

## 2 Hochhaus am Waldrand: Unteraffoltern II, Zürich

---

### 2.1 EINE ORTSBEGEHUNG

Bereits vom Zugfenster aus sind sie sichtbar, die beiden langgezogenen Hochhäuser der städtischen Siedlung Unteraffoltern II, die mit ihrem kompakten Volumen wie zwei Dampfer aus der suburbanen Landschaft auftauchen. Vom Bahnhof Affoltern, der vom Zürcher Hauptbahnhof mit der S-Bahn in einer Viertelstunde zu erreichen ist, gelangt man in wenigen Minuten zum Isengrind, wie die Überbauung nach ihrer Umgebung oft einfach genannt wird. Der Weg führt entlang eines Sportplatzes, einer Bushaltestelle und vorbei an den Wohnbauten der ebenfalls städtischen Siedlung Unteraffoltern I. Es ist ruhig, kaum jemand ist unterwegs, wir bewegen uns am Rand der Stadt, hinter der Bebauung erstreckt sich das Waldgebiet des Hürstholzes. Die Adressen – Fronwaldstrasse 94 für das vordere, und Im Isengrind 35 für das hintere Hochhaus – verweisen auf die beiden Quartierstraßen, die die Siedlung erschließen.

Die Ähnlichkeit mit Corbusiers ›Wohnmaschine‹, von der die Architektur inspiriert worden ist, ist unverkennbar. Über dem hohen Erdgeschossbereich türmen sich zwölf Wohngeschosse. Die Balkonbrüstungen springen als erstes ins Auge, sie gliedern das Fassadenbild, durchbrochen von vier herausragenden Erker-elementen und dem eingezogenen Treppenhaus mit den kleinen, viereckigen Fenstern. Gelbe Sonnenstoren lockern die weiß-grau-blaue Schlichtheit des massiven Betonbaus auf. Neben dem Eingang führt ein Durchgang auf die Rückseite des Gebäudes zu einer Rasenfläche. Ein starker Luftzug ist hier spürbar. In einem Schaukasten informiert der Siedlungsverein über Angebote für BewohnerInnen. Eine Gesprächsgruppe lädt fremdsprachige Frauen zur Deutschkonversation ein. Auf der Wiese, die die beiden versetzt zueinander angeordneten Hochhäuser verbindet, spielen Kinder Fußball. Am anderen Ende sitzt ein Paar an einem Picknicktisch, ein kleines Mädchen schaukelt daneben. Im Erdgeschoss des Hochhauses an der Fronwaldstrasse befindet sich der Gemeinschaftsraum. Weiße und hellblaue Vorhänge schirmen neugierige Blicke von außen ab. Der Raum ist funktional eingerichtet, die

Atmosphäre von Sichtbeton, Lüftungsrohren und Linoleumboden scheint etwas karg. Die Küche im hinteren Teil, die Bühne und die großen Musikboxen sowie die vielen Stühle und Tische, die gestapelt an der Wand warten, lassen aber darauf schließen, dass er von einer Festgesellschaft durchaus belebt werden kann. Über eine Treppe erreicht man den *Kinderhüeti-Raum* (Kinderbetreuungsraum), der auf den ersten Blick viel heller und freundlicher wirkt. Atmosphärisch kühler fällt wiederum der *Cool-Raum* aus, der im Erdgeschoss des hinteren Wohnblocks eingebaut, von allen Seiten einsichtig und mit einer Kletterstange sowie einem Pingpong- und einem Tischfußballtisch ausgestattet ist. Er steht tagsüber unter der Woche zum Spielen offen. Kinder sind an diesem sonnigen Tag hier keine zu sehen, beliebter scheint das im Boden eingelassene Trampolin hinter dem Haus zu sein. Daneben befindet sich auch die Werkstatt des Hauswarts.

Der Eingangsbereich des Hauses ist offen und hell, eine geschwungene Aufgangsrampe und eine Treppe führen, umfasst von einer Pflanzengruppe, zu der bunten Briefkastenanlage. Ein runder Steintisch und Bänke stehen daneben. Die raumhohe Fensterfront lässt den Blick frei auf die Umgebung. Mit dem Lift und über einige Treppenstufen gelangen wir zum obersten Geschoss, wo sich die Waschküche befindet. An der Tür mahnt ein Schild daran, dass der Ort mit Video überwacht werde und das Rauchen verboten sei. Der Raum wirkt relativ hell und ist aufgeteilt in vier Abteile, in denen sich insgesamt sieben Waschmaschinen und Wäschetrockner befinden. Von den Fenstern sieht man bis zum Höngerberg. Zum Aufhängen der Wäsche steht den BewohnerInnen die Dachterrasse offen. Im Treppenhaus, in dem es nach Putzmittel riecht, steigen wir hinab in das oberste Wohngeschoss und durchqueren den inneren Korridor, der die Wohnungen erschließt. Die Türen sind in Komplementärfarben bunt bemalt, der Boden ist mit Teppich belegt und an der Decke hängen Neonlampen. Vor den Türen sind keine persönlichen Gegenstände angebracht. Von einer Nische fällt natürliches Tageslicht ein. Zwei Nachbarinnen unterhalten sich, während ihre Kinder hin und her hüpfen. Die Informationsblätter, die sie daran mahnen, dass sie im Verteilgang nicht laut sein dürfen, scheint sie nicht in ihrer Bewegungsfreiheit einzuschränken. Ein älterer gebückter Mann geht großlos vorbei. Nach 16 Türen erreichen wir den Notausgang an der Nordseite, an dem eine Wendelaußentreppe angebracht ist. Von hier aus sieht man viel Grün: die Bäume des Hürstholzes und die Schrebergärten der Siedlung sowie landwirtschaftlich genutzte Felder, die sich hinter dem Schulhaus und den benachbarten Wohnüberbauungen im Stöckenacker abzeichnen. Gut sieht man von hier auch die, in den letzten Jahren neu gebauten, großen Wohnsiedlungen in der Nähe des Bahnhofs Affoltern, die davon zeugen, dass die Stadt Zürich wächst und sich verdichtet.

## 2.2 PLANUNGS- UND BAUGESCHICHTE

### 2.2.1 Entstehungskontext: Wohnbauaktion für soziale Wohnungen

Nicht nur heute, sondern bereits Mitte der 1960er-Jahre war der städtische Wohnungsmarkt in Zürich äußerst angespannt, der Leerwohnungsbestand lag bei 0.1%. Vor allem günstiger Wohnraum fehlte. Deshalb war die Rede nicht nur von einer Wohnungs- sondern auch von einer Mietzinsnot. Die Stadt Zürich reagierte auf diese Situation mit einer »Wohnbauaktion für soziale Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen«. 1966 gab der Gemeinderat den Bau der fünf Zürcher Wohnsiedlungen Unteraffoltern I und II, Glaubten III, Salzweg und Döltschihof mit insgesamt 749 Wohnungen in Auftrag.<sup>1</sup> Mehr als ein Drittel davon – 264 Wohnungen – gehörten zu Unteraffoltern II. Die 1960er-Jahre waren in Zürich eine Zeit des experimentellen Aufbruchs im Wohnungsbau, die auch verbunden war mit einer Vision. In die Höhe zu bauen, bedeutete auch, ein anderes Modell des Wohnens auszuprobieren. Nach den städtischen Hochhaussiedlungen Lochergut und Hardau sollten mit Unteraffoltern II oder Glaubten III weitere paradigmatische Beispiele folgen. Das Programm des kommunalen Wohnungsbaus richtete sich in erster Linie an Personen, die aufgrund ihres geringen Einkommens auf dem freien Markt Schwierigkeiten hatten, eine Wohnung zu finden; explizit auch an Familien der unteren Mittelschicht, die für den Anteilsschein, den eine Wohnung bei einer Baugenossenschaft erforderlich machte, nicht aufkommen konnten.<sup>2</sup>

Unteraffoltern II wurde 1968/69 in knapp zwei Jahren gerüstlos im Allbeton-Verfahren, einer Kombination von Ortbeton und vorgefertigten Schwerbetonelementen, gebaut. Die Verwendung von zimmergroßen Fensterelementen und Betonfertigteilen – etwa bei den Balkon- und Dachbrüstungen, aber auch bei diversen Trennwänden – ermöglichte es, den Bau in kurzer Zeit fertigzustellen und die Baukosten mit rund 18.4 Millionen Franken auch für damalige Verhältnisse niedrig zu halten (Brun/Rhyner 1997, 6/14; Hochbauinspektorat der Stadt Zürich 1996, 68).

Ein städtebaulicher Richtplan sah ursprünglich vor, in Unteraffoltern eine Großsiedlung zu bauen, die 1700 Wohnungen bereitstellen sollte. Die Pläne für eine solche »Satelliten-Stadt«, die Reaktion auf die damalige Wohnungsnot und das reale sowie prognostizierte Bevölkerungswachstum war, zeugte auch von der gesellschaftlichen Aufbruchsstimmung und dem Fortschrittsglauben der 1960er-Jahre.

---

1 Vgl. Archiv der Liegenschaftenverwaltung Zürich (LVZA), Bestand zu Unteraffoltern II (UAII), Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 8.6.1966. Die Unterlagen im LVZA weisen keine Signaturen auf.

2 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich (Finanzamt): Stellungnahme zum Raumprogramm für die Siedlung in Affoltern, 19.12.1962.

Sie wurden jedoch – abgesehen von Unteraffoltern I und II – nie realisiert (vgl. Hartmann 2000, 130).<sup>3</sup> Im Bebauungskonzept wurde das Raumprogramm der beiden Siedlungen aufeinander abgestimmt: Während in den Hochhäusern kleinere und mittlere 1- bis 4-Zimmerwohnungen integriert wurden, verfügen die benachbarten zwei- bis viergeschossigen Flachbauten von Unteraffoltern I über 72 größere Wohnungen mit 3½ bis 5½ Zimmern (Stadt Zürich 2005; Stadt Zürich 2002).

### 2.2.2 Bauliches Konzept

Die zwei identischen 13-geschossigen Scheibenhochhäuser wurden nach Plänen des Architekten Georges-Pierre Dubois gebaut, der 1946 im Atelier von Le Corbusier mitgearbeitet hatte und die Planung der *Unité d'habitation* in Marseille direkt miterleben konnte.<sup>4</sup> Der architektonische Einfluss Le Corbusiers ist bei Unteraffoltern II unverkennbar, ist doch die Architektur in verschiedener Hinsicht der *Unité* nachempfunden: sei es im konzeptionellen Aufbau mit freiem Erdgeschoss, den verschachtelten Maisonettewohnungen mit dazwischen liegenden Verteilgängen (*rue intérieures*) oder im architektonischen Ausdruck der Fassadengliederung mit den südlichen Kopfwohnungen und der Ausgestaltung der Balkonbrüstungen. Deutliche Unterschiede zeigen sich aber in der Größenordnung: Im Vergleich zur *Unité* in Marseille (138 m lang und 56 m hoch) fällt Unteraffoltern II deutlich kleiner aus (je 63 m lang und 40 m hoch). Im Unterschied zu den je 132 Wohnungen pro Hauseingang in Zürich – eine für Schweizer Verhältnisse außerordentliche Wohnungsdichte – umfasst die *Unité* mit 337 Wohnungen also deutlich mehr Wohnraum in einem Gebäude. Dies wirkte sich auch auf die Nutzungsplanung aus. Während in der *Unité* Einrichtungen und Infrastrukturen direkt in der Wohnüberbauung selbst integriert sind, orientiert sich das Raumprogramm bei Dubois einseitig auf die Funktion des Wohnens. Die von Le Corbusier projektierte innere Ladenstraße auf dem 7. und 8. Geschoss mit Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten sowie das Dachgeschoss mit einem Kindergarten, einem Schwimmbekken und einer Turnhalle fehlen in Unteraffoltern II (vgl. Hochbaudepartement der Stadt Zürich 2002, 24; Sbriglio 2004, 40). Mit der Wohnungsanordnung und der Ausgestaltung der Wohnungstypen hat Dubois in seiner Überbauung hingegen nicht einfach Le Corbusier kopiert, sondern

---

3 Vgl. auch LVZA UAII, LVZ (Hr. D.): Brief an den Finanzvorstand, z.Hd. des Vorstandes des Bauamtes II, 7.12.1962.

4 Die *Unité d'habitation* wurde nach Plänen von Le Corbusier von 1947 bis 1952 in Marseille gebaut. Die *Unité* war zur damaligen Zeit eine radikal neue architektonische Form, mit der Le Corbusier nicht nur sein Konzept der vertikalen Gartenstadt – in Gestalt einer im Grünen freistehenden Hochhausstruktur – sondern auch eine experimentelle Lösung für den Massenwohnungsbau der Nachkriegszeit entwickelte (Vgl. Sbriglio 2004).

ein eigenständiges, damals neuartiges Konzept entworfen (Hochbauinspektorat der Stadt Zürich 1996, 68).

Die beiden mächtigen Gebäude sind in Sichtbeton ausgeführt und stehen teilweise auf freistehenden Stützen. So befinden sich in den Erdgeschossen offene Pfeilerhallen, in die die Hauseingänge eingeschoben sind. Die Eingangshallen sind großzügig gestaltet und neben der Briefkastenanlage mit Pflanzengruppen, einem Wasserspiel und emaillierten Tafelbildern der Künstlerin Hanny Fries dekoriert. Sie führen in das von Westen belichtete Treppenhaus mit zwei Liftanlagen. Abgesehen von den direkt daran angeschlossenen Etagenwohnungen auf der südlichen Kopfseite des Gebäudes (jeweils zwei pro Stockwerk), werden die Wohnungen im Längsbau über fünf innere Verteilgänge erschlossen. Diese laubengangähnlichen inneren Korridore sind um ein halbes Geschoss versetzt angeordnet und jeweils über das 2., 4., 7., 9. und 12. Geschoss zugänglich. Sie führen von dem an der Südseite situierten vertikalen Erschließungskern bis zur Nordfassade – an der eine Not- treppe angebracht ist – und werden durch einzelne Ausweitungen mit Tageslicht erhellt. Die variantenreichen Wohnungen entlang der Längsachse sind ineinander verschachtelt angeordnet. Die Maisonettewohnungen, die paarweise gestapelt zueinander liegen, steigen von dem Verteilgang, an den sie angebunden sind, entweder auf oder ab und über- oder unterqueren diesen so. Dieser Aufbau ermöglicht es, dass sich die Maisonettes (2½ bis 4 Zimmer) über die ganze Gebäudebreite erstrecken und auf beiden Seiten über Balkone verfügen. Daneben gibt es kleine Etagenwohnungen, deren Loggias als auskragende Band-Erker die Fassade gliedern. Neben diesen wird das Fassadenbild durch die perforierten Balkonbrüstungen und die dahinterliegenden, zimmergroßen Fensterelemente sowie in der Vertikalen von dem eingezogenen Treppenhaus strukturiert (Stadt Zürich 2005; Brun/Rhyner 1997, 6; Hartmann 2000, 132). Die beiden großen Baukörper sind versetzt zueinander angeordnet und über Wegnetze und fließende Grünräume, die mit dem Aushub leicht modelliert worden sind, miteinander verbunden (vgl. Durban et al. 2007; Stadt Zürich 2005).

Die Architektur der Überbauung Unteraffoltern II ist gerade aufgrund des Bezugs zu Le Corbusier für Zürich baugeschichtlich bedeutungsvoll. Bereits 1972 wurde die Siedlung von der Stadt Zürich mit der »Auszeichnung für gute Bauten« gewürdigt und gilt auch heute noch als wichtige architektonische Zeugin der damaligen Baukultur (vgl. Hartmann 2000, 132; Stadt Zürich 2005). Die Denkmalpflege setzt sich seit einigen Jahren mit dem gebauten Erbe dieser Zeitperiode auseinander. Dass die Architektur von Unteraffoltern II in Fachkreisen dabei gewürdigt wird, zeigt sich nicht zuletzt darin, dass die Überbauung im August 2013 – zusammen mit

81 anderen Gebäuden und 76 Gärten aus den 1960er- und 1970er-Jahren – vom Zürcher Stadtrat ins Inventar der Denkmalpflege aufgenommen worden ist.<sup>5</sup>

### 2.2.3 Am Stadtrand

Die beiden Scheibenhochhäuser ragen als imposante Baukörper von weither sichtbar aus ihrer Umgebung, der im Entstehungskontext noch freie Landschaft in Zürich Affoltern, hervor. Affoltern wurde 1934 in die Stadt Zürich eingemeindet und gehört seitdem zum damals neu geschaffenen Stadtkreis 11, zu dem neben Affoltern auch Oerlikon und Seebach gehören. Auch wenn sich die Gegend in den letzten Jahren stark verändert hat, ist Affoltern bis heute ein Außenquartier geblieben, eine von Grünräumen umgebene Wohngegend. Noch heute erinnert die ursprüngliche Bebauung der beiden Siedlungskerne Ober- und Unteraffoltern daran, dass diese bis vor nicht allzu langer Zeit kleine Bauernweiler waren.<sup>6</sup> Mit der Eingemeindung ab Mitte der 1930er-Jahre und insbesondere in den frühen 1950er-Jahren vergrößerte sich Affoltern, es entstanden durchgrünte Genossenschafts-Reihensiedlungen. In den 1960er- und 1970er-Jahren veränderte sich der ländlich-dörfliche Charakter der Besiedelung mit dem Bau von einzelnen Scheiben- und Punkthochhäusern, die an den Rändern des Quartiers (u.a. auch im Holzerhud und an der Glaubenstrasse) erstellt wurden (vgl. Durban et al. 2007, 418/428; Hochbaudepartement Zürich 2002, 11-19). Die Wohnüberbauung Unteraffoltern II entstand am Waldrand des Hürstholzes, umgeben von unbebautem Acker- und Weideland. In dieser Umgebung mag der Bau radikal erscheinen, er reflektiert aber auch die im Städtebau der Moderne verbreitete Vision der Schaffung von kompakten Gebäuden mit einer hohen Wohndichte im Grünen. Die Wohnüberbauung ist denn auch als Teil eines städtischen Bebauungsplanes konzipiert worden, der für die noch unbebaute Fläche zwischen Zehntenhausstrasse, Wald, Bahngleise und Katzenbach in einer räumlich konzentrierten Mischung von Flachbauten und Hochhäusern Wohnraum für etwa 5000 BewohnerInnen bereitstellen wollte (Stadt Zürich 2005). Neben den Wohnungen sollten auch ein Alterswohnheim, ein Primar- und Sekundarschulhaus, Kindergärten, eine Kirche mit einem Kirchgemeindehaus, eine Freizeitanlage, ein Ein-

---

5 Die Aufnahme ins »Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte« bedeutet noch nicht, dass ein Objekt geschützt ist, sondern dass die Frage nach dem Denkmalschutz bei Umbau oder Abriss geprüft werden muss. Vgl. »Schützenswerter Beton«, in: Tagesanzeiger vom 27.08.2013.

6 In deren Mitte wurde 1683 eine Kirche gebaut. Mit der Zeit entstand um diese ein Gemeindezentrum mit einem Friedhof, einer Schule, einem »Spritzenhaus« und einem »Arrestlokal« (Hochbaudepartement der Stadt Zürich 2002, 11ff).

kaufszentrum, ein Restaurant sowie eine Sporthalle entstehen.<sup>7</sup> Nach der Ölkrise von 1973 wurden diese Stadterweiterungspläne – abgesehen vom Bau der Wohnsiedlungen Unteraffoltern I und II und den Spieleinrichtungen für Kinder auf dem Siedlungsareal – jedoch zurückgestellt. Damit fehlten zu Beginn auch sämtliche geplanten Infrastrukturen, sowohl was Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten als auch was soziale und kulturelle Einrichtungen betraf. ErstmieterInnen setzten sich gemeinsam mit der Liegenschaftenverwaltung bei den Verkehrsbetrieben Zürich für die Erschließung ihrer von der Stadt abgelegenen Siedlung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein.<sup>8</sup> Der Busbetrieb wurde optimiert und im Laufe der Jahre entstanden in der Wohnumgebung ein Primarschulhaus und ein Kindergarten, ein Altersheim, eine Sportanlage sowie weitere Wohnsiedlungen. Das Gemeinschaftszentrum und ein Einkaufszentrum sind in Gehdistanz erreichbar. Nach wie vor gibt es aber keine Restaurants, Cafés und Läden direkt nebenan. Auch wenn sich das Quartier in den letzten Jahren stark verändert hat, ist die Randlage der Siedlung bis heute geblieben.

