspläne, Sachpläne des Bundes) gesetzt. Wichtig ist vielmehr auch die projektorientierte Raumentwicklung zu verschiedenen Themen mit Einbezug verschiedener Akteure. Die langfristige Raumentwicklungsstrategie wird daher direktions- und ämterübergreifend und in unterschiedlichen Gremien erarbeitet. Durch eine integrale Betrachtung aller raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere innerhalb der kantonalen Verwaltung, sollen das gemeinsame Verständnis über die erwünschte Raumentwicklung und die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten in den verschiedenen Politikbereichen nachhaltig gefördert werden.

Die langfristige Raumentwicklungsstrategie umfasst insgesamt 18 Teilprojekte. Eines dieser Teilprojekte ist das vorliegende Projekt „Akzeptanz der Dichte“. Die Ergebnisse des Projekts fliessen unmittelbar in die Formulierung der langfristigen Raumentwicklungsstrategie ein. Damit bilden diese einen wertvollen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und im Speziellen zur Festlegung strategischer Verdichtungsschwerpunkte und zu einer quartierverträglichen Verdichtung.

2.3. Thema verdichtetes Bauen

Siedlungsentwicklung nach innen und Akzeptanz des verdichteten Bauens

Die Begriffe *Siedlungsentwicklung nach innen*, *Innenentwicklung*, *Verdichtung* und *verdichtetes Bauen* werden oft als Synonyme verwendet. Obwohl sie vom Tatbestand der endlichen Nutzbarkeit des Bodens durch den Menschen ausgehen, meinen sie aber nicht exakt das Gleiche und müssen deshalb unterschieden werden:

Die *Siedlungsentwicklung nach innen* oder auch *Innenentwicklung* beschreibt eine raumplanerische Strategie, in der die Flächenansprüche der Nutzenden weitgehend innerhalb des rechtskräftig ausgeschiedenen Siedlungsgebiets abgedeckt werden. Dies erfolgt durch das Schliessen von Baulücken, die Umstrukturierung bestehender, bisher industriell und gewerblich genutzter Gebiete und durch die Verdichtung bereits bebauter Parzellen.

Mit *Verdichtung* wird grundsätzlich die Erhöhung von Dichte bezeichnet. Dabei kann es sich um eine Erhöhung der baulichen, der sozialen Dichte oder der Nutzungsdichte handeln.

Mit *baulicher Dichte* ist die bauliche Nutzung eines Grundstücks, Areals oder auch eines Gebiets, d.h. das bauliche Volumen pro Flächeneinheit gemeint. Bauliche Verdichtung bezieht sich auf das rechtskräftig ausgeschiedene Bauland und kann über eine lineare, flächenhafte, horizontale, vertikale oder kombinierte Anordnung von Baueinheiten realisiert werden (siehe Abbildung 1). *Soziale Dichte* bezeichnet die Intensität der – beabsichtigten und unbeabsichtigten – Beziehungen zwischen Einwohnerinnen und Einwohnern bzw. Beschäftigten in einem bestimmten Gebiet. Die *Nutzungsdichte* umfasst mit *Einwohnerdichte* und *Arbeitsplatzdichte* verschiedene Nutzungsformen und bezeichnet das Verhältnis von Einwohner- und Beschäftigtenzahl pro Hektar. In dieser Studie wird unter *verdichtetem Bauen* eine Verdichtung verstanden, die das Ziel hat, durch die Erhöhung der baulichen Dichte eine höhere Nutzungsdichte zu erreichen und dadurch eine höhere soziale Dichte zu fördern.

Für die Befragung wurde eine einfache Definition von Dichte gewählt, die sowohl die bauliche als auch die Einwohnerdichte umfasst und damit auch soziale Aspekte berührt: "Unter der Dichte des Quartiers versteht man, wie viele Leute in einem Quartier leben und wie viele Bauten es hat."

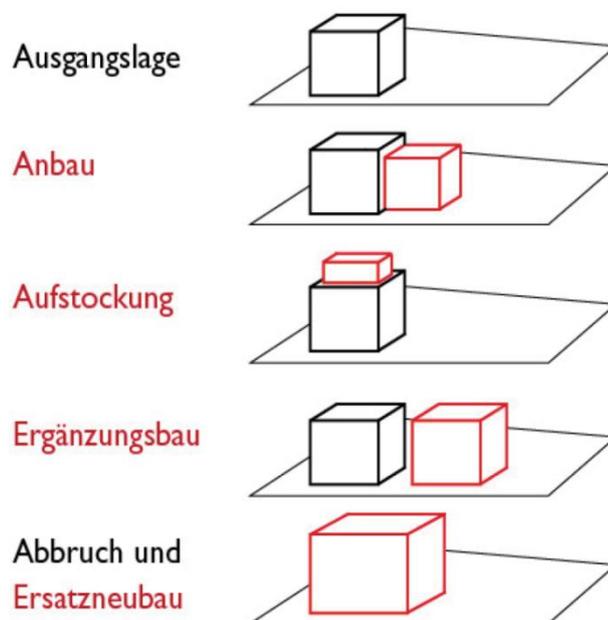


Abbildung 1: Möglichkeiten der baulichen Verdichtung (RZU, 2008)

Verdichtung ist ein bereits laufender Prozess. Ein Beispiel dafür sind zunehmend stattfindende Projekte für Ersatzneubauten. So zeigt sich, dass Ersatzneubauten zwei Drittel zur gesamten Wohnflächenzunahme in der Stadt Zürich zwischen 2001 und 2009 beitrugen

(Statistisches Amt Kanton Zürich, 2011). In den neueren Entwicklungen auf unbebauten Flächen wird gegenüber bislang üblichen Bauweisen eine vergleichsweise höhere Einwohnerdichte erreicht. Dies bedeutet, dass das verdichtete Bauen auch auf der grünen Wiese angekommen ist.

In der Studie "Soziale Profile und Wohnsituation in der Stadt Zürich in Abhängigkeit vom Eigentübertyp" (raumdaten, 2013) wird aufgezeigt, dass die Wohnungen, die nach 2006 gebaut wurden, einen vergleichsweise höheren Flächenverbrauch pro Bewohner haben. Dies bedeutet, dass mit der baulichen Verdichtung nicht zwangsläufig eine Erhöhung der Einwohnerdichte einhergeht und somit das Ziel verdichteten Bauens nicht immer erreicht wird.

2.4. Studiendesign

2.4.1. Einleitung

Hauptanliegen der Untersuchung war es, Aussagen darüber treffen zu können, unter welchen Bedingungen die Bevölkerung des Kantons Zürich verdichtetes Bauen akzeptiert. Konkret galt es, Massnahmen benennen zu können, mit denen ein qualitativer Ausgleich (engl. Trade-off) zur dichteren Wohnumgebung geschaffen werden kann. Mit den Erkenntnissen soll die Siedlungsentwicklung nach innen für alle Beteiligten qualitativvoller und effizienter umgesetzt werden können. Da diese Erkenntnisse nicht aus bestehenden Daten gewonnen werden können, bildete eine kantonsweite Befragung von Bewohnerinnen und Bewohnern das zentrale Element der Untersuchung.

Um präzise abbilden zu können, welche Faktoren zum qualitativen Ausgleich für verdichtetes Bauen beitragen, wurde die Fragestellung auf hypothetischen Situationen aufgebaut. Dabei wurden den Befragten alternative Situationen vorgelegt mit der Aufforderung, eine Präferenz für eine der Situationen auszudrücken ("stated preference"). Die Befragung erfolgte, basierend auf der Conjoint-Analyse, mit einem online-basierten Fragebogen. Die vergleichsweise Bewertung dieser hypothetischen Situationen durch die Befragten erlaubte es, die individuellen Güterabwägungen zu rekonstruieren. So liess sich aufzeigen, welche Bedingungen bei den Befragten die Akzeptanz des verdichteten Bauens in welchem Mass erhöhen oder verringern.

Um aussagekräftige Befragungsergebnisse für den gesamten Kanton Zürich zu erhalten, wurde die Verteilung der Stichprobe sorgfältig vorbereitet. Sie richtete sich nach den vom Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK-ZH) vorgegebenen Handlungsräumen, um Unterschiede zwischen ländlichen und urbanen Räumen bei der Akzeptanz von verdichtetem Bauen ermitteln zu können. Zur weiteren Differenzierung wurden einzelne Quartiere nach ihrer Bautypologie unterschieden. So konnten die Aussagen zur Akzeptanz verdichteten Bauens innerhalb der Makro- und Mikrolage von Quartieren untersucht werden.

In Vorbereitung der Befragung wurden die einzelnen Faktoren zusammengetragen, die Einfluss auf die Wahrnehmung und Einstellung zum verdichteten Bauen haben. Um das Element der baulichen Verdichtung innerhalb der Befragung angemessen vermitteln zu können, wurden für die verschiedenen Quartiertypen schematische Visualisierungen

erarbeitet. Diese dienten der Verortung der Befragten in einem bestimmten Quartiertyp sowie als Basis für ein mögliches Verdichtungsszenario. Neben der bildlichen Darstellung von Dichte wurden bei der Befragung auch weitere Faktoren einbezogen, welche die Akzeptanz von verdichtetem Bauen beeinflussen können. Diese Faktoren lassen sich unter den Oberthemen Aspekte der Mobilität, Mass und Vielfalt des Angebots sowie Aspekte individueller Wohnansprüche zusammenfassen.

2.4.2. Räumliche Differenzierung

Makrolage (Handlungsräume des ROK-ZH)

Zur räumlichen Differenzierung der Befragung wurden die Handlungsräume des ROK-ZH beigezogen. Sie liefern die Unterscheidung in der Makrolage für die Analyse von Unterschieden in der gesellschaftlichen Akzeptanz verdichteten Bauens. In der Analyse unberücksichtigt blieb der Handlungsraum Naturlandschaft, da dieser Raum in der Bewältigung des Wachstums und damit auch der Siedlungsentwicklung nach innen nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Untersuchung unterscheidet dementsprechend zwischen den vier Handlungsräumen Stadtlandschaft, urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck sowie Kulturlandschaft.

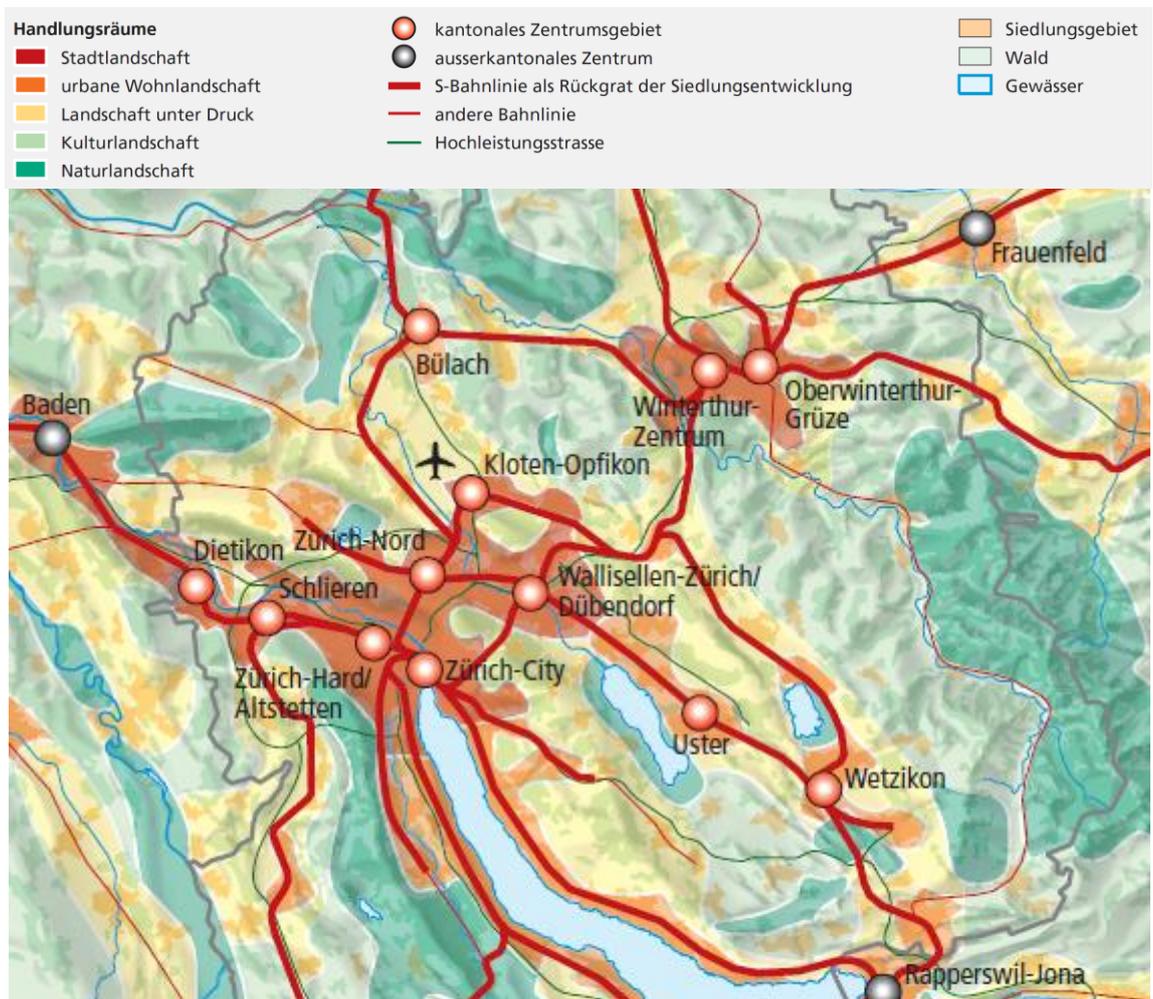


Abbildung 2: Ausschnitt Raumordnungskonzept Kanton Zürich (ROK-ZH)

Mikrolage (Quartiertypologie)

Zur Beschreibung der Mikrolage wurde zwischen verschiedenen Quartiertypen differenziert, die sich zum einen in ihrer Bauart (Quartiere mit vorwiegend Einfamilienhäusern, kleineren und grösseren Mehrfamilienhäusern), zum anderen in der Nutzungsdurchmischung (reines Wohnquartier, Mischquartier mit gewerblichen Nutzungen) unterscheiden. Die Mischquartiere wurden zusätzlich nach ihrer Lage im Siedlungsgebiet (zentrumnahe Mischquartiere bzw. Kerne / Zentren) differenziert.

Die Festlegung der Gliederung erfolgte in einem ersten Schritt anhand der Zonenzuordnung (z.B. Wohnzone W2 / Wohnzone W4). Um die reinen Wohnquartiere weiter voneinander zu unterscheiden, wurden sowohl die Einfamilienhaus- als auch die Mehrfamilienhausquartiere (im Folgenden als EFH bzw. MFH bezeichnet) in zwei Dichtekategorien (locker und dicht) aufgeteilt. Die Ermittlung der bestehenden Dichten erfolgte auf Basis der durch das Statistische Amt festgelegten "Kleinquartiere" (Quartierteile begrenzt durch Quartierstrassen). Die Grenzwerte der Einwohnerdichte (E/ha) wurden auf Basis von Erfahrungswerten und der Analyse der Daten und Luftbilder gewählt. Daraus entstanden sechs Quartiertypen (siehe auch Abbildung 4):

- **EFH locker:** Wohnquartier mit freistehenden Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Geschossen
- **EFH dicht:** Wohnquartier mit Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern, Reihen- oder Terrassenhäusern
- **MFH locker:** Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern mit drei oder vier Geschossen
- **MFH dicht:** Wohnquartier bestehend aus einer zusammenhängenden Wohnsiedlung, z.B. Arealüberbauung oder Genossenschaftssiedlung
- **Mischzone:** Zentrumsnahe Wohnquartiere, durchmischt mit Geschäften, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben
- **Kerne/ Zentren:**
 - im **ländlichen Raum:** Quartiere in Ortskernen und Gemeindezentren, durchmischt mit Wohn- und Gewerbenutzungen, Geschäften und Dienstleistungsbetrieben
 - im **urbanen Raum:** Stadtquartiere, durchmischt mit Wohn- und Gewerbenutzungen, Geschäften und Dienstleistungsbetrieben

Zellenmodell

Da alle sechs Quartiertypen in allen vier relevanten Handlungsräumen des ROK-ZH vorzufinden sind, ergaben sich ursprünglich 24 verschiedene Untersuchungszellen. Zur Vereinfachung wurden jene Zellen zusammengefasst, bei denen keine wesentlichen Unterschiede in den Ergebnissen zu erwarten waren. Somit ergaben sich 19 Untersuchungszellen (siehe Abbildung 3).

