



# **Erstvermietungsbericht** **Wohnsiedlung Herdern**

Quartier Hard

**Impressum**

**Herausgeberin**

Stadt Zürich  
Liegenschaften  
Morgartenstrasse 29  
Postfach, 8022 Zürich  
[stadt-zuerich.ch/lisz](http://stadt-zuerich.ch/lisz)

T +41 44 412 53 53

Oktober 2022

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Wohnsiedlung Herdern</b>	<b>5</b>
2.1	Hintergrund	5
2.2	Ziele	6
2.3	Zahlen und Fakten	6
<b>3</b>	<b>Wohnungsvermietung</b>	<b>8</b>
3.1	Erstvermietungskonzept	8
3.2	Vermietungsprozess	8
3.3	Mietendenmix	9
3.4	Soziale Durchmischung	10
3.4.1	Abweichungen zum Umfeld	10
3.4.2	Quartierberücksichtigung	11
3.4.3	Schweiz/Ausland-Anteil	12
3.4.4	Herkunftsregion	12
3.4.5	Altersstruktur generell	13
3.4.6	Altersstruktur Kinder und Jugendliche	14
3.5	Einkommen und Vermögen	14
3.5.1	Einkommenslimiten nach Wohnungstyp	14
3.5.2	Quartiervergleich	17
3.6	Wohnflächenverbrauch	19
<b>4</b>	<b>Gewerbevermietung</b>	<b>20</b>

# 1 Zusammenfassung

Der Erstvermietungsbericht zeigt die wesentlichen Inhalte und Prozessschritte bei der Erstvermietung von Wohnungen und Gewerberäumen der neuen Wohnsiedlung Herdern im Quartier Hard auf und dient der Nachvollziehbarkeit und Transparenz bei der Vergabe von Wohnungen und Gewerberäumen. Die Erstvermietung steht in Übereinstimmung mit der per 1. Januar 2019 in Kraft gesetzten Vermietungsverordnung (VGv) und dem damit verbundenen Mietreglement sowie der Gewerbevermietungsverordnung (VGvG).

Die neue Wohnsiedlung Herdern wurde mit Volksentscheid im Jahr 2018 bewilligt (GR Nr. 2017/161) und im Frühling 2021 fertiggestellt. Ziel war die Bereitstellung von bezahlbaren Familienwohnungen.

Die Rahmenbedingungen Erstvermietung der Wohnsiedlung Herdern wurden vor Vermietungsstart in einem Erstvermietungskonzept festgehalten und durch den Finanzvorsteher am 25. September 2020 genehmigt.

Die Wohnungsvergabe erfüllt die Vorgaben aus dem Erstvermietungskonzept vollständig: 6 der insgesamt **46 Wohnungen** (13%) wurden direkt für interne Wohnungswechsel (5 Wohnungen) oder an soziale Institutionen und Einrichtungen (1 Wohnung an AOZ) vergeben. Alle übrigen 40 Wohnungen (87%) wurden zur freien Vermietung ausgeschrieben. Die Vergabe berücksichtigt die vorgängig festgelegten und abschliessenden Kriterien zum Mietendenmix, zur sozialen Durchmischung (Schweiz-/Ausland-Anteil, Herkunftsregion, Altersstruktur) und zum Wohnflächenverbrauch vollständig.

Auch die Vergabe der **5 Gewerberäume** erfüllt die Vorgaben aus dem Erstvermietungskonzept vollständig. Trotz verhältnismässig geringer Bewerbungszahl (10 Bewerbungen) konnten die Vorgaben des Erstvermietungskonzepts hinsichtlich der Aspekte der Förderung des ertragsschwachen Kleingewerbes erfüllen.

## 2 Wohnsiedlung Herdern

### 2.1 Hintergrund

Am 10. Juni 2018 (GR Nr. 2017/161) bewilligte die Stimmbevölkerung der Stadt Zürich den Objektkredit der kommunalen Wohnsiedlung Herdern im Quartier Hard im Kreis 4 mit grosser Mehrheit (74.7% Ja-Stimmen).

Im Quartier Hard befinden sich bereits zahlreiche kommunale und genossenschaftliche Wohnungen (43.8%). Mit der neuen Siedlung wird ein Beitrag zur Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt gemäss Auftrag aus der Gemeindeordnung geleistet. Aufgrund des unterdurchschnittlichen Anteils an Familienwohnungen im Quartier wurde die Wohnsiedlung Herdern mit mehrheitlich grossen Wohnungen konzipiert.



Abbildung 1: Ansicht Wohnsiedlung Herdern (Foto: Nimbus Architekten, 2021)

Nach rund zwei Jahren Bauzeit wurde im Winter 2020 mit der Vermietung gemäss dem eigens dafür erstellten **Erstvermietungskonzept** begonnen. Die COVID-19-Pandemie forderte die Bewirtschaftung bei der Vermietung stark heraus. Per 1. April 2021 konnten die Mieterinnen und Mieter einziehen.

## 2.2 Ziele

Die nun bezogene, ökologisch vorbildlich erstellte Wohnsiedlung Herdern bietet mit 46 Wohnungen einen ausgewogenen Mix an verschiedenen Wohnungsgrössen. Der Hauptanteil der Wohnungen liegt dabei mit 60% bei Familienwohnungen mit 4 ½ und 5 ½ Zimmern. Mit 9 Kleinwohnungen ist der Anteil deutlich kleiner als gegenüber dem Anteil in der Stadt oder dem Quartier. In nächster Nähe, bei der Siedlung Hardau II, bietet die Stadt jedoch bereits ein umfassendes und vielfältiges Angebot an Kleinwohnungen, insbesondere auch speziell für ältere Menschen. Im Erdgeschoss der WS Herdern stehen fünf preiswerte Gewerbe-Atelier-Räume zur Vermietung, zudem befindet sich innerhalb der Siedlung ein städtischer Kindergarten mit Betreuung.

Mit dem Wohn- und Gewerbeangebot leistet die Stadt Zürich einen Beitrag zur Erfüllung des wohnpolitischen Grundsatzartikels gemäss Art. 2quarter4, lit. 1 GO.

Zur Umsetzung der 2018 erlassenen und zusammen mit dem Mietreglement per 1. Januar 2019 in Kraft gesetzten Vermietungsverordnung (VGV) und der damit geltenden Belegungsvorschriften eignet sich die neue Wohnsiedlung auch dazu, Ersatzwohnungen für die bestehende Mieterschaft von LSZ anzubieten.