## 2.3 KRISE: BAUSCHÄDEN UND SOZIALE SEGREGATION

### 2.3.1 Schnell gebaut, schnell beschädigt

Unteraffoltern II wurde in kurzer Zeit mit einem bis anhin relativ unerprobten Verfahren kostengünstig gebaut. Dies führte dazu, dass die ersten baulichen Schäden sich schon früh zeigten. Bereits 1984, 15 Jahre nach Fertigstellung des Baus, bröckelten die ersten Betonstücke von der Fassade. Die aus Eisen gefertigten Armierungsstäbe sind bei der Erstellung ungenügend eingebettet worden und wurden schon bald von Rost angegriffen. An der Sichtbetonfassade zeigten sich mehr und mehr Risse und Abplatzungen. Bis faustgroße lose Betonteile fielen herunter. Um die Sicherheit der Bewohnerschaft zu gewährleisten, mussten regelmäßig Betonreinigungsarbeiten mit Netzen und Absperrungen durchgeführt werden. Die Dehnungsrisse in den Fassaden reichten bis ins Gebäudeinnere und führten dort zu Wasserschäden. In den Wohnungen zeigten sich zudem zunehmend Schäden wie undichte Fenster, defekte Böden, Risse an den Zimmerdecken, veraltete Apparaturen sowie lose Wandplatten in den Badezimmern. Mängel und starke Abnutzungs-

7 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 8.7.1966, S. 1.

8 Vgl. LVZA UAII, LVZ: Brief an die Zürcher Verkehrsbetriebe, 10.12.1970.

erscheinungen machten sich im Laufe der Jahre aber auch an den Flachdächern sowie in den Eingangshallen und Verteilgängen bemerkbar.<sup>9</sup>

Eine weitere Schwierigkeit stellte das gebaute Raumprogramm dar. Für die Verwaltung zeigte sich relativ schnell, dass die vielen Kleinwohnungen – insbesondere die 56 Einzimmerwohnungen, die mit 23m<sup>2</sup> sehr knapp bemessen waren – schwierig zu vermieten waren. Im Rahmen der Subventionsbedingungen des sozialen Wohnungsbaus waren diese als Alterswohnungen bestimmt worden. Sie eigneten sich aber schlecht als solche, da der Bau selber nicht behindertengerecht geplant und gebaut worden war. Das halbe Treppengeschoss in der Eingangshalle und der Übergang vom Lift zu den meisten Verteilgängen, wo ein Zwischengeschoss überwunden werden muss, ermöglicht keinen rollstuhlgängigen Zugang zu den Wohnungen (vgl. Brun/Rhyner 1997, 6, 20).

### 2.3.2 Soziale Probleme und Segregation

Um der städtischen Wohnbauaktion für günstigen Wohnraum gerecht zu werden, wurde Unteraffoltern II vollständig im sozialen Wohnungsbau erstellt, d.h. alle Wohnungen waren subventioniert.<sup>10</sup> Bereits in der Projektierungsphase gab es Kritik an diesem Programm. So ist in einem internen Schreiben der Liegenschaftsverwaltung ans Bauamt der Stadt Zürich zu lesen:

»Es scheint uns ausserordentlich kritisch zu sein, dass eine derart grosse Siedlung nur im sozialen Wohnungsbau erstellt wird. Sowohl für die Mieter wie auch für die Verwaltung wäre es zu begrüßen, wenn ein Teil im allgemeinen Wohnungsbau vermietet werden könnte.«<sup>11</sup>

Aus dem Briefwechsel der städtischen Verwaltungsstellen geht hervor, dass gerade städtische Angestellte zu der Zielgruppe der Mieterschaft zählten.<sup>12</sup> Bei der anfäng-

---

9 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 26.10.1994; LVZA UAII, LVZ (W.H.): »Die Wohnsiedlung Unteraffoltern II aus Sicht der Verwaltung«, Vortrag an der Schule für Soziale Arbeit Zürich, 30.8.1993 (Redemanuskript); LVZA UAII, Stadt Zürich (Amt für Hochbauten): Schreiben zur Medienkonferenz vom 19.6.1997. Vgl. auch Hartmann 2000, 132.

10 Die Wohnungen wurden der Subventionskategorie mit der stärksten Verbilligungswirkung zugeordnet, deren Bestimmungen ein sehr bescheidenes Einkommen und Vermögen der MieterInnen voraussetzten.

11 LVZ UAII, LVZ (Hr. D.): Brief an den Finanzvorstand, z.Hd. des Vorstandes des Bauamtes II, 7.12.1962.

12 Ebd.; vgl. auch LVZA UAII, Stadt Zürich (Finanzamt): Stellungnahme zum Raumprogramm für die Siedlung in Affoltern, 19.12.1962.



lichen Vermietungspraxis wurden zudem – in Absprache mit dem Amt für Fürsorge – alleinerziehende Mütter als Mieterinnen besonders berücksichtigt. So ist in einer internen Aktennotiz der Liegenschaftenverwaltung vom August 1969 zu lesen:

»Auf Grund der Korrespondenz von November 1967 bis März 1968 mit dem Wohlfahrtsamt wurde bestimmt, dass die 2-Zimmerwohnungen in der Kolonie Unteraffoltern für alleinstehende Mütter reserviert sind. [...] Die Begeisterung der für diese Unterkünfte in Frage kommenden Mütter [ist] wegen des weiten Weges nicht sehr gross. Trotzdem besuchten wir weitere ledige und geschiedene Mütter und unterbreiteten ihnen [...] unsere Vorschläge. Wahrscheinlich eine etwas magere Auswahl, die aber im Hinblick auf die fehlenden Arbeitsmöglichkeiten in der Umgebung verständlich ist. Es darf nicht vergessen werden, dass ein weiterer Arbeitsweg für alleinstehende Mütter eine bedeutend grössere Belastung darstellt, als für einen Mann, der beim Nachhausekommen alles bereit vorfindet.«<sup>13</sup>

In dieser administrativen Berichterstattung scheint nicht nur hervor, wie die Gruppe eheloser, alleinerziehender Mütter nicht in die vorherrschenden gesellschaftlichen Konventionen der Kleinfamilie nach dem Alleinernährer-Hausfrauen Modell passte, an der sich der Wohnungsmarkt und auch die Verwaltungsinstanzen sonst orientierten. Deutlich wird auch die Haltung der städtischen Wohnbau- und Verwaltungspolitik: Diese trägt im damaligen Kontext der 1960er-Jahre zum einen fortschrittlich-unterstützende Züge, wurden doch ehelose, alleinstehende Mütter damals in der Schweiz teils noch immer mit Kindes- oder gar Freiheitsentzug sanktioniert. Zum anderen scheint mit der Zuweisung auf 2-Zimmerwohnungen auch eine normierende Haltung durch. Mit ihrem Auftrag zur Wohnraumversorgung benachteiligter Gruppen – und der damit einhergehenden sowohl unterstützenden als auch kontrollierenden Vermietungspraxis – hat die Verwaltung das Nutzungsprogramm der Siedlung seit den Anfängen bestimmt, was sich auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft ausgewirkt hat. Die vielen städtischen Angestellten, insbesondere Beamte der Verkehrsbetriebe, die zu Beginn im Isengrind wohnten, erfüllten die strengen Vermietungsrichtlinien für die subventionierten Wohnungen oft schon bald nicht mehr.<sup>14</sup> Dies führte dazu, dass an Stelle der ursprünglich intendierten Zielgruppen aus der unteren Mittelschicht zunehmend Personen in psycho-sozialen Belastungssituationen in die leer werdenden Wohnungen zogen. Die Subventionsbestimmungen sahen vor, dass die Wohnungen mittlerer Größe (164 3- und 14 4-Zimmerwohnungen) hauptsächlich von einkommensschwachen Familien mit Kin-

13 LVZA UAII, LVZ: Aktennotiz, 6.1.1969.

14 Vgl. LVZA UAII, LVZ (W.H.): »Die Wohnsiedlung Unteraffoltern II aus Sicht der Verwaltung«, Vortrag an der Schule für Soziale Arbeit Zürich, 30.8.1993 (Redemanuskript).

dem belegt würden<sup>15</sup> und die 74 1- und 1½-Zimmerwohnungen ausschließlich an RentnerInnen der Alters- oder Invalidenversicherung vermietet werden durften. Da sich die Wohnungen für Menschen mit einer Gehbehinderung nicht eigneten, wurden die Kleinwohnungen vermehrt an IV-RentnerInnen oder an vom Sozialamt in Beistand- oder Vormundschaft betreute Personen vergeben. Unter diesen gab es eine Häufung an Personen, die nicht mehr selbstständig, teilweise auch verwirrt und »verwahrlost« waren, die mit einer Alkohol- oder Drogensucht und/oder mit einer psychischen Erkrankung lebten.<sup>16</sup> Für das soziale Zusammenleben bedeutete dies eine außerordentliche Belastung. Aber auch das Image der Siedlung litt darunter.

Bereits 1983 wurde in der *Neuen Zürcher Zeitung* berichtet, dass es im Isengrind »die in derartigen, aus dem Boden gestampften Siedlungen oft beachteten Probleme« gebe. Die Zahl der betreuten Kinder – das wurde damals problematisiert und galt als ein Indiz für benachteiligte Familien –, liege deutlich über dem städtischen Durchschnitt, sozialarbeiterische Interventionen seien deshalb angezeigt.<sup>17</sup> Die Problemsituation spitzte sich immer mehr zu und die Überbauung wurde im Quartier und in der Öffentlichkeit zunehmend als »sozialer Brennpunkt« wahrgenommen. 1992 ließ die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich von lokalen sozialen Fachstellen einen Bericht zu der sozialen Situation in der Siedlung verfassen. Dieser informierte, dass von den 264 Haushalten (mit insgesamt 546 BewohnerInnen) fast die Hälfte (47.3%) am Existenzminimum lebte. Das hieß damals für Erwachsene ein jährliches Einkommen von weniger als 15'000 Franken pro Person bzw. 1250 Franken monatlich. Mehr als ein Viertel (26.1%) aller Haushalte lag sogar deutlich unter der Armutsgrenze (mit einem Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 10'000 Franken pro Jahr).

Auch der Ausländeranteil wurde mit beinahe 30% und 22 verschiedenen Nationalitäten als überdurchschnittlich hoch gewertet. Der Bericht problematisierte, dass sich für die freiwerdenden Wohnungen meist nur noch Personen ausländischer Herkunft interessierten. Hervorgehoben wurde zudem der außergewöhnlich hohe Anteil an Alleinerziehenden (42.1% aller Haushalte mit Kindern) sowie Langzeitarbeitslosen oder Working-poor.<sup>18</sup> In der Siedlung kumulierten sich also Problemlagen, die

---

15 Die Belegungsvorschriften setzen neben Einkommensobergrenzen voraus, dass die Anzahl der BewohnerInnen mindestens der Zimmerzahl der Wohnung minus 1 entsprechen soll, d.h. eine 3-Zimmerwohnung muss von mindestens zwei Personen bewohnt werden.

16 LVZA UAII, J. Caflisch et al.: »Bericht zur sozialen Situation in der Wohnsiedlung Unteraffoltern II«, Oktober 1992, S. 7.

17 »Gemeinwesenarbeit im »Isengrind«, in: NZZ vom 20.08.1983.

18 LVZA UAII, J. Caflisch et al.: »Bericht zur sozialen Situation in der Wohnsiedlung Unteraffoltern II«, Oktober 1992, S. 4-7.

gesamtgesellschaftliche Entwicklungen und neue Ausprägungen der oft versteckten Armut in der Schweiz widerspiegeln.

Von der Liegenschaftenverwaltung sowie von involvierten sozialarbeiterischen Fachpersonen wurde Anfang der 1990er-Jahre ein sich beschleunigender Abbauprozess konstatiert, der sich etwa in Sachbeschädigungen, Einbrüchen, Bedrohungen oder Belästigungen von Personen sowie einer zunehmenden Verwahrlosung der öffentlichen Räume bemerkbar mache.<sup>19</sup> Als weitere Problematiken in der Siedlung wurden Integrationsschwierigkeiten von und Fremdenfeindlichkeiten gegenüber MigrantInnen, aber auch die Unterbetreuung von Kindern sowie Verhaltensauffälligkeiten bei Jugendlichen genannt.<sup>20</sup> Neben Vandalismus und Aggressivität sei auch die Tendenz zum Rückzug in die eigenen Wände, in die Anonymität und Resignation festzustellen.<sup>21</sup>

Einhergehend mit dieser Krisensituation hatte die Siedlung mit einem immer schlechter werdenden Ruf zu kämpfen.<sup>22</sup> Die Rede war von einem »Trend zur Ghettobildung« bzw. »einer für Schweizer Verhältnisse krassen Verslumung« (Hartmann 2000, 133).<sup>23</sup> Der damalige zuständige Liegenschaftsverwalter von Unteraffoltern II bezeichnete die Überbauung gar als Sorgenkind Nr. 1, als »die problematischste und am schwierigsten zu verwaltende« unter den 54 Wohnsiedlungen der Stadt Zürich.<sup>24</sup> Neben den baulich und verwaltungspraktisch – bzw. subventionpolitisch – problematischen Voraussetzungen mag die Randlage (mit der zumindest in den Anfangsjahren mangelnden Infrastruktur) eine nicht zu unterschätzende Rolle für die Herausbildung einer Konzentration von gesellschaftlich marginalisierten Personengruppen in der Siedlung gespielt haben. Denn soziale Segregationsprozesse hängen immer auch mit dem weiteren urbanen Kontext zusammen, in dessen Rahmen sie sich abspielen (vgl. Häußermann/Siebel 2004). Im Laufe der

19 Ebd., S.6.

20 LVZA UAII, Verena de Baan: »Begleitende Gemeinwesenarbeit während der Renovation 1995-1997«, Schlussbericht, Zürich Juli 1997, S. 5.

21 LVZA UAII, LVZ (W.H.): »Die Wohnsiedlung Unteraffoltern II aus Sicht der Verwaltung«, Vortrag an der Schule für Soziale Arbeit Zürich, 30.8.1993 (Redemanuskript).

22 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 26.10.1994, S.2.

23 Vgl. auch LVZA UAII, J. Caflisch et al.: »Bericht zur sozialen Situation in der Wohnsiedlung Unteraffoltern II«, Oktober 1992, S. 6; LVZA UAII, LVZ (W.H.): »Die Wohnsiedlung Unteraffoltern II aus Sicht der Verwaltung«, Vortrag an der Schule für Soziale Arbeit Zürich, 30.8.1993 (Redemanuskript); LVZA UAII, Verena de Baan: »Begleitende Gemeinwesenarbeit während der Renovation 1995-1997«, Schlussbericht, Zürich Juli 1997, S. 4f.

24 LVZA UAII, LVZ (W.H.): »Die Wohnsiedlung Unteraffoltern II aus Sicht der Verwaltung«, Vortrag an der Schule für Soziale Arbeit Zürich, 30.8.1993 (Redemanuskript).

1990er-Jahre wurde die Stadt Zürich – nach zwei Jahrzehnten des Bevölkerungsrückgangs – gerade für jüngere und gut gebildete Personen als Wohnort wieder zunehmend attraktiv. Dies führte zu einem verstärkten Druck im Wohnungsmarkt Zürichs, infolgedessen auch Gentrifizierungsprozesse beobachtet werden können. Große Wohnüberbauungen am Stadtrand oder in der Agglomeration wie Unteraffoltern II sind dabei zunehmend zu ›Auffangbecken‹ von sozial und ökonomisch benachteiligten BewohnerInnen geworden (Vgl. Stahel 2006). Seit den 1990er-Jahren ist Zürich gerade in den Außenquartieren und besonders ausgeprägt in Affoltern weitergewachsen und günstiger Wohnraum ist nach wie vor insbesondere hier zu finden. Es wäre aber falsch, Affoltern als mehrheitlich von unteren Bevölkerungsschichten bewohntes Gebiet zu bezeichnen.<sup>25</sup> In die vielen Neubauwohnungen – etwa im benachbarten Quartier Ruggächern – sind im Laufe der letzten Jahre auch viele gutverdienende Personen gezogen.<sup>26</sup>

## 2.4 ERNEUERUNG: SANIERUNG, SOZIALARBEIT UND BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

### 2.4.1 Ein Politikum

Unteraffoltern II wurde in den 1990ern in Zürich zu einem Sinnbild für die Krise, in die der Großwohnungsbau aus den 1960ern und 1970ern geraten ist. Da die Siedlung im Besitz der Stadt Zürich war, wurde die Frage des Umgangs mit diesem baulichen Erbe auch in Politik und Öffentlichkeit ausgetragen. Der Erneuerungsfonds des subventionierten Wohnungsbaus wies seit 1988 einen Negativsaldo auf, die Einnahmen durch die niedrigen Mietzinsen konnten die laufend höher werdenden Aufwendungen für baulichen Reparaturen und Unterhalt nicht decken. Aufgrund der fehlenden Rückstellungen mussten deshalb die Erneuerungskosten durch öffentliche Gelder finanziert werden (Hartmann 2000, 132).<sup>27</sup> Als sich die baulichen Mängel in der Siedlung häuften, wurde die Frage nach einem Ersatzneubau von einigen Politikern in die Diskussion eingebracht, aus ökonomischen Gründen aber

---

25 Die Arbeitslosenquote in Affoltern liegt beispielsweise mit 3.9% genau im gesamtstädtischen Durchschnitt von Zürich. Unter den Beschäftigten sind einkommensstarke Branchen nicht untervertreten (Vgl. Statistik Stadt Zürich 2015, 28).

26 Vgl. »Die Agglo boomt«, in: Züritipp vom 2.12.2010.

27 Vgl. auch: LVZA UAII, Stadt Zürich (Finanzvorstand): Weisung an den Stadtrat, 3.10.1994, S. 4f; LVZA UAII, Stadtratsprotokoll, 26.10.1994.

schnell wieder fallengelassen.<sup>28</sup> Nach detaillierten Zustandsanalysen entschied die Stadt im Jahr 1994 aufgrund der massiven Betonschäden eine umfassende Aussenanierung einzuleiten. Die Kosten wurden auf 34.5 Millionen Franken veranschlagt.<sup>29</sup> Damit signalisierten die zuständigen städtischen Stellen auch, dass sie den desolaten Zustand der Siedlung ernst nahmen und bereit waren, hohe Investitionen für eine Verbesserung der Situation aufzubringen. Wie der damalige Liegenschaftsverwalter darlegte, sollte demonstriert werden: »Wir (die Stadt Zürich) lassen nichts verlottern und investieren!«<sup>30</sup>

Nicht zuletzt wegen der hohen Kosten war das Sanierungsvorhaben hingegen politisch umstritten, was auch in der städtischen Tagespresse diskutiert wurde. Die politische Debatte drehte sich weniger um die Relevanz der Sanierung, als vielmehr um Kompetenzregelungen: Drei Vertreter des Gemeinderats (des Parlaments der Stadt Zürich) hatten eine Aufsichtsbeschwerde gegen den Stadtrat (Exekutive) eingereicht und forderten ein Recht auf Mitsprache bei der Sanierung und deren Kosten. Sie störten sich an der Regelung, dass der Stadtrat das teure Sanierungsprojekt im Rahmen der sogenannt gebundenen Ausgaben, wie sie unter anderem für Unterhalt und Renovierung stadteigener Gebäude zu tragen kommen, in eigener Kompetenz bewilligen und initiieren konnte, ohne die Zustimmung des Stadtparlaments einzuholen, das sonst bei Ausgaben über einer Million Franken mitzureden hatte. Dass eine Sanierung dringend erforderlich war, wurde nicht in Frage gestellt und die dafür erforderlichen Maßnahmen durch die Beschwerde auch nicht verhindert. Sie bewirkte jedoch, dass die Siedlung, die schon einen schlechten Ruf hatte, im Zusammenhang mit ihrer Erneuerung zusätzlich negativ in die Schlagzeilen geriet.<sup>31</sup>

---

28 Die LVZ liess berechnen, dass für einen Abbruch/Neubau 93 Mio. CHF aufzuwenden wären. Um dem Gebäude durch Sanierung eine ähnlich lange Lebensdauer wie ein Neubau zu verschaffen, wären nur 60 Mio. CHF zu investieren. LVZA UAII, LVZ: Beantwortung von Fragen der FDP zur Weisung 67, 16.1.1995; Vgl. auch: »Auf 50 Jahre die günstigste Lösung«, in: Tagesanzeiger vom 2.3.1995.