	EFH locker	EFH dicht	MFH locker	MFH dicht	Mischgebiete	Kerne / Zentren	Summe Einwohner
Kulturlandschaft	1	4	7	10	13	16	102'349
Landschaft unter Druck	2	5				17	203'818
urbane Wohnlandschaften			8	11	14	18	378'899
Stadtlandschaften	3	6	9	12	15	19	631'044
Summe Einwohner	89'069	306'617	173'132	311'722	246'883	188'687	

Abbildung 3: Untersuchte Zellen, Zusammenstellung Mikro- und Makrolage

2.4.3. Qualitative Differenzierung

Einflussfaktoren

Die Akzeptanz von verdichtetem Bauen wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Folgende Faktoren wurden nach eingehender Abwägung verschiedener Kriteriensets zur Bestimmung von Wohnpräferenzen für die Befragung als relevant eingestuft:¹

nicht variierte Faktoren

- Lage im Raum (Handlungsräume ROK-ZH)
- Quartiertypus (Selbsteinschätzung der Befragten)

variierte Faktoren

- **bauliche Dichte** im ausgewählten Quartiertypus (Ausgangslage oder verdichtete Situation)
- **Aspekte der Mobilität**
 - Verfügbarkeit von Parkierungsmöglichkeiten
 - Güte der Anbindung an den öffentlichen Verkehr
 - Pegel des Verkehrs- und Nachbarschaftslärms
- **Mass und Vielfalt des Angebots**
 - Verfügbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten
 - Angebot für Kultur, Essen, Vergnügen
 - Angebot für Sport und Naherholung
 - Erreichbarkeit von Kinderbetreuung
- **Aspekte individueller Wohnansprüche**
 - Verfügbarkeit von genutzten öffentlichen Aussenflächen
 - Verfügbarkeit von privaten Aussenflächen
 - Grösse der Wohnfläche
 - Mass der Nachbarschaftskontakte
 - Mass an Privatsphäre
 - Höhe des Ausländeranteils
 - Höhe der Wohnkosten

Anhand der genannten Faktoren erfolgte zunächst die Charakterisierung der heutigen Situation der Befragten. Dabei standen in den meisten Fällen drei Ausprägungsstufen zur Wahl: viel/mittel/wenig oder hoch/mittel/gering. Die Lage im Raum gemäss Handlungsraum des ROK-ZH war vorgegeben. Zusätzlich wurden die Befragten gebeten, bis zu fünf von ihnen besonders geschätzte Qualitäten des Quartiers zu benennen. Hierfür wurde ihnen eine Auswahl von zehn Qualitäten vorgegeben, die durch eine freie Eingabe ergänzt werden konnte.

¹ Vgl. Quellen zu Wohnpräferenzen Anhang 5.4

Die Charakterisierung des Wohnumfelds diente als Basis für den Conjoint-Teil der Befragung. In diesem standen den Befragten gegenüber der heutigen Situation veränderte Szenarien zur Auswahl. Für die Szenarien wurden die Attribute, d.h. die Ausprägungen der 15 veränderbaren Faktoren, in unterschiedlicher Weise variiert.

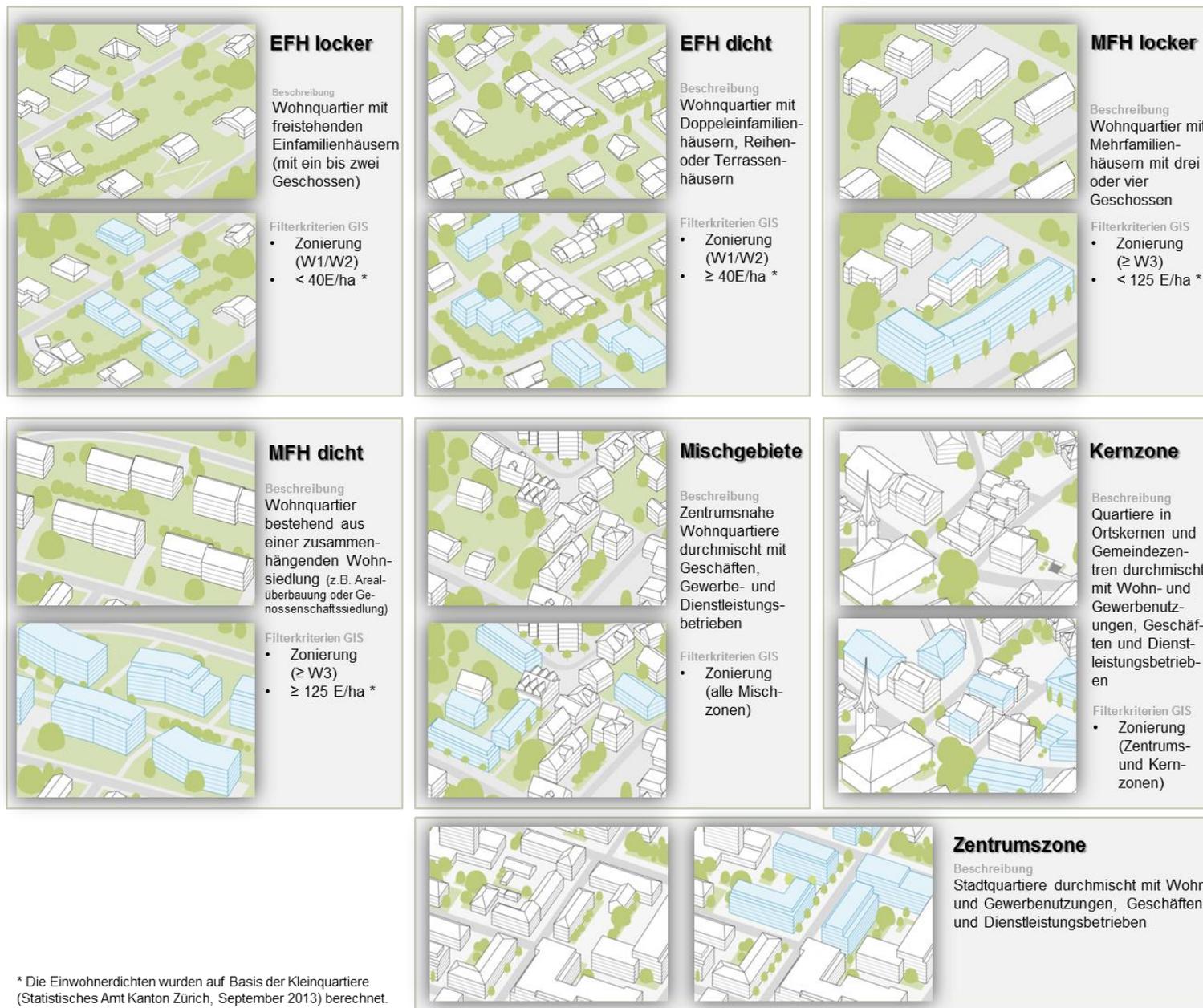
Visualisierungen

Die Wahrnehmung der Dichte eines Quartiers wird stark vom visuellen Eindruck des gebauten Umfelds geprägt. Um den Befragten einen einfachen Zugang zur Thematik zu ermöglichen, kamen vergleichbare Visualisierungen der verschiedenen Quartiertypen *ohne* und *mit* höherer Dichte zur Anwendung. Ziel war es, abstrahierte Quartiertypen zu zeigen, in denen die Befragten ihre eigene Wohnsituation wiederfinden können. Die Befragten wählten somit in einem ersten Schritt die Quartiersituation aus, die ihrem eigenen Wohnumfeld am nächsten kam. Im zweiten Schritt wurden sie zur Akzeptanz und zu den Veränderungsfaktoren der visualisierten Situation mit höherer Dichte befragt. Dies war wichtig, um den Befragten zu verdeutlichen, dass es sich um eine Beurteilung von Veränderungen des eigenen Umfelds handelt.

Es wurde bewusst auf die Verwendung von Fotografien verzichtet, da sich diese durch Überinformationen und ihre Realitätsnähe nicht für die Zuordnung zu den Quartiertypen eignen. Die gewählten Visualisierungen entstanden durch eine grafische Abstraktion von Luftbildausschnitten real existierender Quartiersituationen. Freiraum- und Grünelemente waren bewusst zurückhaltend gestaltet, um die Beurteilung der Bilder nicht zu beeinflussen. Die Visualisierungen zum Quartiertyp Kerne/Zentren wurden zudem in einen Typ für ländliche Gebiete und städtische Gebiete differenziert.

Im ersten Teil der Befragung konnte somit zwischen sieben verschiedenen Visualisierungen ausgewählt werden, um das heutige Wohnumfeld zu charakterisieren. Zur Unterstützung standen zu jedem Quartiertyp kurze Beschriebe zur Verfügung (siehe Abbildung 4).

Für den zweiten Teil der Befragung wurden die Visualisierungen verändert und für den jeweiligen Quartiertyp exemplarische Verdichtungsprojekte eingefügt (siehe Abbildung 4).



* Die Einwohnerdichten wurden auf Basis der Kleinquartiere (Statistisches Amt Kanton Zürich, September 2013) berechnet.

Abbildung 4: Übersicht zu den Quartiertypen *ohne* und *mit* höherer Dichte

2.4.4. Methodik

Erhebungsmethode

Die in diesem Projekt gewählte Befragungs- und Auswertungsmethode erfordert die Durchführung einer Online-Befragung oder einer computergestützten Face-to-Face-Befragung. Da die Internet-Nutzungsrate in der Deutschschweiz bei über 87% liegt (Stand 2013), wurde aus Gründen der Kosten-Nutzen-Effizienz entschieden, die Befragung online durchzuführen. Um eine repräsentative Stichprobe sicherzustellen, wurden die Befragten brieflich, basierend auf dem Einwohnerregister, rekrutiert. Der Fragebogen wurde nur in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.

Befragungs- und Auswertungsmethode

Um die Präferenzstrukturen der Befragten detailliert und individuell ermitteln zu können, wurde eine Conjoint-Analyse durchgeführt. Mit diesem Verfahren lässt sich ermitteln, inwieweit Befragte eine höhere bauliche und Einwohnerdichte zu akzeptieren bereit sind, wenn ihnen im Gegenzug andere Vorteile geboten werden.

Aufgrund der Komplexität des Untersuchungsgegenstands kam eine adaptive, wahlbasierte Conjoint-Analyse zum Einsatz. Diese Methode eignete sich, weil sich der Fragebogen an der heutigen Wohnsituation jedes einzelnen Befragten ausrichten sollte und 15 Attribute der Wahlentscheidung (d.h. Ausprägungen der Faktoren) berücksichtigt und variiert wurden. Damit ist die Anzahl an Attributen für einen Fragebogen relativ hoch. Mit dem interaktiv gestalteten Fragebogen liessen sich Daten zu hypothetischen Wahlentscheidungen der Befragten erheben.

Unter Anwendung spezieller statistischer Verfahren (basierend auf multinominalen Logit-Modell) wurde ein Modell für Entscheidungen im Zusammenhang mit der eigenen Wohnsituation entwickelt. Damit konnten beliebig viele Entwicklungsszenarien der Wohnsituationen auf ihre Akzeptanz hin getestet werden. Mittels Suchalgorithmen identifizierte man schliesslich jene Szenarien mit erhöhter Dichte, die in der Wohnbevölkerung wahrscheinlich auf maximale Akzeptanz verdichteten Bauens stossen würden.

In der Untersuchung wurde nur ermittelt, inwiefern der Endzustand akzeptiert wird. Die Qualität oder der Prozess der Beteiligung der Bevölkerung bei der Realisierung von Bauprojekten in den Quartieren war nicht Bestandteil der Befragung.

Ablauf

Nach einem kurzen Einstieg mit allgemeinen Fragen zur Person (Geschlecht, Alter) wurden zunächst die Betroffenheit von und die Einstellung zu verdichtetem Bauen abgefragt.

Zentrales Element der Befragung war die Annahme, dass die Ergebnisse realitätsnäher sind, wenn die Beurteilung aus einer Situation der eigenen Betroffenheit vorgenommen wird. Die Akzeptanz gegenüber verdichtetem Bauen wurde somit nicht anhand einer theoretischen Situation ermittelt, sondern immer anhand einer hypothetischen Veränderung der eigenen Umgebung.

Themen des Fragebogens:

- Soziodemographische Angaben (Alter, Einkommen, Zivilstand. etc)
- Beschreibung der eigenen Wohnsituation (Wohnform, Eigentumsverhältnisse, Einordnung in eine der sieben Quartiertypen)
- Benennung besonders geschätzter Quartiersqualitäten
- Einstellung zum Thema Verdichtung
- Einschätzung der eigenen Wohnsituation (nach den 15 Faktoren)
- Abwägen der verschiedenen Szenarien (Conjoint-Teil)

Für den Vergleich der verschiedenen Verdichtungsszenarien (Conjoint-Teil) konnten die Befragten aus den zuvor eingeführten 15 Faktoren (Bewertung der eigenen Wohnungssituation) fünf bis sieben Faktoren auswählen. Ziel war, dass nur die Faktoren im Vergleich angeboten werden, die für die Befragten relevant sind. Zum anderen ist ein differenziertes Abwägen von mehr als acht Faktoren nicht mehr zu bewältigen.

Durch wiederholtes Abfragen von Wahlentscheidungen (siehe Abbildung 5) zu fiktiven Szenarien mit variierten Ausprägungen von fünf bis sieben der 15 Faktoren wurden nach und nach die Präferenzen ermittelt: Wenn festgestellt wurde, dass der/die Befragte seine/ihre Wahl von einem bestimmten Attribut (also bestimmten Ausprägungen eines Faktors) abhängig machte, erhielt er/sie die Möglichkeit, dieses in allen folgenden Szenarien festzusetzen (z.B. wenn er/sie immer Optionen mit schlechterem ÖV-Anschluss abwählte, wurden im Folgenden nur noch Szenarien mit gleichbleibendem oder besserem ÖV-Anschluss angeboten). Abschliessend wurden detailliertere statistische Daten zu Haushaltseinkommen, Bildungsstand, Wohnform, etc. erhoben.

Hier sehen Sie verschiedene Wohnsituationen. Bitte geben Sie bei jeder Wohnsituation an, ob diese für Sie denkbar wäre oder nicht in Frage käme.

Am besten lesen Sie jede Spalte für sich durch und entscheiden spontan.
Um die Erklärungen nochmals zu sehen, bewegen Sie den Mauszeiger über die jeweilige Eigenschaft.

1. von 7 Seiten

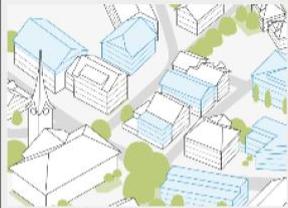
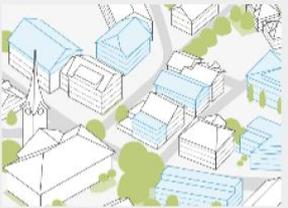
 <p>Dichte: Höher als heute</p> <p>Verkehrs- und Nachbarschaftslärm: Gleich wie heute</p> <p>Angebot Kultur, Essen, Vergnügen: Gleich viel wie heute</p> <p>Anbindung öffentlicher Verkehr: Schlechter als heute</p> <p>Parkmöglichkeiten: Schlechter als heute</p> <p>Wohnkosten: 20% mehr als heute</p>	 <p>Dichte: Wie heute</p> <p>Verkehrs- und Nachbarschaftslärm: Lärmiger als heute</p> <p>Angebot Kultur, Essen, Vergnügen: Mehr als heute</p> <p>Anbindung öffentlicher Verkehr: Gleich wie heute</p> <p>Parkmöglichkeiten: Gleich wie heute</p> <p>Wohnkosten: Gleich viel wie heute</p>	 <p>Dichte: Höher als heute</p> <p>Verkehrs- und Nachbarschaftslärm: Ruhiger als heute</p> <p>Angebot Kultur, Essen, Vergnügen: Gleich viel wie heute</p> <p>Anbindung öffentlicher Verkehr: Gleich wie heute</p> <p>Parkmöglichkeiten: Besser als heute</p> <p>Wohnkosten: 20% weniger als heute</p>
<input type="radio"/> Wäre für mich denkbar <input type="radio"/> Käme nicht in Frage	<input type="radio"/> Wäre für mich denkbar <input type="radio"/> Käme nicht in Frage	<input type="radio"/> Wäre für mich denkbar <input type="radio"/> Käme nicht in Frage

Abbildung 5: Vergleichssituation im Fragebogen

2.5. Beschreibung der Stichprobe

Versand der Einladungen

Wichtiger Baustein der Untersuchung war die räumliche Differenzierung der Befragungssituationen. Um die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, dass zu jeder Zelle (gemäss Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) eine ausreichende Zahl Rückmeldungen eingeht, erfolgte eine geschichtete Zufallsauswahl der Befragten. Dafür wurden alle Wohngebäude des Kantons mittels einer GIS-Analyse einer der sechs definierten Quartiertypen zugeordnet. Grundlage bildeten die in Abbildung 4 zusammengefassten Kriterien. In Überlagerung mit den Handlungsräumen konnte somit jedes Gebäude (und damit auch seine Bewohner) einer der 19 Zellen (vgl. Kapitel 2.4.2 Zellenmodell) zugewiesen werden.

