

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (1998)
<b>Heft:</b>	2
<b>Artikel:</b>	Sozialräumliche Durchmischung im Kanton Zürich
<b>Autor:</b>	Stieger, Ulrich
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957106">https://doi.org/10.5169/seals-957106</a>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 24.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Sozialräumliche Durchmischung im Kanton Zürich

38

► Ulrich Stieger

## **Etude socio-démographique dans le canton de Zurich**

*Ces deux dernières décennies, on assiste à une homogénéisation de la structure démographique des communes zurichoises. Au sein même des communes cependant, la pyramide des âges est très différente d'un quartier et d'un milieu à l'autre. L'analyse de ce phénomène hectare par hectare permet de prévoir l'évolution de la situation et de prendre assez tôt les mesures qui s'imposent.*

Bei den Zürcher Gemeinden haben in den letzten zwei Jahrzehnten Angleichungen hinsichtlich Bevölkerungsstruktur stattgefunden<sup>1</sup>. Innerhalb der einzelnen Gemeinden dagegen sind zwischen Ortsteilen und Quartieren deutliche Unterschiede bei der Altersstruktur der Bevölkerung und bei der sozialen Schichtzugehörigkeit feststellbar. Mittels Analysen auf Hektar-rasterebene können kleinräumige Entwicklungen frühzeitig erkannt und damit die notwendigen Vorkehrungen getroffen werden.

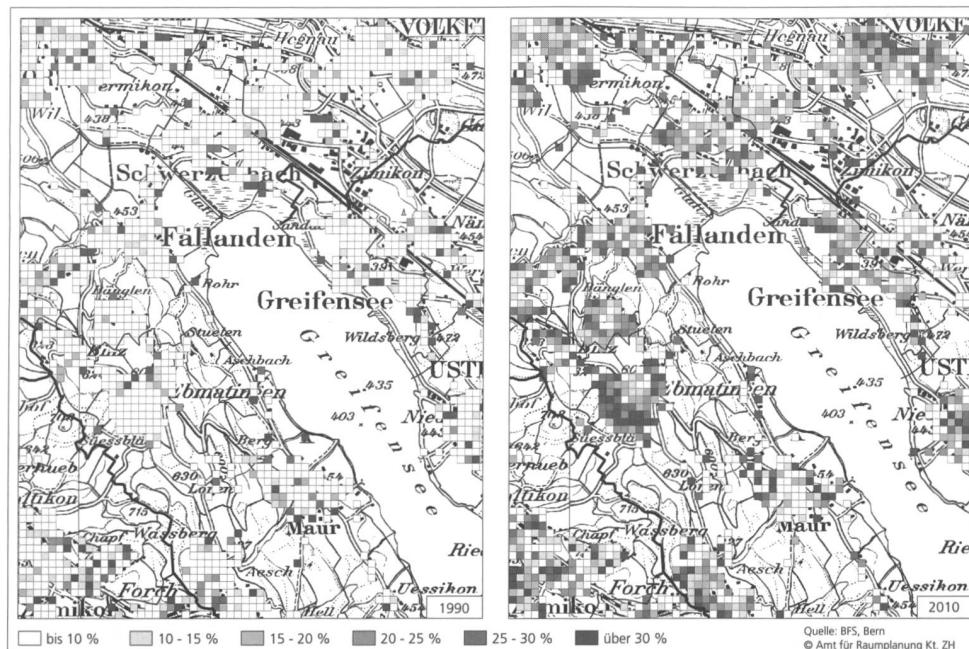
Im Kanton Zürich werden seit Ende der 70er Jahre mit dem Instrument der Raumbeobachtung Informationen zur Früherkennung von wesentlichen räumlichen Veränderungen zusammengestellt. Das systematische Verfolgen der Entwicklung von Bevölkerungsverteilung und -zusammensetzung gewinnt für die Raumplanung zunehmend an Bedeutung, da enge Verknüpfungen zur Siedlungsstruktur und Bausubstanz ausgewiesen sind.

## **Agglomeration**

Der Metropolitanraum Zürich<sup>2</sup> umfasste im Jahr 1990 177 Agglomerationsgemeinden mit insgesamt 1.42 Mio. Einwohnern. Von diesen Gemeinden

gehören 73 mit 350'000 Einwohnern nicht zum Kanton Zürich. Obwohl über die Kantongrenze hinaus keine vertieften Analysen vorgenommen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass nachfolgende Bemerkungen für den ganzen Metropolitanraum Zürich gelten.

