



**University of  
Zurich**<sup>UZH</sup>

# Die Rolle der Genossenschaften bei der Transformation der Siedlungsstruktur und möglichen Verdrängungsprozessen in Zürich Schwamendingen

GEO 511 Master's Thesis

**Author**

Oliver Vögeli  
09-706-805

**Supervised by**

Prof. Dr. Christian Berndt

**Faculty representative**

Prof. Dr. Christian Berndt

30.11.2020

Department of Geography, University of Zurich

## I. Zusammenfassung

Die konzentrierte Bautätigkeit der Schwamendinger Genossenschaften in den Nachkriegsjahren sowie veränderte raumplanerische Rahmenbedingungen führen dazu, dass Genossenschaften ihre in die Jahre gekommenen Siedlungen durch Neubauten mit höherer Ausnutzungsziffer ersetzen. Dies hat einerseits bauliche Auswirkungen auf das Quartier und andererseits Auswirkungen auf die soziale Zusammensetzung der Schwamendinger Bewohnerschaft zur Folge. Die vorliegende Arbeit untersuchte die Rolle der Genossenschaften in diesem Transformationsprozess sowie die Wahrnehmung möglicher Verdrängungsprozesse durch betroffene Akteure beziehungsweise deren Einfluss auf diese Prozesse. Speziell im Fokus stand das Ersatzbauprojekt *Im Schuppis* der Baugenossenschaft Glattal Zürich. Die Resultate basieren auf 15 Interviews mit GenossenschaftlerInnen, VertreterInnen von Genossenschaften und der städtischen Verwaltung sowie weiteren ExpertInnen mit Quartiers- bzw. Genossenschaftsbezug.

Den Genossenschaften wird eine grosse Bedeutung für Schwamendingen und den Zürcher Wohnungsmarkt attestiert. Sie werden in der Verantwortung für die zukünftige Entwicklung des Quartiers gesehen, beispielsweise mit Bezug auf die Mithilfe zur Erreichung des Zürcher Drittelsziels bei gleichzeitiger Wahrung der Wohnqualität und des Gartenstadtcharakters oder bezüglich der sozialverträglichen Umsetzung der Ersatzbauprojekte. Mit wenigen Ausnahmen scheinen die Genossenschaften diese Verantwortung wahrzunehmen. Einerseits durch eine langfristige Planung der Erneuerungen und andererseits durch eine gute Zusammenarbeit untereinander und mit der Stadt Zürich. Dadurch wird den Genossenschaften eine Vorreiterrolle im baulichen Transformationsprozess zugeschrieben.

Mit der Bereitstellung von mehr und neuem Wohnraum tragen die Genossenschaften zu einer besseren sozialen Durchmischung und zu sozialer Aufwertung im Quartier bei. Die soziale Aufwertung wird mit Blick auf drei Aspekte in Kauf genommen. Erstens eine kostenbewusste Bauweise bei verhältnismässig guter Qualität. Zweitens ein Fokus auf Familien. Und drittens die Unterstützung einkommensschwacher Gruppen durch subventionierten Wohnungsbau oder interne Hilfestellungen.

Basierend auf dieser Arbeit kann direkte Verdrängung im Zusammenhang mit genossenschaftlichen Ersatzbauprojekten nicht bestätigt werden. Es wurde zudem festgestellt, dass quantitative Studien zu Verdrängungsmechanismen hinterfragt werden müssen, weil die Gründe für die Umsiedlung und die Wahl der Zielwohnung durch betroffene Haushalte relevant für die Frage nach der Verdrängung sind. Es ist daher eine empirische Frage, ob in einem konkreten Fall von Verdrängung gesprochen werden kann. Weiter wurde eine Ambivalenz in der Wahrnehmung von Verdrängung durch die befragten Akteure festgestellt, was mit den Unterschieden zwischen direkter und indirekter Verdrängung zusammenhängen könnte.

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Zusammenfassung .....</b>	<b>i</b>
<b>II. Abbildungen .....</b>	<b>iv</b>
<b>III. Tabellen.....</b>	<b>v</b>
<b>IV. Abkürzungen .....</b>	<b>vi</b>
<b>V. Glossar .....</b>	<b>vi</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Forschungsstand.....	4
1.2 Forschungsfragen .....	10
1.3 Aufbau der Arbeit.....	11
<b>2 Theoretische Grundlagen .....</b>	<b>12</b>
2.1 Gentrifizierung.....	12
2.1.1 Aufwertung.....	14
2.1.2 Verdrängung.....	15
2.1.3 Ursachen von Gentrifizierung.....	16
2.1.4 Folgen von Gentrifizierung .....	18
2.2 Ist Aufwertung gewollt? .....	19
<b>3 Methoden.....</b>	<b>22</b>
3.1 Datenerhebung .....	22
3.1.1 Auswahl der InterviewpartnerInnen .....	22
3.1.2 Interviewleitfaden .....	24
3.1.3 Interviews.....	26
3.2 Datenanalyse.....	27
3.2.1 Transkription .....	27
3.2.2 Inhaltsanalyse.....	28
3.3 Reflektion der Methoden .....	30
3.3.1 Reflektion der Datenerhebung.....	30
3.3.2 Reflektion der Datenanalyse .....	31
<b>4 Kontext Schwamendingen und Wohnbaugenossenschaften .....</b>	<b>32</b>
4.1 Schwamendingen und das Konzept der Gartenstadt.....	32
4.2 Zukünftiger Wandel und Innenentwicklung in Schwamendingen .....	38
4.3 Wohnbaugenossenschaften .....	40
4.4 Wohnbauförderung mit Fokus auf die Stadt Zürich.....	43
4.4.1 Bundesebene .....	43
4.4.2 Kantonebene.....	44
4.4.3 Gemeindeebene .....	44
<b>5 Im Schuppis und der Transformationsprozess .....</b>	<b>48</b>
5.1 Ersatzbauprojekt <i>Im Schuppis</i> .....	48

5.2	Prozesse der baulichen Transformation einer Genossenschaft in Schwamendingen am Beispiel der BGZ Ersatzneubauten <i>Im Schuppis</i> .....	50
<b>6</b>	<b>Wohnbaugenossenschaften in Schwamendingen: Planung und Umsetzung von Ersatzneubauten .....</b>	<b>55</b>
6.1	Langfristige Planung .....	56
6.2	Ersatzneubauten .....	61
6.3	Zusammenarbeit .....	64
6.3.1	Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften und anderen Akteuren.....	64
6.3.2	Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich .....	66
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Transformation auf die Bewohnerschaft .....</b>	<b>70</b>
7.1	Umsiedlung.....	70
7.2	Für wen bauen die Genossenschaften? .....	74
7.3	Veränderung der Bevölkerung .....	78
7.4	Wohnen im neuen Schwamendingen .....	83
<b>8</b>	<b>Ein Quartier im Wandel.....</b>	<b>86</b>
8.1	Isolierte Areale .....	88
8.2	Neue Gartenstadt.....	90
8.3	Aufwertung.....	93
8.3.1	Bauliche Aufwertung .....	93
8.3.2	Funktionale Aufwertung.....	95
8.3.3	Symbolische Aufwertung.....	96
8.4	Gentrifizierung.....	97
<b>9</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>100</b>
9.1	Wahrnehmung der Rolle der Genossenschaften im Transformationsprozess .....	100
9.2	Mögliche Verdrängungsprozesse in Schwamendingen.....	103
9.3	Einfluss der betroffenen Akteure .....	104
9.4	Relevanz und Ausblick.....	106
<b>10</b>	<b>Literatur .....</b>	<b>107</b>
<b>11</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>118</b>
11.1	Liste der InterviewpartnerInnen .....	118
11.2	Leitfäden der Interviews .....	119
11.2.1	Leitfaden BewohnerIn extern.....	119
11.2.2	Leitfaden BewohnerIn intern .....	122
11.3	Transkripte der Interviews .....	125
11.4	Codierung der Interviews .....	126
11.5	Persönliche Erklärung.....	128

## II. Abbildungen

<i>Abbildung 1: Visualisierung des geplanten Überlandparks aus Sicht der Verzweigung Aubrugg (Bundesamt für Strassen ASTRA, 2018) .....</i>	5
<i>Abbildung 2: Die Definition von Gentrifizierung gemäss Krajewski beinhaltet vier Dimensionen der Aufwertung (eigene Darstellung nach Krajewski, 2004:103) .....</i>	13
<i>Abbildung 3: Arten der baulichen Nachverdichtung (Kanton St. Gallen, 2020) .....</i>	14
<i>Abbildung 4: Phasenmodell der Gentrifizierung (Craviolini, Heye und Odermatt, 2008:9 nach Dangschat, 1988:281).....</i>	17
<i>Abbildung 5: Konzept der Rent Gap (Mullis, 2009:26 nach Smith, 1996:65) .....</i>	18
<i>Abbildung 6: Ablaufschema einer inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse (Kuckartz, 2018:100) ...</i>	29
<i>Abbildung 7: Verhältnis des genossenschaftlichen (grün) sowie gemeinnützigen (rot) Wohnungsbaus zum gesamten Wohnungsbau (blau) in der Stadt Zürich zwischen 1893 und 2016 (Bormann, 2017:16).....</i>	32
<i>Abbildung 8: Plan von Schwamendingen nach dem damaligen Stadtbaumeister Albert Steiner (Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, 2020) .....</i>	33
<i>Abbildung 9: Karte Schwamendingens mit eingezeichneten Attributen der Gartenstadt (Munz, 2020) .....</i>	35
<i>Abbildung 10: Eindruck einer Schwamendinger Wohnsiedlung (Caccia, 2013) .....</i>	36
<i>Abbildung 11: Statusänderungen in den Quartieren des Kreis 12 zwischen 2001 und 2015 (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2017:59).....</i>	37
<i>Abbildung 12: Gebäudebestand nach Bauperiode inkl. Anteil am Gesamtbestand im Kreis 12 (eigene Abbildung nach Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020e).....</i>	38
<i>Abbildung 13: Neubauwohnungen im Kreis 12 und der Stadt Zürich seit 2009 (eigene Abbildung nach Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020e).....</i>	38
<i>Abbildung 14: Siedlungen der BGZ im Schwamendinger-Dreieck (weiss) und das Areal der ersten 1. Etappe des Ersatzneubaus Im Schuppis (rot) (eigene Darstellung nach BGZ und Planpartner AG, 2013:4) .....</i>	48
<i>Abbildung 15: Die 2019 fertiggestellte 1. Etappe der Ersatzneubausiedlung Im Schuppis (BGZ, 2020c) .....</i>	49
<i>Abbildung 16: Situationsmodell 1:500 der 1. und 2. Etappe im Kontrast zu den niedrigeren Zeilenbauten aus den 1950er Jahren (Kägi Vetter und Tschirren, 2014:23).....</i>	50

<i>Abbildung 17: Vorgehen Masterplanung und weitere Schritte (BGZ und Planpartner AG, 2013:5) .....</i>	<i>52</i>
<i>Abbildung 18: Wanderungsbewegungen von BewohnerInnen von Genossenschaftssiedlungen, die Ersatzneubauten weichen mussten nach Zielort des Umzugs, Eigentümer und Eigentumsart der neuen Wohnung (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2019) .....</i>	<i>72</i>
<i>Abbildung 19: Die Ersatzbausiedlung Glattbogen der ASIG Wohngenossenschaft. Im Hintergrund die noch nicht ersetzten Altbauliegenschaften der gleichen Genossenschaft mit deutlich geringeren Volumen (ASIG Wohngenossenschaft, 2020) .....</i>	<i>89</i>
<i>Abbildung 20: Bestehende und geplante Freiräume in der Stadt Zürich. Auffallend ist die hohe Anzahl im Kreis 12 (Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:82) .....</i>	<i>91</i>
<i>Abbildung 21: Entwicklung des lagekorrigierten Quadratmetermietpreises nach Eigentumsform und Bauzeitpunkt (sotomo, 2017:42) .....</i>	<i>95</i>

### III. Tabellen

<i>Tabelle 1: Angewendete Transkriptionsregeln (eigene Abbildung).....</i>	<i>27</i>
<i>Tabelle 2: Definition der grünen Wohnstadt gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Zürich (eigene Darstellung nach Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:33) .....</i>	<i>40</i>

## IV. Abkürzungen

ABZ	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
BGZ	Baugenossenschaft Glattal Zürich
BZO	Bau- und Zonenordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
WBG	Wohnbaugenossenschaften
WBG Zürich	Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich

## V. Glossar

ASIG	ASIG Wohngenossenschaft
Genossenschaft	Wird zur besseren Lesbarkeit als Synonym für Wohnbaugenossenschaft verwendet
Quartier	Mit diesem Ausdruck wird oft auf den Kreis 12 Bezug genommen. Sind tatsächliche Quartiere (als Teil eines Stadtkreises) gemeint, werden diese explizit genannt.
Schwamendingen	Wird als Synonym für den Kreis 12 verwendet

## 1 Einleitung

*"Im '73 haben wir da unten gewohnt, an der Winterthurerstrasse. Wissen sie, was da passiert ist? Da hatte es noch eine Telefonkabine unten am Haus, am Trottoir und da sind nur Busse herumgefahren, keine Trams. Es gab noch keine Trams"* (P12:1). Wie diese Aussage einer Genossenschafterin zeigt, verändert sich eine Stadt, ein Quartier im Laufe der Zeit. Technische Fortschritte liessen die einst allgegenwärtigen Telefonkabinen verschwinden und effizientere Verkehrsmittel wurden eingesetzt, um mehr Leute schneller von A nach B zu bringen – zum Beispiel das Tram Nummer 9, eine der zwei Schwamendinger Tramverbindungen. Letzteres könnte darauf hinweisen, dass ein Teil des Wandels im Quartier auf einen Anstieg der Bevölkerung zurückgeführt werden kann. Im Fall von Schwamendingen gilt dies, zumindest für den Zeitraum der letzten 50 Jahre, nicht. Denn während dieser Zeit ist die Einwohnerzahl im Kreis 12 praktisch gleichgeblieben – ca. 34'000 Menschen lebten 1970 wie 2019 im Stadtteil nördlich des Zürichbergs (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020b; Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, ohne Datum a:4). Dass die Bevölkerungsentwicklung in Zürich und speziell in Schwamendingen aber sehr wohl eine entscheidende Rolle spielt, zeigt die Thematik der vorliegenden Masterarbeit. Denn einerseits durch die Entwicklung in der Mitte des letzten Jahrhunderts und andererseits durch die prognostizierte Entwicklung in den nächsten 20 Jahren dient Schwamendingen als Basis für diese Arbeit. Beide Entwicklungen werden in den nächsten beiden Abschnitten kurz umschrieben.

Zu Beginn des 20. Jahrhundert stieg die Bevölkerung der Stadt Zürich stetig an und erreichte im Jahr 1962 mit gut 440'000 Einwohnern ihren vorläufigen Höhepunkt. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang um mehr als 80'000 Personen, wächst sie seit gut 20 Jahren wieder und erreichte im Jahr 2019 434'008 Personen (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020b). Schwamendingen war um die vorletzte Jahrhundertwende noch ein kleines, eigenständiges Bauerndorf (Baumann, 1981:26-29). Auch bis zur Eingemeindung 1934 hatte sich das nicht geändert. Erst ab den 1940er Jahren stieg die Einwohnerzahl an, dies jedoch stark, von ca. 3'000 auf fast 35'000 um das Jahr 1960 (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, ohne Datum a:4). Der Hauptgrund für den schnellen Baufortschritt war, dass die Bebauung Schwamendingens praktisch auf dem Reissbrett durch den damaligen Stadtbaumeister Albert Steiner entworfen wurde. Nach dem sogenannten *Steinerplan* liess dieser Pläne für die Überbauung grosser, freier Baugebiete am Stadtrand nach dem Vorbild der Gartenstadt erstellen (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, ohne Datum a:4). Bei der Umsetzung dieses Konzepts, das noch genauer erläutert wird, kamen mehrheitlich Genossenschaften zum Zug. Dieser Umstand führte unter anderem dazu, dass Schwamendingen heute mit 41.7 % einen, im Vergleich zur Stadt Zürich und gemessen am Gesamtwohnungsbestand, mehr als doppelt so hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen hat (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020f). Ein Grossteil davon

wurde bei der Umsetzung des Steinerplans in der 1940er und 1950er Jahren gebaut (Bormann, 2017:16). Das führte dazu, dass der Ausbaustandard dieser Wohnbauten zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht. Zudem sind die Bausubstanz sowie viele der sanitären Anlagen überaltert, die Balkone sind sehr klein oder nicht vorhanden und der Energieverbrauch ist viel höher als bei modernen Bauten (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, ohne Datum a:7; Hartmann, 2012:42). Viele Wohnbaugenossenschaften (WBG) stehen also vor der Entscheidung zu renovieren oder einen Ersatzneubau zu realisieren. Das Hauptargument für Ersatzneubauten ist vor allem die grössere Ausnützung welche mit der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) von 2016 erreicht werden kann. Da zudem die Grundrisse nicht mehr zeitgemäss sind und viele Immobilien bereits eine umfassende Sanierung hinter sich haben, haben zahlreiche Genossenschaften bereits begonnen, ihre Wohnungsbestände zu ersetzen oder zumindest mit der entsprechenden Planung angefangen.

Die WBG reagieren damit auch auf die erwartete zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zürich. Nach dem erwähnten Wachstum der letzten 20 Jahre rechnet die Stadt Zürich auch für die nächsten eineinhalb Jahrzehnte mit einem starken Anstieg. Besonders in den Quartieren in Zürich-Nord, beispielsweise in Seebach (+36.5%), Saatlen (+38.5%) oder Hirzenbach (+38.1%), ist die prognostizierte Veränderung bis 2035 markant (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020a). Um der im Raumplanungsgesetz (RPG) verankerten angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen gerecht zu werden, sollen die für dieses Wachstum nötigen Wohnungen in den bestehenden Bauzonen errichtet werden. Für die Umsetzung ist die Stadt Zürich auf die Mithilfe aller Bauträger angewiesen, auch auf die Genossenschaften. Im Jahr 2011 wurde die Gemeindeordnung der Stadt Zürich zudem mit dem sogenannten *wohnpolitischen Grundsatzartikel* ergänzt. Die Hauptaussage dieses Artikels ist, dass der Anteil an gemeinnützigen Mietwohnungen am Gesamtbestand bis 2050 auf einen Drittel steigen soll (Stadtrat der Stadt Zürich, 2016:4). Das zeigt, dass die WBG auch nach dem Willen der Zürcher Bevölkerung handeln, wenn sie zukünftig einen signifikanten Beitrag zur Abdeckung der steigenden Wohnungsnachfrage leisten.

Aufgrund der spezifischen Siedlungsstruktur mit zwei- bis dreigeschossigen Zeilenbauten in Schwamendingen, als Folge der Umsetzung des Steinerplans, kann bei der fortschreitenden Realisierung von Ersatzneubauten durchaus von einer baulichen Transformation des Quartiers gesprochen werden. Jedoch stellt die angestrebte Verdichtung, die durch die Ersatzneubauten erreicht werden soll, die Stadt Zürich und andere involvierte Akteure vor einige Herausforderungen.

Einerseits sind diese Herausforderungen städtebaulicher Natur. So soll beispielsweise bei der Transformation der Gartenstadtcharakter erhalten bleiben (Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:35). In einem städtebaulichen Leitbild für Schwamendingen stehen weitere solche übergeordneten Vorgaben beziehungsweise Empfehlungen wie eine *Sorgfältige Erneuerung und Verdichtung* oder *Wohnen im*

*Grünen* (Stadt Zürich Hochbaudepartement, 2005).

Andererseits hat eine Transformation in dieser Grössenordnung auch soziale Auswirkungen. Der höhere Standard, die bessere Energieeffizienz und die grösseren Grundrisse haben zur Folge, dass die Mietpreise in den Ersatzbauten oft sehr viel höher ausfallen als in den ersetzten Wohnungen. Auch wenn sie im Zürcherischen Vergleich tendenziell immer noch tief sind, kann dieser Preissprung doch dazu führen, dass alteingesessene Mieter unter Druck kommen und durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten ersetzt werden (Hurni, 2009:6f; Metzler, 2018). Im Zusammenhang mit solchen Prozessen werden schnell einmal Begriffe wie Aufwertung, Verdrängung oder Gentrifizierung aufgegriffen. Obwohl Genossenschaften gemeinhin nicht mit solchen Szenarien in Verbindung gebracht werden, gibt es doch Stimmen die sagen, dass Ersatzneubauten zu einer Auswechslung der Bevölkerung führen (Metzler, 2018). Auch aufgrund dieses etwas gegensätzlichen Sachverhalts möchte ich die Rolle der Genossenschaften in dieser Arbeit genauer beleuchten.

Neben einer allgemeineren Sicht auf die Genossenschaften in Zürich und Schwamendingen wird dabei ein spezifisches genossenschaftliches Neubauprojekt als Fallbeispiel dienen. Dabei handelt es sich um die Siedlung *Im Schuppis*, welche durch die Erstellung von Ersatzneubauten zwischen der Altwiesenstrasse und der Dübendorfstrasse etwas östlich des Schwamendingerplatzes durch die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) realisiert wurde. Die ersten Mieter sind Ende 2019 eingezogen und es handelt sich dabei um die ersten Ersatzneubauten auf dem Schwamendinger-Dreieck, einem Gebiet zwischen Dübendorfstrasse und Winterthurerstrasse welches fast gänzlich der BGZ gehört. Die Siedlung *Im Schuppis* und die vorangegangene Planung des gesamten Schwamendinger-Dreiecks werden in einem eigenen Kapitel noch genauer beschrieben. Denn der Ablauf dieser Planung, von der Ausarbeitung des ersten Bauleitbilds für die gesamte Genossenschaft im Jahr 2007 bis zum Einzug der Erstmieter Ende 2019, soll als Sinnbild für die Transformation stehen und den Resultaten der vorliegenden Arbeit als roten Faden dienen. Die Wahl des Transformationsbeispiel fiel auf die Siedlung *Im Schuppis*, weil es ein klassisches Beispiel ist für die Ersatzneubauten, wie sie in Schwamendingen von den Genossenschaften realisiert werden. Das Schwamendinger-Dreieck ist zudem ein typisches Beispiel für die Gartenstadt nach dem Steinerplan. Ausserdem wurden verschiedenste Planungsinstrumente angewendet und so auch diverse Akteure einbezogen, womit an diesem Beispiel verschiedene Aspekte des Transformationsprozesses beschrieben werden können.

Ich werde also in dieser Masterarbeit Fragen von Aufwertung und Verdrängung in Schwamendingen nachgehen, wie die Rolle der Genossenschaften wahrgenommen wird und was die Auswirkungen auf das Quartier sind. Findet beispielsweise mit der Aufwertung einzelner Siedlungen Verdrängung statt? Die begonnene Transformation genossenschaftlicher Siedlungen, beziehungsweise die BGZ-Siedlung *Im Schuppis*, dienen als Ausgangslage. Das folgende Unterkapitel verschafft einen Überblick über den

Stand der Forschung und zeigt so auf, welche Themen zu Genossenschaften, Transformation und Verdrängung bereits behandelt wurden. So werden die Forschungsfragen der vorliegenden Arbeit hergeleitet.

## 1.1 Forschungsstand

In diesem Kapitel wird aufgezeigt, welche akademische und nicht-akademische Literatur zur Rolle der Genossenschaften in städtischen Verdichtungs- und Aufwertungsprozessen und den möglichen sozialen und städtebaulichen Auswirkungen existiert. Dabei soll einerseits auf Studien und Berichte aus der Stadt Zürich eingegangen werden, andererseits auch weitere nationale und internationale Literatur beigezogen werden.

In der Stadt Zürich, beziehungsweise in Schwamendingen selbst, ist ein Bericht der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich besonders hervorzuheben. Es handelt sich dabei um den 2019 herausgegebenen, *Sozialbericht Überlandpark* (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2019). Dieser untersuchte *"die Auswirkungen der Autobahnüberdachung auf die Grundeigentümer- und Mieterschaft des erfassten Gebiets sowie auf die nähere Umgebung"* (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2019:4). Die Einhausung Schwamendingen bezeichnet die Überdachung des Autobahnzubringers in Schwamendingen zwischen der Verzweigung Aubrugg und dem Schöneichtunnel welche 2024 fertiggestellt werden soll. Da im Zusammenhang mit diesem Projekt viele bestehende Wohnhäuser abgerissen wurden und Neubauprojekte realisiert werden, wurde dieser Sozialbericht vom Gemeinderat bestellt. Die Grundlagen für den Bericht bilden statistische Auswertungen zur sozioökonomischen Situation und zum Umzugsverhalten, eine semi-qualitative Befragung von 201 Personen wohnhaft in Schwamendingen und die Befragung von 13 ExpertInnen aus dem Kreis 12 mittels qualitativer Interviews. Die Ergebnisse des Berichts zeigen *"bei Ersatzneubauten sowohl im Kreis 12 wie gesamtstädtisch keine statistisch nachweisbaren überproportionalen Wegzüge von Personen mit tieferen Einkommen aus der Stadt Zürich, weshalb auch künftig nicht mit entsprechenden systematischen Verdrängungseffekten zu rechnen ist"* (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2019:8). Dieser Umstand wird vor allem den Genossenschaften, welche die Mehrzahl der Wohnbauträgerschaften im Einzugsgebiet bilden, zugeschrieben. Es wird ihnen zudem ein sozialverträglicher Umgang mit der Mieterschaft attestiert.



Abbildung 1: Visualisierung des geplanten Überlandparks aus Sicht der Verzweigung Aubrugg (Bundesamt für Strassen ASTRA, 2018)

Von Manuela Hurni (2009) wurde der Einfluss der Baugenossenschaften auf die Bevölkerungszusammensetzung in Schwamendingen im Zeitraum von 1993 bis 2006 untersucht. Sie stellte eine allgemeine Statusabwertung in Schwamendingen fest, wobei diese in den Genossenschaften, relativ gesehen, geringer ausfiel. Dies führte dazu, dass die GenossenschaftlerInnen in Schwamendingen, zumindest 2006, über durchschnittliche Einkommen verfügten. Das ist erstaunlich, sind doch im gesamtstädtischen Vergleich die Einkommen von Genossenschaftsmitgliedern unterdurchschnittlich. Zudem fand in diesem Zeitraum eine gewisse Überalterung der Genossenschaften statt. Dies führte dazu, dass in Schwamendingen private Anbieter im Vergleich mehr Familien beherbergten – ebenfalls ein für Genossenschaften atypisches Phänomen. Weiter würden die Genossenschaften allgemein stabilisierend auf die Bevölkerungszusammensetzung wirken. Zudem seien gewisse Restriktionen bei der Vergabep Praxis zu beobachten, beispielsweise gegenüber Personen mit Migrationshintergrund, sowie der zweiten Einwanderungsgeneration aus der Türkei und Ex-Jugoslawien. In diesem Zusammenhang wird auch eine Verdrängung der sozial schwächsten Bevölkerung (u.a. jene mit Restriktionen beim Zugang zu Genossenschaftswohnungen) in unprivilegierte Gebiete Schwamendingens angesprochen, weil diesen Schichten der Zugang zu Genossenschaftswohnungen fehlt. Hurni wirft die Frage auf, ob die Restriktionen gerechtfertigt seien. Zudem fragt sie: *"Müssten vielleicht die Genossenschaften ihre Vergabep Praxis ändern, um die sozial Schwächeren besser zu unterstützen? Welche Verantwortung haben die Baugenossenschaften*

gegenüber der Bevölkerungszusammensetzung" (Hurni, 2009:26)? Solchen Fragen soll auch die vorliegende Arbeit nachgehen, indem die Rolle der Genossenschaften im Transformationsprozess in Schwamendingen untersucht wird.

Heye und Odermatt (2006) haben die sozialräumlichen Prozesse im urbanen Raum Zürich untersucht. Dabei sind sie auch auf den Einfluss eingegangen, den ein hoher Anteil an gemeinnützigen Wohnungen auf diese Prozesse haben kann. Einerseits sagen auch sie, dass sozioökonomische Aufwertungsprozesse in Quartieren mit einem hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen weniger stark stattfinden als in solchen, wo die Wohnungen grösstenteils im Besitz von Privatpersonen sind. Andererseits weisen sie darauf hin, dass ausländische Haushalte, welche zu den schwächeren Wohnungsmarktteilnehmern gehören, unterrepräsentiert seien (Heye und Odermatt, 2006:60).

Zum Thema Auswirkung von Ersatzneubauten auf ein Quartier ist der Bericht zur nachhaltigen Quartierentwicklung Grünau-Werdwies Zürich zu nennen (Jenny und Ott, 2009). Bei der abgebrochenen Siedlung handelte es sich um Wohnungen in städtischem Besitz an der Bernerstrasse in Zürich-Altstetten und das Projekt war das bis zum damaligen Zeitpunkt grösste Ersatzneubauprojekt der Schweiz. Die MieterInnen wurden beim Auszug und der Wohnungssuche durch die Stadt Zürich stark unterstützt. So fühlten sich gut 75 Prozent der ehemaligen Bewohner in den neuen Wohnungen gleich wohl oder wohler als in der alten Siedlung (Peters, 2004:3). Es sind denn auch nur 13 Prozent aus der Stadt Zürich weggezogen und mehr als ein Drittel wohnt noch im selben Quartier (Peters, 2004:10). Nach dem Ersatzneubau attestierten Schlüsselpersonen aus dem Quartier sowie neue und alte Siedlungs- bzw. QuartierbewohnerInnen dem neuen Quartier eine bessere Durchmischung sowie ein grösseres Potenzial zur Integration. Denn die begegnungsfördernde neue Siedlung fördere die Vernetzung und Integration innerhalb der Siedlung aber auch zwischen Siedlung und Quartier (Jenny und Ott, 2009:vii).

Heidi Sinning (2017) hat, um in der Stadt Zürich zu bleiben, am Beispiel des Neubaus auf dem Hunziker-Areal der Genossenschaft *mehr als wohnen* die mögliche Inklusion benachteiligter Haushalte untersucht. Anders als beim Bericht von Manuela Hurni sind es in diesem Fall nicht Restriktionen der Genossenschaften, welche dazu führen, dass zwar der (untere) Mittelstand Genossenschaftswohnungen findet, nicht aber die einkommensschwächsten Bevölkerungsgruppen. Gemäss Sinning ist eher der Informationsnachteil Grund dafür (Sinning, 2017:310). Will man also alle Bevölkerungsschichten in den Genossenschaften haben, gilt es, diesen Nachteil in allen Einwohnerkreisen wettzumachen.

Allgemeiner über Zürcher Genossenschaften wird im Buch von Boudet (2017) geschrieben. Es geht vor allem auf städtebauliche Aspekte ein und nimmt auch einige Ersatzneubauprojekte in Schwamendingen, inklusive Bezug auf die Gartenstadt, genauer unter die Lupe. Beispielsweise der *Glattbogen* der ASIG (Boudet, 2017:192) oder auch die geplante Veränderung im Schwamendinger-

Dreieck der BGZ (Boudet, 2017:72). Es wird aber auch die Beziehung zwischen der Stadt Zürich und den WBG berichtet.

Genossenschaftliches Wohnen in der Stadt Zürich und in Schwamendingen ist regelmässig Thema in den grossen Zürcher Tageszeitungen *Tagesanzeiger* und *Neue Zürcher Zeitung (NZZ)*. Beide nehmen sich städtebaulichen Aspekten in Bezug auf die Ersatzneubauten, wie der Umgang mit dem Gartenstadtgedanken, an (Kälin, 2012, 2019; Huber, 2019; Zemp, 2019). Natürlich veröffentlichen auch Fachzeitschriften entsprechende Artikel (Hartmann, 2012; Hunkeler, 2012). Die bürgerlich-liberale NZZ zeigt sich gegenüber Genossenschaften und dem staatlichen Eingriff in den Wohnungsmarkt grundsätzlich kritischer als der eher linksgerichtete Tagesanzeiger (Scherrer, 2018a). Aber auch der Tagesanzeiger lässt kritische Stimmen zu, insbesondere wenn es um mögliche Verdrängungseffekte durch Ersatzneubauten oder die zu teure Umsetzungen derselben geht (Metzler, 2018; Siegrist, 2020). Sogar zur Rolle der Stadt Zürich erscheinen differenzierte Artikel im Tagesanzeiger (Hubeli, 2016).

Auf die prominente Rolle der Stadt Zürich im Genossenschaftsbau wird in einem späteren Kapitel vertieft eingegangen. Hervorgehoben werden dann die verschiedenen Förderinstrumente und die allgemeine Zusammenarbeit. An dieser Stelle möchte ich auf die Leitfäden hinweisen, welche die Stadt allen Bauträgern inklusive Genossenschaften zur Verfügung stellt. Einerseits der Leitfaden für die Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen (Martinovits und Bächtold, 2019). Eingegangen wird dabei vor allem auf bezahlbare Mieten, eine gute Kommunikation mit den MieterInnen und anderen Akteuren sowie die Förderung der Gemeinschaft. Andererseits ist der Leitfaden zur sozialen Integration von MieterInnen bei Neubauten erwähnenswert (Dürst und Zollinger, 2013).

Nicht nur in der Stadt Zürich wurde zu diesen Themen veröffentlicht. Es existieren auch Studien oder Berichte für die ganze Schweiz sowie internationale wissenschaftliche Literatur. In einem weiteren Schritt gehe ich nun darauf, spezifischer auch auf Aufwertungs- und Verdrängungsthemen, ein.

Die sotomo GmbH hat beispielsweise 2017 einen Vergleich zwischen gemeinnützigen und herkömmlichen Mietwohnungen in der ganzen Schweiz angestellt. Konkret haben sie auch die soziale Entmischung untersucht und dabei festgestellt, dass gemeinnützige Wohnungen besonders in Gebieten mit grossem Aufwertungsdruck der sozialen Verdrängung entgegenwirken. Genossenschaften wirken also durch die Bereitstellung von günstigem Wohnraum an Personen mit tiefem sozioökonomischen Status der Verdrängung solcher Bevölkerungsgruppen entgegen (sotomo, 2017:60).

Zu diesem Thema hat Wenger (2013) untersucht, welche Lösungen Genossenschaften bieten können, um möglichen Gentrifizierungsmechanismen entgegenzuwirken. Hauptargument ist dabei einerseits die kleinräumige soziale Durchmischung welche er als abschwächender Faktor der Gentrifizierung

sieht und durch die WBG gestärkt wird. Andererseits sieht Wenger die Kostenmiete der Genossenschaften als Lösung, weil die BewohnerInnen dadurch vor Preissteigerungen geschützt sind und sie zusätzlich einen besseren Kündigungsschutz geniessen (Wenger, 2013:11).

Zur Auswirkung von Verdichtung, unter anderem durch die Erstellung von Ersatzneubauten, auf ein Quartier, gibt es verschiedene Studien. Koll-Schretzenmayr und Kramp (2010) untersuchten die sozioökonomischen Veränderungen durch die Realisierung von Ersatzneubauten in Zürich. Sie kamen zum Schluss, dass sowohl der freie Markt wie auch das marktferne Segment, zu dem die WBG gehören, zur sozioökonomischen Aufwertung beitragen: *"Wie gezeigt werden konnte, trägt [...] auch das marktferne Segment einen erheblichen Teil zur sozioökonomischen Aufwertung der Stadtbevölkerung bei, sodass sich das Phänomen Reurbanisierung keinesfalls auf die Kräfte des freien Marktes reduzieren lässt"* (Koll-Schretzenmayr und Kramp, 2010:76). Denn auch wenn die angestammte Bewohnerschaft in andere Wohnungen der Genossenschaft umgesiedelt werden könne, würden sozioökonomisch höher gestellte Personen in die zusätzlich erstellten Wohnungen ziehen. Weiter sprechen sie städtebauliche Auswirkungen an, die in der vorliegenden Arbeit mit Bezug auf Schwamendingen ebenfalls diskutiert werden sollen, nämlich die Gestaltung der Aussenräume von Ersatzneubauprojekten. Denn Koll-Schretzenmayr und Kramp (2010:77) beobachten, dass Ersatzneubauten *"in vielen Fällen in die bestehende Stadtstruktur implantiert werden, ohne dass planerisch über die Parzellengrenze hinaus gedacht wird"*. Zur Analyse und eventueller Verbesserung solcher Situationen bedarf es natürlich nicht nur der Baurägerschaft, sondern vieler verschiedener Akteure im Umfeld einer baulichen Transformation, wie sie in Schwamendingen vorstättengeht. Auch gemäss Eberle (2009) kann eine sozialverträgliche bauliche Weiterentwicklung eines Quartiers *"nur in einer engen Zusammenarbeit zwischen den städtischen Behörden, dem Quartier und den Wohnbauträgern erreicht werden"* (Eberle, 2009:178). Im Hinblick auf die Forschungsfragen soll diesem Umstand Rechnung getragen werden.

Auch Willimann (2016) hat soziodemografische Auswirkungen von Bestandserneuerungen in der Stadt Luzern untersucht. Sie weist darauf hin, dass negative Folgen, wie die Verdrängung einkommensschwächerer Personen, durch eine Zusammenarbeit zwischen Stadt und WBG abgeschwächt werden können. Zudem bestätigt auch sie, dass die Erstellung von Ersatzneubauten ein grosses Gefahrenpotenzial für die Verdrängung sozioökonomisch schwächer gestellten Personen birgt. Der Grund ist, dass diese statistischeren Personen in Gebäuden, die kurz vor der Erneuerung stehen, übervertreten sind (Willimann, 2016:91f). Verdichtung kann also nicht nur zur Aufwertung von Quartieren führen, sondern auch zur Verdrängung der angestammten BewohnerInnen.

Studien welche einen Zusammenhang zwischen der Aufwertung von Genossenschaftswohnungen (u.a. Ersatzneubauten aber auch umfassende Sanierungen) und Verdrängung herstellen, wurden auch

schon mit Schweizer Beispielen durchgeführt. Zaugg, Junker und Fedeli (2016) untersuchten ein Berner Quartier und kamen zum Schluss, dass durch die höheren Mietzinsen (fast) immer eine moderate indirekte Verdrängung stattfindet. Sie begründen dies folgendermassen: *"Ganz gleich welche Miethöhe vorliegt, sie gibt eine Grenze „nach unten“ vor, das heisst Menschen mit zu geringem Einkommen können dort nicht wohnen, wodurch sie langfristig einer Verdrängung ausgesetzt sind"* (Zaugg, Junker und Fedeli, 2016:132). Die Lösung zur Verhinderung der Verdrängung sehen sie in der Umverteilung der Kosten, zum Beispiel durch Subventionierung oder eine interne finanzielle Umverteilung.

Melaine Laesslé (2012) untersuchte Genossenschaften in Lausanne und Vevey. Sie kam zum Ergebnis, dass Genossenschaften einer Gentrifizierung durchaus entgegenwirken könnten. Durch die Aufwertung ihrer Liegenschaften erzeugen sie aber eine ähnliche gentrifizierende Wirkung wie private Investoren, da die Kapitalinvestitionen die Preise für Wohnraum steigen lassen. Die Gemeinnützigkeit der Genossenschaften bedeute also keineswegs die Verhinderung von Gentrifizierung. Besonders grosse Genossenschaften würden sogar die Verdrängung alteingesessener BewohnerInnen fördern. Dies deckt sich mit Schmidts (2005:88) Befund, dass sich besonders die grossen WBG Aufwertungsmassnahmen umsetzen.

Allgemein muss zur Verdrängungsthematik angemerkt werden, auch im Hinblick auf die Ziele dieser Masterarbeit, dass Genossenschaften nicht zwingend das Ziel haben, für Menschen mit den tiefsten Einkommen zu bauen. Dies bestätigt unter anderem auch Hurni (2009:23), indem sie erwähnt, dass sich sozial Schwächere nicht primär in Genossenschaftswohnungen konzentrieren und auch schon in der Nachkriegszeit eher für den unteren bis mittleren Mittelstand gebaut wurde. Auch in Mullis' (2009:43) Arbeit über Gentrifizierung in Bern wird von der damaligen Leiterin der Stadtentwicklung erwähnt, dass Wohnbaugenossenschaften mittelständisches und nicht in erster Linie preisgünstiges Wohnen für Leute mit den tiefsten Einkommen ermöglichen. Mullis geht zudem darauf ein, dass Gentrifizierung auch durch die Art der Stadtplanung beeinflusst wird und dass Aufwertung im Hinblick auf gewisse Standortvorteile und die Vermarktung der Stadt im nationalen oder internationalen Umfeld möglicherweise gewünscht sein könnte.

Im zweiten Teil dieses Kapitels ging ich auf den Zusammenhang zwischen der Aufwertung von genossenschaftlichen Wohnungen und möglichen Auswirkungen wie Verdrängung oder Gentrifizierung ein. Eine Abschwächung solcher Effekte durch gemeinnützigen Wohnungsbau ist einerseits möglich, andererseits tragen WBG auch zu diesen Effekten bei. Zum Schluss möchte ich in diesem Zusammenhang noch den Review von Ghaffari, Klein und Angulo Baudin (2018) erwähnen, welcher die wissenschaftlichen Studien zu den Strategien und Praktiken gegen Verdrängung konsolidiert. Darin führen sie drei Studien auf, die aufzeigen, dass auch *cooperative housing*, also Wohnbaugenossenschaften, eine wichtige Rolle bei der Verhinderung der Verdrängung spielen.

## 1.2 Forschungsfragen

Eine Suche im Archiv der beiden grossen Zürcher Tageszeitungen nach dem Schlagwort *Wohnbaugenossenschaft* zeigt: WBG sind in Zürich ein breit diskutiertes Thema. Auch auf wissenschaftlicher Ebene wird dies durch die eben abgehandelten Studien und Berichte bestätigt. Schwamendingen als Untersuchungsgebiet ist dabei besonders spannend aufgrund des sehr hohen Anteils an Genossenschaftswohnungen und wegen der speziellen Bebauung gemäss Steinerplan. Es ist zudem interessant, dass zum Einfluss von Genossenschaften auf die mögliche Verdrängung sozial schwächer gestellten BewohnerInnen unterschiedliche Ergebnisse publiziert wurden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell, mit Bezug auf Schwamendingen, starken Aufwertung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Genossenschaftsbestände im Quartier würden gemäss Heye und Odermatt (2006:60) helfen, der Aufwertung entgegenwirken. Aufgrund der besonderen Konstellation kann das für Schwamendingen allerdings nicht gelten, denn durch die Erstellung einer grossen Anzahl an Ersatzneubauten ist klar, dass zumindest bauliche Aufwertung in Schwamendingen stattfindet. Deshalb besteht für den Kreis 12 eine gewissermassen berechtigte Gefahr, dass es in Zukunft zu einer Verdrängung gewisser Bevölkerungsgruppen kommen könnte. Wie im Forschungsstand dargelegt wurde, ist eine solche Annahme wiederum mit Vorsicht zu geniessen, da den Genossenschaften in vielen wissenschaftlichen Texten nachgesagt wird, dass sie der Verdrängung entgegenwirken.

Weiter wurde gezeigt, dass die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren wichtig sei, um eben solche negativen Effekte von Quartiererneuerungen abzufedern. Wie die Situation diesbezüglich in Zürich aussieht, wurde bisher noch nicht erforscht. Daher soll in dieser Arbeit untersucht werden, wie sich die Situation in Schwamendingen aus Perspektive der beteiligten Akteure präsentiert. Zudem interessiert dabei auch, wie die Akteure die Situation einer möglichen Veränderung der Bewohnerschaft wahrnehmen, und ob diese für sie ein Problem darstellt. Des Weiteren nimmt mich Wunder, ob und wie die Handlungen der Akteure dadurch beeinflusst werden. Die Fragestellungen dieser Masterarbeit lauten deshalb wie folgt:

- 1. *Wie wird die Rolle der Genossenschaften im Transformationsprozess Schwamendingens wahrgenommen?***
- 2. *Inwiefern werden Verdrängungsprozesse im Zusammenhang mit genossenschaftlichen Ersatzbauprojekten in Schwamendingen von den betroffenen Akteuren wahrgenommen?***
- 3. *Nehmen die betroffenen Akteure Einfluss auf die mögliche Verdrängung beziehungsweise die Veränderung der Bewohnerschaft und wenn ja, wie?***

### 1.3 Aufbau der Arbeit

Die genannten Forschungsfragen sollen in neun Kapiteln beantwortet werden. Nach der Einleitung und der Herleitung der Forschungsfragen über den Forschungsstand folgen die theoretischen Grundlagen, wo genauer auf die wissenschaftlichen Konzepte zu Aufwertung, Verdrängung und Gentrifizierung eingegangen wird. Auch die sogenannte *unternehmerische Stadt* wird detaillierter beschrieben, da dieses Konzept nötig ist, um Verdrängungsprozesse im Zusammenhang mit einer möglicherweise gewollten Quartieraufwertung zu diskutieren. Im dritten Kapitel folgt eine Erläuterung zu den angewandten Methoden inklusive einer kritischen Reflexion derselben. Das vierte Kapitel gibt einen Überblick über den Kontext, in den diese Arbeit eingebettet ist. Dies beinhaltet eine detailliertere Beschreibung Schwamendingens und der Gartenstadt und wohin die Entwicklung des Quartiers aus heutiger Sicht führt. Zudem folgt ein Abriss über Wohnbaugenossenschaften, deren Funktionsweise und deren spezielle Stellung in der Stadt Zürich. In Kapitel fünf folgt eine Übersicht zum Projekt *Im Schuppis*. Anhand dieses Projekts wird sinnbildlich der Ablauf des Transformationsprozesses in Schwamendingen, heruntergebrochen auf ein Projekt, beschrieben. Das erhaltene Ablaufschema gibt die Struktur für die nächsten Kapitel vor, welche die Resultate der geführten Interviews darlegen und sie mit weiteren Quellen und den theoretischen Grundlagen beziehungsweise Konzepten diskutieren. Das letzte Kapitel beinhaltet die Schlussfolgerungen mit der Beantwortung der Forschungsfragen und präsentiert einen Blick auf weitere mögliche Forschung.

## 2 Theoretische Grundlagen

Wie beschrieben, geht es in dieser Arbeit um Fragen zum Transformationsprozess in Schwamendingen und eine mögliche Aufwertung des Quartiers. Es wird auch untersucht, ob Verdrängungsprozesse wahrgenommen werden und ob man in Kombination mit der baulichen Aufwertung von Gentrifizierung sprechen kann. Es ist daher unabdingbar diese zentralen Begriffe zu definieren. Weil die Definitionen in der wissenschaftlichen Literatur nicht immer einheitlich sind, geht es in diesem Kapitel auch darum, die Begriffe so zu beschreiben, wie sie in der vorliegenden Arbeit verwendet werden. Zudem wird im zweiten Teil dieses Kapitels darauf eingegangen, dass es durchaus auch Situationen gibt, wo Aufwertung (und möglicherweise Gentrifizierung) gewollt sind.

### 2.1 Gentrifizierung

Der Begriff *Gentrification* stammt aus London und wurde von der Soziologin Ruth Glass erstmals 1964 verwendet. Diese sogenannte klassische Gentrifizierung beschreibt eine umfassende Sanierung ganzer Arbeiterquartiere in London durch die zuziehende Mittelschicht. In der Folge stiegen die Kosten für den Lebensunterhalt sowie die Mietpreise, was dazu führte, dass die weniger wohlhabende ehemalige Bevölkerung verdrängt wurde (Lees, Slater und Wyly, 2008:4). Im heutigen Kontext wird Gentrifizierung in der Literatur weder einheitlich noch abschliessend definiert. Breckner (2010:27) spricht von einer entstehenden Dominanz einkommensstarker Haushalte gegenüber sozioökonomisch schwächer gestellten Gruppen durch Eigentümerwechsel und/oder Erneuerungsmassnahmen in urbanen Wohnlagen. Andere Definitionen heben die verschiedenen Dimensionen der Gentrifizierung hervor, wie beispielsweise die soziale, die ökonomische, die bauliche oder die kulturelle Dimension (Hamnett, 1984:284; Smith, 1987:463; Eckardt, 2018:27). Es sind also neben einer Verdrängung der schwächeren sozioökonomischen Gruppen (soziale Dimension) und der Änderung der Baustruktur durch Sanierungen und Ersatzneubauten (bauliche Dimension) auch die Mieten oder Bodenpreise betroffen und es kann ein Wechsel von Miet- zu Eigentumswohnungen stattfinden (ökonomische Dimension). Das betroffene Quartier erfährt zudem eine Änderung der Wahrnehmung in der Öffentlichkeit (kulturelle oder symbolische Dimension), zum Beispiel durch eine geänderte mediale Berichtserstattung. Der Hype um solche Quartiere kann zudem auch eine Folge der szenischen Aufwertung durch die Bevölkerungsgruppe sein, die sich nach abgeschlossener Gentrifizierung als Gegner derselben ausgeben (Schubert, 2017:268). Es gibt weiter auch Definitionen, die nur einzelne der genannten Aspekte hervorheben. Lawrence (2002:359) erwähnt beispielsweise nur soziale und wirtschaftliche Veränderungen in den betroffenen Gebieten, sowie einen Wandel der Bevölkerung. Nach Krajewski (2004:103) wiederum ist Gentrifizierung ein komplexes Phänomen mit einem Zusammenspiel verschiedener Arten der Aufwertung (vgl. Abbildung 2).