Innerhalb dieser Zellen wurde eine einfache Zufallsstichprobe von je 1'000 Personen aus den über 18-jährigen Einwohnern gezogen, womit erfahrungsgemäss eine gute Verlässlichkeit gewährleistet werden kann (siehe auch Anhang 5.1.1). Die Einladung zur Umfrage erfolgte in einem persönlichen postalischen Anschreiben durch die Baudirektion mit einem Link zum Onlinefragebogen. Um den Rücklauf zur Prüfung der Repräsentativität mit der Grundgesamtheit vergleichen zu können, war die Umfrage passwortgesichert.

Rücklauf

Die Umfrage fand zwischen dem 19. November und dem 16. Dezember 2013 statt. Insgesamt wurden 19'000 Einladungen verschickt. 3'003 Fragebogen wurden so ausgefüllt, dass sie ausgewertet werden konnten. Dies entspricht einem Rücklauf von 16%. Die durchschnittlich für die Beantwortung des Fragebogens benötigte Zeit betrug 26 Minuten. Online-Befragungen, die eine Ausfülldauer von acht Minuten unterschritten, wurden nicht in die Auswertung einbezogen.

Es zeigte sich, dass sich die vorgängige GIS-gestützte Zuteilung der Quartiertypen häufig nicht mit der Selbsteinschätzung der Befragten deckte. Da jedoch die Visualisierung eines der zentralen Elemente für die Beurteilung der Dichte darstellt, erfolgte die Auswertung jeweils auf Basis der Selbsteinschätzung.

Repräsentativität

Bei der Befragung haben etwas mehr Männer (53%) als Frauen (47%) teilgenommen. Obwohl die Befragung online durchgeführt wurde, ist die Gruppe der über 65-Jährigen entsprechend ihrem Anteil in der Wohnbevölkerung in der Stichprobe vertreten. Die Altersverteilung der Befragten zeigt eine leicht überproportionale Vertretung der Generation zwischen 45 und 64 Jahren. Im Kanton Zürich betrug 2012 dieser Anteil 36% (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2012), in der Umfrage gaben 41% dieses Alter an. Die Haushalte der Befragten bestehen zu 45% aus zwei Personen, 27% leben mit dem Partner und Kindern und 16% leben allein. Es gaben 40% der Befragten an, Eigentümer der selbstbewohnten Immobilie zu sein.

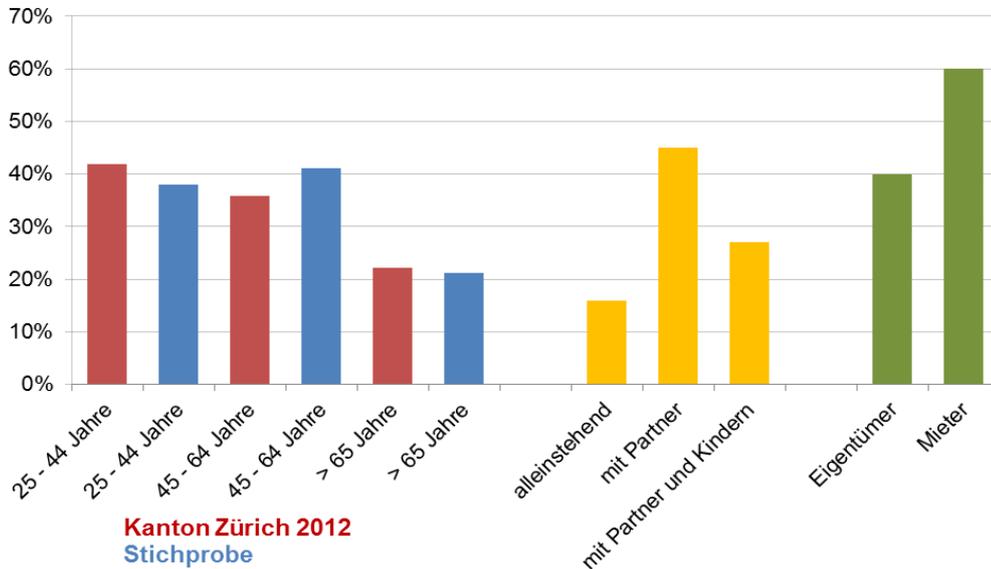


Abbildung 6: Übersicht der Stichprobenzusammensetzung

Verteilung nach den Untersuchungsräumen

Innerhalb der Handlungsräume und Quartiertypen zeigt sich eine plausible Verteilung der Selbsteinschätzung der Befragten. So nimmt der Anteil der EFH-Quartiertypen deutlich ab, je urbaner die Lage ist. Entsprechend sind dichtere Quartiertypen, bspw. Mehrfamilienhaussiedlungen, am häufigsten im Handlungsraum Stadtlandschaften vertreten. Diese Verteilung spricht für die gewählten Einteilungen im Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK-ZH).

Der Rücklauf war in den Handlungsräumen und Quartiertypen nicht gleichmässig. Um Verzerrungen in aggregierten, z.B. gesamtkantonalen Analyseergebnissen zu vermeiden, wurden die Resultate basierend auf dem Rücklauf und der Verteilung der Befragten in der Grundgesamtheit gewichtet (siehe Anhang Tabelle 5.1.2).

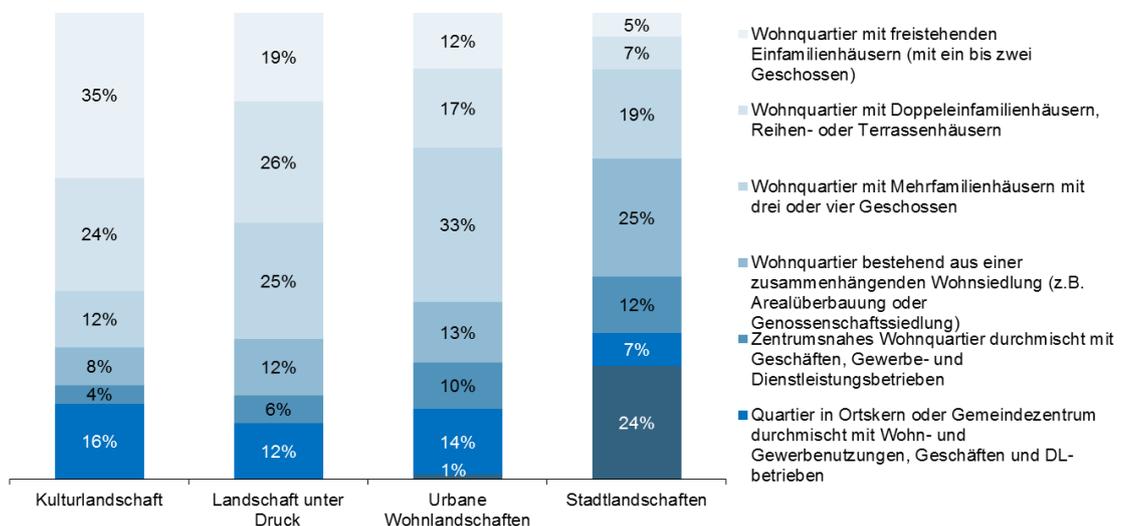


Abbildung 7: Verteilung des Rücklaufs innerhalb der Quartiertypen und Handlungsräume

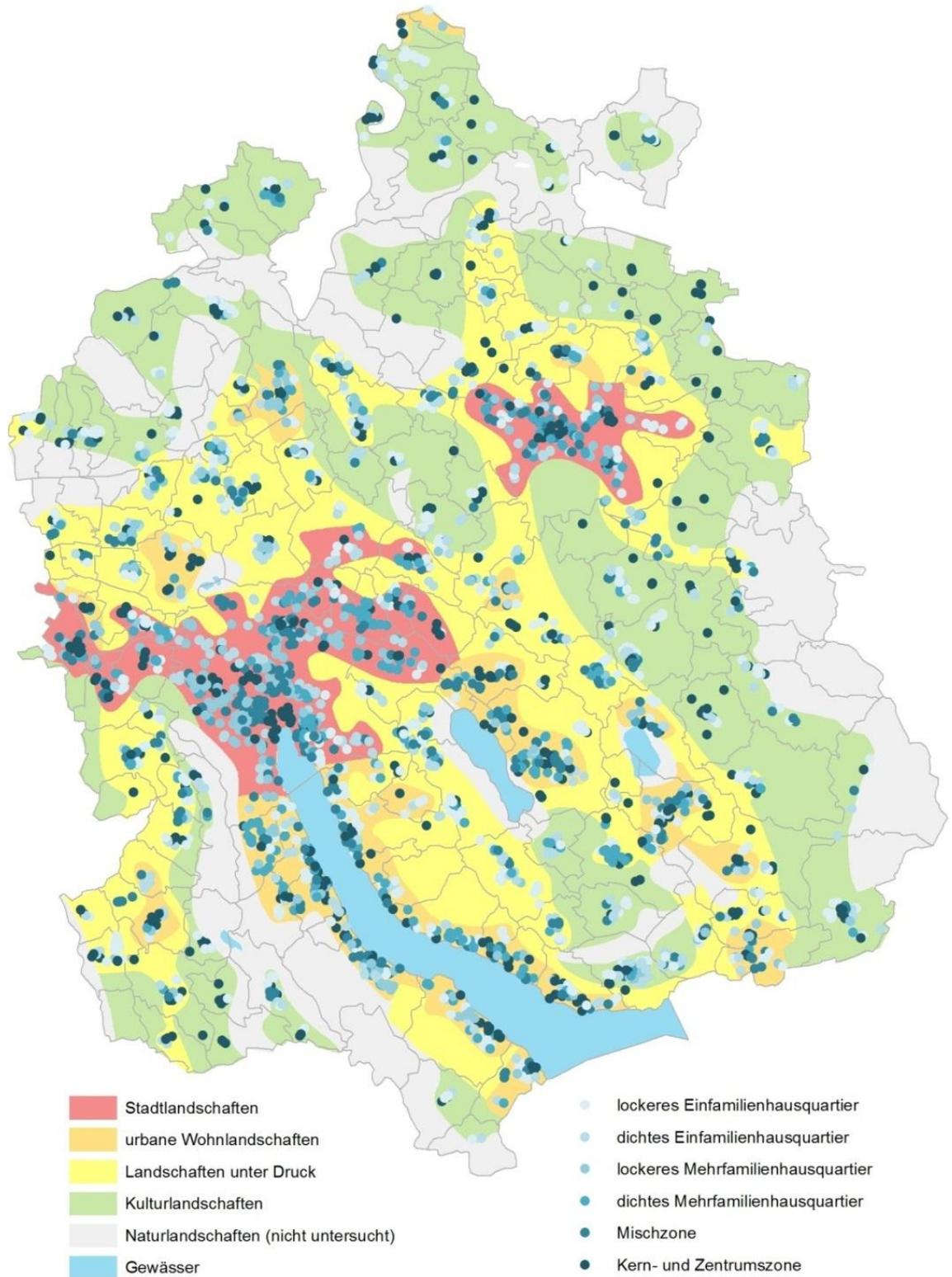


Abbildung 8: Übersicht Rücklauf mit Quartiertypologie gemäss Analyse

3. Ergebnisse

3.1. Bestehende Qualitäten

3.1.1. Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Bei der Beurteilung der heutigen Wohnsituation (Wohnung/Haus) gaben 94% der Befragten an, dass sie sich wohlfühlen. Ähnlich deutlich fiel die Antwort bezüglich des Quartiers aus; dort fühlen sich 86% wohl. Bei genauerer Betrachtung dieses Umfrageergebnisses zeigt sich, dass teilweise Personen, die sich innerhalb ihres Quartiers nicht wohlfühlen, ihre Wohnungssituation als gut beurteilen. Dies gilt auch für den umgekehrten Fall.

Die heutige Situation wird demnach sehr geschätzt. Daraus lässt sich der Wunsch nach dem Erhalt der heutigen Strukturen ableiten. Dieses Ergebnis muss vor dem Hintergrund gesehen werden, dass grundsätzlich eine Zufriedenheit mit dem Status Quo zu erwarten ist, da in den meisten Fällen eine Handlungsalternative besteht (wer unzufrieden ist, kann umziehen).

3.1.2. Qualitäten der Räume und Quartiere

Zu Beginn der Umfrage sollten die Befragten angeben, welche 1–5 Qualitäten sie an ihrem Quartier besonders schätzen. In der Gegenüberstellung der verschiedenen Qualitäten, aufgegliedert nach Handlungsräumen, zeigen sich klar die verschiedenen ländlichen und städtischen Vorteile.

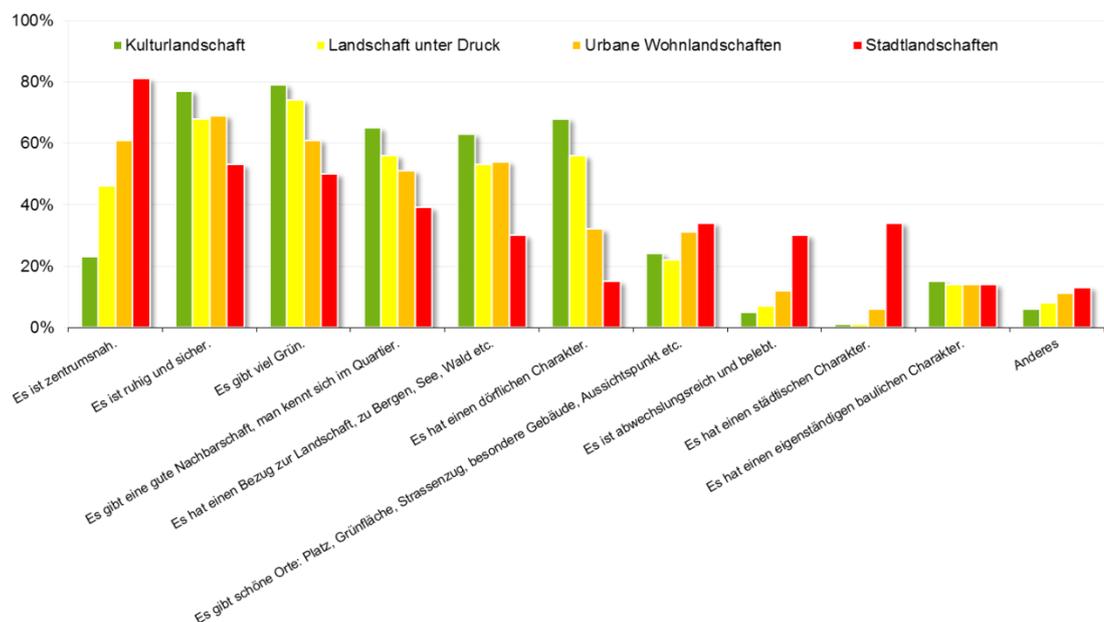


Abbildung 9: Welche Qualitäten schätzen Sie an Ihrem Quartier besonders? nach Handlungsräumen, n=3'003

So ist die Zentrumsnähe ein wertvolles Element in der Stadtlandschaft. Sicherheit und Grünanteil werden in allen Handlungsräumen hoch geschätzt – je ländlicher die Region ist, desto mehr.