## 2.3 Zahlen und Fakten

Die Wohnsiedlung Herdern umfasst folgendes Raumprogramm:

<b>Wohnungen</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl (Total: 46)</b>
2 ½ -Zimmer	60-64	9
3 ½ -Zimmer	80-81	9
4 ½ -Zimmer	98-103	19
5 ½ -Zimmer	110-117	9
<b>Nebennutzungen</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>
Gewerberäume	69	5
Lagerräume	35	5
Kindergarten mit Betreuung	268	1

Tabelle 1: Raumprogramm Wohnsiedlung Herdern

### **Wohnungen**

Es entstanden 46 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen zeichnen sich durch gut proportionierte Räume, Wohnküchen und effiziente Erschliessungsflächen aus. Jede Wohnung des Regelgeschosses hat einen Balkon, die 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über Terrassen-Bereiche.

### **Gewerberäume**

Die fünf Gewerberäume im Erdgeschoss (mit je 60 bis 75 m<sup>2</sup> Fläche) tragen zur Belebung des öffentlichen Raums im Quartier bei. Zu jedem Gewerberaum wird ein Lagerraum (mit ca. 14 m<sup>2</sup> Fläche) im Untergeschoss des Gebäudes mit vermietet.

### **Kindergarten mit Betreuung<sup>1</sup>**

Der Kindergarten mit Hort-Betreuung deckt den aktuellen Betreuungsbedarf der nahegelegenen Schule Hardau. Der Kindergarten besteht aus einem Hauptraum (72 m<sup>2</sup>) und einem Gruppenraum (32 m<sup>2</sup>). Im angrenzenden Hort, bestehend aus einem Betreuungsraum (52 m<sup>2</sup>) und einer Küche, können im ersten Betriebsjahr 15 Kinder und in den Folgejahren bis zu 18 Kinder betreut werden. Die allgemeinen Räume wie Toiletten, Garderoben, Abstell- und Putzraum sowie der Aussenspielplatz werden gemeinsam durch den Kindergarten und den Hort genutzt. Die Kinder der Wohnsiedlung können den Aussenspielplatz ausserhalb der Betriebszeiten benützen, umgekehrt steht die Aussenfläche der Wohnsiedlung auch zur Mitbenutzung für den Kindergarten zur Verfügung.

### **Parkplätze**

Die 18 erforderlichen Pflichtparkplätze für die Mieterschaft der Wohnungen und den Kindergarten werden im nahegelegenen Parkhaus Hardau II angeboten. Weitere Parkplätze für Besucherinnen und Besucher der Wohnungen und des Gewerbes (davon 1–2 Behindertenparkplätze) werden auf dem Areal und auf dem Nachbargrundstück zur Verfügung gestellt.

Daneben entstanden 141 Veloabstellplätze, davon 72 gedeckt und abschliessbar im Gebäudeinnern (EG). Zwei Motorradabstellplätze wurden auf dem Grundstück angeordnet. Die Zahl der Auto-, Motorrad und Veloabstellplätze entspricht der minimal erforderlichen Anzahl gemäss gültiger Parkplatzverordnung.

### **Ökologie**

Mit der Erfüllung des Minergie-P-ECO-Standards und dem Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz (Energie-Contracting mit ewz Wärmeverbund Hardau) trägt die Wohnsiedlung zur Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft bei. Auf den Dachflächen wurde eine Photovoltaikanlage installiert, welche den Strom für den Eigenverbrauch der Bewohnerinnen und Bewohner liefert.

<sup>1</sup> Der Kindergarten mit Hort wurde zählt nicht zur Gewerbevermietung und wurde stadintern direkt an Immobilien Stadt Zürich vermietet, ohne Ausschreibung.

### 3 Wohnungsvermietung

#### 3.1 Erstvermietungskonzept

Wie für neue städtische Wohnsiedlung vorgesehen, wurde auch für die Wohnsiedlung Herdern ein **Erstvermietungskonzept** erstellt. Darin sind vorgängig zur Erstvermietung alle relevanten Aspekte gemäss Vermietungsverordnung und Gewerbevermietungsverordnung vorgegeben, vom Prozess der Vermietung bis zur Auswahl der Mietenden, sowohl für die Wohnungsvermietung als auch für die Gewerbevermietung. Das Erstvermietungskonzept wird vom Finanzvorsteher jeweils vor der Erstvermietung genehmigt.

Für die Berichterstattung der Vermietung relevanten Bestandteile sind:

- Vorselektion (freie Vermietung und Direktvergaben)
- Mietendenmix
- Soziale Durchmischung (Schweiz-/Ausland-Anteil, Herkunftsregion, Altersstruktur)
- Wohnflächenverbrauch
- Gewerbevermietung

#### 3.2 Vermietungsprozess

Die Prozessschritte der Wohnungsvermietung wurden im **Erstvermietungskonzept** festgelegt.