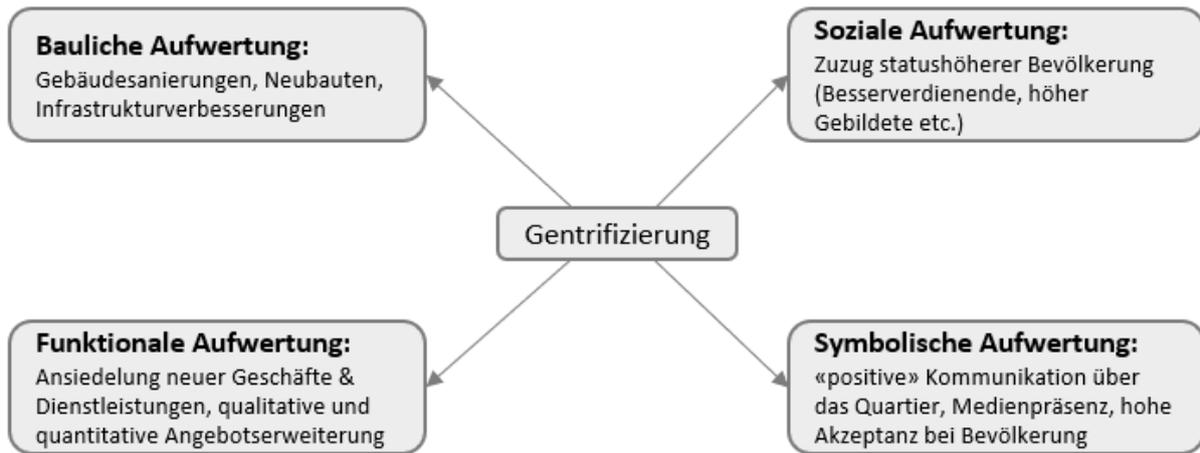


Abbildung 2: Die Definition von Gentrifizierung gemäss Krajewski beinhaltet vier Dimensionen der Aufwertung (eigene Darstellung nach Krajewski, 2004:103)

Im deutschsprachigen Raum wird Gentrifizierung klar *"als ein Aufwertungsprozess verstanden, der die Verdrängung von Bewohnern mit all ihren sozialen Folgen einschliesst"* (Karow-Kluge und Schmitt, 2013:180).

Gemäss Davidson und Lees (2005:1170) sollte eine moderne Definition von Gentrifizierung folgende Punkte beinhalten:

- *"Reinvestment of capital*
- *Social upgrading of locale by incoming high-income groups*
- *Landscape change*
- *Direct or indirect displacement of low-income groups"*

Davidson und Lees (2005:1169f) sprechen zudem eine neuere Form der Gentrifizierung an, die sich von der klassischen Gentrifizierung abhebt, wo besonders die Renovation innerstädtischer Arbeiterquartiere im Fokus stand. Die sogenannte *New-Build Gentrification* bezeichnet eine Gentrifizierung wo entweder Neubauten auf Industriebrachen oder Ähnlichem realisiert werden oder aber Ersatzneubauten für mittelständische Klientel in Nachbarschaften mit einer schlecht verdienenden Bevölkerung. Sie führt dabei aber meistens nicht zu *direkter Verdrängung*, sondern vielmehr zu einer Form von *ausschliessender Verdrängung*, wie sie später noch definiert wird. Zudem führt diese *New-Build Gentrification* zu sekundären Effekten, die den *Verdrängungsdruck* steigen lassen. Dazu gehören steigende Kosten und Mietpreise aber auch eine allgemeine Steigerung der Attraktivität und des kulturellen Werts des Quartiers.

Aufgrund ihrer Charakteristik sehe ich die *New-Build Gentrification* als diejenige Definition von Gentrifizierung, welche am ehesten auf die vorliegende Arbeit angewendet werden kann.

Es ist offensichtlich, dass die Begriffe Aufwertung und Verdrängung eng mit Gentrifizierung verknüpft sind und in der vorliegenden Arbeit eine zentrale Rolle einnehmen. Bevor deshalb noch mehr im Detail auf die Ursachen und Folgen von Gentrifizierung eingegangen wird, erläutere ich diese Begriffe, welche ich als integrale Bestandteile von Gentrifizierung sehe, genauer.

### 2.1.1 Aufwertung

Aufwertung ist ein sehr breitgefasster Begriff und soll deshalb in zwei hier relevante Bedeutungen unterteilt werden. In dieser Arbeit wird er zudem immer im Kontext einer Siedlung, eines Quartiers oder einer Stadt verwendet. Es wird einerseits zwischen der baulichen Aufwertung und andererseits der sozialen Aufwertung unterschieden. Wie eben beschrieben, sind beide Arten der Aufwertung Teil der gängigen Definition von Gentrifizierung.

Im raumplanerischen Kontext wird Aufwertung als einen Teil der baulichen Nachverdichtung gesehen (vgl. Darstellung links in Abbildung 3). Es handelt sich dabei um massvolle Eingriffe in bestehende Strukturen mit punktuellen baulichen Ergänzungen (hier in Gelb) bei weitgehendem Erhalt der vorhandenen Strukturen (Kanton St. Gallen, 2020). In dieser Arbeit ist mit baulicher Aufwertung allerdings eine generelle Erneuerung der Immobilienbestände sowie der städtischen Infrastrukturen gemeint – ganz ähnlich also wie in der Gentrifizierungsdefinition nach Krajewski (2004). Bezogen auf Abbildung 3 beinhaltet meine Definition von baulicher Aufwertung dementsprechend alle Arten der baulichen Nachverdichtung.

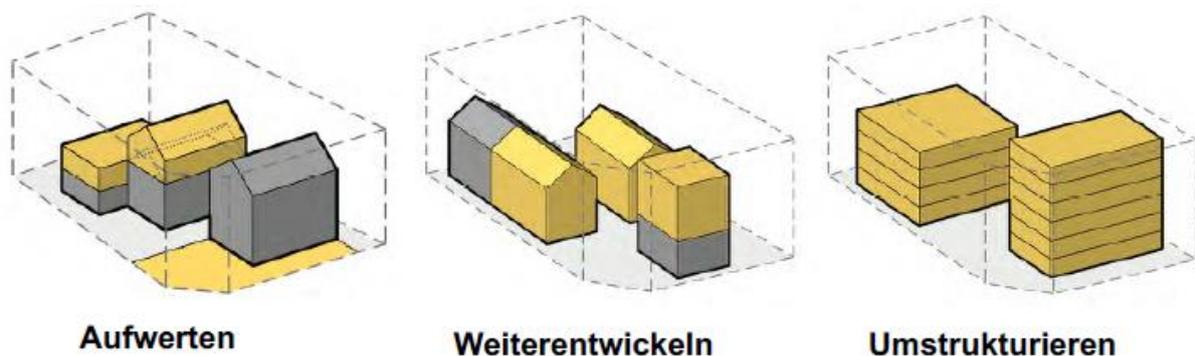


Abbildung 3: Arten der baulichen Nachverdichtung (Kanton St. Gallen, 2020)

Eine allgemeingültige Definition der baulichen Aufwertung existiert nicht. In wissenschaftlichen Texten zu Gentrifizierung beispielsweise wird (bauliche) Aufwertung nie separat definiert, sondern nur in den verschiedenen Ausprägungen unterschieden.

Das trifft auch auf die soziale Aufwertung zu. Allgemein formuliert und ebenfalls nach Krajewski (2004) versteht man unter sozialer Aufwertung den Zuzug statushöherer Bevölkerung beziehungsweise sozial Bessergestellten in ein Quartier. Der soziale Status kann dabei als Zusammenspiel von drei Komponenten definiert werden. Nämlich die materiellen Ressourcen (Einkommen und Vermögen), die

berufliche Stellung sowie die formale Bildung (Hermann, Heye und Leuthold, 2005:22). Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass Durchmischung oftmals als Synonym für soziale Aufwertung gesehen wird, dass also eine gute Bevölkerungsdurchmischung ein wünschenswertes Ziel für das soziale Gefüge einer Siedlung oder eines Quartiers ist (Mullis, 2009:52). Es ist aber wichtig zu erwähnen, dass in der Stadtplanung eine bessere Durchmischung häufig nur als erstrebenswert gilt, wenn ein wenig durchmischtes statusniedriges Quartier durchmischter wird, indem statushöhere Personen zuziehen. Im umgekehrten Fall scheint Durchmischung nicht mehr unbedingt wünschenswert (Smith, 2002:445; Mullis, 2009:52f; Widmer, 2009:61f).

### 2.1.2 Verdrängung

Eine gängige Definition von Verdrängung liefern Ghaffari, Klein und Angulo Baudin (2018:3), welche im Original von Grier und Grier (1978) stammt und in vielen wissenschaftlichen Texten zur Anwendung kommt. Demnach wird von Verdrängung gesprochen, wenn Haushalte gezwungen sind oder sich gezwungen fühlen aufgrund von sich verändernden Bedingungen, bezogen auf die Wohnsituation oder das Quartier, wegzuziehen. In Englisch nach Ghaffari, Klein und Angulo Baudin (2018:3): Displacement occurs when "*these conditions*:

1. *are beyond the household's reasonable ability to control or prevent;*
2. *occur despite the household's having met all previously imposed conditions of occupancy; and*
3. *make continued occupancy by that household impossible, hazardous or unaffordable."*

Ghaffari, Klein und Angulo Baudin (2018:3) erweitern diese Beschreibung um zwei weitere Aspekte, welche ihrer Meinung nach ebenfalls Teil der traditionellen Definition von Verdrängung sind. Beim ersten sprechen sie von *ausschliessender Verdrängung*. Diese tritt auf, wenn ein Haushalt eine Wohneinheit freiwillig verlässt, aber ein ähnlicher Haushalt aufgrund der veränderten Bedingungen nicht einziehen kann. Der zweite Aspekt bezeichnet den *Verdrängungsdruck*. Dieser wird wie folgt umschrieben: "*When a household sees the dramatic change of its neighborhood, it feels the pressure of displacement and lives by the fear of being pushed out, comprising the pressure of displacement*" (Ghaffari, Klein und Angulo Baudin, 2018:3).

Es gibt auch Stimmen die sagen, dass Prozesse wie Verdrängung überdramatisiert werden und deswegen auch hinterfragt werden sollten. Hamnett (2009:477f) geht darauf ein, dass in London zwar die Arbeiterschicht, welche häufig als die verdrängte Schicht gilt, durch eine mittelständische Bevölkerung ersetzt wird. Dies sei jedoch nicht als Verdrängung, sondern eher als Austausch zu verstehen, weil generell eine strukturelle Veränderung stattfindet und die Mittelschicht deshalb zu- und die Unterschicht abnehme. Allgemein ist es schwierig zu definieren wann eine Veränderung der Bevölkerung tatsächlich als Verdrängung bezeichnet werden kann. Es geht im Wesentlichen um die

Gründe für den Wegzug der statusschwächeren EinwohnerInnen. Während es bei Ersatzneubauten zu direkter Verdrängung kommen kann und der Grund für den Wegzug eigentlich klar sein müsste, ist das bei vorherrschendem Verdrängungsdruck nicht immer klar. Es bräuchte also systematische empirische Untersuchungen über einen längeren Zeitraum, um festzustellen, ob tatsächlich von Verdrängung gesprochen werden kann. Genau dieses empirische Nachweisen von Verdrängung ist allerdings eine der Schwierigkeiten in der Gentrifizierungsforschung (Holm, 2012:675). Eine Studie über sozioökonomische Veränderungen und Wegzüge im Zusammenhang mit Ersatzneubauten in der Stadt Zürich hat mit der Auswertung einer Befragung zu Gründen des Wegzugs gezeigt, dass sogar bei Abbruch der Liegenschaft der Grund für den Wegzug nicht so eindeutig ist, wie man meint. Demnach spielen auch dort oftmals "*private, berufliche und ausbildungsbedingte Gründe*" mit (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2019:26). Eine empirische Erhebung an konkreten Fällen wäre daher auch im Zusammenhang mit direkter Verdrängung nötig.

### 2.1.3 Ursachen von Gentrifizierung

Wie vieles im Zusammenhang mit Gentrifizierung sind auch die Ursachen nicht eindeutig benennbar und es ist wissenschaftlich umstritten, was die Auslöser für Gentrifizierungsprozesse sind. So spricht Hamnett (1991:188) über Gentrifizierung als ein Phänomen, das keine festgesetzte Ursache hat, sondern durch eine Wechselwirkung von Prozessen in den bereits erwähnten Dimensionen der Gentrifizierung zustande kommt. Grundsätzlich werden aber in der Literatur zwei verschiedene Ursachen genannt, welche wahrscheinlich sind, wobei entweder ein kultureller oder ein ökonomischer Ansatz verfolgt werden. Beim kulturellen Ansatz spricht man von nachfrageseitigen Gründen für den Prozess der Gentrifizierung und beim ökonomischen von angebotsseitigen Gründen (Craviolini, Heye und Odermatt, 2008:9).

Die kulturelle Position lässt sich am Phasenmodell der Gentrifizierung gemäss Dangschat (1988) anhand der vier involvierten Akteursgruppen erklären (Abbildung 4). Die Pioniere sind die Wegbereiter und setzen sich typischerweise aus SchülerInnen, Auszubildenden, Studierenden sowie Bohemiens und Lebenskünstlern zusammen. Sie ziehen in ein Quartier und etablieren eine Infrastruktur nach ihren Bedürfnissen (Bars, Kultureinrichtungen etc.), was die Attraktivität des Quartiers steigert und für andere Gruppen interessant macht. Es beginnen erste Sanierungen und die Grundstücksspekulation setzt ein (Craviolini, Heye und Odermatt, 2008:9).

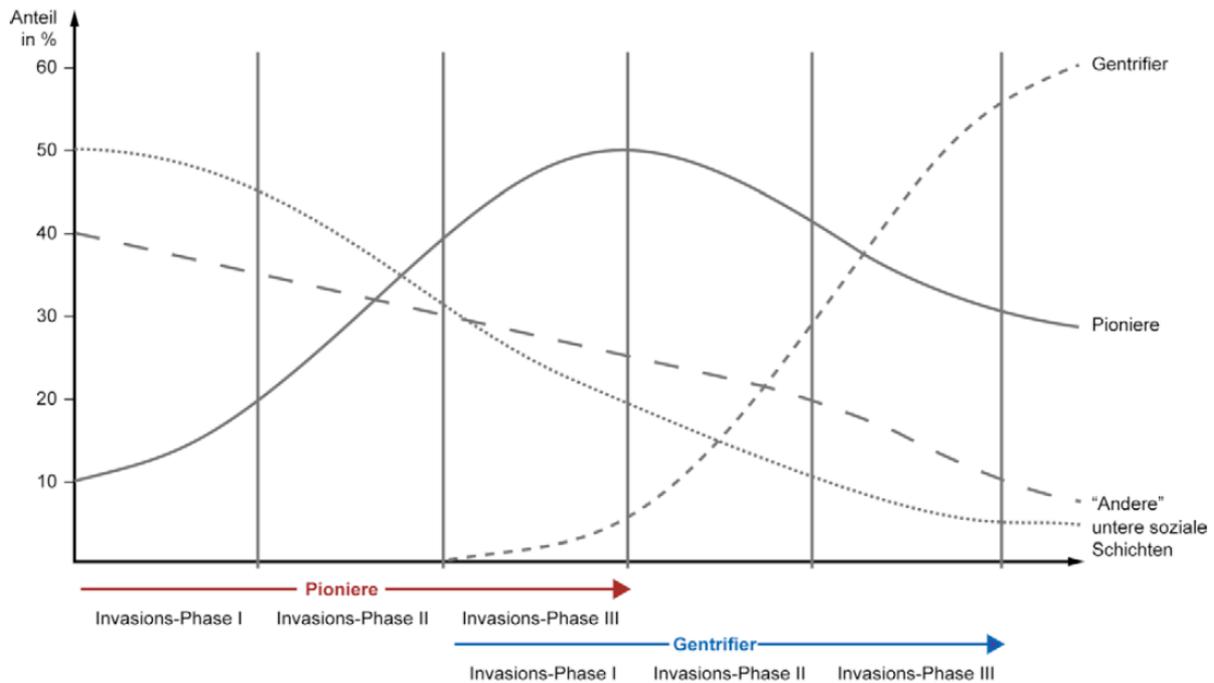


Abbildung 4: Phasenmodell der Gentrifizierung (Craviolini, Heye und Odermatt, 2008:9 nach Dangschat, 1988:281)

Nach einer gewissen Attraktivitätssteigerung zieht es die Gentrifler ins Quartier. Diese verhalten sich risikoarmer als die Pioniere, verfügen aber über deutlich grösseres ökonomisches Potenzial. Sie konsumieren mehr und haben höhere Ansprüche an die Wohnungen. Üblicherweise sind Gentrifler sogenannte Yuppies (Young Urban Professionals) oder DINK's (Double Income, No Kids). Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Mittel der Gentrifler setzten nun bauliche Sanierungen ein und auch die Infrastruktur des Quartiers passt sich an. Als Folge steigen die Grundstücks- und Mietpreise (Craviolini, Heye und Odermatt, 2008:9f). Wie im Modell gezeigt, überlappen sich die Invasionsphasen der Pioniere und Gentrifler. Während die Pioniere in der ersten Phase selbst die bisherige statusniedrige Bevölkerung verdrängen, werden sie in der zweiten Phase wiederum von den Gentrifiern selbst verdrängt.

Die ökonomische Position mit einem angebotsseitigen Ansatz bezieht sich vor allem auf das Rent Gap Modell von Smith (1987), dargestellt in Abbildung 5. Unter Rent Gap versteht man "die Differenz zwischen der kapitalisierten und der potenziellen Grundrente eines Gebäudes [...]". Die kapitalisierte Grundrente entspricht den aktuell erzielten Mieteinnahmen, die potenzielle Grundrente den erwarteten Mieteinnahmen nach erfolgter Erneuerung des Gebäudes" (Craviolini, Heye und Odermatt, 2008:10). Vertreter dieser Theorie sehen also veränderte Investitionsflüsse in der Immobilienbranche als Auslöser für Gentrifizierung indem nämlich ein grösseres Angebot an aufgewertetem Wohnraum bereitgestellt wird. Smith bezeichnete Gentrifizierung als "back to the city movement, by capital not by people" (Holm, 2012:664).

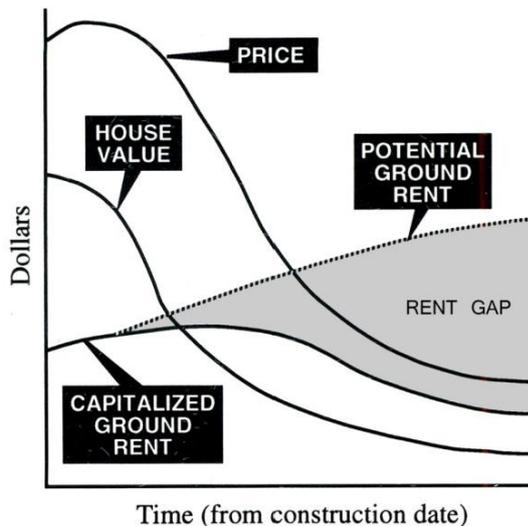


Abbildung 5: Konzept der Rent Gap (Mullis, 2009:26 nach Smith, 1996:65)

An dieser Theorie wurde schon häufig Kritik geäußert, da sie individuelle Handlungen komplett vernachlässigt (Lees, Slater und Wyly, 2008:74). Dass die Ursachen von Gentrifizierung nicht eindeutig festgesetzt werden können, zeigen auch Lees, Slater und Wyly (2008:75) indem sie sagen, dass beide Positionen ihre Berechtigung haben.

#### 2.1.4 Folgen von Gentrifizierung

Die Folgen von Gentrifizierung werden unterschiedlich wahrgenommen. Lawrence (2002:359) schreibt dazu, dass viele Politiker und Immobilienentwickler die Gentrifizierung als positiv sehen. Die Steuereinnahmen würden steigen und die Quartiererneuerung würde neue Unternehmen und Geschäfte anziehen. So könne Gentrifizierung die finanziellen Probleme ganzer Städte lösen. In anderen Quellen wird sie auch als Quartierssanierung bezeichnet oder es werden ihr Stabilisierungseffekte für die lokalen Ökonomien zugeschrieben. Es werden ihr aber auch positive Effekte auf die Haushalte mit geringem Einkommen attestiert, dass diese profitieren weil durch die Gentrifizierung auch neue Jobmöglichkeiten in den Gebieten entstehen und die Chance eines Ausstiegs aus der Armut begünstigt wird (Widmer, 2009:54; Holm, 2012:674).

Im Gegensatz dazu stehen die negativen Auswirkungen der Gentrifizierung. Lawrence (2002:360) nennt die Verdrängung von Personen mit niedrigem Einkommen als schwerwiegendste Konsequenz. Nicht nur würden die AnwohnerInnen aus *ihrem* Quartier getrieben, durch den Verlust des ehemals vorherrschenden sozialen Gefüges hätte Gentrifizierung zusätzlich psychologische Auswirkungen auf die BewohnerInnen, die zwar im Quartier bleiben konnten, aber das Nachbarschafts- und Gemeinschaftsgefühl innerhalb ihrer Siedlungen durch zahlreiche Wegzüge verloren haben.

Sowieso stehen sich im Diskurs um die Folgen der Aufwertung oftmals soziale und stadtentwicklungspolitische Perspektiven gegenüber (Holm, 2012:673). Aus diesem Grund und weil es

auch im Zusammenhang mit der vorliegenden Arbeit interessant ist, wird dieser Aspekt der (möglicherweise) gewollten Aufwertung im folgenden Kapitel genauer erläutert.

## 2.2 Ist Aufwertung gewollt?

*"Ob städtische Veränderungen eher als Aufwertung positiv oder negativ und als Vorboten von Vertreibungen zu sehen sind, ist eine zwangsläufig politische Frage, bei der normative Positionen und weitergehende Vorstellungen über die Gesellschaft im Allgemeinen eine grosse Rolle spielen"* (Eckardt, 2018:2). Dieses Zitat zeigt eine Seite der Diskussion um Gentrifizierung, die klarmacht, wie ambivalent sich die Situation um Aufwertungsmaßnahmen in einer Stadt präsentieren kann. Meiner Meinung nach gibt es zwei Aspekte an dieser Thematik, die relevant sind. Im Folgenden werden sie kurz abgehandelt.

Ersteres ist ein in der Literatur vielfach behandeltes Thema, nämlich dasjenige der auf dem Neoliberalismus basierenden *unternehmerischen Stadt*, beziehungsweise einer wettbewerbsorientierten Stadtentwicklungspolitik. Damit ist gemeint, dass die Städte seit dem Ende der 1980er Jahre nicht mehr eine redistributive Politik verfolgen, sondern selbst als unternehmerische Akteure am Markt teilnehmen (Harvey, 1989:7). Ziel davon ist es den Standort attraktiv zu machen, um Investitionen zu fördern und die gewünschte Bevölkerung anzuziehen. Die Städte stehen sich als Konkurrentinnen gegenüber und zielen darauf ab, den Profit beziehungsweise die Steuererträge zu maximieren, welche vor allem von einer kaufkräftigen Mittelschicht kommen sollen (Harvey, 1989:4,9). Auch Firmen würden zu diesem Zweck umworben. Mit dem Anlocken dieser Bevölkerungsschichten und Firmen und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung würden sie der Gentrifizierung Vorschub leisten (Mullis, 2009:20). *"Wohlfahrtsstaatliche Interventionen gelten dabei als hinderlich für das angestrebte wirtschaftliche Wachstum"* und die Förderung sozialer Gerechtigkeit lässt sich deshalb auch nicht mit der unternehmerischen Stadt vereinbaren (Widmer, 2009:52). So werden beispielsweise in Deutschland *"die immobilienwirtschaftlichen Strategien in der Koalition von Investoren, Bauträgern, Banken und unternehmerischer Stadtpolitik in der Verantwortung für die Verschärfung sozialräumlicher Spaltung"* gesehen (Karow-Kluge und Schmitt, 2013:2). Einige Autoren gehen gar so weit, dass sie sagen, dass es ohne stadtpolitische Impulse bisher zu gar keiner Gentrifizierung gekommen wäre (Holm, 2012:663).

Gemäss dem Konzept der unternehmerischen Stadt ist also eine Aufwertung durch die städtische Politik durchaus gewollt. Es gibt auch für die Schweiz schon Studien zu diesem Thema, zum Beispiel für Bern und Zürich. Mullis (2009) hat schlussfolgert, dass sich in Bern für das erste Jahrzehnt des neuen Jahrtausends die Planungsziele so verändert haben, dass sie vermehrt auf die Bedürfnisse der wohlhabenderen Schichten ausgerichtet sind. Zudem bestätigt er eine Verdrängung der ärmeren Bevölkerungsschichten als Konsequenz der veränderten Strategien. Er beschreibt seine Resultate sehr

klar: *"Gentrification ist eine direkte Folge von Stadtplanung unter neoliberal-kapitalorientierten Bedingungen, die, bedingt durch den interregionalen Wettbewerb, stets bestrebt ist, die eigene Position durch Aufwertung und Imagepflege im Konkurrenzkampf zu stärken"* (Mullis, 2009:69).

In Zürich hat sich Céline Widmer (2009) mit der wettbewerbsorientierten Stadtpolitik auseinandergesetzt. Auch sie kommt zum Schluss, dass Aufwertung in Zürichs Quartieren mit dem Ziel vorangetrieben wird, die Attraktivität des Standortes zu fördern. Sie sieht eine Stadtentwicklungspolitik die in das Konzept der unternehmerischen Stadt passt und probiert, Zürich international besser zu positionieren und dadurch Investoren anzuziehen (Widmer, 2009:63f). Sie spricht insbesondere die bereits erwähnte gewünschte *bessere soziale Durchmischung* an, die auch in Zürich vor allem zum Ziel hat, den Anteil an mittelständischen Schweizer Familien zu erhöhen. Widmer präzisiert zudem, dass nicht nur bauliche Aufwertung dem Erreichen der stadtentwicklungspolitischen Ziele dient, sondern auch die Image-Aufwertung eines Quartiers, wie die Stadt Zürich dies in den Nullerjahren für Schwamendingen praktiziert hat (Widmer, 2009:62f). Es könnte also sein, dass die Stadt Zürich auch im Zusammenhang mit genossenschaftlichen Ersatzneubauten eine solche Strategie verfolgt und versuchen könnte die Genossenschaften in dieser Hinsicht zu beeinflussen.

Der zweite Aspekt betrifft die bauliche Aufwertung als Teil einer notwendigen Strukturanpassung. Selbstverständlich halten Wohngebäude nicht ewig, und es ist klar, dass sie im Laufe der Nutzungsdauer saniert werden müssen und sich irgendwann die Frage stellt, ob man sie ersetzen soll. Da sich diese Frage den Genossenschaften in Schwamendingen aufgrund des Alters eines Grossteils des Gebäudebestandes stellen könnte, gehe ich kurz auf diese Thematik ein. Denn auch im Hinblick auf die Resultate dieser Arbeit ist es wichtig, dass man sich vor Augen führt, dass die Entscheidung zur baulichen Aufwertung nicht nur politische oder soziale Hintergründe hat, sondern für den Eigentümer auch praktische respektive finanzielle Gründe.

Das Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012:45) schreibt dazu: *"Grundsätzlich ist Ersatzneubau ein Element eines notwendigen Strukturanpassungsprozesses im Wohnungsbestand, den man durch Verzicht auf entsprechende Maßnahmen (die Modernisierungen, Neubau und auch Ersatzneubau umfassen) in langfristiger Perspektive nur verzögern, nicht jedoch verhindern, dafür aber verteuern würde"*. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Mieten zwar steigen würden, diese sich im Laufe der Zeit aber an die Marktlage anpassen würden. Auch ein Bericht im Auftrag des Bundesamtes für Energie geht von einer langfristigen Betrachtung aus wenn er darauf hinweist, dass über den gesamten Gebäudebestand betrachtet, aufgrund der Alterungsdynamik, ein kontinuierlicher Zugang zu günstigem Wohnraum gewährleistet ist (Ott u. a., 2002:7). Ein anderer Aspekt, welcher vom Bericht erwähnt wird, ist die Möglichkeit mittels Ersatzneubauten auf veränderte Ansprüche der Mieterschaft einzugehen.

Im zweiten Kapitel wurden Grundlagen bezüglich der in dieser Arbeit relevanten Theorie erarbeitet. Diese dienen zum einen dem Verständnis der Begriffe. Zum anderen aber werden Inhalte und Konzepte der Theorie auch zur Diskussion der Resultate und zur Beantwortung der Forschungsfragen beigezogen.

## 3 Methoden

Die Forschungsfragen dieser Masterarbeit werden mithilfe von Methoden der qualitativen empirischen Sozialforschung beantwortet. Grob beinhaltet diese Methodik die Datenerhebung mittels Durchführung qualitativer Interviews mit ausgewählten InterviewpartnerInnen und die anschließende Auswertung der erhobenen Daten. Dieser qualitative Ansatz ist besonders geeignet um neue, auch unerwartete, Erkenntnisse zu einem Thema zu gewinnen (Hohl, 2000:144). Zudem nimmt die Wahrnehmung eines Sachverhalts, im vorliegenden Fall die Rolle der Genossenschaften, durch unterschiedliche Akteure eine entscheidende Rolle ein. Der Charakter der qualitativen Forschung, dass sie subjektive Sichtweisen rekonstruieren kann, macht sie für die Beleuchtung der angesprochenen Wahrnehmung durch verschiedene Akteure besonders interessant (Helfferich, 2011:21).

### 3.1 Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte mittels problemzentrierter, also offener und halb strukturierter, Interviews. Diese Art von Interview lässt die Befragten zwar ohne Beschränkung zu Wort kommen, fokussiert aber dennoch auf eine bestimmte Problemstellung, auf die die interviewende Person immer wieder zurückführen kann (Kurz u. a., 2007:465). So kann flexibel auf den Verlauf des Gesprächs reagiert werden, beispielsweise wenn die interviewten Personen interessante und relevante Aspekte der Themen hervorbringen, an die nicht gedacht wurde (Pfaffenbach, 2011:160). Etwas, was im vorliegenden Fall durchaus erwünscht war. Problemzentrierte Interviews sind besonders geeignet, wenn bereits Vorwissen über die untersuchte Problemstellung besteht. Wie auch im vorliegenden Fall funktionieren problemzentrierte Interviews somit *"an der Schnittstelle zwischen Induktion und Deduktion"* (Kurz u. a., 2007:465). Das heisst, dass Theorien und Vorwissen in erster Linie zur Erstellung des Fragenkatalogs im Leitfaden dienen. Es heisst aber auch, dass man als Forscher im weiteren Arbeits- und Analyseprozess offen gegenüber Änderungen durch die Empirie, also aufgrund der erhobenen Daten, ist (Witzel, 2000:o.S.; Kurz u. a., 2007:467).

In den nächsten Unterkapiteln werden nun die Auswahl der InterviewpartnerInnen, die Erstellung der Interviewleitfäden und die Durchführung der Interviews genauer beschrieben.

#### 3.1.1 Auswahl der InterviewpartnerInnen

Der Auswahl der befragten Personen kam eine wichtige Rolle zu. Zur Beantwortung der Forschungsfrage brauchte ich Informationen von verschiedenen in den Siedlungserneuerungsprozess involvierten Akteuren beziehungsweise Insider aus dem Kreis 12. Wie in der qualitativen Forschung üblich, ging es nicht darum, eine möglichst repräsentative Auswahl zu treffen, *"sondern um die Erhebung typischer Strukturen und Gegebenheiten"* (Kurz u. a., 2007:468). Daher wählte ich mit dem System der bewusst-spezifischen Auswahl Personen aus den geeigneten Akteursgruppen aus, welche

ich in einem ersten Schritt kontaktierte (Pfaffenbach, 2011:164). Diese Akteursgruppen eruierte ich bereits früh im Prozess aufgrund meiner Recherche.

Ein Teil dieser Masterarbeit fokussiert auf das Bauprojekt der BGZ *Im Schuppis*. Daher war klar, dass Personen interviewt werden sollen, die genauere Aufschlüsse über dieses Projekt geben können. Ich schrieb deshalb Personen innerhalb der BGZ wie auch des Planungsbüros, welches mit der Test- und Masterplanung beauftragt wurde, an. Interviews führte ich dann mit zwei Personen der BGZ und einer aus dem Planungsbüro. Ein weiteres Ziel war zudem, mit direkt betroffenen GenossenschafterInnen zu sprechen, um eine andere Sichtweise auf die Genossenschaft und auch die Veränderung im Quartier zu erhalten, sei es auf das Bauliche bezogen oder die Bewohnerschaft. Aufgrund des aufkommenden 'Coronavirus' war es lange Zeit nicht möglich direkt in der Siedlung Leute anzusprechen, wie es eigentlich geplant war. Der Versuch mit verteilten Flyern zu InterviewpartnerInnen zu kommen, scheiterte leider. Dies führte dazu, dass ich erst spät direkten Kontakt zu GenossenschafterInnen aufnehmen konnte, indem ich direkt in der Siedlung Personen angesprochen habe. Auf diese Weise fixierte ich drei Interviews mit Personen, die in die neue BGZ Siedlung gezogen sind und vorher bereits in der BGZ wohnten, nicht aber in der abgebrochenen Siedlung an der Altwiesenstrasse. Ein Interview konnte ich zudem mit einer neuen BGZ Genossenschafterin führen. An dieser Stelle muss angemerkt werden, dass es leider nicht gelang, Personen ausfindig zu machen, die vor dem Abbruch in der alten Siedlung wohnten und danach zurück in den Neubau gezogen sind. Aufgrund des entstandenen Zeitdrucks entschied ich, nicht weiter nach solchen Personen zu suchen. Das gleiche gilt für Leute, die nach dem Abbruch weggezogen sind und nicht mehr zurückkamen. Besonders vor dem Hintergrund einer möglichen Verdrängung von Personen aus dem Quartier muss auf das Fehlen solcher InterviewpartnerInnen hingewiesen werden. Nichtsdestotrotz erhielt ich in den Gesprächen mit den GenossenschafterInnen einen guten Eindruck, wie die Mechanismen in der Genossenschaft funktionieren und wie die Veränderungen im Quartier von *normalen* Bewohnern wahrgenommen werden.

Der Fokus lag neben der Siedlung *Im Schuppis* etwas weiter gefasst auf Schwamendingen und den Schwamendinger Genossenschaften. Wieder nach dem von Pfaffenbach (2011:164) beschriebenen Konzept der bewusst-spezifischen Auswahl trat ich also an VertreterInnen des Quartiervereins Schwamendingen, der IG pro zürich 12 und des Regionalverbands Zürich des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG Zürich) heran. Aus diesen Gesprächen erhielt ich viele Informationen dazu, wie das Quartier funktioniert und wie die Genossenschaften untereinander verknüpft sind beziehungsweise mit wem sie zusammenarbeiten.

Des Weiteren war ich auch daran interessiert, breiter abgestützte Informationen bezüglich der Meinung von GenossenschaftsvertreterInnen zu erhalten. Dazu schrieb ich per E-Mail Repräsentanten

einer weiteren grossen sowie einer mittleren Genossenschaft an und konnte so zwei weitere Interviews vereinbaren. Da ich bei allen Interviews am Schluss noch nach weiteren interessanten GesprächspartnerInnen fragte, konnte ich zusätzlich zwei weitere Personen für Interviews gewinnen, eine Art der Auswahl, die man Schneeballverfahren nennt (Patton, 1990:176). Eine der Personen vertrat eine alternative Genossenschaft. Die andere war Teil der Verwaltung der Stadt Zürich.

Mitglieder der Stadtzürcher Verwaltung sind, wie im vorangehenden Kapitel beschrieben, eine weitere wichtige Gruppe im Transformationsprozess. Durch die Zusammenarbeit und die vielen Kontaktpunkte der Stadt Zürich mit den Genossenschaften, erhoffte ich mir vielseitige Eindrücke aus den Gesprächen mit VertreterInnen der Verwaltung. Zudem wollte ich mehr über den Einfluss der Stadt Zürich auf die Genossenschaften im Transformationsprozess herausfinden. Nach Recherche auf den Internetseiten der verschiedenen Departemente war mir klar, welche Personen ich für das Gewinnen von relevanten Informationen angehen musste. Leider gestaltete sich das Fixieren von Gesprächen zu Beginn etwas schwierig. Aufgrund des Coronavirus' war auch bei der Stadtverwaltung die Arbeitslast höher als normalerweise, was dazu führte, dass erst spät beziehungsweise nur schriftlich Rückmeldung erhielt. Schlussendlich bin ich aber zufrieden mit den geführten Gesprächen mit Personen aus den Bereichen Wohnbauförderung, Sozialleben und Städtebau. Zusätzlich erhielt ich schriftliche Rückmeldung auf einige Fragen von Personen von Stadtentwicklung Zürich.

Eine Übersicht der Interviews inklusive Hintergrund der interviewten Personen findet sich in Anhang 11.1.

### 3.1.2 Interviewleitfaden

Der Interviewleitfaden ist ein Hilfsmittel welches dem (semi-strukturierten) Interview einen Rahmen gibt, einerseits als Gedächtnisstütze für den Interviewer und andererseits um eine gewisse Vergleichbarkeit der Interviews zu erreichen (Witzel, 2000:o.S.). Er dient dazu, die erarbeitete Theorie sowie allfällige durch bereits durchgeführte Interviews erhaltene Informationen in das Interview einzubringen (Pfaffenbach, 2011:160). Gemäss Helfferich (2011:180) gibt es einige Anforderungen, die ein Leitfaden zu erfüllen hat. Die wichtigste Anforderung aus meiner Sicht ist, dass er Offenheit seitens der Befragten ermöglichen muss und somit ein Grundprinzip der qualitativen Forschung einhält. Antworten die über den Leitfaden hinaus gehen sollen nicht abgeblockt werden da die Produktion spontaner Erzählungen Priorität hat. Zusammenfassend gilt für den Leitfaden: *"So offen und flexibel [...] wie möglich, so strukturiert wie aufgrund des Forschungsinteresses notwendig"* (Helfferich, 2011:181).

#### 3.1.2.1 Erstellung des Leitfadens

Erstellt wurde der Leitfaden nach dem SPSS-Prinzip gemäss Helfferich (2011:182-189). Dieses Prinzip folgt einer vierteiligen Abfolge vom **Sammeln** von Fragen über das **Prüfen** derselben, zum **Sortieren**

und schliesslich dem Subsumieren der verbliebenen Fragen. Im Vorfeld zum ersten Interview mit dem Vertreter einer grossen Genossenschaft wurden also in einem ersten Schritt so viele Fragen wie möglich gesammelt und festgehalten ohne dabei gross auf inhaltliche oder formale Regeln Rücksicht zu nehmen. Wie von Helfferich (2011:182) vorgeschlagen, sollten diese Fragen primär der Beantwortung des Folgenden dienen: *"Was möchte ich eigentlich wissen? Was interessiert mich?"*. Der erstellte Fragenkatalog basierte einerseits auf bereits für das Konzept recherchierten wissenschaftlichen wie auch nicht-wissenschaftlichen Artikeln sowie städtischen und genossenschaftlichen Dokumenten und auf den Forschungsfragen, welche für das Konzept ausgearbeitet wurden.

Anschliessend wurden die Fragen auf ihre Eignung für den Interviewleitfaden geprüft. Faktenfragen und solche, die einsilbige Antworten zur Folge haben, wurden entweder vom Interview ausgelagert oder konnten selbstständig überprüft werden. Ebenso Fragen, welche nur das eigene Vorwissen abfragen. Es wurde zudem darauf geschaut, dass die Fragen offen formuliert waren, um die Befragten zu eigenen Erzählungen anzuregen und so unerwartete Antworten zu provozieren. Weiter wurde ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass die GesprächspartnerInnen Fragen gestellt bekamen, die sie mit ihrem subjektiven Wissen beantworten konnten. Die Fragen sollten einen Bezug zum Alltäglichen haben und nicht dazu dienen, theoretische Zusammenhänge zu überprüfen.

Der nächste Schritt, das Sortieren, diente dazu, den Leitfaden nach thematischen Kapiteln zu ordnen. Den Einstieg und den Schluss ausgeklammert, beinhalteten die meisten Leitfäden die drei Kapitel *Quartier*, *Genossenschaften* und *Transformation* mit jeweils mehreren Fragen und Stichworten. Je nach GesprächspartnerIn wurden auch Kapitel über die Tätigkeit der jeweiligen ExpertInnen eingefügt oder eines über das Wohnen in Genossenschaften. Letzteres war bei GenossenschaftlerInnen der Siedlung *Im Schuppis* der Fall.

Im abschliessenden Schritt wurden für jedes Themenkapitel einige Hauptfragen in einer ersten Spalte definiert. Diese Fragen dienten als Erzählaufforderung und enthielten keine Präsuppositionen, um möglichst offene und vorurteilsfreie Antworten zu generieren. Um, trotz weniger Hauptfragen, alle gewünschten Themen abzudecken, wurden in einer zweiten Spalte Stichworte gesammelt, die während der Antwort der befragten Personen als Checkliste dienten damit nichts vergessen ging. Sehr wichtige Fragen, die nicht als Einstiegsfrage geeignet waren, wurden in einer dritten Spalte notiert. Somit galten sie als obligatorische Fragen, welche jeder Person mit der gleichen Formulierung gestellt wurden.

Zwischen den einzelnen Leitfäden existieren zum Teil markante Unterschiede. Das nächste Kapitel erläutert die Gründe dafür.

### 3.1.2.2 Anpassung des Leitfadens

Wie bereits im Kapitel zur Auswahl der InterviewpartnerInnen erwähnt, können die interviewten Personen unterteilt werden in ExpertInnen und GenossenschaftsbewohnerInnen. Das Wissen und die berufliche Herkunft der ExpertInnen waren sehr unterschiedlich, was dazu führte, dass der Leitfaden für praktisch jedes Interview leicht modifiziert werden musste. Dies war mir bereits im Vorfeld bewusst, weshalb ich zu Beginn neben dem Leitfaden für das erste Interview mit einem Vertreter der BGZ nur einen Leitfaden für die Interviews mit den Bewohnern erstellte. Der erste Leitfaden war zudem auch der speziellste, weil dort neben allgemeineren Fragen zu Quartier, Genossenschaften und Transformation näher auf das Bauprojekt *Im Schuppis* eingegangen wurde.

Die weiteren Leitfäden wurden dann entsprechend im Vorfeld der weiteren Experteninterviews modifiziert um auf das spezifische Wissen der ExpertInnen einzugehen. Teilweise wurden Sie auch aufgrund der bereits geführten Interviews angepasst. Beispielsweise um neu erhaltene Informationen abzufragen oder den Interviewfluss zu verbessern. Was jedoch bei allen immer gleich blieb, war einerseits das Vorhandensein einer Einstiegsfrage mit persönlichem Bezug, und andererseits die Abschlussfrage nach der möglichen Entwicklung Schwamendingens in den nächsten 30 Jahren.

Die Leitfäden für die Interviews mit den GenossenschaftsbewohnerInnen sind angehängt (Anhang 11.2), zur Sicherstellung der Anonymität wurden die anderen Leitfäden separat an den Betreuer abgegeben. Die Leitfäden für die Interviews mit der von extern und intern zur BGZ zugezogenen Personen weichen leicht voneinander ab. Deshalb sind beide angehängt.

### 3.1.3 Interviews

Total wurden 15 Interviews geführt über den Zeitraum von März bis Juli 2020. Die Gründe für die lange Zeitspanne waren auf der einen Seite späte Rückmeldungen durch die angefragten Personen. Andererseits aber vor allem der durch die Covid-19 Pandemie ausgelöste Lockdown. Einige InterviewpartnerInnen mussten die Gespräche aufgrund von Zeitproblemen verschieben. Die Pandemie führte dann auch dazu, dass nicht alle Interviews persönlich abgehalten werden konnten. So wurden drei Gespräche via Zoom und zwei Gespräche per Telefon durchgeführt. Bis auf eines, ich traf das interviewte Paar draussen auf einem Spielplatz, wurden alle anderen in Innenräumen von Wohnungen oder Büros ohne Störeinflüsse durchgeführt. Alle Interviews fanden in Zürich statt. Im Durchschnitt dauerten sie 67 Minuten wobei das kürzeste 42 und das längste 93 Minuten dauerte.

Insgesamt drei Interviews involvierten zwei InterviewpartnerInnen, die auf den Transkripten auch separat geführt werden. In der Arbeit selbst beziehe ich mich im Text jeweils auf die eine oder die andere Person. Referenziert sind Interviews jedoch für beide Personen gleich (beispielsweise als P1:34 und nicht P1\_1:34 respektive P1\_2:34). Um mich auf die Führung der Interviews bestmöglich zu konzentrieren, nutzte ich jeweils ein Aufnahmegerät zur Aufzeichnung der Gespräche, was von Witzel (2000:o.S.) empfohlen wird. Alle interviewten Personen gaben am Anfang der Treffen ihr

Einverständnis dafür. Die Aufzeichnung nutzte ich im Anschluss für die wörtliche Transkription der Interviews.

## 3.2 Datenanalyse

Das folgende Kapitel behandelt die Analyse der durch die Interviews gewonnenen Daten mittels inhaltlich strukturierender qualitativer Inhaltsanalyse nach Kuckartz (2018:97-122). Für die Analyse nutzte ich die Transkripte der Tonaufnahmen.

### 3.2.1 Transkription

Wie erwähnt wurden die Interviews aufgezeichnet. Die Vorteile einer Aufzeichnung sind, gemäss Kuckartz (2018:165), die Genauigkeit und die Möglichkeit wörtlicher Zitate. Zudem, meiner Meinung nach sehr wichtig, lässt eine Aufzeichnung keine Verzerrung zu, was beispielsweise beim stichwortartigen Festhalten der Antworten der Fall wäre. Zusätzlich hält sie das Interview dauerhaft fest und durch die schriftliche Transkription lassen sich die Daten für wissenschaftliche Analysen weiterverwenden (Kowall und O'Connell, 2003:438).

*Tabelle 1: Angewendete Transkriptionsregeln (eigene Abbildung)*

Symbol	Gebrauch
I:	Passage des Interviewers
P:	Passage der interviewten Person
(I: ...)	Verbaler Einschub während einer Passage einer andere Person
[steht auf]	Beschreibung einer speziellen Situation
[...]	Passage die nicht verstanden wurde
auf <u>diese</u> Weise	Betonte Äusserung
" ..."	Pause im Redefluss
" ... ..."	Sehr lange Pause im Redefluss
-	Abrupter Neuanfang des Satzes

Die Transkription wird nach gewissen Regeln vollzogen, die für alle Interviews gleichbleiben. Angewendet wurden im vorliegenden Fall die Regeln nach Kuckartz (2018:167f). Zu erwähnen sind dabei die ersten beiden Punkte. Demnach soll zum einen wörtlich transkribiert, das Gesagte aber möglichst genau in Hochdeutsch übersetzt werden. Alle Interviews wurden auf Schweizerdeutsch geführt, wodurch diese Regel immer zur Anwendung kam. Zum anderen werden Interpunktion und Sprache leicht geglättet, die Satzform aber grundsätzlich beibehalten. Tabelle 1 zeigt, welche praktischen Regeln bei der Transkription angewendet wurden. Man muss anfügen, dass Betonungen, Lautäusserungen oder nonverbale Aktivitäten nur im Extremfall transkribiert wurden. Da bei der Analyse in erster Linie der Inhalt relevant ist, und nicht die Art und Weise wie etwas gesagt wurde, hielt ich diese Herangehensweise für vertretbar.

