Auf dem Weg zur Wohnstadt

Autor(en): **Büren, Dominik von**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **19 (2006)**

Heft [2]: **Usters Weg und Zuversicht**

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-122845

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Auf dem Weg zur Wohnstadt

Text: Dominik von Büren

Seit dem Bau der S-Bahn erlebte Uster eine starke Bevölkerungszunahme, gewann aber kaum neue Arbeitsplätze. So wird die Stadt zur Wohnstadt. Die Stadtplanung muss dafür sorgen, dass aus der Wohnstadt keine Schlafstadt wird. Sie setzt auf die Verdichtung und die Aufwertung des Zentrums.

: Die drittgrösste Stadt des bevölkerungsreichsten Kantons der Schweiz ist in den letzten zehn Jahren um rund 4000 Einwohner oder um 14 Prozent gewachsen. Diese Zunahme ist überdurchschnittlich und wird nur noch von Winterthur erreicht. Den eindrücklichsten Wachstumsschub erlebte Uster in den Jahren 1950 bis 1970. Zu Beginn dieser Wachstumsphase zählte die Stadt rund 12 300 Einwohner. Zwanzig Jahre später hatte sich die Einwohnerzahl mit 21 900 annähernd verdoppelt. Diese grosse Zunahme an neuen Bewohnern löste einen massiven Ausbau des Zentrums aus. Das neue Stadthaus mit einem ersten Hochhaus und zwei grossen, zentral gelegenen Einkaufszentren liessen Uster vom Dorf zur Stadt werden. Dabei entstanden nicht nur Wohn- und Infrastrukturbauten, auch die Industrie boomte und es gab neue Arbeitsplätze.
In der zweiten Hälfte der Siebzigerjahre und in den Achtzigerjahren führten Umstrukturierungen der Wirtschaft und eine Rezession zu einer Stagnation. Arbeitsplätze verschwanden und die Einwohnerzahl blieb bei 24 000. Die S-Bahn löste den zweiten grossen Wachstumsschub aus. Zürich war nun in rund 10 Minuten erreichbar. Dieser Ausbau des öffentlichen Verkehrs erhöhte Usters Attraktivität massiv. Die Bewohnerinnen und Bewohner lernten die Vorzüge des öffentlichen Verkehrs schnell schätzen. Während im Jahr 1980 erst 41 Prozent der berufstätigen Bevölkerung ausserhalb von Uster arbeiteten, sind es heute bereits 60 Prozent. Prognosen sagen der Stadt in den nächsten 15 Jahren eine Zunahme um weitere 5 200 Einwohner voraus – das sind rund 350 neue Einwohner jährlich. Danach wird sich das Wachstum aufgrund der demografischen Veränderung verlangsamen.

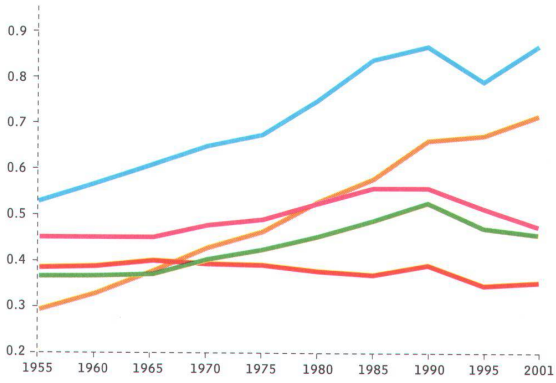
Folgen für den Immobilienmarkt

Die Bevölkerungszunahme in den letzten Jahren spiegelt sich in der regen Bautätigkeit. Rund 240 neue Wohnungen pro Jahr sind im Durchschnitt der letzten 10 Jahre erstellt worden. Dass die rege Wohnbauproduktion gut vom Markt aufgenommen wird, zeigt die tiefe Leerstandsquote. So stehen zurzeit lediglich 0,9 Prozent aller Wohnungen leer. Die Preise sind trotz überdurchschnittlicher Wohnbauproduktion in den letzten Jahren merklich gestiegen. Das gilt sowohl für Miet- als auch für Eigentumswohnungen. Das durchschnittliche Preisniveau liegt in Uster heute rund 15 Prozent über den Schweizer Vergleichswerten. Nur wenige Gemeinden im Glattal und dem Zürcher Oberland weisen ähnlich hohe Preise für Eigentumswohnungen auf. Diese Preise sind erst in den letzten fünf Jahren gestiegen, das durchschnittliche Preisniveau für Dienstleistungsflächen ist in derselben Periode gefallen.
Auch die Zusammensetzung hat sich seit 1990 stark verändert. 1990 waren nur 11 Prozent aller Wohnungen Eigentumswohnungen und 89 Prozent Mietwohnungen. Heute ist der Anteil an Eigentumswohnungen auf über 25 Prozent angewachsen. Die Eigentumswohnungen sind seit 1990 von 950 auf 2850 Wohnungen gewachsen – um rund 1900. In der gleichen Zeitspanne sind hingegen mit rund 1000 Wohnungen deutlich weniger Mietwohnungen erstellt worden. Die Zahl der Einfamilienhäuser hat von 2100 auf 2700 oder um 30 Prozent zugenommen. Gesamthaft hat sich der Eigentumsanteil in den letzten 15 Jahren von unter 30 Prozent auf über 40 Prozent erhöht. Eine Sättigung scheint erreicht – der Rückgang der Baugesuche deutet auf eine Abnahme der Wohnbauproduktion hin. Ein Grund liegt im Mangel an geeigneten Wohnbauparzellen. Um der anhaltenden Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden, werden in naher Zukunft weitere Grundstücke