29 70% dieser Kosten wurden vom Kanton Zürich als wertvermehrnde Investitionen mittels eines zinslosen Darlehens gewährt, sofern die Stadt den werterhaltenden Anteil von 30% abdecken würde. Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich (Finanzvorstand): Weisung an den Stadtrat, 3.10.1994.

30 LVZA UAII, LVZ (W.H.): »Die Wohnsiedlung Unteraffoltern II aus Sicht der Verwaltung«, Vortrag an der Schule für Soziale Arbeit Zürich, 30.8.1993 (Redemanuskript).

31 Zur Diskussion in der Tagespresse vgl.: »Stadt ist wenig kostenbewusst« und »Der Stadtrat soll besser informieren«, in: Tagesanzeiger vom 7.2.1995; »Dieser Betrag musste erschrecken. Kommentar von Emil Hildebrand«, in: Tagesanzeiger vom 23.3.1995;

### 2.4.2 Bauliche Erneuerung

Aufgrund der sich schon bald zeigenden baulichen Schäden wurden bereits in den 1980er-Jahren erste Renovierungsarbeiten vorgenommen: 1984/85 wurden die Liftanlagen erneuert und die Flachdächer in Stand gesetzt und 1987 die Gasherde ausgetauscht. 1991/92 folgte die Modernisierung der veralteten Küchen und die Erneuerung der Heizung, die von einer reinen Ölfeuerung auf Öl-/Gasbetrieb umgestellt wurde.<sup>32</sup> Zugleich wurde eine umfassende Sanierung des Baus immer unumgänglicher. Dieses Vorhaben wurde von 1995-97 unter dem Architekten Matthias Eschenmoser umgesetzt.<sup>33</sup>

Ziel war es, das Gebäude für die nächsten 50 Jahre baulich zu sichern. Die Dach- und Terrassenflächen sollten thermisch besser isoliert und die Eingangshallen, Verteilgänge sowie Wohnumgebung verbessert werden. Die Außenfassade – die Ort betonflächen, Balkone, Wohnungserker und Nottreppen – wurden tiefgreifend saniert, zuerst mit Sandstrahlen gereinigt und anschließend mit einer 20 Millimeter starken Spritzbetonschicht neu überzogen. Um den Sichtbetoncharakter zu bewahren, wurde die Oberfläche des Betonauftrages teils in Handarbeit abgerieben, teils mit zwölf Zentimeter breiten Schalungsbrettern strukturiert. Auf eine Außenisolation wurde verzichtet, da diese erheblich ins architektonische Erscheinungsbild der Bauten eingegriffen hätte. Mit dem Einbau neuer Holz-Metallfenster konnte der Heizenergieverbrauch aber um einen Drittel reduziert werden. Ebenso wurden die Rollläden und die Heizungsleitungen ausgetauscht.

Die Außenrenovierung wurde mit einer Verbesserung der Allgemeinräume erweitert. Ein Schwerpunkt wurde dabei auf die offenen Pfeilerhallen und Eingangsbereiche gelegt. Die Eingangshallen wurden mit einer rollstuhlgängigen Rampe erweitert<sup>34</sup> und mit einer Briefkastenanlage in kräftigen Farben, Handläufen in Chromstahl sowie einer hinter einer Glasverkleidung situierten Grünanlage mit Wasserlauf neugestaltet. Zudem wurden automatische Schiebetüren eingebaut, die das Entrée vom Treppenhaus mit der Liftanlage abtrennten. Auch bei den Erschließungsgängen wurden rauchdichte Abschlussüren angebracht und diverse Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen: Die Wände wurden frisch gestrichen, die Böden mit akustisch dämmenden Kugelgarnteppichen versehen und eine neue Beleuchtung installiert. Um die vielen gleichen Türen zu individuellen Wohnungseingängen zu

---

»Machtprobe um ein Sanierungsvorhaben«, in: NZZ vom 12.4.1995; »Streit um Renovation«, in: Tagesanzeiger vom 13.4.1995.

32 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 15.5.1991.

33 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 26.10.1994.

34 Diese Rampe ist jedoch sehr steil und eignet sich nach wie vor nicht für Rollstühle. Vgl. Gruppeninterview LVZ UAII, 00:34:50.

machen, wurden sie in Komplementärfarben unterschiedlich bemalt (vgl. Stadt Zürich 2005). Im bisher offenen Erdgeschoss des Wohnblocks Im Isengrind 35 wurde ein Spielraum und in dem an der Fronwaldstrasse ein Gemeinschaftsraum eingebaut. Darüber wurde ein Raum für Kinderspielgruppen mit separatem Büro- bzw. Aufenthaltsraum eingebaut (vgl. Brun/Rhyner 1997, 18f; Hartmann 2000, 134; Hochbauinspektorat der Stadt Zürich 1996, 68; Stadt Zürich 2005).<sup>35</sup>

Im Rahmen der Außensanierung wurde auch eine Renovierung des Wohnumfelds geplant. Ziel war es, die als langweilig empfundene Wohnumgebung aufzuwerten, die veralteten Einrichtungen zu erneuern und kinderfreundlich zu gestalten. Dabei sollten Erkenntnisse aus einer Studie zur kindgerechten Erneuerung von Außenräumen, an der die Stadt mit beteiligt war, umgesetzt werden.<sup>36</sup> Zudem wurde, entsprechend der Richtlinien der städtischen Vermietungsgrundsätze, vorausgesetzt, dass die BewohnerInnen bei der Umgestaltung ihrer Wohnumgebung einbezogen werden mussten. Der aus der Bewohnerschaft formulierte Wunsch nach kleinräumigen Nischen – mit einer für verschiedene Nutzergruppen differenzierten Gestaltung – kollidierte mit den behördlichen Anforderungen, den architektonischen und ästhetischen Ausdruck der freien durchfließenden Grünräume zu bewahren. Dies führte anfänglich zu Schwierigkeiten im Projekt.<sup>37</sup> Letztlich waren aber alle Beteiligten mit dem Resultat zufrieden, mit dem Gesamtbild wie auch mit den verschiedenen sanierten und neu erstellten Spielplätzen für Kinder unterschiedlichen Alters, der großen Spielwiese, dem Streetballplatz, den Kinderplanschbecken, den Sitzgelegenheiten, Schaukeln und dem Tiergehege für Bergziegen.<sup>38</sup> Da die tatsächlichen Kosten für die Außensanierung mit 26.4 Millionen geringer ausfielen als ursprünglich (mit 34 Millionen) veranschlagt, wurden die bei der Sanierung des Wohnum-

---

35 Vgl. auch: LVZA UAII, Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 26.10.1994 und LVZA UAII, Stadt Zürich (Amt für Hochbauten): Informationsschreiben zur Medienkonferenz anlässlich des Abschlusses der Renovation, 19.6.1997.

36 Die Studie des Schweizerischen Nationalfonds Das Kind in der Stadt (1995) von Marco Hüttenmoser sollte u.a. bei den Wohnumfeldverbesserungen der städtischen Siedlungen Unteraffoltern II und Hardau zur Anwendung kommen. Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich (Finanzdepartement): Weisung an den Stadtrat, 10.12.1997.

37 Vgl. LVZA UAII, Felix Guhl (Bund Schweizer Landschaftsarchitekten): Bericht zum Gestaltungskonzept Umgebung Wohnsiedlung Unteraffoltern I/II, Zürich 6.2.1997 und LVZA UAII, LVZ (Sozialberatung): Internes Schreiben an die Direktion, 2.7.1997. Vgl. auch Kapitel II. 2.4.6.

38 Vgl. LVZA UAII, Roman Berchtold (Landschaftsarchitekt): Protokoll der Schlussitzung zur Wohnumfeldverbesserung der Wohnsiedlung Unteraffoltern II, 5.11.1998.

felds anfallenden zusätzlichen Kosten von 570'000 Franken im Rahmen des bestehenden Kredits aufgefangen.<sup>39</sup>

Um den Werterhalt des Gebäudes zu sichern, wurde in einem zweiten Schritt für insgesamt 17 Millionen Franken in den Jahren 2003/04 eine Innenrenovierung durchgeführt. In deren Rahmen wurden die sanitären Leitungsinstallationen und die Badezimmer erneuert sowie die Gaskochherde durch Glaskeramikerde ersetzt. Die Innenräume wurden teilweise mit einer Wärmedämmung versehen und Malerarbeiten vorgenommen. Ein besonderes Gewicht wurde auf die Zusammenlegung von Wohnungen gelegt. Dieser durch die Batimo AG und Winkler Streit Steiner Architekten geplante strukturelle Umbau hatte zum Ziel, die Wohnqualität und den Wohnungsmix in den beiden Häusern zu verbessern. Beabsichtigt war explizit, die soziale Durchmischung der Siedlung mittels einer Verringerung der vielen kleinen und schwierig zu vermietenden Einzimmerwohnungen positiv zu beeinflussen.<sup>40</sup> So wurden 40 der 56 Einzimmerwohnungen zu 2 oder 2½-Zimmerwohnungen zusammengelegt. Zudem wurden 36 nebeneinanderliegende 3-Zimmermaisonettes – ohne die Anordnung zueinander zu verändern – in je 18 4- und 2-Zimmerwohnungen umgebaut. In den Kopfbauten entstanden durch Zusammenlegungen von je zwei 3-Zimmerwohnungen sechs großzügige 5½-Zimmerwohnungen. Mit den neuen Großwohnungen sollte mehr Wohnraum für Familien mit Kindern geschaffen werden, wobei besonderer Wert darauf gelegt wurde, dass Familien, die bereits in der Siedlung wohnten, größere Wohnungen erhielten. Durch die Wohnungszusammenlegungen reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen in der Überbauung von 264 auf 236.<sup>41</sup>

### 2.4.3 Soziale Erneuerung und Gemeinwesenarbeit

Mit der Außenrenovierung strebte die Stadt Zürich eine umfassende Erneuerung der Wohnsiedlung Unteraffoltern II an, die »die bis anhin auf bauliche Maßnahmen beschränkten Sanierungskonzepte auch auf soziale Fragen und Aspekte ausweiten« sollte.<sup>42</sup> Hierzu ergriffen die Verantwortlichen der Stadt gemäß Stadtratbeschluss zwei Maßnahmen: Zum einen strebten sie mit einer neuen Subventions- und Ver-

---

39 LVZA UAII, Stadt Zürich (Finanzdepartement): Weisung an den Stadtrat, 10.12.1997.

40 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich (Fachstelle für Stadtentwicklung): Stellungnahme zu den Wohnungszusammenlegungen in der Wohnsiedlung Unteraffoltern II, 27.10.1999.

41 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 20.3.2002; LVZA UAII, LVZ: Medienmitteilung, 28.5.2004; LVZA UAII, LVZ: Mieterinformation zur Innenrenovation, 13.9.2002.

42 LVZA UAII, Markus Brändle (Hochschule für Soziale Arbeit, Zürich): Sozialkonzept für eine ganzheitliche Erneuerung der Wohnsiedlung Unteraffoltern II, Zürich Januar 1994.



mietungspolitik eine größere Durchmischung der Bewohnerschaft in der Siedlung an. Zum anderen stellten sie eine Sozialarbeiterin an, die die BewohnerInnen während der zweijährigen Außenrenovierung im bewohnten Zustand unterstützen und das soziale Zusammenleben fördern sollte.<sup>43</sup> Bereits 1982 hatten drei Sozialarbeitsstudierende im Auftrag des Jugendamtes ein erstes Projekt zur siedlungsbezogenen Gemeinwesenarbeit für Unteraffoltern II ausgearbeitet.<sup>44</sup> Das Jugendsekretariat Glattal stellte daraufhin eine halbe Sozialarbeitsstelle für die Siedlung zur Verfügung und eröffnete Im Isengrind 35 eine niederschwellige Anlaufstelle für Gemeinwesensaktivitäten. In deren Rahmen wurden verschiedene Anlässe organisiert wie Siedlungsfeste, Bastel- und Spielnachmittage sowie von und mit BewohnerInnen betreute Spielgruppen für Kinder. 1990 wurde ein Siedlungsverein gegründet, wobei der damalige Liegenschaftenverwalter drei Jahre später festhielt, dass es nur wenige und immer dieselben BewohnerInnen seien, die bereit seien, etwas zu organisieren.<sup>45</sup> Der Arbeitsbereich des Jugendsekretariats Glattal konzentrierte sich auf Familien, Kinder und Jugendliche und konnte Problemsituationen anderer Gruppen, die sich in der Siedlung zunehmend manifestierten, nur begrenzt angehen.<sup>46</sup> Das Projekt der renovierungsbegleitenden Gemeinwesenarbeit mit einer Anlaufstelle vor Ort, das im Rahmen des Baukredits von April 1994 bis September 1997 finanziert wurde, konnte also bereits auf professioneller Vorarbeit aufbauen, aber auch gezieltere Maßnahmen hinsichtlich der sich während der Sanierung ergebenden Probleme in die Wege leiten. Hauptaufgaben des Büros KIK, wie sich die gemeinwesenorientierte Anlaufstelle nannte, waren die Kommunikation, Information und Koordination (KIK) zwischen den verschiedenen Beteiligten am Bau und der Bewohnerschaft, die während der beinahe zweijährigen Sanierungsphase erheblichen Belastungen ausgesetzt war. Weiter sollte die Gemeinwesenarbeit die Mieterpartizipation mittels Lobbyarbeit bei Verwaltung und Bauherrschaft sowie die Mitsprachemöglichkeiten der Bewohnerschaft bei der Gestaltung der Gemeinschaftsräume und Umgebung fördern. Sie unterstützte aber auch Siedlungsaktivitäten und die Bildung neuer soziokultureller Gruppen wie eine Betriebsgruppe für einen *Kaffi-Treff*, ein Verwaltungsteam für die Gemeinschaftsräume oder eine Gruppe für Spielnachmittage. Zudem begleitete und stärkte sie den Siedlungsverein.<sup>47</sup>

43 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 26.10.1994.

44 Vgl. »Gemeinwesenarbeit im »Isengrind«, in: NZZ vom 20.8.1983.

45 LVZA UAII, LVZ (W.H.): »Die Wohnsiedlung Unteraffoltern II aus Sicht der Verwaltung«, Vortrag an der Schule für Soziale Arbeit Zürich, 30.8.1993 (Redemanuskript).

46 Vgl. LVZA UAII, Verena de Baan: Referat am 6. Basler Workshop »Zur Zukunft des Wohnens«, 18.10.1996 (Redemanuskript).

47 Vgl. LVZA UAII, Verena de Baan: »Begleitende Gemeinwesenarbeit während der Renovation 1995-1997«, Schlussbericht, Zürich Juli 1997.

Neben diesen direkten sozialarbeiterischen Interventionen wurden im Rahmen der sozialen Erneuerung der Siedlung auch Maßnahmen zu einer Veränderung der einseitigen Zusammensetzung der Mieterschaft ergriffen. Da sich die subventionierten Alterswohnungen für diese Zielgruppe schlecht eigneten, wurde für die Einzimmerwohnungen die Subventionskategorie für »einkommensschwache Alleinstehende« eingeführt, die sich explizit an Studierende und Erwerbstätige mit geringem Einkommen richtete. Zudem wurde mehr als die Hälfte der Wohnungen von subventionierten in freitragende abgelöst.<sup>48</sup> Konkret wurden alle zwölf 2-Zimmerwohnungen, 88 der 164 3-Zimmerwohnungen sowie vier der 14 4-Zimmerwohnungen nicht mehr subventioniert.<sup>49</sup> Diese Option, Wohnungen auch an Personen mit etwas höherem Einkommen zu vermieten, sollte den Segregationsprozessen Gegensteuer geben. Hierzu sah eine interne Richtlinie der Liegenschaftenverwaltung vor, bei der Neuvermietung möglichst wenig »problembehaftete«, das heißt, gesellschaftlichen Normvorstellungen nicht entsprechende Personen, zu gewinnen, sondern MieterInnen, die »voraussichtlich etwas zur Siedlungsgemeinschaft beitragen können und wollen«. Außerdem sollten »Randständige« bzw. »IV-RentnerInnen ohne Tagesstruktur« bei der Vermietung nicht mehr berücksichtigt und bei ausländischen Familien darauf geachtet werden, dass sie »integriert sind« und sich mindestens eine erwachsene Person pro Haushalt in Deutsch verständigen könne.<sup>50</sup> Bisherigen MieterInnen, die die neuen Subventions- und Mietbestimmungen nicht mehr erfüllten, sollte so weit möglich ein Wohnungsaustausch innerhalb der Überbauung oder in eine andere städtische Siedlung angeboten werden.<sup>51</sup> Mehreren Personen, die als »problematisch« galten, wurde – meist in Zusammenhang mit einem Übertritt in ein Alters- oder Pflegeheim bzw. in eine Klinik – gekündigt (Brun/Rhyner 1997, 20).

Mit der Innenrenovierung 2003/04 wurde die partielle Loslösung vom sozialen Wohnungsbau weitergeführt und die durch Wohnungszusammenlegungen entstehenden 32 2-Zimmerwohnungen, die vier 2½- sowie die sechs 5½-Zimmer-

---

48 Dieses neue Subventionsprogramm ist auch im Kontext einer generell restriktiveren Subventionspolitik des Kantons zu betrachten, entschied sich doch das kantonale Amt für Wohnbauförderung dafür, nach der Sanierung der Siedlung die Anzahl subventionierter Wohnungen auf die Hälfte, d.h. auf maximal 132 Wohnungen, zu beschränken. Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 25.6.1997 und LVZA UAII, Stadt Zürich (Finanzdepartement): Brief an das Amt für Wohnbauförderung, 10.2.1997.

49 Vgl. LVZA UAII, LVZ: Zusammenstellung der Subventionsarten in der Wohnsiedlung Unteraffoltern II, o.D.

50 LVZA UAII, LVZ: Besprechungsnotiz (intern), 11.11.1992.

51 Vgl. LVZA UAII, LVZ: Mieterliste Unteraffoltern II, 15.3.2002.

wohnungen in den freitragenden Wohnungsbau überführt.<sup>52</sup> Alle 16 noch verbleibenden Einzimmerwohnungen wurden weiterhin für »einkommensschwache Alleinstehende« subventioniert und auch die 18 neu geschaffenen 4-Zimmerfamilienwohnungen wurden in den sozialen Wohnungsbau aufgenommen.<sup>53</sup> In der ursprünglich vollkommen subventionierten Überbauung sind heute noch 40% der Wohnungen subventioniert und 60% freitragend.