Die im Grossraum Zürich äusserst dynamisch verlaufende Agglomerisierung ist nicht nur am baulichen Erscheinungsbild der Gemeinden und den zunehmenden wirtschaftlichen Verflechtungen erkennbar, sondern drückt sich auch in Form von vielfältigen strukturellen Annäherungen der Gemeinden aus. So stiegen die Wohnungsmietpreise in den letzten 20 Jahren stark an, insbesondere in kleineren Gemeinden, was kantonsweit zu einer Angleichung des Mietpreisniveaus geführt hat. Die markantesten Anpassungen in den Agglomerationsgemeinden erfolgen bei den Betagten- und Jugendlichenanteilen, so dass die Überalterung der Bevölkerung nicht mehr nur die Kernstädte trifft. Ebenso ist die hohe Anzahl Einpersonenhaushalte nicht mehr nur ein Phänomen der Grossstädte. Eine Angleichung hat auch bei der Mittelschüler- und der Frauenerwerbsquote, sowie bei den Steuerpflichtigen mit niedrigem steuerbarem Einkommen stattgefunden.



Obwohl in verschiedenen Bereichen ähnliche Strukturdaten der Gemeinden vorliegen, bestehen hinsichtlich notwendiger Infrastrukturaufwendungen und sozialer Kosten grosse Unterschiede. Dennoch besteht die Hoffnung, dass durch die erwähnten Angleichungen vermehrt gemeindeübergreifende Interessenlagen zur Lösung von raumplanerischen Aufgaben auf regionaler Ebene entstehen.

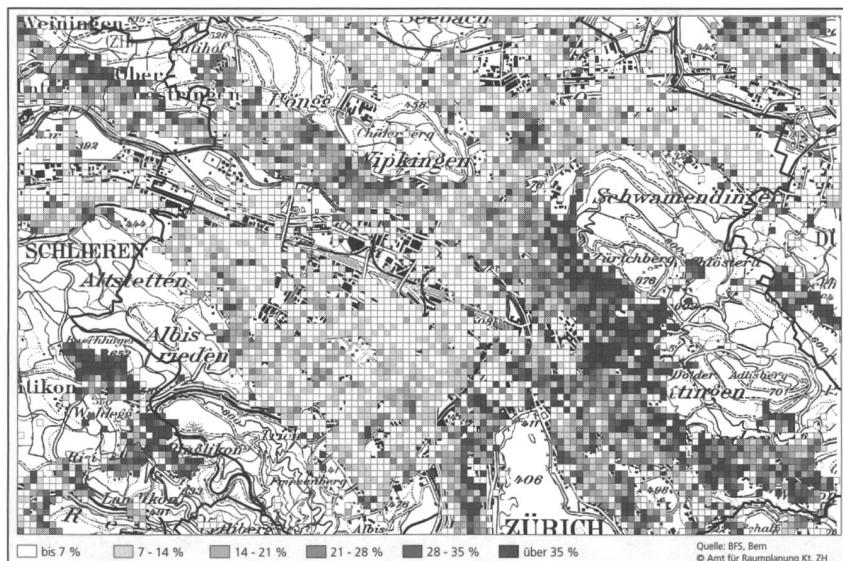
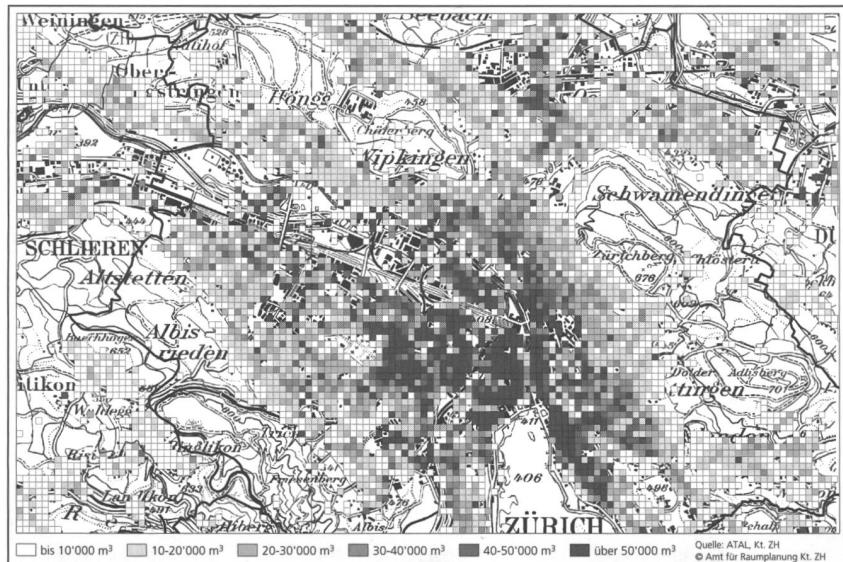
### Lokale Perspektiven zum Altersaufbau der Bevölkerung

