

Zeitschrift:	Jahrbuch der Schweizerischen Naturforschenden Gesellschaft. Wissenschaftlicher und administrativer Teil = Annuaire de la Société Helvétique des Sciences Naturelles. Partie scientifique et administrative
Herausgeber:	Schweizerische Naturforschende Gesellschaft
Band:	162 (1982)
Artikel:	Baulicher und sozialer Wandel in Zürich-Aussersihl seit 1970
Autor:	Dürrenberger, Gregor
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-90889

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: 06.02.2026

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

Baulicher und sozialer Wandel in Zürich-Aussersihl seit 1970

Gregor Dürrenberger

Zusammenfassung

Aussersihl ist ein typischer Stadtteil der Übergangszone. Die Arbeiterwohnungen, für die Industrie- und Eisenbahnbauarbeiter konzipiert, entstanden fast alle in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Seither ist nur sehr wenig in diesem Quartier verändert worden, galten doch die City und später auch die neuen Stadtrandsiedlungen als die eigentlichen Stadtproblermbereiche. Erst in den letzten Jahren ist das Interesse wieder vermehrt auf den Kreis 4 gelenkt worden: Der Verlust an billigem Wohnraum, die heute wieder attraktive Hofbauweise und die Bedrohung des ganzen Quartiers durch die vordringende City lassen den Ruf nach Strassen- und Quartiersanierung laut werden.

Die markantesten Strukturänderungen aber widerfuhren dem Quartier vor allem im letzten Jahrzehnt. Das Sexgewerbe, von der Altstadt über die Enge in die Langstrasse gedrängt, fand in diesem vernachlässigten, vielfach baufälligen und von vielen Ausländern bewohnten Gebiet Unterschlupf und expandierte weiter. Folgen dieser Entwicklung sind der Auszug der Primärversorgungsbetriebe, das Aufkommen von Spezialgeschäften und Spielsalons, ein markanter Verlust an Lebens- und Wohnqualität. Durch das Vordringen des «horizontalen Gewerbes» fand auch eine soziale Umschichtung statt. Die Appartementwohnungen, kaum zahlbar, haben Familienwohnungen und damit Kinder und Leben verdrängt.

Résumé

Aussersihl est une zone urbaine typique de transition. Les appartements destinés à loger les ouvriers de l'industrie et des chemins de fer ont presque tous été construits dans les années 1860. Depuis lors, peu de choses ont

été modifiées dans ce quartier, l'intérêt se portant sur les problèmes du centre-ville et des cités satellites. Ces dernières années, le 4e arrondissement a regagné l'attention de la collectivité. La pénurie d'appartements à loyer modéré et la menace pesant sur ce quartier par l'effet de l'expansion du centre-ville ont suscité le désir de l'assainir.

Les plus marquantes modifications de structure ont affecté ce quartier principalement au cours de la dernière décennie. La prostitution, refoulée de la vieille ville, s'étend maintenant jusqu'à la Langstrasse et s'est logée dans ce quartier vétuste et habité par de nombreux étrangers.

Conséquences: départ du commerce alimentaire de détail, implantation de magasins spécialisés, de salons de jeu, baisse de la qualité de la vie. L'apparition de la prostitution dans ce quartier a entraîné un bouleversement social. Les appartements meublés ont chassé les familles et, de ce fait, les enfants et la vie.

Vorbemerkung

Die Industrialisierung und der Eisenbahnbau verzwanzigfachten von 1840 bis 1900 die Bevölkerung von Aussersihl: Die verarmten Bauern und Heimarbeiter suchten sich hier Verdienstmöglichkeiten, die aber schlechter waren als ihr Ruf auf dem Lande. Gross war auch die Wohnungsmisere, denn ohne weitsichtige Planung wurde der heutige Kreis 4 mit Reihenhäusern eng überbaut, trachteten doch die Bauherren den Boden im Rahmen des spekulativen Wohnungsbaus vollständig auszunützen. Der hohen Mietzinse wegen wurden die Wohnungen doppelt belegt, in vielen Fällen standen pro Person nur 1,5 m² Zimmerfläche zur Verfügung. Die sanitären Verhältnisse waren katastrophal, was 1855 und 1867 zu Choleraepidemien führte. Das neue Industriequartier übte aber auch