Arbeitsplätze pro Einwohner

Zürich · Total Glattal · Uster · Wetzikon · Winterthur

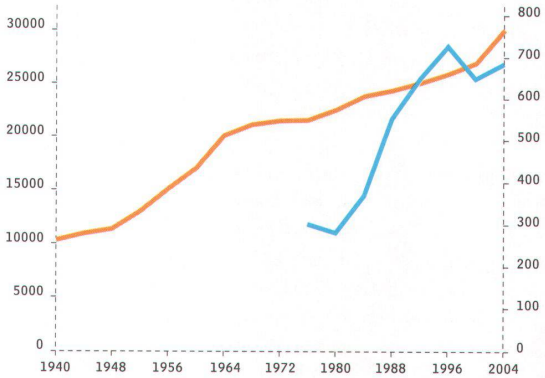
Quelle: BfS, Bearbeitung Wüest & Partner



Einwohnerzahl und Landpreise

Einwohnerzahl Uster · Landpreise Uster in CHF / m²

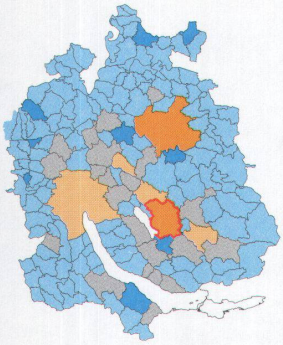
Quelle: BfS, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Bearbeitung Wüest & Partner



Bevölkerungswachstum 1994 – 2004

- Abnahme der Einwohner
- 0 bis 1000 Einwohner
- 1000 bis 2000 Einwohner
- 2000 bis 3500 Einwohner
- 3500 bis 5236 Einwohner
- Uster +3700 Einwohner

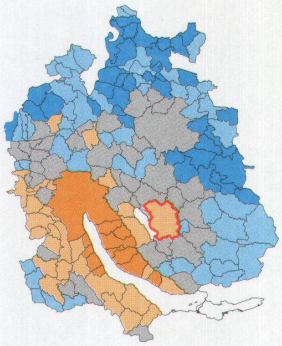
Quelle: BfS, Bearbeitung Wüest & Partner



Preise pro m² für Eigentumswohnungen

- unter CHF 3800.– / m²
- CHF 3800.– bis CHF 4400.– / m²
- CHF 4400.– bis CHF 4800.– / m²
- CHF 4800.– bis CHF 6500.– / m²
- über CHF 6500.– / m²
- Uster

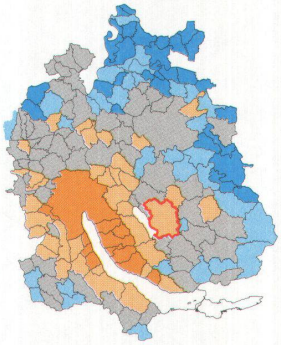
Quelle: Immo-Monitoring, Wüest & Partner AG



Preise pro m²/ Jahr für Mietwohnungen

- unter CHF 170.– / m²
- CHF 170.– bis CHF 190.– / m²
- CHF 190.– bis CHF 215.– / m²
- CHF 215.– bis CHF 250.– / m²
- über CHF 250.– / m²
- Uster

Quelle: Immo-Monitoring, Wüest & Partner AG



von der Reservezone in die reguläre Bauzone überführt und Industrieareale umgezont (Seite 20). Die rege Wohnnachfrage und der damit einhergehende Bauboom wirkte sich natürlich auch auf den Landpreis aus. Er ist Ende der Achtzigerjahre überproportional gestiegen – eine Folge der damaligen Hochkonjunktur und der S-Bahn-Verbindung nach Zürich. Wer den Bevölkerungswachstum mit der Landpreisentwicklung vergleicht, sieht, dass der Preis stärker auf konjunkturelle Einflüsse und die Landangebotsmenge reagiert als auf die Bevölkerungsentwicklung. Dem starken Anstieg Ende der Achtzigerjahre folgte der rezessionsbedingte Abschwung und in den letzten Jahren ein erneuter Anstieg der Preise durch die Verknappung an Wohnbauland und durch die wachsende Nachfrage nach Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2000.