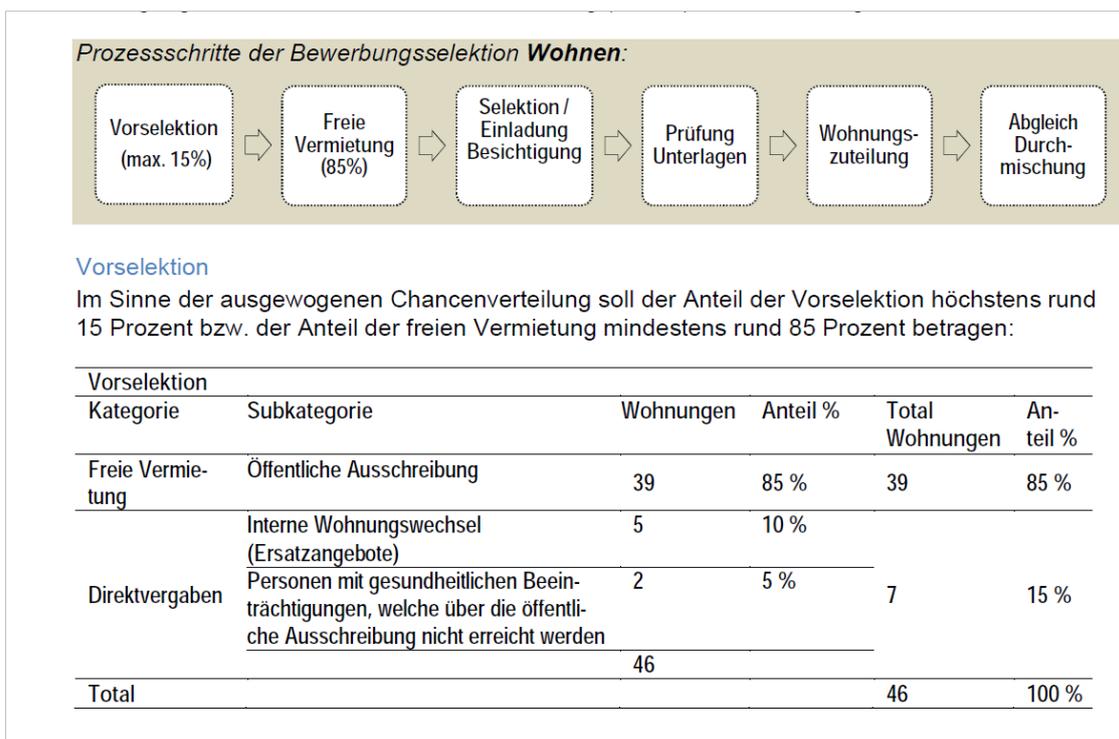


Abbildung 2: Erstvermietungskonzept WS Herdern: Vorgaben

Die **Vorselektion** von höchstens rund 15% Direktvergaben konnte eingehalten werden: 5 Wohnungen für interne Wohnungswechsel (8 Personen), nur eine Person (Wohnung) mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen. 40 Wohnungen standen somit für die freie Vermietung zur Verfügung, was rund 87% der Wohnungen entspricht.

Für die **freie Vermietung** erfolgte die erste Selektion der Bewerbungen (Zulassung zur Besichtigung) nach dem Zufallsprinzip, ohne Einfluss der Bewirtschaftung LSZ. Es waren gemäss der Vorgabe (Faktor 6) 240 Bewerbungen zugelassen (6 x 40 = 240). Bewerbungen von Personen mit dauernden gesundheitlichen Beeinträchtigungen (gemäss Art. 32 lit. 4 Mietreglement) wurden dabei ohne Filter zusätzlich in die Selektion aufgenommen («Pass»-Bewerbungen). Ebenso werden über 75-jährige für diese Erstvermietung einer ganzen Wohnsiedlung ohne Filter in die Selektion aufgenommen, um diese Altersgruppe im Sinne der Zielsetzungen des generationenübergreifenden Wohnens besser berücksichtigen zu können. Insgesamt wurden damit 320 Bewerbungen von 4'327 Anmeldungen zur Besichtigung zugelassen.

Die Wohnungszuteilung erfolgte mit Überprüfung der Unterlagen und in Abstimmung mit den Vorgaben zum Mietendenmix und zur sozialen Durchmischung.

### 3.3 Mietendenmix

Der Mietendenmix aus dem Erstvermietungskonzept ist eine grobe Schätzung der künftigen Belegung aufgrund der Vermietungsvorgaben und des Wohnungsmix. Geschätzt wurde eine Belegung mit 144 Personen, davon 79 Erwachsene und 65 Kinder.

Whg-Typ	Haushalte ohne Kinder			Haushalte mit Kindern								Kinder	Erw.	Total
	Anz.	1-P.	2-P.	1 Kind		2 Kinder		3 Kinder		4 Kinder				
				Familie	Alleinerz.	Familie	Alleinerz.	Familie	Alleinerz.	Familie	Alleinerz.			
2.5	9	8	1									0	10	10
3.5	9		2	4	2	1						8	16	24
4.5	19			2	0	14	0	2	1			39	37	76
5.5	9					2	0	5	1	1		26	17	43
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>		<b>73</b>	<b>80</b>	<b>153</b>
Anteil	11 HH ohne K.			35 HH mit 73 Kindern								47.7%	52.3%	100%

Tabelle 2: Mietendenmix effektiv

Tatsächlich wohnen mit dem Erstbezug 153 Personen in der Wohnsiedlung Herdern, das sind 9 Personen (bzw. 6.3%) mehr als prognostiziert. Die Gründe liegen darin, dass

zahlreiche Bewerbungen von kinderreichen Familien eingingen und gleichzeitig weniger Bewerbungen von Alleinerziehenden erfolgten als angenommen. Die höhere Belegung stimmt mit den städtischen Grundsätzen der Vermietung überein und reduziert den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch.

## **3.4 Soziale Durchmischung**

Die Vorgaben des Erstvermietungskonzepts bezüglich der sozialen Durchmischung sehen abschliessend die Steuerung der drei Kriterien **Schweiz/Ausland-Anteils**, **Herkunftsregion** und **Altersstruktur** vor. Alle drei Kriterien orientieren sich am gesamtstädtischen Durchschnitt, wobei der Kinderanteil den Durchschnittswert aufgrund der Ausrichtung auf Familienwohnen übersteigen darf. Der Kinderanteil richtet sich somit nach der Prognose aus dem Mietendenmix (Vgl. Kap. 2.3).

### **3.4.1 Abweichungen zum Umfeld**

Wie in den Folgekapiteln detailliert aufgezeigt wird (Kap. 3.4.3 bis Kap. 3.6), wurde mit der Belegung der neuen Wohnsiedlung Herdern gute Übereinstimmung in den Themen Schweiz/Ausland-Anteil, Einkommen und Vermögen sowie dem Wohnflächenverbrauch, im Vergleich zur Stadt- und dem Quartierdurchschnitt, erreicht.

Die Überrepräsentation<sup>2</sup> des Kinder- und Jugendlichen-Anteils (Altersklasse 0-19 Jahre) mit rund 48.3% gegenüber dem städtischen Durchschnitt von rund 17.0% wurde aufgrund des Schwerpunkts Familienwohnen beabsichtigt. Die Unterrepräsentation der Altersgruppe der über 60-Jährigen (Altersklasse 60-79 Jahre) mit rund 7.3% gegenüber rund 13.8% städtischer Durchschnitt, ist ebenfalls eine Folge des Wohnungsspiegels aber auch der wenigen Anmeldungen bei der Vermietung. Die Gruppe der über 80-Jährigen konnte mit rund 0,3% gegenüber rund 5% städtischem Durchschnitt kaum berücksichtigt werden, es meldeten sich kaum Menschen in diesem Alter für eine Wohnung an.