auf die seit 1900 immer besser florierende Maschinenindustrie eine grosse Anziehungskraft aus. 1894 verlegte Escher Wyss seinen Betrieb ins Hard. 1909 entstand der «luxuriöseste Schlachthof der Schweiz». Weitere Betriebe erstellten Fabrikations- und Lagerhallen. Parallel dazu entstanden neue Mietskasernen, gekennzeichnet durch Strassenrandbebauung (Baulinien) mit z.T. durch Gewerbegebauten verstellten Hinterhöfen. Beim Ausbruch des 2. Weltkrieges war Aussersihl im wesentlichen überbaut.

«Die Bautätigkeit der letzten drei Jahrzehnte musste sich demnach zwangsläufig auf Kosten der bereits bestehenden Bausubstanz oder auf Kosten der letzten Freiflächen entwickeln. Die City dehnte sich in das Arbeiterquartier aus und verdrängte Wohnungen. Die Wohndichte nahm ab, und allein der Kreis 4 verlor etwa 12 000 Einwohner. Gleichzeitig nahmen die Verkehrsimmisionen durch den Bau von Expressstrassen auf Kosten von grosszügigen Strassenachsen (Hardstrasse), Flussräumen und Grünanlagen (Sihlraum) zu, so dass die durch die technischen und sozialen Errungenschaften verbesserte Lebensqualität teilweise wieder zu nichte gemacht wird » (Bachmann 1980).

Demographische Merkmale

Bevölkerung

Wie bereits erwähnt, erlebte die Stadt Zürich im Zuge der Industrialisierung und des Eisenbahnbaues Ende des 19. Jahrhunderts einen starken Bevölkerungszuwachs, der bis 1960 anhielt. In den letzten 20 Jahren hat die Einwohnerzahl stetig abgenommen, ein Zeichen der sinkenden Qualität urbaner Lebensräume. Ähnlich, nur viel steiler und mit einer bereits 1946 erreichten Spitze verlief die Entwicklung in Aussersihl und dem Industriequartier. Hier basierte der Bevölkerungsrückgang auf der wirtschaftlichen Lage der Industrie und der Wohnungsmisere.

Einwohnerstruktur

Dass es sich bei Aussersihl nach wie vor um ein typisches Arbeiterquartier handelt, zeigen folgende zwei Aspekte: 39,9 % aller hier

wohnhaften Berufstätigen sind ungelernte Arbeiter (Stadt, 1970: 27,1 %), 0,1 % Direktoren (Stadt, 1970: 0,8 %; Fluntern, 1970: 4,1 %). Im Quartier Langstrasse steigt der Anteil ungelernter Arbeiter sogar auf 46,4 % (Angaben Volkszählung 1970). Den anderen Hinweis geben die abgegebenen Parteistimmen an den Gemeinderatswahlen. Im Zeitraum 1962–1978 betrug das Verhältnis SP/FDP im Kreis 4 46 % zu 8 %, gesamtstädtisch jedoch 32 % zu 18 %.

Die Überalterung nimmt gesamtstädtisch zu. Die Verteilung ist allerdings nicht homogen; vielmehr gibt es «junge», kinderreiche Quartiere (z.B. die Kreise 11 und 12) und Zonen mit überdurchschnittlich vielen Rentnern. Der Kreis 4 weist einen hohen Anteil anorschulpflichtigen (überwiegend ausländischen) Kindern auf, ein um so wichtigerer Umstand, als das Gebiet zum weiteren Zentrum zu zählen ist, das unter anderem durch seine Kinderarmut gekennzeichnet wird.

Der Altersaufbau von Aussersihl ist also gespalten: Neben dem hohen Kinderanteil finden wir v.a. viele einheimische Rentner (Angaben: Stat. Jahrbücher der Stadt Zürich).