#### 2.4.4 Wandel in der sozio-demografischen Struktur (1993-2010)

Die diversen Interventionen zur sozialen Erneuerung der Siedlung lassen sich auch in den sozio-demografischen Daten zur Wohnbevölkerung ablesen. Die Statistikdienste der Stadt Zürich haben für die vorliegende Studie einen Siedlungsspiegel zur Wohnbevölkerung in Unteraffoltern II über die Jahre 1993 bis 2010 zusammengestellt.<sup>54</sup> Die Anzahl an BewohnerInnen der Siedlung Unteraffoltern II lag sowohl 1993 als auch 2010 bei 516 Personen. Die Anzahl an Wohnungen reduzierte sich aber in dieser Zeitperiode von 264 auf 236. So erhöhte sich mit der gestiegenen Attraktivität der Siedlung nach der Außenrenovierung die Anzahl der BewohnerInnen im Jahr 1997 auf 557 (im Jahr 2001 gar auf 569) und pendelte sich nach den Wohnungszusammenlegungen im Jahr 2005 bei ca. 520 BewohnerInnen ein.<sup>55</sup>

#### Sozio-ökonomische Situation

Eine der augenscheinlichsten Veränderungen zeichnete sich in den 1990er- und 2000er-Jahren im Hinblick auf die Einkommenssituation der Wohnbevölkerung des Isengrind ab. Die mittels einer Reduzierung der subventionierten Wohnungen angestrebte Förderung der Durchmischung wirkte sich auf ein kontinuierliches Wachstum der steuerbaren Einkommen aus.<sup>56</sup>

52 Die Vermietung der neuen – mit 132m<sup>2</sup> großzügigen – 5½-Zimmerwohnungen (Mietzins pro Monat um die 2500 CHF) scheint anfänglich schwierig gewesen zu sein. Vgl. LVZA UAII, LVZ: Aktennotiz »Bewerbungen für die 5.5-ZiWo«, 2.10.2003.

53 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich: Stadtratsprotokoll, 20.2.2002.

54 Diese Statistik wurde von der LVZ zu Beginn der Datenerhebungsphase dieser Studie im März 2012 in Auftrag gegeben. Ausgewertet wurden Daten zu Haushaltsstrukturen, Einbürgerungen, Bewegungen und Einkommen. Der Zeitraum erklärt sich aus der Verfügbarkeit des Datenmaterials, da erst seit dem Jahr 1993 ein elektronisch erfasster Datensatz vorliegt.

55 Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011, S. 6-8.

56 Ebd., Glossar, 1/1. Das steuerbare Einkommen entspricht dem Reineinkommen vermindert um die Sozialabzüge.

*Tabelle 1: Steuerbares Einkommen (in CHF) der Wohnbevölkerung in Unteraffoltern II, 1993-2010*

	Kein Einkommen		1'000-30'000		30'000-50'000		50'000-70'000		Über 70'000	
	Einzel-Person	Paar	Einzel-person	Paar	Einzel-person	Paar	Einzel-person	Paar	Einzel-person	Paar
2010	24%	2%	41%	25%	25%	30%	7%	31%	3%	12%
2007	13%	4%	53%	21%	22%	33%	9%	23%	3%	18%
2005	13%	3%	56%	17%	20%	36%	6%	32%	3%	11%
2003	15%	3%	58%	14%	19%	39%	7%	36%	2%	8%
2001	14%	2%	54%	13%	21%	35%	8%	38%	3%	12%
1998	21%	12%	58%	40%	17%	34%	4%	9%	0	4%
1995	14%	8%	66%	48%	16%	28%	4%	13%	0	3%
1993	13%	8%	66%	46%	14%	30%	7%	14%	0	2%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011, S.1/3

Während 1993 noch 66% der erwachsenen Einzelpersonen und 46% der Ehepaare in der Siedlung ein sehr geringes jährliches steuerbares Einkommen von unter 30'000 Franken aufwiesen, lag diese Zahl im Jahr 2010 bei 41% der Einzelpersonen und 25% der Ehepaare. Wenn man bedenkt, dass diese Einkommensklasse sowohl in den 1990ern als auch 2010 um die Armutsgrenze<sup>57</sup> lag, wird deutlich, dass die Anzahl armutsgefährdeter und -betroffener Menschen in der Bewohnerschaft zwar etwas zurückgegangen ist. Der Anteil von sozio-ökonomisch benachteiligten Menschen in der Siedlung ist jedoch noch immer relativ hoch. So hatten 2010 beinahe ein Viertel der erwachsenen Einzelpersonen kein Einkommen und waren auf volle Unterstützung der Sozialhilfe angewiesen – 1993 waren dies »nur« 13%. Die beobachtbare Ausdifferenzierung des Einkommensspektrums in den 1990er und 2000ern ging demnach nicht mit einer Verdrängung von armutsbetroffenen Menschen einher. Stetig zugenommen hat hingegen der Anteil der BewohnerInnen mit einer – zwar immer noch sehr bescheidenen – aber seit 1993 doch etwas stabileren Einkommenssituation. Der Anteil an Ehepaaren, die über ein jährliches steuerbares Einkommen zwischen 50'000 und 70'000 Franken verfügen, stieg beispielsweise zwischen 1993 und 2010 von 14% auf 31%. Bei den Einzelpersonen erhöhte sich in

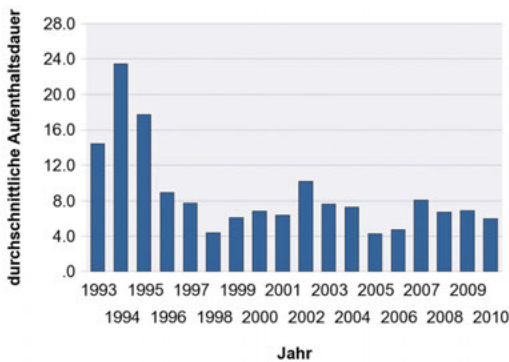
57 1993 wurde das Existenzminimum für Erwachsene auf ein jährliches Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 15'000 CHF, die Armutsgrenze auf ein jährliches Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 10'000 CHF angesetzt. Im Jahr 2010 wurde die Armutsgrenze auf ein Jahreseinkommen von 26'914 CHF für eine Einzelperson (2243 CHF pro Monat) und 47'881 CHF für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern (3990 CHF pro Monat) angesetzt (Priester 2012, 4). Vgl. auch: LVZA UAII, J. Caffisch et al.: »Bericht zur sozialen Situation in der Wohnsiedlung Unteraffoltern II«, Oktober 1992, S. 4-7.

diesen Jahren der Anteil an Personen mit einem jährlichen steuerbaren Einkommen zwischen 30'000 und 50'000 Franken von 14% auf 25%.

## Fluktuation

Deutlich erkennbar sind die Sanierungsperioden außerdem bei den Fluktuationsraten.<sup>58</sup> Während die Fluktuation 1993 und 1994 bei 9.3% der Wohnungen (bzw. jährlich um die 55 wegziehenden Personen) lag, erhöhte sich diese zu Beginn der Außenrenovierung im Jahre 1995 auf 13.8% (bzw. 43 wegziehende Personen) und erreichte vor der Innenrenovierung im Jahre 2002 einen Höhepunkt von 21% der Wohnungen (bzw. 122 wegziehenden Personen). Seit 2005 liegt der Mieterwechsel relativ konstant bei 12.5% bis 13% der Wohnungen (bzw. jährlich durchschnittlich um die 73 wegziehenden Personen). Außerdem kann beobachtet werden, dass vor den Renovierungsschüben insbesondere die langjährigen BewohnerInnen weggezogen sind:

*Abbildung 21: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Wegziehenden aus Unteraffoltern II in Jahren, 1993-2010*



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011, S.4/4

So haben vor der Außenrenovierung 1994 57% und vor der Innenrenovierung 2002 32% der wegziehenden Personen mehr als 10 Jahre in der Siedlung gewohnt. Wie Abbildung 21 veranschaulicht, lag die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der wegziehenden Personen vor der Außenrenovierung bei beinahe 24 Jahren und vor der Innenrenovierung bei zehn Jahren. Gerade zu Beginn der ersten Sanierungswelle

58 Die Fluktuationsrate zeigt den prozentualen Anteil der durch Weg- und Zuzug wiederbelegten Wohnungen innerhalb eines Jahres an und berechnet sich durch die Formel:  $\text{Wegzüge} / (\text{Bestand} + \text{Zuzüge}) \times 100$ . Vgl. Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011, S.1/4.

zog demnach ein nicht unerheblicher Teil der ErstbewohnerInnen aus der Siedlung weg. Dies führte auch dazu, dass bis heute die Entwicklung einer Gemeinschaft von Alteingesessenen im Isengrind weniger ausgeprägt ist, als es teilweise in anderen Siedlungen der Bauboomjahre wie beispielsweise der Telli-Überbauung der Fall ist.<sup>59</sup>

### Alters- und Haushaltsstruktur

Diese Bewegungen wirkten sich auch auf die Altersstruktur in der Siedlung aus: Während 1993 noch 17% der BewohnerInnen über 64 Jahre alt waren, ging dieser Anteil konstant zurück und hatte sich während der Innenrenovierung im Jahr 2004 gar auf 9% reduziert. Im Jahr 2010 waren 11% der Isengrind-Bevölkerung über 64 Jahre alt,<sup>60</sup> was unter dem städtischen Durchschnitt von 16% liegt (Statistik Stadt Zürich 2013, 46). Leicht erhöht hat sich demgegenüber der Anteil der erwachsenen Personen zwischen 20 und 64 Jahren, wobei dieser 2010 mit 64% ebenfalls etwas unter dem städtischen Durchschnitt von 68.1% lag. Relativ gleich geblieben ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren, der sowohl 1993 als auch 2010 bei 25% lag – ein Wert der im Jahr 2010 deutlich höher war als der gesamtstädtische Durchschnitt von 15.9%. Um die Jahrtausendwende gab es sogar noch deutlich mehr Kinder und Jugendliche im Isengrind, wobei dieser Anteil im Jahr 2003 gar 30% ausmachte.

Tabelle 2: Altersstruktur Unteraffoltern II, 1993-2010

	0-19 Jahre Anz. Pers.	0-19 Jahre in %	20-64 Jahre Anz. Pers.	20-64 Jahre in %	65 Jahre+ Anz. Pers.	65 Jahre+ in %	Gesamt Anz. Pers.
2010	131	25%	330	64%	55	11%	516
2007	143	27%	323	62%	56	11%	522
2005	146	28%	325	62%	55	10%	526
2003	148	30%	299	60%	48	10%	495
2001	162	28%	339	60%	68	12%	569
1998	160	29%	326	59%	68	12%	554
1995	140	28%	279	56%	76	15%	495
1993	130	25%	299	58%	87	17%	516

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2010, S. 8/8

Generell können im Isengrind früher wie heute also ausgeprägte Familienstrukturen beobachtet werden mit einem im gesamtstädtischen Vergleich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen und einer in den letzten 20 Jahren zurückgehenden älteren Wohnbevölkerung.

59 Vgl. Kap. II. 3.5.3

60 Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011, S. 8/8.

Dies wird auch bei einer Betrachtung der Haushaltsstrukturen deutlich. So hat sich die Anzahl an Haushalten mit Kindern von 1993 bis 2010 von 37% auf 45% leicht erhöht, was sich mit den Wohnungszusammenlegungen erklären lässt. Der Anteil an Alleinerziehenden unter den Haushalten mit Kindern war dabei mit 44% im Jahr 1993 resp. 42% im Jahr 2010 konstant sehr hoch,<sup>61</sup> wobei jeweils deutliche Rückgänge nach den Sanierungsphasen 1998 und 2005 zu beobachten sind.

*Tabelle 3: Haushalte mit Kind(ern), Alleinerziehende und Paare, 1993-2010*

	Alleinerziehende		Paar mit Kind(ern)		Haushalte mit Kind(ern) generell	
	Haushalte	in %	Haushalte	in %	Haushalte	in %
2010	44	42%	62	58%	106	45%
2007	38	38%	63	62%	101	43%
2005	30	29%	73	71%	103	44%
2003	33	31%	74	69%	107	41%
2001	36	32%	78	68%	114	43%
1998	38	37%	66	63%	104	39%
1995	44	45%	54	55%	98	37%
1993	43	44%	55	56%	98	37%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011, S.1/2<sup>62</sup>

### **Internationale Bewohnerschaft**

Bereits in den 1990er-Jahren weist der Isengrind eine internationale Bewohnerschaft auf, was sich auch nach den Erneuerungen der Siedlung bis heute nicht geändert hat. Der Anteil an Menschen mit einer ausländischen Nationalität unter der Isengrind-Wohnbevölkerung unterscheidet sich im Jahr 2010 mit 35% nur gering von demjenigen aus dem Jahr 1993 mit 32%. In den Jahren dazwischen können hingegen deutliche Schwankungen beobachtet werden: So stieg der Ausländeranteil nach 1993 konstant an, bis er vor der Innenrenovierung im Jahr 2003 mit 51% einen Höhepunkt erreichte. Seitdem ist diese Zahl wieder konstant zurückgegangen und liegt 2010 nur wenig über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 30.5% (Statistik Stadt Zürich 2013, S. 50).

61 Im gesamtstädtischen Durchschnitt liegt der Anteil an Alleinerziehenden in der Stadt Zürich im Jahr 2010 bei 19% (Statistik Stadt Zürich 2013, 52).

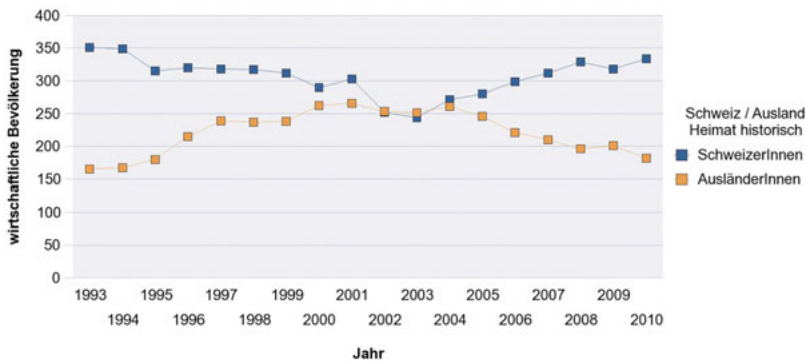
62 Als Kinder gelten alle Personen, die unabhängig von ihrem Alter im Haushalt ihrer Eltern wohnen. Die Betrachtung im Gesamtverhältnis orientiert sich am Total der Wohnungen.

Tabelle 4: Verhältnis der BewohnerInnen mit ausländischer und schweizerischer Nationalität, 1993-2010

	AusländerInnen		SchweizerInnen		Gesamt Anzahl Pers.
	Anzahl Pers.	in %	Anzahl Pers.	in %	
2010	182	35%	334	65%	516
2007	210	40%	312	60%	522
2005	246	47%	280	53%	526
2003	251	51%	244	49%	495
2001	266	47%	303	53%	569
1998	237	43%	317	57%	554
1995	180	36%	315	64%	495
1993	165	32%	351	68%	516

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011, S. 1/8

Abbildung 22: Verlauf des Bevölkerungsbestandes Unteraffoltern II nach Herkunft, 1993-2010



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011, S. 1/8

Der Rückgang des Ausländeranteils mag auch mit der Anzahl Einbürgerungen von Isengrind-BewohnerInnen zusammenhängen, die in den 2000er-Jahren zugenommen hat. Während der Anteil der pro Jahr eingebürgerten Personen in Unteraffoltern II in den 1990er-Jahren zwischen 1% und 2% pro Jahr schwankte, erhöhten sich die Einbürgerungen in den 2000ern auf einen Anteil von im Jahr durchschnittlich 3.8% der BewohnerInnen. Der Anteil an Einbürgerungen unter der Isengrind-Wohnbevölkerung lag dabei immer erheblich über demjenigen der Stadt Zürich.



*Tabelle 5: Erwerb des Schweizer Bürgerrechts gemessen am Bevölkerungsbestand, Unteraffoltern II im Vergleich mit der Stadt Zürich, im Durchschnitt pro Jahr*

	Unteraffoltern II		Stadt Zürich	
	Ø Pers. pro Jahr	Ø in %	Ø Pers. pro Jahr	Ø in %
2001-2010	20	3.8%	380	0.1%
1993-2000	9	1.5%	111	0.01%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011, S. 1f

Hinsichtlich der Herkunftsländer sind in Unteraffoltern II die typischen Migrationsgruppen in der Schweiz vertreten: Eine relativ hohe Zahl ist seit den 1990er-Jahren aus südosteuropäischen Ländern (Serbien und Montenegro, Kosovo, Kroatien, Mazedonien und Bosnien-Herzowina) eingewandert, wobei dieser Anteil 1995 mit 31.7% und 2003 mit 29.3% deutlich über dem heutigen Anteil von 22.5% lag. Zugewonnen haben seit den 2000er-Jahren Einwanderer aus außereuropäischen Ländern. Während 1993 noch 20% der AusländerInnen im Isengrind aus einem außereuropäischen Land kam, liegt dieser Anteil seit 2001 bei über 30%. Darunter vertreten sind insbesondere Menschen aus Sri Lanka aber auch aus diversen afrikanischen und südasiatischen Ländern. Relativ konstant bleibt der Anteil der BewohnerInnen aus südeuropäischen Ländern wie Italien, Spanien, Portugal und Griechenland, die zu den »klassischen« EinwandererInnen des wirtschaftlichen Aufschwungs der Nachkriegszeit zählen. Sie machten sowohl 1993 als auch 2010 um die 23% aus, wobei dieser Anteil um die Jahrtausendwende deutlich zurückgegangen war.<sup>63</sup> Eine relativ große Einwanderungsgruppe in der Siedlung sind außerdem Personen aus der Türkei. 2010 wie auch Anfang der 1990er-Jahre hat deren Anteil um die 15% (Anfang der 2000er gar um die 20%) der ausländischen Bewohnerschaft ausgemacht. Ebenso kann seit dem Jahr 2007 ein Zuwachs an deutschen Staatsangehörigen beobachtet werden,<sup>64</sup> die allerdings nur einen kleinen Anteil der ausländischen Bewohnerschaft im Isengrind ausmachen.

63 Mehr als die Hälfte dieser Gruppe stammt aus Italien (durchschnittlich über die Jahre um die 60%), gefolgt von Spanien, woher über die Jahre ca. jeder Vierte dieser Gruppe herkommt. Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011.

64 2010 ist ein Viertel der ausländischen Wohnbevölkerung der Stadt Zürich aus Deutschland eingewandert. Im Vergleich dazu machen die Deutschen im Isengrind mit 6% nur einen kleinen Anteil der ausländischen Bevölkerung aus (vgl. Ebd sowie Statistik Stadt Zürich 2013, 549).

*Tabelle 6: Ausländische Wohnbevölkerung Unteraffoltern II nach Herkunftsregionen, 1993-2010 (Anzahl Personen und in Prozent)*

	2010	2007	2005	2003	2001	1998	1995	1993
Südeuropa	41 22.5%	29 13.8%	36 14.6%	36 14.3%	40 15.1%	53 22.4%	37 20.6%	38 23.0%
Südost-europa	34 18.7%	54 25.7%	73 29.7%	75 29.9%	66 24.8%	58 24.5%	57 31.7%	57 34.5%
Nordwest-europa	14 7.7%	22 10.5%	9 3.7%	6 2.4%	13 4.9%	8 3.4%	6 3.3%	6 3.7%
Restl. Europa	4 2.2%	1 0.5%	-	1 0.4%	3 1.1%	5 2.1%	4 2.2%	6 3.7%
Türkei	30 16.5%	38 18.1%	51 20.7%	51 20.3%	54 20.3%	56 23.6%	40 22.2%	24 14.5%
Außereurop. Länder	59 32.4%	66 31.4%	77 31.3%	82 32.7%	90 33.8%	57 24.0%	36 20.0%	34 20.6%
Gesamt	182	210	246	251	266	237	180	165

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Siedlungsspiegel UAII, 1993-2011, S. 4/8

Einhergehend mit den Wohnungszusammenlegungen und den geänderten Subventionsbestimmungen lassen sich in der Bewohnerschaftsstruktur des Isengrind also einige Bewegungen erkennen, die dazu beigetragen haben, dass heute vermehrt die ursprünglich angestrebten Zielgruppen aus dem (unteren) Mittelstand, insbesondere Familien mit Kindern, aber auch Alleinstehende mit kleinerem Einkommen im Isengrind wohnen. Dies hängt auch mit den für die Stadt Zürich tiefen Mietzinsen zusammen.<sup>65</sup> Verändert hat sich – wie generell in der Stadt Zürich – der Anteil an Personen mit ausländischer Herkunft, wobei der relativ hohe Anteil an Einbürgerungen darauf schließen lässt, dass es sich in vielen Fällen um Personen handelt, die schon lange in der Schweiz wohnen.