Hinsichtlich Einkommen und Vermögen liegt die neue Bewohnerschaft der Wohnsiedlung Herdern mit Median 46'200 Franken pro Jahr freitragend und Median 37'800 Franken pro Jahr subventioniert deutlich unterhalb des städtischen Mittels der Haushaltseinkommen (Median zwischen 45'000 pro Jahr und 86'200 Franken nach Steuertarif) und auch des Quartierdurchschnitts<sup>3</sup>. Aufgrund der strengen Einkommens- und Vermögensregulierung der VGV ist die Abweichung durch die Berücksichtigung tiefer

<sup>2</sup> Vgl. Abbildung 5: Altersverteilung

<sup>3</sup> Vgl. Abbildung 9: Einkommensverteilung

Einkommens- und Vermögensschichten sozialpolitisch gewollt. Beim Vermögen ist die Abweichung zum Kreis- und Quartierdurchschnitt noch deutlicher<sup>4</sup>.

Der Schweiz/Ausland-Anteil der neuen Bewohnerschaft entspricht mit dem Verhältnis 69% (Schweiz) zu 31% (Ausland) nahezu dem städtischen Durchschnitt<sup>5</sup>, da das Kriterium bei der Selektion aktiv gesteuert wird. Damit wird der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Quartier leicht erhöht. Bei den Herkunftsregionen der ausländischen Bewohnerschaft gibt es eine Häufung aus dem "Rest der Welt" dies ist unter anderem dem hohen Anteil der Anmeldung zur Besichtigung geschuldet<sup>6</sup>. Und bei der Auswahl wurde dies nicht korrigiert.

### 3.4.2 Quartierberücksichtigung

Bei Erstvermietungen gilt die Wohnsitzpflicht bzw. Wohnsitznahme ab Bezug innerhalb der Stadt Zürich als einzige lokale Bedingung für die Vergabe von Wohnungen. Bewerbungen aus dem Quartier werden nicht besonders behandelt oder bevorzugt, weshalb der Quartierbezug keine Steuergrösse bei der Selektion der Bewerbenden darstellt.

Bei der Erstvermietung der Wohnsiedlung Herdern konnten insgesamt 41 Personen aus dem Quartier Aussersihl berücksichtigt werden. Gesamthaft wurden 11 der insgesamt 46 Wohnungen (24%) an Personen aus dem Quartier Aussersihl vergeben.

<sup>4</sup> Vgl. Abbildung 10: Vermögensverteilung

<sup>5</sup> Vgl. Abbildung 3: Schweiz/Ausland-Anteil

<sup>6</sup> Vgl. Abbildung 4: Herkunftsregionen

### 3.4.3 Schweiz/Ausland-Anteil

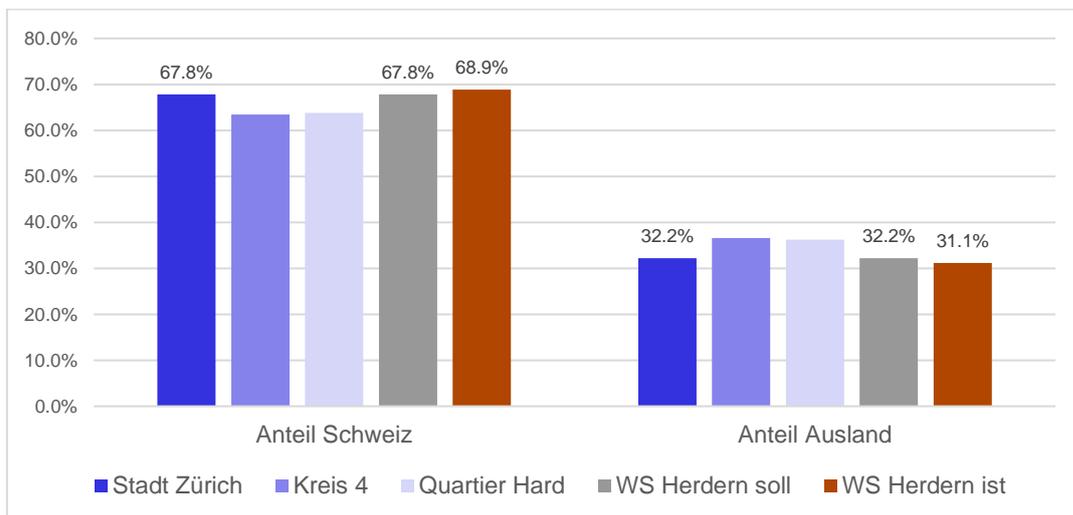


Abbildung 3: Schweiz/Ausland-Anteil Wohnsiedlung Herdern

Der Anteil Schweiz und Anteil Ausland entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

### 3.4.4 Herkunftsregion

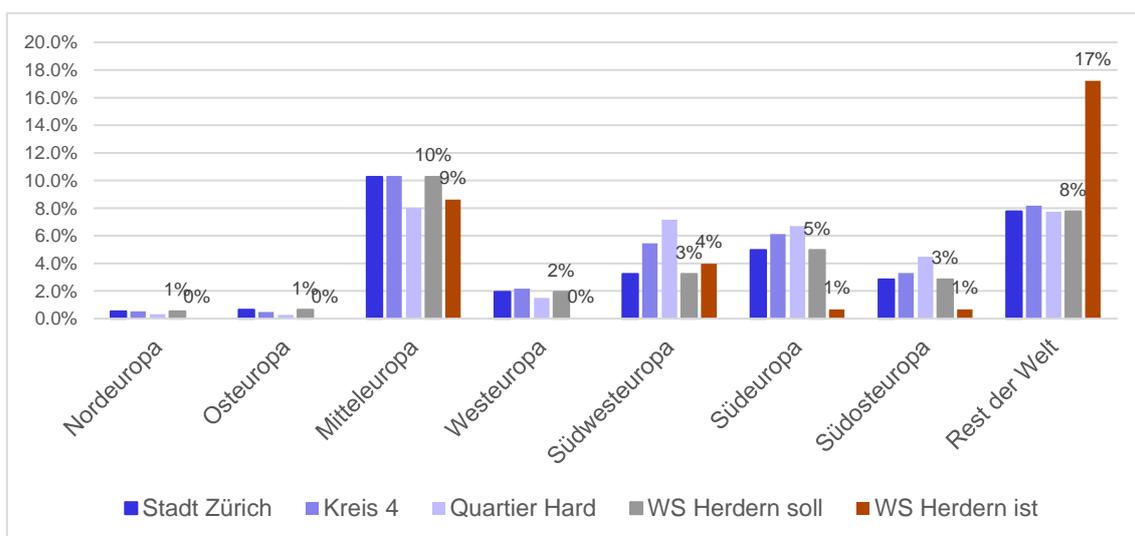


Abbildung 4: Herkunftsregion Wohnsiedlung Herdern

Die Verteilung der Herkunftsregion konnte nur partiell erreicht werden (Mitteleuropa, Südwesteuropa). Untervertreten sind die Regionen Nordeuropa, Osteuropa, Westeuropa, Südeuropa und Südosteuropa. Übervertreten ist die Region «Rest der Welt» mit 17% statt 8%. Die Abweichung erklärt sich aus der verhältnismässig geringen Anzahl an Wohnungen (40 Wohnungen in der freien Vermietung) und die entsprechend geringe Auswahlmöglichkeit nach der Selektion durch den Zufallsgenerator.