Ausländer

Der Anteil der Ausländer an der Wohnbevölkerung nimmt, wenn auch abgeschwächt, noch immer zu.

Die Verteilung der Ausländer ist allerdings inhomogen. Das Quartier Langstrasse weist eine Konzentration von 42 % auf (städtischer Durchschnitt knapp unter 20 %).

Die Massierungen sind folgendermassen zu erklären: Viele spekulativ gebaute Wohnungen (Grossüberbauungen) genügten aus vielerlei Gründen (Immissionen, zu kleine Wohnfläche, mangelhafter Komfort etc.) den schweizerischen Ansprüchen nicht mehr. Ausländer, mit sowieso schlechtem Zugriff zum Wohnungsmarkt (Sprache, Sachkenntnisse), zogen sofort ein. Die herrschende Wohnungsnot führte zu einer grösseren Sesshaftigkeit. Mundpropaganda liess Bekannte und Verwandte folgen. Dies führte zu einem freiwilligen Wegzug (Verdrängung) der ehemals mehrheitlichen Schweizer. Weitere Ausländer zogen nach. Überkonzentrationen röhren vielfach auch daher, dass die Arbeit-

geber den ausländischen Arbeitnehmern speziellen Wohnraum vermitteln.

Die Überrepräsentierung ethnischer Minderheiten in einzelnen Quartieren hat verschiedene Ursachen. Tschechoslowaken (Seebach, Affoltern) und Ungaren (Hoengg, Schwamendingen) sind dort überrepräsentiert, wo zum Zeitpunkt ihrer Einreise (zu) intensiv gebaut wurde. Gemessen an amerikanischen oder deutschen Grossstädten ist die Segregation der Ausländer in Zürich allerdings gering. Es ist illusorisch, grössere zusammenhängende Gebiete durch Durchschnittszahlen zu charakterisieren, da sich sowohl der konzentrierte wie auch der disperse Raum aus heterogenen Subeinheiten zusammensetzt. Ansatzweise können Areale mit hoher Ausländerkonzentration erkannt werden, die aber bestenfalls als «Minighettos» bezeichnet werden können. Folgende Punkte fördern nach Arend (1980) die «Durchmischung» in Zürich im Vergleich zu anderen westlichen Städten:

1. Das Wohnverhalten der Schweizer. Wegzüge, die fördernd auf die Segregation wirken, sind nicht so häufig, da einerseits die Möglichkeiten für anderweitigen Wohnraum nicht so gross sind und anderseits die identifikatorische Ortsbezogenheit in Zürich recht hoch ist.

2. Profiträchtigkeit. Aufgrund der Wohnungsknappheit können auch weniger attraktive Wohngelegenheiten an Schweizer vermietet werden. Beim vorhandenen Kapital lässt sich unter Umständen auch mit einer Renovation mehr verdienen als mit spekulativem Verlotternlassen.

3. Die geringe Grösse von Zürich hat dazu geführt, dass die Prozesse der sozialräumlichen Differenzierung nicht zur Herausbildung rein homogener Areale geführt haben.

Überblick

In Anlehnung an Hoyt (1936) und Harris & Ullmann (1945) mit ihren Stadtentwicklungsmodellen sowie Arend mit seiner Ausländerstudie der Stadt Zürich stellen wir heute folgende Situation fest:

1. Central Business District (CBD) ist Kreis 1. Die Bevölkerung ist stark abnehmend. Es leben eher jüngere Menschen dort, jedoch kaum Kinder, sodass das Durchschnittsalter

eher hoch ist. Bezuglich ethnischer Minderheiten sind kaum Aussagen möglich.

2. Die Übergangszone bilden die Kreise 3–5. Auch hier nimmt die Bevölkerung ab. Der Altersaufbau ist gespalten: Man findet alte Schweizer mit grosser identifikatorischer Ortsbezogenheit und kinderreiche ausländische Familien. Die Ausländerkonzentrationen erreichen hier die grössten Werte.

