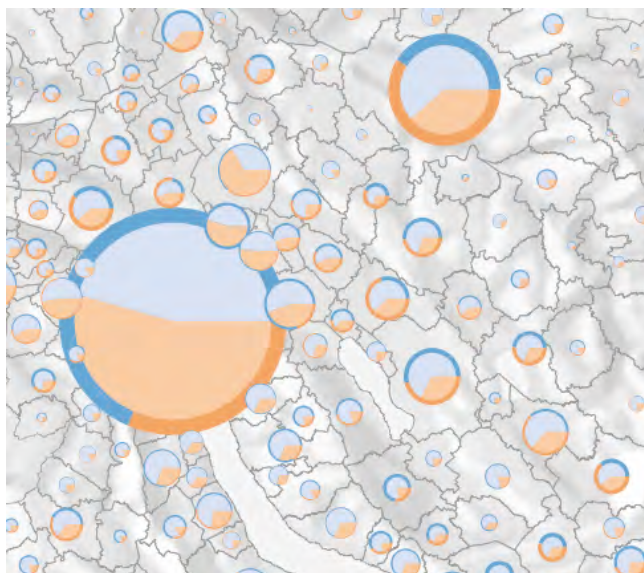


Hauseigentümerverband Zürich
Zürich

Siedlungsentwicklung nach innen im Kanton Zürich

Bericht
Zürich, 22. April 2016



Wüest & Partner

Projektnummer	106039
Auftraggeber	Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 Postfach 8038 Zürich Tel. +41 44 487 17 71
Kontaktperson	Albert Leiser, Direktor albert.leiser@hev-zuerich.ch
Bearbeitung	Wüest & Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 CH-8001 Zürich Tel. +41 44 289 90 00 Fax +41 44 289 90 01 mail@wuestundpartner.com www.wuestundpartner.com
Projektleitung	Marcel Scherrer scherrer@wuestundpartner.com
Bearbeitung	David Belart belart@wuestundpartner.com Jacqueline Schweizer jacqueline.schweizer@wuestundpartner.com
Zeitraum	September – Dezember 2015

Wüest & Partner ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Bauprodukt sowie Raum- und Standortentwicklung. Das multidisziplinär zusammengesetzte Team berät sowohl institutionelle Eigentümer wie Banken, Versicherungen, Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds als auch Bauunternehmen, die öffentliche Hand und Private.

Mit umfassenden Dienstleistungen, innovativen Produkten und exklusiven Daten entwickelt Wüest & Partner kundennahe Lösungen und wirkt in vielen Fällen bei deren Umsetzung mit.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 in Zürich steht Wüest & Partner, nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit, für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem rund 100-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Ein internationales Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Zürich, Genf, Frankfurt und Berlin stationierten Beraterteams.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die siebzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller und Karsten Jungk.

Inhaltsverzeichnis

Summary	2
1 Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Vorgehen und Ziel	3
2 Kanton Zürich	4
2.1 Kennzahlen Kanton Zürich	4
2.2 Raumplanung im Kanton Zürich	6
2.3 Verdichtungspotenziale im Kanton Zürich	8
2.4 Verdichtungspotenzial Bevölkerung	10
2.5 Verdichtungspotenzial Beschäftigung	12
2.6 Entwicklungsschwerpunkt: Beispiel Opfikon	13
2.7 Potenzial in Arealen vs. kleinteiliger Bestand	15
2.8 Strategien für Eigentümer kleiner und mittlerer Parzellen	16
3 Anhang: Methodenbeschrieb Verdichtungsradar	17

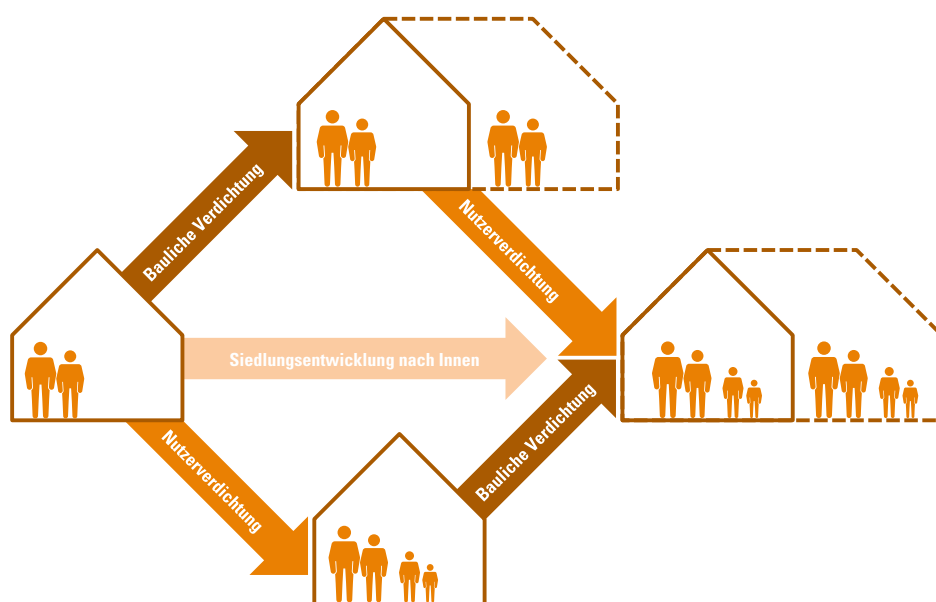
Summary

Die aktuellen Bauzonen des Kantons Zürich bieten rund 500'000 zusätzlichen Bewohnern Platz. Diese Zahl geht aus einer aktuellen Modellrechnung hervor, welche nach einheitlichen Kriterien die Bauzonkapazitäten der Schweiz berechnet. Das Modell stützt sich in erster Linie auf die vorhandenen Lagequalitäten auf kleinräumiger Ebene ab und basiert auf der Prämisse, dass bei der Siedlungsentwicklung nach innen Lagen mit guter Verkehrsanbindung und Infrastrukturanangebot besonders im Fokus stehen.

Nebst den grösseren Städten wie Winterthur und Zürich weisen hauptsächlich Gemeinden im Inneren Agglomerationsgürtel mit eigenen Zentrumsfunktionen, wie beispielsweise Uster, Opfikon, Dübendorf oder Regensdorf die grössten Potenziale aus.

Demgegenüber verfügen peripher gelegene Gemeinden oder solche mit knappen Bauzonkapazitäten nur über geringe Potenziale. Letzteres zeigen beispielhaft Gemeinden wie Dietikon, Horgen, Oberrieden oder Thalwil, die infolge starker Wachstumsschübe in der jüngeren Vergangenheit bereits relativ dicht besiedelt sind.

Die Studie zeigt ausserdem, dass sich rund 80% der gesamten Reserven des Kantones auf Grundstücken mit weniger als 10'000 m² Fläche befinden. Hier eröffnen sich neue Perspektiven für kleine und mittlere Hauseigentümer, das in ihren Grundstücken schlummernde Wertpotenzial zu wecken.