65 Im Vergleich zum Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich sind die Mietzinse auch heute noch tief angesetzt. Nach der Renovierung 2003/04 kostete die monatliche Miete für eine 3-Zimmerwohnung 1130 CHF (bzw. mit Subventionierung 804 CHF). 2015 betrug der durchschnittliche Mietzins für eine freitragende 3-Zimmerwohnung 1300 CHF (bzw. mit Subventionierung 1100 CHF). In der Stadt Zürich kostete 2015 laut einer Studie zu den Mietpreisen in Schweizer Städten eine 3-Zimmerwohnung durchschnittlich 2432 CHF (Comparis, Mietpreis-Vergleich: <https://www.comparis.ch/immobilien/wohnungssuchemzug/studie/mietpreise-staedte-schweiz-vergleich>).

## 2.4.5 Öffentlichkeitsarbeit: Das Image ändern

Bei der Renovierung von Unteraffoltern II war die Verbesserung des Images der Siedlung prioritäres Ziel.<sup>66</sup> Neben den erwähnten baulichen, sozialen und vermietungspraktischen Maßnahmen sollte die Attraktivität der Überbauung auch mittels einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.<sup>67</sup> In den Zürcher Tageszeitungen wurden die Resultate der Erneuerung denn auch rundum positiv dargelegt. Die Fertigstellung der baulichen Sanierung wurde mit Überschriften kommentiert wie »Corbusier-Blöcke auferweckt«<sup>68</sup> oder »Jugendliche Zeitzeugen in leichtem Grau.«<sup>69</sup> Explizit gingen die Presseberichte – mit Titeln wie »Stadt renoviert mit einem Herz für Familien«<sup>70</sup> oder »Die Verslumung gestoppt«<sup>71</sup> – auch auf die vorgenommenen sozialen Interventionen ein. Die Berichte folgten demselben Muster. Sie beschrieben zuerst die Problematisierungen, die Anlass zur Sanierung gegeben hatten, um dann mit Aussagen von verschiedenen Beteiligten – von StadträtInnen über den Liegenschaftenverwalter bis zu BewohnerInnen – die positiven Neuerungen und Qualitäten der Siedlung hervorzuheben. So schrieb etwa der *Tagesanzeiger*:

»Die beiden Hochhäuser in Unteraffoltern II [...] mit ihren langen, anonymen Verteilgängen machten der Stadt früher wegen der unübersehbaren Verslumung große Sorgen. Eine mögliche Ghettoisierung ist heute jedoch kein Thema mehr.«<sup>72</sup>

Oder in der *Vorstadt* war zu lesen: »Die Eingangshallen beider Häuser wurden hell und farbig gestaltet, um das düster-schmuddelige Ambiente des sozialen Wohnungsbaus zu durchbrechen.«<sup>73</sup> Dass sich die hohe Konzentration von »Randständigen« verringerte und »verschiedene ›schwierige‹ Leute gehen mussten«,<sup>74</sup> dass »der Ausländeranteil bei einem Drittel stabilisiert werden konnte«<sup>75</sup> oder dass »bei der Vermietung [...] seither neben Schweizern gut integrierte Ausländer mit Deutsch-

66 Vgl. LVZA UAII, Markus Brändle (Hochschule für Soziale Arbeit, Zürich): Sozialkonzept für eine ganzheitliche Erneuerung der Wohnsiedlung Unteraffoltern II, Zürich Januar 1994.

67 Vgl. LVZA UAII, LVZ: Protokoll der Sitzung mit der Sozialberatung vom 3.5.1995.

68 In: Die Vorstadt vom 6.7.1999.

69 In: NZZ vom 2.6.1997.

70 In: Tagesanzeiger vom 2.6.2004.

71 In: Tagesanzeiger vom 6.7.1999.

72 In: Tagesanzeiger vom 2.6.2004.

73 »Auch Beton kann schön sein«, in: Die Vorstadt vom 26.6.1997.

74 »Farben gegen die Tristesse«, in: Tagblatt vom 20.6.1997.

75 »Bauliche und soziale Aufwertung«, in: Die Vorstadt vom 22.7.1999.

kenntnissen bevorzugt und weniger Sozialfälle einquartiert« wurden, wurde rundum positiv dargelegt. Es gab keine kritischen Beiträge, die etwa nachfragten, was mit den »schwierigen Leuten« geschehen war oder die sich an der im öffentlichen Diskurs weit verbreiteten undifferenzierten Darlegung von »den Ausländern« als Problem störten.

Es ging vielmehr darum, darzulegen, dass die Stadt viel investiert hatte, um diese Siedlung nicht zu einem »Ghetto« werden zu lassen. Die Imagepflege war verbunden mit einer Darlegung der Vorteile, die die Siedlung bot, wie etwa die funktionierenden Gemeinschaftseinrichtungen,<sup>76</sup> die Lage im Grünen, die Stadtnähe, die kinderfreundliche Infrastruktur oder die Qualitäten der neu renovierten Wohnungen. Die Siedlung sei – so der allgemeine Tenor – viel besser als ihr Ruf.

#### **2.4.6 Exkurs: Mieterpartizipation und die Debatte um die Gestaltung der Fassaden**

Die in Unteraffoltern II während der Sanierung vorgenommene Verbindung von baulichen und sozialen Interventionen war ein Pilotprojekt:<sup>77</sup> Das Zusammenführen von verschiedenen AkteurInnen mit ganz unterschiedlichen professionellen Hintergründen und mit divergenten Aufträgen, Ansprüchen und Erwartungen barg dabei ein erhebliches Konfliktpotential, das vom Auftraggeber nur begrenzt aufgefangen werden konnte, da keine Rollenklärungen vorgenommen worden waren. Zum einen mussten ArchitektInnen die baulichen Renovierungsarbeiten nach ökonomischen, ästhetischen, baukulturellen und baupraktischen Kriterien entwerfen, planen, managen und zusammen mit verschiedenen Bauunternehmen möglichst reibungslos durchführen. Zum anderen hatte die Gemeinwesenarbeit den Auftrag, die Kommunikation zwischen Bauleitung und Mieterschaft zu erleichtern und sich gemeinsam mit den BewohnerInnen für eine Verbesserung der Situation und Wohnqualität im Haus einzusetzen.<sup>78</sup> Der Partizipationsansatz, das bewusste Einbeziehen der Bewohnerschaft zur Mitbestimmung an den Veränderungsprozessen im Haus, war zwar im Aufgabenprofil der Gemeinwesenarbeit formuliert.<sup>79</sup> Deren Implikationen,

---

76 Vgl. etwa »Was ist denn das für dumpfe Musik?«, in: Affoltemer News vom 3.1.2000; »Am »Bring- und Holmarkt«, in: Die Vorstadt vom 15.6.2000; »Die Welt der Illusionen«, in: Die Vorstadt vom 30.11.1999; »Funktionierende Nachbarschaftshilfe«, in: Affoltemer News vom 4.7.2002.

77 LVZA UAII, Stadt Zürich (Hochbauinspektorat): Schreiben an das Büro KIK, 14.11.1996.

78 Vgl. LVZA UAII, Verena de Baan: »Begleitende Gemeinwesenarbeit während der Renovation 1995-1997«, Schlussbericht, Zürich Juli 1997, S. 14-25.

79 Ebd.

wie der Anspruch an eine Planung mit offenem Ausgang oder das Einbeziehen von Mieteranliegen bei den Renovierungsarbeiten, widersprachen aber den bisher gewohnten Logiken der Akteure von Bau- und Architekturseite. Die Stadtverwaltung als Auftraggeberin nahm in diesem Verhältnis eine ambivalente Rolle ein, in der sich wohl auch die Unsicherheiten der Umbruchsituation widerspiegeln, mit der sich die öffentliche Verwaltung in den 1990er-Jahren angesichts von Neustrukturierungsanforderungen generell konfrontiert sah.<sup>80</sup> Versuchte sie doch zum einen, wie es in traditionellen Verwaltungsverständnissen typisch ist, die beschlossenen Sanierungsmaßnahmen autoritär-fürsorglich durchzusetzen. Zum anderen wurde aber auch die für neue Verwaltungsverständnisse zentrale Wirkungs- und Kundenorientierung aufgenommen, indem die Nutzersicht und -partizipation in den Sanierungsprozess zu integrieren versucht wurden.<sup>81</sup>

Die Konfliktsituation entflammte während der Außenrenovierung Mitte der 1990er-Jahre in einer Debatte um die Gestaltung der Fassaden. Die Gemeinwesenarbeit stellte fest, dass in Gesprächen mit BewohnerInnen zu der geplanten Fassadenrenovierung »die Frage nach einer allfälligen farblichen Gestaltung der Außenhülle eine der am meisten gestellten überhaupt sei«, und der Sichtbeton für die meisten »unfreundlich und trostlos« wirke.<sup>82</sup> Sie regte deshalb an, grundsätzlich über das Erscheinungsbild der Überbauung nachzudenken und organisierte eine Umfrage, in der sie Le Corbusiers Farbgebung der Balkonseitenwände an der Unité in Marseille als Beispiel einer möglichen Umsetzung thematisierte. Daraus ging hervor, dass sich mehr als zwei Drittel der befragten BewohnerInnen mehr Farbe im Fassadenbild wünschten und sich eine an Le Corbusier orientierte Farbgebung vorstellen könnten.<sup>83</sup> In einer Sitzung im Bauamt wurde entschieden, die verschiedenen Beteiligten – Architekturbüro, Hochbauinspektorat, Liegenschaftenverwaltung und Bewohnerschaft – einzubeziehen und Vorschläge ausarbeiten zu lassen. Von BewohnerInnen gingen daraufhin verschiedene Vorschläge zu einer bunteren Gestaltung der Fassaden ein. Die mit der Renovierung befassten Architekten und das Hochbauinspektorat schlugen eine partielle Farbgebung der vorkragenden Fassadenelemente und Storen in Anlehnung an Le Corbusier als mögliche Option vor. Auch die Vertreter der Liegenschaftenverwaltung vertraten die Meinung, dass »zu

---

80 Wegweisend für diese Neustrukturierungen waren insbesondere die Leitlinien des New Public Management (Vgl. Ladner 2005 und Drechsler 2008).

81 So ist etwa in einer internen Aktennotiz zu lesen: »Wir wollten im Sinne der modernen Verwaltung durch Mitsprache und Zusammenarbeit zu einem Konsens kommen«. LVZA UAII, LVZ: Aktennotiz, 4.5.1995.

82 Vgl. LVZA UAII, E. Brigati: Diskussionsbeitrag in der Fachgruppensitzung Nr. 3 betreffend »Vorschlag zur farblichen Gestaltung der Gebäudefassaden«, 15.11.1994.

83 Vgl. LVZA UAII, Büro KIK: BewohnerInnen-Befragung, Auswertung, 7.2.1995.

einem besseren Erscheinungsbild [...] auch eine etwas buntere Gestaltung« gehört.<sup>84</sup>

Das im Hochbauamt integrierte Büro für Architektur und Stadtbild (BASTa), eine Anlaufstelle und Kontrollinstanz in Fragen der Ortsbildpflege und des Schutzes architektonisch wertvoller Bauten, plädierte hingegen dafür, die Scheibenhochhäuser in rohem Beton zu belassen. Der als schützenswert eingestufte Bau von G.P. Dubois weise trotz Anlehnung an Le Corbusier eine eigene Qualität auf und es könne deshalb bezüglich Farbgebung kein Maßstab an der Unité genommen werden.<sup>85</sup> In der folgenden, während verschiedenen Bausitzungen heftig geführten, Debatte setzte sich trotz Mehrheitsmeinung der Farbbefürworter die Sicht des BASTa durch. Der rohe Sichtbeton wurde während der Außenrenovierung belassen und neu aufbereitet. Als Entgegenkommen sollten die neuen gelben Sonnenstoren für mehr Farbe im Erscheinungsbild der Häuser beitragen. Unter der Bewohnerschaft, der somit auch die Möglichkeit zur Mitbestimmung wieder entzogen worden war, regte sich darauf Protest. Der Siedlungsverein lancierte eine Petition mit 139 Unterschriften und schrieb an die damals verantwortliche Vorsteherin des Bauamtes:

»Wir wünschen uns Farbe für unsere traurig grauen Häuser und das sollte unserer Meinung nach drin liegen – bei einer so teuren Renovation! Viele Bewohnerinnen und Bewohner haben die Aufforderung des Büros BASTa, dem Baukollegium Farbvorschläge zu unterbreiten, ernst genommen: Sie haben ihre Farbideen und Vorstellungen zu Papier gebracht. Nun sieht es so aus, als würde nichts bewilligt! Wir würden es nicht verstehen und wären wirklich enttäuscht, frustriert und resigniert, wenn unsere Häuser nach dieser 35-Millionen-Renovation noch genau gleich grau und trist aussehen würden wie vorher!«<sup>86</sup>

Die Vorsteherin begründete in ihrem Antwortschreiben den Entscheid gegen die farbliche Gestaltung der Fassaden mit der architekturhistorischen Bedeutung der Überbauung und der Wichtigkeit, bei diesem außerordentlichen und mit der Auszeichnung für gute Bauten prämierten Gebäude das ursprüngliche Erscheinungsbild des Sichtbetons zu belassen:

---

84 Vgl. LVZA UAII, LVZ (W.H.): Notiz an die Geschäftsleitung, 4.5.1995.

85 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich (Bauamt II, Baukollegium): Protokoll der 4. Sitzung der Amtsdauer 1994/98, 10.4.1995.

86 LVZA UAII, Siedlungsverein Fronwald/Isengrind: Brief an Ursula Koch (Vorsteherin Bauamt II), 1.6.1995.

»[...] Es [ist] die Praxis der Stadtverwaltung, die durch die Jury ausgezeichneten Bauten, als potentielle kunst- und kulturhistorische Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung zu pflegen und in ihrem Erscheinungsbild [...] zu erhalten.«<sup>87</sup>

Die Debatte um die Fassadengestaltung drehte sich nicht einfach um die Sichtbarkeit des Betons oder etwas mehr oder weniger Farbe. Vielmehr stand die Frage im Raum, welches Bild für diese in die Krise geratene Hochhausüberbauung konstruiert und in Zukunft vermittelt werden sollte. In der Konfliktsituation ging es auch um das Zusammenprallen verschiedener Vorstellungen, die mit dem Material und dem Grau des Betons verknüpft wurden. Der Perspektive der Architektur und insbesondere des Kulturgüterschutzes ging es darum, die Authentizität des architektonischen Ausdrucks nicht zu zerstören und die Materialität des Betons in der Großform – auch als typischen Zeitzeugen der 1970er-Jahre – zu erhalten sowie dessen Besonderheit zu würdigen. Nicht alle teilten aber die Anerkennung des Betons als Baumaterial, wie Le Corbusier sie anlässlich der Errichtung der *Unité* in Marseille einforderte:

»La réalisation de l'Unité de Marseille aura apporté à l'architecture contemporaine la certitude d'une splendeur possible du béton armé mis en œuvre comme matériau brut au même titre que la pierre, le bois ou la terre cuite. L'expérience est d'importance. Il semble vraiment possible de considérer le béton comme une pierre reconstituée, digne d'être montrée dans son état brut. Il était admis que l'aspect du ciment était triste, que sa couleur était triste. Cette opinion est aussi fautive que de dire qu'une couleur est triste, en soi. Une couleur ne vaut que par son voisinage.«<sup>88</sup>

Die Vorstellung von Betongrau als langweilig und trist – auch wenn Le Corbusier dieser entgegenzuwirken versuchte –, ist nach wie vor weit verbreitet und spielte auch in die Argumentation derjenigen eine Rolle, die sich buntere Fassaden wünschten. Der Betonbau erschien in diesem Diskurs als Symbol für soziale Problemlagen. Im *Tagesanzeiger* von Zürich wurde dies folgendermaßen formuliert:

»Hinter dem Wunsch der heutigen Bewohner nach fröhlicheren Farben steht aber mehr als eine neue Mode. Die tristen Fassaden wirkten abschreckend, erklärt X [Name einer Bewohnerin, EA]. Fröhlichere Farben könnten dazu beitragen, dass die Bewohner stolz auf ihre Häuser

---

87 LVZA UAII, Ursula Koch (Vorsteherin Bauamt II): Brief an den Siedlungsverein Fronwald/Isengrind, 22.6.1995.

88 Aus der Rede Le Corbusiers anlässlich der Errichtung der *Unité d'habitation* vom 14.10.1952, Fondation Le Corbusier, Publikationen: <http://www.fondationlecorbusier.fr/corbuweb/morpheus.aspx?sysName=home&sysLanguage=fr-fr&sysInfos=1>

seien und ihnen mehr Sorge tragen würden. Die Wohnsiedlung Unteraffoltern II ist nämlich ein Problemfall, und nicht nur wegen des schlechten Zustands der Betonfassade.«<sup>89</sup>

So scheint es den BewohnerInnen mit ihrer Petition, für die sich in dieser Frage auch die Liegenschaftenverwaltung und Gemeinwesenarbeit stark einsetzten, darum gegangen zu sein, mit einer bunteren Neugestaltung der Fassaden auch ein neues, weniger problembehaftetes Bild ihrer Siedlung als ›Zu Hause‹ zu konstruieren. In ihrem Wunsch nach mehr Farbe kann auch der Wunsch nach der Anerkennung einer »normalen« Wohnlichkeit gesehen werden.

Die Entscheidung seitens der Behörden, den Sichtbeton zu belassen, brachte jedoch die Bemühungen zur Förderung der Mieterpartizipation zum Scheitern. Innerhalb der Liegenschaftenverwaltung wurde dies anschließend reflektiert und festgehalten, dass »der nächste Einbezug der Mieterinnen und Mieter vorher sorgfältig auf die tatsächliche Einflussmöglichkeit hin geprüft« werden solle.<sup>90</sup> In der siedlungsinternen *Bauzeitung*, die während der Sanierungszeit über die am Haus vorgenommenen Arbeiten informierte, schrieben die Architekten an die Bewohnerschaft, dass ihre Farbvorschläge nicht umsonst gewesen seien. Sie zeigten den für die bauliche Sanierung Verantwortlichen vielmehr auf, »dass wir uns mit größter Aufmerksamkeit dem Wunsch nach Farben überall dort, wo dies möglich ist, zu widmen haben«.<sup>91</sup> Möglichst viel Farbe sollte im Innern des Hauses mit der Briefkastenanlage in der Eingangshalle und mit der Bemalung der Wohnungstüren in den Verteilgängen integriert werden.<sup>92</sup> Außerdem sollten die BewohnerInnen bei der Renovierung des Wohnumfelds explizit einbezogen werden.<sup>93</sup> Doch auch hier eröffnete sich ein Konflikt zwischen Partizipationsanspruch und baulich-ästhetischen Anforderungen. Eine Planungsgruppe aus der Bewohnerschaft fasste in Zusammenarbeit mit der renovierungsbegleitenden Gemeinwesenarbeit verschiedene Bedürf-

---

89 »Zum Betongrau nur bunte Sonnenstoren«, in: Tagesanzeiger vom 14.7.1995.

90 LVZA UAII, LVZ: Interne Besprechungsnotiz, 18.7.1995.

91 LVZA UAII, M. Eschenmoser; H. Frank (Architekten): Schreiben an die Mieter der Wohnsiedlung Unter-Affoltern, in: Bauzeitung vom 6.9.1995.

92 Das Farbkonzept für die Türbemalung wurde von Beat Mäschi vom BASa ausgearbeitet. Es bezieht sich auf die Farbästhetik der Zürcher Schule der Konkreten und den Farbkreis von Johannes Itten. In zwölf verschiedenen Variationen werden die Farben rot/grün, blau/orange und gelb/violett miteinander kombiniert. Vgl. LVZA UAII, LVZ: Besprechungsprotokoll betreffend Farbgebung Verteilgänge, 6.10.1995.