### 3.4.5 Altersstruktur generell

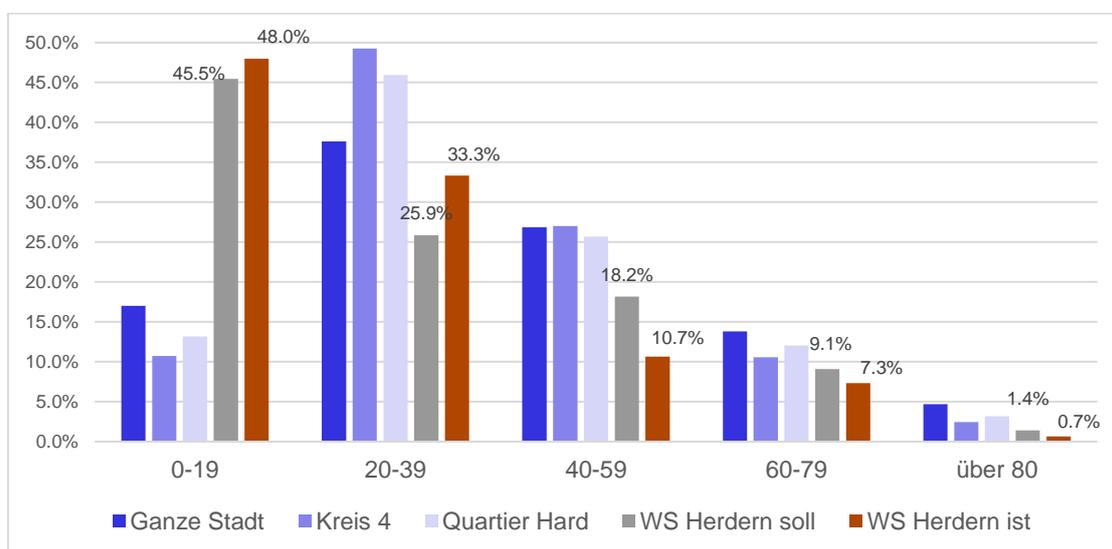


Abbildung 5: Altersstruktur generell, Wohnsiedlung Herdern

Die Vorgaben zur Altersstruktur wurden mehrheitlich erreicht.

Überdurchschnittlich viele Bewerbungen gab es von Wohnungssuchenden, die sich in der Phase der Familiengründung befanden (junge Eltern, kleine Kinder). Demgegenüber gab es nur eine unterdurchschnittliche Anzahl älterer Personen über 75 Jahre, die sich bewarben.

### 3.4.6 Altersstruktur Kinder und Jugendliche

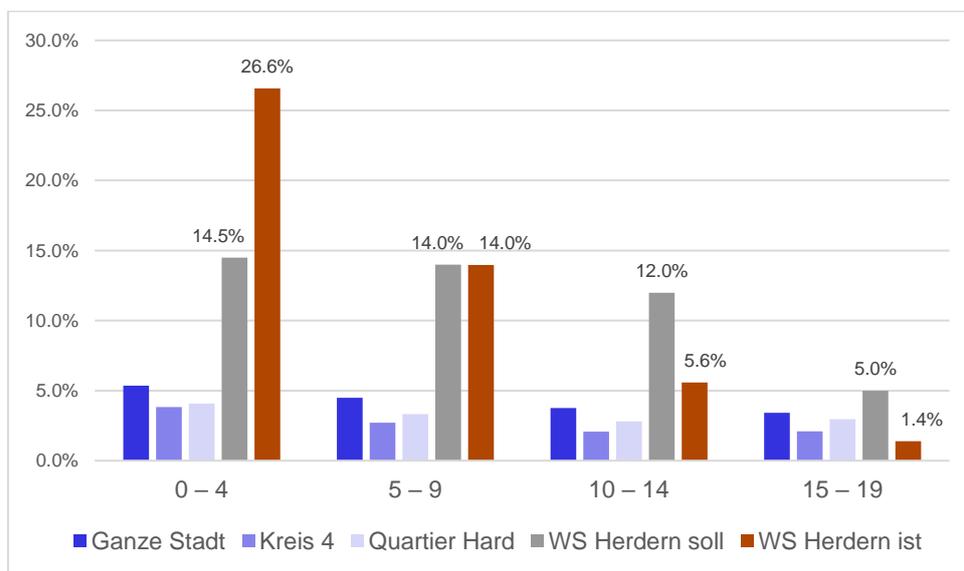


Abbildung 6: Altersstruktur Kinder und Jugendliche Wohnsiedlung Herdern

Wie unter der allgemeinen Altersstruktur (Vgl. Kap. 3.3.) ersichtlich ist, wurde die Gruppe der unter 20-jährigen gemäss Vorgabe abgebildet (48,0%, Vorgabe 45,5%). Innerhalb der Gruppe sind die Kleinkinder gegenüber den Mittel- und Oberstufenkindern übervertreten (26,6% statt 14,5%). Die Gruppe der 5-9-Jährigen wurde präzise abgebildet (14,0%). Die Jugendlichen sind mit 1,4% statt der Vorgabe von 5,0% untervertreten.

Der überhöhte Anteil Kinder 0 – 4 Jahre kommt aufgrund des überproportional grossen Anteil Wohnungssuchende mit kleinen Kindern (Familiengründungsphase) zu Stande.