Im Kanton Zürich ist die Wohnstandortmobilität der Bevölkerung ab dem 40. Altersjahr nur noch gering, wobei die entsprechenden Werte der Bewohner von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern etwas tiefer liegen als bei Mietern. Am Beispiel des Gebiets am unteren Greifensee zeigt sich, dass Ortsteile und Quartiere, die in den 70er und anfangs der 80er Jahre überbaut wurden, im Jahr 1990 hohe Anteile an 45- bis 54-jährigen aufwiesen. Diese Altersgruppe wird voraussichtlich im Jahr 2010 noch am selben Ort wohnen (vgl. Abb. 1) und anteilmässig sogar zunehmen, da die Bewohnerdichte infolge Wegzug der bisher zum Teil noch im elterlichen Haushalt wohnenden Kinder abnehmen dürfte.

Diese zu erwartende Entwicklung ist ein Fingerzeig für die örtlichen Behörden und weitere Akteure, sich schon heute Gedanken zu machen, welche Infrastrukturanpassungen (Verkehr, Versorgung, Wohnumfeld, Freizeiteinrichtungen usw.) allenfalls vorzunehmen sind, um die absehbaren Bedürfnisse abdecken zu können.

### Bauliche Dichte beeinflusst die Zusammensetzung der Bevölkerung

Bevorzugte Wohnsituationen zeichnen sich im Idealfall aus durch geringe bauliche Dichte, vorhandene Grünflächen und gute Besonnung, gute Erreichbarkeiten, geringe Immissionsbelastungen, Wohnumfeld mit gutem Image sowie Exklusivität hinsichtlich Wohnungsart, -grösse und -ausstattung. Entsprechend den marktwirtschaftlichen Gesetzen ist eine Wohnlage um so teurer, je besser die Wohnsituation ist. In den Abbildungen 2 und 3 zeigt sich, dass zwischen der baulichen Dichte und dem Anteil leitender Angestellter und freier Berufe ein markanter Zusammenhang besteht. Aufgrund dieses Sachverhalts verfolgen viele Gemeinden das Ziel, durch Ausscheiden von Bauzonen mit niedrigen baulichen Dichten den Anteil der Berufsoberschicht zu erhöhen und erhoffen sich damit die Ansiedlung von lukrativen Steuerzahldern. Dabei wird aber vergessen, dass für bevorzugte Wohnsituationen mehrere der oben dargelegten Kriterien erfüllt sein müssen. Am Beispiel der Innenstadt von Zürich zeigt sich sogar, dass eine tiefe bauliche Dichte nicht Grundvoraussetzung ist für hohe Anteile oberer Berufsschichten, sondern städte-



baulich interessante Lagen mit wenig Verkehrslärm und Nähe zu kulturellen Angeboten selbst in dicht überbauten Gebieten eine hohe Wohnattraktivität ausweisen können (vgl. Abb. 3).

Signifikante Zusammenhänge zur baulichen Dichte ergeben sich nicht nur bei den Berufsschichten, sondern auch bei den Einkommensschichten und der ethnisch-kulturellen Zugehörigkeit von Bevölkerungsgruppen. Die Raumordnungspolitik kann bei Früherkennung von sich abzeichnenden sozial-räumlichen Ungleichgewichten zur Problemlösung beitragen, indem sie allfällige Immisionen einschränkt, Umzonenungen vornimmt, Frei- und Grünräume schafft, bedarfsgerechte Infrastrukturreinrichtungen (Verkehr, Bildung, Gesundheit, Versorgung, Freizeit) realisiert und die Voraussetzungen für ein ausgeglichenes Wohnungsangebot schafft. ■

**Abb. 2: Bestehendes Gebäudevolumen pro Hektare in bewohnten Gebieten 1990 in der Stadt Zürich und ihrer Umgebung**

**Abb. 3: Leitende Angestellte und freie Berufe 1990 in der Stadt Zürich und ihrer Umgebung (in % der Erwerbstätigen)**

► **Ulrich Stieger,**  
**Abteilungsleiter,**  
**Amt für Raumordnung**  
**und Vermessung des**  
**Kantons Zürich**

<sup>1</sup> Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich:  
Sozial-räumliche Drachmischung, Sept. 1997 (Bezug: Staatskanzlei, Druckschriftenverkauf, Neumühlequai 8, 8009 Zürich, Fr. 20.–)

<sup>2</sup> Bundesamt für Statistik: Strukturatlas der Schweiz, 1997, S.26