1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

«Siedlungsentwicklung nach innen»: Das Thema geniesst hohe Aufmerksamkeit in Politik und Raumplanung. Es besteht Konsens, dass der Siedlungsraum nicht weiter ausgedehnt und das bestehende Bauland besser genutzt werden soll. Die Verdichtung nach innen ist das raumplanerische Thema der Zukunft. Hochrechnungen zeigen, dass im bestehenden Siedlungsraum theoretisch genügend Verdichtungspotenzial besteht, um das Bevölkerungswachstum der nächsten Dekaden aufzunehmen.

Das Problem der bestehenden Nutzungsreserven ist, dass diese schlecht und nur mit grossem Aufwand auffindbar sind, Unsicherheit bezüglich ihrem effektiven Wert besteht und/oder diese nicht zur Verfügung stehen.

1.2 Vorgehen und Ziel

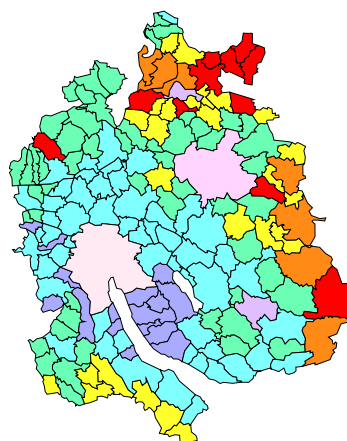
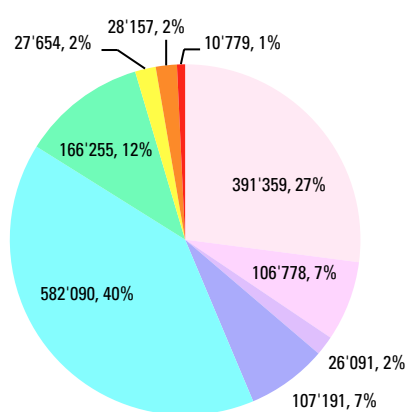
Wüest & Partner beschäftigt sich nun seit mehreren Jahren mit der Frage, wie mittels GIS-basierter Analysen das Verdichtungspotenzial im Siedlungsraum gemessen werden kann. Wüest & Partner hat ein Verfahren entwickelt, mit welchem das bauliche Verdichtungspotenzial mit einem sozio-demographischen Ansatz – dem Verdichtungsradar – gesamtschweizerisch berechnet werden kann. Die berechneten Verdichtungspotenziale ergeben sich durch die Gegenüberstellung empirischer Daten für die heutige Raumnutzerdichte mit modellierten Werten und sprechen die regionale Raumplanung an.

Im Auftrag des Hauseigentümerverbandes Zürich werden in der vorliegenden Studie die Verdichtungspotenziale im Kanton Zürich ermittelt. Die Studie soll aufzeigen, wo und aus welchen Gründen Verdichtungspotenziale vorhanden sind.

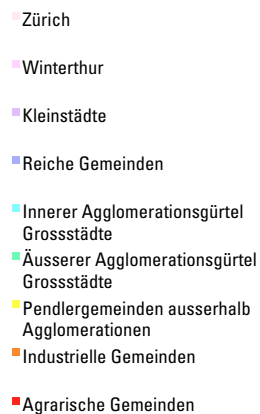
2 Kanton Zürich

2.1 Kennzahlen Kanton Zürich

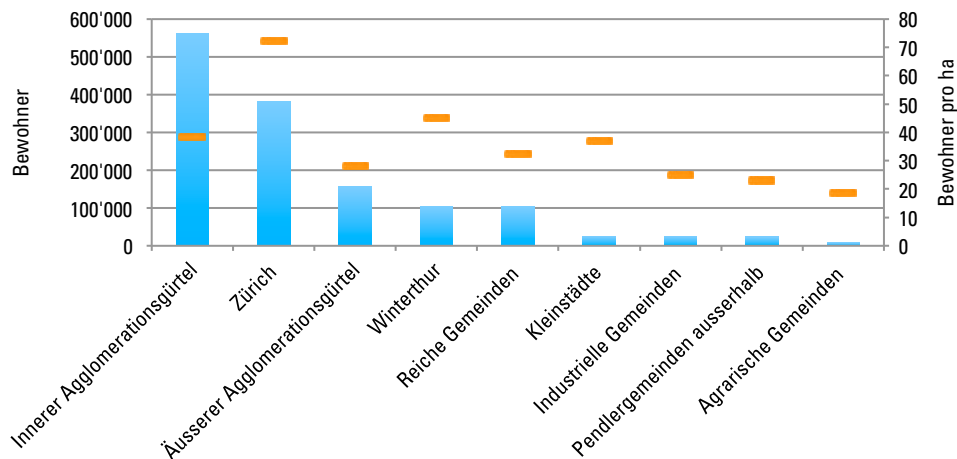
Der Kanton Zürich ist der bevölkerungsreichste Kanton der Schweiz und besteht aktuell aus 169 Gemeinden. Insgesamt wohnen im Kanton rund 1'446'000 Personen. 40% der Bewohner wohnen im Inneren Agglomerationsgürtel der Grossstadt Zürich. Die Siedlungsfläche (Bauzonen) des Kantons beträgt insgesamt rund 35'000 Hektaren, also rund 35 km². Dies entspricht rund 20% des gesamten Territoriums. Gesamtschweizerisch liegt dieser Anteil bei rund 7%, was den hohen Urbanisierungsgrad des Kantons Zürich unterstreicht.



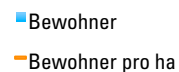
Bewohner pro Gemeindetyp
im Kanton Zürich



Städte und Agglomerationen bilden die wichtigsten Siedlungsstrukturen des Kantons. Kleinstädte, Pendlergemeinden sowie agrarische und industrielle Gemeinden spielen eine untergeordnete Rolle. Tourismusgemeinden und Agglomerationen von Mittelstädten sind im Kanton Zürich nicht vertreten.