## 3.5 Einkommen und Vermögen

### 3.5.1 Einkommenslimiten nach Wohnungstyp

Im Rahmen der Erstvermietung wurden die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Bewerbenden hinsichtlich eines angemessenen Verhältnisses zum Mietzins gemäss geltender VGV berücksichtigt, indem Einkommenslimiten festgelegt wurden: Das Vermögen wird zu einem Zehntel dem Einkommen zugerechnet, das 200'000 Franken übersteigt (Art. 4, lit. 2 VGV). Das massgebende steuerbare Haushaltseinkommen der Bewerbenden darf bei Neuvermietungen das Vierfache des jährlichen Brutto-Mietzinses nicht übersteigen (Art. 4, lit. 3 VGV). Für Wohnungswechsel (bestehende Mietverhältnisse aus LSZ-Liegenschaften) liegt das Verhältnis beim Sechsfachen des jährlichen Brutto-Mietzinses. Die Einkommenslimiten gelten für freitragende Wohnungen, subventionierte Wohnungen unterstehen den Regelungen der kant. Wohnbauförderung (WBFV).

### Freitragende Wohnungen

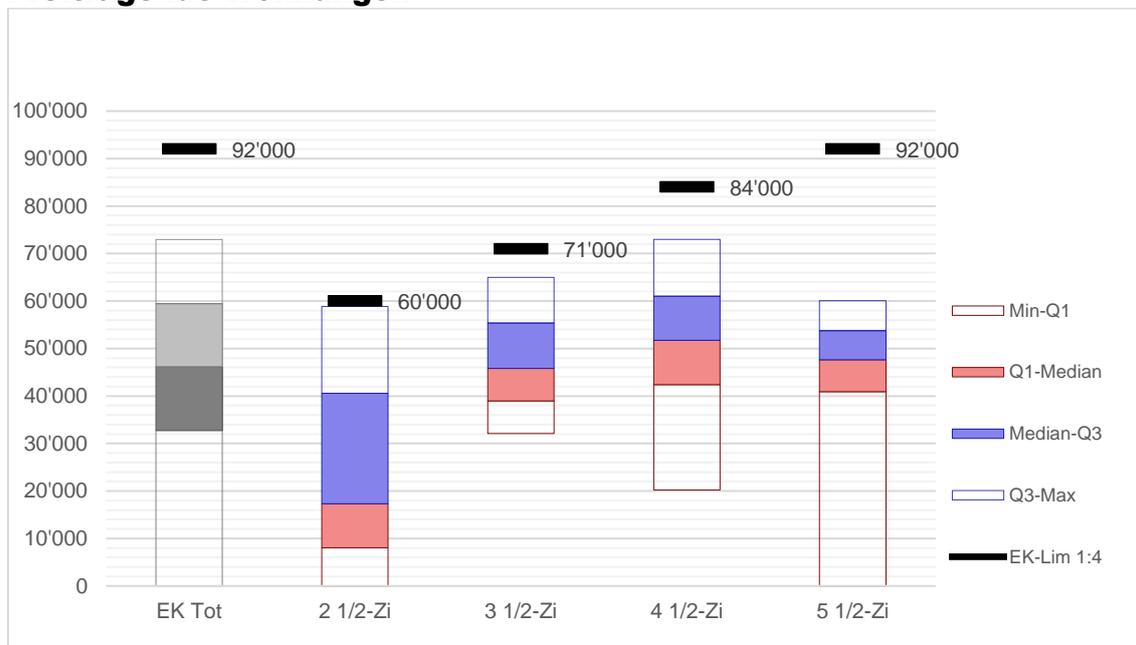


Abbildung 7: Verteilung Haushaltseinkommen und Einkommenslimiten pro Wohnungstyp (freitragend)

Der Median des steuerbaren Einkommens der Mietenden von freitragenden Wohnungen liegt bei 46'200 Franken pro Jahr (EK Tot), wobei das Minimum bei 0 Franken und das Maximum bei 73'000 Franken pro Jahr liegt. Die Einkommensverteilung unterscheidet sich erwartungsgemäss nach Wohnungstyp.

Bei allen Wohnungskategorien konnten die Einkommenslimiten bei der Erstvermietung eingehalten werden.

### Subventionierte Wohnungen

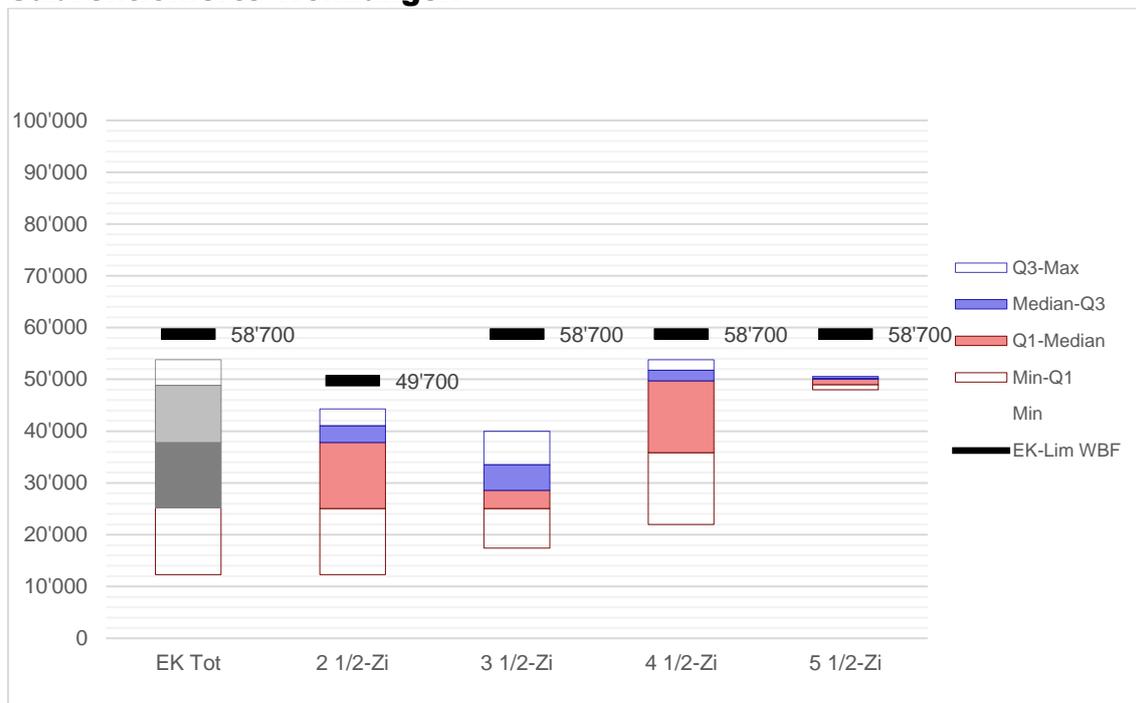


Abbildung 8: Verteilung Haushaltseinkommen und Einkommenslimiten pro Wohnungstyp (subventioniert)

Der Median des steuerbaren Haushaltseinkommens der Mietenden von subventionierten Wohnungen liegt mit 37'800 Franken pro Jahr (EK Tot) noch tiefer als bei den freitragenden Wohnungen (46'200 Franken pro Jahr), wobei das Minimum bei 12'300 Franken und das Maximum bei 53'800 Franken pro Jahr liegt. Sämtliche Einkommensverhältnisse liegen deutlich unterhalb der Einkommenslimiten der kantonalen Wohnbauförderung.