93 LVZA UAII, Stadt Zürich (Finanzdepartement): Weisung an den Stadtrat, 10.12.1997.



nisse und Wünsche aus Nutzersicht zusammen.<sup>94</sup> Dazu gehörte unter anderem ein vielseitiger Spielbereich für Kinder, der nicht windexponiert und zentral im Siedlungsareal liegen, und von beiden Häusern gefahrlos und ohne Begleitung der Eltern erreichbar sein sollte. Das mit Bezug auf diese Wünsche vom Landschaftsarchitekten ausgearbeitete Projekt und insbesondere der zentrale Spielbereich wurde jedoch vom BASTa verworfen, da er die Qualität der »durchfließenden Landschaft zwischen den Häusern« beeinträchtigte.<sup>95</sup> Daraufhin setzten sich die Vertreter der Liegenschaftenverwaltung dafür ein, dass die Bedürfnisse der Bewohnerschaft ernst genommen wurden. Erst nach einigem Hin und Her, der Suche nach Konsenslösungen, einem Generationenwechsel in der Bauverwaltung und wohl auch dank des kommunikativ vermittelnden Vorgehens der Landschaftsarchitekten (Felix Guhl in der Anfangs- und Roman Berchtold in der Umsetzungsphase des Projekts) konnte ein Resultat erzielt werden, mit dem sowohl die VertreterInnen von Architektur- als auch von Bewohnerseite zufrieden waren.<sup>96</sup> Auch bei der Renovierung der Badezimmer hat eine Gruppe von Bewohnerinnen sich für eine Teilhabe der MieterInnen und eine benutzerfreundliche Gestaltung der neuen Badezimmer eingesetzt.<sup>97</sup>

## 2.5 VERWALTUNG UND UNTERHALT

### 2.5.1 Rolle der Verwaltung im Umgang mit Krise und Erneuerung

Die Krise und Erneuerung der Siedlung nimmt in den Archivunterlagen zu Unteraffoltern II viel Raum ein. Die Verantwortlichen der Liegenschaftenverwaltung schätzen auch heute – 15 Jahre nach der Sanierung – die vorgenommenen Maßnahmen positiv ein. Die Geschichte der Siedlung wird als Geschichte der Transformation zum Guten dargelegt. Nach »Phasen, in denen es nicht funktioniert hat und die Häuser beinahe auseinandergefallen sind«,<sup>98</sup> sei die Stimmung vor Ort heute sehr gut und »nichts mehr von Ghetto«<sup>99</sup> zu spüren. Im Vergleich zu anderen Siedlungen hat die Stadt beim Isengrind über all die Jahre sehr viel investiert, es sei heu-

---

94 Weiter formulierten BewohnerInnen Bedürfnisse bezüglich der Ausstattung der Gemeinschaftsräume sowie einer Verbesserung der Sicherheit in Tiefgarage, Velokeller und Lift. Vgl. LVZA UAII, Verena de Baan: Zwischenevaluation, Mai 1996.

95 LVZA UAII, LVZ (Sozialberatung): Internes Schreiben an die Direktion, 2.7.1997.

96 Vgl. LVZA UAII, Roman Berchtold: Protokoll der Schlussitzung zur Wohnumfeldverbesserung der Wohnsiedlung Unteraffoltern II, 5.11.1998.

97 Vgl. LVZA UAII, Siedlungsvereins Fronwald/Isengrind: Brief an die LVZ, 5.6.2003.

98 Gruppeninterview LVZ UAII, 00:08:09.

99 Ebd., 00:16:01.

te die Siedlung mit dem für sie wohl größten Aufwand.<sup>100</sup> Im täglichen Unterhalt durch eine ganze Hauswartstelle für die Siedlung sowie der Anbindung an ein diversifiziertes soziales Dienstleistungsangebot der Stadt ist das Bestreben abzulesen, diesen Ort nicht (mehr) zu einem »sozialen Brennpunkt« werden zu lassen. Die Debatte um die farbliche Gestaltung der Fassaden ist heute beinahe vergessen.<sup>101</sup> Erinert wird insbesondere an die Wohnungszusammenlegungen und die Änderung des Subventionsmixes, die zu einer besseren sozialen Durchmischung geführt habe. Heute wohnten mehr Familien und weniger »Problemfälle« – suchtbetroffene oder »verwahrloste« Menschen – im Isengrund.<sup>102</sup> Der Hauswart konstatiert im Interview auch einen starken Rückgang der Polizeipräsenz. Kriminalität sei in der Siedlung heute kaum mehr ein Thema und auch die Litteringproblematik habe sich etwas gebessert. Er fügt an: »Das hat natürlich auch mit uns zu tun, dass die Verwaltung und wir intensiv dran waren und auf die Leute zugegangen sind, auch mit dem Siedlungsverein, das hat alles viel gebracht.«<sup>103</sup>

Dass die Liegenschaftenverwaltung präsent ist und handelt, wird auch in verschiedenen Interviews mit BewohnerInnen formuliert. Neben dem Hauswart sind auch die Bewirtschafterin und die Sozialarbeiterin der Liegenschaftenverwaltung – die eng zusammenarbeiten – regelmäßig sichtbar vor Ort, sind direkt ansprechbar und reagieren prompt, wenn sie auf Probleme aufmerksam gemacht werden, halten sich aber ansonsten zurück. Die Kommunikation sei offen, freundlich und direkt, der Umgang menschlich und korrekt.<sup>104</sup> Ein befragter Bewohner empfindet die städtische Verwaltung im Unterschied etwa zu privaten Immobilienverwaltungen, mit denen er bisher zu tun hatte, als sehr aktiv, nicht nur in der Art und Weise wie sie über Neuerungen oder Problematiken informiere, sondern auch hinsichtlich der Organisation von Veranstaltungen, Gruppierungen und sozialen Aktivitäten für die Bewohnerschaft, insbesondere für Familien und Kinder.<sup>105</sup> Die Meinung scheint verbreitet zu sein, dass »die Stadt (-verwaltung) schaut und investiert«,<sup>106</sup> und dass »die Verwaltung viel macht.«<sup>107</sup>

---

100 Ebd., 00:47:53.

101 Im Archivmaterial der Liegenschaftenverwaltung wurde diese Konfliktsituation ausführlich dokumentiert. Heute wird nur noch von einer der vier interviewten Personen der Verwaltung vage erinnert, dass der ehemalige Bewirtschafter »für Farbe gekämpft [...] aber keine Chancen bezüglich Fassaden gehabt habe« (ebd., 00:30:41).

102 Ebd., 00:08:09; 00:11:04; 01:32.43.

103 Ebd., 00:09:35.

104 Vgl. etwa Interview III UAII, 01:45:36 oder Interview II UAII, 01:36:15.

105 Vgl. Interview I UAII, 02:07:32.

106 Interview II UAII, 01:36:15.

107 Interview V UAII, 00:53:34.

## 2.5.2 Werthaltungen und Strategien in der Verwaltungspraxis

Die Bewirtschafterin beschreibt ihren Zugang zu den BewohnerInnen folgendermaßen: »Ich gehe halt direkt auf die Leute zu. Mir ist es wichtig, dass mich die Leute kennen und ich will sie auch kennen.«<sup>108</sup> Aus der Erkenntnis heraus, dass offizielle Briefe oder formale Informationen oft nicht zur Kenntnis genommen werden, legt sie Wert auf den persönlichen Kontakt, ruft direkt an oder klingelt auch mal an einer Haustüre. So fügt sie an: »Schreiben bringt nicht viel, da schreibe ich mir die Finger wund und sie lesen es nicht oder wollen es nicht verstehen. Da ist meine Präsenz gefragt«. Der informelle Zugang ist in diesem Setting mit einem relativ hohen Anteil an bildungsfernen MieterInnen eine Verwaltungsstrategie, um Vertrauen zu schaffen und Interventionen um- bzw. Vorschriften durchzusetzen. Dies scheint für die meisten BewohnerInnen zu stimmen und zu einer oft unkomplizierten Problemlösung beizutragen. In die Siedlung zu gehen und an Veranstaltungen vor Ort teilzunehmen, ermögliche es ihr auch, »mal mit den Leuten ganz anders reden zu können«, und mehr über die Situation vor Ort, das Siedlungsleben und die Realitäten der MieterInnen in Erfahrung zu bringen.<sup>109</sup> Die Sozialarbeiterin der Liegenschaftsverwaltung erklärt sich das mittlerweile gute Funktionieren der Siedlung gerade mit diesem konstanten »Dranbleiben«. Es sei wichtig, immer wieder zu investieren, mit der Mieterschaft zusammenzuarbeiten und einen persönlichen Kontakt einzugehen. Um BewohnerInnen dazu zu motivieren, sich für ihre Siedlung zu engagieren, brauche es die Demonstration von Anerkennung und Wertschätzung. Die Verwaltung organisiert deshalb einmal jährlich ein »Helferessen«, anlässlich der sie sich bei den BewohnerInnen bedankt, die Freiwilligenarbeit für die Siedlung leisten.<sup>110</sup> Sie fördert und begleitet gemeinschaftliche Aktivitäten und Angebote in der Siedlung und unterstützt diese organisatorisch und finanziell. Jährlich organisiert die Verwaltung zwei Siedlungsforen zur Besprechung aktueller Themen mit den engagierten Personen aus dem Siedlungsverein sowie mit den Kontaktpersonen der verschiedenen gemeinschaftlichen Angebote, die in Unteraffoltern II bestehen. Die Unterstützung von sozialen Aktivitäten seitens der Verwaltung scheint mit einem gewissen Pragmatismus gepaart zu sein. Dies zeigt sich etwa beim sogenannten »Bring- und Holmarkt«, einem jährlichen Event, den die Verwaltung auch als Maßnahme zur Verminderung der illegalen Entsorgung auf dem Siedlungsgelände organisiert, und anlässlich dessen die BewohnerInnen nicht mehr benötigten Hausrat tauschen, und sich bei Kaffee und Kuchen treffen können. Die verbliebenen Möbelstücke und Gegenstände werden von der Stadt gratis entsorgt, für die Kinder wird

---

108 Gruppeninterview LVZ UAI, 00:50:02.

109 Ebd.

110 Ebd., 00:13:16 und 00:48:56.

ein Kinderflohmarkt organisiert und das Sozialzentrum finanziert einen Spielbus mit Hüpfburgen.

Neben der unterstützenden Haltung nimmt die Verwaltung jedoch auch eine kontrollierende, regulierende und normierende Funktion ein. So sind sich die befragten Personen der Verwaltung einig, dass es grundlegender Bestandteil ihrer Arbeit sei, Vorschriften durchzusetzen, klare Regeln zu kommunizieren und deren Einhaltung auch hartnäckig einzufordern. Auch von den interviewten BewohnerInnen wird die Verwaltung teilweise als Autorität – wie ein ›Patron‹ – dargestellt.<sup>111</sup> Eine ältere Bewohnerin meint, dass die Genauigkeit und teilweise auch Strenge, mit der die Verwaltung geltende Ordnungsprinzipien einfordere, sich in erster Linie am Anspruch eines angenehmen Zusammenlebens ausrichte und nicht vergleichbar sei mit dem viel rigideren System, mit dem sie als Kind in ihrem Wohnblock aufgewachsen sei.<sup>112</sup>

Zur Kontrolle und Gewährleistung von Ordnung in den halböffentlichen Räumen im Haus gehört in Unteraffoltern II auch der punktuelle Einsatz von Videokameras. Die Überwachung ist ein Arbeitsinstrument, wenn es darum geht, etwa im Falle von Vandalismus oder Diebstahl in den Häusern Beweise zu haben und TäterInnen zu finden. Die intervenierenden Personen der Verwaltung – insbesondere der Hauswart – nutzen diese auch, um sich in Situationen, in denen sich zwei Parteien gegenseitig beschuldigen, »aus der Schusslinie heraushalten zu können.«<sup>113</sup>

### 2.5.3 Unterhalt und die Bedeutung des Hauswarts

Das primäre ökonomische Ziel bei der Liegenschaftenverwaltung ist die Werterhaltung. Nach den intensiven Sanierungsphasen spielt aktuell vor allem der Unterhalt eine wichtige Rolle, um die bauliche Beständigkeit und Stabilität der Gebäude langfristig zu sichern. Eine von der Verwaltung im November 2010 in Auftrag gegebene Zustandsanalyse zur Siedlung stellte an den Flachdächern und vereinzelt an den Fassaden neuere Mängel fest. Die Fassadenstützen bei den Erkern wiesen Risse auf, die auf den Umbau mit den Wohnungszusammenlegungen in den Jahren 2003/04 zurückgeführt werden können, da die dabei vorgenommenen Wanddurchbrüche zu einer massiven Kräfteumlagerung geführt haben. Im Nottreppenhaus an der Nordfassade waren an diversen Stellen unsaubere Abdichtungen erkennbar, die im In-

---

111 Vgl. Interview III UAII, 02:09:51.

112 Vgl. Interview II UAII, 1:36:15.

113 Aufgrund eines strengeren Datenschutzgesetzes der Stadt Zürich sei die Effizienz der Videoüberwachung eingeschränkt worden. Der Hauswart darf die Videoaufnahmen nicht mehr selbst sichten. Nur die Bewirtschafterin hat mit Begründung eines Verdachts Zugriff auf die Dateien. Vgl. Gruppeninterview LVZ UAII, 00:19:45 sowie 01:22:40.

nern des Hauses zu Feuchtigkeitsschäden geführt haben.<sup>114</sup> Die Dämmwerte der 1996 sanierten Dächer entsprachen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen, ebenso waren die Dehnelemente der Abdichtungen stark abgenutzt.<sup>115</sup> Um diese Schäden zu beheben, wurden deshalb im Erkerbereich sowie bei den Nottreppenhäusern und den Flachdächern Instandstellungsmaßnahmen durchgeführt.<sup>116</sup> Die befragten VertreterInnen der Verwaltung schätzen den generellen Zustand der Liegenschaft heute positiv ein: »Wenn wir sie gut unterhalten, kann die noch lange leben.«<sup>117</sup> Bedeutsam hierzu sind die alltäglichen Unterhaltsarbeiten der Siedlung durch den Hauswart. Die Bewirtschafterin ist überzeugt, dass sich seine Arbeit nicht nur auf die Imagepflege, sondern auch auf das Verhalten der MieterInnen mehr Sorge zu tragen und die Vermietungschancen auswirkten.<sup>118</sup> Die Häuser in Schuss zu halten, sei ein täglicher Kampf, erzählt der Hauswart. Gerade der Umgang mit Littering und illegal entsorgtem Abfall mache einen erheblichen Teil seiner Arbeit aus. Seine Bemühungen scheinen aber Wirkung zu zeigen: »Man muss einfach die Mieter immer wieder ansprechen und sagen, dass man das nicht darf.«<sup>119</sup> Der vollamtlich arbeitende Hauswart ist jeden Wochentag in der Siedlung anzutreffen und jeweils frühmorgens so wie teils nachmittags in seiner Werkstatt zu erreichen. Die Verwaltung schätzt, dass der Hauswart vor Ort sicht- und ansprechbar ist, die Situation im Haus sehr gut kennt und den sozialen Austausch mit den MieterInnen pflegt. Seine Präsenz dient auch der Kontrolle, ist eine Möglichkeit, Probleme früh zu erkennen und allfälligen Krisensituationen vorzubeugen. So die Bewirtschafterin im Interview: »Vollamtliche Hauswarte braucht es. Es braucht Präsenz, das ist enorm wichtig, um den Kontakt nicht zu verlieren.«<sup>120</sup> Der Hauswart ist Anlaufstelle und erste Ansprechperson für die BewohnerInnen bei verschiedensten Problemen in der Siedlung und fungiert als Vermittlungsperson zur Verwaltung. Er wird teils auch mit sehr schwierigen und belastenden Themen konfrontiert und muss nicht selten als »Blitzableiter« für den Ärger von BewohnerInnen hinhalten. Er redet mit den BewohnerInnen und kennt den Klatsch im Haus. Er meint: »Eigentlich kommt mehr oder weniger alles zu mir, ich filtere es dann zum

---

114 LVZA UAII, HKP Bauingenieure AG: Schadenanalysen mit Instandsetzungsempfehlungen Fassade Nord, 7.10.2011.

115 LVZA UAII, Urs Spuler: Gutachten Dächer Wohnsiedlung Unteraffoltern II, 1.7.2011.

116 Vgl. LVZA UAII, Stadt Zürich (Amt für Hochbauten): Spezielle Studie Wohnsiedlung Unteraffoltern II, 10.11.2011.

117 Ein Ersatzneubau sei auch politisch keine Option. Vgl. Gruppeninterview LVZ UAII, 00:39:09.

118 Ebd., 00:41:20.

119 Ebd., 00:42:23.

120 Ebd., 01:30:12.

Teil und leite es weiter, wenn es mir zu schwierig wird«<sup>121</sup>. Zum professionellen Verständnis der Verwaltung gehört es, dass der Hauswart Probleme, die über technische Belange hinausgehen, an die entsprechenden Fachpersonen delegieren kann. Er versucht sich bewusst nicht in Mieterkonflikte einzumischen, beobachtet aber immer wieder, dass Reklamationen schnell zu ihm gelangen. Die Hemmschwelle zur Verwaltung zu gehen, sei viel höher.<sup>122</sup> Der Bewirtschafterin ist es deshalb ein Anliegen, dass er in einem Team integriert ist und mit weiteren Personen zusammenarbeiten kann, auch um Frustrationen zu verarbeiten und sich die Freude an der Arbeit zu erhalten. Um als Hauswart einer Großüberbauung nicht überfordert zu werden, braucht es, so ist sie überzeugt, neben der regelmäßigen Präsenz auch eine räumliche und emotionale Distanz zur Siedlung. Zu diesem Verständnis von Professionalität gehört es denn auch, dass der Hauswart nicht selbst in der Siedlung wohnt, wie es früher üblich war und auch heute noch öfters von Immobilienverwaltungen gefordert wird.

## 2.6 PERSPEKTIVEN VON BEWOHNERINNEN UND BEWOHNERN

### 2.6.1 Divergenz zwischen Innen- und Außenzuschreibung

Auch wenn sich mit der Erneuerung vieles in der Siedlung verändert und die Lokalpresse von den Verbesserungen berichtet hat, scheint das Negativimage vom Isengrind nur sehr schwer aufzulösen zu sein. Eine Vertreterin der Liegenschaftsverwaltung meinte im Interview dazu: »Wenn der Ruf mal ruiniert ist, ist es schwierig, diesen wiederherzustellen.«<sup>123</sup> Die negativen Zuschreibungen halten sich – aller Bestrebungen zu deren Durchbrechung zum Trotz – beharrlich. Bilder der »zwei Betonklötze«, der »Kaserne« oder des »Sozialbunkers«, wie die Siedlung im Quartier teilweise genannt wird, sind auch heute noch wirkmächtig.<sup>124</sup> Ein kleiner Wandel zeichnet sich zwar ab, scheint es doch heute in der Stadt Zürich Siedlungen mit einem viel schlechteren Ruf zu geben.<sup>125</sup> Auch die Zeiten, in denen Unteraffoltern II

---

121 Ebd., 01:31:59.

122 Ebd., 01:18:55. Dass der Hauswart da sei, wenn man etwas brauche, sich aber sonst zurückhalte, wird auch in den Interviews mit den BewohnerInnen dargelegt. Vgl. etwa Interview III UAII, 02:06:00; Interview IV UAII, 00:46:32; Interview V UAII, 00:53:06.