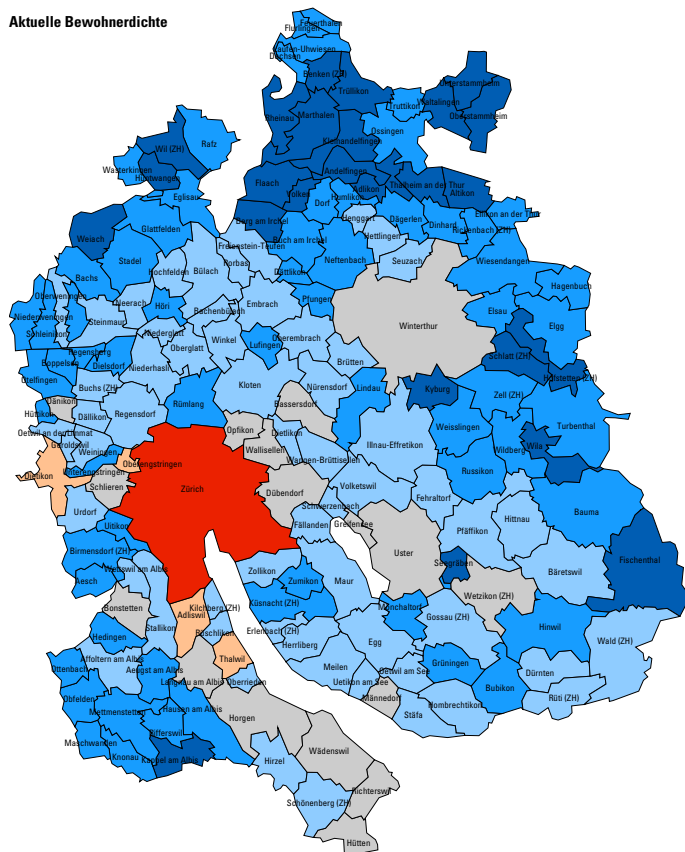


Bewohner und aktuelle Dichte
pro Gemeindetyp im Kanton
Zürich



Jeder Bewohner des Kantons konsumiert im Durchschnitt 250 m^2 Siedlungsfläche. Das ist immerhin 150 m^2 weniger als der Durchschnittsschweizer an Siedlungsfläche verbraucht. Mit einer durchschnittlichen Siedlungsdichte¹ von rund 40 Bewohnern pro Hektare ist Zürich bereits ein relativ dicht besiedelter Kanton.

Aktuelle Bewohnerdichte



Aktuelle Bewohnerdichte pro Gemeinde

Bewohner/ha Bauzonen

- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- 40 - 50
- 50 - 60
- 60 - 70
- 70 - 80

Zürich als einzige Grossstadt und urbanes Zentrum des Kantons ist typischerweise mit rund 70 Bewohnern pro Hektare mit Abstand am dichtesten besiedelt. Winterthur als Mittelstadt liegt mit 45 Bewohnern weit davon entfernt. Die Eulachstadt liegt nur leicht über dem kantonalen Mittelwert, der gesamte Innere Agglomerationsgürtel liegt knapp darunter.

Im internationalen Vergleich sind dies sehr moderate Werte. Die Bevölkerungsdichte von Paris liegt beispielsweise bei rund 212 Bewohnern pro Hektare. In vergleichbaren Agglomerationen europäischer Grossstädte sind Siedlungsdichten zwischen 100 bis 200 Bewohnern pro Hektare an der Tagesordnung.

¹ Siedlungsdichte: Einwohner pro ha der Siedlungsfläche

2.2 Raumplanung im Kanton Zürich

In der langfristigen Raumentwicklungsstrategie² (LaRES) des Kantons Zürich wurden Ende 2014 von politischer Seite die raumplanerischen Ziele bis 2050 definiert. Gemäss Prognosen des Statistischen Amtes wird die Bevölkerung des Kantons Zürich bis zu diesem Zeitpunkt um rund 278'000 Personen wachsen. Dies entspricht in etwa der dreifachen Bevölkerungszahl von Winterthur.



Langfristige Raumentwicklungsstrategie des Kantons Zürich, Quelle: Amt für Raumentwicklung

Handlungsräume	
■	Stadtlandschaft
■	urbane Wohnlandschaft
■	Landschaft unter Druck
■	Kulturlandschaft
■	Naturlandschaft

In der Raumplanung verfolgt der Kanton Zürich die Strategie, dass 80% dieses zukünftigen Bevölkerungswachstums in urbanen Gebieten stattfinden soll. Im

² Quelle: Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, www.are.zh.ch/lares

Bericht zum kantonalen Richtplan³ werden diese Gebiete als «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaften» bezeichnet. Aktuell leben bereits rund 75% der Bewohner in diesen beiden Handlungsräumen, die Tendenz ist allerdings abnehmend, wenn man die vergangene Entwicklung beobachtet. Dies bedeutet, dass bis anhin eher eine Verdrängung in die Peripherie stattgefunden hat, welche gemeinhin als Zersiedelung bezeichnet wird.

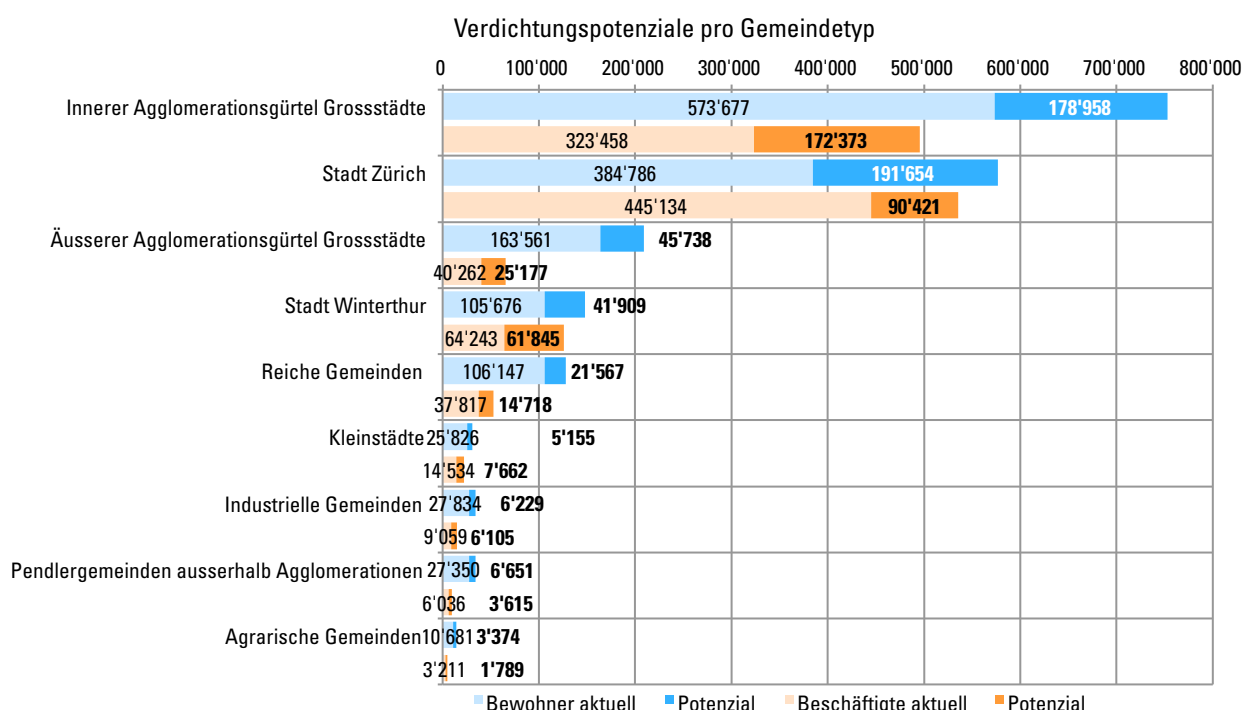
Um diese Entwicklung besser zu lenken und die gesteckten Ziele zu erreichen, soll die Siedlungsentwicklung nach innen verstärkt werden. Aus repräsentativen Befragungen der Zürcher Bevölkerung geht hervor, dass dieses Anliegen nicht nur von Fachkreisen, sondern auch von der Allgemeinheit getragen wird. Die Kulturlandinitiative als prägender politischer Entscheid unterstreicht diese Strategie deutlich.