### 3.2.2 Inhaltsanalyse

Die qualitative Inhaltsanalyse ist gemäss Mayring (2000:o.S.) ein Ansatz, mit dem grössere Texte, im vorliegenden Fall die Transkripte der Interviews, empirisch, methodisch und kontrolliert ausgewertet werden können. Dabei wird nach klaren, inhaltsanalytischen Regeln vorgegangen, wobei die Bildung von Kategorien im Zentrum steht. Man beginnt mit der initiierenden Textarbeit, wo bereits zentrale Begriffe oder Argumente vor dem Hintergrund der Forschungsfragen in Memos festgehalten werden. Danach werden induktiv Kategorien gebildet, gefolgt von der deduktiven Weiterentwicklung der Kategorien am Material (Mayring, 2000:o.S.). Dieser Umstand zeigt, dass sich die gewählte Analysemethode für die vorliegende Arbeit eignet. Durch das deduktive Arbeiten an den gewonnenen Daten lassen sich auch latente Inhalte herausarbeiten. Dies ist von Bedeutung, da ich davon ausgegangen bin, dass unbekannte, aber relevante, Aspekte durch die GesprächspartnerInnen hervorgebracht werden. Weiter baut diese Arbeit nicht auf einer spezifischen wissenschaftlichen Theorie auf, was gemäss Kuckartz (2018:46) bei der qualitativen Inhaltsanalyse auch nicht verlangt ist. Es gibt verschiedene Formen dieser Art der Inhaltsanalyse. Angewendet wurde hier die inhaltlich strukturierende Inhaltsanalyse nach Kuckartz (2018:97-122), welche nach dem Schema in Abbildung 6 abläuft. Nach der initiierenden Textarbeit wurden erste thematische Kategorien gebildet, hauptsächlich anhand der Forschungsfragen und Leitfäden, aber auch mithilfe der bis zu diesem Zeitpunkt konsultierten wissenschaftlichen Texte, Zeitungsartikel oder weiteren Quellen. Das vorhandene Wissen über die erhobenen Daten spielte wohl ebenfalls bereits in diese Entscheidung. So wurden die vier folgenden Hauptkategorien festgelegt: *Bewohnerschaft*, *Transformation*, *Genossenschaften* und *Quartier*. Innerhalb dieser Hauptkategorien wurden bereits im Prozess der induktiven Kategorienentwicklung Subkategorien hinzugefügt, weil ich wusste, welche Themen für die Auswertung relevant waren. Gemäss dem Ablaufschema folgte dann eine erste Codierung des gesamten Materials anhand der erstellten Kategorien. Beim Codieren werden in sich verständliche Textsegmente den Kategorien zugeordnet (Kuckartz, 2018:41). Wichtig dabei ist, dass die Kategorien genau definiert sind, auch anhand von Beispielen, um falsche Zuordnungen zu vermeiden. Das heisst aber nicht, dass Textsegmente nur in eine Kategorie codiert werden können. Zudem wurden bereits während des ersten Durchgangs teilweise weitere Subkategorien hinzugefügt oder Ideen für Subkategorien in Memos festgehalten.

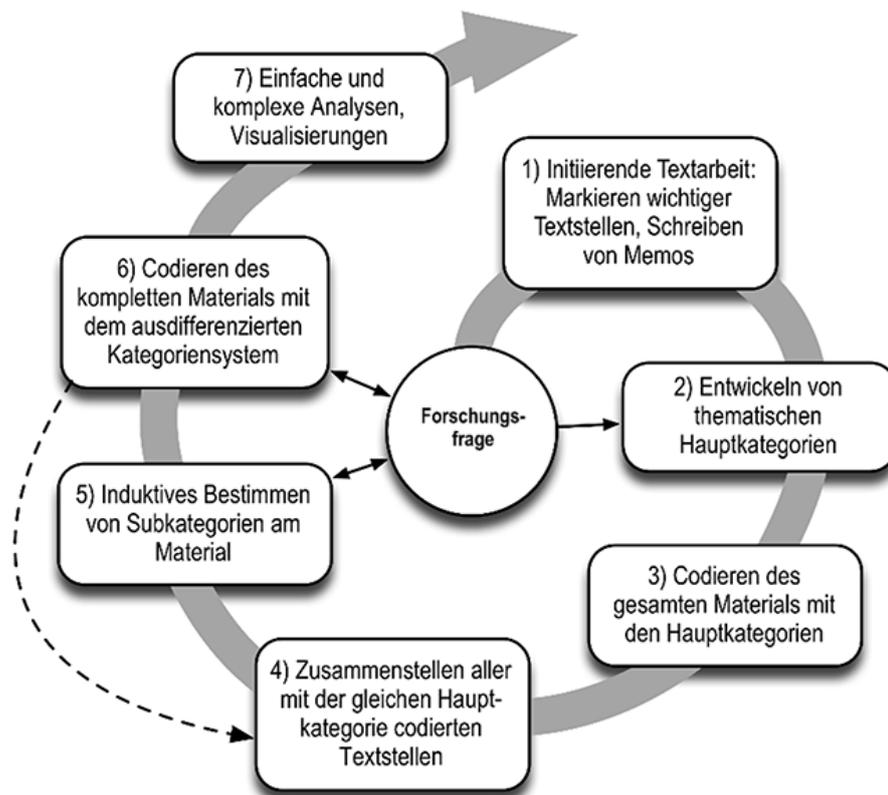


Abbildung 6: Ablaufschema einer inhaltlich strukturierenden Inhaltsanalyse (Kuckartz, 2018:100)

Nach dem "Zusammenstellung aller mit der gleichen Hauptkategorie codierten Textstellen" (Kuckartz, 2018:100) folgte das induktive Festlegen weiterer Subkategorien direkt an den Daten, immer mit Bezug zu den Forschungsfragen und in Anlehnung an die theoretischen Grundlagen und den Forschungsstand. Dieser Analyseprozess führte zu gewissen Änderungen im Kategoriensystem, was bei einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Material eine normale Folge darstellt (Kuckartz, 2018:47). So wurden bei der zweiten Überarbeitung der Daten viele neue Subkategorien gebildet, welche jeweils enger definiert waren und dementsprechend weniger Textsegmente enthielten. Ich orientierte mich dabei am Ablauf des Transformationsprozesses in Schwamendingen, nach welchem ich auch den Hauptteil der Arbeit gliederte. Die Hauptkategorien wurden jedoch beibehalten. So definierte ich schlussendlich insgesamt 78 Kategorien auf vier Ebenen. Im letzten Schritt vor der Analyse wurde das gesamte Material nochmals mit dem endgültigen Kategoriensystem codiert. Insgesamt wurden den Kategorien 1'178 Textsegmente zugeordnet, wobei mehrfache Zuordnungen mitgezählt wurden. Eine Liste der Kategorien mit der Anzahl der Codierungen ist in Anhang 11.4 abgebildet.

Die Auswertung beziehungsweise Analyse der (Sub-)Kategorien diente dann als eine Grundlage für die Beantwortung der Forschungsfragen. Die Subkategorien wurden den geplanten Unterkapiteln der Resultate-Kapitel zugeordnet. Anschliessend wurden die wichtigsten Aussagen aus jeder Subkategorie eruiert und entweder direkt oder zusammengefasst in die Arbeit integriert. Weitere Information die

dann beigezogen wurden, beinhalten die Inhalte des Forschungsstandes und der theoretischen Grundlagen, Zeitungsartikel, Statistiken oder Berichte der Stadt Zürich und Internetseiten von Schwamendinger Genossenschaften inklusive deren Statuten und Reglemente.

### 3.3 Reflektion der Methoden

Grundsätzlich sind die gewählten Methoden angemessen und die Resultate zufriedenstellend. Dennoch gibt es einige Aspekte, sowohl während der Datenerhebung wie auch bei der Analyse der Daten, die verbessert werden könnten.

#### 3.3.1 Reflektion der Datenerhebung

Zu Beginn muss gesagt sein, dass ich mit den durch die Interviews gewonnenen Daten sehr zufrieden bin und viele neue Informationen erhalten habe. Nichtsdestotrotz hätte die Auswahl der InterviewpartnerInnen noch besser sein können. Die Stimmen auf der Expertenseite sind meines Erachtens gut verteilt zwischen Quartiers- und Genossenschaftskennern und Beamten sowie Planern. Trotzdem würde ich mir beispielsweise Stimmen aus der Stadtentwicklung der Stadt Zürich oder auch von Exponenten der Politik, insbesondere von bürgerlicher Seite, wünschen. Diese hätten mit Sicherheit nochmals andere Standpunkte in die Arbeit gebracht. Der Grund, dass es mir nicht gelungen ist, mit solchen Personen ein Interview zu vereinbaren, könnte auf der Art der Kontaktaufnahme liegen. Wie gesagt, habe ich alle Experten zuerst per E-Mail angeschrieben. Während sich dieser Weg in den meisten Fällen bewährt, eröffnet er den Angeschriebenen doch die Möglichkeit sich einfach aus der Affäre zu ziehen, was auch einige Male passiert ist. Durch einen Telefonkontakt wären diese Interviews eventuell trotzdem zustande gekommen.

Auf der Bewohnerseite bin ich zwar mit dem Erzählten sehr zufrieden und ich konnte unterschiedliche Sichtweisen von GenosschafterInnen zur Transformation und der Rolle der Genossenschaften in Schwamendingen abholen. Vor dem Hintergrund möglicher Verdrängungsmechanismen in Schwamendingen hätten auch Personen zu Wort kommen sollen, die aus einer älteren genossenschaftlichen Siedlung aufgrund Abbruchs ausziehen mussten und nicht mehr zurückgekommen sind oder gar kein Umsiedlungsangebot angenommen haben. Je nachdem was die Gründe dafür gewesen wären, hätten solche GesprächspartnerInnen allenfalls Aspekte in den Vordergrund gerückt, die durch alle anderen InterviewpartnerInnen unerwähnt geblieben sind.

Bezüglich der Anpassung der Interviewleitfäden habe ich, meiner Meinung nach, die richtige Entscheidung getroffen. Die Hintergründe der einzelnen InterviewpartnerInnen waren so unterschiedlich, dass nur für wenige Interviews der gleiche Leitfaden verwendet werden konnte. Diese Herangehensweise ging zwar zu Lasten der Reliabilität (Zuverlässigkeit), sie führte aber zu einer verbesserten Datenvielfalt und dazu, dass das spezifische und relevante Wissen der ExpertInnen

abgeholt wurde. Zudem konnten mit den massgeschneiderten Leitfäden laufend die neuen Erkenntnisse aus den vorherigen Interviews implementiert werden.

### 3.3.2 Reflektion der Datenanalyse

Für die Transkription der Interviews sowie die darauffolgende Datenanalyse nutzte ich die Software MAXQDA. Für ersteres war dies weniger relevant, für die Analyse waren die Möglichkeiten allerdings sehr hilfreich. Trotz dieser Hilfestellungen verlief die Analysearbeit nicht vollständig zufriedenstellend. Die grosse Anzahl der schlussendlich 78 (Sub-)Kategorien führte zu einer nicht immer klaren Abgrenzung zwischen den Kategorien. Das ist in erster Linie der sehr grossen Datenmenge geschuldet. Dazu muss selbstkritisch konstatiert werden, dass dies in gewisser Weise zum Phänomen des *data overload* (vgl. Kuckartz (2018:220)) führte. Wenn auch einige Aussagen der InterviewpartnerInnen nicht berücksichtigt wurden, wurde immer noch ein zu grosser Teil der gesammelten Datenmenge verarbeitet und in die Kategorisierung einbezogen. Die relevanten Inhalte hätten daher präziser ausgewählt werden können. Dies hätte geholfen, mich noch stärker auf das Wesentliche zu fokussieren.

## 4 Kontext Schwamendingen und Wohnbaugenossenschaften

Das folgende Kapitel dient dazu eine Basis zu schaffen, um im weiteren Verlauf die Ergebnisse der empirischen Erhebung besser in den Kontext einbetten zu können. Es liefert weitergehende Ausführungen zur Einleitung der Arbeit.

### 4.1 Schwamendingen und das Konzept der Gartenstadt

Abbildung 7 zeigt die Anzahl pro Jahr neu gebauter Wohnungen in Zürich seit 1893, gegliedert unter anderem nach der Bautätigkeit der Baugenossenschaften.

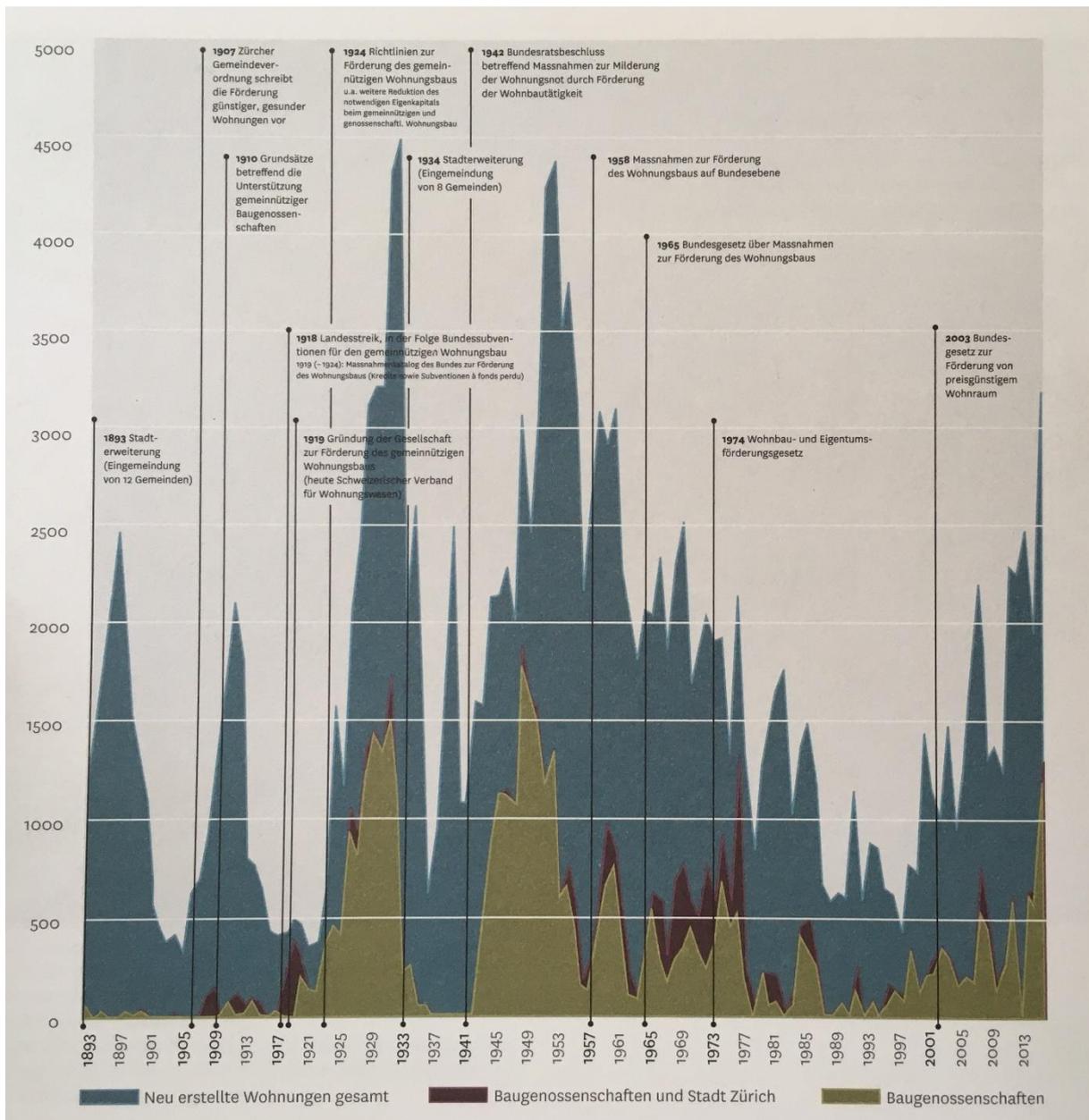


Abbildung 7: Verhältnis des genossenschaftlichen (grün) sowie gemeinnützigen (rot) Wohnungsbaus zum gesamten Wohnungsbau (blau) in der Stadt Zürich zwischen 1893 und 2016 (Bormann, 2017:16)

Man sieht, dass die Baugenossenschaften ein Grossteil ihrer Wohnungen in den 1940er und 1950er Jahren erstellten. Dass die Schwamendinger Bevölkerung besonders zu dieser Zeit stark gewachsen ist, lässt auf den hohen Anteil an genossenschaftlichen Nachkriegsbauten im Quartier schliessen (Stadt Zürich Präsidiabdepartement, 2020f). Diese Entwicklung basierte auf dem Plan des damaligen Stadtbaumeisters Albert Steiner (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, ohne Datum a:4). Dieser sogenannte *Steinerplan* ist in Abbildung 8 ersichtlich.



Abbildung 8: Plan von Schwamendingen nach dem damaligen Stadtbaumeister Albert Steiner (Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, 2020)

Die Wohnungen zu dieser Zeit wurden mehrheitlich für Arbeiterfamilien der nahen Industriebetriebe in Oerlikon gebaut. Schwamendingen war damals noch weitgehend freies Baugebiet und Albert Steiner nutzte dies für die Umsetzung einer Form der sogenannten Gartenstadt.

Die Gartenstadt basiert auf einem Konzept von Ebenezer Howard, der mit Zeilenbauten die Vorteile von Stadt- und Landleben kombinieren wollte (Hartmann, 2012:41). Howards Gartenstadt war eine Antwort auf die schlechten Wohnverhältnisse in den Siedlungen der englischen Industriestädte im 19. Jahrhundert. Sie sollte in einer selbstversorgenden Gesellschaft die Verbindungen zwischen Mensch

und Natur stärken und eine saubere Umwelt ohne Luft- und Wasserverschmutzung mit vielen Gärten, Parks und offenen Flächen fördern (Clark, 2003:87). Es wurde ein genossenschaftlicher Ansatz verfolgt, welcher vorsah, dass das gesamte Land in Gemeindebesitz blieb, um Bodenspekulationen zu beenden. Zudem standen gesellschaftliche Werte wie Kooperationsbereitschaft und Familiensinn im Vordergrund (Stahel, 2006:12). Er modellierte die Gartenstadt sehr genau. *"Die Gartenstadt wird durch strahlenförmig von innen nach aussen verlaufenden Boulevards in sechs Bezirke untergliedert. Jeder Bezirk besitzt seine eigenen Institutionen und eine Schule. Es war eine ringförmige Nutzungsgliederung vorgesehen: Im Stadtzentrum findet sich ein großzügiger Park, in dem Theater, Museum und weitere Gemeinschaftseinrichtungen liegen. Ihn umgibt eine breite Glashalle, der Wintergarten, der die Menschen anziehen soll. Es folgen die Wohngebiete, die von Einfamilienhäusern mit eigenem Garten geprägt sind. Am Rand jeder Stadt liegen Industrie- und Gewerbebetriebe. Ein breiter Streifen landwirtschaftlich genutzter Fläche umgibt die Stadt"* (Baumgartner, 2019:11).

Obwohl solche echten Gartenstädte nie wirklich umgesetzt wurden, kam es in vielen europäischen Ländern zu Beginn des 20. Jahrhunderts zur Realisierung ähnlicher (Vorstadt-)Siedlungen, wenn auch mit architektonischem Fokus und ohne den utopischen sozialpolitischen Grundgedanken (Stahel, 2006:12; Hartmann, 2012:41). Nach der damaligen Forderung in der Schweiz nach einer Trennung zwischen Arbeiten und Wohnen entwickelten Personen wie der Stadtreformer Hans Bernoulli eigene Formen der Gartenstadt in Form von Arbeitersiedlungen mit Grünräumen für Erholung sowie Nutzgärten (Hagen Hodgson, 2018:28). So sind in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in der ganzen Schweiz Gartenstadtsiedlungen entstanden die oft auch eigene Ansätze verfolgten und mal mehr und mal weniger mit dem originalen Konzept von Howard zu tun hatten.

Auch die Gartenstadt wie sie in Schwamendingen in der Nachkriegszeit gebaut wurde, war wieder eine Abwandlung dieses Konzepts, welches dem gesellschaftlichen Wandel gefolgt ist. Die Siedlungen damals waren nicht mehr auf eine Selbstversorgung ausgelegt, denn die Möglichkeit die eigene Grundversorgung über einen Supermarkt abzuwickeln, wurde als grosse Errungenschaft angesehen. So wurde Schwamendingen mehr als eine auf Erholung ausgerichtete Parklandschaft geplant, als Gartenstadt für Familien und als Kontrast zur urbanen Dichte der innerstädtischen Quartiere (Stahel, 2006:14; Hagen Hodgson, 2018:30). Schwamendingen ist also ein Paradebeispiel dafür, dass viele Gestaltungsprinzipien der Gartenstadt tatsächlich umgesetzt wurden. So beispielsweise *"die Planmäßigkeit der Wohnsiedlungsanlagen, die Offenheit und Durchgrünung der Bebauung [und] die räumliche Trennung wichtiger Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Sicherholen)"* (Heineberg, 2017:227).



Abbildung 9: Karte Schwamendingens mit eingezeichneten Attributen der Gartenstadt (Munz, 2020)

Auch im heutigen Quartier erkennt man die Grundsätze der Gartenstadt noch gut. So liegen viele wichtige Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, die Post, wichtige ÖV-Haltestellen oder Restaurants im Zentrum Schwamendingens am oder um den Schwamendingerplatz (roter Kreis in Abbildung 9). Ringförmig um das Zentrum angeordnet sind die mit offenem Grün durchzogenen Wohnbauten, violett dargestellt sind Genossenschaftsbauten. Auch strahlenförmig nach aussen verlaufende Strassen findet man in Schwamendingen, zu nennen sind die Winterthurerstrasse in nordöstlicher Richtung und die Dübendorfstrasse in östlicher Richtung. Auf der Karte blau eingezeichnet am Rande Schwamendingens finden sich Industriebetriebe oder Anlagen mit starken Emissionen. Ein Beispiel für die typischen Zeilenbauten in Schwamendingen und die weiten Grünflächen dazwischen erkennt man auf Abbildung 10.

Schwamendingen war also als Wohnquartier geplant worden und ist bis heute ein typisches Wohnquartier geblieben. Durch die starke Bautätigkeit in Zürichs Agglomeration liegt Schwamendingen allerdings faktisch nicht mehr am Stadtrand, sondern mitten in der sogenannten Glatttalstadt mit angrenzenden Gemeinden wie Opfikon, Wallisellen oder Dübendorf. Mit dem starken Wachstum sind auch Probleme entstanden wie die hohe Lärm- und Luftbelastung, verursacht durch Strassen wie die Überlandstrasse oder den Stadtzubringer der Autobahn A1 und seit 2003 auch durch die Südanflüge zum Flughafen Kloten (Hurni, 2009:7). Mit dem Bau der Einhausung Schwamendingen

(Fertigstellung 2024) über der A1 soll das Quartier nun zumindest teilweise entlastet werden (Bundesamt für Strassen ASTRA, 2018).



*Abbildung 10: Eindruck einer Schwamendinger Wohnsiedlung (Caccia, 2013)*

Nach der Einordnung des Gartenstadtkonzepts in Schwamendingen folgt nun ein Abriss über die Bevölkerungs- und Wohnungssituation im Kreis 12 mit den wichtigsten Zahlen aus dem Jahr 2019. Sofern nicht anders gekennzeichnet, stammen alle Daten von den angegebenen Internetseiten des Präsidialdepartements der Stadt Zürich oder davon weiterführenden Seiten (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020d, 2020e).

In Schwamendingen lebten 2019 total 33'231 Personen, davon 11'928 AusländerInnen was einem Anteil der ausländischen Bevölkerung von 35.9 % entspricht. Das ist etwas höher als in der Gesamtstadt, wo der Anteil 32.2 % betrug. Beim Alter der Bevölkerung lässt sich feststellen, dass es in Schwamendingen einen etwas erhöhten Anteil an unter 20-Jährigen hat, nämlich 20.8 % (Stadt Zürich: 17.0 %). Das lässt auf viele Familien schliessen, was sich auch statistisch belegen lässt. In 31.1 % der Haushalte in Schwamendingen leben Kinder, in der Gesamtstadt beträgt diese Zahl nur 24.2 %. Weitere interessante soziodemografische Aspekte auf Ebene der Quartiere konnten dem letzten Sozialraummonitoring der Stadt Zürich aus dem Jahr 2017 entnommen werden (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2017:48-63). So gehören vor allem Schwamendingen-Mitte und

Hirzenbach zu denjenigen Quartieren, welche die niedrigsten steuerbaren Einkommen und Vermögen der ganzen Stadt haben. Weiter wurde auch der soziale Status erhoben, wobei dieser in diesem Beispiel ein Index aus dem Einkommen und der Bildung der Personen ist (die berufliche Stellung wurde nicht berücksichtigt). Die Quartiere des Kreis 12 sind dabei mit dem Quartier Hard im Kreis 4 die einzigen mit einem Anteil an Personen mit tiefem oder sehr tiefem Status von über 35 %. Sie sind auch die einzigen Quartiere, wo mehr Personen mit tiefem Status als Personen mit hohem Status leben. Wie in Abbildung 11 zu sehen ist, konnten die Schwamendinger Quartiere seit der Jahrtausendwende einen Statusanstieg verzeichnen. Im Weiteren hatte die Bevölkerung des Kreis 12 zusammen mit dem Langstrassenquartier die höchste kumulative Sozialhilfequote der Stadt mit Werten zwischen 7.5 und 10 %.

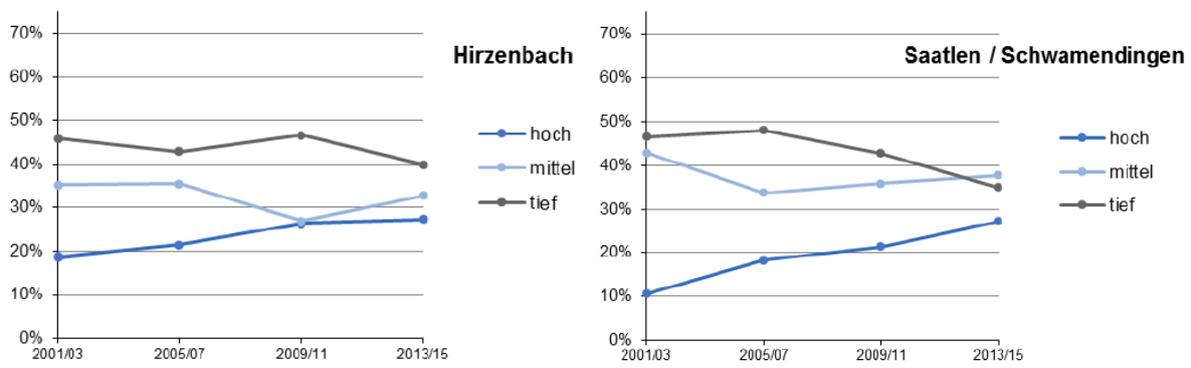


Abbildung 11: Statusänderungen in den Quartieren des Kreis 12 zwischen 2001 und 2015 (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2017:59)

Die Anzahl Wohnungen von Baugenossenschaften an der Gesamtzahl der Wohnungen beträgt in Schwamendingen 41.7 %, während er in der Gesamtstadt 18.1 % ausmacht. Die Mietpreise (Median der Periode 2013 – 2017) fallen zwischen gemeinnützigen Bauträgern und den anderen Bauträgern ab. So liegt der Quadratmetermietpreis im Kreis 12 für Gemeinnützige bei CHF 14.9, während er bei den Übrigen CHF 20.7 beträgt, was knapp 39 % mehr sind. Interessant ist auch der Gebäudebestand nach Bauperiode. So kann gut gezeigt werden, dass über 56 % des Schwamendinger Gebäudebestandes in den Jahren von 1941 bis 1960 gebaut wurden (Abbildung 12). Es fällt zudem auf, dass die Bautätigkeit während den letzten 20 Jahren wieder zugenommen hat. Wenn man die Anzahl Neubauwohnungen (Ersatzbau und Umnutzung) im Vergleich zur gesamten Anzahl Wohnungen anschaut, sieht man, dass in Schwamendingen in den letzten Jahren viel ersetzt wurde, mehr als in der Stadt Zürich gesamthaft (Abbildung 13).

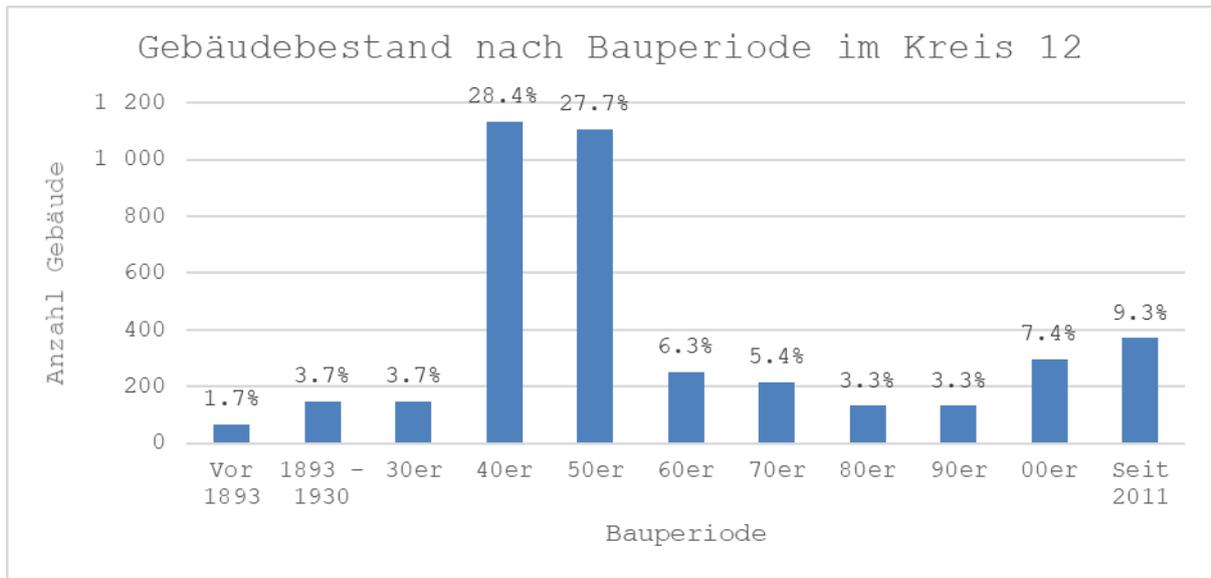


Abbildung 12: Gebäudebestand nach Bauperiode inkl. Anteil am Gesamtbestand im Kreis 12 (eigene Abbildung nach Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020e)

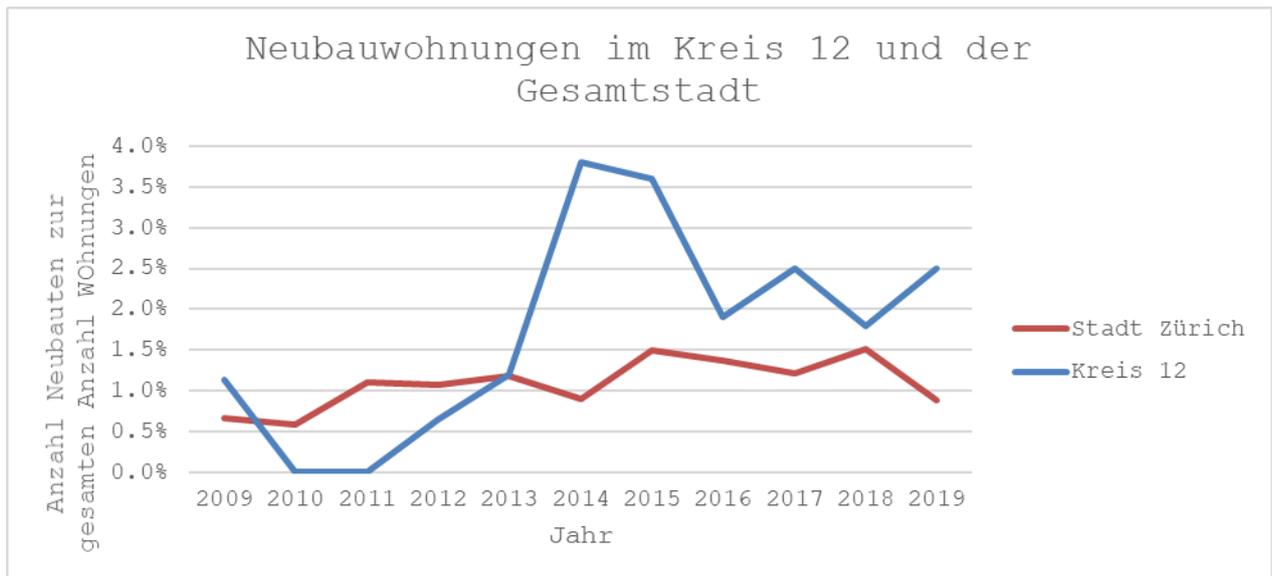


Abbildung 13: Neubauwohnungen im Kreis 12 und der Stadt Zürich seit 2009 (eigene Abbildung nach Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020e)

## 4.2 Zukünftiger Wandel und Innenentwicklung in Schwamendingen

Dieses Unterkapitel umschreibt kurz, wohin die Entwicklung Schwamendingens bezüglich Verdichtung und Wahrung des Gartenstadtcharakters führen könnte, mit welchen Planungsinstrumenten und auf welchen Grundlagen die Entwicklung angegangen wird.

In der Einleitung wurde darauf hingewiesen, dass für Schwamendingen in den nächsten Jahren mit einem signifikanten Anstieg der Bevölkerung gerechnet wird. Um diesem Anstieg gerecht zu werden soll in Schwamendingen, wie überall in der Schweiz, die Siedlungsentwicklung nach innen forciert werden. Diese ist seit dem Inkrafttreten der Revision des RPG am 1. Mai 2014 bundesweit verankert. Das Gesetz "verlangt, dass die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen (= Innenentwicklung)

*mobilisiert werden, indem Baulücken gefüllt, Siedlungen verdichtet, und Industriebrachen umgenutzt werden"* (EspaceSuisse, 2020). Auch der Richtplan des Kantons Zürich verlangt eine entsprechende Umsetzung in einem der Ziele der Gesamtstrategie Siedlung. Darin heisst es, dass die Entwicklung nach innen zu einer Steigerung der Siedlungsqualität führen soll. Auch die Freiräume und Angebote zur Naherholung seien aufzuwerten (Kantonsrat des Kantons Zürich, 2019a:33). Die bauliche Verdichtung ist, entsprechend eine raumplanerische Ebene weiter unten, auch im kommunalen Richtplan der Stadt Zürich eingetragen. Qualitätsvolle Innenentwicklung ist auch hier das Credo. Für grosse Teile Schwamendingens soll eine Entwicklung zur *grünen Wohnstadt* erfolgen, wo die Bebauung trotz höherer Dichte offen, und mit öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünräumen, umgesetzt werden soll (Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:30,33). Die gewünschte Stossrichtung ist zudem seit 2016 in der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich aufgenommen. So ist seit dem Inkrafttreten der BZO eine viel grössere Ausnützung möglich als davor. Schwamendingen liegt gemäss Zonenplan grösstenteils in einer Wohnzone W4 (maximal vier Stockwerk erlaubt) mit einer zulässigen Ausnützungsziffer von 120 %. Vergleicht man diese Ziffer mit der typischen Ausnützungsziffer der offenen Baustruktur, wie sie in Schwamendingen anzutreffen ist, von ca. 65 %, erkennt man das enorme Verdichtungspotenzial (Stadt Zürich Hochbaudepartement, 2015:16; Gemeinderat der Stadt Zürich, 2019). Weiter gibt es auch im neuen Zonenplan Gebiete wo die Ausnützung gemäss kommunalem Richtplan leicht über die definierte Wohnzone gehen kann, vor allem entlang der Winterthurer- und Dübendorfstrasse. Zudem gibt es auf Arealen mit einer Fläche von mindestens 6'000 m<sup>2</sup> die Möglichkeit von sogenannten Arealüberbauungen Gebrauch zu machen. Dank einem Ausnützungsbonus kann so die Ausnützung weiter gesteigert werden. Da besonders die Genossenschaften oftmals grosse Grundstücke besitzen, machen viele davon Gebrauch.

Die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung sind in Schwamendingen offensichtlich gegeben. Die Verdichtung soll aber qualitativ hochwertig erfolgen und dem Gartenstadtquartier Schwamendingen soll Rechnung getragen werden. Vergleicht man die Ausführungen über das Gartenstadtkonzept des vorherigen Kapitels mit der angestrebten Verdichtung, erkennt man, dass potenziell Konflikte entstehen können. Wie die hohe qualitative Entwicklung mit Blick auf diese Konflikte in der Stadt Zürich genau sichergestellt werden soll, ist allerdings nicht vollständig klar. Es gibt beispielsweise ein unverbindliches Leitbild für Schwamendingen mit breit gefassten Empfehlungen. Weiter soll Schwamendingen, wie erwähnt, zur grünen Wohnstadt entwickelt werden (Tabelle 2). Zudem bestehen Ziele für die Erneuerung der Gartenstadtquartiere, zu welchen Schwamendingen selbstverständlich gehört. Doch auch diesen Zielen sind eher schwammige Aussagen zu entnehmen: *"Dabei sollen auch zukünftig die Unverwechselbarkeit und die spezifische Charakteristik spürbar und der grüne Freiraum trotz baulicher Entwicklung und Verdichtung prägend sein. Die Quartiere, die durch Gebiete mit Gartenstadtcharakter geprägt sind, werden durch ein ausgeprägtes Netz aus*

*gemeinschaftlichen und öffentlichen Grünräumen zusammengehalten und gegliedert"* (Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:35). Konzentrieren soll sich die Verdichtung vor allem auf die Hauptverkehrsachsen, um das Innere der Gartenstadt zu entlasten.

Tabelle 2: Definition der grünen Wohnstadt gemäss kommunalem Richtplan der Stadt Zürich (eigene Darstellung nach Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:33)

<p><b>Grüne Wohnstadt</b> (durchgrünter Stadtkörper)</p>	<p>Die Kategorie <i>grüne Wohnstadt</i> bezeichnet Wohngebiete, die durch Grünräume strukturiert sind. Teile dieser Gebiete sind nach den Leitvorstellungen der Zürcher Gartenstadtbewegung entstanden.</p> <p><b>Nutzung:</b> Die Nutzung ist überwiegend Wohnen, ergänzt durch quartierbezogene weitere Nutzungen insbesondere in den Erdgeschossen entlang von Stadtachsen.</p> <p><b>Bauliche Dichte:</b> Die bauliche Dichte ist mittel.</p> <p>Erdgeschosse: Die Erdgeschosse sind überwiegend durch Wohnen genutzt. Eine privat genutzte Zone bildet den Übergang zu gemeinschaftlichem oder öffentlichem Grünraum.</p> <p><b>Stadtraum:</b> Der Grünraum und die Bebauung sowie Alleen und Baumreihen prägen den Stadtraum.</p> <p><b>Bebauung und Freiraum:</b> Die Bebauung ist offen und unterstützt eine differenzierte Freiraumstruktur aus öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grünräumen, die häufig mit markanten Grossbäumen durchsetzt sind. Punktuell gibt es auch grossmassstäbliche Baustrukturen. An Stadtachsen orientiert sich die Bebauung zur Strasse hin.</p>
--	--

Während nicht gänzlich klar ist, welche Form die neue Gartenstadt annehmen soll, gibt es einige Instrumente, um die Eigentümer dazu zu bringen, zumindest die übergeordneten Ziele zu erfüllen. Bei Arealüberbauungen gibt es beispielsweise jeweils Wettbewerbsverfahren wo das Projekt öffentlich ausgeschrieben ist und sich diverse Architekturbüros bewerben können. Durch die Beurteilung der Jury, wo auch städtische Vertreter Einzug erhalten, wird die nötige Qualität garantiert. Auch Studienaufträge, die Büros werden im Gegensatz zum Wettbewerb eingeladen, werden oft angewendet, vor allem bei der Erarbeitung von Masterplänen, welche die Entwicklung ganzer Gebiete planen.

### 4.3 Wohnbaugenossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaften sind zentraler Bestandteil der vorliegenden Masterarbeit. Daher wird der Begriff erläutert und die Funktionsweise von Genossenschaften erklärt.

Die Rechtsgrundlage der Genossenschaft findet sich im Schweizer Obligationenrecht unter Artikel 828 und wird in Absatz 1 definiert als *"eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt"* (Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2020). Eine Wohnbaugenossenschaft bezeichnet genauer eine Genossenschaft, die auf gemeinnütziger Ebene für ihre Mitglieder preisgünstige Wohnbauten erstellt und unterhält.

Gemeinnützigkeit bedeutet, dass man dem Allgemeinwohl dienend und nicht auf Gewinn ausgerichtet handelt (Duden, 2020). Ähnlich definiert auch das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum die Gemeinnützigkeit. Die entsprechende Verordnung geht noch etwas weiter und definiert, was in den Statuten der Wohnbauträger enthalten sein muss, um gemäss Gesetz als gemeinnützig zu gelten. Konkret heisst das, dass die Dividenden gegen oben beschränkt sind und keine Tantiemen ausgerichtet werden dürfen. Zudem darf nach der Auflösung der Genossenschaft das Kapital höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden (Der Schweizerische Bundesrat, 2020). Übersetzt in Handlungen der WBG auf dem Wohnungsmarkt bedeutet das die Anwendung der Kostenmiete. Da nur die effektiv anfallenden Kosten in den Wohnungsmieten verrechnet werden dürfen führt die Anwendung der Kostenmiete automatisch zu einem dauerhaften Entzug des Bodens vor Spekulation. Gemeinnütziges Handeln auf dem Wohnungsmarkt ist nicht den WBG vorenthalten. In der Schweiz gibt es viele Organisationen mit sozialem Zweck auf dem Wohnungsmarkt, beispielsweise Stiftungen oder Vereine. Sie alle gehören ebenfalls zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern (Schmid, 2005:7).

Die genannten Definitionen reichen aber nicht, um den Wohnbaugenossenschaften gerecht zu werden. Denn WBG handeln nicht nur strikt nach wirtschaftlichen Vorgaben, sondern, einige mehr, andere weniger, auch nach sozialen Vorsätzen. Damit folgen sie im Grundsatz der sogenannten Genossenschaftsidee, welche auf den Werten "*Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Demokratie, Gleichheit und Solidarität*" basiert (International Co-operative Alliance, 2018). Gemäss Schmid (2005:8) lassen sich daraus Zusatzleistungen ableiten welche den GenossenschaftlerInnen angeboten werden, an denen man merkt, dass die WBG nach diesen Idealen handeln. Diese beinhalten beispielsweise das Bereitstellen von Gemeinschaftsinfrastrukturen, gemeinschaftliche Aktivitäten unter den Mitgliedern, Nachbarschaftshilfe oder das Abtreten von Land für soziale Zwecke. Die Bemühungen der WBG widerspiegeln sich auch in der Charta der beiden Dachverbände *Wohnbaugenossenschaften Schweiz* und *Wohnen Schweiz*, welche sie zusammen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen ausgearbeitet haben. Darin sprechen sie sich zum Beispiel für Durchmischung und Integration, für Solidarität und Zusammenarbeit oder für Nachhaltigkeit im Bau aus (Bundesamt für Wohnungswesen, Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz, 2013). Grundsätzlich wird die Genossenschaftsidee nicht einheitlich definiert, was sich auch an Schmid's (2009:4) eigener Beschreibung zeigt, welche leicht abweicht von der Genannten: Er zählt dazu die sechs **S**, **S**elbsthilfe, **S**elbstbestimmung, **S**elbstverantwortung, **S**elbstverwaltung, **S**olidarität und **S**pekulationsentzug.

Der Wille zur *Selbsthilfe* bezeichnet er als die Voraussetzung zur Neugründung einer Genossenschaft. Zudem würden Selbsthilfeaktionen der BewohnerInnen gefördert.

Die *Selbstbestimmung* wird durch das Mitspracherecht gefördert, welches gleichzeitig dazu führt, dass man sich für die Geschäfte der Genossenschaft verantwortlich fühlt und sich mit der Genossenschaft

identifiziert. Jedes Genossenschaftsmitglied hat eine gleichwertige Stimme und kann beispielsweise über Annahme oder Ablehnung eines Ersatzbauprojekts abstimmen.

*Selbstverantwortung* trägt jeder Genosschafter und jede Genosschafterin, da alle Miteigentümer der Genossenschaft sind. Die Verantwortung bezieht sich aber auch auf zukünftige Generationen, weshalb beispielsweise ökologische Aspekte hochgehalten werden.

*Selbstverwaltung* bezieht sich darauf, dass in Genossenschaften viele Arbeiten durch die BewohnerInnen selbst ausgeführt werden, zum Beispiel die Gartenarbeit, auch um die Mieten tief zu halten. Aufgrund der gewandelten Wohnvorstellung werden solche Aufgaben heutzutage vermehrt in Auftrag gegeben.

Die *Solidarität* zeigt sich in verschiedenen Facetten. Einerseits zeigen die WBG Solidarität, indem sie zusätzliche Wohnungen anbieten und so mehr Menschen Zugang zu günstigem Wohnraum geben. Andererseits zeigt sich die Solidarität auch in der gegenseitigen Unterstützung mit Nachbarschaftshilfen, Kinderbetreuung etc. Viele Genossenschaften errichten zudem Hilfsfonds für Mitglieder in schwierigen Situationen.

Zum Schluss nennt er den bereits erwähnten *Spekulationsentzug*. Durch den kollektiven Bodenbesitz und die faktische Unverkäuflichkeit des Genossenschaftslandes bildet sich die Wertsteigerung nicht in den Mietpreisen ab.

Auch wenn viele Wohnbaugenossenschaften auf den gleichen rechtlichen Grundlagen und auf zumindest ähnlichen Idealen und Werten basieren, gibt es doch zum Teil erhebliche Unterschiede in der Ausprägung und der Funktionsweise. Man kann sie gemäss Schmid (2005:11) mit verschiedenen Kriterien in Kategorien einteilen. Mögliche Kriterien sind der prioritäre Zweck (Wohnraum für heutige oder künftige Mitglieder, Bau von Wohneigentum für Mitglieder etc.), die Art der Mitglieder (Mieter, öffentliche Körperschaften, Handwerker etc.) oder das Zielpublikum (bestimmte Personen- oder Berufsgruppen, keine bestimmte Personengruppe etc.). Schmid (2005:12) teilt die Genossenschaften anhand dieser Kriterien in fünf Hauptgruppen ein, wovon, besonders in der Stadt Zürich, den mit Abstand grössten Teil die gemeinnützigen Mitgliedergenossenschaften stellen. Diese Genossenschaften arbeiten gemeinnützig und bei den Mitgliedern handelt es sich um die MieterInnen, welche finanzielle Anteile an der Genossenschaft halten. Auf andere Typen, beispielsweise Handwerker-genossenschaften oder nichtgemeinnützige Mitgliedergenossenschaften, werde ich nicht eingehen. Die Gründe dafür sind einerseits die angesprochene Überzahl der gemeinnützigen Mitgliedergenossenschaften in Zürich. Andererseits waren alle interviewten Genossenschaftsvertreter Vertreter von gemeinnützigen Mitgliedergenossenschaften und bei den anderen Gesprächen bezogen sich beide Parteien, aufgrund der grossen Anzahl in Zürich, auch nur auf diese Art der Genossenschaft.

Doch auch diese Genossenschaften unterscheiden sich zum Teil noch stark. Neben der sozialpolitischen Ausrichtung unterscheiden sie sich auch in der Grösse und dadurch in der Art der Verwaltung. So existiert in Genossenschaften ab 400 Wohnungen praktisch immer eine eigene Geschäftsstelle während Kleinstgenossenschaften mit weniger als 20 Wohnungen in einem Drittel der Fälle vollständig selbst verwaltet sind (Schmid, 2005:69f). Die grossen Mitglieder-genossenschaften sind sowieso oft professionell organisiert und verfügen häufig über eine eigene Geschäftsstelle. Auch viele soziale Angebote sind dadurch professionell gestaltet und werden beispielsweise durch soziokulturelle AnimateurInnen über einen eigenen Geschäftsbereich ausgeführt (Schmid, 2005:97f). Unterschiede gibt es auch in der Auswahl der neuen Mitglieder. Oftmals ist es in den Statuten oder einem Vermietungsreglement ersichtlich, welche Zielgruppe angesprochen werden soll. Während viele grosse Genossenschaften objektiv nach gegebenen Kriterien auswählen, kommt es bei Kleinstgenossenschaften noch mehr darauf an, ob jemand zu den gegenwärtigen GenossenschafterInnen passt. Es wurde zudem bereits erwähnt, dass durchaus Restriktionen festzustellen sind beim Zugang zu Genossenschaften, beispielsweise gegenüber MigrantInnen oder den sozial schwächsten SchweizerInnen. Generell wird bei den Genossenschaften ein Fokus auf den unteren bis mittleren Mittelstand gelegt (Van Wezemaal, 2005:91f; Hurni, 2009:23,25).

#### 4.4 Wohnbauförderung mit Fokus auf die Stadt Zürich

Die öffentliche Hand kann die genossenschaftlichen Wohnbauträger in der Schweiz mit Förderinstrumenten auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene unterstützen. Die Grundlagen dazu finden sich jeweils sowohl auf Verfassungs-, Gesetzes- als auch Verordnungsstufe.