123 Gruppeninterview LVZ UAII, 01:15:56.

124 Vgl. Ebd., 01:15:13.

125 Genannt werden etwa Überbauungen in Seebach und im CeCe-Areal. Vgl. Ebd., 01:16:09.

negativ in den Schlagzeilen stand, sind vorbei. Wenn die Hochhäuser in der Öffentlichkeit erwähnt werden, so meist im Zusammenhang mit ihrer besonderen Architektur oder den sozialen Angeboten vor Ort.<sup>126</sup> Seit einigen Jahren wird in Zürich wieder mehr in die Höhe gebaut, mit dem *Prime Tower* oder dem *Mobimo Tower* hat das Stadtbild neue Akzente erhalten. Die gegenwärtige Faszination für Hochhäuser wirkt sich jedoch nicht bis an den Stadtrand aus. Wie die Bewirtschafterin darlegt, hatte Unteraffoltern II – im Unterschied zum Lochergut oder der Hardau, beide zentraler gelegene städtische Hochhausüberbauungen der 1960er-Jahre – nie das Image »hip« zu sein. Der Isengrind sei da »anders«.<sup>127</sup> Das Anders-Sein taucht in den Darlegungen zur Überbauung immer wieder auf. In den Außenzuschreibungen spielt das Erscheinungsbild eine wichtige Rolle: Die Kombination von Beton und radikaler Wuchtigkeit wird oft negativ bewertet, der Bau sei für viele »abschreckend«, »bedrohlich« oder »befremdlich«.<sup>128</sup>

Einige der befragten BewohnerInnen erzählen, dass sie vor ihrem Einzug selbst nicht unbedingt positiv zu den »Riesenhäusern« eingestellt waren, vom Hörensagen die Probleme der Siedlung kannten oder gar Mitleid mit den BewohnerInnen hatten. Diese Einstellungen hätten sich mit ihrem Einzug aber schnell gelegt.<sup>129</sup> Heute seien sie – wenn sie erzählten, wo sie wohnten – teilweise persönlich mit Negativbildern von anderen konfrontiert: Die Häuser seien »viel zu groß zum Wohnen«, sähen »langweilig«, »tragisch« und »traurig« aus oder seien – »wie ein Spital« – zu klinisch und kühl. Dagegen stellen die BewohnerInnen ihre eigenen positiven Wohnereferenzen dar, beschreiben die Qualitäten der Wohnungen oder laden dazu ein, das Haus von innen zu besichtigen. Die BesucherInnen seien dann meist erstaunt:<sup>130</sup> »Meine Kollegin hat das Gefühl, sie sei in New York, wenn sie in die Wohnung kommt, sie hat dort genauso gewohnt«, erzählt etwa eine Bewohnerin und fügt an, dass sich diese positive Wahrnehmung deutlich von einem anderen Bekannten unterscheide, der ihr Haus von außen als trist und grau wie ein Block aus der ehemaligen Sowjetunion empfunden habe.<sup>131</sup> Abgesehen von stereotypen Darstellungen wird hier deutlich, dass nicht nur die Innensicht der BewohnerInnen deutlich von den problematisierenden Außenzuschreibungen divergiert, sondern auch eine diametrale Unterscheidung in der Beurteilung des Inneren und des Äußeren der Bauten

126 Vgl. Interview III UAII, 01:43:29; »Die Agglo boomt«, in: Züritipp vom 2.12.2010; »Schützenswerter Beton«, in: Tagesanzeiger vom 27.08.2013.

127 Gruppeninterview LVZ UAII, 00:27:50.

128 Ebd., 00:33:10 oder Interview II UAII, 00:08:50.

129 Vgl. etwa Interview I UAII, 00:41:47 oder Interview III UAII, 00:53:39 und 01:31:50.

130 Vgl. Interview I UAII, 01:46:20, Interview II UAII, 00:07:04 und 01:02:32; Interview IV UAII, 1:15:34; Interview V UAII, 1:10:33.

131 Interview IV UAII, 01:17:11.

weit verbreitet ist. Das Außen – die Großform und Betonfassade – erscheint als das ›Hässliche‹ und wird den als schön wahrgenommenen Wohnungen entgegengesetzt, die gerade in ihrer Diskrepanz zum Außen auch Anlass zum Staunen geben.<sup>132</sup> Auffallend ist, dass sich dieser Diskurs oft grundsätzlich von den ästhetischen Beurteilungen unterscheidet, wie sie in Architektur-Fachkreisen vorgenommen werden, die bis heute neben dem Erscheinungsbild und der Materialisierung Beton auch das architektonische Gesamtkonzept und die Organisation der Räume würdigen.<sup>133</sup> Die alltäglichen Nutzungskriterien fallen demgegenüber viel pragmatischer aus: »Den Leuten sagt der Name Corbusier oder Dubois nichts, sie wollen einfach eine gute Wohnung«, meint etwa der Hauswart im Interview.<sup>134</sup> Vielen BewohnerInnen mag die Überbauung nicht unbedingt gefallen, in ihrem Wohnalltag spielt dies aber kaum eine Rolle. Eine befragte Familie, die schon seit über zwanzig Jahren im Isengrind wohnt, ist sich einig, dass es egal sei, wie ihr Haus aussehe oder ob es aus Beton sei oder nicht. Viel wichtiger sei, dass sie sich hier gut einrichten und in einer schönen Umgebung wohnen können.<sup>135</sup> Sie sind nicht die einzigen, die die Form des Hauses ausblenden und den Fokus vielmehr auf die eigene Wohnung und das Wohnumfeld richten.

## 2.6.2 Zufriedenheit mit den Wohnungen

Eine Wohnung im Isengrind gefunden zu haben, das wird von allen befragten BewohnerInnen betont, sei ein Glück gewesen. Sie habe ihnen von Anfang an gefallen und tue das bis heute.<sup>136</sup> Hauptwohnungstyp sind die über die fünf Verteilkorridore verteilten 2½ bis 4½-Zimmermaisonnettes. Räumlich und funktional sind sie durch drei halbgeschossig versetzte Ebenen gegliedert: Vom – mit einer Garderobe und Schränken ausgestatteten Eingangsbereich – ist über eine hinauf- oder hinunterführende Treppe das Wohngeschoss erreichbar. Dieses ist nach Westen orientiert und besteht aus Wohnzimmer, Essplatz und offener Küche. Eine interne Treppe führt weiter zur Schlafebene, die über ein bis drei Zimmer und Bad verfügt. Auf der West- und auf der Ostseite sind hinter den raumgroßen Fenstern Balkone angebracht.<sup>137</sup> Bei der Materialisierung wurde in einen einfachen, aber angenehmen, be-

---

132 Vgl. auch Gruppeninterview LVZ UAII, 00:06:56 und 01:10:49.

133 Vgl. Ebd. 00:06:56 oder Interview I UAII, 01:21:21.

134 Gruppeninterview LVZ UAII, 00:33:10.

135 Vgl. Interview V UAII, 00:37:41.

136 Etwa Interview I UAII, 00:11:23; Interview II UAII, 00:56:06; Interview III UAII, 00:04:06; Interview IV UAII, 00:17:50; Interview V UAII, 00:45:33.

137 Die Balkone an der Ostseite sind über eine Verbindung mit der äußeren Feuertreppe an der Nordfassade verbunden und dienen so auch als Fluchtwege.



ständigen und unterhaltsarmen Wohnkomfort investiert. Nach der Innenrenovierung wurden die PVC-Böden durch Parkett ersetzt und Unterlageböden mit Schallschutzmaßnahmen eingebaut. Die Wände sind mit einem Gipsglattstrich – im Bad mit Platten – versehen. Die Küche erscheint in Metall, die Schränke und integrierten Einbauten bestehen aus durchgefärbten Holzfaserplatten.<sup>138</sup> Bei der materiellen Qualität wird kein Unterschied zwischen subventionierten und freitragenden Wohnungen gemacht. Ebenso gibt es keine vertikale Hierarchie bei der Aufteilung der Wohnungen im Haus. Bis zum obersten Stockwerk sind die subventionierten und freitragenden Wohnungen relativ gleich verteilt.<sup>139</sup> Dass die Wohnungen im sozialen Wohnungsbau entstanden sind, zeigt sich aber bei den relativ knapp bemessenen Raumflächen, die zwar bei den Maisonettes durch die internen Treppen optisch etwas vergrößert scheinen (vgl. Hartmann 2000, 131).<sup>140</sup> Die kleinen Raumgrößen wurden bereits während der Planungsphase in den 1960er-Jahren problematisiert und auch das architektonische Konzept der Wohnungen wurde nicht von allen mit Begeisterung aufgenommen. So ist in einer Stellungnahme der Liegenschaftenverwaltung an das Hochbauamt von 1964 zu lesen:

»Die Vorteile dieser Anordnung [der Wohnung] liegen darin, dass man einen großzügigen Eindruck von der Wohnfläche erhält [...]. Erfahrungsgemäß lieben es jedoch die Frauen (ganz besonders Mütter von kleinen Kindern) nicht sehr, auf 3 Etagen Reinigungsarbeiten ausführen zu müssen. [...] Ganz allgemein möchten wir bemerken, dass die Raumgröße sämtlicher Zimmer an der untersten Grenze liegt. So umfassen die Wohnzimmer beispielsweise nicht ganz 19m<sup>2</sup>, die Kinderzimmer nicht ganz 10m<sup>2</sup> und die Elternschlafzimmer weisen sogar nur eine Grundfläche von 14m<sup>2</sup> auf. Es scheint uns notwendig zu sein, dem Hochbauamt grundsätzlich mitzuteilen, dass diese Zimmergrößen unter der von uns angegebenen Norm liegen. Es wird jedoch im vorliegenden Fall nichts nützen, da die 2. Etappe mit vorfabrizierten Bauelementen erstellt werden soll.«<sup>141</sup>

Anders als hier ursprünglich befürchtet, scheint sich aber der Grundriss und die Raumorganisation der Maisonettes bis heute grundsätzlich zu bewähren. Die be-

138 Vgl. LVZA UAII, Gross AG; Batimo AG: Projektbeschreibung, o.D.

139 Vgl. LVZA UAII, LVZ: Wohnungsspiegel Fronwaldstrasse 94, 1.11.2005 sowie Gruppeninterview LVZ UAII, 01:00:03.

140 Die 1-Zimmerwohnungen verfügen über 23m<sup>2</sup>; die 2-Zimmerwohnungen über 53-56 m<sup>2</sup>, die 3-Zimmerwohnungen über 68m<sup>2</sup> und die 4-Zimmerwohnungen über 83-85m<sup>2</sup>. Etwas größer fallen die nach der Innenrenovierung 2003/04 neu geschaffenen 2½-Zimmerwohnungen mit 69m<sup>2</sup> sowie die 5½-Zimmerwohnungen mit 132m<sup>2</sup> aus (Angaben der LVZ).

141 LVZA UAII, LVZ: Stellungnahme zum Projekt an das Hochbauamt, 3.11.1964.

fragten Personen, die eine solche bewohnen, schätzen die verschiedenen Ebenen der Wohnungen. Eine Bewohnerin meint, sie fühle sich dadurch in ihrer Wohnung mehr wie in einem kleinen Haus als in einem großen Wohnblock.<sup>142</sup> Andere betonen, dass durch die Verteilung in verschiedene Geschosse unterschiedliche Parallelnutzungen möglich seien, mehrere Personen in der Wohnung gut neben- und miteinander leben können und es auch genug Platz für Besuch gebe.<sup>143</sup> Geschätzt wird insbesondere das Konzept der aufsteigenden Privatsphäre in den Wohnungen mit der Schlafebene im obersten Geschoss.<sup>144</sup> Positiv hervorgehoben wird auch, dass sich die Wohnung über die ganze Hausbreite erstrecke und man Morgen- und Abendsonne habe. Die beiden Balkone stellen gerade in der wärmeren Jahreszeit einen wertvollen privaten Außenraum dar und gewährleisten sowohl Ausblicke in die Natur als auch auf besiedeltes Gebiet in der Umgebung.<sup>145</sup> Die Maisonettes eignen sich aufgrund der eingebauten Treppen hingegen weniger für Familien mit kleinen Kindern sowie für gehbehinderte oder ältere Personen, für die eine Etagenwohnung in der Überbauung geeigneter ist.<sup>146</sup> Die Verschachtelung der Maisonettewohnungen sei ein interessantes architektonisches Konzept,<sup>147</sup> sie führe aber auch dazu, dass die Wohnungen und auch allfällige Lärmquellen nicht einfach zugeordnet werden können und die Orientierung so erschwert sei.<sup>148</sup> Generell betonen die befragten BewohnerInnen aber die vielseitigen Qualitäten, wobei weniger das Gesamtkonzept, als vielmehr einzelne nutzungspraktische Details wie der Parkettboden, die großen Fenster oder die Möblierbarkeit hervorgehoben werden. Einen so guten Wohnstandard für eine so günstige – bzw. bezahlbare – Miete sei sonst in Zürich kaum zu finden.<sup>149</sup> Trotz den relativ kleinen Raumflächen eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer klassischen Raumnutzung – mit Wohnen, Kochen, Schlafen – wie sie die architektonische Funktionsteilung vorsieht, werden in der Wohnpraxis der befragten BewohnerInnen auch persönliche, auf ihre Lebenssituation angepasste Aneignungen vorgenommen und eigene Nischen und Ecken in der vorgegebenen Raumstruktur geschaffen. Die Räume bieten die Möglichkeit, multifunktional genutzt zu werden. So wird das Wohnzimmer auch zum Home-Office oder Spielraum und das ehemalige Kinderzimmer zum Hobby- oder Fit-

---

142 Interview II UAII, 00:28:37.

143 Vgl. Interview V UAII, 00:04:16 und 00:15:17 oder Interview I UAII, 00:14:00.

144 Diese komme bei den absteigenden Wohnungen mit der Umkehrung von Wohn- und Schlafebene nicht zum Zug, vgl. Interview V UAII, 01:11:24.

145 Vgl. etwa Interview I UAII, 01:56:16 oder Interview II UAII, 00:16:09.

146 Interview III UAII, 01:41:40; Interview II UAII, 01:41:42.

147 Interview I UAII, 02:17:34.

148 Vgl. etwa Interview V UAII, 00:16:11 und 1:11:52 oder Interview IV UAII, 00:37:28.

149 Interview I UAII, 01:56:16; Interview II UAII, 01:49:59; Interview III UAII, 01:41:15.

nessraum. Als Anpassung an die relativ kleinen Raumflächen werden der Eingangsbereich sowie die Küche und Balkone teilweise auch als Ablage- und Stauraum verwendet. Daneben verfügt jede Wohnung über ein Keller- und ein Estrichabteil.

### 2.6.3 Eigenheiten des Wohnens im Hochhaus

Wer in einem der Isengrind-Blöcke wohnt, teilt sein Haus mit 118 – vor den Wohnungszusammenlegungen gar mit 132 – anderen Parteien. Die halböffentlichen Räume im Gebäude, die allen HausbewohnerInnen zugänglich sind, werden unterschiedlich wahrgenommen und genutzt. Von den meisten wird die großzügige Struktur des offenen und lichten Eingangsbereichs als besondere Qualität ihres Hauses beschrieben. Eine Bewohnerin meint, die Eingangshalle erinnere sie eher an die Lobby eines Hotels als an einen gewöhnlichen Wohnblock.<sup>150</sup> Während die meisten Erwachsenen hier nur durchgehen, treffen sich und verweilen die Kinder bei schlechtem Wetter – teils zum Ärger anderer BewohnerInnen – auch hier. Um die Wohnung zu erreichen, muss man vom Lift oder Treppenhaus oft erst entlang vieler anderer Wohnungstüren durch den Innengang gehen. Diese Korridore dienen ebenfalls als Spielorte, manchmal sieht man hier auch Jugendliche oder Erwachsene, die sich in den Sitznischen unterhalten.<sup>151</sup> Für die VertreterInnen der Verwaltung sind diese langen Gänge im Vergleich mit anderen Hochhäusern, die sie bewirtschaften, ein Spezifikum von Unteraffoltern II: »Das gibt eine sehr spezielle Atmosphäre, die aber auch beängstigend sein kann.«<sup>152</sup> Auf der Ebene eines Geschosses befinden sich zwischen 19 und 22 Wohnungen, so viele wie sonst in einem vier- oder fünfgeschossigen Wohnhaus. Dieses Konstrukt ist in der Perspektive der Verwaltung sowohl faszinierend als auch problematisch, da es zu Anonymität und Lärmkonflikten im nachbarschaftlichen Zusammenleben beitragen kann.<sup>153</sup>

Die hohe Anzahl der 118 Wohnungen pro Haus wirkt sich auch auf den praktischen Gebrauch der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Räume aus. Eine Bewohnerin führt im Interview aus, wie sie zu Beginn zweifelte, ob das Waschen bei so vielen Parteien funktionieren könne.<sup>154</sup> Die Waschküche ist nicht wie in Schweizer Mehrfamilienhäusern üblich im Keller untergebracht, sondern befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über Tageslicht. Den BewohnerInnen stehen sieben Waschmaschinen und Wäschetrockner zur Verfügung. Auf der Dachterrasse gibt es

---

150 Interview III UAII, 00:45:19.

151 Vgl. etwa Interview I UAII, 00:27:36.

152 Gruppeninterview LVZ UAII, 00:06:14.

153 Ebd.

154 Interview IV UAII, 00:17:32.

außerdem einen teils gedeckten Platz zum Wäsche aufhängen. Die Waschküche sei funktional und gut ausgerüstet, meinen einige der befragten BewohnerInnen.<sup>155</sup> Andere betonen, dass sie diese, wenn überhaupt, nur mit Vorsicht nutzen, da das Gerücht umgehe – bzw. einige es auch schon selbst erlebt haben – dass hier Kleider gestohlen würden. Um dies zu vermeiden, haben einige sich selbst eine Waschmaschine in der Wohnung installiert. Eine ältere Bewohnerin legt dar, dass sie als alleinstehende Person auch andere halböffentliche Räume wie den »düsteren« Keller oder den Veloraum, in dem immer ein Durcheinander herrsche, als unsichere Orte erlebe. So nimmt sie ihr Fahrrad jeweils mit in die Wohnung und nutzt nur den Estrich, da hier die privaten Abteile jeweils nur für sechs Parteien zugänglich sind.<sup>156</sup>

Mehrere der befragten BewohnerInnen betonen, dass sie das Hochhaus als Wohnform bewusst gewählt haben. Ein Ehepaar, das schon viele Jahre im Isengrund wohnt, erzählt, dass es für sie zu Beginn ungewohnt war, sie sich aber heute nicht mehr vorstellen könnten in »flachen Häusern« zu leben, da sie sich dort »wie in einem Gefängnis« fühlen würden.<sup>157</sup> Auch schätzen sie die Möglichkeit – je nach Lebenssituation – innerhalb der Hochhaussiedlung umziehen zu können. Ein Einfamilienhaus würde ihnen diese Flexibilität nicht geben und wäre viel zu groß, wenn die Kinder mal ausziehen.<sup>158</sup> Ein jüngerer Bewohner hat sich aus Interesse und Neugier an verschiedenen Wohn- und Bebauungsformen für das Hochhaus als Experiment entschieden. Durch die Vielzahl an Menschen ist das Hochhaus komplexer als andere Wohnhaustypen. Die Dichte der Bebauung und die vielen Lebensrealitäten, die hier mit- und nebeneinander existieren, entsprechen städtischen Qualitäten. Im Gebäude selbst sei viel Urbanität vorhanden, meint etwa dieser Bewohner.<sup>159</sup> Und eine andere Mieterin bemerkt, sie wohne in einem Haus mit so vielen Leuten wie in einem Dorf, erlebe die Stimmung der Überbauung aber nicht dörflich, sondern mehr wie ein städtisches Quartier.<sup>160</sup>

Die Besonderheit eines Hochhauses am Stadtrand liegt gerade darin, dass die Dichte von Weite umgeben ist. Die Großräumigkeit, der Freiraum und der Blick in die Weite gehört denn auch – das taucht in den Interviews immer wieder auf – zu den Qualitäten des Wohnens in Unteraffoltern II.<sup>161</sup> Die Stimmungen sind variabel,