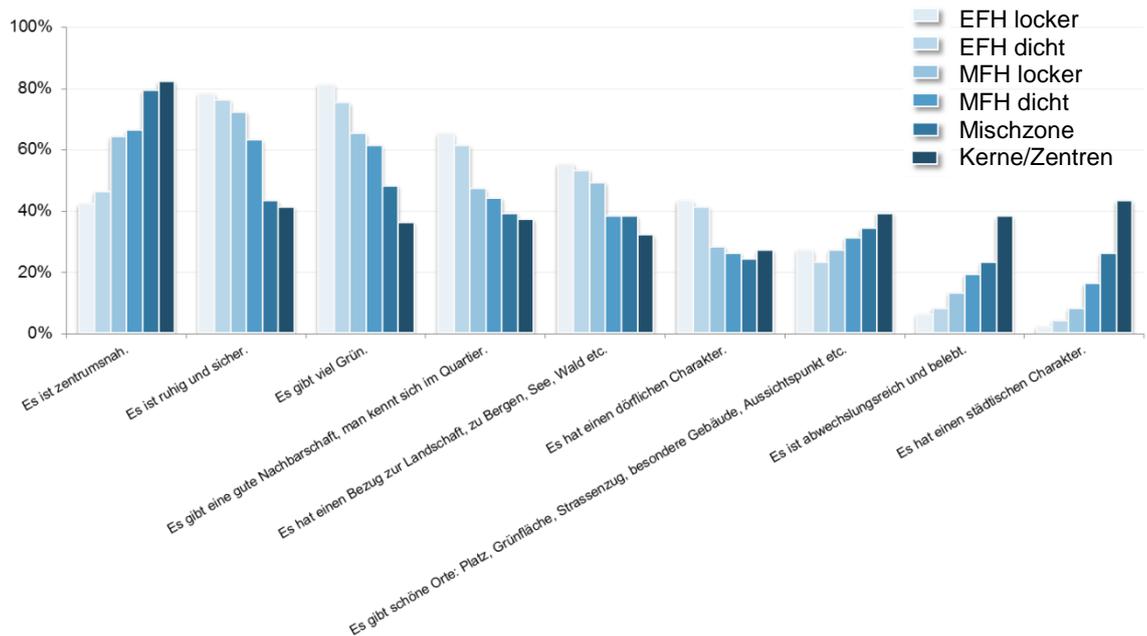


Abbildung 10: Welche Qualitäten schätzen Sie besonders an Ihrem Quartier? nach Quartiertypen, n=3'003

Betrachtet man diese Einschätzung innerhalb der Quartiertypen, so zeigen sich deutlich als Vorteile der weniger dichten Quartiertypen eine gute Nachbarschaft und ein hoher Grünanteil. Es ist zudem erkennbar, dass die dichteren Quartiertypen eher zentrumsnah gelegen sind. Als Qualitäten des Quartiers werden dort öffentliche Aussenräume, Belebtheit und städtischer Charakter genannt.

3.1.3. Einschätzung der heutigen Wohnsituation

Abbildung 12 zeigt die detaillierte Darstellung der Einschätzung der eigenen Wohnsituation, die anhand der unter Kapitel 2.4.3. aufgelisteten Einflussfaktoren abgefragt wurde. Diese dienen später dem Vergleich der Szenarien.

Die Situation wird in vielen Fällen eher positiv beurteilt. Interessant ist, dass 75% der Befragten angeben, in ihrer heutigen Situation bestehe keine oder nur eine geringe Belästigung durch Nachbarschaftslärm; bezogen auf Verkehrslärm beurteilt noch gut die Hälfte der Befragten (55%) die Belastung als gering. Mit dem Anschluss an den öffentlichen Verkehr sind 77% der Personen zufrieden.

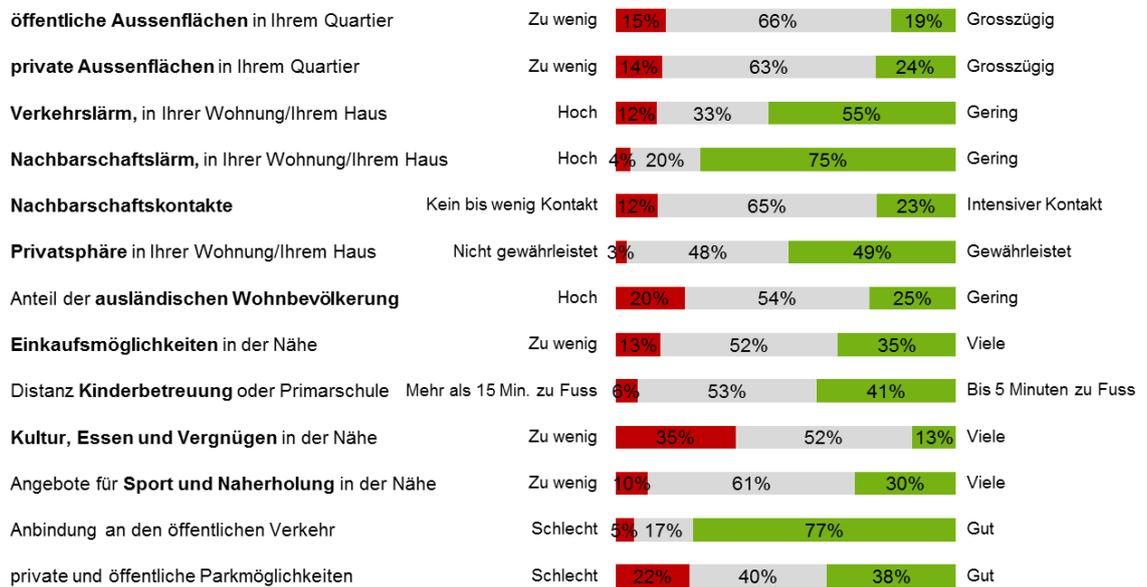


Abbildung 11: Differenzierte Darstellung der Einschätzung der eigenen Wohnsituation, n= 3'003

3.2. Bezug zum Thema verdichtetes Bauen

3.2.1. Betroffenheit

Die Umfrageergebnisse zeigen, dass fast die Hälfte der Zürcherinnen und Zürcher (45%) direkt durch ein Projekt verdichteten Bauens betroffen ist oder ein entsprechendes Projekt im eigenen Quartier kennt. Eine Präsenz des Themas ist damit im ganzen Kanton erkennbar. Mit der Umfrage wurden aber auch Personen erreicht, die zuvor noch nicht mit dem Thema konfrontiert waren.

In den Einfamilienhausquartieren ist mit 18% der Anteil Personen am kleinsten, die von Projekten verdichteten Bauens in ihrer Nachbarschaft betroffen sind oder ein entsprechendes Projekt kennen. In dichteren Mehrfamilienhausquartieren steigt der Anteil dagegen auf 49% der Befragten an.

3.2.2. Grundhaltungen

Grossen Wert für die Zürcherinnen und Zürcher (87%) hat der Erhalt der Quartiercharakteristik bei einer Umgestaltung. 78% der Befragten geben an, dass unbebautes Land auch weiterhin unbebaut bleiben soll. Weniger deutlich ist das Ergebnis bei der Frage, ob bestehende Quartiere so umstrukturiert werden sollen, dass darin mehr Bewohner leben können. Dieser Aussage stimmen nur noch 60% zu.

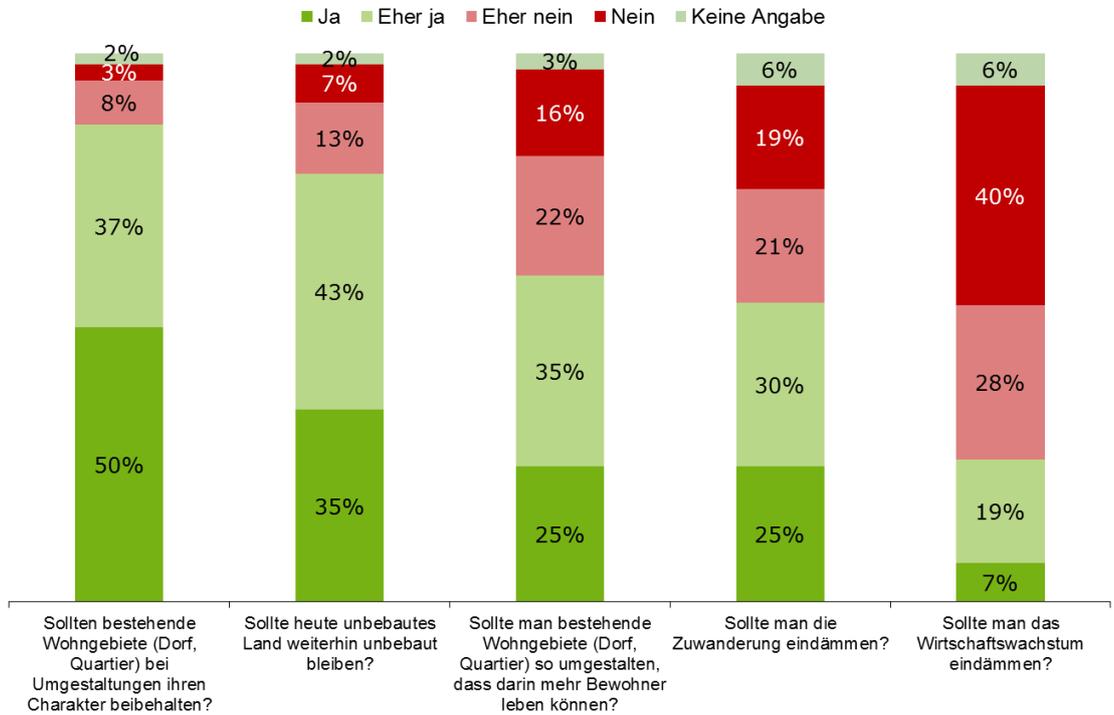


Abbildung 12: Grundhaltungen, n=3'003

Vergleicht man die Antworten auf diese Frage, so zeigt sich eine klare Abneigung gegenüber verdichtetem Bauen in den weniger dichten Quartiertypen (Einfamilienhausquartier locker/dicht = 42%/43%, lockeres Mehrfamilienhausquartier = 47%). In den dichteren Quartiertypen spricht sich noch knapp ein Drittel klar gegen die Umgestaltung der Quartiere für mehr Bewohner aus.

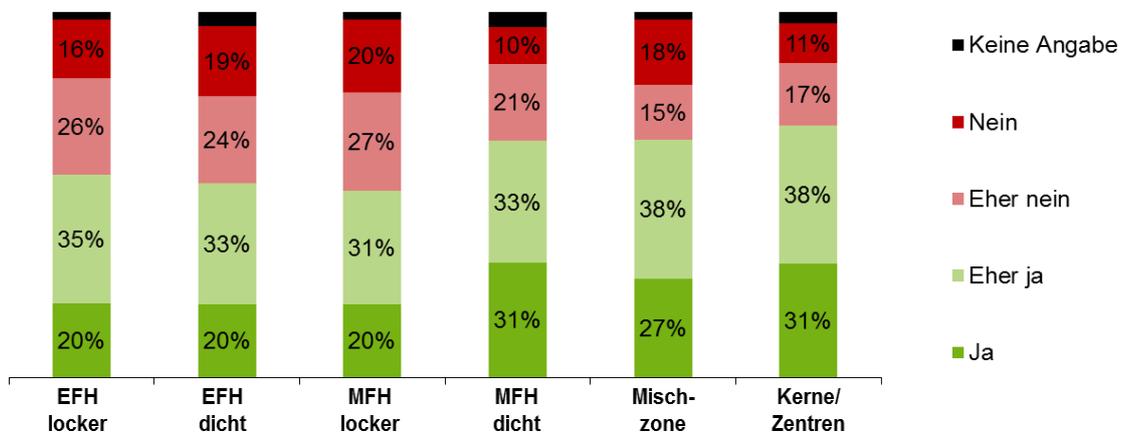


Abbildung 13: Sollte man bestehende Wohngebiete (Dorf, Quartier) so umgestalten, dass darin mehr Bewohner leben können? n=3'003

Bei der Frage, ob Zuwanderung beschränkt werden sollte, stimmten 55% der Befragten zu. 68% der Personen sprechen sich gegen eine Eindämmung des Wirtschaftswachstums aus.

3.3. Akzeptanz verdichteten Bauens

3.3.1. Basisakzeptanz

Die verwendete Befragungs- und Auswertungsmethode erlaubte es, hypothetische Entscheidungssituationen zu simulieren. Die sogenannte Basisakzeptanz zeigt als Vergleichswert, wie viele der Befragten sich für die Variante mit höherer Dichte entscheiden würden, ohne dass gegenüber der heutigen Situation eine Veränderung bei den anderen Attributen, d.h. bestimmten Ausprägungen der Einflussfaktoren, erfolgt.

Gegenwärtig würden sich 22% der Zürcherinnen und Zürcher ohne anderweitige Vorteile für verdichtetes Bauen entscheiden. Um die Akzeptanz für verdichtetes Bauen zu erhöhen, sind zusätzliche Massnahmen nötig. Detailliert findet sich die Basisakzeptanz nach Handlungsräumen und Quartiertypen in Abbildung 14 und im Anhang 5.2. Der Wert von 22% – die gesamtkantonale Basisakzeptanz – dient als Referenzgrösse zum Vergleich räumlicher Unterschiede und zur Beurteilung von zusätzlichen Massnahmen.

Der Wert der Basisakzeptanz von Personen, die angaben, nicht regelmässig an politischen Abstimmungen (eidgenössisch und kantonal) teilzunehmen, ist niedriger als bei politisch aktiveren Zürcherinnen und Zürchern.

3.3.2. Zusammenhang Basisakzeptanz und Handlungsräume / Quartiertypen / persönliche Merkmale

Räumliche Zusammenhänge

Eine Differenzierung nach Handlungsräumen zeigt, dass im urbanen Umfeld mit dichteren baulichen Strukturen die Basisakzeptanz von verdichtetem Bauen höher ist als im ländlichen Raum.

Zu einem ähnlichen Ergebnis führt die Betrachtung der Basisakzeptanz nach Quartiertypen. Auch hier zeigt sich in den dichteren Quartiertypen eine höhere Akzeptanz von verdichtetem Bauen als in den lockeren Quartiertypen. Interessant ist, dass der Quartiertyp MFH locker, also insbesondere die Quartiere mit kleineren MFH und dreigeschossigen Bebauungen, die grössten Vorbehalte gegenüber verdichtetem Bauen ausweisen. Hieraus ergeben sich zwei Erkenntnisse: erstens werden die lockeren MFH-Quartiere offenbar sehr geschätzt und sollen nicht oder wenig verändert werden, zweitens können die lockeren MFH-Quartiere als beliebter Quartiertypus identifiziert werden.

Zieht man die beiden Ebenen Handlungsräume und Quartiertypen gleichzeitig in Betracht (siehe Abbildung 14), ergibt sich ein differenzierteres Bild. So ist über alle Handlungsräume hinweg die Akzeptanz von verdichtetem Bauen in den lockersten drei Quartiertypen unterdurchschnittlich und die Akzeptanz in städtischen, dichten Situationen am höchsten.

	EFH locker	EFH dicht	MFH locker	MFH dicht	Misch- zone	Kerne / Zentren
Kulturlandschaft	17	16	14	15	23	21
Landschaft unter Druck	17	17				25
urbane Wohnlandschaften	19	16	19	25	25	29
Stadtlandschaften			14	32	24	31

Abbildung 14: Basisakzeptanz für verdichtetes Bauen in den 19 Zellen, in Prozent, n=3'003

Besitzverhältnisse

Nicht nur Makro- und Mikrolage haben Einfluss auf die Einstellung zu verdichtetem Bauen. Auch der Hintergrund der Befragten spielt eine Rolle. Mieter (25%) weisen gegenüber verdichtetem Bauen eine höhere Akzeptanz auf als Eigentümer (18%). Eine differenzierte Betrachtung innerhalb der Quartiertypen zeigt, dass die Basisakzeptanz bei den Mietern in den dichteren Quartieren deutlich höher ist als bei jenen in den lockeren Quartieren. Die höchste Akzeptanz im Vergleich zeigt sich mit bei den Mietern dichter Mehrfamilienhausquartiere (30%) und in den Kernen / Zentren (31%).

Es zeigt sich, dass sowohl bei den Mietern als auch bei den Eigentümern in den lockeren MFH-Quartieren eine tiefere Basisakzeptanz gegenüber den Bewohnern/Eigentümern in dichten Quartieren besteht. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Eigentümern im Quartieren MFH locker grösstenteils um Stockwerkeigentümer handelt. Mieter in Kernen / Zentren weisen hingegen eine überdurchschnittliche Basisakzeptanz auf.

	EFH locker	EFH dicht	MFH locker	MFH dicht	Mischzone	Kerne/Zentren
Mieter	16	18	18	30	24	31
Eigentümer	19	16	12	20	26	23

Abbildung 15: Basisakzeptanz nach Quartiertypen und Eigentumsverhältnissen, in Prozent, n=3'003

Alter

Generell lässt sich feststellen, dass unabhängig vom Quartiertyp die Akzeptanz bei den jüngeren Generationen am höchsten ist. Betrachtet man das Alter zusammen mit den Eigentumsverhältnissen, ergibt sich folgende Differenzierung: Während die Akzeptanz ver-

verdichteten Bauens bei den jüngeren Mietern vergleichsweise hoch ist, besteht bei Eigentümern ab 25 Jahren eine hohe Ablehnung.