Nebst dem kantonalen und den regionalen Richtplänen sollen auf der behördenverbindlichen Ebene vermehrt auch die kommunalen Richtpläne zum Tragen kommen. Diese ermöglichen es den Gemeinden, noch spezifischer auf lokale Begebenheiten Rücksicht zu nehmen und auf Entwicklungsschwerpunkte zu fokussieren.

³ Quelle: Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich,
http://www.are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/raumplanung/kantonaler_richtplan/richtplan.html

2.3 Verdichtungspotenziale im Kanton Zürich

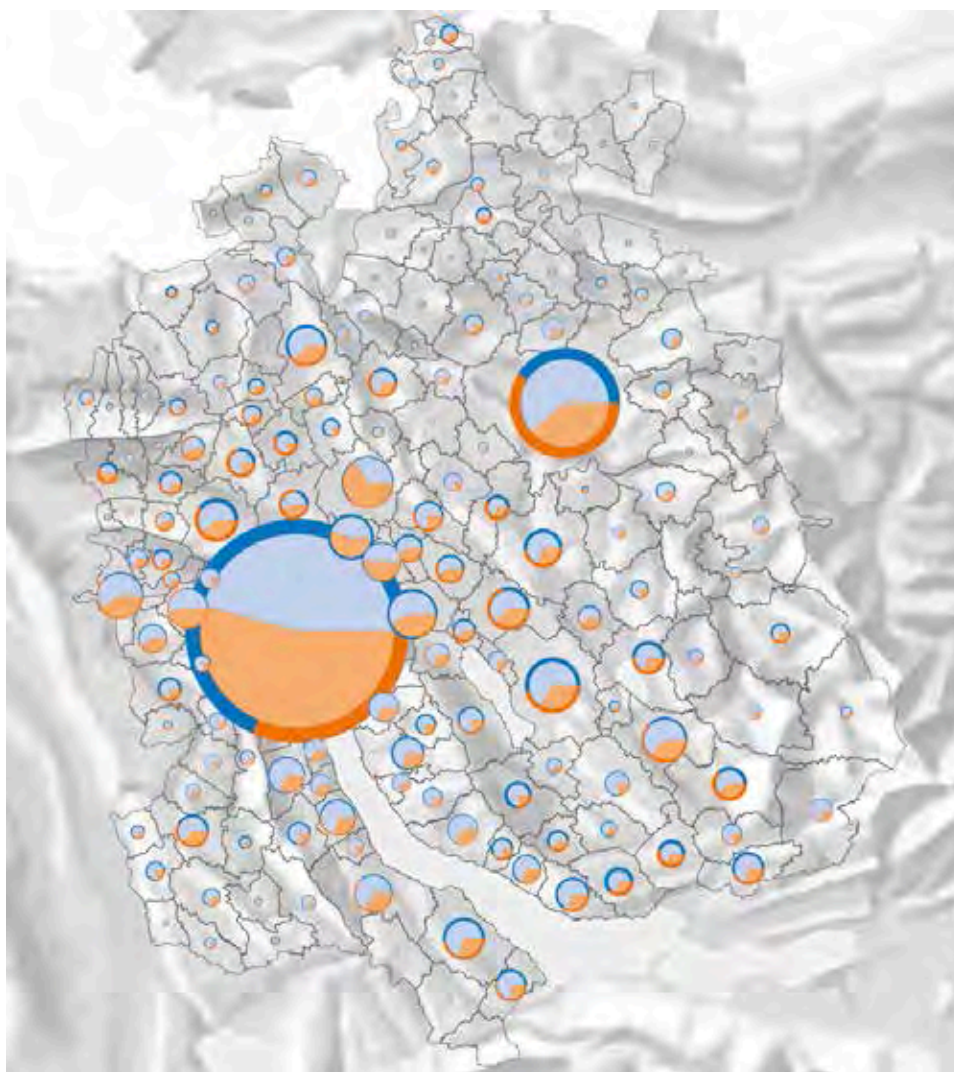
Gemäss der bereinigten Modellrechnung des Verdichtungsradars bieten die aktuellen Bauzonen des Kantons Zürich Platz für zusätzlich rund 501'000 Bewohner. Dieser Wert liegt wesentlich über den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Amtes. Dies lässt darauf schliessen, dass die Siedlungsentwicklung nach innen auch langfristig im Vordergrund stehen wird. Etwas mehr als ein Drittel davon dürften in der Stadt Zürich Platz finden. Damit hätte die Stadt Zürich lediglich 20% mehr Einwohner, als dies bereits in 1960er Jahren der Fall war. Ein weiterer Drittel entfällt auf den Inneren Agglomerationsgürtel.



Das Potenzial an zusätzlichen Bewohnern im Kanton Zürich liegt damit zu 80% in den beiden Städten Zürich und Winterthur sowie in der Inneren Agglomeration. Diese Raumdefinition ist allerdings nicht deckungsgleich mit den vom ARE definierten Räumen, welche auch innerhalb der Gemeinden eine Differenzierung vornimmt. Angesichts der Höhe der ermittelten Potenziale und den Modellannahmen, die kleinräumig auf eine Konzentration an gut erschlossenen und versorgten Lagen setzten, kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele der langfristigen Raumentwicklungsstrategie des Kantons Zürich damit erfüllt werden können.

Der Vergleich der beiden Städte Winterthur und Zürich zeigt eine ausgleichende Wirkung des Verdichtungsradars: Winterthur verfügt aktuell über einen grossen Wohnanteil im Vergleich mit der Beschäftigung, was für eine Stadt dieser Grösse eher untypisch ist. Dementsprechend ist das Verdichtungspotenzial bei der Bevölkerung kleiner als bei der Beschäftigung. Genau umgekehrt ist es in Zürich,

wo die Beschäftigten bereits in der Mehrzahl sind. Einen grösseren Beschäftigten-Überhang weisen einzig Kloten, Opfikon und Wallisellen auf, was sich dort ebenfalls darin äussert, dass sich die Verdichtung sinnvollerweise stärker auf die Wohnbevölkerung fokussieren sollte. Opfikon ist beispielsweise die einzige Gemeinde ohne Potenzial für weitere Beschäftigte, was sich in der Grafik als durchgehender blauer Ring zeigt.