##### 4.4.1 Bundesebene

Die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger ist in der Bundesverfassung unter anderem unter Artikel 108, Absatz 1 festgehalten: *"Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus"* (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2020). Auf diesen Artikel stützt sich auch das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG). Darin wird die Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen durch zwei Instrumente festgehalten, die Gewährung zinsloser oder zinsgünstiger Darlehen und Übernahme von Bürgschaften durch den Bund. Die Instrumente sind dabei an Bedingungen geknüpft wie das Vorhandensein von Eigenkapital in einer gewissen Höhe oder die Anwendung der Kostenmiete bei den Mietzinsen (Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2013). Im Februar 2007 hat der Bundesrat allerdings beschlossen, auf die direkte Förderung (Darlehen) zu verzichten. Durch die indirekte Unterstützung (Bürgschaften) können die Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger Anlagefonds speisen über welche den Mitgliedern vergünstigte

Finanzierungen oder Darlehen gewährt werden. Momentan schafft der Bund über diese Fonds zudem mittels eines Sonderprogramms Anreize für eine energetische Sanierung des Wohnungsbestands (Bundesamt für Wohnungswesen, 2020).

#### 4.4.2 Kantonsebene

Aufgrund des Schweizer Föderalismus sind die Förderprogramme in den Kantonen unterschiedlich. Im Kanton Zürich findet sich der Wille zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ebenfalls bereits in der Kantonsverfassung (Artikel 110): *"Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum"* (Das Volk des Kantons Zürich, 2018). Gesetzlich ist die kantonale Wohnbauförderung im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung verankert. Der Kanton Zürich unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau mit zinslosen Darlehen und fördert damit preisgünstige Wohnungen für Personen mit tiefen Einkommen. Es sind einige Voraussetzungen zu erfüllen, beispielsweise muss die Gemeinde eine gleichwertige Unterstützungsleistung erbringen. Auch müssen Vorgaben zu Wohnungsgrössen und Kosten eingehalten werden und die unterstützten Personen müssen Einkommens- und Vermögenswerte einhalten (Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich, 2020). Diese sogenannten Subventionen werden im nächsten Kapitel genauer erläutert.

#### 4.4.3 Gemeindeebene

Seit 1907 fördert die Stadt Zürich gemeinnützigen Wohnungsbau auf unterschiedliche Art und Weise. Besonders seit der Verankerung des Drittelsziels (ein Drittel gemeinnützige Wohnungen in der Stadt Zürich bis im Jahr 2050) wird eine Unterstützung der Wohnbaugenossenschaften durch die Stadt Zürich wieder vermehrt forciert. Das Ziel ist in der Gemeindeverordnung der Stadt Zürich festgehalten (Artikel 2<sup>quater</sup>, Absatz 1): *"Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen"* (Bevölkerung der Stadt Zürich, 2017). Gesetzlich festgehalten sind die Fördermassnahmen in den sogenannten *Grundsätzen 24*, einem Gesetz aus dem Jahr 1924. Die darin niedergeschriebenen Instrumente sind (Stadt Zürich Finanzdepartement, 2020b):

- Abgabe von Land im Baurecht (111 Baurechts-Verträge per Ende 2019)
- Beteiligung am Genossenschaftskapital (bis maximal 10 %)
- Restfinanzierungsdarlehen zu günstigen Konditionen (Hypotheken im 2. Rang vom 61. bis zum 94. Prozent der Investition)

Auch in diesem Fall haben die Genossenschaften einige Auflagen zu erfüllen welche zum Teil sehr weit gehen. Die wichtigsten darunter sind die Anwendung der Kostenmiete, das Recht der Stadt zur Aufsicht

über die Geschäfts- und Rechnungsführung der Genossenschaft oder dass das im Liquidationsfall übrigbleibende Vermögen zum Selbstkostenpreis an die Stadt übergeht. Weiter erhält die Stadt Einsitz in den Vorstand der unterstützten Genossenschaften und diese müssen ihre Statuten dem Stadtrat zur Genehmigung vorlegen (Gemeinderat der Stadt Zürich, 2012:3f). Für die Abgabe von Land im Baurecht gelten zudem weitere Bedingungen. Es bestehen ökologische oder energetische Auflagen und das zu realisierende Projekt muss mittels Architekturwettbewerb, unter Leitung des Hochbauamtes, erfolgen. Zudem sind in den gebauten Wohnungen Belegungsvorschriften (welche die Genossenschaften meistens statutarisch festgehalten haben) obligatorisch und ein Drittel der Wohnungen muss im subventionierten Wohnungsbau errichtet werden (Stadt Zürich Finanzdepartement, 2020a). Die Erklärung des Unterschieds zum gemeinnützigen Wohnungsbau folgt noch in diesem Kapitel. Ein weiteres Förderinstrument der Stadt Zürich ist die Dotation von städtischen Wohnbaustiftungen wie der Stiftung Alterswohnen oder der Stiftung für kinderreiche Familien.

Die Stadt hat in der Vergangenheit oft wohnpolitische Schwerpunkte gesetzt, beispielsweise mit den Legislatorschwerpunkten *10'000 Wohnungen in 10 Jahren* im Jahr 1998 oder *Wohnen für alle* im Jahr 2002. Während diese nicht direkt auf den gemeinnützigen Wohnungsbau abzielten, wurde das 2012 formulierte *Programm Wohnen* vom Stadtrat explizit zur Umsetzung des Drittelsziels erarbeitet. Darin sind drei Ziele festgehalten (Stadtrat der Stadt Zürich, 2017:5):

1. **Attraktive Wohnstadt:** Die Stadt soll sich im Wachstum für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten attraktiv bleiben.
2. **Sozialpolitische Stabilität:** Die soziale Durchmischung leistet einen Beitrag zur sozialpolitischen Stabilität und hohen Lebensqualität. Die Stadt setzt sich mit quartiersbezogener Wohnpolitik dafür ein.
3. **Zukunftsgerichtetes Agieren auf dem Wohnungsmarkt:** Die wohnpolitischen Ziele erreicht die Stadt nur in Zusammenarbeit mit den anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere mit den gemeinnützigen Akteuren.

Um diese Ziele zu erreichen, definierte der Stadtrat vier Stossrichtungen und insgesamt 23 Massnahmen. Die Stossrichtungen sind wie folgt gegliedert: *"Der Stadtrat will (1) mehr gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau, (2) eine klare Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen, (3) einen sozialverträglichen, nachhaltigen Umgang mit der Bausubstanz und er will (4) die Kooperation mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt fördern"* (Stadtrat der Stadt Zürich, 2016:7).

Eine nennenswerte Massnahme, welche nicht schon beschrieben wurde, ist beispielsweise der Ausbau der Planungsrechte, welcher bis heute zum Teil schon erfolgt ist. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich wurde mit Paragraph 49b ergänzt, welcher zusammen mit der dazugehörigen

Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum Anfang 2019 in Kraft gesetzt wurde. Darin wird geregelt, dass bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten aufgrund von Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum auf den betroffenen Arealen festgesetzt werden muss (Kantonsrat des Kantons Zürich, 2019b). Die Ziele zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums sind weiter auch im kommunalen Richtplan festgesetzt (Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:109). Zusätzliche Massnahmen sind das Vorantreiben von kommunalen Wohnbauvorhaben, ein Verzicht auf kommunale Zweitwohnungen oder ein kommunaler Fonds zur Bereitstellung preisgünstiger Mietwohnungen. Zusätzlich unterstützt die Stadt Wohnformen für verschiedenste Zielgruppen (bspw. Studierende, Alte), zum Teil auch über Stiftungen, oder sie stellt Instrumente wie den Leitfaden *Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten* zur Verfügung. In Bezug auf den Austausch mit den anderen Akteuren hat die Stadt den *Echoraum Wohnen* initiiert, wo sie sich regelmässig unter anderem mit GenossenschaftsvertreterInnen austauscht (Stadtrat der Stadt Zürich, 2017:6-10). Mit den genannten Massnahmen hat der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen zwischen 2012 und 2015 um 0.5 % auf 26.8 % zugenommen. Die Geringfügigkeit der Zunahme basiert vor allem auf der Tatsache, dass auch der private Wohnungsmarkt in dieser Zeitspanne eine hohe Aktivität aufwies (Stadtrat der Stadt Zürich, 2016:27).

Die Stadt Zürich setzt sich im Programm Wohnen nicht nur für mehr gemeinnützigen Wohnraum ein, sondern auch für mehr subventionierten Wohnraum. Dies insbesondere mit Blick auf eine gute soziale Durchmischung und Vielfalt und als Beitrag gegen soziale Verdrängung. Es sollen bezahlbare Wohnungen explizit auch in Neubauten breiteren Bevölkerungsschichten zur Verfügung gestellt werden (Luchsinger, 2019:11). Subventionierter Wohnungsbau ist nicht mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu verwechseln. Während gemeinnützige Bauträger zwar mit den erwähnten Instrumenten gefördert werden können, sind die von ihnen vermieteten Wohnungen freitragend und es werden nicht einzelne Wohnungen vergünstigt. Beim subventionierten Wohnungsbau hingegeben werden gezielt die Mietzinsen einzelner Wohnungen reduziert indem zinslose Darlehen, aktuell mit einer Laufzeit von 30 Jahren, gesprochen werden. Um in einer subventionierten Wohnung zu leben, müssen strenge Auflagen zu Einkommen, Vermögen und Mindestbelegung erfüllt werden (Stadt Zürich Finanzdepartement, 2020b). Finanzielle Mittel für die Subventionen zieht die Stadt aus den sogenannten Wohnbauaktionen, Kreditbeschlüsse über welche in regelmässigen Abständen abgestimmt wird, zuletzt 2017 über einen Rahmenkredit von 90 Millionen Franken (Stadt Zürich Finanzdepartement, 2016). Von allen gemeinnützigen Wohnungen sind in der Stadt Zürich ca. 14 % subventioniert. Bei den Genossenschaften mach dieser Anteil gar nur 6 % aus (Luchsinger, 2019:13).

Allgemein gilt es noch anzumerken, dass Förderinstrumente hauptsächlich in der Anfangsphase eines Projekts, also beim Landkauf oder der Baufinanzierung, in Anspruch genommen werden. Diese ersten Schritte stellen vor allem finanziell die grösste Hürde für Wohnbaugenossenschaften dar.

## 5 *Im Schuppis* und der Transformationsprozess

Das folgende Kapitel beschreibt das Ersatzbauprojekt *Im Schuppis* der Baugenossenschaft Glattal Zürich. Anhand dieses Beispiels werden die Prozesse der baulichen Transformation in Schwamendingen erläutert, womit ein Rahmen für die Darlegung der Empirie geschaffen wird.

### 5.1 Ersatzbauprojekt *Im Schuppis*

Die BGZ wurde 1942 in Zürich mit dem Zweck gegründet, mittels einfachen, gesunden und günstigen Wohnraums der akuten Wohnungsnot entgegenzuwirken und diesen einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung zu stellen. So wurden in den ersten zehn Jahren bereits 967 und bis 1959 gut 1400 Wohneinheiten erstellt, vorwiegend in Schwamendingen und Seebach. Heute besitzt die BGZ mehr als 2'100 Wohnungen in über 30 Siedlungen, neben Zürich auch noch in Stadel, Opfikon und Rümlang (Kägi Vetter und Tschirren, 2014:3; BGZ, 2017:6). Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell unabhängig und verfolgt gemäss Statuten auch heute noch *"den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern zeitgemässen und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie ist bestrebt, Wohnraum für breite Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Familien, Behinderte, Betagte aber auch Einzelpersonen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität"* (BGZ, 2009a:5).

Die heutige Wohnsiedlung *Im Schuppis* ist Teil des sogenannten Schwamendinger-Dreiecks, dem eigentlichen Zentrum der Steinerschen Gartenstadt, im Quartier Hirzenbach. Die Siedlungen im Schwamendinger-Dreieck wurden in sieben Etappen zwischen 1947 und 1956 erstellt und umfassten vor dem ersten Ersatzneubau 718 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Grösse vom 60 m<sup>2</sup>. Dies entsprach einer Ausnützung von 58 %. Markenzeichen des Gebiets sind die Mehrfamilien-Zeilenbauten mit grosszügig



Abbildung 14: Siedlungen der BGZ im Schwamendinger-Dreieck (weiss) und das Areal der ersten 1. Etappe des Ersatzneubaus Im Schuppis (rot) (eigene Darstellung nach BGZ und Planpartner AG, 2013:4)

begrüntem Freiflächen nach der Gartenstadt-Idee auf Basis des Steinerplans. Abbildung 14 zeigt das Land, welches der BGZ gehört und im Süden durch die Dübendorfstrasse und im Norden durch die Winterthurerstrasse begrenzt wird (weiss umrahmt). Rot eingerahmt ist das Gebiet wo die alten Wohnhäuser den Bauten der 1. Etappe des Ersatzneubaus *Im Schuppis* weichen mussten.

Diese Etappe hatte Baubeginn im Oktober 2017 und stellte den ersten Ersatzneubau im Schwamendinger-Dreieck dar. Bezug der neuen Wohnungen war von Oktober bis Dezember 2019. Es wurden 106 alte durch 124 neue Wohnungen ersetzt, welche sich auf drei geschwungene Zeilenbauten aufteilen.



*Abbildung 15: Die 2019 fertiggestellte 1. Etappe der Ersatzneubausiedlung Im Schuppis (BGZ, 2020c)*

Die Überbauung überzeugte die Jury des Projektwettbewerbs weil sie in schlüssiger Weise zeige, dass die Qualitäten der Steinerschen Gartenstadt auch mit einer neuen Interpretation der Zeilenbauweise und höherer Ausnutzung bewahrt werden können (Kägi Vetter und Tschirren, 2014:23). Es wurde ein breiter Wohnungsmix realisiert mit 2- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, zumietbaren Zimmern, Kleinwohnungen für ältere Menschen sowie Hobby- und Gemeinschaftsräumen. An der Dübendorfstrasse wurden zudem Räume für Gewerbe realisiert. Die Mietzinsen für eine 3-Zimmer-Wohnung liegen bei ungefähr CHF 19 pro Monat und Quadratmeter. Damit liegen sie knapp unter dem Durchschnitt für private Wohnungen im Kreis 12 (CHF 20.7) aber deutlich über dem Durchschnitt für gemeinnützigen Wohnungen (CHF 14.9). Für einen Neubau sind die Mietzinsen jedoch tief im städtischen Vergleich. 40 Wohnungen werden durch die Stadt Zürich subventioniert, der Mietzins reduziert sich dadurch um ca. 15 % (BGZ, 2019:4; Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020e).

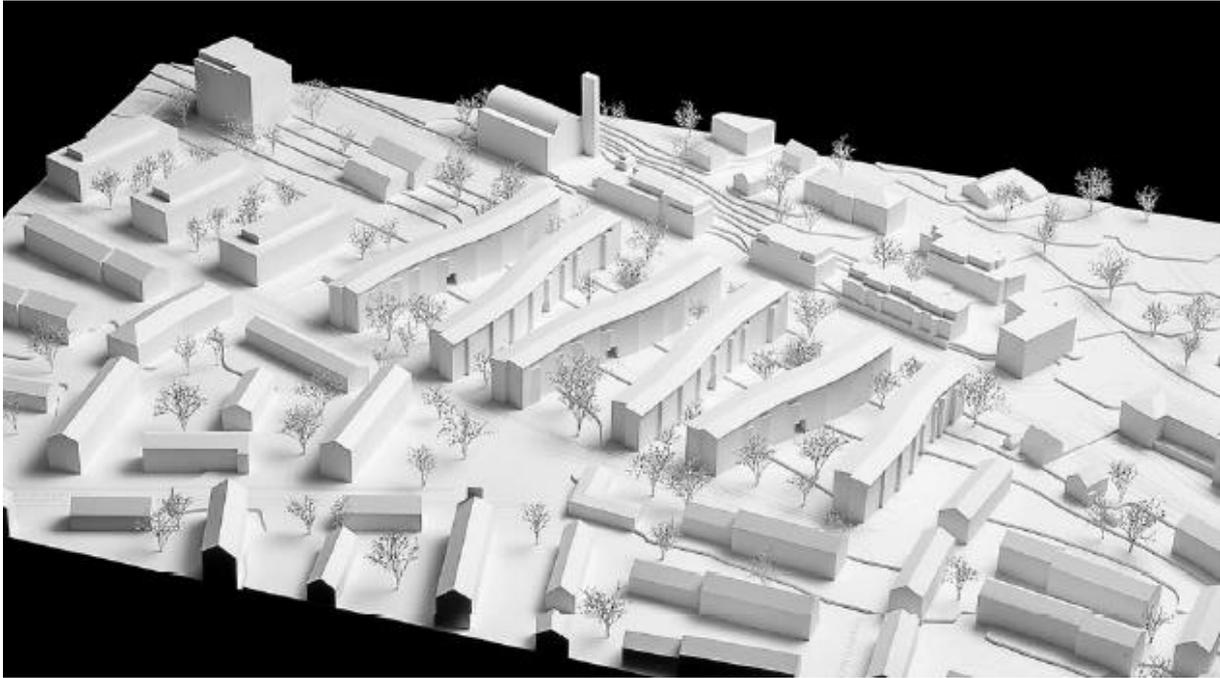


Abbildung 16: Situationsmodell 1:500 der 1. und 2. Etappe im Kontrast zu den niedrigeren Zeilenbauten aus den 1950er Jahren (Kägi Vetter und Tschirren, 2014:23)

## 5.2 Prozesse der baulichen Transformation einer Genossenschaft in Schwamendingen am Beispiel der BGZ Ersatzneubauten *Im Schuppis*

Als erstes ist klarzustellen, dass es sich bei den beschriebenen Prozessen um diejenigen einer professionell organisierten Mitgliedergenossenschaft handelt. Neben dem fünf- bis neunköpfigen Vorstand, welcher von der Generalversammlung gewählt wird, verfügt die BGZ über eine grosse Geschäftsstelle. Diese wird in die Fachbereiche Finanzen, Bewirtschaftung, Bau und Zusammenleben eingeteilt. Nicht nur die Verwaltung der Liegenschaften, sondern auch der Unterhalt wird von Mitarbeitenden der BGZ übernommen. Oberstes Organ ist aber die Generalversammlung, wobei jedes Mitglied eine Stimme hat. Die Generalversammlung wählt den Vorstand, welcher unter anderem über anfallende Baufragen entscheidet. Ausnahmen, wo der Vorstand nicht allein entscheiden kann, bilden jedoch:

- 1) *"Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.*
- 2) *Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten" (BGZ, 2009a:11).*

Besonders der zweite Punkt ist im vorliegenden Zusammenhang von Wichtigkeit, die Generalversammlung musste also auch über die Ersatzneubauten im Schwamendinger-Dreieck entscheiden.

Die ersten Schritte auf dem Weg zum Ersatzneubau *Im Schuppis* wurden schon viele Jahre vor dem Einzug Ende 2019 vollzogen. Bereits Mitte der Nullerjahre hat der damalige Vorstand erkannt, dass Erneuerungsbedarf im Liegenschaftsportfolio besteht. Als Reaktion auf diese Erkenntnis wurde vom Vorstand und der Geschäftsstelle 2007 zusammen mit einem Beratungsunternehmen ein Bauleitbild für alle Liegenschaften der BGZ entwickelt (Deubelbeiss, 2017:4). Das Bauleitbild ist Teil der strategischen Planung der Genossenschaft und es ging darum, Entscheidungsgrundlagen für die Entwicklung des Liegenschaftsportfolios zu erarbeiten. Dazu gehören die Bausubstanz wie beispielsweise das Alter, die Grösse oder der Zustand der Wohneinheiten aber auch die Sozialstruktur der Bewohner, die aktuellen Ausnützungsziffern der Siedlungen sowie weitere Kriterien. Aus den gesammelten Daten und einer Bedürfnisanalyse ergab sich eine Strategie und für jede Siedlung wurden die nächsten Planungsschritte definiert. Wichtig anzumerken ist, dass sich der Vorstand bereits an dieser Stelle die Aufgabe setzte, die Umsiedlungen möglichst mieterfreundlich zu gestalten (BGZ und arc Consulting, 2007:6). Allgemein wurde im Bauleitbild darauf hingewiesen, dass in vielen Siedlungen zum Teil erhebliche Ausnützungsreserven vorhanden sind, die Wohnungen der BGZ eher zu eng sind, eine schlechte Grundrissbewertung aufweisen und der ökologische Standard für viele Bauten nicht auf dem neusten Stand ist. Das Wohngebiet an sich weist allerdings hohe Qualitäten auf, eine gute Erschliessung und viele Naherholungsgebiete zum Beispiel. Diese Erkenntnisse führten dazu, dass für viele Siedlungen Ersatzneubauten in Betracht gezogen wurden. In diesem Zusammenhang bekannte sich der Vorstand zudem zu Architektur von hoher Qualität, welche bei Ersatzneubauten durch Studienaufträge oder Wettbewerbe erreicht werden sollte (BGZ und arc Consulting, 2007:6-15). Bei den Siedlungen im Schwamendinger-Dreieck wurde konkret auf das Alter und die beträchtlichen Ausnützungsreserven (welche mit der heute gültigen BZO der Stadt Zürich im Vergleich zu damals noch weiter gestiegen sind) hingewiesen. Aufgrund der Grösse des Gebiets wurde die Erstellung eines Entwicklungsplans inklusive Etappierung der Eingriffe vorgeschlagen, auch damit Umzugskonzepte erarbeitet werden konnten. Aus diesen Gründen entschied sich der Vorstand für das Schwamendinger-Dreieck eine Testplanung durchzuführen (BGZ und arc Consulting, 2007:24).

Das Instrument der Testplanung hat in erster Linie das Ziel, ein Nutzungskonzept für ein bestimmtes Gebiet zu finden. Erarbeitet wird dieses Konzept mittels Workshop-Verfahrens mit verschiedenen Arbeitsteams, um das Spektrum der Lösungsmöglichkeiten zu vergrössern. Für das Schwamendinger-Dreieck war die Testplanung eine Vorstufe zur Erstellung eines Masterplans, welcher als strategisches Steuerungsinstrument die Grundlage für zukünftige Architekturwettbewerbe bildet. Für die Testplanung wurden drei Teams aus Städtebau/Architektur, Soziologie und Landschaftsarchitektur eingeladen. Durch die Diskussionen an verschiedenen Workshops sollte aufgezeigt werden, wie aus den Siedlungen mit Gartenstadtcharakter ein modernes Quartier entstehen kann, ohne den sozialpolitischen Auftrag der BGZ zu beeinträchtigen. Die BGZ wollte von Anfang an einen Alleingang

vermeiden, weshalb zur Begleitung der Testplanung ein Gremium eingesetzt wurde, das am Schluss empfahl, welche Bestandteile des erarbeiteten Konzepts die Grundlage für den Masterplan bilden sollten. Teil dieses Gremiums waren neben externen Fachleuten vor allem Vertreter der Stadt Zürich, beispielsweise aus dem Städtebau, der Denkmalpflege, Grün Stadt Zürich oder der Schulraumplanung (BGZ und Planpartner AG, 2013:4,5). Denn der Masterplan sollte auch als Koordinationsinstrument für die Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern genutzt werden können. Doch nicht nur städtische Vertreter wurden bei der Erstellung des Masterplans, der mit Hilfe eines externen Planungsbüros erstellt wurde, miteinbezogen. Schon in einem frühen Stadium wurden zusätzlich die GenossenschafterInnen um ihre Meinung gefragt. Bei einem Echoraum, einem gross angelegten Workshop, wurden diese über den Stand der Planung informiert. Die Anregungen und Wünsche wurden anschliessend bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt. Abbildung 17 zeigt das Vorgehen bei der Planung der Neugestaltung des Schwamendinger-Dreiecks in der Übersicht.

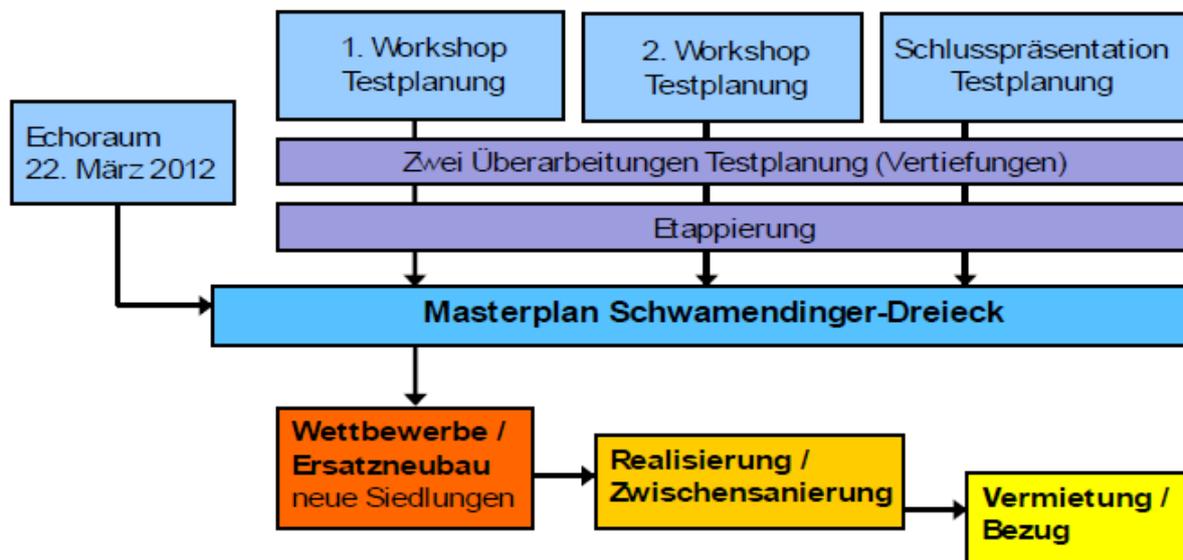


Abbildung 17: Vorgehen Masterplanung und weitere Schritte (BGZ und Planpartner AG, 2013:5)

Die Inhalte des Masterplans gliedern sich in drei Teile: Städtebau, soziale Aspekte und Nachhaltigkeit. Die wichtigsten städtebaulichen Aspekte sind sicher die Ausnützung sowie die Prinzipien der Freiräume. Das Workshopverfahren hatte gezeigt, dass Dichten von rund 125 % realistisch sind. Durchfliessende Freiräume mit hohem Grünanteil sollen zudem beibehalten und nutzbar gemacht werden. Auch die Etappierung ist von grosser Bedeutung, da diese auch auf gewisse soziale Aspekte einen grossen Einfluss hat, beispielsweise auf die Umsiedlungen, welche viel Raum in der Planung der BGZ einnehmen. Mit der Etappierung werden zusätzlich die Baufelder für die Wettbewerbe festgelegt. Auch auf eine gute Durchmischung, vor allem durch die Anpassung des Wohnungsmix im Vergleich zu den alten Siedlungen, und günstige Mietpreise soll geachtet werden (BGZ und Planpartner AG, 2013).

Dem Prozess der baulichen Transformation folgend, wurde Ende 2013, nach der Fertigstellung des Masterplans im Jahr 2012, der Architekturwettbewerb für die erste Bauetappe initiiert. *"Während der Masterplan in einem grossen Massstab entworfen wird und die Aufgabe hat, komplexe Sachverhalte zu abstrahieren und gültige Regeln für ein ganzes Quartier zu definieren, muss das Wettbewerbsprojekt umgekehrt in einem viel kleineren Massstab für eine konkrete Parzelle eine massgeschneiderte Lösung finden"* (Kägi Vetter und Tschirren, 2014:14). Welches Architektenteam die beste Lösung fand, wurde hier durch ein Preisgericht entschieden, wieder bestehend aus externen und städtischen Fachleuten sowie Vertretern der BGZ. Aufgaben und Ziele wurden von der BGZ vorgegeben und selbstverständlich mussten auch die Rahmenbedingungen eingehalten werden. Während einige Bedingungen, zum Beispiel der Masterplan, rechtlich nicht bindend waren, musste das geltende Recht, also das PBG und die BZO unbedingt berücksichtigt werden. Die BGZ profitierte dabei von der Arealüberbauung, dem Instrument, womit den Bauherren bei grossen Baugebieten mehr Ausnützung zugesprochen werden kann.

Nach dem Entscheid des Preisgerichts für das nun realisierte Projekt und der öffentlichen Auflegung im Jahr 2014 wurde das Projekt Anfang 2015 den GenossenschaftlerInnen präsentiert und der Kreditantrag des Vorstands gelangte gemäss Statuten im Juni 2015 an die Generalversammlung, wo er mit 89 % Zustimmung angenommen wurde (Deubelbeiss, 2017:18). Somit konnte das Baugesuch eingegeben werden und die Baubewilligung wurde im Januar 2017 rechtskräftig. Die erste Etappe wurde anschliessend von Oktober 2017 bis Ende 2019 realisiert.

Mit dem Erteilen der Baubewilligung endete der planungsrechtliche Teil der baulichen Transformation. Der Transformationsprozess wie er in der vorliegenden Arbeit gemeint ist, beinhaltet jedoch weitere Schritte. Dazu gehört die Umsiedlung der BewohnerInnen der abgebrochenen Wohnsiedlung und eine allfällige spätere Rücksiedlung in die Ersatzneubauten beziehungsweise der Zuzug anderer Personen in die neuen Liegenschaften. In ihren Statuten hält die BGZ fest, dass der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft nur gekündigt werden darf, wenn dies im Zusammenhang mit einem Ausschluss aus der Genossenschaft geschieht (BGZ, 2009a:5). Dies bedeutet also, dass infolge eines Ersatzneubaus der Mietvertrag nicht gekündigt werden darf. Weiter steht in Artikel 5, Absatz 3: *"Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben frühzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit angemessene Umsiedlungsobjekte an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen MieterInnen zu berücksichtigen, sofern diese die Vermietungsrichtlinien erfüllen"* (BGZ, 2009a:6). In der Praxis wird dieser Absatz mit den allgemeinen Vermietungsgrundsätzen im Vermietungsreglement ergänzt. Darin heisst es, dass interne Wechsel infolge anstehender Bauvorhaben prioritär behandelt werden (BGZ, 2009b:1). Das kann dazu führen, dass unter

Umständen, wenn keine anderen Wohnungen frei sind, nicht alle GenossenschaftlerInnen eine Anschlusslösung finden. Eben um dies zu verhindern, erarbeitete die BGZ die beschriebenen strategischen Planungsinstrumente, das Bauleitbild und den Masterplan. Mit der langfristigen Planung auf etwa 20 bis 30 Jahre hinaus sollen vor allem auch mieterfreundliche Umsiedlungslösungen angestrebt werden. Weiter wird auf ältere Menschen und Familien besonders Rücksicht genommen und allen Mitgliedern wird bei der Umsiedlung zentrale Unterstützung durch die Geschäftsstelle geboten. Ausserdem dienen diese Instrumente auch zur Kommunikation mit den GenossenschaftlerInnen. Durch die langfristige Planung erfahren die betroffenen MieterInnen schon Jahre im Voraus, wann eine Veränderung Ihrer Wohnsituation geplant ist. In der Überbrückungszeit zwischen dem Auszug der regulären GenossenschaftlerInnen und dem Abbruch der Liegenschaft werden die Wohnungen befristet vermietet, damit die finanziellen Einbussen so klein wie möglich gehalten werden können. Die Personen mit befristetem Mietverhältnis werden nicht Mitglieder in der Genossenschaft.

Was an diesem Punkt bei fortschreitender Transformation (beziehungsweise bei der Kumulation solcher Ersatzbauprojekte) folgt, gesehen auf das ganze Quartier, ist die in der Theorie beschriebene Aufwertung. Einerseits kann die bauliche Aufwertung mit der Umstrukturierung der Nachkriegssiedlungen nicht verneint werden. Andererseits kommt es bei der sozialen Aufwertung auf die neu einziehenden Mieter an. Bei der BGZ kann gemäss Statuten grundsätzlich jeder und jede MieterIn beziehungsweise GenossenschaftlerIn werden. Im Vermietungsreglement und auch im Portrait der BGZ steht, dass Wohnraum explizit für breite Bevölkerungskreise angeboten wird. Das Vermietungsreglement präzisiert dabei, dass bei externen Vermietungen zusätzlich das Verhältnis von Einkommen und Mietzins, der Bezug zum Quartier sowie Ausländerausweise C und B berücksichtigt werden (BGZ, 2009a:6, 2009b:1, 2020a). Da die neu erstellten Wohnungen teurer sind, kann es also durchaus zu sozialer Aufwertung kommen. Sicher ist aber bei verdichteter Bauweise, wie dies beim Projekt *Im Schuppis* gemacht wurde, dass eine Veränderung der Bewohnerschaft auftritt im Quartier. Nur schon, weil einfach zusätzliche Personen in die Siedlungen ziehen werden, da mehr Wohnraum verfügbar ist. Ob nun aber auch Verdrängung, wie oben definiert, wahrgenommen wird, soll, unter anderem, in den folgenden Kapiteln untersucht werden.

## 6 Wohnbaugenossenschaften in Schwamendingen: Planung und Umsetzung von Ersatzneubauten

Die folgenden drei Kapitel beschreiben und diskutieren die Resultate der geführten Interviews. Der Ablauf folgt dem eben beschriebenen Prozess der Transformation wobei sich die Resultate nicht immer auf den Ersatzneubau der BGZ beziehen, gewisse Sachverhalte aber situativ an diesem Projekt veranschaulicht werden. Bevor ich näher auf die langfristige Planung der WBG eingehe, möchte ich einleitend darlegen, welche Bedeutung die Genossenschaften für Zürich, und Zürichs Wohnungsmarkt im speziellen, zu haben scheinen. Denn nicht nur GenossenschaftsvertreterInnen, welche naturgemäss eine Wichtigkeit im Bestehen der WBG sehen, sondern auch Personen, die beruflich oder privat im Umfeld der Genossenschaften unterwegs sind, erwähnten dies in den Gesprächen. *"Ich finde die Genossenschaften haben eigentlich eine ziemlich wichtige Rolle im ganzen Geschehen. Im ganzen Wohnungsmarkt"* (P4:32), sagt eine Genossenschafterin der BGZ, und ein Mitarbeiter der Stadt Zürich meint dazu: *"also für beides, sowohl für die Gesamtstadt als auch für Schwamendingen haben sie [die Genossenschaften] eine riesige Bedeutung"* (P13:12). Besonders die Wohnversorgung ist für einige hervorzuheben:

*"Ich glaube der freie Markt, wenn es Genossenschaften nicht geben würde, hätte es in Zürich nicht geschafft wirklich eine ausreichende Wohnungsverorgung hinzubringen"* (Raumplaner P15:20).

*"Die Genossenschaften bleiben dort, wo sie sind. Und ich habe das Gefühl, das hat eine sehr ausgleichende und, so gut es geht, entspannende Wirkung auf den Ballungsraum Zürich. Eine entspannende, es nimmt wie den Druck aus dem Kessel"* (Genossenschaftsexperte P14:20).

*"Ja ich meine sie [die Genossenschaften] haben natürlich vor allem in Zürich wie ein soziales korrektiv oder gesellschaftlich, also sie haben eine wahnsinnige gesellschaftliche Bedeutung weil sie einfach auf dem angespannten Wohnungsmarkt, speziell in Zürich, preisgünstigen Wohnraum anbieten"* (Mitarbeiter Stadt Zürich P13:14).

*"Ich denke, dass das ein sehr wichtiges Konstrukt ist für Zürich und in der momentanen Situation natürlich noch viel mehr. also bei der Wohnungsknappheit und ähm ... ich finde auch aus sozialer perspektive ist es ganz wichtig, dass es die Genossenschaften gibt"* (Mitarbeiterin Stadt Zürich P7:30).

Diese Aussagen sollen zeigen, dass die interviewten Personen Genossenschaften gegenüber grundsätzlich positiv gestimmt sind. Es wird, besonders von den interviewten BewohnerInnen,

durchaus auf einzelne Aspekte bezogene Kritik an den WBG hervorgebracht. Die Grundaufgabe, nämlich die Bereitstellung von Wohnraum nach Kostenmiete, wird jedoch von allen wohlwollend beurteilt und grundlegende Kritik an den Genossenschaften fehlt in den ausgewerteten Transkripten. Bei den städtischen Mitarbeitenden könnte diese positive Grundeinstellung der wiederholten Zustimmung der Stadtzürcher Bevölkerung zu den Genossenschaften geschuldet sein (beispielsweise die Abstimmung zum Drittelsziel). Denn immerhin muss die Stadtverwaltung dafür sorgen, dass der Volkswille umgesetzt wird. Diese Tatsache muss im Hinblick auf die weiteren Resultate erwähnt sein, um sie besser einordnen zu können. Denn grundsätzlich ist es nicht so, dass im Umfeld der Stadt Zürich sämtliche Akteure bedingungslos hinter den Genossenschaften stehen. So kann man, allen voran in der NZZ, regelmässig kritische Artikel lesen, in welchen bürgerliche Politiker zu Wort kommen und linke Seilschaften, wie sie gerne genannt werden, hinterfragt werden. Abgezielt wird dabei vor allem auf die staatlichen Unterstützungsleistungen, welche im Verhältnis zur sozialpolitischen Wirkung übertrieben seien. Zudem wird auch immer wieder beanstandet, dass der gemeinnützige Wohnungsbau als politisches Machtinstrument missbraucht wird (Scherrer, 2018a, 2018b). Es sind denn auch solche Stimmen, die durch eine ausgeglicheneren Personenauswahl für die Interviews zusätzlich hätten abgeholt werden können.

## 6.1 Langfristige Planung

Zu Beginn des Kapitels 5.2 wurde auf die Grösse der BGZ und ihre professionellen Strukturen hingewiesen. Sie verfügt damit über die Voraussetzungen und das Know-how für die Erneuerung einzelner Siedlungen oder ganzer Gebiete. Dies bestätigt ein Vertreter einer anderen grossen Genossenschaft, indem er die Professionalität einer Genossenschaft dieser Grösse unterstreicht: *"wir haben alle wichtigen Funktionen in-house. Wir haben eine Geschäftsstelle heute auf sehr professioneller Basis"* (P9:12). Dadurch seien sie nicht auf externe Leistungen angewiesen und könnten intern viele Themen abschliessend diskutieren und dann entscheiden. Das ist ein entscheidender Unterschied zu kleineren Genossenschaften. Diese verfügen oft nicht über die nötigen Strukturen oder Erfahrungen für diese Herausforderungen. Das zeigt das Beispiel eines Vertreters einer mittleren Genossenschaft. Dort wurde vom Vorstand und der Geschäftsstelle beim ersten Ersatzneubau so an den GenossenschaftlerInnen vorbeigeplant, dass eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen wurde. Das Problem war eine zu knappe Zeitplanung, und es wurden zu viele Wohnungen auf einmal ersetzt: *"(...) aus dem hat man gelernt, dass man wirklich einen Zeitplan machen muss. Und tendenziell eher möglichst kleine Siedlungen. Also, dass man sich nicht zu viel auf einmal vornimmt"* (P6:26). Viele kleinere und mittlere Genossenschaften haben ähnliche Probleme. Dies bestätigt auch ein Vertreter des WBG Zürich. Zusätzlich sieht er die Problematik beim bei vielen Genossenschaften bestehenden Milizsystem und der Schwierigkeit neue Leute zu rekrutieren (P14:51). Diese

Genossenschaften hätten mittelfristig einige Herausforderungen zu meistern, da in nächster Zeit bei WBG in Schwamendingen einige Sanierungen oder Ersatzneubauten anstehen. Abhilfe könne dann auch der Verband selbst schaffen, indem er beispielsweise Verwaltungs- oder Bewirtschaftungsdienstleistungen oder strategische Unterstützung bezüglich Etappierungen zum Selbstkostenpreis anbietet (P14:49). Zusammen mit dem WBG Zürich hat auch die Stadt Zürich dazu beigetragen, dass viele Genossenschaften fit für eine Erneuerung gemacht wurden. Als Teil des Legislatorschwerpunkts *Wohnen für alle* gab es verschiedene Teilprojekte der Stadt, wobei eines *"das Begleiten der Erneuerungsprozesse der Genossenschaften"* war, wo das strategische Denken in viele WBG implementiert wurde, wie ein städtischer Mitarbeiter sagt (P8:35). Er geht in seiner Aussage sogar so weit: *"Man kann sagen die Stadt ist ein bisschen mitschuldig für den Erneuerungsprozess"* (P8:35).

Weiter gibt es kleine Genossenschaften, die Ersatzneubauten gar nicht wirklich in Erwägung ziehen. Gemäss Schmid (2005:107) werden die Wohnungen häufig sogar nur minimal saniert weil die WBG den GenossenschafterInnen keine Umzugsangebote machen kann. Das zweite Problem sind die (wenigen) Mitglieder, welche ein solches Projekt vermutlich ablehnen würden, weil die Strukturveränderungen zu höheren Mieten führen, ähnlich wie das beim erwähnten Fall der mittelgrossen Genossenschaft fast eingetroffen ist. Ein Genossenschaftsmitglied einer alternativen WBG, wo Hausvereine einzelne Siedlungen zu einem grossen Teil selbst verwalten, bestätigt diese Aussage mit seiner Antwort auf die Frage, ob eine Gesamterneuerung bei ihnen denn praktisch nie in Frage komme:

*"Eigentlich nicht, nein. Das hat ein bisschen mit der Struktur zu tun, dass eigentlich der Hausverein auch für die Liegenschaft zuständig ist. Und diese Situation, dass von oben entschieden wird, dass das Haus abgerissen wird und es neu gebaut wird ... man hat zwar vielleicht ein paar neue Wohnungen, aber nicht einmal unbedingt. Sie sind grösser aber die Mieten sind dann zwar immer noch günstiger als die Marktmieten, aber sie sind eben deutlich höher als das was vorher gezahlt wurde. Diese Situation hat es bis jetzt in der [Genossenschaft] noch nicht gegeben. Und ich glaube auch, wenn das passieren würde, dann ginge ein rechter Aufschrei durch die Mitglieder"* (P3:42).

Es fällt auf, dass das Thema Zielkonflikt zwischen Bewohnerschaft und Vorstand bei Ersatzneubauten von verschiedener Seite erwähnt wird. Der Geschäftsführer der mittleren Genossenschaft beschreibt es so, dass die bestehende Mieterschaft zu 99 % sowieso nichts an ihrer aktuellen Wohnsituation ändern möchte und somit andere Ziele verfolgt als der Vorstand, der in die Zukunft schauen muss (P6:20). Ein städtischer Mitarbeiter nennt es Zielkonflikt zwischen den kurzfristigen Interessen der Mieterschaft und der Verpflichtung des Vorstands zum mittel- bis langfristigen Bestehen der

Genossenschaft (P8:15). Ein Beispiel dafür gibt es auch in der BGZ, wie der gleiche Verwaltungsangestellte erzählte. Dabei ging es um eine Reiheneinfamilienhaus-Siedlung in Seebach die ersetzt werden sollten. Obwohl eine Sanierung zu teuer gewesen wäre, formierte sich unter den GenossenschaftlerInnen Widerstand gegen den Abbruch, weil die Familien in ihren Häusern bleiben wollten. Nach vielen Diskussionen wurde der Kredit an der Generalversammlung nur knapp freigegeben (BGZ, 2017:18; P8:37). In dieser Hinsicht bekannt in der Stadt Zürich sind auch die Ersatzneubauten der Baugenossenschaft Frohheim am Brüderhofweg nahe des Milchbucks. Die Generalversammlung stimmte knapp zu, obwohl die Mehrheit der Mietenden in der betroffenen Siedlung keine Veränderung wollte. Gemäss Tagesanzeiger führte der Disput dazu, dass die GenossenschaftlerInnen genötigt wurden, zwischen Rausschmiss oder freiwilligem Austritt zu entscheiden (Merkt, 2015). Solche Situation nahe an der Eskalation sind aber die Ausnahme. Dass es aber zu Reibungen zwischen der Basis und dem Vorstand einer Genossenschaft kommt, geschieht in Zürich jedoch vermehrt. Ein Genossenschaftsexperte sagt, er *"(...) beobachte das in Zürich jetzt doch in den letzten Jahren vermehrt, dass es dann eben auch zu Spannungen kommt zwischen der Basis und der Verwaltung von Genossenschaften. Wo sich dann die Geschäftsstelle, die Verwaltung oder der Vorstand so ein bisschen entkoppelt eigentlich ... nicht mehr an den Leuten dran ist"* (P3:22). In der Baugenossenschaft Sunnige Hof in Schwamendingen, der Familienheim-Genossenschaft Zürich am Friesenberg oder auch bei der grössten Genossenschaft der Schweiz, die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), konnten solche Szenarien in den letzten Jahren beobachtet werden. Grund ist dafür ist sicher die angesprochene Professionalisierung grosser Genossenschaften. Je grösser eine WBG, desto mehr wird sie wie eine normale Immobiliengesellschaft geführt, und desto schwieriger wird der Miteinbezug aller GenossenschaftlerInnen bei der strategischen Planung (Zander, 2020). Als Grund führt der Geschäftsführer einer grossen Genossenschaft folgendes auf: *"Weil wenn man beginnt die Mitglieder zu befragen, was sie gerne hätten und diese Wunschkonzerte erfüllt, dann können wir sicher sein, dass die heute vielleicht gelten aber in fünf oder zehn Jahren passen sie nicht mehr. Und da sind wir nicht überheblich aber mindestens so kompetent, dass wir am Schluss entscheiden, was ähm soll es geben"* (P9:20). Überhaupt fiel auf, dass die Partizipation bei den befragten mittleren und grossen Genossenschaften weniger stark ausgeprägt ist als angenommen, was sich mit den Befunden von Van Wezemaal (2005:193) deckt. Er sagt, dass besonders die grossen WBG probieren die Partizipation und somit auch die Widerstände der GenossenschaftlerInnen zu minimieren. Bei der mittelgrossen WBG beispielsweise wurde die Partizipation der Bewohnerschaft im Zusammenhang mit der langfristigen Planung und wie die Ersatzneubauten zusammengesetzt sein sollen nicht erwähnt, sondern auf die Rolle des Vorstands und der Geschäftsführung verwiesen (P6:4,6). Bei der BGZ gab es zwar den erwähnten *Echoraum* im Zuge der Entwicklung des Masterplans und der Vertreter hat auch im Interview gesagt, dass sie auf die Bewohnerschaft hören würden, *"nicht,*

*dass man an den GenossenschaftlerInnen vorbei plant"* (P1:10). Jedoch gab es Stimmen unter den befragten GenossenschaftlerInnen, die eine aktive Mitbestimmung verneinen und von einer reinen Informationsveranstaltung sprachen (P10:118; P11:83; P12:202). Auch der involvierte Raumplaner hält mit Bezug auf den *Echoraum* fest: *"(...) dort sind Fragen gestellt worden, das ist klar, die sind beantwortet worden. Aber eine wirkliche, sagen wir, dass man Leute eingeladen hätte in eine Arbeitsgruppe oder irgend so etwas gab es glaube ich nicht"* (P15:52). Gleichzeitig nannte er aber das Beispiel der ABZ, wo für ein Gebiet in Wollishofen ebenfalls ein Masterplan erstellt wurde. Dort gab es partizipative Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Masterplan, dem ersten Wettbewerbsprojekt und sogar für den Aussenraum (P15:52). An diesem Beispiel zeigt sich, wie schwierig es ist, alle Genossenschaften als homogene Gruppe zu erfassen. Selbst bei der Gruppe der grossen Mitgliedergenossenschaften scheint es starke Unterschiede zu geben. Zusammenfassend zu dieser Thematik finde ich die Aussage des Vertreters des WBG Zürich sehr treffend: *"(...) die Erneuerung passiert, ja. Aber sie passiert, das ist ja logisch, sie passiert dort wo die Strukturen das auch zulassen"* (P14:29). Und mit Strukturen sind nicht nur Professionalität oder der Zustand des Wohnungsbestandes gemeint, sondern eben auch die Grösse und die Partizipationskraft der Bewohnerschaft, beziehungsweise wie stark diese zugelassen wird. Der in gewissen Teilen unterbundene Einbezug der Bewohnerschaft in grossen WBG führt wohl tendenziell zu mehr Erneuerung. Diese Aussage passt somit auch zu Schmidts (2005:88) Befund, dass vor allem die grossen Genossenschaften Aufwertungsmassnahmen vorsehen.