	Alter			
	-24	25-44	45-64	65+
Mieter	31	27	23	21
Eigentümer	28	15	19	18

Abbildung 16: Basisakzeptanz nach Altersgruppen und Eigentumsverhältnissen, in Prozent, n=3'003

Bildung

Einen ebenfalls klaren Einfluss auf die Akzeptanz verdichteten Bauens besitzt das Bildungsniveau. Je höher der Bildungsabschluss, desto mehr steigt die Basisakzeptanz (min. 18% max. 26%). Auch das Alter ist hier ausschlaggebend. So liegt der Wert für die Basisakzeptanz bei den älteren Generationen (45+ Jahre) mit tiefem Bildungsgrad nur bei 18%, während dieser bei Jüngeren (bis 44 Jahre) mit einem hohen Bildungsabschluss bei 26% liegt.

	bis 44 Jahre	45+ Jahre
Mittlere bis hohe Bildung: Maturität, Diplommittelschule, Höhere Fach-/Berufsausbildung, Universitäre Hochschule, Fachhochschule	26	22
Tiefe Bildung: Obligatorische Grundschule, Primarschule, Sekundarschule, Realschule, Berufsschule, Berufslehre	23	18

Abbildung 17: Basisakzeptanz nach Bildungsstand und Altersgruppe, in Prozent, n=3'003

Haushaltseinkommen

Es konnte im Rahmen der Studie kein Zusammenhang zwischen der Einstellung zu verdichtetem Bauen und dem Haushaltseinkommen festgestellt werden.

3.3.3. Veränderung der Akzeptanz

Handlungsräume

Nachdem die Zusammenhänge von Basisakzeptanz mit unterschiedlichen Faktoren aufgezeigt wurden, soll nachfolgend betrachtet werden, wie sich der Wert der Akzeptanz von verdichtetem Bauen verhält, wenn zusätzlich zur Dichte andere Faktoren (siehe Kapitel 2.4.3.) verändert werden.

Abbildung 18 und Abbildung 19 zeigen die Veränderung des Akzeptanzwerts unter Variation der Einflussfaktoren. Ausgangslage war die Situation mit höherer Dichte. Der mittlere Wert der jeweiligen Linie beschreibt die Basisakzeptanz verdichteten Bauens ohne weitere

Veränderungen gegenüber der heutigen Situation. Diese ist, wie bereits beschrieben, in den Stadtlandschaften am höchsten (mittlerer Wert der roten Linien "Gleich wie heute" liegt immer am höchsten). Mit Hilfe der Simulation wurde ermittelt, wie sich die Akzeptanz verändert, wenn der einzelne Faktor variiert.

Beispiel: Würde gegenüber der heutigen Situation die Dichte erhöht und der Verkehrs- und Nachbarschaftslärm verringert, so würden sich statt 25% neu 37% der Personen in den Stadtlandschaften für die Situation mit höherer Dichte entscheiden.

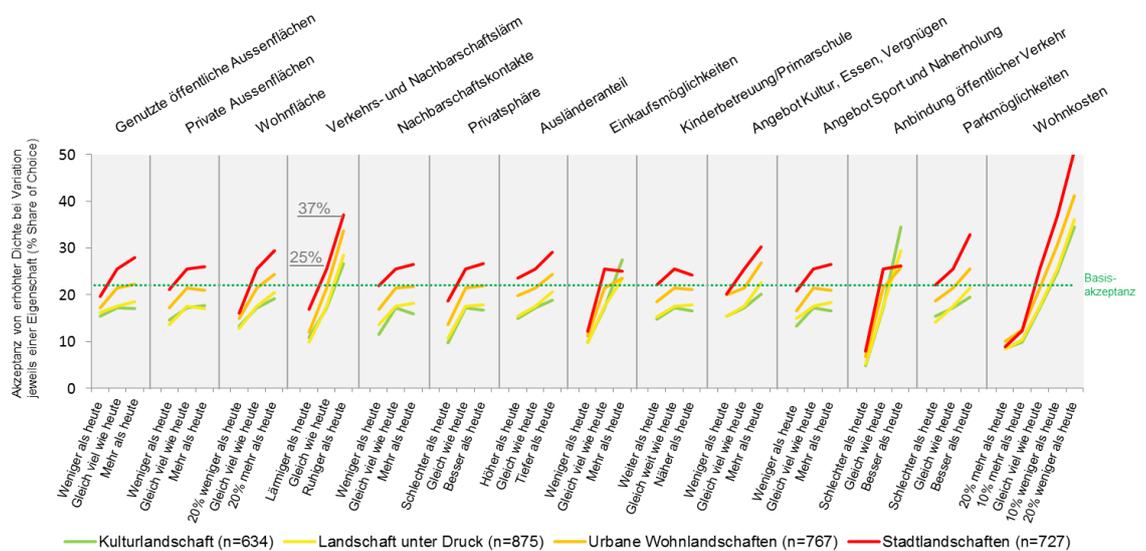


Abbildung 18: Veränderung der Akzeptanz höherer Dichte bei der Variation einzelner Faktoren, aufgeschlüsselt nach Handlungsräumen

Allgemein betrachtet zeigt sich, dass Veränderungen insbesondere beim Verkehrs- und Nachbarschaftslärm, den Einkaufsmöglichkeiten, der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den Wohnkosten starke Auswirkungen auf die Akzeptanz von verdichtetem Bauen haben. Bei der Verschlechterung der Lärmverhältnisse und der Wohnkosten nimmt die Akzeptanz ab, während sie bei einer Verbesserung steigt. Im Fall der Einkaufsmöglichkeiten und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zeigt sich besonders hinsichtlich Reduktion des Angebots eine hohe Sensibilität. Besonders die Kulturlandschaften reagieren auf eine Verbesserung in diesen Bereichen mit einer erhöhten Akzeptanz. Bei den anderen Faktoren bilden sich keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Handlungsräumen ab.

Quartiertypen

Analysiert man den Einfluss von Veränderungen der Faktoren nach Quartiertypen, so zeigt sich erneut, dass grundsätzlich die Akzeptanz verdichteten Bauens in den dichteren Typen höher ist. Quartierspezifische Unterschiede werden nur geringfügig sichtbar. So wird beispielsweise mit einer Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten in den Kernen und Zentren keine Verbesserung der Akzeptanz erreicht. Eine Verschlechterung würde jedoch negativ empfunden. In diesem Quartiertyp ist die Wichtigkeit öffentlicher Aussenräume am höchsten.

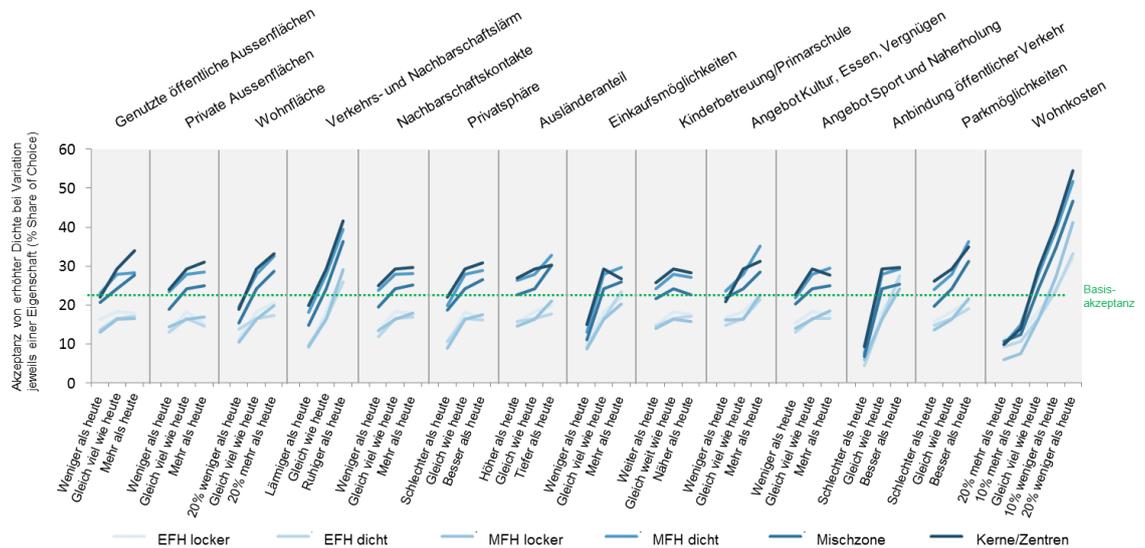


Abbildung 19: Veränderung der Akzeptanz höherer Dichte bei der Variation der einzelnen Faktoren, aufgeschlüsselt nach Quartiertypen, n=3'003

Weitere Differenzierungen

Das (modellerte) Verhalten der Befragten wurde auch nach verschiedenen persönlichen Merkmalen und Faktoren weiter differenziert (Diagramme siehe Anhang 5.3). So zeigt sich beispielweise, dass sich die Vergrößerung der Wohnfläche bei jüngeren Personen positiv auf ihre Akzeptanz auswirkt, während es bei Älteren sogar zu einer geringeren Akzeptanz beiträgt (siehe Anhang 5.3.1).

Im Vergleich junger Menschen in den urbanen Handlungsräumen (Stadtlandschaften und urbane Wohnlandschaften) mit jenen ländlicher Räume des Kantons wird deutlich, dass bei der Vergrößerung der Wohnfläche besonders junge Stadtmenschen positiver auf verdichtetes Bauen reagieren (siehe Anhang 5.3.3). Bei den älteren Menschen auf dem Land lässt sich dieser Effekt nicht feststellen.

Differenziert man die Veränderung der Faktoren nach Haushalten mit und ohne Kinder (siehe Anhang 5.3.4), wird deutlich, dass für Familien mit Kindern die Grösse der Wohnfläche wichtiger ist als für kinderlose Paare oder Alleinstehende. Bei einer Verschlechterung des Betreuungsangebots reagieren Haushalte mit Kindern empfindlicher als andere.

Wenig Einfluss auf die Sensibilität hinsichtlich Ausprägung der Faktoren hat die Frage, ob jemand bereits mit einem Projekt zur Verdichtung in Berührung gekommen ist oder nicht (siehe Anhang 5.3.7). Auffällig in diesem Zusammenhang ist, dass die Verbesserung der Privatsphäre bei Personen, die bereits Erfahrung mit einem Projekt verdichteten Bauens haben, die Akzeptanz stärker erhöht.

3.3.4. Modellierung maximaler Akzeptanz

Ziel der Untersuchung war, herauszufiltern, welche Anreize zu schaffen oder welche Qualitäten in den verschiedenen Räumen zu berücksichtigen sind, damit verdichtetes Bauen gesellschaftlich eine höhere Akzeptanz erfährt. Um raumspezifische Erkenntnisse zu erlangen, wurde mittels statistischer Analyse das Optimum für jede räumliche Situation ermittelt. Es wurde eruiert, welche Faktoren an welchem Ort besonders zu berücksichtigen sind, damit sich eine maximale Akzeptanz erreichen lässt. Gleichzeitig wurde aufgezeigt, in welchem Umfang welche Faktoren zu dieser Optimierung beitragen.

Die Akzeptanz von verdichtetem Bauen kann rechnerisch mit entsprechenden Massnahmen gesteigert werden. Gemäss dem mathematischen Optimum lässt sich gegenüber der Basisakzeptanz von 22% ein Akzeptanzanteil von 56% erreichen. Wie im folgenden Kapitel erläutert wird, ist dieser Wert durch kontextabhängig realistische Massnahmen allerdings nicht erreichbar.

	EFH locker		EFH dicht		MFH locker		MFH dicht		Misch- gebiete		Kerne/ Zentren	
Kulturlandschaft	17	53	16	56	14	50	15	58	23	62	21	60
Landschaft unter Druck	17	54	17	47							25	59
urbane Wohnlandschaften					19	57	25	60	25	57	29	67
Stadtlandschaften	19	47	16	47	14	58	32	70	24	67	31	68

Abbildung 20: Gegenüberstellung Basisakzeptanz (links) und maximale Akzeptanz (rechts), n = 3'003

4. Schlussfolgerungen

4.1. Allgemein

Wohnkosten als sensibles Thema berücksichtigen

Die hohe Sensibilität der Befragten bei den Wohnkosten ist ein Hinweis darauf, dass das verdichtete Bauen mit steigenden Wohnkosten assoziiert wird. In allen Quartiertypen und Handlungsräumen, vor allem aber in den Städten, in der Agglomeration und in den bereits dichteren Quartiertypen, ist die Preissensitivität besonders ausgeprägt. Die Befragung zeigt vor allem eines: die Wohnkosten sind ein sehr wichtiges Thema, das es in der Planungspolitik der Innenentwicklung zu berücksichtigen gilt. Unter anderem können Innenentwicklungsplanungen, die in einem quartierübergreifenden Massstab ein differenziertes und gemischtes Wohnungsangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen verfolgen (Altersgruppen, Lebensformen, Lebensphasen, Einkommensstufen usw.) zur Akzeptanzsteigerung beitragen.

Der starke Einfluss der Wohnkosten führt in der Analyse dazu, dass der Einfluss der anderen Faktoren übersteuert wird. Um auch ein klares Bild von diesen zu erhalten, wurde für die Herleitung der optimalen Kombination der Faktoren in den einzelnen Räumen der Faktor Wohnkosten ausgeklammert.

Informationskampagne und Diskussion über den Zusammenhang zwischen Verdichtung und Aufwertung der Wohn- und Quartierqualität

Gute Beispiele für die Vereinbarkeit von verdichtetem Bauen und Qualitätssicherung und modellhafte Vorhaben zu diesem Thema können die raumplanerisch angestrebten Ziele verdeutlichen und allgemeinverständlich vermitteln. Zentral ist dabei, aufzuzeigen, wie durch verdichtetes Bauen qualitative Mehrwerte – und nicht nur ökonomische – geschaffen werden können. Es geht dabei insbesondere um die Qualität im Wohnumfeld und im Quartier.

Qualitäten erhalten und Probleme lösen

Bei Umstrukturierungen und Nachverdichtungen sind vorgängig bestehende Qualitäten und Probleme zu erfassen und zu bewerten. Die Untersuchung zeigt, dass nicht nur aus der Perspektive von Politik und Fachleuten, sondern auch aus Sicht der Bevölkerung verdichtetes Bauen und Qualitätssicherung untrennbar zusammenhängen. Wichtig ist deshalb, aktiv aufzuzeigen, wie sich durch verdichtetes Bauen ein qualitativer Mehrwert schaffen lässt. Bestehende Identifikationsmerkmale, Wohnumfeldqualitäten und wichtige funktionale Beziehungen sollen bei Quartierentwicklungen aufgenommen und erhalten werden. Probleme wie Lärmbelastungen und mangelhafte Verkehrserschliessung gilt es zu verbessern. Unter der Annahme, dass es einem Grossteil der bestehenden Quartierbevölkerung möglich sein soll, auch weiterhin im Quartier zu leben, sollten die Umstrukturierungen und Weiterentwicklung differenziert, inkrementell und spezifisch erfolgen („keine tabula rasa“). Die Akzeptanz

tanz des verdichteten Bauens ist dann am grössten, wenn Qualitäten bewahrt, Defizite behoben und Mehrwerte geschaffen werden können. Die wichtige Fragestellung der Qualitäten und Probleme im Quartier und der Entwurf der entsprechenden Planungsansätze sprechen dabei für einen frühen Einbezug der Quartierbevölkerung und partizipative Planungsprozesse.

Gebiete mit mittleren und höheren Dichten als prioritäre "Akzeptanzräume"

Die Basisakzeptanz von verdichtetem Bauen ist bei den Befragten dort am höchsten, wo bereits mittlere und höhere Dichten bestehen. In den Quartieren mit tieferen Dichten ist die Basisakzeptanz um etwa ein Drittel tiefer. Dies stützt die im Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK-ZH) formulierte Absicht, das erwartete Bevölkerungswachstum primär in den urbanen Wohnlandschaften und den Stadtlandschaften vorzusehen.

Die Modellierung der maximalen Akzeptanz zeigt, dass in allen Quartiertypen und Handlungsräumen mit den gewählten qualitativen Verbesserungsfaktoren eine wesentliche Steigerung der Akzeptanz möglich ist. Die gewünschten Faktoren sind hingegen nicht in allen Handlungsräumen realistisch umsetzbar. In der Kulturlandlandschaft steht beispielsweise der explizite Wunsch nach Verbesserungen von öffentlichem Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten in Widerspruch zu den Vorgaben des ROK-ZH. Konflikte wie diesen gilt es in einem offenen Diskurs zu thematisieren.

Innenentwicklung als planerische Herausforderung

Generell zeigt die Untersuchung, dass die Potenziale der Innenentwicklung differenziert angegangen werden müssen. Auf der übergeordneten kantonalen Ebene beschreibt das ROK-ZH wichtige Vorgaben, wie beispielsweise die ÖV-Erschliessung, welche auch das Potenzial der Akzeptanzsteigerung beeinflussen. Auf den regionalen und kommunalen Ebenen sind die Aspekte Qualitätssteigerung, Problemlösung und qualitative Mehrwerte wichtige Planungsbestandteile. Auf Stufe Quartier betreffen die geforderten qualitativen Mehrwerte vor allem das Wohnumfeld.

4.2. Raumspezifisch

Die raumspezifischen Schlussfolgerungen basieren zunächst auf den Ergebnissen des mathematischen Optimums, sprich der Zusammensetzung der verschiedenen Faktoren zum maximalen Akzeptanzwert für jeden Handlungsraum. Diese Ergebnisse werden anschliessend dem Handlungsbedarf gemäss ROK-ZH gegenübergestellt.