### 3.5.2 Quartiervergleich

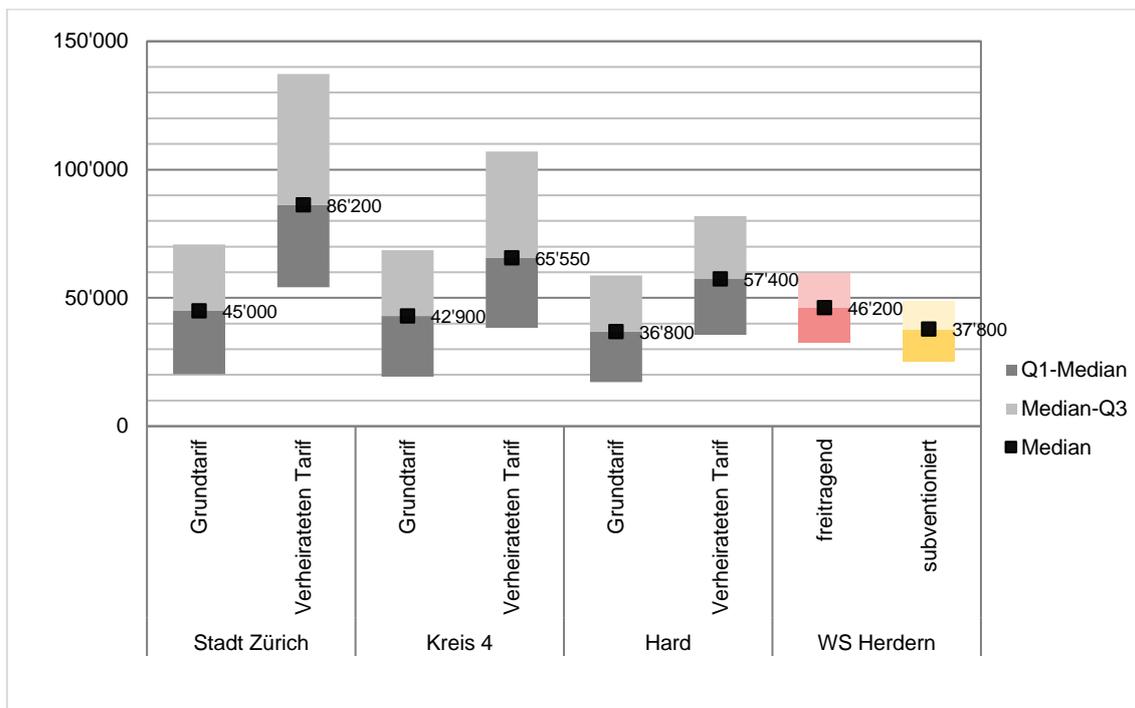


Abbildung 9: Einkommensverteilung: Vergleich Stadt, Quartier und Wohnsiedlung Herdern

Die Einkommensverteilung der Wohnsiedlung Herdern liegt mit Median 46'200 Franken freitragend und 37'800 Franken subventioniert pro Jahr deutlich unter dem städtischen Durchschnitt nach Verheirateten-Tarif (86'200 Franken). Die Einkommen gemäss Kreis- (Fr. 65'550.-) und Quartierdurchschnitt (Fr. 57'400.-) liegen beim Verheirateten-Tarif über den Einkommen der Wohnsiedlung Herdern. Die Einkommen nach Grundtarif bewegen sich in allen Vergleichszahlen in einem engeren Bereich von 36'800 Franken bis 46'200 Franken.

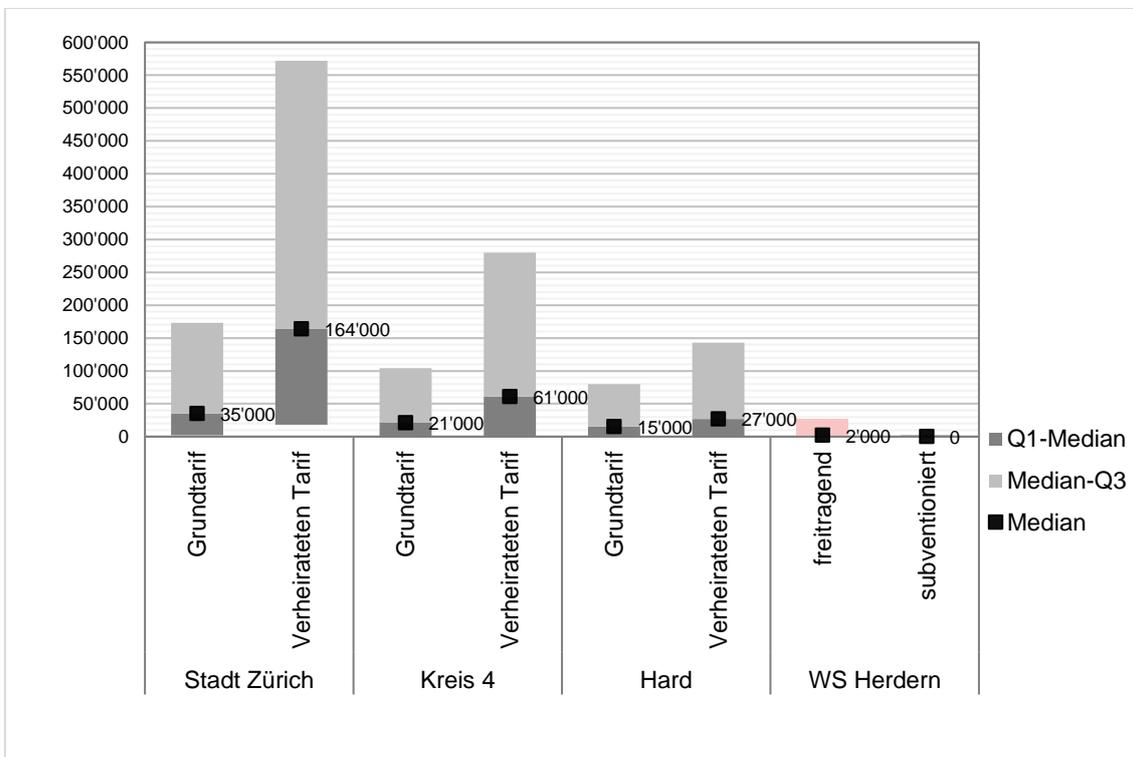


Abbildung 7: Vermögensverteilung Vergleich Stadt, Quartier und Wohnsiedlung Herdern

Auch die Vermögensverteilung der Wohnsiedlung Herdern liegt mit Median 2'000 Franken freitragend und 0 Franken subventioniert deutlich unter dem städtischen Durchschnitt (zwischen 35'000 Franken und 164'000 pro Jahr nach Steuertarif) und unter dem Kreis- und Quartierdurchschnitt (zwischen 15'000 Franken und 61'000 Franken nach Steuertarif).