Wer wohnt heute in Uster?

Uster profitiert von der Nähe zu Zürich. Dort und im Glattal gibt es nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch ein dichtes Kulturangebot. Grosse Anziehungskraft scheint Uster vor allem für ein urbanes Publikum zu haben, das die Vorzüge der hektischen Grossstadt Zürich mit denen eines attraktiven, aber beschaulicheren urbanen Lebens in Uster zu verbinden weiss. Zugenommen haben seit 1990 in erster Linie Einpersonen- und kinderlose Paarhaushalte. Werden die unterschiedlichen Lebensstilgruppen untersucht, sind in Uster, verglichen mit dem Schweizer Durchschnitt, die ‹Modernen Performer› und die ‹Eskapisten› übervertreten. ‹Moderne Performer› sind junge Erlebnis- und Leistungsorientierte. Sie streben nach Selbstverwirklichung und Autonomie. Die Verbindung von beruflichem Erfolg und intensivem Leben ist ihnen wichtig. ‹Eskapisten› verweigern sich den Konventionen der Leistungsgesellschaft und planen ihr Leben kurzfristig. Sie gelten als unangepasst. Aufgrund des im Vergleich zur Stadt Zürich günstigen Wohnraums und der kurzen Reisezeit dorthin scheint Uster attraktiv für sie zu sein. Die ‹Modernen Performer› arbeiten in der Zürcher City und wissen die Wohnqualität und Architektur der neuen Wohnbausiedlungen mit urbanem Flair zu schätzen. In Uster untervertreten sind dagegen die Gruppen der ‹genügsamen Traditionellen› und die der ‹bürgerlichen Mitte›.

Keine Arbeitsstadt

Die Zahl der Arbeitsplätze ist seit den Siebzigerjahren stetig gestiegen. Aussagekräftig ist jedoch erst das Verhältnis der Arbeitsplätze zur Bevölkerung. Uster hat auch in den Sechziger- und Siebzigerjahren, als blühende Grossbetriebe wie Zellweger bis zu 2100 Mitarbeiter beschäftigten, nie über mehr als 0,4 Arbeitsplätze pro Einwohner verfügt. Heute liegt dieser Wert bei nur noch 0,35 oder rund 9800 Arbeitsplätzen. Waren Mitte der Fünfzigerjahre noch rund 85 Prozent der Arbeitsplätze in Industrie und Gewerbe, sind dies heute lediglich noch gut ein Drittel. Ein anderes Bild zeigt die Stadt Zürich. Seit 1955 ist die Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Wohnbevölkerung stark angestiegen, auf zehn Einwohner kommen beinahe neun Arbeitsplätze, und dies obwohl Wohnraum in den Städten gesucht ist und die Bevölkerung zunimmt. Neue Arbeitsplätze gibt es aber auch im Glattal. Dort hat sich das Verhältnis trotz starkem Bevölkerungszuwachs in der Zeitspanne von 1955 bis heute von unter 0,3 Arbeitsplätze pro Einwohner auf über 0,7 erhöht. Kurz – Mittel- und Kleinstädte können sich dem Sog der City und ihrer Umgebung nicht entziehen. Besonders Grossfirmen sind auf die Infrastruktur einer Grossstadt angewiesen.

Wohnstadt statt Schlafstadt

Wohn- und Schlafstadt, das heisst tiefe bauliche Dichte, geringe Durchmischung, hohe Einwohnerzahl, wenig Arbeitsplätze. Wohn- oder Schlafstadt? Vor allem die Wohn- und Umgebungsqualität sowie das Infrastruktur- und Kulturangebot unterscheidet diese beiden Modelle. Eine Wohnstadt hat überdies eine profilierte Identität – sie zeichnet sich durch kulturelle Eigenständigkeit und durch ein urbanes Selbstverständnis aus. Um diese zu finden, hat Uster auf Stadtplanung gesetzt. Der Bau der Oberlandautobahn und die Abnahme des Durchgangsverkehrs ermöglichten der Stadt, ihr Zentrum aufzuwerten. Die Verdichtung nach innen, hochwertiger öffentlicher Raum und vielfältige Infrastruktur gehören zum Planungsprogramm und sind Planungserfolge. Und das Resultat ist eine städtische Identität und eine hohe urbane Lebensqualität. Uster ist auf dem Weg zu einer Wohnstadt – statt dass der Ort zu einer weiteren gesichtslosen Schlafstadt vor Zürich wird. •