4.2.1. Grundlagen

Mathematisches Optimum

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse für die jeweiligen Handlungsräume und Quartiertypen auf der Basis der modellierten optimalen Akzeptanz verdichteten Bauens dargestellt (siehe auch Kapitel 3.3.4). Um eine Gewichtung der einzelnen Faktoren untereinander aufzeigen zu können, wurde differenziert, wie hoch der Anteil eines Faktors an dem Delta zwischen Basis- und maximaler Akzeptanz ist.

	Mobilität			Angebot				Wohnansprüche				
	Anbindung öffentlicher Verkehr	Parkmöglichkeiten	Verkehrs- und Nachbarschaftslärm	Einkaufsmöglichkeiten	Kinderbetreuung/Primarschule	Angebot Kultur, Essen, Vergnügen	Angebot Sport und Naherholung	Genutzte öffentliche Aussenflächen	Private Aussenflächen	Wohnfläche	Nachbarschaftskontakte	Privatsphäre
Einfamilienhaus												
Urbane Wohnlandschaften und Stadtlandschaften, locker und dicht	●	●	●	●		●						
Landschaften unter Druck, locker und dicht	●	○	●	●		●		○				
Kulturlandschaften, locker und dicht	●	○	●	●		●						
Mehrfamilienhaus												
Stadtlandschaften, dicht		●	●			●	○			●		○
Stadtlandschaften, locker		●	●			●	●				○	
Urbane Wohnlandschaften, dicht			●			○		○	○	●		
Urbane Wohnlandschaften, locker		●	●			●						
Kulturlandschaften und Landschaften unter Druck, dicht	●	●	●	●		○				●	○	
Kulturlandschaften und Landschaften unter Druck, locker	●	●	●	●		●						●
Mischzone												
Stadtlandschaften		●	●				○	●	○		○	○
Urbane Wohnlandschaften		●	●			●	○			○	●	
Kulturlandschaften und Landschaften unter Druck	●	●	●			●	○	○				
Kerne- und Zentren												
Stadtlandschaften		●	●					●				●
Urbane Wohnlandschaften	●	●	●					○		●		
Landschaften unter Druck	●	●	●					○		●		
Kulturlandschaften	●	○	●	●		○		○	○			

Abbildung 21: Übersicht Anteile der Faktoren am mathematischen Optimum

Der Ausländeranteil übt einen kleineren Einfluss auf die Akzeptanz von verdichtetem Bauen aus. Da mit den Mitteln der Raumplanung kein wesentlicher Einfluss auf den Anteil der Ausländer in einem Quartier genommen werden kann, wurde dieser Faktor hier nicht berücksichtigt. Wie bereits im Kapitel 4.1 erläutert, wurde der Faktor Wohnkosten speziell bewertet und für die Herleitung der optimalen Kombination der Faktoren ebenfalls ausgeklammert.

Handlungsbedarf des ROK-ZH

Das aus der Befragung ermittelte mathematische Optimum (siehe Abbildung 21) spiegelt die Wunschsituation der Befragten wider. Die Erfüllung dieser „Wunschliste“ ist aber nicht in allen Handlungsräumen möglich und/oder sinnvoll. Eine Gegenüberstellung der Ergebnisse der Befragung und des Handlungsbedarfs gemäss ROK-ZH zeigt Gemeinsamkeiten und Differenzen auf.

Die folgende Zusammenstellung basiert auf dem Handlungsbedarf, der im Raumordnungskonzept für die Handlungsräume definiert wurde. Aufgeführt sind nur jene Punkte, die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung relevant waren. Die Codierung ermöglicht die Zuordnung im folgenden Kapitel.

Stadtlandschaften

- [S1] Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren
- [S2] Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie bei der Erstellung grossmassstäblicher Bauten sicherstellen
- [S3] Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen, beispielsweise entlang von Gewässern, schaffen, sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen
- [S4] Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrssystems zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens steigern
- [S5] Unerwünschte Einwirkungen der Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete begrenzen und vermindern

Urbane Wohnlandschaften

- [W1] Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- [W2] Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- [W3] Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- [W4] Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln

Landschaften unter Druck

- [L1] Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- [L2] Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Kulturlandschaften

- [K1] Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- [K2] Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- [K3] Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken

Gliederung der Schlussfolgerungen

Die Schlussfolgerungen sind in Quartiertypen unterteilt, da sich in der Analyse der Ergebnisse zeigte, dass auf dieser Ebene die grössten Gemeinsamkeiten bestehen. Mit anderen Worten: Bei Unterscheidung nach Quartiertypen ergibt der Vergleich der Befragungsergebnisse höhere Übereinstimmungen als bei Gruppierung nach den Handlungsräumen des ROK-ZH. Für den Grad der Akzeptanz verdichteten Bauens ist es also entscheidender, in welchem Quartiertyp die Befragten wohnen, als in welchem Handlungsraum gemäss ROK-ZH sie leben.

Die Schlussfolgerungen wie auch die Befragung gehen davon aus, dass ein fiktives Verdichtungsprojekt im jeweiligen Quartier erfolgt.

Der jeweilige Abschnitt "Erkenntnisse" fasst die bedeutenden Optimierungsfaktoren aus Sicht der der Befragten zusammen (siehe Abbildung 21). Der Abschnitt "Schlussfolgerungen" vergleicht die gewünschten Optimierungsfaktoren mit den raumplanerischen Rahmenbedingungen des ROK-ZH.

4.2.2. EFH-Quartiertypen

Visualisierung

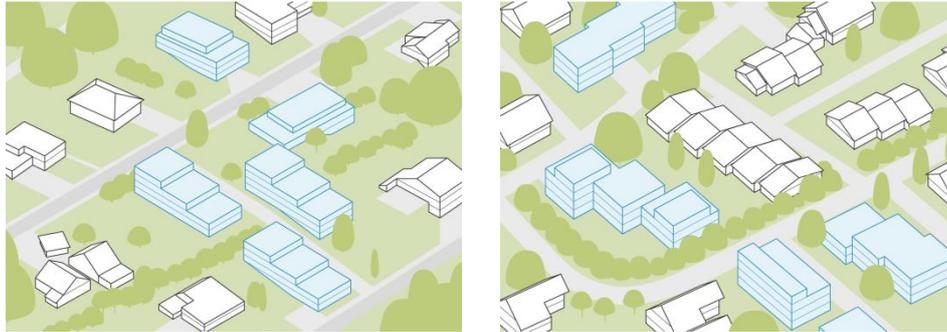


Abbildung 22: Situationen mit höherer Dichte im Quartiertyp EFH locker (links) und EFH dicht (rechts)

Erkenntnisse

	Stadtlandschaften	Urbane Wohnlandschaften	Landschaften unter Druck	Kulturlandschaften
Mobilität	<p><i>sehr hohe Relevanz der Lärmemissionen</i></p> <p><i>mittlere Bedeutung des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr</i></p> <p><i>teilweise Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten</i></p>		<p><i>hohe Bedeutung des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr</i></p> <p><i>die Relevanz des Lärms ist in ländlichen Gemeinden geringer</i></p>	
Angebot	<p><i>mittlerer Bedarf an kulturellem Angebot und Einkaufsmöglichkeiten</i></p>		<p><i>deutliches Bedürfnis nach Einkaufsmöglichkeiten in den Gemeinden der Kulturlandschaft, zusammen mit kulturellem Angebot mittlere Relevanz für die Landschaften unter Druck</i></p>	
Wohnansprüche	<p><i>Status Quo beibehalten</i></p>		<p><i>Status Quo beibehalten</i></p>	

Schlussfolgerungen EFH - Quartiertyp

Stadtlandschaften

Urbane Wohnlandschaften

Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Lärmsituation als Potenzial: Lärm ist in den städtischen zweigeschossigen Quartiertypen ein hochsensibles Thema. Im Zug eines Verdichtungsprojekts in lärmbelasteten Lagen ist es sehr empfehlenswert, einen Lösungsvorschlag für die Lärmproblematik zu erarbeiten [S5, W3]. Zudem sollte bei lärmbelasteten Situationen das Potenzial zur Verminderung der Lärmemissionen mit verdichtetem Bauen ausgeschöpft werden.
Angebot	<ul style="list-style-type: none"> • Differenziertes Angebot schaffen: In den städtischen Gebieten bestehen höhere Ansprüche an die Vielfalt des Angebots. Die Beziehungen der betreffenden Quartiere zu Stadt- und Quartierzentren sollten in diesem Kontext weiterentwickelt werden.

Landschaften unter Druck

Kulturlandschaften

Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau des öffentlichen Verkehrs: Der Wunsch nach einem Ausbau des öffentlichen Verkehrs wird als Erwartung an verdichtetes Bauen deutlich geäussert. Dieses Anliegen widerspricht jedoch den Vorgaben des ROK-ZH [K2, L2]. • Aufwertung und Gestaltung der Ortsdurchfahrten: Zwar wird die Lärmbelastung nicht als zentraler Punkt genannt, eine Optimierung aber dennoch gewünscht. Mit entsprechenden Betriebs- und Gestaltungskonzepten können die Ortsdurchfahrten bezüglich Lärmemissionen verbessert werden [K1, L1]. • Interkommunale und regionale Zusammenarbeit stärken: Bei den Fragen der Nahversorgung und Verkehrsbelastung ist eine langfristige, kooperative Strategie im ländlichen Raum empfehlenswert, um die gemeinsame Entwicklung zu steuern [K3].
Angebot	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der Nahversorgung: In den ländlichen Gemeinden sollte der Bedarf an zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten im Rahmen der Entwicklung von attraktiven Ortszentren berücksichtigt werden [K1, L1].

4.2.3. MFH-Quartiertypen

Visualisierung

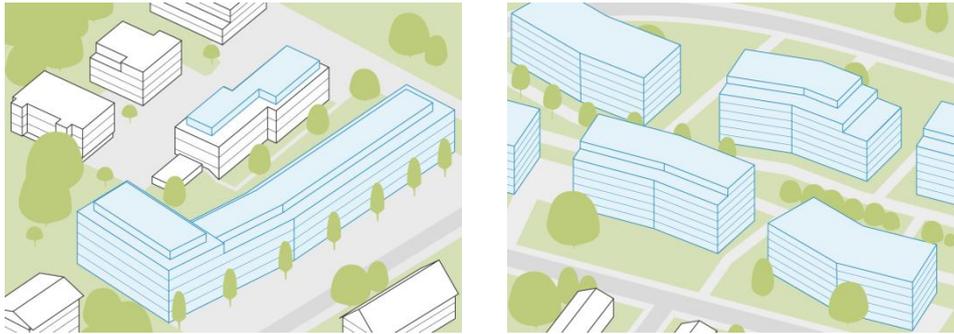


Abbildung 23: Situationen mit höherer Dichte im Quartiertyp
MFH locker (links) und MFH dicht (rechts)

Erkenntnisse

	Stadtlandschaften	Urbane Wohnlandschaften	Land-schaft u. Druck	Kultur-land-schaften
Mobilität	<i>hohe Sensibilität gegenüber Lärmproblematik</i> <i>deutliches Bedürfnis nach Parkierungsmöglichkeiten</i>	<i>sehr hohe Sensibilität gegenüber Lärmproblematik</i>	<i>hohe Relevanz des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr</i> <i>höhere Relevanz der Lärmproblematik in lockerem Typus</i>	
Angebot	<i>mittleres Bedürfnis nach zus. Angeboten an Kultur, Essen und Vergnügen, Sport und Naherholung</i>	<i>mittleres Bedürfnis nach zusätzlichen Angeboten an Kultur, Essen und Vergnügen</i>	<i>Präferenzen von weiteren Einkaufsmöglichkeiten, teilweise auch im kulturellen Bereich</i>	
Wohnansprüche lockere Typologien	<i>Status Quo beibehalten</i>	<i>Status Quo beibehalten</i>	<i>teilweise Bedürfnisse nach gesicherter Privatsphäre</i>	
Wohnansprüche dichte Typologien	<i>teilweise Bedürfnis nach grösseren Wohnflächen</i>	<i>Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Aussenflächen gefragt</i> <i>deutliche Präferenzen gegenüber grösseren Wohnflächen</i>	<i>Bedürfnis nach grösseren Wohnflächen</i>	

Schlussfolgerungen MFH-Quartiertyp

Stadtlandschaften

Urbane Wohnlandschaften

Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Integrale Mobilitätskonzepte anwenden: Akzeptanz des verdichteten Bauens in diesen Gebieten ist deutlich an das Angebot an Parkierungsmöglichkeiten geknüpft; dem sollte in der Stadtlandschaft mit quartierverträglichen Mobilitätskonzepten Rechnung getragen werden. [S1, S4, W2]. • Verbesserung der Lärmsituation als Potenzial: Lärm ist in den städtischen Quartiertypen ein hochsensibles Thema. Im Zug eines Verdichtungsprojekts in lärmbelasteten Lagen ist es sehr empfehlenswert, einen Lösungsvorschlag für die Lärmproblematik zu erarbeiten [S5, W3]. Zudem sollte bei lärmbelasteten Situationen das Potenzial zur Verminderung der Lärmemissionen mit verdichtetem Bauen ausgeschöpft werden.
Angebot	<ul style="list-style-type: none"> • Differenziertes Angebot schaffen: In den städtischen Gebieten ist das Bedürfnis nach Vielfalt des Angebots an Dienstleistungen und Nahversorgung grösser. Auch hier sollte eine koordinierte Stärkung der Quartierzentren berücksichtigt werden. Im Mehrfamilienhausquartier der Stadtlandschaften sollte zudem dem Bedürfnis nach Sport und Naherholung im Zug von Verdichtungsmassnahmen nachgekommen werden. Dafür sind gemäss ROK-ZH attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen auszuweisen [S3].
Wohnansprüche	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Wohnqualität anstreben: Grundsätzlich zeichnet sich eine Erhöhung der Akzeptanz durch integrale, qualitativ hochstehende Verdichtungsprojekte ab. Die positive Entwicklung der Quartiersituation im Umfeld ist dabei ebenso entscheidend wie die Förderung der individuellen Wohnqualitäten.

Landschaften unter Druck

Kulturlandschaften

Mobilität

- **Ausbau des öffentlichen Verkehrs:** Der Wunsch nach einem Ausbau des öffentlichen Verkehrs wird als Erwartung an verdichtetes Bauen deutlich geäussert. Dieses Anliegen widerspricht jedoch den Vorgaben des ROK-ZH [K2, L2].
- **Aufwertung und Gestaltung der Ortsdurchfahrten:** Die Sensibilität gegenüber Lärmemissionen steigt in den dichteren Quartiertypen an. Mit entsprechenden Betriebs- und Gestaltungskonzepten können die am stärksten belasteten Ortsdurchfahrten hinsichtlich Lärm optimiert werden [K1, L1].
- **Interkommunale und regionale Zusammenarbeit stärken:** Bei den Fragen der Nahversorgung und Verkehrsbelastung ist eine langfristige, kooperative Strategie im ländlichen Raum empfehlenswert, um die gemeinsame Entwicklung zu steuern [K3].

Angebot

- **Ausbau der Nahversorgung:** In den ländlichen Gemeinden sollte der Bedarf an zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten im Rahmen der Entwicklung von attraktiven Ortszentren berücksichtigt werden [K1, L1].

4.2.4. Mischgebiete

Visualisierung



Abbildung 24: Situationen mit höherer Dichte im Quartiertyp Mischgebiet

Erkenntnisse

Die Ergebnisse für die Mischzonen zeigen zwischen den vier Handlungsräumen neben dem übergreifenden Thema der Lärmbelastung ein differenziertes Bild.