---

155 Vgl. etwa Interview I UAII, 00:27:36.

156 Vgl. Interview II UAII, 00:41:44.

157 Interview V UAII, 00:29:52.

158 Ebd., 00:31:01.

159 Interview I UAII, 02:11:49.

160 Interview III UAII, 01:29:35.

161 Vgl. etwa Interview I UAII, 00:21:44; Interview II UAII, 00:19:27; Interview V UAII, 00:17:43.

der Sternenhimmel und die Wetterlagen sind wahrnehmbar, Flugzeuge ziehen vorbei und abends sieht man die Lichter des Quartiers. Auf der Schlafzimmersseite der oberen Stockwerke schweift der Blick über die Baumwipfel des Waldes, von den unteren Geschossen mag man den Fuchs erspähen, der manchmal unten beim Haus vorbeigeht. Eine Bewohnerin betont, dass gerade dieser Ausblick ins Grüne viel zu ihrer Lebens- und Wohnqualität beitrage und ihr das Gefühl gebe, in einem »Häuschen am Waldrand« zu wohnen.<sup>162</sup> Diese Wahrnehmung scheint viel zu ihrer Identifikation mit dem Wohnort beizutragen. In ihrer Erzählung wird die gebaute Großstruktur – als für sie eigentlich »hässlichem« und »unpassendem« Typus – mit der Wohnumgebung relativiert: »Ich finde die Häuser optisch, weil sie so nahe am Wald sind, eigentlich nicht schlimm«,<sup>163</sup> meint sie etwa und fügt an, dass sie es zugleich schätze, dass sich ihr »Häuschen« nicht an einem abgelegenen Ort, sondern in einem lebendigen Setting befinde. Nur wenige BewohnerInnen scheinen die gebaute Form, die Architektur in ihrer Größenordnung und Zeichenhaftigkeit zu schätzen.<sup>164</sup> Verbreiteter ist die Argumentation, dass vom Innern der Wohnung die Hochhausstruktur ja unsichtbar sei. Diese Relativierung oder Ausblendung als Umgangsstrategie mit der unkonventionellen Großform geht oft einher mit konventionellen Setzungen von Wohnlichkeit, wie kleinen Blumentöpfen oder Dekorationen, die nicht so recht zu der massiven Betonstruktur passen wollen.<sup>165</sup> Auch die Siedlungsgärten vor dem Haus oder im Quartier gehören als Ergänzung zum Hochhauswohnen für einige dazu. Der Garten ist nicht nur ein Ort, der dazu dient, ein »eigenes« Stückchen Erde zu bepflanzen und im Sommer frisches Gemüse zu haben, sondern wird auch als wichtiger Erholungsort und Familientreffpunkt außerhalb der eigenen vier Wände erlebt.<sup>166</sup>

#### 2.6.4 Außenräume: Eine Wohnumgebung für Familien

Die weitläufigen Außenräume werden in allen Interviews als besondere Qualität der Siedlung dargelegt.<sup>167</sup> Sie sind auf Familien und Kinder ausgerichtet. Es gibt einen Grillplatz und verschiedene Spielplätze für Kinder mit einem Trampolin, einer Hängematte oder einem Kletterturm, ein Planschbecken und zwischen den Häusern eine Spielwiese mit Fußballtoren. Bei schlechtem Wetter steht im Erdgeschoss des

162 Interview II UAII, 00:28:37.

163 Ebd., 00:59:19.

164 Wie etwa in Interview I UAII, 1:57:50 und 02:14:48.

165 Vgl. Ebd., 01:01:02.

166 Vgl. etwa Interview III UAII, 01:23:13; Interview V UAII, 00:17: 56.

167 Die Arealfläche der Siedlung ist 19'600m<sup>2</sup> groß, wovon die überbaute Fläche nur 10% oder ca. 2000m<sup>2</sup> ausmacht (Stadt Zürich 2005 sowie Berechnung Claudia Mühlebach).

Blocks Im Isengrind 35 der *Cool-Ruum* als offener Raum zum Spielen zur Verfügung. Die Kinder der Siedlung können sich hier frei bewegen. Die Spielangebote werden aber auch von auswärtigen BesucherInnen geschätzt und genutzt. Sie sind öffentlich zugänglich und ermöglichen Begegnungen mit anderen QuartierbewohnerInnen.

Eine Bewohnerin erinnert sich etwa daran, dass sie schon vor ihrem Einzug in den Isengrind, als Bewohnerin von Affoltern mit ihren Kindern den Spielplatz der Siedlung genutzt habe: »Wir sind viele Male hierhergekommen, um zu spielen [...], ich habe nie gedacht, dass ich selbst mal hier wohnen werde, aber ich habe immer gesagt, ›das ist ein schöner Platz‹.«<sup>168</sup> Auch heute noch sind die Außenräume Spielräume. Gerade der Fußballplatz wird in der wärmeren Jahreszeit rege genutzt, bis spät abends spielen hier Kinder und Jugendliche und organisieren »Siedlungsmatches«.<sup>169</sup> Dies wird von der Liegenschaftenverwaltung auch explizit erlaubt. Unteraffoltern II sei eine Familiensiedlung, Spielen gehöre dazu und werde von der Bewohnerschaft auch größtenteils akzeptiert: »Wo sonst gibt es ein Fußballfeld vor dem Haus und kaum Probleme deswegen?« fragt etwa die Sozialarbeiterin der Liegenschaftenverwaltung im Interview und verweist darauf, dass es andernorts deswegen viel schneller zu Reklamationen und Streitereien komme.<sup>170</sup> Verschiedene Angebote und Interessensgruppen von und für BewohnerInnen der Siedlung richten sich explizit an Familien aus. Der *Stjgj-Ruum*, der siedlungsinterne Jugendtreff, ist jeden Freitagabend – betreut von freiwilligen AnimatorInnen – offen für die Jugendlichen der Siedlung. Für Frauen und Mütter mit begrenzten Deutschkenntnissen gibt es die Möglichkeit, sich regelmäßig in der Siedlung zur Deutschkonversationsgruppe zu treffen. Der Gemeinschaftsraum, der im Rahmen der Renovierung neu eingebaut wurde, wird von BewohnerInnen für besondere Anlässe und Feiern, gerade auch im Rahmen von Familientreffen, regelmäßig genutzt. Die Angebote sind meist abhängig von den engagierten Personen, die sie organisieren und bestehen für eine gewisse Zeit. So hat sich beispielsweise die Gruppe, die zurzeit der Datenerhebung im Spielraum Kinderhütenschmittage angeboten hatte, mittlerweile aufgelöst.

Schulen, Kindergarten und Kindertagesstätten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der Siedlung, die Wege dorthin sind für Kinder sicher und selbstständig begehbar.<sup>171</sup> Weitere Freizeit- und Sporteinrichtungen sind in Gehdistanz erreichbar. Der Wohnort sei deshalb ideal, um mit Kindern hier zu leben, wird in den Interviews immer wieder betont. Passende Einrichtungen, wenig Verkehr sowie

---

168 Interview III UAII, 00:46:37.

169 Interview V UAII, 00:11:21.

170 Gruppeninterview LVZ UAII, 00:43:28.

171 Vgl. Interview IV UAII, 00:16:47.

viel Grün und Freiraum mache den Isengrind zu einem familienfreundlichen Umfeld.<sup>172</sup>

## 2.6.5 Lage zwischen Stadt und Land

»Wir sind nicht mitten in der Stadt, aber auch nicht weit weg von der Stadt.«<sup>173</sup> Das sei, so eine Bewohnerin im Interview, für sie die optimale Wohnlage. Der Standort am Stadtrand wird auch von anderen rundum positiv dargelegt: Alles sei von hier aus nahegelegen. In einer Viertelstunde ist man mit dem öffentlichen Verkehr im Zentrum der Stadt Zürich, mit dem Fahrrad oder zu Fuß aber auch schnell draußen in der Natur.<sup>174</sup> »Das habe ich immer schön gefunden, aus dem Bus zu steigen und gleich auf die Kuhweide zu schauen«,<sup>175</sup> meint eine Bewohnerin. Sie schätze »die Weite, die Luft, die Ruhe«,<sup>176</sup> etwas außerhalb des hektischen und lauten Stadttreibens zu sein. Der Reiz der peripher-urbanen Lage scheint gerade im »Dazwischen-Sein« bzw. im »Beides-Haben« zu liegen. Den befragten BewohnerInnen gefällt es zum einen im Grünen – im Naherholungsgebiet – zu wohnen, Spaziergänge und Joggingrunden im Wald oder Ausflüge zum Sumpfgebiet oder an den Katzenssee machen zu können.<sup>177</sup> Zum anderen finden sie es gut, in einem Quartier zu leben, in dem es nicht nur öffentliche Verkehrsverbindungen, sondern auch Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen – wie eine Sportanlage oder ein Gemeinschaftszentrum – gibt.<sup>178</sup> Die Umgebung sei für viele langjährige BewohnerInnen auch in schwierigen Zeiten, wie etwa während der anstrengenden Renovierungszeit, einer der Hauptgründe gewesen, im Isengrind zu bleiben.<sup>179</sup> Nicht alle teilen aber diese Einschätzung. Ein jüngerer Bewohner legt dar, wie ihm im Wohnumfeld städtische Qualitäten fehlen. Es gibt zwar ein großes Einkaufszentrum, aber keine kleinen Läden. Es gibt Dorfkneipen, aber keine Cafés und keine gute Bar nebenan, es gibt Sport-, aber keine Kultureinrichtungen. Dies sei ein Problem von Affoltern generell, wo ein für ihn relativ ödes Vorortsambiente herrsche.<sup>180</sup> Die suburbane Atmo-

172 Vgl. etwa Interview II UAII, 00:59:19; Interview III UAII, 00:46:37; Interview IV UAII, 00:16:21; Interview V UAII, 00:38:48.

173 Interview III UAII, 00:46:37.

174 Interview V UAII, 00:35:05; Gruppeninterview LVZ UAII, 01:14:00.

175 Interview II UAII, 00:28:37.

176 Ebd., 01:04:35.

177 Vgl. Ebd., 00:31:55; Interview III UAII, 00:46:37; Interview IV UAII, 00:10:11.

178 Vgl. etwa Interview III UAII, 01:33:50; Interview IV UAII, 00:10:11; Interview V UAII, 00:13:45 und 00:35:14.

179 Interview II UAII, 01:40:43.

180 Interview I UAII, 00:57:51.

sphäre und Distanz zur Stadt scheint auch ausschlaggebend zu sein, dass der Isengrind nie wie andere städtische Wohnhochhäuser mit einer »Aura des Besonderen« in Verbindung gebracht wurde und es hier auch nie bekannte Mieter gab.<sup>181</sup> Nicht wenige BewohnerInnen scheinen auch in ihrem Alltag ein eher distanzierendes Verhältnis zur Stadt zu haben. Für Shoppingtouren oder Arztbesuche orientieren sie sich eher nach Oerlikon, das nähergelegen ist als die Innenstadt.<sup>182</sup> Der Bezug zur Stadt oder zum Quartier hängt stark vom Arbeitsort und der Lebenssituation der jeweiligen Person ab. Generell kann beobachtet werden, dass Familien von einer größeren Verbundenheit mit dem Quartier erzählen.<sup>183</sup> Sie seien »im Quartier zu Hause« und möchten hier nicht wegziehen, meint etwa eine befragte Familie.<sup>184</sup> Ein älteres Ehepaar wohnt schon seit 40 Jahren in Affoltern und hat dadurch einen biografisch bedingten starken Bezug zum Ort, wo viele Plätze und Ecken sie auch an früher, an Familienausflüge und Spielnachmittage mit ihren mittlerweile erwachsenen Kinder erinnern.<sup>185</sup> Eine ältere, alleinstehende Bewohnerin meint hingegen, dass das Quartier für sie unwichtig sei und sie auch kein Quartierleben hier suche, ihre sozialen Kontakte seien vielmehr über die ganze Stadt verteilt.<sup>186</sup>

## 2.6.6 Wahrnehmungen zur Quartierveränderung

Seit Anfang des 21. Jahrhunderts befindet sich das Quartier in einem grundlegenden Wandel. Affoltern ist eines der größten Entwicklungsgebiete für den Wohnungsbau in der Stadt Zürich. Deshalb sind in den letzten Jahren verschiedene große Neubausiedlungen mit ca. 3000 Wohnungen entstanden, in die viele neue BewohnerInnen eingezogen sind. In Sichtweite von Unteraffoltern II entstand auf ehemaligen Industriearealen und letzten Baulandreserven das neue Quartier Ruggächern. Einhergehend mit dem Wachstum und dem großen Zuzug wurde auch das Zugangebot der S-Bahnlinie 6 ausgebaut (vgl. Durban et al. 2007, 418; Statistik Stadt Zürich 2009, 24). Der Bau von Infrastrukturen für die neue Wohnbevölkerung, ein dringend benötigtes weiteres Schulhaus etwa, oder eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrslinien, die gerade in Stoßzeiten stark überlastet sind, hinkte dem Wohnungsbau hin-

---

181 Im Wohnhochhaus Lochergut wohnten etwa Max Frisch oder Pipilotti Rist. Vgl. Interview I UAII, 01:59:48.

182 Ebd., 02:01:31 oder Interview V UAII, 00:20:19.

183 In der langgezogenen Struktur Affolterns konzentriert sich das soziale Leben kleinräumlich auf verschiedene Quartierzentren. Unteraffoltern ist eines unter anderen (Neuaffoltern, Zehntenhausplatz oder Glaubtenstrasse).

184 Interview V UAII, 00:34:30.

185 Vgl. Interview III UAII, 00:02:17 und 00:42:44.

186 Vgl. Interview II UAII, 01:27:59.



gegen wieder – wie bereits damals beim Bau von Unteraffoltern II – hinterher.<sup>187</sup> Mit der neuen Bebauung und der Einführung des Halbstundentaktes der S-Bahn hat sich die Wohnumgebung von Unteraffoltern II allerdings stark verändert. Die Stadt ist näher an die Siedlung am Waldrand gerückt. So meint etwa die Bewirtschafterin im Interview: »Es ist nicht mehr so unsere Siedlung dort am Ende, sondern jetzt wird sie langsam eingebettet rundherum mit Geschäften, mit Leben, mit Kindern.«<sup>188</sup> Unteraffoltern sei heute eher ein »aufstrebendes Quartier«, was sich auch positiv auf die öffentliche Wahrnehmung der Überbauung auswirke.<sup>189</sup> Die VertreterInnen der Liegenschaftenverwaltung stellen auch fest, dass einige langjährige MieterInnen aus dem Isengrind nun in eine neue benachbarte Genossenschaftssiedlung umgezogen seien. Es seien Familien, die sich mit dem Quartier stark verbunden fühlten und über genügend Mittel für eine etwas teurere Miete verfügten.<sup>190</sup>

Die BewohnerInnen sind aber nicht alle glücklich mit den Veränderungen in ihrem Wohnumfeld. Das Neubauviertel mache sich vor allem darin bemerkbar, dass es mehr Leute und mehr Pendelverkehr gebe. Vor dem Bahnübergang bildeten sich nun oft lange Staus und im Bus oder Zug finde man häufig keinen Sitzplatz.<sup>191</sup> Bedauert wird auch der Rückgang der Grünräume, dass mit der Verdichtung und dem Wachstum der Stadt das vertraute Alte und auch die ländlich-bäuerlichen Realitäten im Quartier verschwinden würden. So eine Bewohnerin:

»Es gibt immer mehr neue Häuser und langsam gibt es kein Grün mehr. Das tut mir ein bisschen weh [...]. Jetzt gibt es nur noch Beton und früher war alles grün hier, es gab viele Bauernhöfe, wir sind Eier kaufen gegangen und Pflanzen für unseren Garten. Jetzt gibt es das fast nicht mehr. Das ist ein bisschen traurig [...], die Stadt wird immer größer, immer mehr.«<sup>192</sup>

Die neuen Siedlungen seien viel enger und dichter gebaut und verfügten nicht über die Qualität der Siedlungsgrünräume, die Unteraffoltern II habe.<sup>193</sup> Zugleich fehle aber trotz Dichte der urbane Charakter, entstanden sei mehrheitlich ein »Schlafstadtteil«.<sup>194</sup> Die Veränderungen im Quartier werden meist aus einer gewissen Distanz wahrgenommen. Wie mehrere BewohnerInnen im Interview betonen, betrifft

---

187 Vgl. Gruppeninterview LVZ UAII, 00:23:20 sowie »Die Agglo boomt«, in: Züritipp vom 2.12.2010.

188 Gruppeninterview LVZ UAII, 00:20:39.

189 Vgl. Ebd., 01:16:12.

190 Vgl. Ebd., 00:26:01.

191 Vgl. Interview II UAII, 00:30:31 oder Interview V UAII, 00:19:26.

192 Interview III UAII, 01:35:11.

193 Interview V UAII, 00:18:38.

194 Interview I UAII, 00:57:51.

der Wandel das alltägliche Leben und die Wohnsituation im Isengrind nicht direkt. Vieles sei hier konstant und laufe tagein, tagaus in seinen gewohnten Bahnen.<sup>195</sup>

## 2.7 ZUSAMMENSCHAU

Bei der Hausbiografie von Unteraffoltern II eröffnen sich zwei Perspektiven. Zum einen lässt sich – mit den Dokumenten aus dem Archiv – eine Geschichte des Wandels erzählen, von einer Großüberbauung, die in die Krise geriet und diverse auch konfliktbehaftete Prozesse der Erneuerung durchlief. Zum anderen lässt sich – ausgehend von den Gesprächen und Interviews mit teils langjährigen BewohnerInnen – ein Porträt zeichnen, das die Konstanz betont, die Eigenschaften und Besonderheiten der Siedlung, die seit langem ähnlich und gleich sind. »Es ist nicht ein hipper In-Ort. Aber viele Leute sehen einfach nicht, welche Qualitäten es hier gibt«,<sup>196</sup> meint etwa ein Bewohner. Beim Isengrind handelt es sich nicht um einen problembehafteten Ort, wie das Image suggeriert, das ihm von Außen zugeschrieben wird. Es gibt vieles, das das Leben hier angenehm und passend macht: die schönen Wohnungen, die trotz kleinem Grundriss vielseitig nutzbar sind, der Blick in die Weite, das viele Grün und die Freiräume in der Umgebung, die gemeinschaftlichen Angebote und die familienfreundliche Infrastruktur. Dass diese Qualitäten zum Ausdruck kommen, ist nicht zuletzt das Verdienst von engagierten BewohnerInnen, dem Hauswart und den verantwortlichen Personen der Verwaltung. Aus der Geschichte von Unteraffoltern II lässt sich lernen: Wenn eine Eigentümerin – in diesem Fall eine städtische Institution – in einer Situation, in der eine Überbauung ›auseinanderzubrechen‹ droht, viel investiert, und zwar nicht nur finanziell und baulich-technisch, sondern auch mittels Gemeinwesenarbeit, Anpassungen der Vermietungsstrategien und im alltäglichen Unterhalt, können auch unter komplexen Voraussetzungen Dynamiken in Gang gebracht werden, die sowohl zum Werterhalt der Liegenschaft als auch zur Wohnzufriedenheit der NutzerInnen beitragen. Dass in Unteraffoltern II noch immer nicht alles rosig ist, zeigt sich etwa darin, dass gewisse halböffentliche Räume – wie die Waschküche oder der Keller – von einigen der befragten BewohnerInnen als unsicher erfahren werden. Auch Lärmkonflikte sind teilweise ein Thema sowie schwierige Verhältnisse von MieterInnen, die in sozialen oder gesundheitlichen Belastungssituationen leben. Die Stadt kommt hier auch der Verantwortung der Wohnraumversorgung von benachteiligten Personen nach. Damit die Situation nicht wieder ›kippt‹, braucht es das konstante ›Dransein‹ von Seiten aller Verantwortlichen. Und von denjenigen, die von außen auf die Betonhoch-

---

195 Vgl. Interview IV UAII, 00:22:24 oder Interview V UAII, 00:19:26.

196 Interview I UAII, 02:01:31.

häuser am Stadtrand blicken, erfordert es die Offenheit, Vorurteile zu hinterfragen und die Qualitäten, die die Überbauung bietet und die von ihren BewohnerInnen auch wertgeschätzt werden, anzuerkennen.