Zu den Gründen, warum Ersatzneubauten geplant und realisiert werden, gaben die interviewten Genossenschaftsvertreter verschiedene Aspekte an. Seit dem Bau der Liegenschaften in der Nachkriegszeit wurde zwar immer wieder renoviert, es gab neue Küchen und Bäder, vielerorts wurde ein Balkon angebaut. Genossenschaftshäuser seien sogar oftmals besser unterhalten als der Durchschnitt, wohl aufgrund des Erneuerungsfonds, welchen die WBG unterhalten (P8:61). In den letzten Jahren habe aber ein Umdenken stattgefunden, die Wohnungen seien nicht mehr zeitgemäss, vor allem was die Grundrisse und die Isolation betrifft. Auch wenn sie grundsätzlich gut unterhalten sind, sei die Bausubstanz nicht sehr gut, geschuldet der eher günstigen Bauweise (BGZ und Planpartner AG, 2013:3; P5:24; P6:6; P8:35). Man wolle zukunftsgerichtete und marktgerechte Lösungen, welche mit Sanierungen nicht mehr möglich seien (P1:84). Grundrissveränderungen an den bestehenden Häusern vorzunehmen wäre zu teuer, weshalb man sich für Ersatzbauten entschieden habe (P6:6). Die verdichtete Bauweise, so scheint es, ist eine logische Konsequenz aus den geänderten Rahmenbedingungen. Es sei *"ja nicht so, dass die Genossenschaften die bauliche Verdichtung beschlossen haben"* (P14:69). Auch ein städtischer Mitarbeiter bestätigt, dass der Anreiz verdichtet zu bauen natürlich gross sei, wenn man gemäss Bauordnung statt 100 neu 250 Wohnungen realisieren

kann (P13:42). Zwei weitere Gründe spricht der Geschäftsführer einer grösseren Genossenschaft wie folgt an:

*"Ich finde diese Transformation richtig, auf zwei Seiten. Das eine ist, man kann nicht nur Umweltgesetze und andere ökologische Forderungen stellen, sondern man muss sich dann auch damit beschäftigen, was leisten wir für einen Beitrag. Und das zweite ist der andere Fokus. Der Stimmbürger der Stadt Zürich fand, dass wir mehr gemeinnützige Wohnungen wollen oder. Und wir [die Genossenschaften] haben die grossen Grundstücke. Unsere Liegenschaften sind in einem Zyklus, wo man sie wirklich abbrechen darf, ohne schlechtes Gewissen. Und wir bieten mehr Wohnraum. Also, es ist fast ein bisschen gegeben" (P9:54).*

Damit spricht er einerseits die bereits in der Theorie erwähnte strukturelle Aufwertung an, die darauf hinweist, dass sich die Erneuerung der gut 70 Jahre alten Wohnhäuser durch Abwarten eben nur verteuert (Bundesministeriums für Verkehr Bau und Stadtentwicklung, 2012:45). Er sagt dazu auch: *"Ökonomisch macht es Sinn, wenn man darüber nachdenkt, so eine Siedlung nach dem zweiten [Sanierungs-]Zyklus nicht mehr zu sanieren, sondern einen Ersatzneubau zu machen. Ökologisch macht es ohnehin Sinn. Weil die alten Geschichten nachzudämmen ist fast unmöglich"* (P9:2). Andererseits weist er auf zwei Abstimmungen hin, welche die Stadtzürcher angenommen haben, nämlich zum Drittelsziel und zur 2000-Watt-Gesellschaft. Besonders zur erstgenannten Abstimmung erkennt man in den Interviews durchwegs das Bekenntnis zur Umsetzung, sowohl von den Genossenschaftsvertretern wie auch den genossenschaftsnahen Akteuren.

Auf die Langfristigkeit der Projekte mit Bezug auf die Umsiedlung der bestehenden Mieterschaft wird im entsprechenden Kapitel noch genauer eingegangen. Dieses Unterkapitel schliessen möchte ich aber mit der Erkenntnis, dass die BGZ in Sachen langfristige Planung keine Ausnahme unter den Genossenschaften zu sein scheint. Beide weiteren Geschäftsführer, welche befragt wurden, bestätigten, dass die Planungen zu ihren Ersatzneubauprojekten schon Jahre vor Beginn der Bauarbeiten geplant wurden (P6:26). Bei der einen WBG beginne man sich auf strategischer Ebene mindestens 10 Jahre vor den Bauarbeiten Gedanken zu machen und die MieterInnen werden spätestens fünf Jahre bevor sie aus der Wohnung müssen informiert (P9:14-16). Oft werde sogar extra der längere und teurere Weg mit kleineren Etappierungen gegangen, wie der Vertreter des WBG Zürich aus vielen Gesprächen mit PräsidentInnen von Genossenschaften weiss. Besonders wenn man die Vorlaufzeit mit privaten Bauherren vergleichen würde (P14:65). Auch seien die Entscheidungsprozesse in privaten Immobilienunternehmen anders und schneller (P15:28). Diese Aussagen werden auch durch den Raumplaner, welcher hauptsächlich mit Genossenschaften arbeitet, unterstützt (P15:68). An dieser Stelle soll noch angefügt werden, dass selbstverständlich nicht für jede Siedlungserneuerung ein Prozess wie bei der BGZ mit Testplanung und Masterplan durchgeführt wird. Das gilt nur für sehr

gross angelegte Gebietserneuerungen wie zum Beispiel der Dreispitz der ASIG oder der Mattenhof der Genossenschaft Sunnige Hof.

## 6.2 Ersatzneubauten

Dieses Kapitel widmet sich explizit den durch die Genossenschaften erstellten Ersatzneubauten und legt dar, was die einzelnen Exponenten dazu gesagt haben. Es wird auf einzelne Themen fokussiert, welche zur Beantwortung der Forschungsfragen am relevantesten sind. Ein wichtiges Thema, nämlich die Umsiedlung der bestehenden Mieterschaft, wird im entsprechenden Kapitel behandelt.

Die erste Thematik, welche fast durchwegs angesprochen wurde, ist die Qualität und der Ausbaustandard der Neubauten. Die Vertreter der grossen Genossenschaften sind sich einig, dass sie sich dabei der Nachfrage anpassen müssen, sie möchten keinesfalls am Markt vorbeiplanen. Die Bauten sollen auch betreffend Ausbaustandard nachhaltig sein, sodass sie für den nächsten Lebenszyklus, also etwa 70 Jahre, funktionieren (P9:18). Jemand merkt dazu an: *"(...) möglichst langlebig. Es soll kein Luxus sein"* (P5:68). Weiter müssten die Grundrisse zeitgemäss sein, darauf legt auch der dritte befragte Geschäftsführer wert (P1:54; P6:20). Der Wohnungsmix soll zudem innovativ sein, zum Beispiel mit sogenannten Clusterwohnungen oder separaten Gästezimmern. Das werde durchaus schon von traditionelleren WBG realisiert und man merke dabei den Einfluss, welcher die neuen, unkonventionellen Genossenschaften, wie die Genossenschaft *Kalkbreite* oder *Mehr als Wohnen*, auf die Alteingesessenen haben (P5:54). Einig sind sich die befragten ExpertInnen darin, dass die Genossenschaften qualitativ auf einem guten Weg sind. Der Vertreter des WBG Zürich sieht allgemein eine *"(...) hohe Qualität und auch Lebensqualität"* (P14:23). Auch andere ExpertInnen bestätigen, dass die Qualität in den Vordergrund gestellt werde, besonders die Aussenräume und Grünräume wurden in diesem Zusammenhang angesprochen. Das wichtigste sei aber, so die Quartiersvertreterin, dass die Mietzinsen trotz aller Qualität auf einem niedrigen Niveau bleiben (P2:46). Dass dies grundsätzlich zutrifft, legt zumindest die vorliegende Befragung nahe. Alle GenossenschaftsvertreterInnen bestätigen eine zwar qualitativ gute, aber bewusst günstige Bauweise. Auch externe ExpertInnen stimmen zu:

*"(...) Wohnbaugenossenschaften bauen relativ günstig. Also es gibt solche die bauen etwas teurer und es gibt solche die bauen sehr günstig" (Vertreter des WBG Zürich, P14:79).*

*"Eben wenn man die Preise anschaut der Neubauten, dann sind die immer noch verhältnismässig günstig. Dass sie teurer werden, dass man in der Stadt Zürich in näherer Zukunft keine 3-Zimmer-Wohnung für 700 Franken mehr bekommt, das ist einfach auch ein Fakt oder" (Mitarbeiterin der Stadt Zürich, P7:72).*

Auch die GenossenschafterInnen bestätigen, wenn auch nur für die BGZ, die günstige Bauweise. Jede und jeder der interviewten GenossenschafterInnen nennt ausdrücklich das gute Preis-Leistungs-Verhältnis der neuen BGZ-Siedlung. Es habe zwar *"schon sehr viel, wo man merkt, dass schnell gearbeitet wurde und mit billigem Material"* (P4:56). Es sind sich allerdings alle einig, dass das gut so ist und für eine Genossenschaftswohnung angemessen. Ein Genossenschaftspaar nennt denn auch gleich ein Beispiel, was aus ihrer Sicht für eine Genossenschaft nicht mehr angemessen ist. Es ist dies die Ersatzbausiedlung Mattenhof der Genossenschaft Sunnige Hof. *"Die haben einen Coiffeur, den sie nutzen können, der ein bisschen günstiger ist. Sie können den Anzug machen, das ist ein bisschen vergünstigt. Oder der Fitnessraum, wo jeder rein kann. Und weiss ich was noch"* (P11:192). Dass die Genossenschaft Sunnige Hof möglicherweise tatsächlich etwas andere Standards anwendet als solche, auf die ich bei Genossenschaften aufgrund meiner Auswertung der geführten Interviews schliessen würde, zeigt auch das Beispiel der subventionierten Wohnungen in der Sunnige Hof. Denn gemäss Staub (2017) erfüllt die Sunnige Hof weder bezüglich Kosten, Quadratmeterzahlen noch Ausbaustandard die gesetzlichen Vorgaben. Auch sind die Mietzinsen bei Erstvermietung, pro Quadratmeter, tatsächlich etwas höher (ca. 5 %) als bei der BGZ und zudem sind die Wohnungen etwas grösser (Staub, 2017; BGZ, 2019).

Grundsätzlich lassen die gewonnenen Daten sicherlich auf grösstenteils qualitativ gute aber dennoch sehr preisbewusst umgesetzte Ersatzneubauten von Genossenschaften in Schwamendingen schliessen. Insofern gehe ich davon aus, dass das Beispiel der Sunnige Hof nur ein Ausreisser darstellt. Um dies zu überprüfen, müsste eine systematische Auswertung einer grösseren Anzahl an genossenschaftlichen Neubauten in Schwamendingen erfolgen.

Ein zweites Thema, welches besonders unter den Experten angesprochen wurde, ist die Frage nach der Verdichtung bei Ersatzneubauten. Wie beschrieben, kann mit der heutigen BZO die Ausnützung im Vergleich zu den bestehenden Zeilenbauten mehr als verdoppelt werden. Wie man anhand der vielen Neubauten in Schwamendingen erkennt, wird von dieser Möglichkeit auch Gebrauch gemacht, so beispielsweise durch die genannten Siedlungen *Im Schuppis* und *Mattenhof*. Gemäss den befragten Experten werden durch die WBG jedoch nicht die maximalen Dichten realisiert. Viele würden der Wohn- und Aussenraumqualität zugute auf die volle Ausnützung verzichten, auch weil sie bezüglich Qualität viel stärker als private Bauherren ihren Mietern verpflichtet sind. Hochhäuser zum Beispiel wären wohl nicht genossenschaftstauglich (P15:76). Zudem seien die Genossenschaften nicht gewinnorientiert und können sich dies deshalb leisten (P5:60; P13:120; P15:90-94). Ein städtischer Mitarbeiter sagt sogar, man müsse die Genossenschaften *"vielleicht eher noch ein bisschen pushen auch wirklich ans Limit zu gehen bei der Dichte"* (P13:124). Man kann sich nun fragen, ob es gut ist, wenn die WBG auf (Aussenraum-)Qualität statt maximaler Dichten setzen oder ob es gewissermassen in ihrer Pflicht steht, so viel gemeinnützigen Wohnraum zu bauen wie möglich. Denn immerhin hat sich

die Zürcher Bevölkerung für mehr gemeinnützigen Wohnraum ausgesprochen. Schlussendlich ist es wohl für jede Genossenschaft ein Abwägen ob man die eigenen GenossenschafterInnen an die erste Stelle setzt, oder ob man der Bevölkerung beziehungsweise der Stadt Zürich verpflichtet ist das Maximum herauszuholen. Selbstverständlich kann die offizielle Stadt Zürich probieren Einfluss auf die Genossenschaften zu nehmen. Entscheiden müssen aber die EigentümerInnen der Genossenschaft, also die GenossenschafterInnen beziehungsweise der gewählte Vorstand. Sollten sie im eigenen Interesse für mehr Wohnqualität und gegen die maximale Dichte entscheiden, darf ihnen dies aus meiner Sicht, solange der Dichteverzicht im Rahmen bleibt, nicht vorgeworfen werden. Auch wenn sie sich gemäss dem befragten Raumplaner nicht aus der Verantwortung ziehen sollten (P15:92).

Abschliessend soll noch eine Thematik besprochen werden, welche erst bei der Auswertung der Daten als bedeutendes Thema identifiziert wurde. In den Gesprächen wurde den Zürcher Genossenschaften auffallend oft eine Vorreiterrolle in Sachen Architektur und neuen Wohnformen attestiert. Genossenschaften würden die besten und innovativsten Wohnprojekte liefern. Besonders sogenannte Leuchtturmprojekte würden herausstechen, beispielsweise die Genossenschaft *Kalkbreite* mit ihrer Stammsiedlung Kalkbreite aber auch der entstehenden Siedlung Zollhaus. Zudem wird auch das Hunziker-Areal der Genossenschaft *Mehr als Wohnen* genannt. Das Hunziker-Areal sei *"ein Labor auf allen Ebenen. Auf baulicher Ebene, auf Siedlungsentwicklung im öffentlichen Raum, aber auch im sozialen Bereich und in der Partizipation und Naturschutz, Biodiversität"* (P5:54). Wie schon im Zusammenhang mit innovativen Wohnformen erwähnt, gehe dies an den traditionellen Genossenschaften nicht ohne Einfluss vorbei. Die hohe Wohn- und Architekturqualität hätte sich schon so in der Genossenschaftskultur etabliert, dass ganz Europa nach Zürich schaut (P13:16). Auch Kurz (2017:37) spricht die europaweite Bekanntheit des Zürcher Wohnungsbaus an. Als Grund gibt er die zahlreichen Wettbewerbe unter Beteiligung der besten Architekturbüros Zürichs an. In der Tat wird auch von einem städtischen Mitarbeiter das Instrument der Arealüberbauung als Grund dafür gesehen. Denn diese löst automatisch einen Architekturwettbewerb aus, wo der Anspruch und auch die Vorgabe explizit eine *besonders gute* Qualität sei (P13:18). Es sei mittlerweile für Architekten erstrebenswert mit den WBG zu arbeiten, auch wegen dem guten Ruf. Dies fördere die Konkurrenz und somit auch die Qualität. Diese sei im Weiteren auch dem fehlenden Renditedenken der Genossenschaften geschuldet. Ohne dieses enge Korsett liessen sich bessere Resultate erzielen (P14:71). Der Repräsentant der BGZ unterstützt diese Aussagen. Sie würden für die Wettbewerbe zwar gewisse Vorgaben machen, grundsätzlich möchten sie aber *"die Ideen spielen lassen"*, sonst sei *"die Innovation und Kreativität gekappt"* (P1:40).

## 6.3 Zusammenarbeit

Das folgende Kapitel beschreibt, wie die Genossenschaften untereinander, beziehungsweise mit anderen Akteuren, zusammenarbeiten. Die Zusammenarbeit bezieht sich nicht auf einen bestimmten Abschnitt im Transformationsprozess, sondern integriert die gegenseitigen Berührungspunkte im gesamten Prozess. Es geht darum, herauszufinden, ob, und falls ja wie, die Stadt Zürich oder andere involvierte Akteure Einfluss nehmen auf die Genossenschaften. Speziell die Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften und der Stadt Zürich ist interessant, wurde doch im Forschungsstand darauf hingewiesen, dass dadurch die bauliche Weiterentwicklung eines Quartiers sozialverträglicher gestaltet werden kann.

### 6.3.1 Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften und anderen Akteuren

Der hohe Anteil an Genossenschaftswohnungen in Schwamendingen ist für die Stadt Zürich an sich nichts Aussergewöhnliches. In einigen Quartieren der Stadt ist der Anteil im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand sogar noch höher als im Kreis 12, zum Beispiel in Leimbach (43.8 %) oder Friesenberg (56.6 %) (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020e). Speziell an Schwamendingen sind aber die vielen Interaktionen zwischen den Genossenschaften. Hauptgrund dafür ist wohl die IG pro zürich 12, ein Zusammenschluss von 14 gemeinnützigen Wohnbauträgern. Der Verein besteht seit 2004 und wurde ursprünglich unter anderem als Reaktion auf die Lärmverschmutzung durch den Autobahnzubringer und die Südanflüge gegründet. Mittlerweile sind auch andere Themen dazugekommen, die Quartiersentwicklung oder die aktive Förderung des Zusammenlebens beispielsweise. Die beiden Hauptprobleme Schwamendingens blieben jedoch bis heute als gemeinsamer Nenner bestehen, was ein Grund dafür sein könnte, warum die IG pro zürich 12 als einziges Quartiersnetzwerk in Zürich überlebte (P3:50). Weitere Gründe:

*"Dadurch, dass sie hier stark verwurzelt sind und andererseits auch durch den Leidensdruck. Und es hatte auch ökonomische Aspekte, dass die Angst da war, dass Grundstücke und Siedlungen entwertet werden. Und auch dass die Innovationskraft der Genossenschaften gebremst wird. Man konnte ja nicht wissen, wie sich der Immobilienmarkt entwickelt" (Vertreterin der IG pro zürich 12, P5:20).*

*"Ich glaube das war schon eine Stärke, dass diese Genossenschaften, ein grosser Teil der Genossenschaften eine enge Verbundenheit zu Schwamendingen hatten durch ihre Geschichte. Und natürlich auch durch die Leute" (Vertreterin der IG pro zürich 12, P5:18).*

Dieser Zusammenhalt rührt sicher auch daher, dass die BewohnerInnen von Schwamendingen sich oftmals gegen Vorurteile von aussen wehren mussten, nicht zuletzt auch wegen "Victor Giacobbo, Harry Hasler und so" (P5:8). Die Diskrepanz zwischen der Aussen- und Innenwahrnehmung wurde denn

auch von denjenigen Befragten bestätigt, welche einmal von aussen nach Schwamendingen gezogen sind (P2, P3, P10, P11, P12 und P15).

Die IG pro zürich 12 ist immer noch wichtig für die Genossenschaften und Schwamendingen als Quartier, sie wird heute als *"treibende Kraft in Schwamendingen wahrgenommen (...), auch von der Stadt"* (P5:44). Diese Position führte zu mehr Vernetzung innerhalb des Quartiers, der Stadt und auch des Kantons, was sich wiederum für die Genossenschaften als hilfreich erweist. So wurde über den Verein hinaus das Netz 12 lanciert, eine Plattform wo sich die Genossenschaften austauschen mit BehördenvertreterInnen der Stadt oder des Kantons, dem Quartierverein oder der Quartierkoordination, was sehr geschätzt wird (P2:38, P7:42). Die wichtigste Aufgabe der IG pro zürich 12 bleibt aber die Vernetzung zwischen den Genossenschaften. So wurde im Zuge dieser Zusammenarbeit eine Art Bauplanung über alle WBG erstellt, damit man über die Pläne der anderen WBG Bescheid wusste. Weiter führt der Verein auch Vernetzungsveranstaltungen durch für WBG-Mitarbeitende in der Immobilienbewirtschaftung. *"Das waren sehr wertvolle Kontakte, also eben eigentlich die ganze Vernetzung. Besonders als es darum ging, die Umsiedlungen zu machen bei Ersatzneubauten"* (P5:30). Die angesprochenen Umsiedlungen sind ein wesentlicher Teil der Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften, näher eingehen auf die Ansichten dazu werde ich im entsprechenden Kapitel. Zusätzlich zu den genannten Anlässen werden noch eine ganze Reihe weiterer Veranstaltungen genannt, die der Vernetzung dienen:

- Jour Fixe der IG pro zürich 12 mit Schwamendinger PolitikerInnen, ParteipräsidentInnen, GenossenschaftlerInnen, dem Quartierverein und der Zunft (P5:94)
- Sozialstamm Schwamendingen mit Fachinputs und teilnehmenden Fachleuten und Freiwilligen, welche im Quartier sozial tätig sind (P7:20)
- Präsidententreff organisiert durch den WBG Zürich (P14:33)
- Weitere Anlässe des WBG Zürich mit Weiterbildungen etc. (P14:33)

Der Verband WBG Zürich, welcher gemäss seinem Vertreter vor allem drei Ziele verfolgt, arbeitet naturgemäss sowieso eng mit den Genossenschaften zusammen. Das erste Ziel ist das Schaffen von mehr gemeinnützigem Wohnraum, was sie über die Unterstützung der Genossenschaften durch ihr Know-how erreichen möchten. Zweitens die Vernetzung unter den Genossenschaften und das *"Empowerment der ganzen Branche"*, wie er es nennt. Das dritte Ziel ist Öffentlichkeitsarbeit und Lobbying im Sinne der Wohnbaugenossenschaften (P14:33).

Man kann sagen, dass die Vernetzung der Genossenschaften in Schwamendingen ein gewisses Alleinstellungsmerkmal derselben im Quartier ist und im Weiteren sicherlich ein wertvolles Instrument um die gemeinsamen Interessen gegenüber anderen Akteuren aktiv zu vertreten. Auf eine gute Art beschreibt eine städtische Mitarbeiterin die Wichtigkeit der Vernetzung. Die Zusammenarbeit der

Genossenschaften in Schwamendingen sieht sie als ein Mittel, um die Herausforderungen der Transformation zu meistern:

*"(...), dass sie einfach viele Ressourcen mitbringen, eben gerade weil sie [die Schwamendinger] schon so gut vernetzt sind, weil sie so engagiert sind. Auf allen Ebenen. Eben sowohl auf der Ebene der Immobilienbesitzer der Genossenschaften als eben auch [auf der Ebene] der sozialen Organisationen wie auch der ehrenamtlichen Organisationen. Also ich glaube dort ... bringen sie sehr viele Ressourcen mit um genau so einen Prozess [zu meistern] wo es eben nicht nur um die Architektur und Gestaltung geht, sondern eben auch um Leute und das Zusammenleben" (P7:86).*

### 6.3.2 Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich

Auf viele Berührungspunkte zwischen den Genossenschaften und der Stadt Zürich wurde bereits im Kapitel zu den Förderinstrumenten auf Gemeindeebene hingewiesen. Kommen die genannten Förderinstrumente zur Anwendung, dann findet entsprechend Zusammenarbeit statt. Es gibt jedoch noch weitere Kontaktpunkte zwischen den beiden Akteuren, wie nachfolgend dargelegt wird.

Wichtige Kontakte finden heutzutage über die IG pro zürich 12 statt. Die gute Zusammenarbeit nahm allerdings erst mit den gemeinsamen Gesprächen bezüglich der Einhausung im Jahr 2004 ihren Lauf (P5:44). Gemäss der Vereinsvertreterin waren die Genossenschaften vor dieser Annäherung zunehmend frustriert, weil sie keinen Zugang zur Stadtverwaltung gehabt hatten (P5:30). Mit der Zeit wurde die Zusammenarbeit besser und irgendwann durch das Netz 12 ausgebaut (P5:30). Dieses nutze die Stadt nun, um MitarbeiterInnen von verschiedenen Dienstabteilungen den Zugang zu Genossenschaften zu ermöglichen, um diese auf aktuelle Themen aufmerksam zu machen. Man könne so die WBG auf die Wichtigkeit spezifischer Themen, wie beispielsweise die Biodiversität in urbanen Siedlungen, hinweisen (P7:42). Diese Vorgehensweise werde durch die WBG zwar teilweise als *"sanfter Druck"* (P1:38) wahrgenommen, für die Stadt Zürich sei so ein informeller Kanal allerdings von grosser Bedeutung. Es gebe eben viele solcher Themen wie die Biodiversität, auch das Stadtklima und die Hitzeminderung gehören dazu, welche wichtig sind für die Stadt, sie aber keine rechtliche Grundlage besitzt, um diese grossräumig zu implementieren (P13:90-92).

Weitere Kontaktpunkte sind mit dem *Programm Wohnen*, dem Instrument der Stadt, um den wohnpolitischen Grundsatzartikel umzusetzen, dazugekommen. Eine Stossrichtung des Programm Wohnen lautet: *"Dialog und Kooperation mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt"* (Stadtrat der Stadt Zürich, 2017:6). Dies soll in erster Linie mit dem sogenannten *Echoraum Wohnen* gelingen:

*"Im Echoraum Wohnen treten die Wohndelegation des Stadtrats (Stadtpräsidentin, Finanzvorstand und Hochbauvorsteher) und wichtige wohnpolitische Akteurinnen und Akteure aus der Stadtverwaltung in Dialog mit wichtigen privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteuren auf dem Zürcher Wohnungsmarkt. Der Austausch soll mithelfen, dass die Stadt zusammen mit diesen Partnerinnen und Partnern im Wohnungsbau gemeinsam das Ziel eines Anteils qualitativ guten, preisgünstigen, zeitgemässen Wohnraums besser verfolgen kann" (Stadtrat der Stadt Zürich, 2016:19)*

Themen, welche bisher diskutiert wurden, beinhalten unter anderem die soziale Nachhaltigkeit bei Sanierungen und Ersatzneubauten oder allgemein die Schaffung von mehr gemeinnützigem Wohnraum. Gemäss einem städtischen Mitarbeiter gebe es im Zuge des *Programm Wohnen* zudem diverse Veranstaltung, welche durch das Büro für Wohnraumförderung organisiert sind. Diese seien an Genossenschaftsvertreter, Architekten oder auch die städtischen Delegierten in den Genossenschaften gerichtet und zielen darauf ab, die Absichten der Stadt bei diesen Akteuren bekannt zu machen (P8:35,37). Es waren diese Anlässe, bei denen das strategische Denken in viele WBG implementiert wurde, wie bereits in Kapitel 6.1 erwähnt. Auch der Verband WBG Zürich werde oftmals bei solchen Veranstaltungen involviert (P14:35). Der Sitz der angesprochenen städtischen Delegierten im Vorstand der Genossenschaften ist eine direkte Folge der Auflagen, welche zu erfüllen sind, wenn Förderinstrumente in Anspruch genommen werden. Inwiefern diese Delegierten die WBG beeinflussen können, wurde bei der Befragung abgeholt. Ein städtischer Mitarbeiter hat gleich aufgeräumt mit dem aus seiner Sicht *"jahrzehntealten Missverständnis, dass die Stadt einen direkten Hebel in die Genossenschaften"* habe (P8:27). Er meint damit, dass viele Politiker fälschlicherweise denken, die Stadt Zürich könne bei den WBG jedes politische Ziel ohne weiteres durchsetzen. Tatsächlich fungieren die Delegierten als normale Vorstandsmitglieder mit nur einer Stimme. Die primären Ziele seien, dass die Delegierten *"dafür sorgen können, dass die Schnittstelle und die Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften und der Stadt einfach gut funktioniert"* (P13:50) und der *"Know-how Transfer"* (P8:31). Je nach fachlicher Qualifikation kann der oder die Delegierte zudem Wissen in die Genossenschaften bringen, was auch geschätzt wird (P6:66). Kommt es zu Interessenskonflikten können die Delegierten auch einmal in den Ausstand treten (P1:36; P13:62). Obwohl dies selten vorkomme, sei die Rolle des Delegierten mit den zwei Hüten aber schon eine Herausforderung, wie ein solcher Delegierter erzählt (P13:66).

Obwohl die Delegierten nur eine Stimme im Vorstand besitzen, scheint dieses Konzept in erster Linie ein grosser Gewinn für die Stadt Zürich zu sein. Dies besonders vor dem Hintergrund, dass ein Grossteil der WBG diese Auflage nur aufgrund einer minimalen städtischen Beteiligung am Kapital erfüllen muss, gemäss einem städtischen Mitarbeiter ein *"lächerlich kleiner Betrag"* (P8:39). Von den befragten Genossenschaftsvertreter ist denn auch keiner wirklich begeistert von dieser Handhabe, es scheint, als

nehmen die Genossenschaften dies einfach als Tatsache hin. Dies, obwohl auch sie von vom Know-how Transfer profitieren können.

Helfen können die Delegierten zum Beispiel bei Planungsprozessen, wie der Erarbeitung von Masterplänen oder dem Aufgleisen eines Architekturwettbewerbs. Weil am Schluss sowieso die Stadt entscheide, kommt man um deren Einfluss sowieso nicht herum, wie ein WBG-Vertreter sagt (P6:60). Ein städtischer Angestellter nennt die Vorteile für die Genossenschaften. Die Stadt würde sie auch unterstützen, zum Beispiel bei Erschliessungsthemen (P13:30). Im Fokus ist in diesem Zusammenhang der sogenannte Mehrwert durch Planungsvorteile. Dabei nutzt die Stadt aus, dass sie den GrundeigentümerInnen einen planungsbedingten Vorteil schaffen und dafür im Gegenzug einen Ausgleich einfordern kann. Den grössten Hebel hat sie in Gebieten, wo gemäss kommunalem Richtplan über die BZO 2016 hinaus verdichtet werden kann, denn durch die Zusage einer höheren Ausnützung kann dort am meisten eingefordert werden. Häufige Forderung der Stadt sind dann beispielsweise einen Anteil an subventionierten Wohnungen oder die Zusage zum Bau gewisser Infrastrukturen wie Kindergärten (P13:44). Solange die Bedingungen für sie auch stimmen, scheinen die WBG mit dieser Vorgehensweise einverstanden zu sein.

Im Forschungsstand wurde darauf verwiesen, dass sozialverträgliche bauliche Verdichtung mit enger Zusammenarbeit zwischen Behörden und WBG gelingen kann (vgl. Eberle, 2009 und Willimann, 2016). Dieses Kapitel zeigt, dass diese Zusammenarbeit besonders in Schwamendingen sehr gut zu funktionieren scheint. Die Genossenschaften werden in der Stadt Zürich wohl besser als nirgendwo sonst in der Schweiz gefördert, wie auch Kapitel 4.4.3 zeigt. Nicht zuletzt aufgrund vergangener Volksabstimmungen. Insofern kann das als positives Zeichen gegen eine mögliche Verdrängung gewertet werden.

Nichtsdestotrotz möchte ich im Folgenden einen kritischen Blick auf diese Thematik werfen aus Sicht des beschriebenen Konzepts der *unternehmerischen Stadt*. Ich gehe in erster Linie auf das *Programm Wohnen* und somit auf den Aspekt der sozialen Durchmischung ein, welcher gemäss Konzept vor allem auf die Erhöhung des Anteils mittelständischer Familien zielt. Eine detaillierte Abhandlung der Zusammenhänge zur Standort- und Imageaufwertung würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen. Zwar ist das zweite Ziel des Programms tatsächlich das Erreichen einer guten sozialen Durchmischung. Die zweite Stossrichtung spezifiziert jedoch, dass die Zielgruppen vor allem "*untere und mittlere Einkommenschichten, alte Menschen und Familien sowie Studentinnen und Studenten*" sind (Stadtrat der Stadt Zürich, 2017:6). Der Stadtrat möchte also erwiesenermassen nicht nur den Mittelstand erhöhen. Dies wird auch mit den Massnahmen ersichtlich, welche tatsächlich ergriffen wurden. Der Stadtrat unterstützt zum einen Stiftungen für kinderreiche Familien und alte Menschen. Zum anderen fördert er subventionierte Wohnungen in einem grossen Ausmass um eben genau Wohnraum für

Menschen mit kleinen Einkommen zu schaffen (Stadtrat der Stadt Zürich, 2016:17f). Wie er das macht, wurde oben dargelegt. Zudem habe sich die Sicht der Stadt auf die Neubauthematik gemäss einem städtischen Mitarbeiter in den letzten Jahren geändert. Heute würde bevorzugt, wenn noch ein Teil der alten Wohnhäuser stehen bleibt, weshalb die Möglichkeiten für Sanierungen oder ein Nachverdichten oder Aufstocken vermehrt geprüft werden. Man möchte schauen, dass sich die Bevölkerungsstruktur nicht in einem zu grossen Ausmass ändert (P13:38). Selbstverständlich gibt es kritische Stimmen, die das anders sehen. So sagt der AL-Gemeinderat Walter Angst im Tagesanzeiger, dass sich die Stadt "zu oft vom 2000-Watt-Fetisch und dem Dogma der Standortförderung leiten" lässt (Metzler, 2018).

Zusammenfassend kann ich aufgrund der geführten Gespräche und der im Rahmen dieser Arbeit gemachten Recherchen nicht zum Schluss kommen, die Stadt Zürich sei eine *unternehmerische Stadt*. Um zu einem abschliessenden Urteil zu gelangen, wäre eine deutlich umfangreichere Untersuchung nötig.

## 7 Auswirkungen der Transformation auf die Bewohnerschaft

Wenn die Genossenschaften Ersatzneubauten planen und umsetzen, hat das unmittelbare Auswirkungen auf die Bewohnerschaft der betroffenen Häuser. Die neuen, verdichteten Siedlungen führen im Folgenden dazu, dass mehr und, unter Umständen, nicht mehr die gleichen Leute darin wohnen. Auf lange Sicht kann es so zu einer Veränderung der Quartierbevölkerung kommen. Die folgenden Unterkapitel legen die Resultate der Interviews zu diesen Themen vor und diskutieren sie zusammen mit zusätzlichen Informationen. Abgeschlossen wird dieses Kapitel mit einer Beschreibung, wie sich das (genossenschaftliche) Zusammenleben mit einem Ersatzneubau ändert. Die Aussagen dazu stammen mehrheitlich von den vier befragten GenossenschafterInnen.

### 7.1 Umsiedlung

Es wurde bereits beschrieben, dass Genossenschaften ihre Ersatzneubauten langfristig planen. Hauptsächlich machen sie dies, damit sie ihren Mitgliedern Ersatzangebote machen können, was in WBG der Normalfall ist. *"Wir vertreiben niemanden"*, sagt ein Geschäftsführer (P9:66) und *"Wir sind ja eine Baugenossenschaft, wir kündigen den Leuten ja nicht einfach sondern platzieren diese um"*, sagt ein anderer (P6:4). Sie hätten eine soziale Verantwortung und müssen schauen, dass sie den GenossenschafterInnen bezahlbare Anschlusslösungen bieten können (P9:80). Dass die WBG dieser Geschäftsführer keine Einzelfälle sind, zeigt ein Blick auf die Statuten, Vermietungsreglemente und Internetseiten der Mitglieder der IG pro zürich 12<sup>1</sup>. Mit Ausnahme der Habitat 8000 und der Baugenossenschaft Milchbuck, wo keine Informationen zugänglich waren, gilt bei allen ein Kündigungsschutz. Das heisst, sie verlieren ihre Wohnung nur, wenn sie ihre genossenschaftlichen Pflichten nicht erfüllen. Bei fünf der WBG steht zudem explizit in den Statuten: *"Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen"*. Diese Genossenschaften bieten den Betroffenen zwischen einem und drei Umsiedlungsobjekten an. So auch bei der BGZ, wo mindestens zwei Angebote gemacht werden ca. eineinhalb bis zwei Jahre vor dem Auszugstermin (P1:56). Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass man auch auf die Mitglieder angewiesen ist. Sind diese zu keinerlei Kompromisse bereit, kann eine Kündigung die Konsequenz sein. Soweit sei es während der Zeit des befragten Vertreters erst einmal gekommen, bei einer vorgesehenen Umsiedlung infolge Unterbelegung (P1:110). Auf ein Entgegenkommen pocht auch die

---

<sup>1</sup> Mitglieder inkl. URL: **ASIG Wohngenossenschaft** ([www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch)); **BAHOGE, Wohnbaugenossenschaft** ([www.bahoge.ch](http://www.bahoge.ch)); **Genossenschaft der Baufreunde** ([www.baufreunde.ch](http://www.baufreunde.ch)); **Siedlungsgenossenschaft Eigengrund** ([www.eigengrund.ch](http://www.eigengrund.ch)); **Baugenossenschaft Glattal Zürich BGZ** ([www.bg-glattal.ch](http://www.bg-glattal.ch)); **Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWO BAG** ([www.gewobag.ch](http://www.gewobag.ch)); **Graphis Bau- und Wohngenossenschaft** ([www.graphis.ch](http://www.graphis.ch)); **Habitat 8000** ([www.habitat8000.ch](http://www.habitat8000.ch)); **Baugenossenschaft Luegisland Zürich** ([www.bg-luegisland.ch](http://www.bg-luegisland.ch)); **Baugenossenschaft mehr als wohnen** ([www.mehralwohnen.ch](http://www.mehralwohnen.ch)); **Baugenossenschaft Milchbuck** ([www.milchbuck.ch](http://www.milchbuck.ch)); **Baugenossenschaft Süd-Ost** ([www.sued-ost.ch](http://www.sued-ost.ch)); **Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof** ([www.sunnigehof.ch](http://www.sunnigehof.ch)); **Wogeno Zürich Wohngenossenschaft** ([www.wogeno-zuerich.ch](http://www.wogeno-zuerich.ch))

Vertreterin der IG pro zürich 12. Wenn die Leute nicht mit der Genossenschaft kommunizieren, sei trotz aller Unterstützung nichts zu machen (P5:40). Damit diese Umsiedlungsangebote allen Interessierten gemacht werden können, sind insbesondere die kleineren WBG auf Hilfe angewiesen (P3:44), während die grossen dies meist intern klären können (P5:34). Wie erwähnt, ist dabei die IG pro zürich 12 ein wichtiges Bindeglied. Zusätzlich bietet auch der WBG Zürich den Genossenschaften Hand, wenn es um die Vermittlung zwischen den WBG geht (P14:65). Dass diese Zusammenarbeit funktioniert, zeigt ein Beispiel des Vertreters der mittelgrossen Genossenschaft (P6:26,70). Seine WBG hat bei den ersten Ersatzneubauten mangels Erfahrung eine zu grosse Anzahl Reiheneinfamilienhäuser auf einmal ersetzt. Dadurch zeichnete sich ab, dass nicht allen BewohnerInnen ein Umsiedlungsangebot gemacht werden konnte. Durch den Austausch mit anderen Genossenschaften fand sich eine WBG, die zum gleichen Zeitpunkt befristete Mieter für ihre Reiheneinfamilienhäuser suchte. So konnten 15 Haushalte während der Bauzeit in ähnlichen Wohnverhältnissen leben. Eine *"Win-win-Situation"* für beide (P6:70). Da es zeitlich gut aufging, sind drei Viertel dieser Haushalte nach Bauende in die neue Siedlung gezogen.

Auch die Stadt Zürich unterstützt Bauträger bei der sozialverträglichen Verdichtung, beispielsweise mit dem Leitfaden *Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen* (Martinovits und Bächtold, 2019). Viele der darin genannten Massnahmen setzen die WBG ohnehin um, zum Beispiel das frühzeitige Informieren der Bewohnerschaft, Etappierungen der Neubauprojekte oder die Schaffung klarer Ansprechpersonen. Dies bestätigt auch eine Mitarbeiterin von Stadtentwicklung Zürich in einer E-Mail vom 29. April 2020. Die einzige direkte Unterstützung der Stadt, das MieterInnen-Büro<sup>2</sup>, nahmen bisher im Kreis 12 keine Genossenschaften in Anspruch (P7:20).

Mit Blick auf eine mögliche Verdrängung von alteingesessenen BewohnerInnen ist von besonderem Interesse, ob die WBG es tatsächlich schaffen, für alle Parteien geeignete Anschlusslösungen zu finden. Die befragten Vertreter von Genossenschaften, die bereits Ersatzneubauten abgeschlossen haben, bestätigen alle, dass bisher keinerlei Probleme aufgetreten seien und alle umplatziert werden konnten (P1:72; P6:26; P9:26). Dies ist jedoch nicht das einzige Kriterium dafür, ob Personen verdrängt werden. Denn viele Leute nehmen das Umsiedlungsangebot gar nicht wahr. Der Vertreter der BGZ sagt dazu: *"In der Regel ist es (...) so, dass immer ein paar aus der Genossenschaft austreten und sich anders orientieren"* (P1:60). Bei einem Ersatzbau der mittelgrossen Genossenschaft seien es gar zwei Drittel gewesen, die das Angebot ausgeschlagen haben (P6:24). Viele würden nach der Ankündigung eines solchen Projekts *"jeweils relativ schnell flüchten"* (P6:22). Wohin diese Personen ziehen, ist aufgrund der wenigen Daten nur schwierig nachzuvollziehen. Im *Sozialbericht Überlandpark* wurde diese

---

<sup>2</sup> Das MieterInnen-Büro richtet sich an alle Wohnbauträger mit Ersatzbauprojekten und unterstützt die MieterInnen mit Beratungen zur Wohnungssuche, dem Durchführen von Schulungen, Umzugshilfen und vielem mehr (Stadt Zürich Sozialdepartement, 2020)

Thematik untersucht. Er hält fest, wohin Genossenschaftsmitglieder in der Stadt Zürich nach einem Abbruch ihres bisherigen Wohnhauses ziehen und ob sie beim gleichen Eigentümer oder bei der gleichen Eigentumsart bleiben (Abbildung 18).

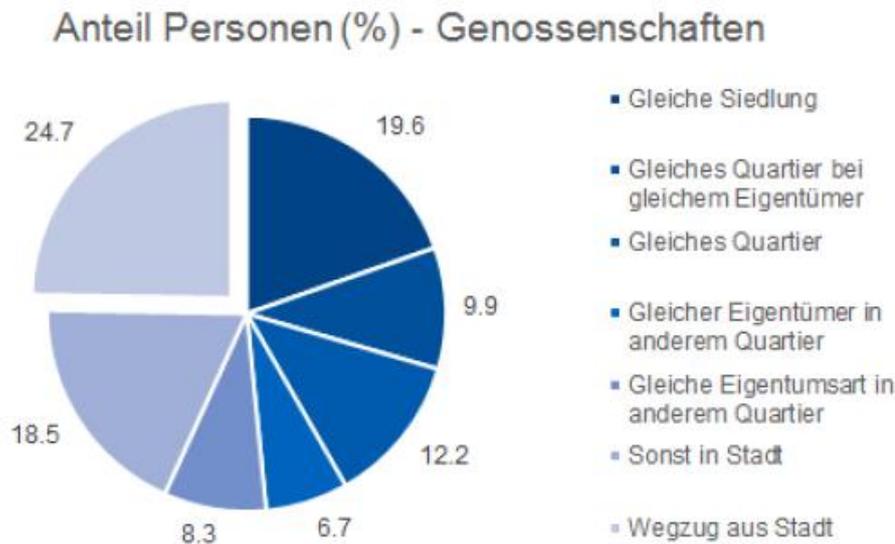


Abbildung 18: Wanderungsbewegungen von BewohnerInnen von Genossenschaftssiedlungen, die Ersatzneubauten weichen mussten nach Zielort des Umzugs, Eigentümer und Eigentumsart der neuen Wohnung (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2019)

Geht man davon aus, dass gleiche Siedlung auch gleicher Eigentümer bedeutet, hätten 36.2 % ein Umsiedlungsangebot angenommen, beziehungsweise 44.5 %, wenn man andere Genossenschaften einbezieht. In Bezug auf die Verdrängungsthematik spricht der Vertreter der kleinen WBG den Umzug in ein anderes Quartier an. Obwohl immer noch in einer Genossenschaft wohnhaft, kann sich gerade für Familien ein Wegzug aus ihrem Quartier, den sie nicht beeinflussen können, als Verdrängung anfühlen (P3:44). Leider liefert die Grafik keine Gründe, warum die restlichen 55.4 % das Ersatzangebot nicht wahrgenommen haben (welches sie erhalten haben, geht man davon aus, dass alle WBG solche anbieten). Gemäss Bericht spielen beim Wegzug aus der Stadt auch private oder berufliche Gründe eine Rolle und nicht nur der Abbruch der Liegenschaft an sich (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2019:26). Den Interviews zufolge gebe es beispielsweise Ausländer, die den Abbruch als Anlass nehmen, in ihr Heimatland zurückzukehren (P8:51). Oder einige Leute hätten sich an das Haus mit Garten gewöhnt und suchen ausserhalb etwas ähnliches (P14:81). Ältere BewohnerInnen würden auch die Gelegenheit nutzen um in eine Alterswohnung umzuziehen, wie Reto Betschart, der Geschäftsführer der ASIG, im Tagesanzeiger sagt (Metzler, 2018).

Ein möglicher Grund, warum einzelne BewohnerInnen das Angebot nicht angenommen haben, könnte aber auch finanzieller Natur sein. Die abgerissenen Wohnungen waren sehr günstig. Sind nun die Ersatzangebote in einer anderen Preisklasse, würde dies dazu führen, dass die Leute sich anderweitig

orientieren müssten. Aufgrund der vorliegenden Resultate kann dieses Argument insofern entkräftet werden, als dass es scheint, dass sich die Genossenschaften dieses Problems bewusst sind. Bei der BGZ bestätigt die Mitarbeiterin, dass, aufgrund des höheren Mietzinses, nicht alle eine Umsiedlung in eine Neubauwohnung möchten (P1:66). Bei älteren Personen wären diese insbesondere aufgrund der Modernität nicht gefragt (P1:56). Eine Umsiedlung in andere Altbauwohnungen sei deshalb nichts Ungewöhnliches und wird umgesetzt. Auch bei der mittelgrossen WBG besteht diese Thematik und eine Umsiedlung in einen Altbau ist dort ebenfalls möglich (P6:36). Damit diese Möglichkeit des sehr preisgünstigen Wohnens auch in Zukunft besteht, lässt diese Genossenschaft nach einigen ersten Ersatzneubauten nun bewusst ihre alten Zeilenbauten für die nächsten 20 bis 30 Jahre stehen (P6:54). Für Personen, die ein Angebot zwar annehmen möchten, es sich aber nicht leisten können, gebe es zudem weitere Hilfestellungen, wie die Vertreterin der IG pro zürich 12 anmerkt (P5:38). Einerseits durch die WBG selbst, andererseits durch von der Stadt subventionierte Wohnungen. Genauer darauf eingehen, werde ich im nächsten Kapitel. Diese Ausführungen zeigen jedenfalls, dass, zumindest theoretisch, jede Person eine Anschlusslösung finden sollte. So erstaunt es nicht, dass nur eine der interviewten Personen schon von GenossenschafterInnen gehört hat, die aus Kostengründen aus Schwamendingen wegziehen mussten, obwohl sie gerne geblieben wären. Überhaupt ist der Glaube an die Genossenschaften, dass diese eine sozialverträgliche Transformation vollziehen können, unter den Befragten sehr hoch, wie die folgenden Beispiele zeigen:

*"(...) die haben das in der DNA. Also das mit dem sozialverträglich, dass sie schauen, dass der Mix nach einer Sanierung oder einem Ersatzneubau noch der gleiche ist" (Vertreter des WBG Zürich P14:61).*

*"sie [die Genossenschaften] [sind] schon auch ein wichtiger Pfeiler für die soziale Nachhaltigkeit in Schwamendingen und [die] Lebensqualität in Schwamendingen" (Mitarbeiterin der Stadt Zürich P7:36).*

*"Dort wo Genossenschaften wie die ASIG oder die Glattal [BGZ] dran sind, die schauen auf ihre Leute" (Mitarbeiter der Stadt Zürich P8:51).*

Im Sozialbericht Überlandpark wird den Genossenschaften ebenfalls *"ein sozialverträglicher Umgang mit der bisherigen Mieterschaft zugeschrieben"* und es gebe *"bei Ersatzneubauten sowohl im Kreis 12 wie gesamtstädtisch keine statistisch nachweisbaren überproportionalen Wegzüge von Personen mit tieferen Einkommen aus der Stadt Zürich"* ((Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2019:8). Die bisher dargelegten Resultate bestätigen diese Aussage.

## 7.2 Für wen bauen die Genossenschaften?

Mit den Ersatzneubauten und der verdichteten Bauweise sollen einerseits zeitgemässe Wohnungen erstellt und andererseits Platz für mehr Menschen geschaffen werden. Im vorangegangenen Kapitel wurde dargelegt, dass nicht alle GenossenschaftlerInnen ein Umsiedlungsangebot annehmen. Weiter ist es so, dass von denjenigen, die es angenommen haben, nicht alle nach der Bauphase in den Neubau ziehen. Quantitative Erhebung von Genossenschaften dazu gibt es nicht. Ein Interviewpartner schätzt, dass es sich bei ihren Ersatzbausiedlungen um ca. 10-15 % handelt. Überhaupt wechselte nur etwa ein Drittel der BewohnerInnen genossenschaftsintern die Wohnung (P6:38). Auch beim Neubau *Im Schuppis* wurde nicht erhoben, wie viele Haushalte von den ehemaligen Siedlungen kommen, sondern nur, dass es sich bei 40 % um interne und bei 60 % um externe neue MieterInnen handelt (E-Mail der BGZ am 6. März 2020). Für einen grösseren Ersatzbau einer anderen WBG erhielt ich überdies die Information, dass etwas mehr als die Hälfte interne Wechsel waren (P9:26). Mit den Neubauten kommen also viele Nicht-GenossenschaftlerInnen nach Schwamendingen. Es ist daher interessant zu untersuchen, wer in Genossenschaftswohnungen wohnt, beziehungsweise für wen Genossenschaften bauen. Ich werde ebenfalls darauf eingehen, was unternommen wird, dass sich Menschen mit tiefen Einkommen eine (neue) Genossenschaftswohnung leisten können.