	Stadtlandschaften	Urbane Wohnlandschaften	Landschaften unter Druck	Kulturlandschaften
Mobilität	<p><i>hohe Sensibilität gegenüber Lärmproblematik, sehr hoch in den urbanen Wohnlandschaften</i></p> <p><i>Bedürfnis nach Parkierungsmöglichkeiten in den Stadtlandschaften (geringer in den urbanen Wohnlandschaften)</i></p>		<p><i>hohe Sensibilität gegenüber Lärmproblematik</i></p> <p><i>Bedürfnis nach Anschluss an den öffentlichen Verkehr</i></p> <p><i>geringfügiges Bedürfnis nach Parkierungsmöglichkeiten</i></p>	
Angebot	<p><i>mittleres Bedürfnis nach kulturellem Angebot in den urbanen Wohnlandschaften</i></p>		<p><i>Bedürfnis vor allem nach kulturellen Angeboten</i></p>	
Wohnansprüche	<p><i>starker Wunsch nach öffentlichen Aussenflächen in den Stadtlandschaften</i></p> <p><i>Privatsphäre teilweise in urbanen Wohnlandschaften gewichtig</i></p>		<p><i>Status Quo beibehalten</i></p>	

Schlussfolgerungen Mischgebiete

Stadtlandschaften

Urbane Wohnlandschaften

Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Modalsplit weiterentwickeln: Es besteht ein Bedürfnis nach besseren Parkierungsmöglichkeiten. Mit Nachverdichtungsprojekten sollte das Potenzial zur Optimierung der Parkierungssituation ausgenützt werden. Zusätzlich sollten Massnahmen ergriffen werden, um das Mobilitätspotenzial auszuschöpfen [S1, S5]. • Verbesserung der Lärmsituation als Potenzial: Lärm ist in den städtischen Quartiertypen ein hochsensibles Thema. Im Zug eines Verdichtungsprojekts in lärmbelasteten Lagen ist es sehr empfehlenswert, einen Lösungsvorschlag für die Lärmproblematik zu erarbeiten [S5, W3]. Zudem sollte bei lärmbelasteten Situationen das Potenzial zur Verminderung der Lärmemissionen mit verdichtetem Bauen ausgeschöpft werden.
Angebot	<ul style="list-style-type: none"> • Differenziertes Angebot schaffen: In den Gebieten der urbanen Wohnlandschaft sind die Ansprüche an die Vielfalt des Angebots höher. Um diesem Wunsch zu entsprechen, sollte eine koordinierte Stärkung der Quartierzentren angestrebt werden.
Wohnansprüche	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Aussenflächen in der Stadt schaffen: In den Mischzonen der Stadtlandschaft darf die Relevanz öffentlicher Aussenräume nicht unterschätzt werden. Es sollte angestrebt werden, die bestehenden Qualitäten bei Verdichtungsprojekten zu erhalten und neue zu schaffen [S2, S3, W1].

Landschaften unter Druck

Kulturlandschaften

Mobilität	<ul style="list-style-type: none">• Ausbau des öffentlichen Verkehrs: Der Wunsch nach einem Ausbau des öffentlichen Verkehrs wird als Erwartung an verdichtetes Bauen deutlich geäussert. Dieses Anliegen widerspricht jedoch den Vorgaben des ROK-ZH [K2, L2].• Aufwertung und Gestaltung der Ortsdurchfahrten: Die Sensibilität gegenüber Lärmemissionen steigt in den dichteren Quartiertypen an. Mit entsprechenden Betriebs- und Gestaltungskonzepten können die am stärksten belasteten Ortsdurchfahrten hinsichtlich Lärm optimiert werden [K1, L1].• Modalsplit weiterentwickeln: Es besteht ein Bedürfnis nach besseren Parkierungsmöglichkeiten. In den Mischzonen und Kernzonen im ländlichen Raum sollte mit Nachverdichtungsprojekten das Potenzial zur Optimierung der Parkierungssituation ausgenützt werden. Zusätzlich sollten Massnahmen ergriffen werden, um das Mobilitätspotenzial auszuschöpfen [S1, S5].
Angebot	<ul style="list-style-type: none">• Erweiterung des Angebots prüfen: Ein Bedarf an zusätzlichem kulturellem Angebot in den ländlichen Gemeinden ist geringfügig vorhanden. Tendenziell ist wiederum dem Ortskern der Vorzug für solche Nutzungen zu geben. Der Entscheid sollte jedoch auf Basis einer Ortsanalyse gefällt werden [K1, K3, L1].

Generell ist besonders in den Gebieten der Mischzonen auf die spezifischen Gegebenheiten vor Ort einzugehen. Die planerischen Massnahmen müssen in diesem Fall insbesondere im Kontext der räumlichen Lage des Mischgebiets geplant werden.

4.2.5. Kern- und Zentrumszonen

Visualisierung

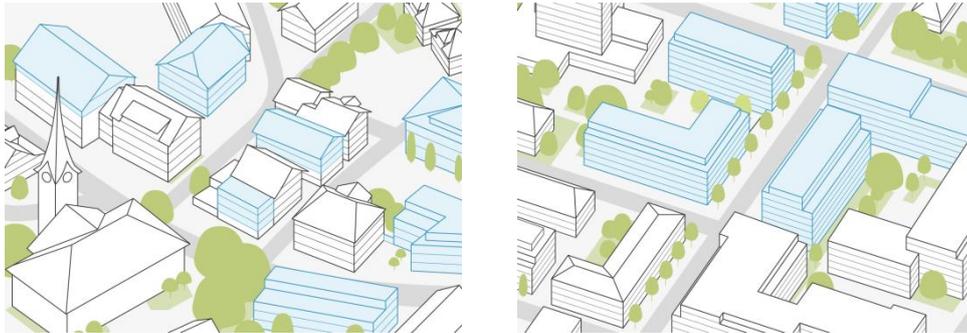


Abbildung 25: Situationen mit höherer Dichte im Quartiertyp
Kernzone (links) und Zentrumszone (rechts)

Erkenntnisse

	Stadtlandschaft	Urbane Wohnlandschaft	Landschaft unter Druck	Kulturlandschaft
Mobilität	<p><i>sehr hohe Sensibilität gegenüber Lärm</i></p> <p><i>klarer Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten</i></p>	<p><i>Bedürfnis nach Anschluss an den öffentlichen Verkehr</i></p> <p><i>sehr hohe Sensibilität gegenüber Lärm</i></p> <p><i>klarer Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten</i></p>	<p><i>starkes Bedürfnis nach Anschluss an den öffentlichen Verkehr</i></p> <p><i>hohe Sensibilität gegenüber Lärm</i></p> <p><i>Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten</i></p>	<p><i>starkes Bedürfnis nach Anschluss an den öffentlichen Verkehr</i></p> <p><i>hohe Sensibilität gegenüber Lärm</i></p>
Angebot	<i>Status Quo beibehalten</i>			<i>klarer Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten</i>
Wohnansprüche	<i>Allgemein nehmen die individuellen Ansprüche zu. Innerhalb der Handlungsräume ergibt sich jedoch ein sehr differenziertes Bild. Um eine Überinterpretation der Ergebnisse zu vermeiden, werden keine einzelnen Ergebnisse aufgeführt. Speziell erwähnenswert ist der klare Bedarf an grösserer Wohnfläche in den urbanen Wohnlandschaften und allgemein die wachsende Bedeutung öffentlicher Aussenräume.</i>			

4.2.6. Schlussfolgerungen Kern- und Zentrumszonen

Stadtlandschaft

Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Alternative Lösungen für Mobilität finden: Die Akzeptanz des verdichteten Bauens in diesen Gebieten ist an das Angebot an Parkierungsmöglichkeiten geknüpft; dem sollte in der Stadtlandschaft mit quartierverträglichen Lösungen Rechnung getragen werden. Zusätzlich sollten Massnahmen ergriffen werden, um das Mobilitätspotenzial auszuschöpfen [S1, S5]. • Klärung der Lärmsituation: Lärm ist in den städtischen Lagen ein hochsensibles Thema. Im Zug eines Verdichtungsprojekts ist es empfehlenswert, ein Lösungsvorschlag für die Lärmproblematik zu erarbeiten [S5].
Wohnansprüche	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Aussenflächen in der Stadt schaffen: In den Zentrumszonen der Stadtlandschaft darf die Relevanz öffentlicher Aussenräume nicht unterschätzt werden. Es sollte angestrebt werden die bestehenden Qualitäten bei Verdichtungsprojekten zu erhalten [S2, S3].

Urbane Wohnlandschaft

Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Kapazitäten des öffentlichen Verkehrs ausbauen: Der Bedarf an einer Verbesserung des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr besteht, jedoch sind die Kapazitäten gegenwärtig ausgereizt. Diese sollten nach Möglichkeit im Zusammenhang mit Verdichtungsprojekten ausgebaut werden [W2]. • Alternative Lösungen für Mobilität finden: Die Akzeptanz des verdichteten Bauens in diesen Gebieten ist an das Angebot an Parkierungsmöglichkeiten geknüpft; dem sollte in der Stadtlandschaft mit quartierverträglichen Lösungen Rechnung getragen werden [W3]. Zusätzlich sollten Massnahmen ergriffen werden, um das Mobilitätspotenzial auszuschöpfen. • Klärung der Lärmsituation: Lärm ist in den städtischen Lagen ein hochsensibles Thema. Im Zug eines Verdichtungsprojekts ist es sehr empfehlenswert, ein Lösungsvorschlag für die Lärmproblematik zu erarbeiten [W3].
Wohnansprüche	<ul style="list-style-type: none"> • Einklang von Wohnqualitäten und Entwicklung nach innen: Der Wunsch nach grösseren Wohneinheiten wird geäussert. Wohnungsgrösse kann als ein Aspekt von Wohnqua-

lität gesehen werden. Auch das ROK-ZH betont in diesem Handlungsraum die Wahrung einer hohen Wohnqualität [W4]. Die Entwicklung nach innen ergibt aber vor allem dann Sinn, wenn eine höhere Einwohnerdichte erreicht wird.

Landschaften unter Druck

Kulturlandschaften

Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau des öffentlichen Verkehrs: Der Wunsch nach einem Ausbau des öffentlichen Verkehrs wird als Erwartung an verdichtetes Bauen deutlich geäußert. Dieses Anliegen widerspricht aber den Vorgaben des ROK-ZH [K2, L2]. • Aufwertung und Gestaltung der Ortsdurchfahrten und Ortskerne: Besonders in den Kerngebieten, die meist entlang der Ortsdurchfahrten liegen, sollte im Zug einer baulichen Verdichtung der Lärmproblematik mit einer Aufwertung und Gestaltung des Strassenraums begegnet werden. Damit kann die Gesamtqualität der Ortskerne gefördert werden [L1, K1]. • Interkommunale und regionale Zusammenarbeit stärken: Bei den Fragen der Nahversorgung und Verkehrsbelastung ist eine langfristige, kooperative Strategie im ländlichen Raum empfehlenswert, um die gemeinsame Entwicklung zu steuern [K3].
Angebot	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der Nahversorgung: Der zusätzliche Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten in der Kulturlandschaft sollte im Rahmen der Entwicklung von attraktiven Ortszentren berücksichtigt werden [K1].

5. Anhang

5.1. Details Stichprobe

5.1.1. Zufallsfehler (90% Vertrauensintervall)

Handlungsräume / Typen	Ungew. n	Share of Choice	90%
			Abweichung +/-
Zelle 1: Typ 1 - Kulturlandschaft	275	17	2.6
Zelle 2: Typ 1 - Landschaft unter Druck	225	17	2.8
Zelle 3: Typ 1 - Urbane Wohnlandschaften / Stadtlandschaft	188	19	3.3
Zelle 4: Typ 2 - Kulturlandschaft	170	16	2.9
Zelle 5: Typ 2 - Landschaft unter Druck	225	17	2.9
Zelle 6: Typ 2 - Urbane Wohnlandschaften / Stadtlandschaft	168	16	3.5
Zelle 7: Typ 3 - Kulturlandschaft / Landschaft unter Druck	253	14	2.3
Zelle 8: Typ 3 - Urbane Wohnlandschaften	239	19	2.6
Zelle 9: Typ 3 - Stadtlandschaften	126	14	3.0
Zelle 10: Typ 4 - Kulturlandschaft / Landschaft unter Druck	132	15	2.9
Zelle 11: Typ 4 - Urbane Wohnlandschaften	94	25	4.7
Zelle 12: Typ 4 - Stadtlandschaften	129	32	5.0
Zelle 13: Typ 5 - Kulturlandschaft / Landschaft unter Druck	70	23	5.4
Zelle 14: Typ 5 - Urbane Wohnlandschaften	78	25	5.9
Zelle 15: Typ 5 - Stadtlandschaften	89	24	4.6
Zelle 16: Typ 6 - Kulturlandschaft	74	21	5.4
Zelle 17: Typ 6 - Landschaft unter Druck	85	25	5.7
Zelle 18: Typ 6 - Urbane Wohnlandschaften	131	29	4.7
Zelle 19: Typ 6 - Stadtlandschaften	252	31	3.3
Gesamt	3'003	22	0.9

5.1.2. Stichprobenstruktur

Handlungsräume	gewichtet		ungewichtet	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Kulturlandschaft	238	7.9	634	21.1
Landschaft unter Druck	475	15.8	875	29.1
Urbane Wohnlandschaften	896	29.8	767	25.5
Stadtlandschaften	1394	46.4	727	24.2
Gesamt	3'003	100	3'003	100

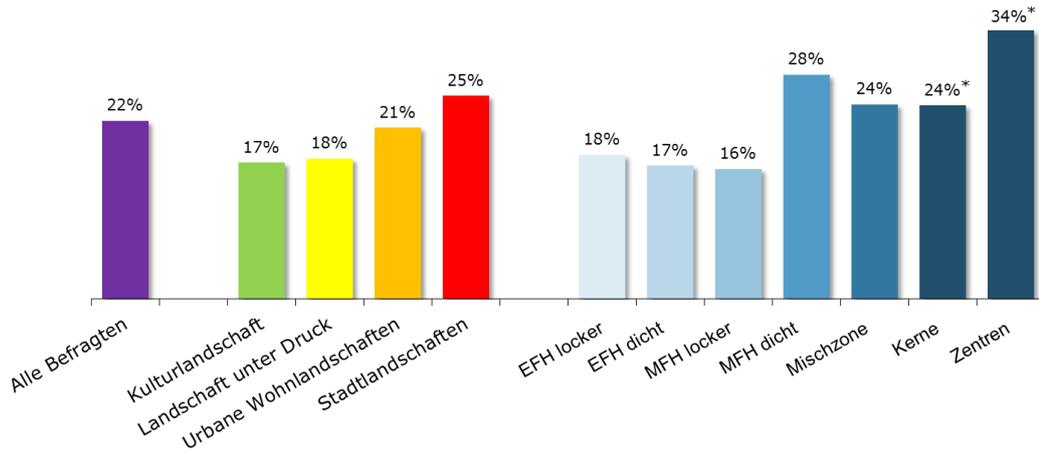
Wohntyp (Selbsteinschätzung)	gewichtet		ungewichtet	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
EFH locker	355	11.8	688	22.9
EFH dicht	429	14.3	563	18.7
MFH locker	711	23.7	618	20.6
MFH dicht	542	18.0	355	11.8
Mischzone	301	10.0	237	7.9
Kerne und Zentren	664	22.1	542	18.0
Gesamt	3'003	100	3'003	100

5.1.3. Demographische Informationen zur Stichprobe

Signifikant höhere Anteile sind fett und grösser, signifikant tiefere Anteile fett und kleiner Schrift dargestellt

	Total	EFH locker	EFH dicht	MFH locker	MFH dicht	Mischzone	Kerne/ Zentren
		%innerhalb der Gruppe					
Anzahl Befragte (unweighted)	3003	688	563	618	355	237	542
	%innerhalb der Gruppe						
Alter		20%	25%	27%	42%	37%	46%
25-44	36%	48%	48%	35%	36%	42%	32%
45-64	39%	27%	24%	24%	18%	16%	18%
65+	20%						
Sind sie an ihrem heutigen hauptsächlichen Wohnort...		78%	79%	32%	18%	30%	25%
Eigentümer (s elb sbewohnt)	40%						
Wie ist ihre aktuelle Wohnsituation?		9%	8%	18%	17%	20%	22%
Wohne alleine, allein stehend	16%	49%	45%	49%	44%	47%	40%
Mit Partner	45%	31%	40%	23%	27%	23%	24%
Mit Kindern und Partner	27%						
Zivilstand		13%	8%	24%	31%	22%	32%
Ledig	23%	4%	6%	6%	7%	11%	9%
Konkubinät	7%	73%	75%	59%	52%	54%	48%
Verheiratet	58%						
Bildung Gruppen		66%	70%	81%	83%	73%	76%
Mittlere bis hohe Bildung	68%						
Erwerbstätigkeit		42%	40%	44%	48%	50%	51%
Voll erwerbstätig	46%	19%	22%	22%	24%	22%	23%
Teilweise erwerbstätig	22%						
Sind sie in der Schweiz wahl/stimm berechtigt?		93%	92%	81%	79%	78%	78%
Ja	83%						
Sind ihre Eltern in der Schweiz geboren?		70%	68%	54%	54%	58%	51%
Ja beide Eltern	58%						
Brutto-Haushalts einkommen gruppiert		33%	28%	50%	48%	45%	4%
bis CHF 8'000.-	42%	44%	59%	38%	43%	42%	44%
über 8'000.- bis 15'000.-	44%	23%	12%	12%	8%	12%	19%
über 15'000	13%						