### 3.6 Wohnflächenverbrauch

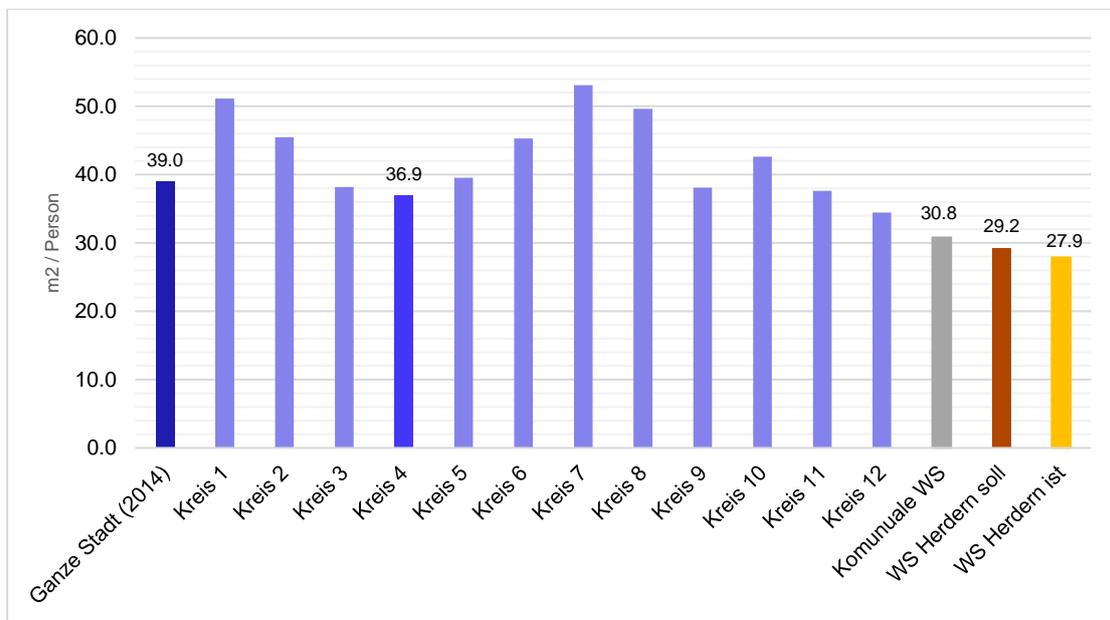


Abbildung 11: Wohnflächenverbrauch Wohnsiedlung Herdern, in m²/Person

Aufgrund der höheren Belegung liegt der effektive Flächenverbrauch mit 27,9 m²/ Person unterhalb der Vorgabe von 29,2 m²/ Person und sehr deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 39,0 m² / Person.

## 4 Gewerbevermietung

Die fünf Gewerberäume mit je rund 60 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche im Erdgeschoss wurden im Edelrohbau ausgebaut. Zu jedem Gewerberaum gehört ein 15 m<sup>2</sup> grosser Lagerraum im Untergeschoss.

Die Gewerbevermietung erfolgte mit folgenden Schwerpunkten gemäss Erstvermietungskonzept: Vermietung preisgünstiger Gewerberäumlichkeiten an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen<sup>7</sup>. Mit der Auswahl werden die Vorgaben der VGVG und des Erstvermietungskonzepts erfüllt.

Die Gewerbeflächen wurden auf der Webseite LSZ, im Tagblatt der Stadt Zürich und auf homegate.ch ausgeschrieben. Es meldeten sich 24 Interessierte, nur 10 davon bewarben sich mit den erforderlichen Bewerbungsunterlagen inklusive Nutzungskonzept.

Die Auswahl der Mietenden erfolgte anhand eines Bewertungsrasters, mit folgenden gewichteten Kriterien:

Auswahlkriterien und Gewichtung	Gewichtung	Punkte
Eignung generell	2	10
Quartierbezug	2	10
Innovationsgrad	2	10
Erfahrung Betrieb und Führung	2	10
Businessplan und Bonität	2	10
Quartierbezug Firma/Bewerber*in	2	10
Eignung für Kostenmiete nach VGVG-Kriterien	1	5
Vollständigkeit der Bewerbungsunterlagen	1	5
<b>Total (Maximalpunktzahl)</b>		<b>70</b>

Tabelle 3: Auswahlkriterien und Gewichtung Gewerbevermietung

Wegen der mieterseitigen Forderung nach einer für die Stadt ungewöhnlich hohen Mietdauer (20 Jahre) kam es in einem Fall nicht zur Vertragsunterzeichnung und ein Interessent zog seine Bewerbung zurück. Es erfolgte zum betroffenen Gewerberaum eine Neuausschreibung.

Die fünf Gewerbeflächen wurden für folgende Gewerbebezüge innerhalb der Kreativbranche vergeben:

- Grafikatelier
- Grafik/Druckatelier
- Integrationsbrückenangebot und Lehrlingsausbildung in Kreativindustrie
- Architekturbüro
- Landschaftsarchitekturbüro

<sup>7</sup> Auch andere Nutzungen sind grundsätzlich nach geltender VGVG möglich: zur Angebotsmischung, Quartiersversorgung und –Entwicklung, aufgrund Lage, Grösse und Bauweise, breitem öffentlichem Anliegen, zur sinnvollen Zwischennutzung, durch Standortnotwendigkeit und zur Leerstandsvermeidung

Stadt Zürich  
Liegenschaften  
Morgartenstrasse 29  
Postfach, 8022 Zürich  
T+ 41 44 412 53 53  
lsz@zuerich.ch  
stadt-zuerich.ch/lsz