3. Die Zone der besseren Residenzen liegen durch die Topographie bedingt in den Kreisen 2, 6 und 7. Auch hier ist die Bevölkerung rückgängig. Eine starke Überalterung und wenig Kinder kennzeichnen weiter diese Gebiete. Falls hier Ausländer ansässig sind, dann sind sie von «besserer Herkunft».

4. Die Wohngebiete am Stadtrand schliesslich (z.B. Affoltern, Schwamendingen, Friesenberg) weisen eine stationäre bis leicht zunehmende Bevölkerungszahl auf. Es leben hier vorwiegend junge Familien mit zahlreichen Kindern. Der Ausländeranteil ist gering.

Immobiliensektor

Bodenpreis

Die Quadratmeterpreise sind stetig im Steigen begriffen. Die Durchschnittswerte liegen gegenwärtig in der City auf über Fr. 10 000.–, im Kreis 4 um Fr. 3000.–. Allerdings werden an günstigen Standorten (Stauffacher) bis Fr. 10 000.– geboten, sodass man hier von einer sich abzeichnenden Citybildung sprechen kann. In Aussersihl weist die Stossrichtung der Cityexpansion über den Stauffacher Richtung Werd. Der geplante Neubau der Börse mit all seinen Folgen auf die Bodenpreisstruktur (Nutzungsverdrängung) wird ein weiteres citytypisches Element werden. Das Quartier Langstrasse zeigt ebenfalls Anzeichen erhöhter Standortgunst citytypischer Nutzung (Daten: Stat. Jahrbücher der Stadt Zürich).

Bausubstanz

Über 90% aller Gebäude im Kreis 4 sind Vorkriegsbauten. Die Ausstattung der Wohnungen liegt weit unter dem städtischen Durchschnitt. Im Quartier Langstrasse be-

sassen 1970 46,5 % aller Wohnungen kein eigenes Bad oder Dusche.

Der Wohnungsbestand spiegelt als weiteres Merkmal die Expansion der City in den Kreis 4 hinein. Der Bestand des Quartiers Langstrasse beispielsweise ist rückläufig, obwohl die Stadt in den letzten 25 Jahren über 40 % mehr Wohnungen erhielt. Der Leerwohnungsbestand betrug 1980 0,08 % des gesamten Wohnungsbestandes - viel zu wenig, als dass der Wohnungsmarkt zum Funktionieren käme. Dazu wären 1,5-2 % erforderlich. Entscheidend für das Leerstehen einer Wohnung ist, neben anderen Kriterien, vor allem der Mietzins. Der durchschnittliche Monatsmietzins (1980) der leerstehenden 3-Zimmer-Wohnungen betrug im Kreis 4 Fr. 1150.- gegenüber dem städtischen Mittel von Fr. 492.- (Angaben: Statistisches Amt der Stadt Zürich).

Ein Blick auf die Abbruchstatistik der Stadt Zürich zeigt weiter, dass in den letzten 25 Jahren vor allem Billigwohnraum dem Baggerzahn weichen musste. Wir stellen eine doppelte Gefährdung des Familienwohnraumes fest. Einerseits findet eine Verdrängung durch Appartementzimmer und Kleinwohnungen statt, andererseits vollziehen sich Nutzungsänderungen, die die Bodenpreise weiter anheben und so den Prozess beschleunigen.

Die Belegungsdichten der Wohnungen im Kreis 4 sind höher als anderswo. Die Verteilung ist inhomogen. Viele von Ausländern gemietete Wohnungen sind überbelegt, währenddem ältere Schweizer allein oder zu zweit Familienwohnungen belegen.