Viele Genossenschaften bieten Hilfestellungen für Personen in finanziellen Engpässen, unter anderem für den Fall, dass diese sich ein Umsiedlungsangebot nicht leisten können (P5:38). Meine GesprächspartnerInnen erwähnten in diesem Zusammenhang beispielsweise spezielle Fonds, welche durch die Einnahmen der WBG gespeist werden und von denen in Einzelfällen Geld an Personen in Notsituationen gesprochen werden kann (P5:40; P14:79). Die Mehrheit der Mitglieder der IG pro zürich 12 haben solche Fonds, welche unterschiedliche Namen haben, bei der ASIG zum Beispiel *Spezialfonds*, bei der BAHOGGE, der GEWOBAG oder der Sunnige Hof *Solidaritätsfonds* oder bei der Süd-Ost *Genossenschaftsfonds*. Andere Befragte verweisen auf die Zusammenarbeit mit der Stiftung Domicil, welche sich für benachteiligte Menschen einsetzt (P3:30; P7:72). Das trifft auf die Wogeno oder die Habitat 8000 zu.

Eine Unterstützung der Stadt Zürich für tiefe Mietzinsen auch in Neubauten wird in Form von Subventionen geleistet und ist, wie unter 4.4.3 erwähnt, Teil des *Programm Wohnen* (Stadtrat der Stadt Zürich, 2017:8f). Gemäss einem Mitarbeiter der Stadt Zürich sollen die subventionierten Wohnungen die Verdrängungsprozesse mildern und die soziale Durchmischung fördern, damit "*diese Leute, die im Coop arbeiten nicht zwei Stunden mit der S-Bahn fahren*" müssen (P8:12,53). Damit eine Durchmischung bestehen bleibt, werden höchstens ein Drittel aller Wohnungen einer Siedlung subventioniert (P8:53). Mit den Subventionen verhält es sich ähnlich wie mit den Massnahmen für mehr Biodiversität. Die Stadt hat zur Durchsetzung keine rechtliche Grundlage. Daher werden auch zu

dieser Thematik zwischen den Bauträgern (Genossenschaften und Private) und der Stadt Kompromisse eingegangen. So geschehen beispielsweise für das Kochareal, wo eine Aufzoning die Gegenleistung war oder für Liegenschaften der ABZ an der Seebahnstrasse, die als Entgegenkommen aus dem Inventar der schützenswerten Gebäude entlassen wurden (P8:55).

Die Möglichkeit, einen Teil der Neubauwohnungen durch zinslose Darlehen zu vergünstigen, nutzen viele Genossenschaften, so auch die BGZ, die 40 der 124 neuen Wohnungen des Ersatzbaus *Im Schuppis* subventioniert vermietet. Dies hat eine Reduktion des Mietzinses von ca. 15 % zur Folge (BGZ, 2019:4). Der Vertreter der mittelgrossen Genossenschaft sagt, dass in seiner Genossenschaft früher fast alle Wohnungen subventioniert waren. Da heute ebenfalls eine gute soziale Durchmischung angestrebt wird, habe sich der Anteil stark reduziert (P6:44-46). Für den Vertreter einer anderen WBG war der Hauptgrund, dass sie die Ausnützung aufgrund eines Deals mit der Stadt erhöhen konnten (P9:34). Weitere Gründe, wieso Genossenschaften subventionierte Wohnungen anbieten würden, sind gemäss städtischem Mitarbeiter ganz einfach das gute Gewissen und, dass ein Projekt an der Generalversammlung möglicherweise auf höhere Zustimmung stösst (P8:53,57). Andererseits spricht er an, dass Subventionen durchaus auch unbeliebt seien bei einigen Genossenschaften, bringen diese doch einen administrativen Mehraufwand ohne ökonomischen Nutzen. Denn dieser komme zu 100 % den MieterInnen zugute (P8:21). Dass nicht alle Genossenschaften subventionieren, zeigt die Sunnige Hof: *"Seit einem GV-Entscheid im Jahr 1993 bietet die Genossenschaft keine subventionierten Wohnungen mehr an"* (Staub, 2017). Sie könne betroffenen Mieter durch den Solidaritätsfonds selbst helfen. Weitere Beispiele sind die Milchbuck Genossenschaft und die Baugenossenschaft Luegisland.

Um zu analysieren, wie sich die genossenschaftliche Bevölkerung im Transformationsprozess ändern könnte, muss man sich mit der Vermietungspraxis und dem Zielpublikum der Genossenschaften auseinandersetzen. Die Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich (ohne Datum b) hat dazu eine Befragung mit 90 gemeinnützigen Wohnbauträgern durchgeführt welche mehr als 80 % der gemeinnützigen Wohnungen repräsentieren. Die wichtigsten Kriterien zur Wohnungsvergabe waren Belegungsvorschriften, aktives Engagement, Zusammensetzung nach Nationalitäten, Mindest-Deutschkenntnisse, Ausländer-Aufenthaltsstatus und maximales Einkommen beziehungsweise Vermögen. Die Befunde von Hurni (2009:25) bezüglich gewissen Restriktionen gegenüber MigrantInnen in Genossenschaften können aufgrund der Erkenntnisse der Befragung nachvollzogen werden. Der Bericht schreibt den Genossenschaften zudem eine starke Familienorientierung bei der Vergabe zu. Familien aus anderen Ländern werden aber vor allem dort berücksichtigt, wo keine Schweizer Familien zu finden sind, also beispielsweise in Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit, wobei in diesen sowieso allgemein wenige Familien wohnen (Hurni, 2009:19). Diese Schwierigkeit Schweizer Familien als Mieter zu finden, wird auch in einem Interview bestätigt (P6:20). Der Fokus auf Familien, welchen die Stadt, ebenfalls mit dem *Programm Wohnen*, fordert, wird in den Interviews bestätigt.

Einerseits durch verschiedene Genossenschaftsvertreter (P1:109; P3:30; P6:40) und andererseits durch einen städtischen Mitarbeiter, der beruflich mit sehr vielen Genossenschaften zu tun hat (P8:67). Daher dürfte der Familienanteil in den Schwamendinger Genossenschaften mit den Ersatzneubauten stark ansteigen. Der Bericht zur Umsetzung des städtischen Programms weist denn auch auf einen Anstieg an Familien in gemeinnützigen Wohnungen in den letzten Jahren hin (Stadtrat der Stadt Zürich, 2016:30). Im Weiteren zeigen die Resultate einen Fokus der Genossenschaften auf ältere Menschen (P1:100; P6:40). Die Vertreterin der IG pro zürich 12 sagt, *"dass die Genossenschaften eben auch schauen, dass alte Menschen in den Wohnungen bleiben können oder umsiedeln in spezifische Alterswohnungen, dass sie im Quartier bleiben können"* (P5:68). Im Bericht zur Vermietungspraxis nicht enthalten aber gemäss Auswertung wichtig für mindestens zwei Genossenschaften, darunter die BGZ, ist eine Verbundenheit der neuen MieterInnen zum Quartier (P6:50). Gemäss einer Bewohnerin der Siedlung *Im Schuppis* war *"das Quartier (...) schon ein wichtiger Punkt"* im Auswahlprozess (P4:52).

Hurni (2009) und auch Heye und Odermatt (2006) beschreiben in ihren Texten die Restriktionen von Genossenschaften gegenüber den sozial Schwächsten sowie eine Unterrepräsentation derselben, sowie ausländischer Haushalte. Meine Resultate widersprechen diesen Aussagen. Der Vertreter der eher alternativen Genossenschaft unterstreicht in seinen Aussagen, dass seine WBG es als ihren Auftrag ansehe, auch der weniger gut gestellten Bevölkerung zu helfen (P3:32). Die anderen Genossenschaften streben alle ein Abbild der Gesellschaft an, wobei sie dies jeweils etwas anders umschreiben. Die BGZ beispielsweise legt den Wohnungsmix jeweils aufgrund von Bevölkerungsprognosen des Bundesamts für Statistik fest und möchte dann explizit einen guten Mix in den Liegenschaften, weder nur Gutverdienende noch ausschliesslich arme Leute (P1:48,113). Der Vertreter sagt: *"Ich möchte nicht, dass man irgendwo zu lastig ist, ich möchte das der Mix stimmt"* (P1:113). Eine andere Genossenschaft will eine gute soziale Durchmischung und diese, wenn möglich, dem Quartier anpassen (P9:24,72). Und eine Weitere möchte ebenfalls *"einen gesunden Mix"* (P6:50). Sie legt ihren Wohnungsmix anhand von *"gewissen Trends, die man auf dem Wohnungsmarkt sieht"* fest (P6:6). Ein Blick in die Leitbilder, Portraits oder Statuten der IG pro zürich 12-Mitglieder zeigt ein ähnliches Bild. Fast alle betonen, dass sie Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten anbieten<sup>3</sup>. Einige gehen noch weiter:

*"Wir stellen Wohnraum für Menschen aus allen Alters-, Einkommens- und Bevölkerungsschichten zur Verfügung, auch für solche, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind" (Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, 2020).*

---

<sup>3</sup> Die Informationen sind den gleichen Internetseiten entnommen, welche bereits weiter oben deklariert sind

*"Sie [die BAHOGÉ] ist bestrebt, einen Beitrag zu leisten zur Integration sozial benachteiligter Gruppen" (BAHOGÉ Wohnbaugenossenschaft, 2020).*

Wenn die Genossenschaften so vorgehen, bestätigen sich die Aussagen von Hurni, Heye und Odermatt nicht. Andererseits sind diese Untersuchungen schon einige Jahre alt und die Entwicklung mit den Ersatzneubauten könnte heute anders aussehen. Dazu würde auch passen, dass gemäss BGZ-Vertreter der Ausländeranteil in den Neubauten steigt (P1:97). Dies bestätigen auch gleich drei befragte MieterInnen, die alle den Unterschied des Ausländeranteils zwischen den Alt- und Neubauten hervorheben (P10:102; P11:157; P12:24). Auch im neueren Bericht von sotomo aus dem Jahr 2017 steht, dass die *"Genossenschaften nicht systematisch eine vermeintlich «unproblematische» schweizerische Bewohnerschaft [rekrutieren], wie ihnen gelegentlich vorgeworfen wird"* (sotomo, 2017:49). Trotz dieser Entwicklung lässt sich nicht ausschliessen, dass die einkommensschwächsten Bevölkerungsgruppen in Genossenschaften immer noch unterrepräsentiert sein werden, wie unter anderem Sinning (2017:310) darlegt. Dazu, ob tatsächlich der von ihr genannte Informationsnachteil (vgl. Forschungsstand) zu diesem möglichen Umstand beiträgt, finden sich in meinen Daten keine Aussagen. Eine potenzielle Erklärung liefert der interviewte P3 (30), indem er das persönliche Vermietungsgespräch (ein solches führt beispielsweise die BGZ mit jedem/jeder BewerberIn) hervorhebt. Wie bei einem Bewerbungsgespräch müsse man sich gut verkaufen können. Da dies MigrantInnen (zum Beispiel aufgrund der Deutschkenntnisse) oder Personen mit tiefem sozioökonomischem Status weniger gut könnten, würden diese Bevölkerungsgruppen unter Umständen weniger oft berücksichtigt.

Zum Abschluss dieses Unterkapitels möchte ich noch die Frage von Hurni (2009:26) aufgreifen, welche Verantwortung die WBG gegenüber der Bevölkerungszusammensetzung hätten und ob sie die sozial Schwächeren besser unterstützen müssten. Fakt ist, dass die Genossenschaften nicht für die tiefsten Einkommensklassen bauen, sondern eher für den unteren bis mittleren Mittelstand (Van Wezemael, 2005:91f; Hurni, 2009:23,25; Mullis, 2009:43). In WBG haben die Leute zwar durchschnittlich das tiefere Bildungsniveau und arbeiten in Berufen mit tieferem Status, die sozial Schwächsten sind aber untervertreten (sotomo, 2017:53,56). Dass die WBG theoretisch günstiger bauen könnten als sie es tun, ist klar. Doch es war bereits in den Gründerzeiten so, dass eher mittelständisch gebaut wurde (Hurni, 2009:23). Ein Experte der Stadt bestätigt das: *"Auch in den Gründerzeiten war das nicht einfach Prekariat, sondern man musste einfach sicher einen Job haben, wenn möglich"* (P8:57). Zudem ist es so, dass private Baugenossenschaften in erster Linie eine Verantwortung gegenüber den GenossenschaftlerInnen, also den EigentümerInnen, haben. So sieht es auch die Vertreterin der IG pro zürich 12: *"Die Genossenschaften bestehen aus ihren Genossenschaftern und sie haben nicht den Sozialauftrag verarmte Leute, Sozialfälle aufzufangen"* (P5:58). Es sei nicht die Aufgabe der WBG, die

Probleme des Wohlfahrtsstaates zu lösen. Auch eine Mitarbeiterin des Sozialdepartements der Stadt Zürich versteht, dass *"sie nicht irgendein Auffangbecken für alle sein wollen"* (P7:60). Für den interviewten Raumplaner ist sowieso klar, dass die Funktion der Genossenschaften eher in einem Ausgleich einer einseitigen Bevölkerungsentwicklung besteht. So könnten marginalisierte Quartiere durch WBG gestützt werden, oder umgekehrt (P15:96). Die angesprochene Verantwortung haben WBG gemäss meinen Ergebnissen also nicht unbedingt. Anders sehen dies vor allem bürgerliche Parteien. Diese *"kritisieren die Genossenschaften schon länger dafür, dass sie sich zu stark auf den Mittelstand ausrichteten"* (Metzler, 2018). Aufgrund der in Anspruch genommenen Förderinstrumente hätten die Genossenschaften das Recht verloren, frei über die Wahl ihrer MieterInnen zu bestimmen (Scherrer, 2018a). Wie ich allgemein aus den Interviews entnehmen konnte, scheint der Tenor der befragten WBG-Vertreter und ExpertInnen eher zu sein, dass die Genossenschaften durchaus genug solidarisch und sozial gegenüber den Schwächsten der Gesellschaft handelten (unter anderem mit der Bereitstellung von vielen subventionierten Wohnungen). Dazu muss gesagt werden, dass alle interviewten Personen eher genossenschaftsaffin waren und deshalb in dieser Hinsicht wohl nicht die ganze Bandbreite an Meinungen abgeholt wurde. Um näher auf diese Thematik einzugehen, müsste eine politisch diversifiziertere Befragung durchgeführt werden.

### 7.3 Veränderung der Bevölkerung

Gewisse Bevölkerungsparameter zu Schwamendingen wurden bereits in Kapitel 4.1 beschrieben. Im Folgenden wird nun dargelegt, wie meine InterviewpartnerInnen Schwamendingens Bevölkerung wahrnehmen und inwiefern sich diese verändert hat oder noch verändern wird im Zusammenhang mit dem Transformationsprozess.

Gefragt, wie sie das Quartier in Bezug auf die Bevölkerung charakterisieren würden, war die mit Abstand meistgenannte Antwort, dass Schwamendingen ein sehr gut durchmischtes Quartier ist (P2:12; P4:12; P11:166; P15:12). Eine Genossenschaftlerin der BGZ sagte sogar, die Durchmischung sei ein *"Synonym für Schwamendingen"* (P4:40). Weiter wurde auf die vielen Familien im Quartier hingewiesen (P11:17) sowie den hohen Ausländeranteil (P10:32). Beide Aussagen bestätigen die in Kapitel 4.1 genannten Zahlen. Bezogen auf diese beiden Aspekte gehen die wahrgenommenen Veränderungen in die gleiche, nämlich eine zunehmende, Richtung. Mit den Neubauten werde Schwamendingen wieder kinderreicher als früher, es kämen, dank den WBG, wieder mehr Familien (P2:36; P5:36). Besonders mehr Schweizer Familien würden in die Neubauten ziehen (P5:54). Das hängt damit zusammen, dass die neuen Wohnungen nun wieder der Nachfrage dieser Bevölkerungsgruppe entsprechen, im Gegensatz zu den alten Zeilenbauten (P6:20; P9: 2). Dass der Ausländeranteil in den Ersatzbauten im Vergleich zu den alten Häusern steigt, wurde bereits im vorangegangenen Kapitel erwähnt. In ganz Schwamendingen ist der Ausländeranteil seit 2004 etwa

gleichgeblieben (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020e). Der gefühlte Anstieg könnte darauf hinweisen, dass in den Neubauten tatsächlich ein Abbild der Gesellschaft den Wohnungszuschlag erhält und in den alten Zeilenbauten alteingesessene SchweizerInnen die Mehrzahl bildeten. Dagegen spricht die Tatsache, dass die Nachfrager von Nachkriegsbauten eher Ausländer sind (Van Wezemaal, 2005:205). Weiter seien die BewohnerInnen der neuen Siedlungen tendenziell jünger, so sei das auch *Im Schuppis* der Fall (P1:56,127). Das wiederum könnte darauf hinweisen, dass in den Altbauwohnungen eben doch viele ältere Schweizer Paare wohnen. Während die angesprochene Durchmischung von einigen BGZ-BewohnerInnen durchaus als positiv empfunden wird, habe sie auch eine negative Seite. Viele nehmen das Leben im Ersatzneubau als deutlich anonym wahr (P4:16; P11:166; P12:371). Die Quartierkennerinnen unter den Befragten nehmen vor allem auch eine bessere soziale Durchmischung wahr. Dies habe dazu geführt, dass eine zu starke sozialräumliche Segregation im Quartier erfolgreich aufgefangen werden konnte (P5:36). Das hätte man ebenfalls auf Ebene der sozialen Organisationen gemerkt, wie eine Mitarbeiterin des Sozialdepartements der Stadt Zürich festhält (P7:54). Wichtig sei diese Entwicklung besonders für den Spracherwerb der SchülerInnen, wie die Vertreterin des Quartiervereins betont (P2:34). Einer Überprüfung hält diese Wahrnehmung nur bedingt stand. Gemäss städtischer Statistik hat der Ausländeranteil an Volksschulen in Schwamendingen zwischen 2004 und 2018 von 44.3 % auf 33 % abgenommen. Der Anteil der SchülerInnen mit Muttersprache Deutsch hat aber im gleichen Zeitraum von 49.8 % auf 31 % ebenfalls abgenommen (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020e). Dies muss allerdings nicht unbedingt auf durchgehend schlechtere Deutschkenntnisse hinweisen, da die Zahl nichts über potenziell mehrsprachige Kinder von eingebürgerten Personen aussagt, sondern nur die Erstsprache erfasst.

Bei Schwamendingen handelt es sich um ein statusniedriges Quartier. Gemäss den theoretischen Grundlagen findet somit bei einer Verbesserung der sozialen Durchmischung eine soziale Aufwertung des Quartiers statt. Den in Abbildung 11 gezeigten Statusanstieg in den letzten Jahren bezeugen auch die Interviewaussagen. Die Bevölkerung werde dem interviewten Raumplaner zufolge zunehmend mittelständischer (P15:12). Es komme heute eine mittelständische Klientel, wie ein WBG-Vertreter sagt, vor allem, weil ihnen die Wohnungen gefallen (P6:72). Vielen InterviewpartnerInnen ist im Weiteren die steigende Zahl von Personen in statushohen Berufen aufgefallen, von Akademikern, Rechtsanwälten oder Architekten (P3:54; P4:84; P11:186). Bei einem Blick auf das vorangegangene Kapitel erstaunt diese Entwicklung nicht weiter. Wenn die Genossenschaften ein Abbild der Gesellschaft unter einer vermehrten Berücksichtigung von benachteiligten Gruppen in ihren Wohnungen möchten, ist ein solches Szenario in einem statusniedrigen Quartier wie Schwamendingen die logische Folge. Die Befragten gehen davon aus, dass diese Entwicklung anhalten wird. Speziell die durchschnittlichen Einkommen werden steigen (P2:26; P8:51; P12:373; P13:136) und die Bevölkerungszusammensetzung könnte sich ändern (P13:118; P15:14). Es gibt jedoch auch Stimmen,

wie der Vertreter einer grossen Genossenschaft, die das Gegenteil behaupten: *"Und am Schluss [nach Abschluss der Transformation] wohnt, da bin ich überzeugt, nach wie vor etwa die gleiche Gesellschaft in Schwamendingen wie heute"* (P9:76). Ein städtischer Mitarbeiter glaubt zudem, dass der Statusanstieg in Schwamendingen eine Folge davon ist, dass die Jungen dort immer besser ausgebildet sind, auch aufgrund der *"riesigen Integrationsleistung dort"* (P8:61). Glaubt man Koll-Schretzenmayr und Kramp (2010:76), ändert sich die Gesellschaft tatsächlich mit den Ersatzneubauten. Bestätigt wird dies durch die Analyse im Sozialbericht Schwamendingen. Demnach stiegen die Durchschnittseinkommen in Ersatzneubauten zwischen 2000 und 2014 stärker als in Altbauten. Dies treffe auch auf die Genossenschaften zu, wenn auch weniger ausgeprägt als bei privaten Investoren (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2019).

Gemäss statistischen Erhebungen, welche von Interviewaussagen unterstützt werden, findet also soziale Aufwertung in Schwamendingen statt, wohl weil die verbesserte soziale Durchmischung den durchschnittlichen Status anhebt. In den theoretischen Grundlagen wird dargelegt, dass in der Stadtplanung in einem solchen Fall eine bessere Durchmischung als erstrebenswert gilt. Da gleichzeitig der Anteil an mittelständischen Schweizer Familien zu steigen scheint, stellt sich wie in Kapitel 6.3.2 wieder die Frage nach der *unternehmerischen Stadt*. Zielt die städtische Verwaltung mit der Unterstützung von gemeinnützigen Wohnungen nur auf die als soziale Durchmischung getarnte Erhöhung des Anteils an mittelständischen Familien ab? Die Aussage einer städtischen Mitarbeiterin könnte ebenfalls darauf schliessen lassen: *"Ich glaube das ist ja auch die Hoffnung, dass dort [in Schwamendingen] auch noch einmal Leute kommen, die mehr Ressourcen haben"* (P7:66).

Trotz einiger Hinweise, welche die Aussagen von Widmer (2009) zur wettbewerbsorientierten Stadtpolitik unterstützen, muss ich bei meinem Fazit aus Kapitel 6.3.2 bleiben, dass eine deutlich umfangreichere Untersuchung nötig wäre, um zu einem abschliessenden Urteil zu gelangen.

In den Interviews hat man gemerkt, dass viele Befragte zur Thematik der Verdrängung der bestehenden Bevölkerung in ihrer Meinung unschlüssig waren. Wie in den vorangehenden Kapiteln aufgezeigt, ist man sich grundsätzlich einig, dass die Genossenschaften und auch die Stadt Zürich sehr viel gegen Verdrängungstendenzen unternehmen und, dass eigentlich jeder Haushalt eine Anschlusslösung finden sollte. Um dies aufzuzeigen, wird als noch nicht genanntes Beispiel ein städtischer Mitarbeiter zitiert: *"Also die Stadt hat eigentlich bei Genossenschaften nicht so grossen Handlungsbedarf, weil die Genossenschaften von sich aus schon schauen, dass sie das [die Ersatzneubauten] sozialverträglich machen"* (P13:46). Er sagte dies auf die Frage, ob die Stadt ihren Einfluss geltend machen würde, sähe sie segregierende Tendenzen in einzelnen Genossenschaften. Weiter gibt es einige Aussagen, die zeigen, dass zwar soziale Aufwertung stattfindet, man sich aber nicht sicher sei, ob diese Verdrängung als Konsequenz hat. Eine städtische Mitarbeiterin sagt, dass *"viele Leute, die in der Innenstadt keinen Wohnraum mehr gefunden haben, nach Schwamendingen*

zogen" (P7:36). Sie erklärt aber auch, "dass die Stadt natürlich wächst und, dass innerhalb dieses Wachstums vor allem Leute mit mehr Ressourcen kommen, und dass dann der Anteil der Leute mit weniger Ressourcen, obwohl sie bleiben können, kleiner wird" (P7:58).

Dem gegenüber stehen jedoch viele Aussagen, dass eben, trotz aller Massnahmen, Verdrängung ein bestehendes Problem im Transformationsprozess in Schwamendingen darstellt. Ein bereits genanntes Beispiel ist die Umsiedlung von GenossenschaftlerInnen in andere Quartiere. Es werden aber auch allgemeinere Ausführungen ausgemacht:

*Interviewer: "Aber haben sie auch schon von Leuten gehört, die wegziehen mussten, weil sie es sich schlicht nicht mehr leisten konnten"?*

*Quartiersvertreterin P2 (28): "Ja. Das gibt es natürlich immer wieder, ja. Und die ziehen dann meistens eben aufs Land".*

*"Also es wird, logisch, selbst bei Genossenschaften, es wird zu Verdrängungsprozessen führen" (Raumplaner P15:96).*

*"Aber dass man natürlich auch von Seite der sozialen Organisationen schon merkt, dass Leute mit weniger Ressourcen wegziehen müssen, wo man sich auch Sorgen macht, was heisst das, was kommt auf uns zu, was kommt auf diese Leute zu" (Mitarbeiterin des Sozialdepartements P7:54)?*

*"Also ich bin überzeugt es wird einen Wandel geben und ähm ... also diese Leute werden, wenn sie in einer Genossenschaft sind, wahrscheinlich wieder irgendwo ein Dach über dem Kopf finden. Aber ich glaube nicht daran, dass dann ... also der Grossteil im Neubau ist, sondern halt in anderen. Und das kann auch bedeuten, dass diese Leute halt zum Quartier hinausmüssen und an einem anderen Ort etwas finden. Also eben da sind die Genossenschaften glaube ich schon auch nicht gefeit davor. Aber, je grösser sie ist, desto mehr Möglichkeiten hat sie natürlich das möglichst sozialverträglich abzuwickeln" (Raumplaner P15:102)*

Auch die Möglichkeiten der Genossenschaften zur Bereitstellung von Umsiedlungsangeboten werden hinterfragt:

*"Also da muss man den Genossenschaften sagen, sie schauen auf ihre Leute. Aber es ist einfach nicht möglich für alle irgendetwas ... ja ... es geht einfach nicht für alle [eine Ersatzwohnung zu finden]" (Quartiersvertreterin P2:28).*

Vor dem Hintergrund dieser ambivalenten Aussagen möchte ich nochmals auf die Ergebnisse der quantitativen Untersuchung im Sozialbericht Schwamendingen zurückkommen: "Die vorgefundenen

*Ergebnisse zeigen bei Ersatzneubauten sowohl im Kreis 12 wie gesamtstädtisch keine statistisch nachweisbaren überproportionalen Wegzüge von Personen mit tieferen Einkommen aus der Stadt Zürich, weshalb auch künftig nicht mit entsprechenden systematischen Verdrängungseffekten zu rechnen ist"* (Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, 2019:8). Auf die Konfrontation mit diesen Ergebnissen sagt eine Mitarbeiterin der Stadt Zürich, dass es zwar gut sei, dass es keine überdurchschnittliche Verdrängung gebe. Trotzdem sei es für sie *"sicher eine Tatsache, dass auch jetzt in den letzten Jahren viele Leute aus Schwamendingen wegziehen mussten, weil sie nichts mehr gefunden haben"* (P7:58). Diese und die zuvor zitierten Aussagen zeigen, dass quantitative Auswertungen zu Verdrängung, wie diejenige im Sozialbericht Schwamendingen, hinterfragt werden müssen. So wurde bei der Auswertung im Sozialbericht Verdrängung als Wegzug aus der Stadt Zürich definiert. Warum aber sollte sich ein Umzug in ein anderes Quartier für einen Haushalt nicht als Verdrängung anfühlen? Weiter spricht der Bericht von nicht statistisch nachweisbaren *überproportionalen* Wegzügen von Personen mit tieferen Einkommen. Er liefert jedoch keine absoluten Zahlen. In dieser Arbeit wurde bereits auf die grosse Anzahl der GenossenschaftlerInnen hingewiesen, welche das Umsiedlungsangebot nicht annehmen und die Genossenschaft verlassen. Absolut gesehen sind davon wohl auch einkommensschwache Haushalte betroffen. Der Unterschied zu den besserverdienenden Personen ist, dass diese aufgrund der vorhandenen Mittel möglicherweise die Wahl der neuen Wohnung besser beeinflussen können, während erstere auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Man müsste daher zusätzlich erheben, wohin genau die Leute gezogen sind, und warum. Die Studie sagt aber nichts über die Gründe der Wegzüge aus. Wie in Kapitel 7.1 gezeigt, könnte ein Abbruch einer Liegenschaft beispielsweise gleich dazu genutzt werden, den aufgrund von beruflichen oder privaten Gründen fälligen Wohnungswechsel umzusetzen. Oder aber man ist weggezogen, weil das Umsiedlungsangebot der Genossenschaft den Bedürfnissen (aus welchen Gründen auch immer) nicht entsprochen hat. Aufgrund dieser Argumente ist es deshalb auch eine empirische Frage, ob in einem konkreten Fall von Verdrängung gesprochen werden kann. Das empirische Nachweisen von Verdrängung ist daher bereits bei direkter Verdrängung nach Grier und Grier (1978) schwierig.

Hinzu kommen die beiden Aspekte der *ausschliessenden Verdrängung* und des *Verdrängungsdrucks*, die im Sozialbericht nicht berücksichtigt werden. Besonders die *ausschliessende Verdrängung* könnte in Schwamendingen eine grosse Wirkung haben. Denn egal ob nun die ursprünglichen Haushalte der abgebrochenen Siedlungen verdrängt werden oder nicht, die alten Liegenschaften werden durch neue ersetzt und die Mietzinsen steigen. Ein ähnlicher Haushalt könnte unter Umständen aufgrund der veränderten Bedingungen nicht einziehen. BewohnerInnen alter Siedlungen in Schwamendingen könnten ihre Wohnung zudem aufgrund des gespürten *Verdrängungsdrucks* bereits vor Abbruch der Liegenschaft verlassen.

Dieses Kapitel hat sich mit der Veränderung der Schwamendinger Bevölkerung, der sozialen Aufwertung und der Ambivalenz in Bezug auf mögliche Verdrängungsmechanismen auseinandergesetzt. Im nächsten Kapitel wird nun noch untersucht, welche Einflüsse die Ersatzneubauten auf das Zusammenleben in einer Genossenschaft haben. Aufgrund der Interviews mit BewohnerInnen der BGZ wird der Fokus auf der Siedlung *Im Schuppis* liegen.

#### 7.4 Wohnen im neuen Schwamendingen

In Kapitel 6.3.1 wurde die gute Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften in Schwamendingen thematisiert. Für eine städtische Mitarbeiterin gilt das auf Ebene aller Organisationen: *"Man [die Organisationen] zieht extrem stark an einem Strick, man ist wahnsinnig gut vernetzt miteinander und man versucht sich extrem für diesen Kreis einzusetzen"* (P7:28). Dabei wurde angedeutet, dass eben auch der Zusammenhalt unter den BewohnerInnen grösser zu sein scheint als in der restlichen Stadt Zürich. Nicht nur das Zusammenrücken gegen die Vorurteile von aussen würde dazu beitragen, sondern auch die vielen Vereine im Kreis, meint ein städtischer Mitarbeiter (P8:67). Meiner Meinung nach könnten zudem die überdurchschnittlich vielen Genossenschaften und der dörfliche Charakter des Gartenstadtquartiers mit vielen Zeilenbauten mitverantwortlich dafür sein. Mit den Ersatzneubauten wird das Quartier diesen Charakter verlieren. Davon geht auch eine BGZ-Bewohnerin aus: *"Also dann hat es nichts mehr mit Dörfchen zu tun wo jeder jeden kennt. Dann sind wir auch in der Stadt. Das wird irgendwann verloren gehen, was jetzt ist"* (P11:196). Ein Bewohner einer anderen Genossenschaft glaubt, dass mit den Neubauten nicht nur der bauliche Charakter ändern wird, sondern auch die Bereitschaft der BewohnerInnen sich für das Quartier einzusetzen. Er nennt diese neuen Siedlungen *"Schlafstädte"* (P3:54). Besonders gegen Stettbach würden viele Leute aufgrund der neuen Wohnungen mit gutem Verkehrsanschluss hinziehen. Diese BewohnerInnen seien wenig am Quartierleben in den Vereinen interessiert (P3:54). Überhaupt gebe es heute viele Leute, die einfach von den günstigen Wohnungen profitieren möchten und weniger aufgrund des Gemeinschaftsgefühls in eine Genossenschaft ziehen. *"Ich denke aber es gibt ganz viele, die das [Gemeinschaftsgefühl] nicht möchten. Die einfach froh sind, dass sie billig wohnen können"* (P4:46). Das bestätigt auch ein Genossenschaftsvertreter: *"Das ist dann halt eher die Realität, dass die Leute nicht mehr möchten, also viele Leute nicht mehr so aktiv mitmachen möchten. Ihnen geht es natürlich in erster Linie darum, günstigen Wohnraum zu haben"* (P6:10). Ein weiterer Punkt ist, dass mit den Ersatzneubauten die bestehenden sozialen Strukturen auseinandergerissen werden. Ein Ersatzneubau würde viel zerwerfen und *"bringt die ganzen sozialen Strukturen durcheinander"* (P3:62).

Die BewohnerInnen der BGZ-Siedlung *Im Schuppis* haben mit dem Einzug in den Ersatzneubau jedenfalls grosse Veränderungen im Zusammenleben erfahren. Ein Ehepaar welches früher in einem Reiheneinfamilienhaus wohnte, vermisst den grossen Zusammenhalt der alten Siedlung (P12:100). *"Ich*

*habe das Gefühl bei Häuschen ist es ein besseres miteinander als in einem Block" (P12:145). "Es fremdelt", sagt die Ehefrau (P12:400). Man rede heute nicht einmal mehr miteinander (P12:7). Das findet auch eine andere Bewohnerin schade. Wie in Kapitel 7.3 erwähnt, sei es viel anonym als in einem normalen Block (P4:74-76). "Dass man weniger, sagen wir, aufeinander zugeht, das ist schon wahr", sagt nochmals eine andere Frau (P10:100). Für ein weiteres Ehepaar liegt das daran, dass viel mehr und auch neue Leute zugezogen sind: "Es gab wirklich extrem viele neue Leute, die man auch gar nicht kennenlernt. Also vorher hat man sich einfach gekannt. Und das ist jetzt irgendwie so ... es wird anonym jetzt" (P11:65). Man finde das Vertrauen zu den Nachbarn nicht: "Die [die Nachbarn] haben auch kein Interesse, habe ich irgendwie das Gefühl" (P11:105).*

Das Leben im Ersatzneubau scheint gemäss den Erzählungen nicht geprägt zu sein vom Genossenschaftsgedanken, wie er in Kapitel 4.3 beschrieben wurde. Dass die sozialen Strukturen zu einem gewissen Grad auseinanderfallen, merken die Genossenschaften. Gemäss der Quartiersvertreterin würden die WBG deshalb immer öfters SozialarbeiterInnen, beziehungsweise soziokulturelle AnimaterInnen anstellen (P2:48,54). Dies sei auch wichtig, weil es mit dem urbaneren Leben soziale Animation braucht und Fachkräfte wichtig sind (P5:54; P7:90). Haben die WBG keine Ressourcen dafür, würden sie auch durch die Stadt Zürich unterstützt werden (P7:20).

Die Frage ist nun aber, was denn die WBG tatsächlich unternehmen. Die BGZ schaut zum Beispiel bereits beim Einzug der MieterInnen, dass diese zumindest über den Genossenschaftsgedanken Bescheid wissen (P1:108). Zudem wird die gemeinsame Waschküche beibehalten, es gibt gemeinsame Garageneingänge und Gemeinschaftsräume, um den Austausch unter den BewohnerInnen zu fördern (P1: 87-88). Es werden auch Seniorenausflüge oder Spiele-Nachmittage organisiert, wie eine Bewohnerin mitteilt (P10:20). Weiter existiert bei der BGZ ein Fachbereich Zusammenleben: *"Der Fachbereich fördert das nachbarschaftliche Zusammenleben in den Siedlungen, indem er verschiedene Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten zwischen den Bewohner/innen schafft"* (BGZ, 2020b). Viele der Leistungen dieses Fachbereichs bedingen aber die Initiative der GenossenschaftlerInnen. Ähnlich sieht es auch bei der mittelgrossen Genossenschaft aus. Sie würden die BewohnerInnen gerne unterstützen, auch finanziell, aber *"ein gewisser Input muss halt von den Leuten kommen"* (P6:14).

Dass in einem Ersatzneubau, wie derjenige der BGZ, der Genossenschaftsgedanke nicht gleich gelebt wird wie in einer Reiheneinfamilienhaus-Siedlung ist aus meiner Sicht nicht in erster Linie die Schuld der Genossenschaften. Die Mittel und der Wille scheinen bei ihnen da zu sein. Vielmehr liegt es wohl an der Anonymität einer grossen Überbauung und dem heutigen Zeitgeist, dass kein Zusammenhalt entsteht. Wer in eine grosse Genossenschaft zieht, macht das vermutlich wirklich vor allem aufgrund der günstigen Mietpreise. Es fehlt damit der Antrieb etwas zusammen auf die Beine zu stellen, der eigentlich von den BewohnerInnen kommen müsste. Um das Gemeinschaftsgefühl und den

Zusammenhalt in Schwamendingen auch mit fortschreitender Transformation beizubehalten, ist daher wohl mehr Initiative seitens der Genossenschaften und ein aktiveres Zugehen auf die BewohnerInnen gefragt. Als Beispiel führt eine Mieterin die Siedlung Mattenhof der Genossenschaft Sunnige Hof an, wo durch die Verwaltung sogar eine Art Chilbi für die GenosschafterInnen veranstaltet wurde (P4:36). Wenn die WBG allerdings Erfolg mit solchen Aktionen haben und sich die BewohnerInnen dadurch vermehrt in ihrer Genossenschaft engagieren, habe das wiederum negative Effekte auf das soziale Leben im Quartier. Gemäss der Quartiersvertreterin *"fehlen diese dann vielleicht für ein Engagement in einem Verein oder an einem anderen Ort"* (P2:50). Dies betreffe vor allen die Jungen. Daher müsse man den Austausch zwischen den Gruppierungen im Quartier pflegen und fördern (P2:86). Aus meiner Sicht sind die Genossenschaften in diesem Zusammenhang mit der unter 6.3.1 beschriebenen Vernetzung gut aufgestellt. Dass sich weniger Leute für Quartiersarbeit interessieren, hat wohl ebenfalls schlicht mit dem heutigen Zeitgeist zu tun.

## 8 Ein Quartier im Wandel

Den Wandel Schwamendingens wird auch durch die Medien wahrgenommen. Das erkennt man an den folgenden Überschriften ausgewählter Zeitungsartikel:

*"Die Gartenstadt wird umgestochen" (Kälin, 2012).*

*"Schwamendingen bangt um seinen Dorfcharakter" (Zemp, 2019).*

*"Zürich Schwamendingen: Ein dörfliches Quartier im rasanten Wandel" (Feusi, 2020).*

Dieses Kapitel legt nun dar, wie die InterviewpartnerInnen diesen Wandel, und die Rolle der Genossenschaften darin, wahrnehmen. Während im vorangegangenen Kapitel das Augenmerk auf die Bevölkerung gelegt wurde, sollen jetzt die baulichen Veränderungen im Vordergrund stehen. In den darauffolgenden Unterkapiteln wird jeweils ein Fokus auf unterschiedliche Themen gelegt. Als erstes auf den *Inselurbanismus*, zu welchem die verschiedenen Ersatzneubauten möglicherweise beitragen. Dann auf die Rolle der Genossenschaften bei der Neuerfindung der Gartenstadt. Abschliessend wird die Transformation mit möglichen Gentrifizierungsprozessen in Verbindung gebracht.

Um den Fokus auf den Forschungsfragen zu behalten, werde ich nicht darauf eingehen, wie die Vertreter der einzelnen Akteure oder die GenossenschaftsbewohnerInnen im Detail über die baulichen Veränderungen in Schwamendingen denken. Diesen Teil werde ich sehr allgemein halten und mich darauf konzentrieren, wie sie Dinge einschätzen, welche Genossenschaften möglicherweise anders machen könnten als private Bauträger.

In erster Linie tragen die WBG mit ihren Ersatzneubauten zum sich verändernden Erscheinungsbild Schwamendingens bei. Unter Kapitel 6.2 wurde in diesem Zusammenhang gezeigt, dass die Genossenschaften Wert auf qualitätsvolle Neubauten legen und dafür auf die maximal mögliche Dichte in ihren Siedlungen verzichten, auch weil sie es sich leisten können: *"Ich vermute ähm, Genossenschaften sind in der Regel gar nicht die Treiber um ans Maximum zu gehen was man könnte. Das sind eher die Privaten. Und das andere ist natürlich, die Genossenschaften können es sich leisten"* (P15:80). Weiter wurde die Vorreiterrolle der Genossenschaften in Sachen Architektur betont. Darüber hinaus nennen die Befragten wenig Genossenschaftsspezifisches was nicht in den nächsten Unterkapiteln behandelt wird.

In einem sind sie sich allerdings einig. Aufgrund ihres grossen Anteils an Wohnungen in Schwamendingen hätten sie einerseits eine einmalige Chance die Entwicklung massgeblich mitzugestalten. Denn durch das Ersetzen der Reiheneinfamilienhäuser werde der ganz spezielle Charakter des Quartiers verloren gehen, wie die Quartiersvertreterin bemerkt (P2:48). Andererseits bringe das eine grosse Verantwortung mit sich. Inwiefern diese wahrgenommen werden soll, darin ist

man sich nicht einig. Der Vertreter der BGZ ist sich sicher, dass Schwamendingen in Zukunft kein urbanes Quartier werden wird (P1:127). Gleichzeitig sagt die Vertreterin der IG pro zürich 12: *"Aber man kann auch nicht die Augen davor verschliessen, dass die Stadt wächst, dass es neuen Wohnraum braucht und dass eine Stadt ein urbaner Raum ist und dass das auch vor einem Quartier wie Schwamendingen nicht Halt macht oder"* (P5:60). Weitere Gegensätze lassen sich im Umfang der Erneuerung erkennen. Die Quartiersvertreterin scheint so viele Zeilenbauten wie möglich erhalten zu wollen (P2:48). Ein Geschäftsführer würde einen Mittelweg gehen und nicht alles auf einmal ersetzen. Man müsse *"natürlich aufpassen, dass man es nicht übertreibt"* (P6:54). Ein anderer sieht das wiederum anders: *"Für mich gehört es zu einer Stadt, dass man dort wo viele Leute wohnen möchten, letztendlich halt auch dichter wohnen muss, damit man alle aufnehmen kann, die gern in einem Zentrum sind. Und ... wenn jemand diese Ruhe und den Abstand will, dann soll er ins Juhe hinausziehen, von mir aus. Man kann nicht den Vorteil einer Stadt geniessen und gleichzeitig noch 200 Quadratmeter Vorgarten"* (P9:56). Für den Genossenschafter der alternativen WBG, ein Architekt, könnte Schwamendingen aber der falsche Ort sein, um zu verdichten. Der Kreis 12 sei dafür zu wenig städtisch, man soll lieber in der Innenstadt stärker verdichten (P3:62). Schwamendingen könnte so zu einer *"Satellitenstadt"* und *"Schlafstadt"* verkommen (P3:60). Demgegenüber vertritt der Mitarbeiter des Amtes für Städtebau die Ansicht der Stadt, welche, wie dargelegt in Kapitel 4.2, Verdichtung auch in Schwamendingen möchte. Dieser rechnet denn auch nicht mit einer Schlafstadt Schwamendingen. Die Genossenschaften müssten ihre Verantwortung wahrnehmen, indem sie mit Gewerbe- und Ladennutzungen in den Erdgeschossen und der Bereitstellung von neuen Infrastrukturen dem Quartier neue Impulse bringen (P13:74,118). Gemäss Kurz (2017:37) gelingt das den Genossenschaften allerdings selten. Genossenschaftliche Ersatzneubauten in der Stadt Zürich würden oftmals schlicht die *Monokultur des Wohnens* fortsetzen.

Weiter nannten die Architekten, Raum- und Städteplaner unter den Interviewten die Thematik der Quartiersidentität. Das *"unterschwellige, emotionale"* der alten Siedlungen ginge durch zu schnelles Ersetzen verloren (P3:62). Auch hier ist man sich jedoch uneinig. Für den Raumplaner reiche, beispielsweise beim Schwamendinger-Dreieck, die geplante Zeit von etwa 30 Jahren, um eine neue Identität zu schaffen (P15:68). Gemäss dem Architekten dürfe man höchstens einen Drittel ersetzen und muss danach 20 bis 30 Jahre warten (P3:64). Für den Städteplaner gehe es nicht anders, als eine gewisse Identität zu verlieren. Man könne nicht an einer so hoch erschlossenen Lage eine Ausnützung von 60 % stehen lassen (P13:96).

Die Genossenschaften haben eine Verantwortung für die Entwicklung Schwamendingens, das zeigen diese Gegensätze meiner Meinung nach deutlich auf. Wie sie diese in Zukunft wahrnehmen, wird sich weisen. Damit die eingeschlagene Richtung der Quartiersentwicklung von der gesamten Bevölkerung akzeptiert wird, müssen allerdings diverse Ansichten unter einen Hut gebracht werden.

## 8.1 Isolierte Areale

Die Ersatzneubauten der Genossenschaften haben eine hohe Qualität – darauf wurde wiederholt hingewiesen. Im Forschungsstand wurde zudem gesagt, dass Neubauten oft *"in die bestehende Stadtstruktur implantiert werden, ohne dass planerisch über die Parzellengrenze hinaus gedacht wird"* (Koll-Schretzenmayr und Kramp, 2010:77). Gemäss Kurz (2017:37) werden die Ersatzneubauten auch von Genossenschaften *"in der Regel nur arealweise gedacht und gebaut"*. Probleme, die durch den Abbruch einzelner Liegenschaften entstehen, werden gemäss den geführten Interviews auch in Schwamendingen wahrgenommen. *"Man sieht es ja jetzt schon, es entstehen dann wahnsinnige Brüche und Massstabssprünge"* (P13:82). Besonders schwer wiegt die bisherige Einheitlichkeit des Quartiers, fussend auf dem Steinerplan. *"Was tatsächlich halt eine Schwierigkeit ist, sind die ... so diese Homogenität fängt einfach an sich aufzulösen. Und es entsteht so ein Inselurbanismus oder Patchwork-Entwicklung"* (P13:94). Der Raumplaner sieht es ähnlich: *"Allzu grosse städtebauliche Brüche in einem Quartier, das kann schon noch schwierig sein. Also einfach von der Raumempfindung, von den Nachbarschaften die da passieren"* (P15:78). Ein Beispiel für die beschriebene städtebauliche Situation bietet im Moment die Siedlung *Im Schuppis*, weil die umliegenden Liegenschaften noch zum Altbestand gehören. Auf Abbildung 16 in Kapitel 5.1 erkennt man die Massstabssprünge die gegenwärtig bestehen. Ein weiteres Beispiel zeigt Abbildung 19 mit dem Ersatzneubau Glattbogen der ASIG. Der Bruch zwischen der Neubau- und der Altbausiedlung ist deutlich sichtbar. Auffallend ist vor allem das erheblich grössere Volumen des Ersatzbaus.

Die entstehende Heterogenität in Schwamendingen ist auch für das Wohlbefinden der Bevölkerung nicht zuträglich. Damit sie sich wohlfühlen kann, muss sie den Raum auch verstehen. *"Weil der Raum wird (...) de facto auch beeinflusst durch das Zusammenspiel von diesen verschiedenen Siedlungen"*, wie eine städtische Mitarbeiterin sagt (P7:74). Die Genossenschaften sind demnach gefordert. Sie dürfen nicht nur innerhalb der eigenen WBG denken, sondern müssen das Ganze im Blick haben. Dies sollte auch die Stadt Zürich. Gemäss Städteplaner seien der Verwaltung bei übergeordneten Planungen die Hände aber bis zu einem gewissen Grad gebunden. Um solche Planungen zu steuern, habe man höchstens die Möglichkeit mit öffentlichen Gestaltungsplänen zu arbeiten, wie aktuell beim Überlandpark. Voraussetzung ist allerdings wichtiges öffentliches Interesse, was aufgrund der neuen Infrastruktur beim Überlandpark gegeben ist, oft aber nicht der Fall sei (P13:90-92). Zudem gebe das Instrument der Arealüberbauung, welches die Problematik des städtebaulichen Bruchs akzentuiere. Sobald ein Areal über 6000 m<sup>2</sup> sei, dürfe man siebenstöckig bauen, auf der angrenzenden Parzelle je nach dem nur vierstöckig (P13:96).