5.2. Basisakzeptanz in den Handlungsräumen und Quartiertypen

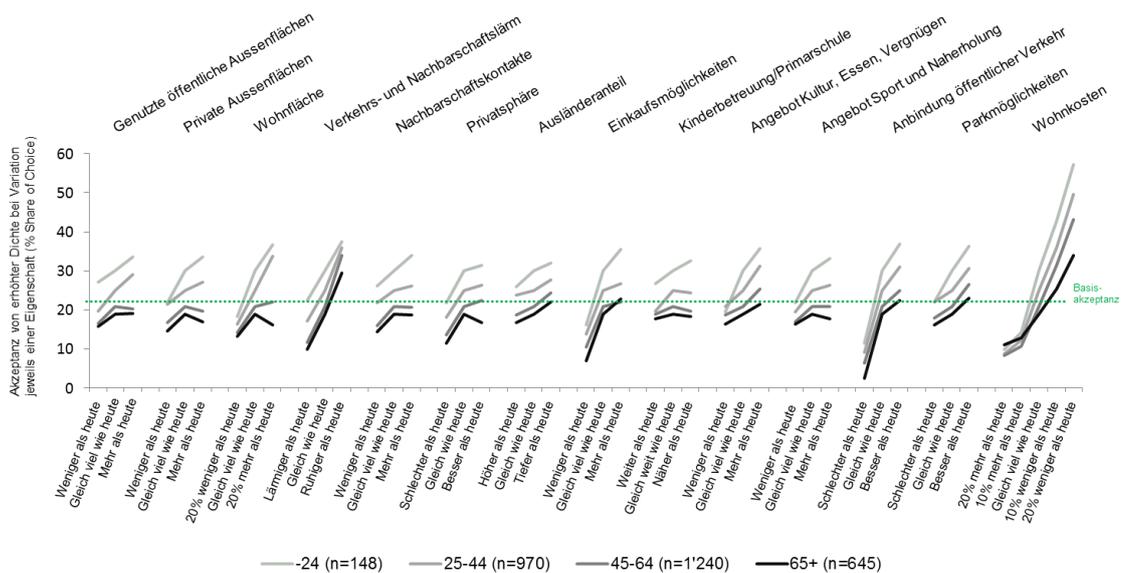


Anzahl Befragte = 3'003

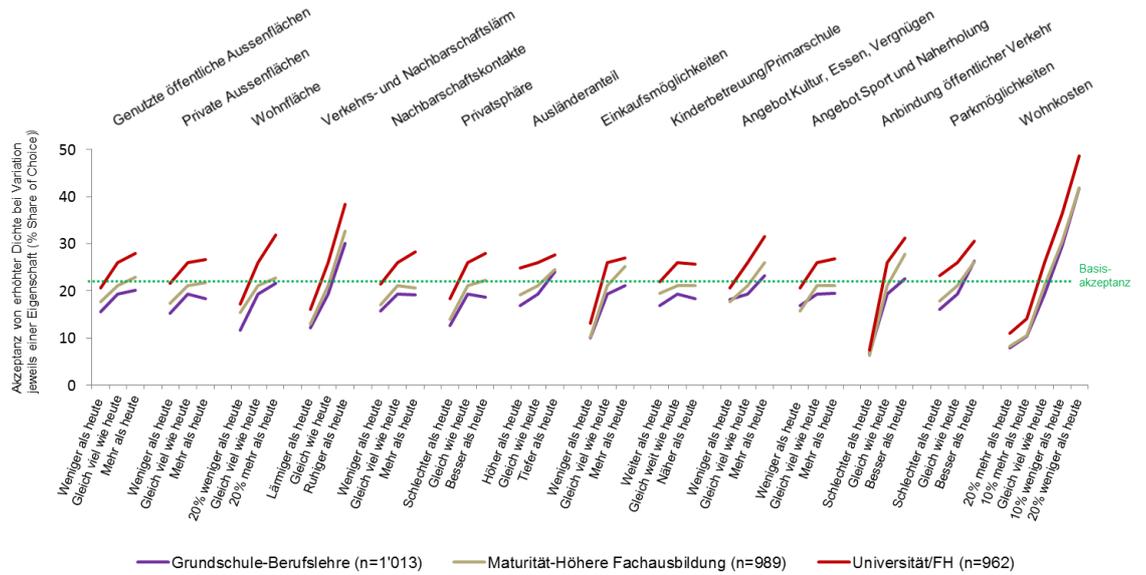
*Typ 6a + 6b Total: 29

5.3. Weitere Aufschlüsselungen Veränderung der Akzeptanz

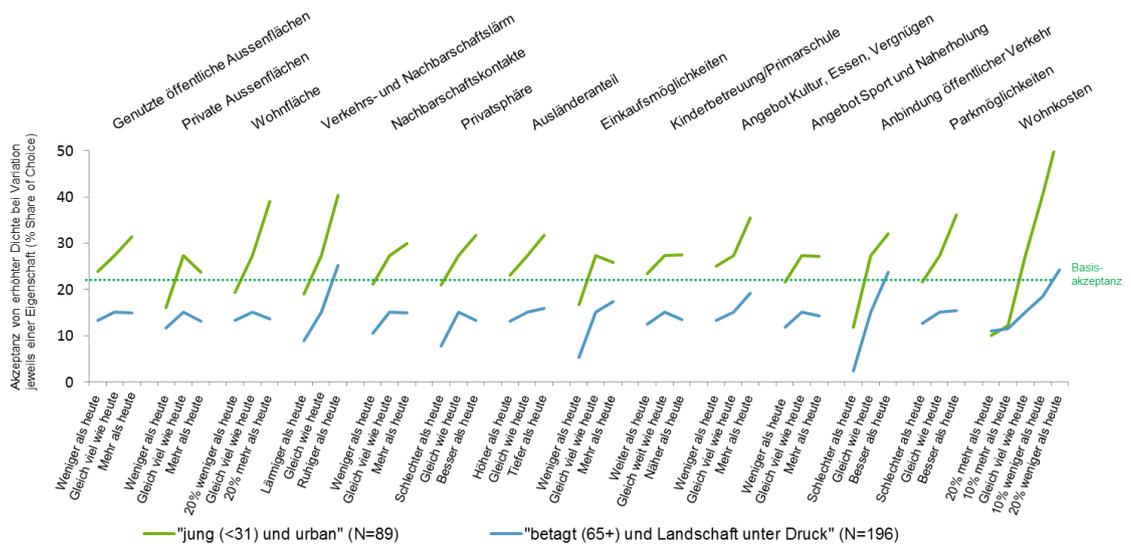
5.3.1. Alter



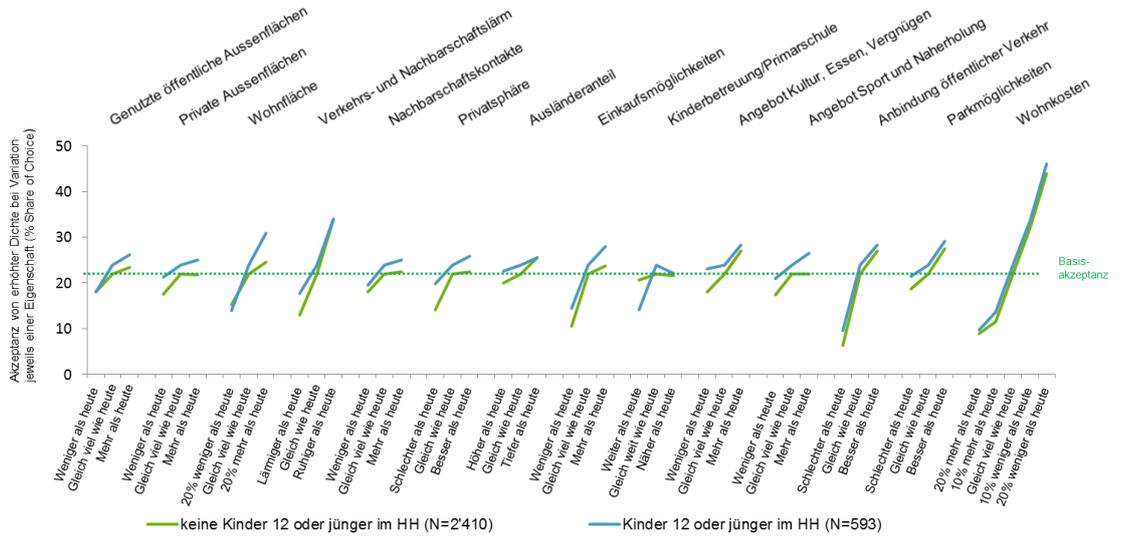
5.3.2. Ausbildung



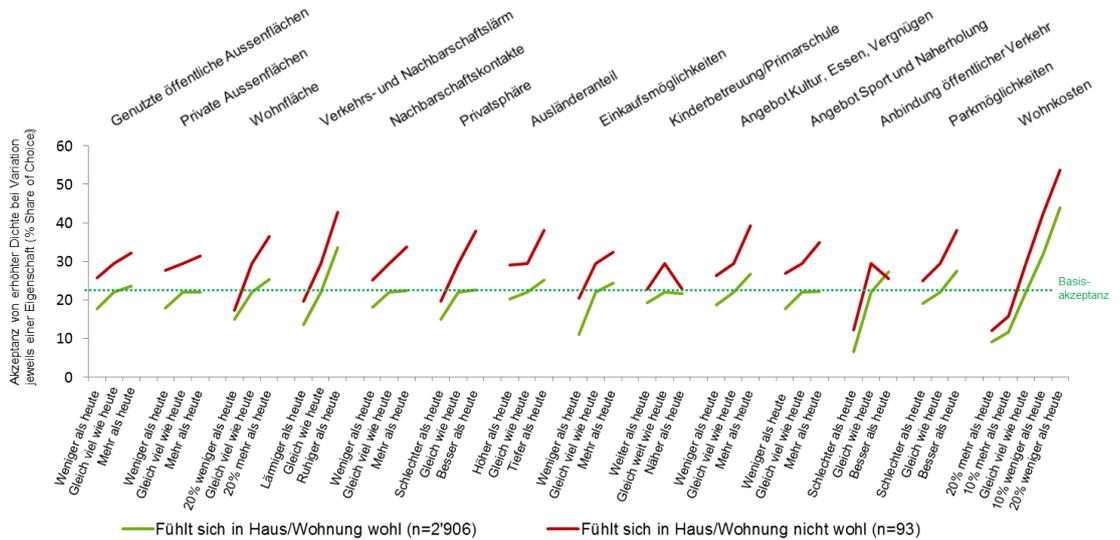
5.3.3. Lebensphasen und Ort



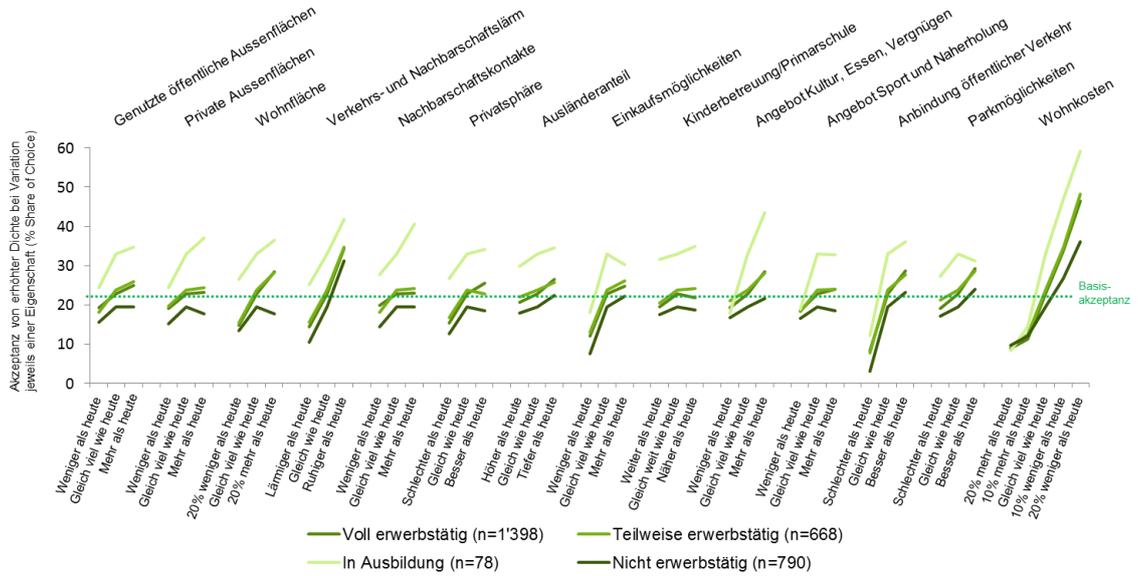
5.3.4. Haushalte mit Kindern



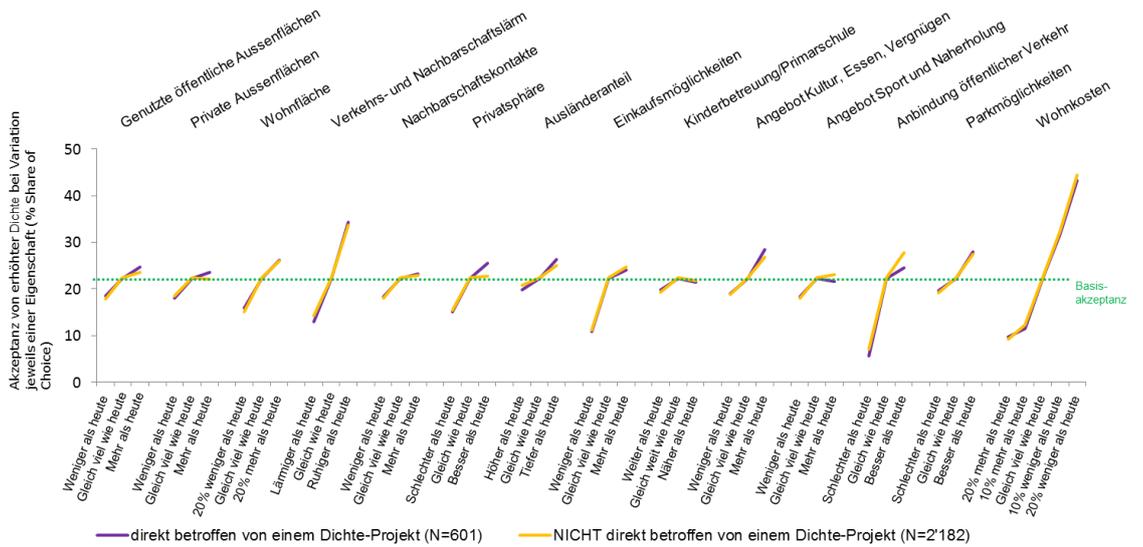
5.3.5. Wohlfühlen in der eigenen Wohnung/Haus



5.3.6. Erwerbstätigkeit



5.3.7. Erfahrung mit Dichte



5.4. Literatur

Quellen zum Thema Dichte

Erika Spiegel (2000): Dichte. In: Hartmut Häußermann. (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen: Leske + Budrich, S. 39-47

Statistisches Amt Kanton Zürich (2011): "Bauliche Verdichtung durch Ersatzneubau"

Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK-ZH) (2014). In: Kantonaler Richtplan Kanton Zürich, Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014

raumdaten (2013): "Soziale Profile und Wohnsituation in der Stadt Zürich in Abhängigkeit vom Eigentümertyp"

CC Regionalökonomie, Hochschule Luzern – Wirtschaft und CC Typologie & Planung in Architektur, Hochschule Luzern – Technik & Architektur (Hrsg.) (2014): Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch Dialog und Kooperation. Argumentarium und Wegweiser. Zürich: vdf Verlag

Quellen zu Wohnpräferenzen

Jürgen Schmitt; Jörg Dombrowski; Thomas Geyer; Faruk Murat (2006): Einfamilienhaus oder City? Wohnorientierungen im Vergleich. Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften

Colette Peter (2008): Bericht zur Vorstudie über Wohnpräferenzen (zukünftiger) Einfamilienhausbewohner/innen zum Forschungsprojekt Transfer der Wohnqualitäten vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus (CC Typologie & Planung in Architektur, Hochschule Luzern – Technik & Architektur und CC Stadt- und Regionalentwicklung, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit).

Luca Pattaroni et al. (2009): Habitat urbain durable pour les familles. Enquête sur les arbitrages de localisation résidentielle des familles dans les agglomérations de Berne et Lausanne. Cahier du Laboratoire de Sociologie Urbaine, Lasur, EPFL. Programme national de recherche PNR54. http://www.nfp54.ch/files/nxt_projects_81/19_07_2011_05_08_20-NFP54URBANESWOHNENHabitaturbaindurablepourlafamilles.pdf

Statistisches Amt Kanton Zürich (2011): Zuzugsbefragung, http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2012/zuzug_2011.html

Amelie-Theres Mayer; Ulrike Sturm; Peter Schwehr et al. (2012): Kommunikationsgrundlagen zur Vermittlung der Vorteile von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhausqualitäten. PDF. www.hslu.ch/cctp/t-fat_publicationen