Nutzung

Die Nutzungsverteilung nach statistischen Zonen wurde 1970 das erste Mal erfasst. Die neuesten Angaben stammen aus dem Jahre 1976. Die Aussagekraft wird durch diese zeitliche Einschränkung stark vermindert. Ebenfalls nachteilig auf die Interpretierbarkeit wirken sich Aufnahmefehler beim Erhebungsverfahren aus (Unterkellerungen falsch mitgerechnet, Stockwerkfehler etc.). Trotzdem seien folgende Angaben für Aussersihl erwähnt:

Die Bürofläche nahm zwischen 1970 und 1975 von 14,6 auf 17,8 % zu, währenddem

sich der Wohnflächenanteil um 219 auf 50,5 % verringerte. Diese Veränderungen sind im Quartier Werd besonders typisch.

Folgerungen

Die Ergebnisse lassen sich in einen grösseren Zusammenhang stellen, der Hinweise auf einige typische Eigenheiten von Zürich zu geben vermag:

1. Die historische Dimension. Zürich blickt auf eine lange Vergangenheit zurück, die in ihren Strukturen städtisch dezentral angelegt ist. Wesentliches trug dazu auch die Topographie bei. So kam es zu keiner «künstlich» entstandenen, relieflosen Stadt: Sie ist durch flächenextensive, konzentrische (zentrale) Entwicklung geprägt.
2. Das politische System. Die Probleme werden, auch administrativ, von unten her gelöst. Das staatliche Engagement ist vornehmlich dort anzutreffen, wo der Markt versagt.
3. Die Verwertungsbedingungen des Marktes. Spekulatives Verlottern der Häuser zahlt sich nicht durchwegs aus. Auf der anderen Seite sind die Wohnungssuchenden eher bereit, auf Grund der akuten Wohnungsnot teure Luxus- oder generell überzahlte Wohnungen zu mieten.
4. Zürich ist keine eigentliche Grossstadt. Die sozialräumlichen Differenzierungen sind nicht so weit fortgeschritten wie in Deutschland oder den USA.
5. Die kulturelle Komponente. Wie schon erwähnt, ist die Ortsbezogenheit der Schweizer sehr viel grösser als z.B. diejenige der Amerikaner. Ferner wirken Quartiervereine und ähnliche Interessengemeinschaften entscheidend gegen eine Verslumung einzelner Gebiete.
6. Die Segregation ist weniger weit fortgeschritten als in amerikanischen oder deutschen Städten. Selbst in Quartieren mit hoher Ausländerkonzentration beschränkt sich das «Ghetto» auf vereinzelte Blöcke oder Strassengevierte.
7. Trotz dieser positiven Aspekte darf nicht übersehen werden, dass gerade der Wohnungsmarkt in seiner Notlage durch profitträchtigere Nutzungen in eine immer grössere Misere gerät. Die Zerstörung von Familienwohnraum und Billigwohnungen fördert die Segregation und Entleerung der Über-

gangszone. Materiell und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen sind die Leidtragenden. Der Wohnanteilplan hat die Aufgabe zu retten, was noch zu retten ist, ohne die arbeitspolitischen Zielsetzungen und die Versorgungsstruktur zu gefährden.

8. Nicht zuletzt auf Grund dieser zu spät erkannten Entwicklung, die den freien Markt als wesentlichsten Motor hatte, sind die aktuellen Jugendprobleme entstanden.

Literatur

Arend, M. 1980: Oekologische Analyse der kleinräumigen Ausländerverteilung der Stadt Zürich. In: Hofmann-Nowotny, H. J., Hondrich, K. O.: Ausländer in der Bundesrepublik Deutschland und in der Schweiz. Campus, Zürich.

Bachmann E. 1980: Zürich als Industriestadt. In: Schweiz, Band 53, 1980, Heft 11. Schweizerische Verkehrszentrale, Zürich.

Harris, C. D., Ullman, E. L. 1945: The Nature of Cities. of the American Academy of Political Science, Vol. 242, pp. 7-17.

Hoyt, H. 1964: Recent Distortions of the Classic Models of Urban Structure. Land Economics, Vol. 40.

Adresse des Autors:

Gregor Dürrenberger, Dipl. Natw. ETH
Geographisches Institut
Eidg. Technische Hochschule
Sonneneggstrasse 5
8006 Zürich