Verdichtungspotenziale pro Gemeinde

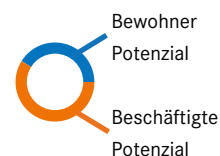
Die Kreisflächen sind proportional zu den jeweiligen Werten:

Kreis innen:

aktuelle Raumnutzer



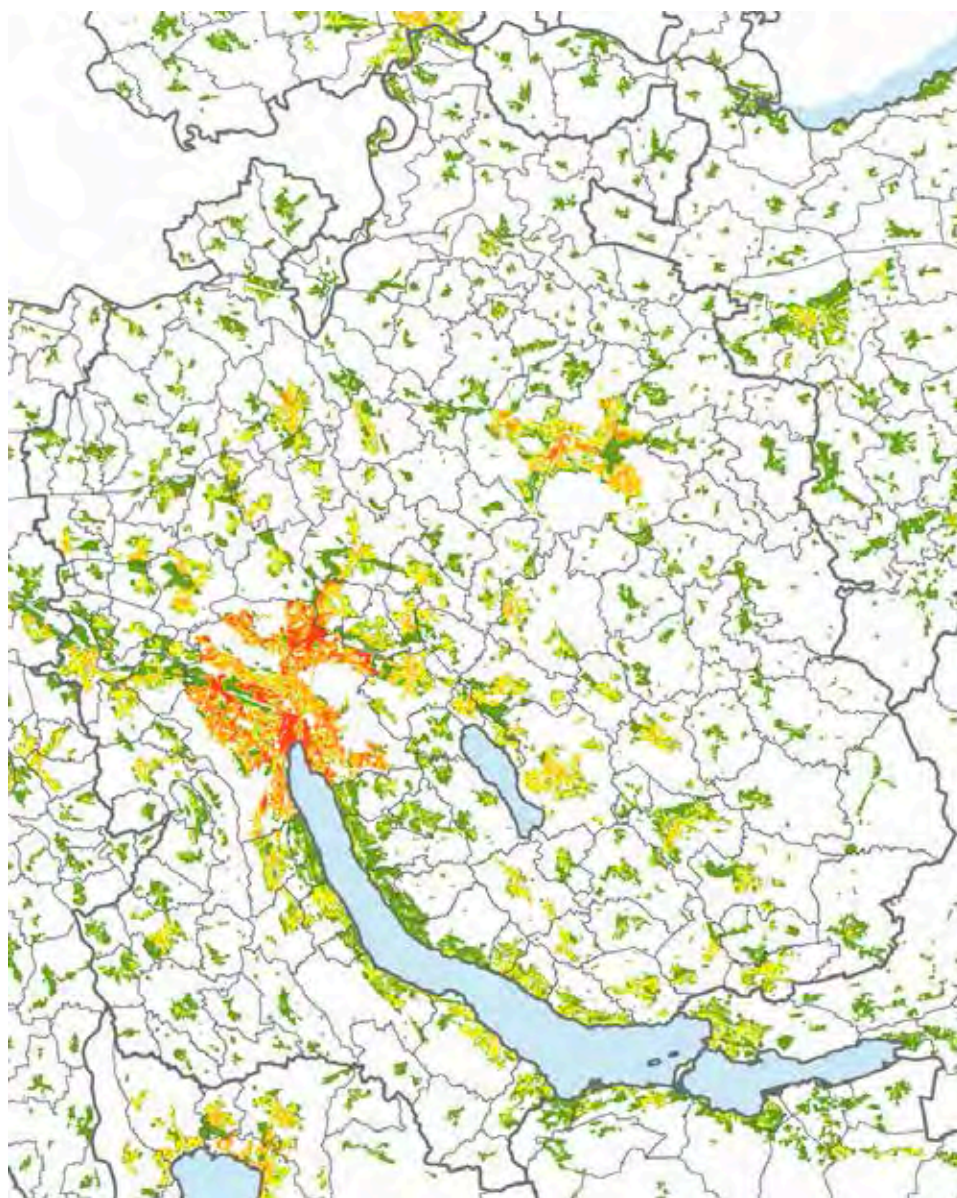
Ring aussen: potenzielle Raumbellegung



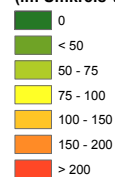
Ein ähnliches Profil wie Winterthur - allerdings in einem etwas kleineren Massstab - weist Regensdorf auf: Die vorhandenen Bauzonen und die Erschliessungsqualität legen eine Erhöhung der Arbeitsplatzdichte nahe. Noch akzentuierter ist diese Beobachtung in den nördlich anschliessenden Gemeinden Niederhasli und Niederglatt: Diese haben sich offenbar zu stark als reine Wohnstandorte entwickelt und weisen ein erhebliches Verdichtungspotenzial bei den Beschäftigten auf.

2.4 Verdichtungspotenzial Bevölkerung

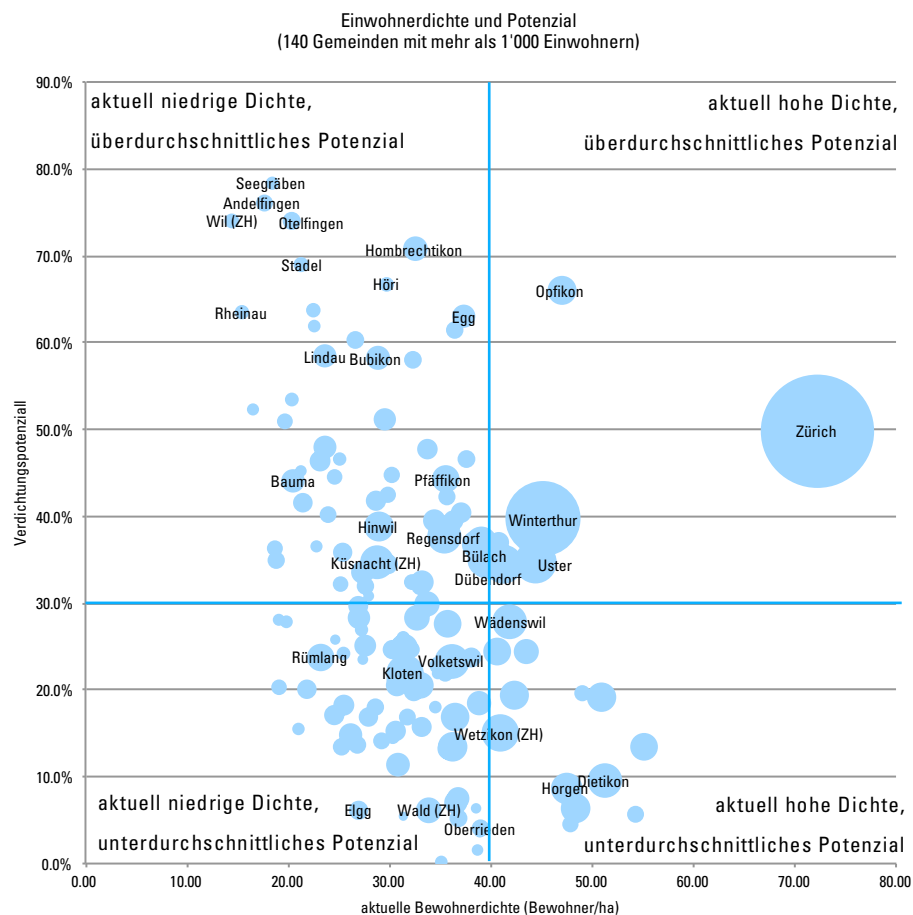
Der Blick auf die Fieberkarte des Kantons zeigt klare Schwerpunkte im Siedlungsgebiet, wo erhöhte Raumnutzerdichten angezeigt und sinnvoll sind. Diese konzentrieren sich auf mehrere Zentren innerhalb der Stadt Zürich,



Potential an zusätzlichen Einwohner
(im Umkreis von 75m)