*Abbildung 19: Die Ersatzbausiedlung Glattbogen der ASIG Wohngenossenschaft. Im Hintergrund die noch nicht ersetzten Altbauliegenschaften der gleichen Genossenschaft mit deutlich geringeren Volumen (ASIG Wohngenossenschaft, 2020)*

Auch wenn das Problem der isolierten wirkenden Areale erkannt wurde, scheint es schwierig zu sein, darauf zu reagieren. Das Zürcher Planungsrecht basiert auf den einzelnen Parzellen. Obwohl die jeweiligen Genossenschaften in Schwamendingen zum Teil viel Land besitzen, ist eine gemeinsame Planung über grössere Gebiete anspruchsvoll. Ausnahmen bilden zusammenhängende Gebiete einer einzigen Genossenschaft wie das Schwamendinger-Dreieck der BGZ. Möglichkeiten sehe ich sonst vor allem in der existierenden und guten Zusammenarbeit mit der Stadt und zwischen den Genossenschaften. Besonders zwischen den Genossenschaften könnten auch in Bezug auf die Siedlungsstruktur und Architektur Absprachen möglich sein, wurde doch bereits eine Art Bauplanung in gemeinsamer Zusammenarbeit erstellt, damit allfällige Umsiedlungen koordiniert werden können (vgl. Kapitel 6.3.1). Vorausgesetzt diesbezüglich würden Fortschritte stattfinden, müssten, auf das Quartier gesehen, noch die privaten Eigentümer abgeholt werden, die auch in Schwamendingen noch zahlreich vorhanden sind. Daher wird die Problematik im Quartier wohl auch in den nächsten Jahrzehnten bestehen bleiben.

## 8.2 Neue Gartenstadt

In dieser Arbeit wurde verschiedentlich die Bedeutung des Gartenstadtbegriffs für Schwamendingen hervorgehoben. Insbesondere die Stadt Zürich möchte den Gartenstadtcharakter, wenn auch neu interpretiert, erhalten (Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:35). Dieses Kapitel geht nun darauf ein, was die Befragten über die aktuellen Gegebenheiten in Schwamendingen sagen und wie sie die zukünftige Entwicklung der Gartenstadt sehen. Ein Augenmerk soll dabei auf dem Interview mit einem Mitarbeiter des Amts für Städtebau liegen, da seine Aussagen auch näher auf die Absichten der Stadt Zürich eingehen. Weiter interessiert, welche Rolle die Genossenschaften in dieser Thematik einnehmen.

Dass Schwamendingen nicht umsonst als Gartenstadt gilt, merkt man an der Art und Weise wie das Quartier beschrieben wird. Die vielen Grünflächen werden angesprochen oder der grosse Baumbestand (P2:12; P4:20; P5:52). Auch die Durchlässigkeit der Freiräume wird genannt und sogar als *"eine Art Oase"* wird das Quartier bezeichnet (P5:8). Zudem: *"Es hat relativ viel Natur im Vergleich zur Stadt Zürich. Es gibt auch Gärten"* (P3:12). Einem Genossenschafter der BGZ sind die *"vielen Spielplätze hier in Schwamendingen"* aufgefallen (P11:32). Etwas mehr im städtebaulichen Kontext nennt der Raumplaner den Bodenbezug der alten Zeilenbauten aufgrund der niedrigeren Bauweise: *"Also das hat noch etwas mit dem bodennahen Wohnen zu tun, was auch immer das ist. Das ist ja in Fachkreisen sehr ein umstrittener Begriff"* (P15:16). Auch das für Schwamendingen spezielle Netz aus Grünzügen wird genannt (P13:82). In diesem Zusammenhang wird allerdings auch Kritik geäußert an der bisherigen Situation: *"Der Grünraum ist nicht ... sehr aktiv genutzt. Eben Abstandsgrün ist vielleicht ein bisschen ein hartes Wort, weil diese Wiesen sind ja auch gepflegt worden und so und es gab auch Ansätze von privaten Gärten, Gemüsegärten und so und auch Spielplätze und so"* (P5:52). Gemäss Raumplaner könnten sich die Menschen diese Räume, dieses Abstandsgrün, nicht aneignen. *"So richtig belebt und bespielt sind diese Räume nicht"* (P15:16).

Mit Blick in die Zukunft müsse man die Aussenräume so planen, dass sie durch die BewohnerInnen angeeignet werden können, sagt deshalb der befragte Raumplaner (P15:16). Auch für die Mitarbeiterin des Sozialdepartements muss dieses Abstandsgrün unbedingt gemeinschaftlich genutzt werden können und es muss kinderfreundlicher werden (P7:68-70). Weiter solle der Baumbestand gehalten werden (P15:16). Zwei Personen üben zudem Kritik an der städtischen Planung. Für den Architekten sind die Qualitäten der Gartenstadt nicht nur die Grünräume an sich, sondern, dass undefinierte Freiräume bestehen wo die Nutzungen durch die Menschen definiert werden können (P3:14). Und für einen Genossenschaftsvertreter ist es nicht verständlich, dass man sich am 70 Jahre alten Steinerplan festklammert, anstatt das Quartier neu zu denken (P9:56). Ersteres wird wohl tatsächlich nicht umgesetzt. Zu der zweiten Kritik muss allerdings gesagt werden, dass sie unbegründet ist. Der städtische Mitarbeiter sagt dazu klar: *"Es geht mehr darum nicht die alte Gartenstadt zu erhalten,*

sondern quasi eine neue Gartenstadt zu entwickeln" (P13:108). Im kommunalen Richtplan wird das bestätigt, genauso wie in den weiteren Aussagen des Interviewten (Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:35). Er sagt, das primäre Ziel der Stadt Zürich sei der Ausbau eines Netzes von Grünzügen durch das Quartier (P13:82). Denn diese grosszügigen, durchlaufenden Freiräume inklusive des hohen Baumbestands seien prägend für Schwamendingen (P13:78). Die hohe Anzahl geplanter Freiräume in Schwamendingen zeigt Abbildung 20.

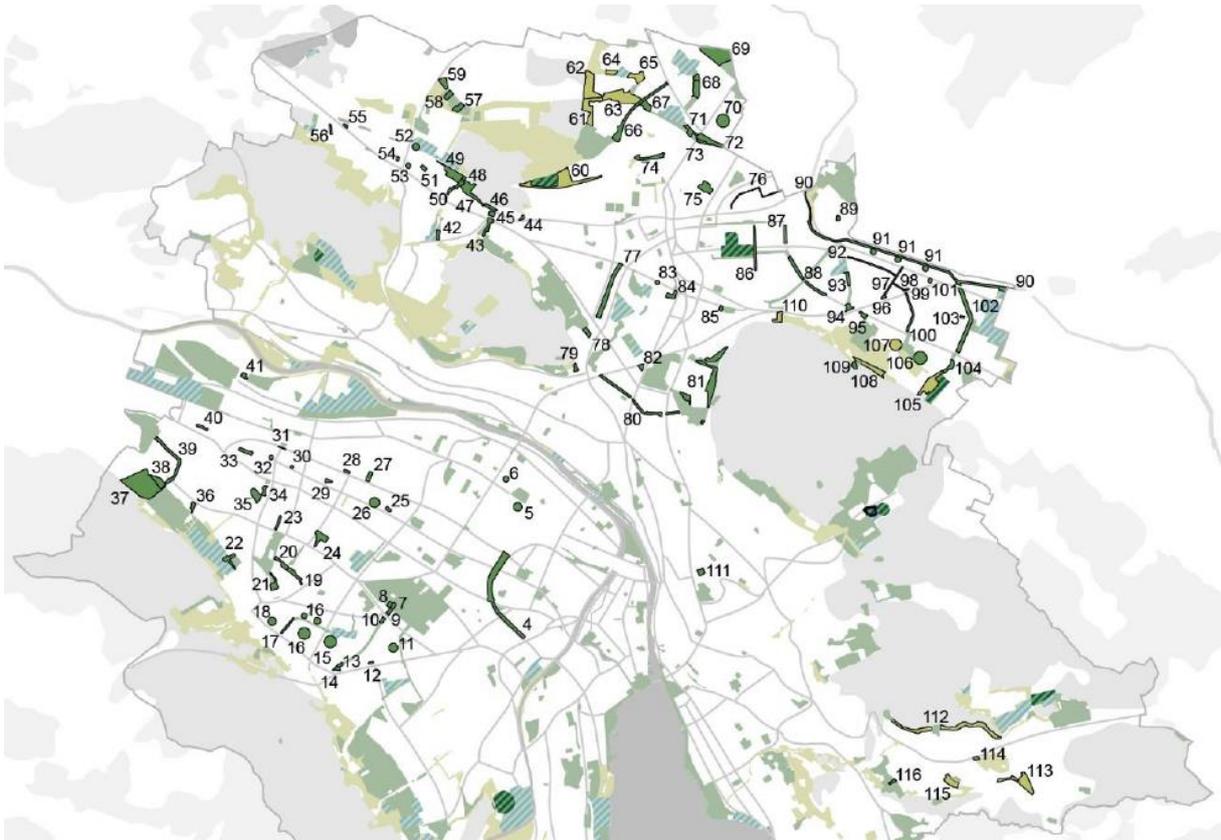


Abbildung 20: Bestehende und geplante Freiräume in der Stadt Zürich. Auffallend ist die hohe Anzahl im Kreis 12 (Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:82)

Zudem wolle man die grösste Verdichtung an den Hauptachsen. In Kapitel 4.2 wurde geschrieben, dass die Art und Weise der Erneuerung der Gartenstadt, abgesehen von den genannten Leitplanken, nicht klar definiert ist. Das bestätigt der städtische Mitarbeiter. Besonders welcher Bebauungstyp vorzuziehen ist, sei noch unklar. Beispielsweise ob eher bodennah oder höher, und dafür durchlässiger, gebaut werden soll (P13:102). Die Frage ist aber sowieso, wie die Stadt ihre Ziele betreffend Gartenstadtentwicklung, ob übergeordnet oder detailliert, überhaupt erreichen kann. Genauso wie im vorangegangenen Kapitel geht es um grossräumige Planung über ein ganzes Quartier. Gemäss kommunalem Richtplan sind Möglichkeiten für den Ausbau der Freiräume der freihändige Erwerb, städtebauliche Verträge oder die Ausübung von Vorkaufsrechten (Stadtrat der Stadt Zürich, 2019:85). Grundsätzlich ist die Stadt aber auch hier auf die Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern angewiesen. Besonders weil zur Weiterentwicklung zur grünen Wohnstadt (vgl. Tabelle 2) die privaten

Grünräume ebenfalls von Bedeutung sind. Der Verwaltungsangestellte sagt, dass es in diesem Fall zwar Möglichkeiten zur Steuerung gäbe, beispielsweise über Grünflächenziffern oder Baumschutzgebiete, man den Eigentümern aber nicht zu viele Vorschriften machen möchte: *"Es ist nachher so ein bisschen abwägen oder die Frage der Verhältnismässigkeit, wo man, glaube ich, eine Priorisierung machen muss"* (P13:102).

Der letzte Abschnitt zeigt, dass die Eigentümer in Schwamendingen einen Einfluss auf die Weiterentwicklung der Gartenstadt haben werden, so auch die WBG. *"Die Baugenossenschaften wollen sich dieser Herausforderung stellen und betreiben einigen Aufwand, um diesem Anspruch gerecht zu werden"*, schreibt Hartmann (2012:42) in einer Fachzeitschrift. In den Interviews zeigen sich ebenfalls einige überzeugt, dass die Genossenschaften bemüht seien, viele Grünflächen zu erhalten (P2:24; P10:8). Es lässt sich den Gesprächen nicht entnehmen, inwiefern diese Aussagen zutreffen. Zwei Beispiele zeigen allerdings, dass, wenn der Massstab stimmt, die primären Ziele der Stadt auch von den Genossenschaften umgesetzt werden. Die ASIG hat bei der Erstellung des Masterplans Dreispitz mit der Stadt zusammengearbeitet um einen Grünzug zu schaffen, welcher den bestehenden Grünraum Saatlenstrasse mit dem geplanten Überlandpark verbindet (ASIG Wohngenossenschaft, 2017). Auch die BGZ hat im Masterplan Schwamendinger-Dreieck bereits definiert, dass sie durchfliessende Freiräume schaffen will und den Baumbestand nach Möglichkeit erhalten will (BGZ und Planpartner AG, 2013:8).

Wie die WBG mit der Grün- und Freiraum Thematik umgehen, zeigt auch das in Kapitel 6.2 beschriebene Abwägen zwischen Dichte und Freiraumqualität. Gemäss städtischem Mitarbeiter habe man gemerkt, dass ab einer Ausnützung von 130 % die Schaffung durchfliessender Freiräume fast nicht mehr möglich ist, weil darüber eher geschlossene Formen wie die Blockrandsiedlung zur Anwendung kommen (P13:98-100). Insofern kommt der Dichteverzicht der Genossenschaften der Weiterentwicklung der Gartenstadt zugute.

Der Ersatzneubau *Im Schuppis* zeigt, dass es erstens trotz Masterplanung und Architekturwettbewerb zu Abweichungen zwischen Strategie und Umsetzung kommen kann und zweitens, dass trotz guter Vorsätze die Wandlung Schwamendingens drastischer sein könnte als erwartet.

Ersteres bezieht sich auf die urbanen Achsen die als Lärmriegel den Rand der Gartenstadt markieren sollen (vgl. Kapitel 4.2). So wird es im kommunalen Richtplan festgehalten und gleiches definiert der Masterplan Schwamendinger-Dreieck für die Dübendorfstrasse. Bereits mit dem ersten Projekt ist man nun vom Masterplan abgewichen und hat, anstatt eines Riegels, die Häuser senkrecht zur Dübendorfstrasse gebaut.

Das zweite bezieht sich auf die Diskrepanz zwischen Planungsvorsatz und schlussendlicher Wahrnehmung des Projekts. Im Jurybericht wurde geschrieben, dass *"dank eines zeitgenössisch"*

*interpretierten, repetitiven Zeilentyps mit überzeugenden Wohnungen und einem hochwertigen, durchgehenden Grünraums die Qualitäten des Steinerplans und der Gartenstadt Schwamendingen"* bewahrt und in die Zukunft überführt werden (Kägi Vetter und Tschirren, 2014:23). Im Gegensatz dazu stehen die Aussagen einiger InterviewpartnerInnen. MieterInnen sagen im Zusammenhang mit der neuen Siedlung, dass es in Schwamendingen zukünftig wohl so aussehen werde wie sonst überall in der Stadt und, dass die grossen Bäume jetzt schon fehlen (P11:196; P12:312). Auch vom Aussenraum ist eine Person nicht überzeugt (P3:86-88).

Grundsätzlich scheint es den Genossenschaften ein Anliegen zu sein, eine Neuinterpretation der Gartenstadt zu finden und umzusetzen. Besonders die grossen WBG nutzen ihre Möglichkeiten, um diesbezüglich die Strategie der Stadt Zürich zu unterstützen. Es ist aber auch klar, dass sich Schwamendingen wandeln wird, wahrscheinlich in einem grösseren Ausmass als erwartet. Den Grund dafür sehe ich, ähnlich wie im vorangegangenen Kapitel, darin, dass trotz der städtischen Anstrengungen schlussendlich jede Eigentümerin und jeder Eigentümer für sich plant.

### 8.3 Aufwertung

Die soziale Aufwertung in Schwamendingen wurde in Kapitel 7 behandelt. Im Folgenden werden die weiteren Arten der Aufwertung gemäss Krajewskis (2004:103) Gentrifizierungsdefinition angesprochen.

#### 8.3.1 Bauliche Aufwertung

Die Erneuerung der genossenschaftlichen Liegenschaften wurde insbesondere in Kapitel 6.1 diskutiert. Wie beschrieben in der Arbeit von Van Wezemaal (2005:233) kam auch ich in der vorliegenden Auswertung zum Schluss, dass grosse Genossenschaften eher in die Aufwertung ihres Immobilienbestands investieren und die kleinen aufgrund fehlender Umsiedlungsmöglichkeiten darauf verzichten.

Im Zusammenhang mit den WBG ist zudem die Erstellung des Überlandparks erwähnenswert. Dieses Infrastrukturprojekt der Stadt habe gemäss zwei städtischen Mitarbeitern eine Beschleunigung der baulichen Entwicklung ausgelöst (P8:61; P13:134). Bestätigt wird das in einem Artikel der NZZ. 19 Liegenschaften mussten im Perimeter der Einhausung (nur ca. 20 % des Bodens sind im privaten Besitz) dem Bauprojekt weichen. Weitere 26 Liegenschaften wurden auf Wunsch der Eigentümer rückgebaut (Feusi, 2020). Es ist nicht auszuschliessen, dass bei weiteren Infrastrukturausbauten zusätzliche Erneuerungen, auch bei den Genossenschaften, ausgelöst werden. Bis 2028 soll beispielsweise eine neue Tramlinie den Bahnhof Stettbach mit Schwamendingen, Oerlikon und Affoltern verbinden (Müller, Fleischmann und Wyss, 2014:21).

### 8.3.1.1 Mietzinsen

Die Mietzinsen der Ersatzneubauten waren bereits Thema mit Bezug auf die Unterschiede zwischen herkömmlichen und genossenschaftlichen Wohnungen sowie bezüglich steigender Mieten nach der Erneuerung. Grund für dieses separate Kapitel ist die vorkommende Thematik von sich ausgleichenden Mietzinsen in vier Interviews.

Bereits in den theoretischen Grundlagen wurde der kontinuierliche Zugang zu günstigem Wohnraum, über den gesamten Gebäudebestand betrachtet, angesprochen. Gemeint ist damit, dass, wenn sich die Erneuerungen über 30 oder 40 Jahre hinziehen, die erstgebauten Liegenschaften im Verhältnis wieder günstig sind, wenn die letzten Nachkriegsbauten verschwinden. Somit sollte der kontinuierliche Zugang gewährleistet sein. Die Preissprünge gleichen sich über die Jahrzehnte wieder aus: *"Aber im Verlauf der Zeit wird es dann natürlich verhältnismässig günstig werden"*, sagt eine städtische Mitarbeiterin (P7:62). Ein anderer macht ein Beispiel mit der ASIG:

*"Weil auch, ich meine die ASIG hat jetzt gerade die neue Siedlung Glattbogen gebaut. Und wenn jetzt jemand hier [zeigt auf das Gebiet Dreispitz im Plan, der vor ihm auf dem Tisch liegt] wohnt und eine wirklich günstige Wohnung hat - Der innere Dreispitz wird vielleicht in 10 bis 15 Jahren erneuert. Und bis dahin sind die Neubauwohnungen natürlich wieder viel günstiger als heute. Sie sind ja heute schon günstig. Aber natürlich teurer als die Alten. Aber in 15 Jahren sind die dann wieder wirklich günstiger als eine vergleichbare Neubauwohnung" (Städtischer Mitarbeiter P13:128).*

Warum diese Gegebenheit vor allem auf Genossenschaften zutrifft, erläutert ein weiterer Verwaltungsangestellter. *"Weil es gibt keine Mehrwertabschöpfung und es wird nicht jeder Furz, auf Deutsch gesagt, nachher dem Mietzins aufgeschlagen"* (P8:61). Der Verzicht auf Mehrwertabschöpfung führt auch dazu, dass die Mietpreise sogar um den Überlandpark nicht massiv steigen werden, abgesehen von den Preisen für privat erneuerte Liegenschaften. Dort wird allerdings von einem sehr starken Preissprung ausgegangen (P5:64). Schaut man die Studie von sotomo (2017:42f) an, erkennt man noch einen weiteren Trend. Sie untersuchten die Entwicklung des Quadratmetermietpreises zwischen 2000 und 2010-2014 von genossenschaftlichen und konventionellen Wohnungen unterschieden nach Neubauten und älteren Gebäuden. In Abbildung 21 erkennt man, dass die Preise von genossenschaftlichen Neubauten am wenigsten stark gestiegen sind. Das heisst, dass Neubauten der WBG zwar auch in Zukunft noch teurer sein werden als Altbauwohnungen. Der Unterschied fällt aber immer geringer aus. Die Studie kommt denn auch zu folgendem Schluss: *"Der Mietpreis hängt weniger vom Alter der Bausubstanz und mehr von der Eigentumsform ab"* (sotomo, 2017:43).

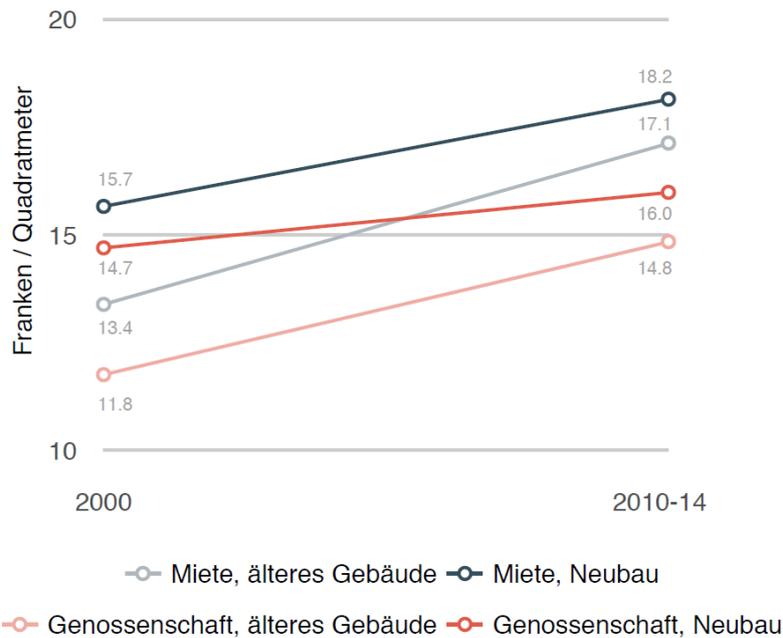


Abbildung 21: Entwicklung des lagekorrigierten Quadratmetermietpreises nach Eigentumsform und Bauzeitpunkt (sotomo, 2017:42)

Es gilt in diesem Zusammenhang zu den sich ausgleichenden Mietzinsen noch zwei bereits gemachte Aussagen zu erwähnen. Einerseits die mittelgrosse Genossenschaft, die bewusst Altbauten stehen lässt und mit den Ersatzbauten zuwartet. Andererseits die Stadt Zürich, die vermehrt Sanierungen prüfen möchte in Zukunft, anstatt die alten Liegenschaft zu ersetzen. Denn beide Parteien machen das unter anderem, um dem Ausgleich der Mietzinsen mehr Zeit zu geben.

### 8.3.2 Funktionale Aufwertung

2018 stand die Bevölkerung Schwamendingens bei einem Anteil von 7.7 % an der städtischen Gesamtbevölkerung. Gleichzeitig stellte der Kreis 12 nur 1.5 % der Beschäftigten, wobei der zweite Sektor im Vergleich zur Gesamtstadt übervertreten ist (Stadt Zürich Präsidialdepartement, 2020e). Diese Zahlen sind seit 2008 konstant. Es scheint daher zumindest quantitativ im Quartier keine Angebotsausweitung (vgl. Abbildung 2) gegeben zu haben. Qualitativ lässt sich anhand der Interviews und verschiedener Zeitungsartikel eine sinkende Tendenz erkennen. Eine Genossenschafterin erwähnt den Schuh- und den Stoffladen, die geschlossen hätten. Ihr Mann sagt dazu: *"Es gehen mega viele Kebaps auf. (...) Und ähm ... Barbershops oder was auch immer sind etwa fünf aufgegangen in den letzten [Jahren]"* (P11:140f). Eine andere BGZ-Bewohnerin weist auf die Bäckerei hin, die ebenfalls geschlossen habe (P4:90). Ähnlich tönt es von einem FDP-Politiker im Tagesanzeiger: *"Wir brauchen hier nicht noch ein zehntes Nagelstudio oder einen zwölften Coiffeur"* (Siegrist und Wyss, 2018). Überhaupt scheint die Quartiersversorgung abzunehmen. In der NZZ heisst es: *"Fünf Banken habe es in Schwamendingen einst gegeben, ebenso zwei Warenhäuser von ABM und Jelmoli, vier Metzger, drei Käser, einen Bäcker, Blumenläden und viele Geschäfte mehr. Auch Poststellen, das Kreisbüro,*

*Stimmlokale und die VBZ-Ticketeria wurden in den letzten Jahren wegrationalisiert" (Feusi, 2020). Angesprochen wird auch die Werkerei, ein Areal der AMAG, das momentan der Kreativwirtschaft und dem Kleingewerbe zur Verfügung steht. Es ist eines der wenigen Areale in Privatbesitz im Perimeter der Einhausung. Es sind denn auch schon Wohnungen geplant und es ist klar, dass die Betriebe in nächster Zeit anderswo unterkommen müssen. Das sei ein weiteres Beispiel, dass wichtige alternative Freiräume immer mehr aus Schwamendingen verschwinden, sagen zwei Befragte (P3:80-82; P7:66). Gemäss diesen Aussagen könnte Schwamendingen tatsächlich auf dem Weg dazu sein, zu einer *Schlafstadt* zu verkommen, wie es bereits in einem anderen Zusammenhang erwähnt wurde (P3:60). Dagegen gibt es jedoch viele Stimmen, nach denen die Ersatzneubauten eine gewisse Gegensteuer geben. Die Genossenschaften würden in den Erdgeschossen neue Gewerbe- und Ladennutzungen realisieren (P1:129; P13:74). Auch im Überlandpark stecken Hoffnungen, dass dieser neue Dienstleistungen anziehen wird, besonders Restaurants oder Cafés (P2:68; P3:78). Allgemein geht man davon aus, dass mit dem Bevölkerungswachstum die Nachfrage steigen wird und so mehr Läden kommen werden (P9:68). Ein städtischer Mitarbeiter sagt dazu, dass das oft ab einer gewissen Personendichte beobachtet werde, weil die Leute Dinge in der Nähe erledigen wollen (P13:76). Dass es tatsächlich in eine andere Richtung gehen könnte, zeigen beispielsweise der neue Hofladen und das neue Bäckereicafé in der Siedlung Mattenhof der Genossenschaft Sunnige Hof. Oder der von der BGZ geplante Stadtplatz in der Spitze des Schwamendinger-Dreiecks mit Gewerberäumen, einem Restaurant und Grossverteiler. Dass diese Entwicklung gewünscht ist, zeigen Interviewaussagen, wo sich besonders junge Leute neue Angebote im Gastronomiebereich wünschen (P4:92; P7:66). Oder wie eine Ur-Schwamendingerin im Tagesanzeiger sagt: *"Ein bisschen mehr Leben kann nicht schaden (...) hier ist ja tote Hose. Für alles muss man nach Oerlikon gehen"* (Manz und Huber, 2018).*

### 8.3.3 Symbolische Aufwertung

Es wurde bereits in Kapitel 6.3.1 angesprochen, dass sich die Aussenwahrnehmung Schwamendingen stark von der Innenwahrnehmung unterscheidet. Schwamendingen entwickelte besonders in den 90er und 00er Jahren einen schlechten Ruf: *"Für viele Aussenstehende ist Schwamendingen der Inbegriff eines langweiligen kleinbürgerlichen, anonymen Vorortes, der mit Strassen- und Fluglärm, der Kehrichtverbrennungsanlage Hagenholz, einem hohem Ausländeranteil oder Viktor Giacobbos Kultfigur Harry Hasler in Verbindung gebracht wird. Dieses Bild wird stark von den oft negativ gefärbten Medienberichten geprägt"* (Eberle, 2009:179). Das wurde noch vor über 10 Jahren gesagt. Dass sich das Image über die letzten Jahre etwas verbesserte, hat viel mit gezielt initiierten Projekten zu tun. Die Stadt Zürich engagierte sich in Quartiersentwicklungsprojekten und der Quartierverein lancierte ebenfalls Kampagnen zur Imagekorrektur (Eberle, 2009:187). Die Medienberichte sind zudem keineswegs mehr nur negativ. In der Recherche zu dieser Arbeit wurden zahlreiche Berichte gelesen, welche die positive Entwicklung des Quartiers in den Vordergrund rückten. Der Tagesanzeiger ging

2017 den Vorurteilen auf den Grund. Das Fazit lautete: *"Wir sind mit einem verkrusteten Klischee hergekommen und gehen mit dem Eindruck von einem frischen, lebenswerten Schwamendingen. Oder wie es eine Frau sagte, die aufs Tram eilte: «Schwamendingen ist auf dem besten Weg zum Trendquartier»"* (Wyss, Siegrist und Blum, 2017). Dass das Image besser ist als früher, bestätigen auch einige Befragte (P6:76; P11:18f). Das habe sicher auch mit der baulichen Entwicklung der Genossenschaften zu tun (P5:36). Weiter würde der Bau der Einhausung einiges bewirken und könnte sogar Leute von ausserhalb des Quartiers anziehen (P13:74). Tatsächlich könnte die Einhausung aus meiner Sicht zu einem Wahrzeichen Schwamendingens werden, welches das Quartier symbolisch aufwerten wird. Ob Schwamendingen allerdings zum Trendquartier mutiert, wie es im Tagesanzeiger geschrieben wurde, ist fraglich. Der Tenor unter den Befragten lautet anders. Schwamendingen werde keine Trendquartier, heisst es verschiedentlich (P9:76; P14:3). Der BGZ-Vertreter sagt: *"Wir wollen nicht irgendwie ... ein Kulturzentrum, hippe Bars, Ausgang und so ... das wollen wir gar nicht in Schwamendingen"* (P1:127). Dass die Leute nicht die gleichen Angebote wollen wie im Kreis 4, davon ist auch die Quartiersvertreterin überzeugt (P2:66).

Man merkt, dass Schwamendingens Image in den letzten Jahren besser geworden ist. Dieser Trend wird mit den kommenden Ersatzneubauten wohl anhalten oder noch verstärkt werden. Dass sich Schwamendingen aber nicht zu einem zweiten Langstrassenquartier entwickeln wird, davon ist man im Kreis 12 überzeugt. Vielmehr könnte die stattfindende Entwicklung Schwamendingen zu einem Trendquartier für Familien machen (P7:66).

#### 8.4 Gentrifizierung

Dieses Kapitel legt kurz dar, was die Befragten allgemein zum Thema Gentrifizierung sagten. Zudem werden die Resultate dieser Arbeit mit Kapitel 2.1 verglichen. Es wird untersucht, ob anhand der Resultate Gentrifizierungstendenzen ausgemacht werden können und wie dabei die Rolle der Genossenschaften wahrgenommen wird.

Als erstes muss angemerkt werden, dass der Gentrifizierungsbegriff während der Interviews nicht genauer erläutert wurde. Somit kann davon ausgegangen werden, dass jede Person eine unterschiedliche Vorstellung davon hatte. Die Aussagen zur Gentrifizierung waren unterschiedlich. Eine Genossenschaftlerin beispielsweise verbindet Schwamendingen *"definitiv"* mit Gentrifizierung (P4:86). Auch gemäss der IG pro zürich 12-Vertreterin könne man Gentrifizierung nicht verhindern in Schwamendingen, trotz der vielen Genossenschaften. Diese würden die Entwicklung nur verlangsamen (P5:62). Gleicher Meinung ist der Raumplaner. Es würde sicher etwas passieren mit dem Quartier aber er *"möchte jetzt nicht gerade sagen, dass es auf eine Seefeldisierung herausläuft, dort war es ja ein extremer Prozess"* (P15:96). Den Vergleich mit dem Seefeld macht auch ein städtischer Mitarbeiter. Auch er glaubt nicht an eine *Seefeldisierung* in Schwamendingen. Die Genossenschaften

würden solche Entwicklungen sogar an prädestinierten Orten wie dem Überlandpark unterbinden (P13:134). Die einzige klare Verneinung von Gentrifizierungsprozessen in Schwamendingen kommt vom demjenigen WBG-Vertreter, der bereits eine soziale Aufwertung in Abrede gestellt hat. In seiner Genossenschaft könnten sich sogar Leute, welche die Subventionskriterien erfüllen würden, eine Neubauwohnung leisten. Er sieht daher in dieser Hinsicht keine Gefahr für das Quartier (P9:72).

Betrachtet man die Ursachen der Gentrifizierung fällt auf, dass die Situation in Schwamendingen nicht auf die kulturelle Position und nur bedingt auf die ökonomische Position zutrifft. Es deutet nichts darauf hin, dass Pioniere nach Schwamendingen zogen und die Attraktivität aufgrund deren Aktionen gestiegen ist. Vielmehr haben Imagekampagnen und die einsetzenden baulichen Veränderungen, welche von den WBG aufgrund veralteter Liegenschaften initiiert werden, dazu geführt. Es ist zudem keine funktionale Aufwertung festzustellen in Schwamendingen, sondern es wird auch heute noch eher von sinkender Quartiersversorgung gesprochen. Eine steigende Bevölkerung und neue Möglichkeiten für das Gewerbe in den Neubauten könnten diesen Trend in Zukunft umkehren. Der ökonomische Ansatz mit dem Rent Gap Modell kann auf Genossenschaften per se nicht angewendet werden, da sie ihre Liegenschaften nicht aufgrund potenziell höherer Grundrenten erneuern. Private Eigentümer könnten jedoch in naher Zukunft aufgrund höherer erwarteter Mieteinnahmen ihre Häuser ersetzen. Denn gerade im Gebiet des Überlandparks werden die potenziellen Grundrenten mit Sicherheit steigen. Die Ursachen der Gentrifizierung gemäss Kapitel 2.1.3 sehe ich in Schwamendingen nicht erfüllt.

Beurteilt man die mögliche Gentrifizierung in Schwamendingen nach Krajewskis (2004:103) vier Dimensionen der Aufwertung sind drei der vier Dimensionen erfüllt. Bereits erwähnt wurde, dass eher eine funktionale Abwertung des Quartiers erkennbar ist.

Die Definition gemäss Davidson und Lees (2005:1170) beinhaltet ebenfalls vier Punkte. Mit den Ersatzneubauten wird tatsächlich Kapital reinvestiert und es findet dadurch auch soziale Aufwertung statt. Die Stadtlandschaft wird sich zudem in nächster Zeit in einem grossen Ausmass ändern (vgl. Kapitel 8.2). Der einzige Punkt, der nicht mit Sicherheit erfüllt ist, ist derjenige der direkten oder indirekten Verdrängung von schlechtverdienenden Gruppen. In Kapitel 7.3 wurde dargelegt, dass es eine empirische Frage sei, ob in einem konkreten Fall von Verdrängung gesprochen werden kann. Ob in Schwamendingen Verdrängung stattfindet oder ob es sich eher um eine stetige soziale Aufwertung ohne Verdrängung handelt, lässt sich daher auch nicht abschliessend beurteilen. Andererseits lässt sich argumentieren, dass nur schon die Erstellung von Ersatzneubauten zukünftig zu ausschliessender Verdrängung führen wird. Sollte das der Fall sein, wären alle Voraussetzungen für eine New-Build Gentrification erfüllt.

Trotz dieser Schlussfolgerung fällt es schwer, Schwamendingen als gentrifiziertes (oder sich im Prozess zur Gentrifizierung befindendes) Quartier zu bezeichnen. Viele der beobachteten Tendenzen und Entwicklungen sind dafür zu wenig ausgeprägt. Ausserdem sind die Ursachen für diese Prozesse nicht diejenigen einer klassischen Gentrifizierung. Dass die für Gentrifizierung stehende funktionale Aufwertung nicht vorhanden ist, sondern sich bis zum heutigen Zeitpunkt in Schwamendingen eher eine funktionale Abwertung vollzog, ist meiner Meinung nach ein Hauptgrund, warum die BewohnerInnen zwar von einer Verbesserung des Images sprechen, Schwamendingen aber weit weg von einem Trendquartier sehen. Abschliessend muss zudem gesagt sein, dass für ein finales Fazit in Bezug auf Gentrifizierung in Schwamendingen noch detailliertere (und zusätzlich quantitative) Untersuchungen im Quartier nötig wären.

## 9 Fazit

Die letzten drei Kapitel präsentierten die Resultate der Inhaltsanalyse entlang der verschiedenen Aspekte des baulichen Transformationsprozesses (vgl. Kapitel 5.2) unter Bezugnahme auf den Kontext Schwamendingens und der Genossenschaften, die theoretischen Grundlagen und die Erkenntnisse der bisherigen Forschung. Im Fazit werden nun die wichtigsten Ergebnisse zur Beantwortung der Forschungsfragen aufgegriffen.

### 9.1 Wahrnehmung der Rolle der Genossenschaften im Transformationsprozess

Die erste Forschungsfrage behandelt die Genossenschaftsrolle im Transformationsprozess aus einer ganzheitlichen Sicht. Die Ganzheitlichkeit bezieht sich vor allem auf die Mitbetrachtung der baulichen Aspekte in der Quartiersentwicklung, was die Erste von den weiteren Forschungsfragen unterscheidet. Sie lautet wie folgt:

***Wie wird die Rolle der Genossenschaften im Transformationsprozess Schwamendingens wahrgenommen?***

In Zürich sind die WBG aufgrund der starken Förderung durch die Gemeinde und aufgrund einiger Volksabstimmungen immer wieder im Fokus. In Schwamendingen nehmen die Genossenschaften seit den 1940er Jahren und der bemerkenswerten Bautätigkeit bei der Umsetzung des Steinerplans eine prominente Rolle ein, welche seit einigen Jahren wieder in den Vordergrund rückt. Grund dafür ist meines Erachtens ein Zusammenspiel dreier Komponenten. Erstens die Volksabstimmung zum wohnpolitischen Grundsatzartikel mit dem Ziel, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich bis 2050 auf ein Drittel zu erhöhen. Zweitens das prognostizierte Bevölkerungswachstum für die Stadt Zürich in den nächsten 20 Jahren in Kombination mit der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen. Und drittens die nötige strukturelle Erneuerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in den nächsten Jahren aufgrund der konzentrierten Bautätigkeit vor gut 70 Jahren. Bei allen drei Punkten spielen die Genossenschaften eine grosse Rolle und es ist nicht überraschend, dass diese Rolle von den Befragten als sehr bedeutsam für den Schwamendinger (und Zürcher) Wohnungsmarkt wahrgenommen wird. Daher kommt es wohl auch, dass die Genossenschaften in Bezug auf die zukünftige Entwicklung des Quartiers stark in der Verantwortung gesehen werden. Diese geforderte Verantwortung erstreckt sich über verschiedene Bereiche des Transformationsprozesses und nicht bei jedem Aspekt scheint klar zu sein, wie die Genossenschaften die Verantwortung wahrnehmen sollen beziehungsweise, ob sie wahrgenommen wird.

Die Mithilfe zur Erreichung des Drittelsziels ist beispielsweise eine solche Verantwortung, welche die Genossenschaften wahrnehmen sollen. Die geführten Gespräche haben gezeigt, dass das Bekenntnis zur Umsetzung besteht, nicht nur bei den WBG selbst, sondern auch bei den genossenschaftsnahen

Akteuren. Es hat sich allerdings ebenfalls gezeigt, dass die Genossenschaften die Anzahl ihrer Wohnungen nicht um jeden Preis vergrössern wollen beziehungsweise bei den Ersatzbausiedlungen nicht die maximal mögliche Dichte realisieren. In diesem Vorgehen spiegelt sich wiederum die Verantwortung, welche die Genossenschaften gegenüber dem Quartier und der Bevölkerung wahrnehmen wollen. So wurde aufgezeigt, dass der Dichteverzicht in erster Linie der Aussenraumqualität zugutekommt. Solange der Verzicht im Rahmen bleibt, scheint dieser Ansatz unterstützt zu werden. Der Dichteverzicht weist auch auf das Anliegen der Genossenschaften hin, eine Neuinterpretation der Gartenstadt zu finden und so viel Grünraum wie möglich zu erhalten beziehungsweise neu zu erstellen. In diesem Zusammenhang verdeutlicht das Beispiel der Neubausiedlung *Im Schuppis* jedoch die Schwierigkeit, mit welcher die WBG bei den Themen Gartenstadt und Siedlungsentwicklung konfrontiert sind. Nämlich, dass viele verschiedene Interessen berücksichtigt werden müssen. Darin lässt sich denn auch eine Herausforderung für die zukünftige bauliche Entwicklung Schwamendingens ausmachen. Denn trotz der erwiesenermassen langfristigen Planung der Genossenschaften, zum Beispiel mittels Masterplänen, und einer guten Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ist es unmöglich, konfliktfrei durch die Transformation zu kommen. So wird den WBG beispielsweise vorgeworfen nur arealweise zu denken, ohne den Blick auf das Ganze zu wahren. Oder es wird bemängelt, dass die Transformation zu schnell voranschreitet und die Identität des Quartiers verloren geht. Diese Vorwürfe zeigen meiner Meinung nach vor allem auch die hohen Erwartungen an die Genossenschaften im Kontext der baulichen Transformation. In den Gesprächen liess sich jedoch ein grosses Vertrauen in die Genossenschaften erkennen, dass sie im Transformationsprozess den vielen verschiedenen Interessen gerecht werden können. Ein gutes Beispiel ist der Glaube an die Genossenschaften, dass diese die Transformation sozialverträglich vollziehen. Nach gewissen Schwierigkeiten bei den ersten Ersatzneubauten im Quartier scheint die Erfahrung dafür bei den WBG vorhanden. Kapitel 6.1 hat zudem gezeigt, dass die Genossenschaften, auch dank Unterstützung des WBG Zürich und der Stadt Zürich, über die Strukturen für eine sozialverträgliche Erneuerung verfügen. Zumindest diejenigen mit einer Grösse, welche Ersatzneubauten zulässt. Gewissermassen zu den Strukturen zähle ich auch die Vernetzung der Genossenschaften in Schwamendingen. Diese hilft bei der Durchsetzung der eigenen Interessen und bringt ebenso einen Beitrag zur sozialverträglichen Umsetzung der Neubauprojekte. Überhaupt wird der Eindruck erweckt, dass die Rolle der Genossenschaften mit Bezug auf die Erstellung von Ersatzneubauten gewissermassen als Vorreiterrolle wahrgenommen wird. Unterstützt wird dieses Gefühl unter anderem durch die Vorreiterrolle, welche sie in Sachen Architektur und neuen Wohnformen bereits einnehmen.

Kapitel 7.2 zeigt einen anderen Aspekt davon, wie die Rolle der Genossenschaften im Transformationsprozess wahrgenommen wird. Es ist dies die Rolle des Wohnungslieferanten für viele

neue GenossenschaftlerInnen beziehungsweise Personen, die neu nach Schwamendingen ziehen. Die Absicht der Genossenschaften in den neuen Überbauungen eine gute soziale Durchmischung zu schaffen wird positiv beurteilt und eine soziale Aufwertung Schwamendingens wird in Kauf genommen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, und auch wegen, folgender drei Aspekte. Erstens die grundsätzlich kostenbewusste Umsetzung der Ersatzneubauten in einer verhältnismässig guten Qualität und mit innovativen Ansätzen. Dies führt dazu, dass die Mietzinsen auf einem vernünftigen Niveau bleiben und sich die Wohnungen entsprechend nicht an die statushöchste Schicht richten. Zweitens bauen die Genossenschaften wieder vermehrt für Familien. Auch diese Entwicklung wird positiv beurteilt. Drittens unterstützen die Genossenschaften mit internen Hilfestellungen und/oder einem Teil subventionierter Wohnungen die einkommensschwächste Bevölkerungsgruppe. Diese Massnahmen führen dazu, dass die Handlungen der Genossenschaften als genug solidarisch und sozial gegenüber den Schwächsten der Gesellschaft eingeschätzt werden, was auch die Frage Hurnis (2009:26) nach der Verantwortung der Genossenschaften gegenüber der Bevölkerungszusammensetzung, zumindest aus Sicht der befragten Personen, beantwortet.

Zum Thema Wohnen im transformierten Schwamendingen zeigten sich am Beispiel der neuen BGZ-Siedlung unterschiedliche Meinungen zwischen den BewohnerInnen und den anderen Befragten. Von Ersteren wurden negative Entwicklungen beim Zusammenleben festgestellt und, dass die Genossenschaft nicht viel dagegen unternehmen würde. Gemäss Letzteren sind die Mittel und der Wille bei den Genossenschaften da, um etwas zu bewirken. Es scheinen unterschiedliche Erwartungen an die Gegenseite zu bestehen, was mit dem Zeitgeist neuer GenossenschaftlerInnen zusammenhängen könnte.

Zum Abschluss dieses Unterkapitels soll nochmals darauf hingewiesen werden, dass die Genossenschaften keine homogene Gruppe darstellen. Zur Illustration eignet ein Zitat des WBG Zürich-Vertreter:

*"Es gibt nicht die Genossenschaft. Das gibt es einfach nicht. Es gibt Genossenschaften, es gibt ein extrem breites Spektrum wie Genossenschaften funktionieren. Entweder mit einer Geschäftsstelle und einfach gross. Oder im Milizsystem und klein. Aber auch von der Geschichte und von den Haltungen her, gibt es nicht einfach eine Haltung gegenüber Verdichtung" (P14:71).*

Nichtsdestotrotz glaube ich, dass eine typische Rolle, zumindest von mittleren und grossen Genossenschaften in Schwamendingen, gezeigt werden konnte. Dies weil beispielsweise die Mitglieder-genossenschaften der IG pro zürich 12 alle eine entsprechende Grösse aufweisen und sich in Bezug auf die Erneuerung ihres Liegenschaftsbestandes an einem ähnlichen Zeitpunkt im Prozess

befinden. Zudem führt das prominente Auftreten der IG dazu, dass, vor allem durch die städtischen Mitarbeitenden, bei einer Befragung zu Genossenschaften in Schwamendingen in erster Linie die Mitglieder der IG präsent sind.

## 9.2 Mögliche Verdrängungsprozesse in Schwamendingen

Die zweite Forschungsfrage betrifft die Auswirkungen der Ersatzneubauten auf die Bewohnerschaft und lautet:

***Inwiefern werden Verdrängungsprozesse im Zusammenhang mit genossenschaftlichen Ersatzbauprojekten in Schwamendingen von den betroffenen Akteuren wahrgenommen?***

Bereits die Ausführungen im Forschungsstand haben eine gewisse Zwiespältigkeit im Zusammenhang mit der Aufwertung von Siedlungen und der Verdrängung von Teilen der Bewohnerschaft gezeigt. Einerseits haben verschiedene Untersuchungen gezeigt, dass Genossenschaften der sozioökonomischen Aufwertung entgegenwirken und dass sie Verdrängungsprozesse abschwächen. Andererseits bringen Studien Genossenschaften eben doch mit sozioökonomischer Aufwertung im Zusammenhang mit der Erstellung von Ersatzneubauten in Verbindung, und auch zu Verdrängung würden sie beitragen.

Die Resultate der vorliegenden Arbeit sind in dieser Hinsicht ebenfalls etwas zwiespältig. Die Forschung suggeriert, dass im Zuge der massiven Aufwertung der genossenschaftlichen Liegenschaftsbestände eine sozioökonomische Aufwertung und eine Verdrängung einkommensschwacher Haushalte folgt. Der erste Teil von Kapitel 7.3 hat bestätigt, dass Schwamendingen tatsächlich soziale Aufwertung und dementsprechend einen Statusanstieg erlebt. Weiter gehen alle GenossenschaftsexpertInnen (die GenossenschaftsvertreterInnen ausgeschlossen) davon aus, dass Verdrängung ein bestehendes Problem im Transformationsprozess darstellt und in Zukunft darstellen wird. Eine interviewte Person hat zudem bereits von Betroffenen gehört, die aus Kostengründen aus Schwamendingen wegziehen mussten, obwohl sie gerne geblieben wären. Es deutet also viel darauf hin, dass Verdrängungsprozesse auch im genossenschaftlichen Zusammenhang stattfinden.

Auf der anderen Seite wurde auf den Sozialbericht Schwamendingen hingewiesen, welcher keine überproportionalen Wegzüge von Personen mit tiefen Einkommen zeigt. Zudem wurde in Kapitel 7.1 gezeigt, dass im Zusammenhang mit genossenschaftlichen Ersatzneubauten nichts auf eine Verdrängung hinweist, weshalb die Aussage der Sozialberichts Überlandpark bestätigt wurde. In Kapitel 7.3 wurde dann allerdings mit Bezug auf die quantitativen Auswertungen im Bericht dargelegt, dass solche Studien zu Verdrängung hinterfragt werden müssen. Es wurde argumentiert, dass die Gründe für den Umzug und auch der Grund für die Wahl der Zielwohnung relevant für die Frage nach

der Verdrängung sind und es daher eine empirische Frage ist, ob in einem konkreten Fall von Verdrängung gesprochen werden kann. Darum kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Umsiedlungsangebote keine Verdrängung stattfindet. Denn die gut 55 % der Haushalte, die das Angebot nicht annehmen, sind vermutlich nicht alle freiwillig an einen neuen Ort gezogen. In diesen Fällen müssten ebenfalls die Gründe für den Umzug erhoben werden.

Es kann demnach auf Basis dieser Masterarbeit auch keine Aussage gemacht werden, ob direkte Verdrängung im Zusammenhang mit genossenschaftlichen Ersatzbauprojekten stattfindet. Sowohl die quantitative Analyse aus dem Sozialbericht Überlandpark wie auch meine Ergebnisse reichen nicht aus, um ein abschliessendes Fazit zu ziehen. Dafür wären weitreichende systematische empirische Untersuchungen nötig, welche insbesondere die Umzugsgründe näher beleuchten.

Was die Auswertungen gezeigt haben, zusätzlich zu den bestehenden Schwierigkeiten der Verdrängungsforschung, ist eine Ambivalenz in der Wahrnehmung von Verdrängung. Es scheint, als wäre Verdrängung im Zusammenhang mit Ersatzbauprojekten für Aussenstehende eine logische Folge. Für Schwamendingen gibt es keine empirischen Befunde, dass Verdrängung stattfindet und die Genossenschaften unternehmen viel, dass die Projekte sozialverträglich ablaufen. Obwohl dies bekannt ist und fast alle Befragten noch nie von konkreten Fällen gehört haben, ist man doch überzeugt, dass über den gesamten Prozess gesehen Verdrängung ein Problem darstellt. Eine mögliche Erklärung könnte sein, dass bei einer allgemein formulierten Aussage Verdrängung nicht nur als *direkte* Verdrängung gesehen wird, sondern die *indirekte* Verdrängung ebenfalls in die Überlegungen miteinbezogen wird. Denn dass es in Schwamendingen zu ausschliessender Verdrängung kommt, scheint aufgrund der Resultate in dieser Arbeit sehr wahrscheinlich.

### 9.3 Einfluss der betroffenen Akteure

Wie dargelegt wurde, ist unklar, ob Verdrängung im Zusammenhang mit genossenschaftlichen Ersatzneubauten stattfindet. Bei der Beantwortung der abschliessenden Forschungsfrage gehe ich daher auf den Einfluss der Akteure auf die Veränderung der Bewohnerschaft ein, beziehungsweise inwiefern die Akteure eine *mögliche* Verdrängung beeinflussen. Die Frage lautet:

***Nehmen die betroffenen Akteure Einfluss auf die mögliche Verdrängung beziehungsweise die Veränderung der Bewohnerschaft und wenn ja, wie?***

In Kapitel 7 wurde aufgezeigt, dass die Ersatzneubauten der Genossenschaften Auswirkungen auf die Bewohnerschaft Schwamendingens haben, unabhängig davon, ob Verdrängung stattfindet. Einfluss auf die Bewohnerschaft üben deshalb potenziell alle Akteure aus, die auch Einfluss auf die Erstellung solcher Neubauten haben. Einfluss auf eine mögliche Verdrängung drückt sich indes vor allem über die

Einwirkung auf die Umsiedlungen aus beziehungsweise, im Fall von ausschliessender Verdrängung, über den Einfluss darauf, für wen gebaut wird.

Die grössten Einflüsse sind erwartungsgemäss bei den Genossenschaften selbst, beziehungsweise den Genossenschaftsvorständen, auszumachen. Gemäss Kapitel 6.1 sind es die Vorstände, welche die Erneuerungen und Umsiedlungen langfristig planen. Die GenossenschafterInnen scheinen dabei eher einen indirekten Einfluss auf die Planung zu haben, was die wenig ausgeprägte Partizipation aufzeigt. Dass sie die Planung dennoch beeinflussen, beweisen die beobachteten Konflikte zwischen der Bewohnerschaft und dem Vorstand. Ohne Unterstützung der Basis wird es für den Vorstand schwierig seine Anliegen durch die Generalversammlung zu bringen. Weiter wurden in Kapitel 6.1 die Einflüsse der Stadt Zürich und des WBG Zürich erwähnt. Diese Akteure tragen besonders in der Anfangszeit von Erneuerungen mit ersten Ersatzneubauten zu einer sorgfältigen Planung durch die Genossenschaften bei.

Bereits angesprochen wurde die Thematik der Mietzinsen. Dadurch wird in erster Linie beeinflusst, welche sozialen Schichten in die neuen Siedlungen einziehen können. Die Genossenschaften halten unter anderem durch ihre Bauweise die Mietzinsen tief. Auch die gestaffelte Erneuerung trägt, wie in Kapitel 8.3.1.1 beschrieben, zu einem kontinuierlichen Zugang zu günstigem Wohnraum bei. Es existieren sogar Genossenschaften, die eine Erneuerung bewusst hinauszögern, um ihren GenossenschafterInnen weiterhin die Möglichkeit einer Altbauwohnung zu bieten. Hier stellt sich die Frage, ob die Mietzinsen der ersten Ersatzneubauten nach dem Abriss der letzten Nachkriegsbauten tatsächlich auf einem solchen Niveau sind, dass allen Haushalten Umsiedlungsangebote gemacht werden können, welche sie unabhängig von ihrer finanziellen Situation annehmen können.

Für Personen in finanziellen Engpässen würden viele Genossenschaften ihren Mitgliedern Hilfestellungen bieten. Einfluss auf günstigen Wohnraum wird zudem durch die Stadt Zürich mit der Subventionierung einzelner Wohnungen genommen. Die gute Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zürich und den Genossenschaften, besonders in Schwamendingen, scheint, wie in der Literatur beschrieben, zu einer sozialverträglichen baulichen Verdichtung beizutragen.

Ähnliches gilt für die Zusammenarbeit der Genossenschaften untereinander. Mit der Förderung einer guten Vernetzung nimmt vor allem die IG pro zürich 12 grossen Einfluss auf eine mögliche Verdrängung. Es wurde gezeigt, dass mit Absprachen zwischen den Genossenschaften in grossem Masse zu einer sozialverträglichen Aufwertung des Quartiers beigetragen werden kann.

Starken Einfluss auf die Veränderung der Schwamendinger Bevölkerung aufgrund genossenschaftlicher Neubauten nehmen die WBG mit ihrer Vermietungspraxis. Aufgefallen sind vor allem zwei Aspekte. Einerseits eine gewisse Konzentration auf Familien und andererseits der Fokus auf eine gute soziale Durchmischung der Mitgliederschaft. Gesehen auf das ganze Quartier trägt die

Vermietungspraxis der WBG zu einer generellen Statusaufwertung bei. Im Vergleich zu den Nachkriegsbauten, welche eine andere Klientel ansprechen, wohnen in den Ersatzneubauten vermehrt (Schweizer) Familien sowie Ausländer.

#### 9.4 Relevanz und Ausblick

Die vorliegende Arbeit hat die Rolle der Genossenschaften bei der Transformation der Siedlungsstruktur und möglichen Verdrängungsprozesses in Schwamendingen untersucht. Mit dem Fokus auf das Neubauprojekt *Im Schuppis* der BGZ und durch die Interviews mit diversen Akteuren im Kontext der Schwamendinger Genossenschaften konnte die Rolle im Transformationsprozess besonders für das Segment der mittleren und grossen WBG im Detail dargelegt werden. Auch die Forschungsfragen konnten damit zufriedenstellend beantwortet werden. Nichtsdestotrotz hätten die Ergebnisse durch eine leichte Anpassung der Auswahl der interviewten Personen um neue Standpunkte ergänzt werden können. Insbesondere VertreterInnen bürgerlicher Positionen hätten die positive Grundhaltung gegenüber WBG möglicherweise hinterfragt. Weiter wäre es für die Beantwortung der zweiten Forschungsfrage und mit Blick auf die Befragung der Bewohnerschaft von Vorteil gewesen, wie beschrieben unter 3.3.1, Haushalte in anderen Wohnsituationen zu interviewen.

In diesem Zusammenhang soll kurz auf weitere Forschungsmöglichkeiten beziehungsweise die identifizierten Wissenslücken eingegangen werden. Die zweite Forschungsfrage wurde zwar insofern beantwortet, als dass durchaus Muster in der Wahrnehmung von Verdrängungsprozessen erkannt wurden. Ob jedoch tatsächlich Verdrängung mit Bezug auf genossenschaftliche Ersatzneubauten stattfindet, konnte nicht abschliessend beurteilt werden. Dafür müsste der Fokus in zukünftigen Arbeiten stärker auf systematische empirische Untersuchungen gelegt werden.

Weitere Forschung ist zudem im Bereich der Gentrifizierung nötig. Die vorliegende Arbeit konnte zwar bestehende Gentrifizierungstendenzen feststellen, besonders bezüglich New-Build Gentrification. Ein endgültiges Urteil konnte jedoch auch in dieser Hinsicht nicht gefällt werden. Durch den Bau der Einhausung und eine absehbare funktionale Aufwertung rückt dieses Thema in naher Zukunft weiter in den Fokus und eine entsprechende wissenschaftliche Begleitung wäre wichtig.

## 10 Literatur

- Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich (2020) *Wohnbauförderung*. Verfügbar unter: <https://www.zh.ch/de/soziales/wohnbaufoerderung.html#-792208150> (Zugegriffen: 25. Oktober 2020).
- ASIG Wohngenossenschaft (2017) «Masterplan Dreispitz» durch Zürcher Stadtrat verabschiedet». Zürich: ASIG Wohngenossenschaft.
- ASIG Wohngenossenschaft (2020) *Glattbogen*. Verfügbar unter: <http://www.asig-wohnen.ch/siedlungen/stadt-zuerich/glattbogen> (Zugegriffen: 15. November 2020).
- BAHOGE Wohnbaugenossenschaft (2020) *Leitbild der BAHOGE*. Verfügbar unter: <https://bahoge.ch/genossenschaft/leitbild/> (Zugegriffen: 13. November 2020).
- Baumann, W. (1981) «Ein Gang durch die Geschichte Schwamendingens», in Wyss, N. (Hrsg.) *Schwamendinger-Buch*. Winterthur: Verlag E. Baumann, S. 9–29.
- Baumgartner, F. (2019) *Kontinuitäten der Moderne? Das Verständnis von Stadt und Planung bei Vertretern der Gartenstadt und der gegliederten und aufgelockerten Stadt*. Masterarbeit. Goethe Universität Frankfurt am Main.
- Bevölkerung der Stadt Zürich (2017) *Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 26. April 1970 mit Änderungen bis 26. November 2017*. Verfügbar unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/portal/Deutsch/AmtlicheSammlung/Erlasse/101/100/101.100\\_GO\\_Nov\\_17\\_V22.pdf](https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/portal/Deutsch/AmtlicheSammlung/Erlasse/101/100/101.100_GO_Nov_17_V22.pdf) (Zugegriffen: 29. November 2020).
- BGZ (2009a) *Statuten Baugenossenschaft Glattal Zürich*. Verfügbar unter: [https://www.bg-glattal.ch/fileadmin/user\\_upload/Statuten\\_2009.pdf](https://www.bg-glattal.ch/fileadmin/user_upload/Statuten_2009.pdf) (Zugegriffen: 29. November 2020).
- BGZ (2009b) *Vermietungsreglement*. Verfügbar unter: [https://www.bg-glattal.ch/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Reglemente/181201\\_Vermietungsreglement\\_ab\\_Dezember\\_2018.pdf](https://www.bg-glattal.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/Reglemente/181201_Vermietungsreglement_ab_Dezember_2018.pdf) (Zugegriffen: 29. November 2020).
- BGZ (2017) «75 Jahre BGZ - 1942 bis 2017». Zürich: Baugenossenschaft Glattal Zürich, S. 1–24. Verfügbar unter: [https://www.bg-glattal.ch/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Mieterservices/Jubilaeumsbericht\\_75Jahre\\_BGZ\\_2017.pdf](https://www.bg-glattal.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/Mieterservices/Jubilaeumsbericht_75Jahre_BGZ_2017.pdf).
- BGZ (2019) «Ersatzneubau Im Schuppis I». Zürich: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, S. 1–4.

- BGZ (2020a) *Die BGZ – Lebensqualität für Generationen*. Verfügbar unter: <https://www.bg-glattal.ch/ueber-uns/portrait/> (Zugegriffen: 28. Oktober 2020).
- BGZ (2020b) *Fachbereich Zusammenleben*. Verfügbar unter: <https://www.bg-glattal.ch/zusammenleben/fachbereich-zusammenleben> (Zugegriffen: 14. November 2020).
- BGZ (2020c) *Im Schuppis*. Verfügbar unter: <https://www.bg-glattal.ch/siedlungen-projekte/siedlungen-von-a-z/im-schuppis/> (Zugegriffen: 28. Oktober 2020).
- BGZ und arc Consulting (2007) «bauleitbild - projektinformation». Zürich: Baugenossenschaft Glattal Zürich.
- BGZ und Planpartner AG (2013) «Masterplan Schwamendinger-Dreieck». Zürich: Baugenossenschaft Glattal Zürich, S. 1–16.
- Bormann, E. (2017) «Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Zürich pro Jahr», in Boudet, D. (Hrsg.) *Wohngenossenschaften in Zürich - Gartenstädte und neue Nachbarschaften*. Zürich: Park Books AG, S. 16.
- Boudet, D. (Hrsg.) (2017) *Wohngenossenschaften in Zürich - Gartenstädte und neue Nachbarschaften*. Zürich: Park Books AG.
- Breckner, I. (2010) «Gentrifizierung im 21. Jahrhundert», *Aus Politik und Zeitgeschichte*, 17, S. 27–32.
- Bundesamt für Strassen ASTRA (2018) *Quartierentwicklung*. Verfügbar unter: <https://einhausung.ch/quartierentwicklung/> (Zugegriffen: 28. September 2020).
- Bundesamt für Wohnungswesen (2020) *Wohnraumförderung*. Verfügbar unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung.html> (Zugegriffen: 25. Oktober 2020).
- Bundesamt für Wohnungswesen, Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz (2013) «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz». Verfügbar unter: [https://www.wbg-schweiz.ch/data/gemeinsame\\_Charta\\_01\\_01\\_13\\_d\\_2877.pdf](https://www.wbg-schweiz.ch/data/gemeinsame_Charta_01_01_13_d_2877.pdf) (Zugegriffen: 29. November 2020).
- Bundesministeriums für Verkehr Bau und Stadtentwicklung (2012) «Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus». Berlin: Bundesministeriums für Verkehr Bau und Stadtentwicklung.
- Caccia, E. (2013) *Zürich Schwamendingen - Die Gartenstadt*. Verfügbar unter: <https://www.fotoristretto.ch/zurich-schwamendingen-die-gartenstadt/> (Zugegriffen: 19. Oktober 2020).

- Clark, B. (2003) «Ebenezer Howard and the marriage of town and country», *Organization and Environment*, 16(1), S. 87–97.
- Craviolini, C., Heye, C. und Odermatt, A. (2008) «Das Langstrassenquartier: Veränderungen, Einflüsse, Einschätzungen - 1990 bis 2007». Zürich: Stadt Zürich.
- Dangschat, J. S. (1988) «Gentrification: Der Wandel Innenstadtnaher Wohnviertel», in Friedrichs, J. (Hrsg.) *Soziologische Stadtforschung. Sonderheft 29 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*. Opladen: Westdeutscher Verlag, S. 272–292.
- Davidson, M. und Lees, L. (2005) «New Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance», *Environment and Planning*, 37, S. 1165–1190.
- Deubelbeiss, A. (2017) «Baugenossenschaften planen langfristig». Zürich: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich. Verfügbar unter: [https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2017/04/Referat\\_BGZ.pdf](https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2017/04/Referat_BGZ.pdf) (Zugegriffen: 29. November 2020).
- Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (2013) *Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. März 2003 (Stand am 1. Januar 2013)*. Verfügbar unter: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html> (Zugegriffen: 29. November 2020).
- Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (2020) *Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (Stand am 1. April 2020)*. Schweiz. Verfügbar unter: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/index.html> (Zugegriffen: 29. November 2020).
- Duden (2020) *gemeinnützig*. Verfügbar unter: <https://www.duden.de/rechtschreibung/gemeinnuetzig> (Zugegriffen: 23. Oktober 2020).
- Dürst, M. und Zollinger, R. (2013) «Mehrwert durch Nachbarschaft». Zürich: Stadt Zürich, Soziale Dienste.
- Eberle, O. (2009) «Gesellschaftliche Transformationsprozesse an Zürichs Stadtrand: Interventionen in Schwamendingen», in Drilling, M. und Schnur, O. (Hrsg.) *Governance der Quartiersentwicklung*. 1. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 169–192.
- Eckardt, F. (2018) *Gentrifizierung*. Wiesbaden: Springer VS.

- EspaceSuisse (2020) *RPG-Revision: Das Raumplanungsgesetz wird revidiert*. Verfügbar unter:  
[https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/rechtsgrundlagen/rpg-revision#:~:text=Das revidierte RPG trat am,Massnahmen zur «Baulandmobilisierung» treffen. \(Zugegriffen: 21. Oktober 2020\).](https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/rechtsgrundlagen/rpg-revision#:~:text=Das revidierte RPG trat am,Massnahmen zur «Baulandmobilisierung» treffen. (Zugegriffen: 21. Oktober 2020).)
- Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich (2017) «Sozialraummonitoring - Die Quartiere der Stadt Zürich im Vergleich». Zürich: Stadt Zürich Präsidialdepartement, S. 1–100.
- Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich (2019) «Abschätzung der sozialräumlichen Entwicklung in Schwamendingen unter besonderer Berücksichtigung des Ueberlandparks (‹ Sozialbericht Ueberlandpark ›)». Zürich: Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, S. 1–44.
- Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich (ohne Datum a) «Schwamendingen - Ein Stadtteil im Gespräch», *Berichte zur Stadtentwicklung 1*. Zürich: Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, S. 1–16.
- Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich (ohne Datum b) «Vermietungspraxis , Mietermix und Nachbarschaft bei Städtzürcher Genossenschaften». Zürich: Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich. Verfügbar unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen\\_und\\_Broschueren/Stadt-\\_und\\_Quartierentwicklung/Wohnen/Befragung\\_Genoss\\_Vermietpraxis\\_02\\_Praesentation\\_Genoss.pdf](https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen_und_Broschueren/Stadt-_und_Quartierentwicklung/Wohnen/Befragung_Genoss_Vermietpraxis_02_Praesentation_Genoss.pdf) (Zugegriffen: 29. November 2020).
- Feusi, A. (2020) «Zürich Schwamendingen: Ein dörfliches Quartier im rasanten Wandel», *Neue Zürcher Zeitung*, 5. August.
- Gemeinderat der Stadt Zürich (2012) *Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues*. Verfügbar unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/portal/Deutsch/AmtlicheSammlung/Erlasse/841/110/841.110\\_Grundsätze\\_betreffend\\_die\\_Unterstützung\\_des\\_gemeinnützigen\\_Wohnungsbaues\\_V2.pdf](https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/portal/Deutsch/AmtlicheSammlung/Erlasse/841/110/841.110_Grundsätze_betreffend_die_Unterstützung_des_gemeinnützigen_Wohnungsbaues_V2.pdf) (Zugegriffen: 29. November 2020).
- Gemeinderat der Stadt Zürich (2019) *Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 mit Änderungen bis 28. August 2019*. Verfügbar unter:  
<http://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=6> (Zugegriffen: 29. November 2020).
- Ghaffari, L., Klein, J.-L. und Angulo Baudin, W. (2018) «Toward a socially acceptable gentrification: A review of strategies and practices against displacement», *Geography Compass*, 12.

- Grier, G. W. und Grier, E. S. (1978) *Urban displacement: A reconnaissance*. Bethesda: Grier Partnership.
- Hagen Hodgson, P. (2018) «Vom schönen Nützlichen und Nützlichen im Schönen – Anmerkungen zu den Freiräumen», *Neujahrsblatt 2018: Gartenstadt Friesenberg-Familienheim-Genossenschaft Zürich Etappen I/II*, S. 26–33.
- Hamnett, C. (1984) «Gentrification and residential location theory: a review and assessment», in Herbert, D. T. und Johnston, R. J. (Hrsg.) *Geography and the urban environment*. 6. Auflage. London: John Wiley, S. 283–319.
- Hamnett, C. (1991) «The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification», *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), S. 173–189.
- Hamnett, C. (2009) «The new Mikado? Tom Slater, gentrification and displacement», *City*, 13(4), S. 476–482.
- Hartmann, S. (2012) «Zürich Schwamendingen: Ein Quartier im Umbruch - Gartenstadt 2.0», *Wohnen*, (7–8), S. 40–42.
- Harvey, D. (1989) «From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism», *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), S. 3–17.
- Heineberg, H. (2017) *Stadtgeographie*. 5. Auflage. Paderborn: Ferdinand Schöningh.
- Helfferich, C. (2011) *Die Qualität qualitativer Daten*. 4. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG (2020) *Der Gartenstadt-Plan des Stadtbaumeisters Albert Heinrich Steiner aus dem Jahr 1948*. Verfügbar unter: <https://frohburg-helvetia.ch/projekt/> (Zugegriffen: 19. Oktober 2020).
- Hermann, M., Heye, C. und Leuthold, H. (2005) «Soziokulturelle Unterschiede in der Schweiz». Neuenburg: Bundesamt für Statistik.
- Heye, C. und Odermatt, A. (2006) «Einfluss der Umzüge auf die sozialräumlichen Prozesse im urbanen Raum Zürichs», *The Planning Review*, 167(4), S. 52–65.
- Hohl, J. (2000) «Das qualitative interview», *Zeitschrift für Gesundheitswissenschaften*, 8(2), S. 142–148.
- Holm, A. (2012) «Gentrification», in Eckardt, F. (Hrsg.) *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden:

- Springer VS, S. 661–688.
- Hubeli, E. (2016) «Das Zürcher Wohnparadox», *Tagesanzeiger*, 30. März.
- Huber, M. (2019) «Das Wunder von Schwamendingen», *Tagesanzeiger*, 9. Dezember.
- Hunkeler, P. (2012) «Ziel ist die Balance von gewachsenen und sich verändernden Strukturen», *Wohnen*, 87, S. 43–44.
- Hurni, M. (2009) «Sag mir, wo du wohnst... - Einfluss der Baugenossenschaften auf die Bevölkerungszusammensetzung am Beispiel Schwamendingen». Zürich: Stadt Zürich Präsidialdepartement, S. 1–32.
- International Co-operative Alliance (2018) *Cooperative identity, values & principles*. Verfügbar unter: <https://www.ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity> (Zugegriffen: 23. Oktober 2020).
- Jenny, A. und Ott, W. (2009) *Nachhaltige Quartierentwicklung Grünau-Werdwies Zürich - Auswirkungen der Ersatzneubauten Bernerstrasse Werdwies*. Zürich.
- Kägi Vetter, G. und Tschirren, U. (2014) «Wohnsiedlung Schwamendinger-Dreieck - Projektwettbewerb im selektiven Verfahren. Bericht des Preisgerichts». Zürich: Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Hochbauten, S. 1–82.
- Kälin, A. (2012) «Die Gartenstadt wird umgestochen», *Neue Zürcher Zeitung*, 27. Dezember.
- Kälin, A. (2019) «In Schwamendingen wird die Gartenstadt neu erfunden», *Neue Zürcher Zeitung*, 18. Juli.
- Kanton St. Gallen (2020) *Strategie Siedlungsentwicklung nach innen*. St. Gallen. Verfügbar unter: [https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user\\_upload/Themen/PDF/Leitfaden\\_Siedlungsentwicklung\\_Internet.pdf](https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Themen/PDF/Leitfaden_Siedlungsentwicklung_Internet.pdf) (Zugegriffen: 14. Oktober 2020).
- Kantonsrat des Kantons Zürich (2019a) *Kanton Zürich Richtplan (Stand: 28. Oktober 2019)*. Verfügbar unter: [https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/dokumente/richtplaene/Besch\\_KR\\_Richtplantext.pdf](https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/dokumente/richtplaene/Besch_KR_Richtplantext.pdf) (Zugegriffen: 29. November 2020).
- Kantonsrat des Kantons Zürich (2019b) *Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975*. Verfügbar unter: [http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex\\_r.nsf/WebView/5AB0E794177F8302C125849A00483DF/\\$File/700.1\\_7.9.75\\_107.pdf](http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/WebView/5AB0E794177F8302C125849A00483DF/$File/700.1_7.9.75_107.pdf) (Zugegriffen: 29. November 2020).

- Karow-Kluge, D. und Schmitt, G. (2013) «Veränderungsprozesse in städtischen Quartieren zwischen Aufwertung und Verdrängung – Wer ist beteiligt?», *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, 4, S. 180–184.
- Koll-Schretzenmayr, M. und Kramp, S. (2010) «Reurbanisierung und bauliche Dynamik - Neubautätigkeiten und ihre räumlichen und sozioökonomischen Auswirkungen in der Stadt Zürich», *disP - The Planning Review*, 46(180), S. 60–80.
- Kowall, S. und O’Connell, D. C. (2003) «Zur Transkription von Gesprächen», in Flick, U., Von Kardorff, E., und Steinke, I. (Hrsg.) *Qualitative Forschung: Ein Handbuch*. Reinbeck bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag, S. 436–446.
- Krajewski, C. (2004) «Gentrification in zentrumsnahen Stadtquartieren am Beispiel der Spandauer und Rosenthaler Vorstadt in Berlin-Mitte», in Endlicher, W. u. a. (Hrsg.) *Tagungsband*, 29, S. 103–107.
- Kuckartz, U. (2018) *Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung*. 4. Auflage. Weinheim: Beltz Juventa.
- Kurz, A., Stockhammer, C., Fuchs, S. und Meinhard, D. (2007) «Das problemzentrierte Interview», in Buber, R. und Holzmüller, H. H. (Hrsg.) *Qualitative Marktforschung*. 1. Auflage. Wiesbaden: Verlag Dr. Th. Gabler, S. 463–475.
- Kurz, D. (2017) «Stadt und Genossenschaften - eine wohnpolitische Symbiose», in Boudet, D. (Hrsg.) *Wohngenossenschaften in Zürich - Gartenstädte und neue Nachbarschaften*. Zürich: Park Books AG, S. 31–37.
- Laesslé, M. (2012) «Cooperative housing, an alternative to the real estate market? Use value and exchange value of housing», *Cahier de l’IDHEAP*, 269.
- Lawrence, D. D. (2002) «Community Development: Can Communities Effectively Fight Displacement Caused by Gentrification?», *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 11(4), S. 357–373.
- Lees, L., Slater, T. und Wyly, E. (2008) *Gentrification*. New York: Routledge.
- Luchsinger, M. (2019) *Wohnbauförderung in der Stadt Zürich, Erfa Veranstaltung - Subventionierter Wohnungsbau*. Verfügbar unter: [https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2019/04/Erfa\\_Wohnbauförderung\\_Stadt\\_Luchsinger\\_090419.pdf](https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2019/04/Erfa_Wohnbauförderung_Stadt_Luchsinger_090419.pdf) (Zugegriffen: 25. Oktober 2020).
- Manz, E. und Huber, M. (2018) «Eine halbe Million Zürcher: «Da dreht man ja durch»», *Tagesanzeiger*,

13. November.

- Martinovits, A. und Bächtold, N. (2019) «Leitfaden Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen». Zürich: Stadt Zürich, Stadtentwicklung.
- Mayring, P. (2000) «Qualitative Inhaltsanalyse», *Forum Qualitative Sozialforschung*, 1(2).
- Merkt, A. (2015) «Wohnungs-Rausschmiss mit 4000 Franken», *Tagesanzeiger*, 3. Juli.
- Metzler, B. (2018) «Genossenschaften bauen Zürcher Bevölkerung um», *Tagesanzeiger*, 23. Juli.
- Müller, J., Fleischmann, E. und Wyss, T. (2014) «2030 - Das Magazin für Zürichs Zukunft». Zürich: Verkehrsbetriebe Zürich, S. 1–36. doi: 10.1524/slwa.1986.31.16.119.
- Mullis, D. (2009) *Gentrification und Neoliberalisierung - Die Berner Stadtplanung im Fokus*. Forschungsbericht. Universität Bern.
- Munz, R. (2020) *Die Gartenstadt, Ortsmuseum Schwamendingen*. Verfügbar unter: <http://www.schwamendingen.info/gartenstadt.html> (Zugegriffen: 19. Oktober 2020).
- Ott, W., Binz, A., Moosmann, A. und Seiler, B. (2002) «Neubauen statt Sanieren». Ittigen: Bundesamt für Energie.
- Patton, M. Q. (1990) *Qualitative evaluation and research methods*. Beverly Hills, CA: Sage.
- Peters, M. (2004) *Zur heutigen Wohnsituation der ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Siedlung Bernerstrasse*. Zürich.
- Pfaffenbach, C. (2011) «Methoden qualitativer Feldforschung in der Geographie», in Gebhardt, H. u. a. (Hrsg.) *Geographie - Physische Geographie und Humangeographie*. 2. Auflage. Heidelberg: Spektrum Akademischer Verlag, S. 157–165.
- Scherrer, L. (2018a) «Eigennütziger Wohnungsbau», *Neue Zürcher Zeitung*, 2. Juni.
- Scherrer, L. (2018b) «In Zürich hat der gemeinnützige Wohnungsbau mit Macht zu tun», *Neue Zürcher Zeitung*, 31. Mai.
- Schmid, P. (2005) *Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz*. Masterarbeit. Universität Freiburg.
- Schmid, P. (2009) «Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee», *WBG Merkblatt*, S. 1–6. Verfügbar unter: [https://www.gewoba.ch/fileadmin/Files/Documents/Nr\\_62\\_Geschichte\\_und\\_Genossenschaftsidee\\_8339.pdf](https://www.gewoba.ch/fileadmin/Files/Documents/Nr_62_Geschichte_und_Genossenschaftsidee_8339.pdf) (Zugegriffen: 29. November 2020).
- Schubert, D. (2017) «Aufwertung ohne Verdrängung», in Altröck, U. und Kunze, R. (Hrsg.)

*Stadterneuerung und Armut*. Wiesbaden: Springer VS, S. 253–270.

Der Schweizerische Bundesrat (2020) *Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (Stand am 1. Oktober 2020)*. Schweiz. Verfügbar unter:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20031315/index.html> (Zugegriffen: 29. November 2020).

Schweizerische Eidgenossenschaft (2020) *Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (Stand am 1. Januar 2020)*. Verfügbar unter:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/index.html> (Zugegriffen: 29. November 2020).

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (2020) *Vision und Leitbild*. Verfügbar unter:

<https://www.eigengrund.ch/ueber-uns/leitbild/> (Zugegriffen: 13. November 2020).

Siegrist, P. (2020) «Das widerspricht komplett dem genossenschaftlichen Gedanken», *Tagesanzeiger*, 11. August.

Siegrist, P. und Wyss, T. (2018) «Eine(r) für alle, alle für eine(n)», *Tagesanzeiger*, 25. Januar.

Sinning, H. (2017) «Genossenschaftliches Wohnen in Zürich für alle?», in Altröck, U. und Kunze, R. (Hrsg.) *Stadterneuerung und Armut*. Wiesbaden: Springer VS, S. 291–314.

Smith, N. (1987) «Gentrification and the Rent Gap», *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), S. 462–465.

Smith, N. (1996) *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city*. London/New York: Routledge.

Smith, N. (2002) «New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy», *Antipode. A Radical Journal of Geography*, 34(3), S. 427–450.

sotomo (2017) «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus - Ein Vergleich zu Miete und Eigentum». Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.

Stadt Zürich Finanzdepartement (2016) *Rahmenkredit von 90 Millionen Franken für die Wohnbauaktion 2017*. Verfügbar unter: [https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/das\\_departement/medien/medienmitteilungen/2016/august/160831a.html](https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/das_departement/medien/medienmitteilungen/2016/august/160831a.html) (Zugegriffen: 25. Oktober 2020).

Stadt Zürich Finanzdepartement (2020a) *Grundstücke und Baurechte*. Verfügbar unter:

<https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/baurecht.html>

(Zugegriffen: 25. Oktober 2020).

Stadt Zürich Finanzdepartement (2020b) *Wohnbauförderung*. Verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/wohnbaufoerderung.html> (Zugegriffen: 25. Oktober 2020).

Stadt Zürich Hochbaudepartement (2005) «Städtebauliches Leitbild Schwamendingen». Zürich: Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau.

Stadt Zürich Hochbaudepartement (2015) «Dichter - Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich - 30 Beispiele». Zürich: Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau.

Stadt Zürich Präsidialdepartement (2020a) *Bevölkerungsszenarien*. Verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsentwicklung/bevoelkerungsszenarien.html> (Zugegriffen: 22. September 2020).

Stadt Zürich Präsidialdepartement (2020b) *Bisherige Bevölkerungsentwicklung*. Verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsentwicklung/bevoelkerungsszenarien.html> (Zugegriffen: 20. September 2020).

Stadt Zürich Präsidialdepartement (2020c) *Daten zur Bevölkerung der Stadt Zürich*. Verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/daten.html> (Zugegriffen: 20. September 2020).

Stadt Zürich Präsidialdepartement (2020d) *Kreise & Quartiere*. Verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/kreise-quartiere.html> (Zugegriffen: 19. Oktober 2020).

Stadt Zürich Präsidialdepartement (2020e) *Themen*. Verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen.html> (Zugegriffen: 19. Oktober 2020).

Stadt Zürich Präsidialdepartement (2020f) *Wohnungsbestand*. Verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/gebaeude-wohnungen/wohnungsbestand.html> (Zugegriffen: 20. September 2020).

Stadt Zürich Sozialdepartement (2020) *MieterInnen-Büro*. Verfügbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/sd/de/index/stadtleben/bss/Mieterinnenbuero.html> (Zugegriffen: 7. November 2020).

Stadtrat der Stadt Zürich (2016) «Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel, Bericht 2012-2015». Zürich, S. 1–36.

- Stadtrat der Stadt Zürich (2017) «Programm Wohnen». Zürich: Stadt Zürich Präsidialdepartement, S. 1–12.
- Stadtrat der Stadt Zürich (2019) «Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen - Richtplantext». Zürich: Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, S. 1–166.
- Stahel, T. (2006) *Wo-Wo-Wonige! : stadt- und wohnpolitische Bewegungen in Zürich nach 1968*. Dissertation. Universität Zürich.
- Staub, M. (2017) *Die Gartenstadt wird dichter, Wohnen*. Verfügbar unter: <https://www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/beitrag/neubau/die-gartenstadt-wird-dichter.html> (Zugegriffen: 10. November 2020).
- Das Volk des Kantons Zürich (2018) *Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (Stand am 17. September 2018)*. Verfügbar unter: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20051651/index.html> (Zugegriffen: 29. November 2020).
- Wenger, M. (2013) *Zersiedelung, Gentrifizierung und mögliche wohnbaupolitische Instrumente, Schriftenreihe WBG*. Zürich: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich.
- Van Wezemael, J. E. (2005) *Investieren im Bestand*. St. Gallen: Ostschweizerische Geographische Gesellschaft.
- Widmer, C. (2009) «Aufwertung benachteiligter Quartiere im Kontext wettbewerbsorientierter Stadtentwicklungspolitik am Beispiel Zürich», in Drilling, M. und Schnur, O. (Hrsg.) *Governance der Quartiersentwicklung*. 1. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 49–68.
- Willimann, M. (2016) *Die Rolle von Bestandserneuerungen bei der zukünftigen Entwicklung der Stadt Luzern und deren soziodemografische Auswirkungen*. Masterarbeit. ETH Zürich.
- Witzel, A. (2000) «Das problemzentrierte Interview [25 Absätze]», *Forum Qualitative Sozialforschung*, 1(1).
- Wyss, T., Siegrist, P. und Blum, L. (2017) «Neu-Schwamendingen», *Tagesanzeiger*, 24. Juli.
- Zander, C. (2020) «Kritiker sind unerwünscht», *Tagesanzeiger*, 10. August.
- Zaugg, F., Junker, L. und Fedeli, C. (2016) *Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kontext der Gentrification in Bern West*. Bachelorarbeit. Universität Freiburg.
- Zemp, T. (2019) «Schwamendingen bangt um seinen Dorfcharakter», *Tagesanzeiger*, 30. Oktober.

## 11 Anhang

### 11.1 Liste der InterviewpartnerInnen

Kürzel	Hintergrund der interviewten Person(en)	Datum	Dauer [min]	Bemerkungen
P1	Geschäftsführer und Mitarbeiterin grosse Genossenschaft	03.03.2020	91	Büro; zwei Personen
P2	Quartiersvertreterin	26.03.2020	47	Via Zoom
P3	Vertreter kleine Genossenschaft	01.04.2020	71	Via Zoom
P4	Genossenschafterin BGZ	08.04.2020	49	Via Zoom
P5	Vertreterin IG pro zürich 12	30.04.2020	78	Aufenthaltsraum Genossenschaft
P6	Geschäftsführer mittelgrosse Genossenschaft	05.05.2020	68	Per Telefon
P7	Mitarbeiterin Stadt Zürich	02.06.2020	59	Büro
P8	Mitarbeiter Stadt Zürich	08.06.2020	93	Büro
P9	Geschäftsführer grosse Genossenschaft	09.06.2020	49	Büro
P10	Genossenschafterin BGZ	24.06.2020	43	Wohnung
P11	Zwei GenossenschafterInnen BGZ (Paar)	24.06.2020	42	Auf einem Spielplatz; zwei Personen
P12	Zwei GenossenschafterInnen BGZ (Paar)	24.06.2020	80	Wohnung; zwei Personen
P13	Mitarbeiter Stadt Zürich	25.06.2020	77	Büro
P14	Vertreter WBG Zürich	07.07.2020	89	10 Minuten via Zoom, danach per Telefon
P15	Raumplaner	10.07.2020	66	Büro

## 11.2 Leitfäden der Interviews

Im Anhang finden sich die Leitfäden für die Interviews mit den GenossenschaftsbewohnerInnen. Zur Sicherstellung der Anonymität wurden die anderen Leitfäden separat an den Betreuer abgegeben.

### 11.2.1 Leitfaden BewohnerIn extern

Leitfrage	Stichworte	Obligatorische Fragen
<b>Einstieg</b>		
Vorstellung des Interviewenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wer bin ich?</li> <li>- Forschungsthema</li> <li>- Interviewablauf (Themenaufteilung)</li> <li>- Anonymität abfragen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möchten Sie die Arbeit nach Abschluss erhalten?</li> <li>- Darf ich das Gespräch aufzeichnen und die Audiodatei anschliessend für die Transkription speichern?</li> </ul>
Was ist dein Bezug zu Schwamendingen.	- Früherer Bezug?	
<b>Quartier</b>		
Was war der Grund für deinen Umzug nach Schwamendingen?	- War die BGZ ein Grund oder einfach die Wohnung?	
Wie würdest du Schwamendingen charakterisieren?	- Pro und Contra?	

Hast du (vorher) bereits von der «Gartenstadt» Schwamendingen gehört?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Welchen Einfluss hatten die vielen Grün- und Freiflächen auf deinen Entscheid?</li> <li>- Welche Bedeutung hat die Lärmbelastung für dich und das Quartier?</li> </ul>	
<b>Genossenschaften</b>		
Was bedeutet für dich «Genossenschaft»?	- Genossenschaftsgedanken?	
Was sind deine bisherigen Berührungspunkte mit Genossenschaften?	- Gab es schon einen früheren Bezug?	
Wie nimmst du die Genossenschaften in Schwamendingen wahr?	- Sind auch die anderen Genossenschaften präsent?	
Wie würdest du die BGZ als Genossenschaft beschreiben?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Was erwartest du von der BGZ?</li> <li>- Was macht die BGZ für Ihre Mieter?</li> <li>- Kontakt zu Vorstand / Geschäftsstelle?</li> </ul>	- Positives / Negatives?
<b>Wohnen / Mieter</b>		
Wie ging der Vermietungsprozess vonstatten?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grund für Zuschlag</li> <li>- Aktuelle Wohnsituation</li> </ul>	
Inwiefern bist du zufrieden mit der jetzigen Wohnsituation?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standard</li> <li>- Preis</li> <li>- Grösse</li> </ul>	- Sind diese Faktoren angemessen für eine Genossenschaftswohnung?

Was denkst du über die Siedlung <i>Im Schuppis</i> ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Positives und negatives?</li> <li>- Passt sie deiner Meinung nach ins Quartier?</li> <li>- Ist die «Gartenstadt» erhalten geblieben?</li> <li>- Wie ist das Zusammenleben in deiner Siedlung?</li> <li>- Unterschied zu einem herkömmlichen Block?</li> </ul>	- Kontakt zu anderen Genossenschaftlern?
Was sagst du dazu, dass die Wohnungen in Ersatzneubauten zwar zeitgemäss sind, viele Genosschafter aus alten Wohnungen sich diese aber nicht leisten können oder wollen?	- Hast du schon einmal von einer solchen Person gehört?	
<b>Transformation</b>		
Wie nimmst du allgemein die vorangehende Transformation in Schwamendingen wahr?		
Was denkst du über Neubauprojekte, wie jenes wo du drin wohnst?		
Inwiefern denkst du bei Schwamendingen an Gentrifizierung?	- Könnte Schwamendingen ähnliches widerfahren wie anderen Kreisen in der Innenstadt?	
Denkst du, dass die Einhausung eine grosse Auswirkung auf das Quartier haben wird?	- Auf persönliche Lebensqualität	
<b>Abschluss</b>		
Wie wird sich Schwamendingen in den nächsten 30 Jahren entwickeln?	- Ist das für dich positiv oder negativ?	

Kennst du bereits Nachbarn, die allenfalls bereit wären, ebenfalls mit mir ein Gespräch zu führen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Personen, die bereits vorher in der BGZ waren</li> <li>- Personen, die bereits in der alten Siedlung gewohnt haben (Altwiesen)</li> </ul>	
--	--	--

### 11.2.2 Leitfaden BewohnerIn intern

Leitfrage	Stichworte	Obligatorische Fragen
<b>Einstieg</b>		
Vorstellung des Interviewenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wer bin ich?</li> <li>- Forschungsthema</li> <li>- Interviewablauf (Themenaufteilung)</li> <li>- Anonymität abfragen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möchten Sie die Arbeit nach Abschluss erhalten?</li> <li>- Darf ich das Gespräch aufzeichnen und die Audiodatei anschliessend für die Transkription speichern?</li> </ul>
Was ist dein Bezug zu Schwamendingen.	- Warum Schwamendingen als Wohnort?	
<b>Quartier</b>		
Wie würdest du Schwamendingen charakterisieren?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pro und Contra?</li> <li>- Dorfleben?</li> <li>- Zusammenhalt, Vernetzung?</li> </ul>	
Hast du (vorher) bereits von der «Gartenstadt» Schwamendingen gehört?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meinung zu vielen Grünflächen</li> <li>- Bedeutung Lärmbelastung für das Quartier?</li> </ul>	
<b>Genossenschaften</b>		

Was bedeutet für dich «Genossenschaft»?	- Genossenschaftsgedanken?	
Wie würdest du die BGZ beschreiben?	- Erwartung? - Genossenschaftsgedanke? - Kontakte zur Verwaltung?	
Was gefällt dir in der BGZ und was eher nicht?		
Wie nimmst du die Genossenschaften in Schwamendingen wahr?	- Welche Vor- und Nachteile siehst du, dass es in Schwamendingen so viele Genossenschaften hat?	
<b>Wohnen / Mieter</b>		
Wieso wohnst du in einer Genossenschaft?	- Wieso BGZ? - Aktuelle Wohnsituation?	
Wo hast du vorher gewohnt?	- Was war der Grund für den Wohnungswechsel? - Vorgehen / Kommunikation der BGZ beim Aus- und Einzug? - Mitsprache?	
Inwiefern bist du zufrieden mit der jetzigen Wohnsituation?	- Standard, Preis, Grösse angemessen für eine Genossenschaft?	
Was denkst du über die Siedlung «Im Schuppis»?	- Positives und negatives? - Passt sie deiner Meinung nach ins Quartier? - Ist die «Gartenstadt» erhalten geblieben? - Wie ist das Zusammenleben in deiner Siedlung? - Was denken Sie über andere Neubauprojekte?	- Kontakt zu anderen Genossenschaftern?

Was sagst du dazu, dass die Wohnungen in Ersatzneubauten zwar zeitgemäss sind, viele Genossenschafter aus alten Wohnungen sich diese aber nicht leisten können oder wollen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hast du schon einmal von einer solchen Person gehört?</li> <li>- Gründe?</li> </ul>	
<b>Transformation</b>		
Wie nimmst du allgemein die vorangehende Transformation in Schwamendingen wahr?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung Bevölkerung?</li> <li>- Veränderung Zusammenleben?</li> <li>- Siehst du Problematiken in diesen Veränderungen?</li> </ul>	
Welche Rolle sollten die Genossenschaften in der Transformation spielen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollten Genossenschaften neu bauen oder sanieren?</li> </ul>	
Inwiefern denkst du bei Schwamendingen an Gentrifizierung?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Könnte Schwamendingen ähnliches widerfahren wie anderen Kreisen in der Innenstadt?</li> <li>- Beitrag Genossenschaften?</li> </ul>	
Was denkst du über die Einhausung?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkung auf persönliche Lebensqualität?</li> <li>- Auswirkung auf Quartier?</li> </ul>	
<b>Abschluss</b>		
Wie wird sich Schwamendingen in den nächsten 30 Jahren entwickeln?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ist das für dich positiv oder negativ?</li> </ul>	
Kennst du bereits Nachbarn, die allenfalls bereit wären, ebenfalls mit mir ein Gespräch zu führen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Personen, die bereits vorher in der BGZ waren</li> <li>- Personen, die bereits in der alten Siedlung gewohnt haben (Altwiesen)</li> </ul>	

### 11.3 Transkripte der Interviews

Zur Sicherstellung der Anonymität werden die Transkripte der Interviews nicht öffentlich gemacht. Sie wurden dem Betreuer separat abgegeben.

## 11.4 Codierung der Interviews

Die folgende Tabelle zeigt das finale Kategoriensystem und die Anzahl codierter Textsegmente pro Kategorie.

Liste der Codes	Häufigkeit
<b>Total</b>	<b>1178</b>
<b>Quartier</b>	<b>0</b>
Verkehrsproblematik	5
Beschreibung des Quartiers	35
Zusammenhalt im Quartier	13
Vergangene und gegenwärtige Veränderungen im Quartier	14
Aussenwahrnehmung von Schwamendingen	18
Einhausung	21
Gartenstadt	1
Vergangene Veränderungen	3
Aktuelle Beschreibung Schwamendingens als Gartenstadt	15
Zukünftige Entwicklung der Gartenstadt	40
<b>Bewohnerschaft</b>	<b>0</b>
Beschreibung der Schwamendinger Bewohnerschaft	12
Einflussnahme auf die Bewohnerschaft	0
Einfluss anderer Akteure auf Bewohnerschaft	5
(Finanzielle) Unterstützung der Bewohnerschaft	14
Vergabep Praxis	22
Für wen bauen die WBG?	36
Umplatzierung (Verdrängung einzelner)	0
Verdrängung einzelner	30
Umsiedlung innerhalb einer WBG	42
Kommunikation der WBG / Mitsprache vor Abbruch	8
Veränderung der Bewohnerschaft	0
Veränderung der Bewohnerschaft	20
Verdrängung	26
Sozialstruktur	17
Soziale Durchmischung	14
Soziale Aufwertung	19
<b>Transformation</b>	<b>0</b>
Transformation / Verdichtung	58
Vorgaben/Anreiz zur Transformation/Verdichtung	10
Langfristige Planung der WBG	18
Isolierte Areale	20
Planungsinstrumente	4
Gestaltungsplan	3
ISOS	2
BZO/Gesetze	6
Arealüberbauung	3
Richtplan	6

Masterplan/Testplanung	15
Leibilder	4
Architekturwettbewerb	11
Ersatzbauprojekte	2
WBG: Bauliche Aufwertung / Instandhaltung	11
WBG: Planung von Ersatzneubauten	27
Vorreiterrolle Architektur / Wohnen	12
Wie bauen die WBG?	49
Kosten	10
Im Schuppis	32
Probleme betreffend Neubau	6
Partizipation	9
Aufwertung / Gentrifizierung	12
Allgemein: Bauliche Aufwertung im Quartier	7
Symbolische Aufwertung / Trendquartier	10
Mietzinsen: Anstieg und Anpassung	29
Funktionale Aufwertung	17
<b>Genossenschaften</b>	<b>0</b>
Wahrnehmung und Ausrichtung der WBG	27
Mechanismen in den WBG	15
BGZ	3
Wahrnehmung der Verwaltung durch die Mieter	9
Zusammenarbeit mit den WBG	4
Stadt Zürich	6
Förderung Subventionen	25
Zusammenarbeit Stadt-WBG	35
Städtische Vertreter	25
Gemeinsame Planungen	25
Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau	13
IG pro Zürich 12	18
Quartierverein	9
Planer / Architekt	9
WBG	18
Zwischen den WBG	22
Bedeutung der WBG für Schwamendingen	11
Bedeutung der WBG im Wohnungsmarkt	9
Wohnen in WBG	61
Was wird von WBG erwartet?	6
Genossenschaftsgedanke der Interviewten	5

## 11.5 Persönliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig verfasst und die aus den verwendeten Quellen wörtlich oder inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Zürich, 30. November 2020



Oliver Vögeli