In weiten Teilen des Siedlungsgebietes, in der Karte grün dargestellt, dürfte es hingegen weniger zielführend sein, höhere Dichten anzustreben. Dies betrifft einerseits periphere Gegenden und andererseits beispielsweise die Seeufer, welche angesichts der Topografie und der bereits vorhandenen Dichte kaum zusätzliches Potenzial bieten.



aktuelle Einwohnerdichte und Verdichtungspotenzial:

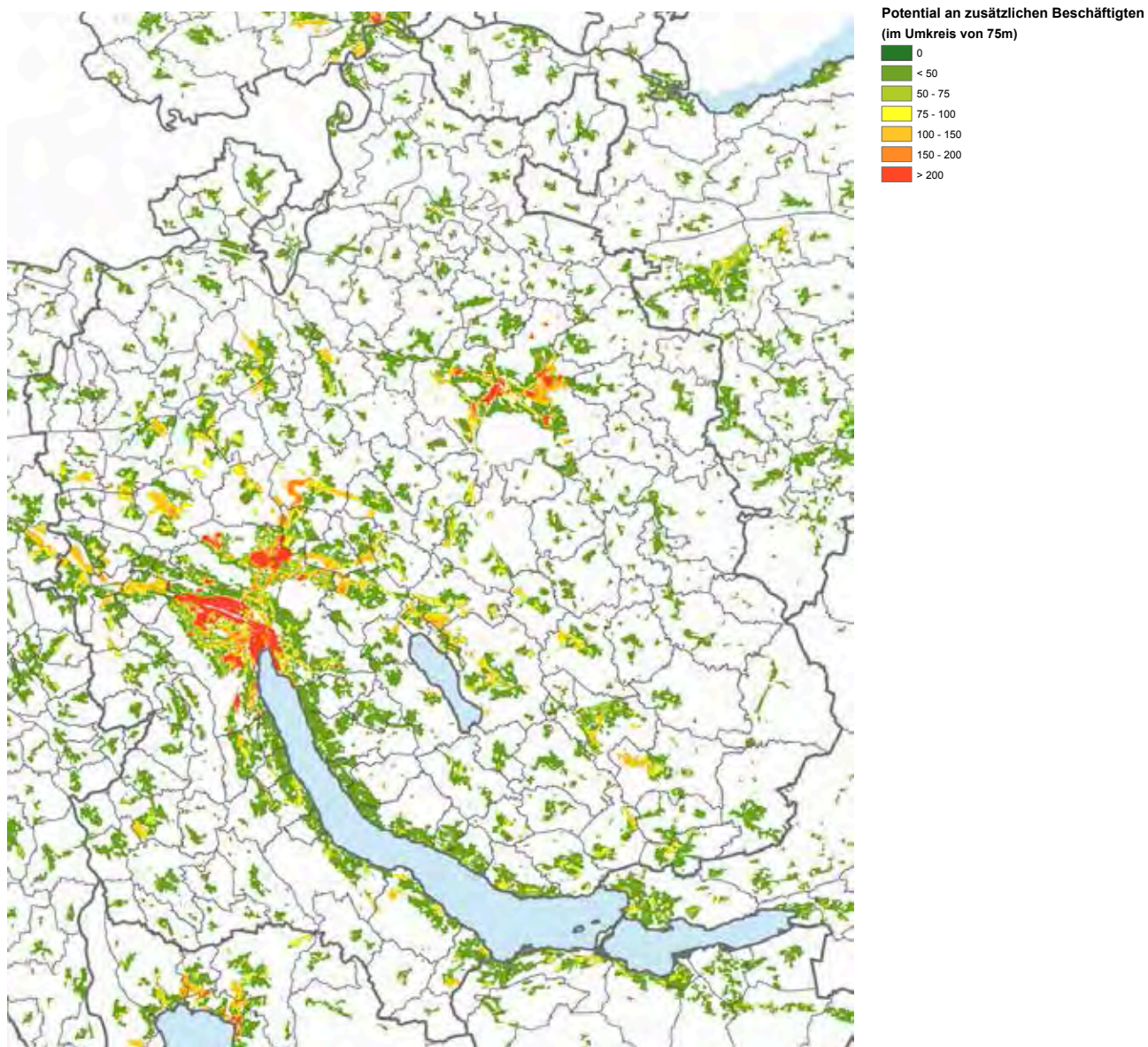
Kreisflächen proportional zur Siedlungsfläche

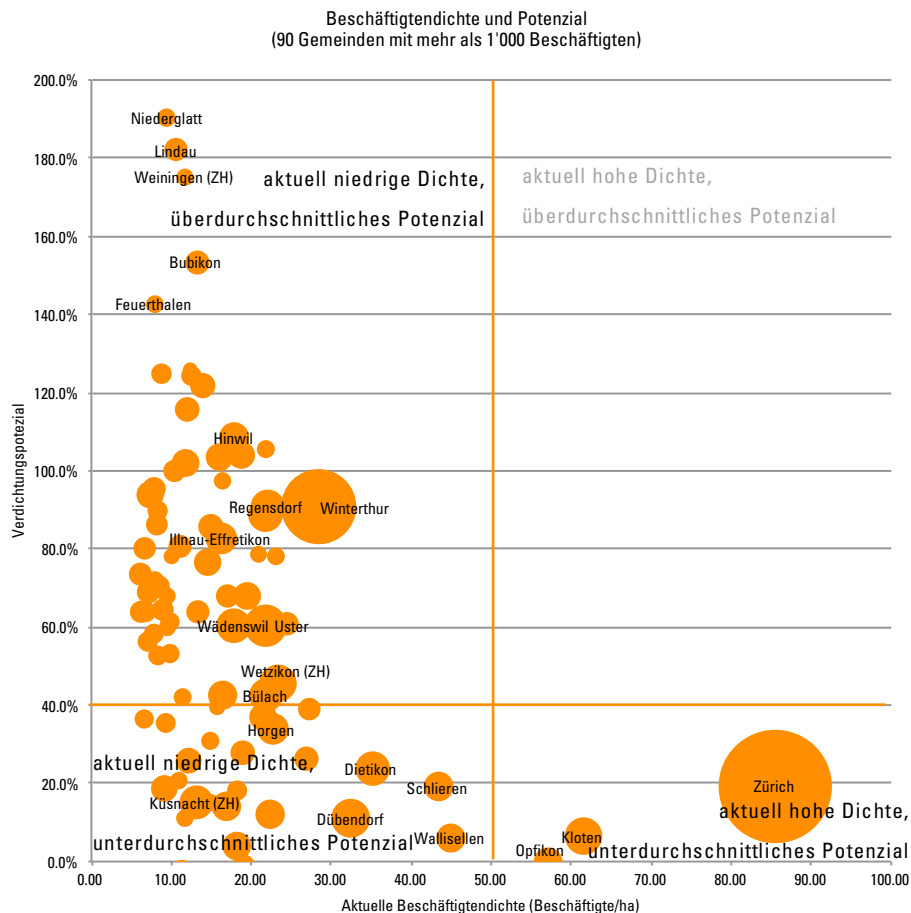
Rechenbeispiel: Die Stadt Zürich mit einer aktuellen Dichte von 72 Bewohnern pro ha könnte mit dem Verdichtungspotenzial von 50% eine Dichte von 108 Bewohnern pro ha erreichen.

Der Vergleich der aktuellen Dichte mit dem zukünftigen Potenzial zeigt bei der Bevölkerung, dass viele grössere Orte mit hoher Dichte nach wie vor über Potenzial verfügen. Dies trifft im Besonderen auf Winterthur und Zürich zu, aber auch auf andere Zentren wie Uster, Hinwil oder Bülach.

2.5 Verdichtungspotenzial Beschäftigung

Die Fieberkarte der räumlichen Verteilung zukünftiger Beschäftigten zeigt eine noch stärkere Konzentration auf die gut erschlossenen Zentren Zürich und Winterthur, aber auch moderate Potenziale in zahlreichen Arbeitsplatzgebieten in Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss, beispielsweise in Bülach, Regensdorf oder Volketswil. Zusätzlich zu den aktuell rund 978'000 Beschäftigten im Kanton Zürich bieten die Bauzonen Platz für weitere 378'000 Beschäftigte.

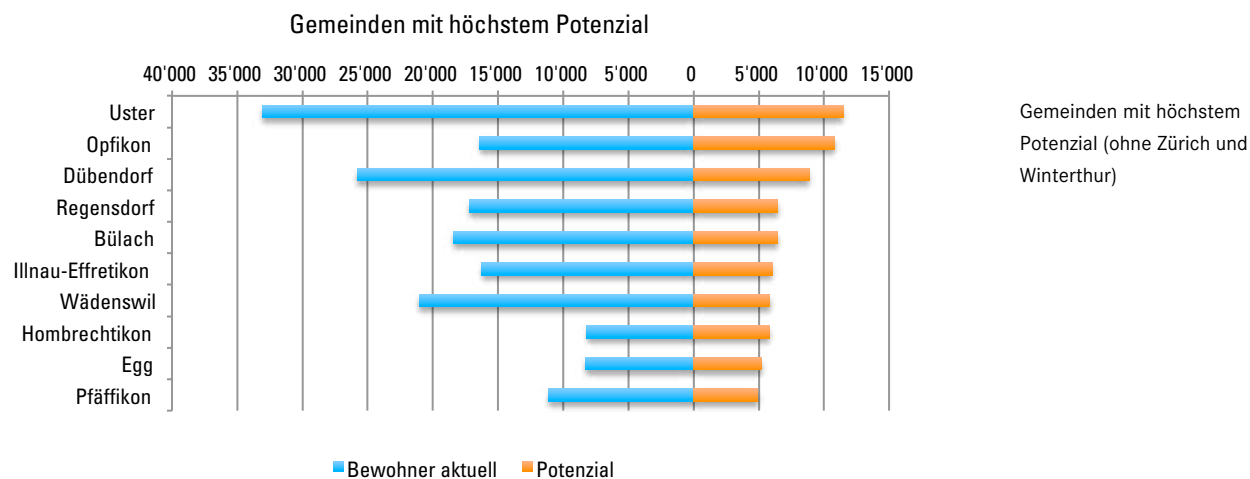




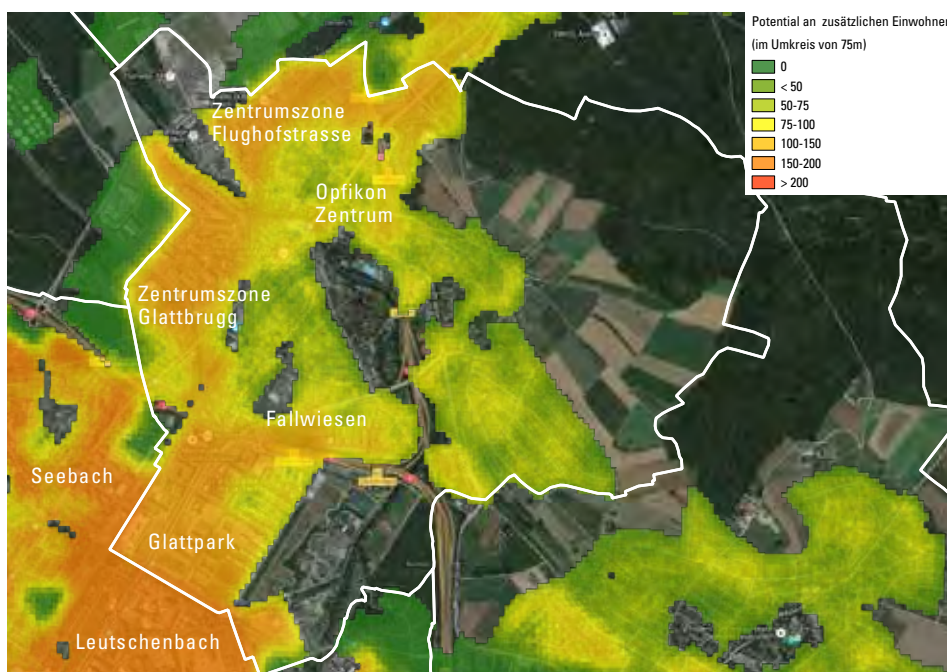
Die Gegenüberstellung der aktuellen Dichte mit dem zukünftigen Potenzial zeigt bei den Beschäftigten ein klareres Bild als bei den Bewohnern: Standorte mit hoher Beschäftigtendichte, allen voran Zürich und die angrenzenden Glatttal- und Limmattalgemeinden verfügen über weniger Potenzial in den bestehenden Bauzonen als Standorte mit Nachholbedarf wie beispielsweise Winterthur.

2.6 Entwicklungsschwerpunkt: Beispiel Opfikon

Zwei Standorte im Inneren Agglomerationsgürtel fallen bezüglich Ihres Potenziales besonders auf: Uster und Opfikon. Man könnte annehmen, dass gerade diese beiden Städte eben erst einen richtigen Entwicklungsschub erlebt haben: Uster mit der S-Bahn in den 1990er Jahren und Opfikon mit dem grössten Entwicklungsareal der Schweiz, dem Glattpark. Doch auch in Zukunft gibt es noch Potenzial. Opfikon gehört bereits zu den am dichtesten besiedelten Gemeinden und hat angesichts der Standortqualitäten offenbar noch Potenzial.

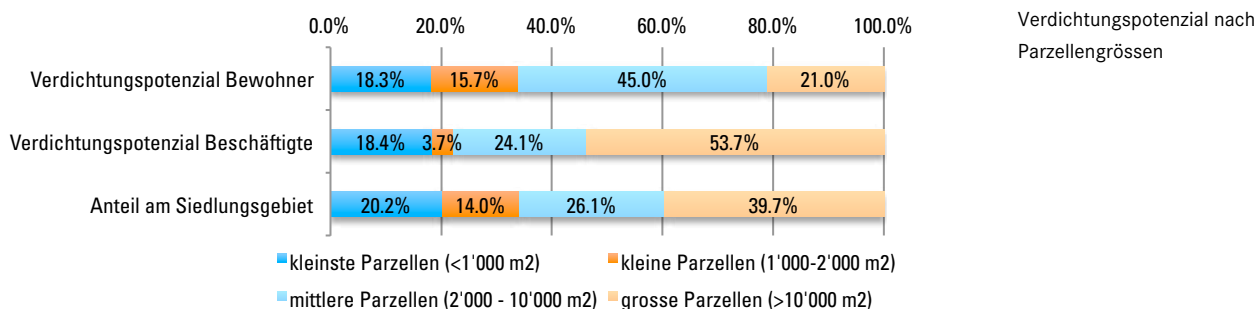


Am Beispiel von Opfikon, das im kantonalen Vergleich eines der höchsten Bewohnerpotenziale aufweist, können verschiedene Raumtypen mit Potenzial identifiziert werden. Einerseits handelt es sich um grössere, zusammenhängende Flächen in verschiedenen Zentrumszonen, welche bis anhin sehr einseitig auf die Arbeitsplatzkonzentration fokussiert waren. Andererseits gibt es zahlreiche Bereiche in den Wohn- und Mischzonen, welche über kleinräumige Potenziale verfügen.



2.7 Potenzial in Arealen vs. kleinteiliger Bestand

Das Entwicklungspotenzial in zusammenhängenden Arealen wird gemeinhin als zentral und besonders relevant für die Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt. Viel Potenzial schlummert allerdings auch im kleinteilig parzellierten Bestand. Eine spezielle Auswertung des Verdichtungspotenziales nach Parzellen-Grössenklassen zeigt, dass dies besonders für das Bewohnerpotenzial zutrifft. Rund ein Drittel des Bevölkerungspotenziales liegt in Parzellen, welche kleiner als 2'000 m² messen. Generell kann davon ausgegangen werden, dass bei kleineren Parzellen der Anteil der Privatpersonen als Eigentümer tendenziell grösser ist als bei grossen Parzellen, wo die institutionellen Eigentümer, Genossenschaften und die öffentliche Hand als Grundeigentümer wohl eher dominieren.



Auch bei den mittelgrossen Parzellen dürfte der Anteil der privaten Eigentümer erheblich sein. Fast 80% des Verdichtungspotenziales für Bewohner liegt also auf Parzellen, deren Eigentümer potenziell vom Hauseigentümerverband repräsentiert werden.

Bezogen auf das Beschäftigtenpotenzial liegt dieser Anteil nur bei etwa der Hälfte. Der Grund dafür sind die eher grossmasstäblichen geplanten und parzellierten Arbeitszonen, deren Grundstücke häufig auch im Eigentum der entsprechenden Betriebe als strategische Reserven gehalten werden.

Der Anteil am Siedlungsgebiet der kleinen und mittleren Parzellen liegt bei rund einem Drittel. Das darin schlummernde, überproportionale Potenzial hat im Wesentlichen zwei Gründe: Zum Einen bedeutet dies, dass die kleinen und mittleren Grundstücke tendenziell an strategisch besseren, d.h. zentraleren Lagen befinden, beispielsweise in Kern- oder Zentrumszonen. Zum Anderen gibt es nach wie vor zahlreiche Einfamilienhausquartiere, die über erhebliche Ausnützungsreserven verfügen.

2.8 Strategien für Eigentümer kleiner und mittlerer Parzellen

Die geschilderten Potenziale im kleinteiligen Bestand sind für jeden einzelnen Eigentümer relevant für den Marktwert seiner Liegenschaft. Je grösser die Differenz zwischen der aktuell vorhandenen Nutzung und der potenziell möglichen Nutzung, desto grösser ist auch die mögliche Wertsteigerung, welche mit einer gezielten Verdichtungsstrategie erreicht werden kann. Selbstverständlich spielen dabei auch individuelle, spezifische Eigenschaften der Liegenschaft eine Rolle, insbesondere der bauliche Zustand der Bestandesliegenschaft, allfällige Grundbucheinträge oder die Qualität der Mikrolage.

Im Rahmen von vertieften Untersuchungen mit Verdichtungsradar besteht die Möglichkeit, eine parzellenscharfe Auswertung einzelner Liegenschaften durchzuführen. Dabei werden nebst den Erkenntnissen aus der Potenzialstudie bezüglich Raumnutzerdichten auch lokal spezifische baurechtliche Rahmenbedingungen hinterlegt. Diese parzellenscharfe Methode ermöglicht es, dank teilweise automatisierten Prozessen eine effiziente, kostengünstige und doch präzise Aussage zum Wertsteigerungspotenzial einzelner Liegenschaften vorzunehmen.

3 Anhang: Methodenbeschrieb Verdichtungsradar

Der Verdichtungsradar von Wüest & Partner lokalisiert und quantifiziert kleinräumig Potenziale zur Erhöhung der Raumnutzerdichte (Einwohner- und Beschäftigtendichte). Die berechneten Verdichtungspotenziale ergeben sich durch die Gegenüberstellung empirischer Daten für die heutigen Raumnutzerdichten mit modellierten Werten. Sowohl ihre Berechnung als auch die Darstellung erfolgt für das als Bauzone deklarierte Gebiet der Schweiz.



Die modellierten Soll-Werte repräsentieren eine lagegerechte Nutzungsdichte und Nutzungsmischung. Sie machen also eine Aussage darüber, wie der Raum unter Berücksichtigung seiner kleinräumigen Eigenschaften genutzt werden soll. Die modellierten Soll-Werte sind abhängig von folgenden Parametern:

- Mittlere gemeinde- und zonentypische Ausnützungswerte. Dabei werden zwölf Gemeindetypen unterschieden und die harmonisierten Bauzonen des ARE (2012) verwendet.
- Mikrolageneigenschaften: Hangneigung und Güteklassen des öffentlichen Verkehrs.
- Über typische Kennziffern des Flächenkonsums pro Einwohner oder pro Beschäftigten erfolgt die Umrechnung in spezifische Modelldichten pro Hektare. Die Ist-Werte der Raumnutzerdichte werden basierend auf dem Stand der Wohnbevölkerung von 2013 und der Anzahl aller Beschäftigten im Jahr 2011 berechnet.
- Aktuelle Entwicklungsareale und in diesen Perimetern neu definierte Nutzungsdichten werden anhand des Entwicklungsatlas von Wüest & Partner berücksichtigt.

Individuelle Studien mit dem Verdichtungsradar sind in zwei Stufen möglich, wobei der Perimeter einer Studie beliebig gewählt werden kann:

- Stufe 1: soziodemografischer, rasterbasierter Ansatz
- Stufe 2: baulicher, parzellenscharfer Ansatz

Die vorliegende Studie basiert auf der Stufe 1, dem soziodemografischen, rasterbasierten Ansatz. Darin identifizierte Schwerpunktgebiete können mit der Stufe 2 vertiefter untersucht werden. Ausserdem ist vorgesehen, die Stufe 2 für Einzelobjekte im Rahmen der geplanten Mitgliederaktion des HEV Zürich anzuwenden.

