

Gemeinnützige Wohnungen in Zürich - das «Drittelsziel»

Guter Städte- und Siedlungsbau entsteht grundsätzlich nicht über resolute Verdichtungsabsichten, sondern durch umwelt- und menschengerechte Planung in der Tradition der europäischen Stadt.

Volksauftrag führt zu problematischer Umsetzung

Die Stadtregierung ist gemäss dem Volksauftrag vom Jahre 2011 verpflichtet, bis zum Jahr 2050 einen Drittelsanteil an gemeinnützigen Wohnungen, ohne Gewinnabsichten zu kostendeckenden Mieten, sicher zu stellen. Dies geschieht im Wettlauf mit der wegen der Negativzinsen angeheizten Bautätigkeit der institutionellen und privaten Investoren. Weil entsprechende, gesetzlich verpflichtende Regelungen für private Grundeigentümer resp. Anleger fehlen, wird es fast unmöglich, dieses gesellschaftspolitisch wichtige Ziel tatsächlich zu erreichen. Die gebauten und geplanten gemeinnützigen Bauvorhaben - kommunale und genossenschaftliche - sind in diesem Wettlauf nur ein Tropfen auf den heissen Stein.

Welcher Mittel bedient sich nun unsere Baubehörde, um nicht immer mehr in Rücklage zu geraten? Wir hinterfragen sie kritisch:

Um es vorweg zu nehmen: Die Strategie der Stadt, auf ihren wenigen eigenen und auch anderen Arealen so extrem zu verdichten, dass nur noch die Flucht in Hochhäuser bleibt, ist der falsche Weg, weil sich diese nicht für gemeinnütziges, sozialverträgliches und preisgünstiges Wohnen eignen und die Umwelt in weit höherem Masse schädigen als das Bauen nach der Regel «Low rise - High density». Dessen ungeachtet folgt das Baudepartement einem irrationalen Hochhaustrend in wilder Streuung, d.h. an oft ungeeigneten, zufälligen Standorten, ohne stringente städtebauliche Begründung.

Dazu gesellt sich ein zusätzliches Problem: Warum werden an Abstimmungen trotzdem alle Wohnvorlagen mit Hochhäusern von der Bevölkerung durchgewunken? Es ist die grosse Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen in unserer Stadt. Dies befreit offenbar den Wohnungsmarkt weitgehend davon, das Angebot den wirklichen Bedürfnissen der Menschen anzupassen. Daneben existiert auch eine Klientel, die es für eine gewisse Zeit chic findet, in einem Hochhaus zu wohnen.

Immerhin haben 4 von 10 Abstimmenden bei der Vorlage Referendum THURGAUERSTRASSE mit fünf geplanten Wohnhochhäusern das Problem erkannt. Im Gestaltungsplan wird eine Ausnützung von 270% ausgewiesen. Die städtebauliche Studie von Prof. Dr. Jürg Sulzer zeigt, dass mit der im Bau- und Zonenplan festgelegten Limite von 230% Hochhäuser nicht notwendig sind, um hier ein menschenfreundliches und preisgünstiges Bauen, mit wirtlichen Innenhöfen und wertvollen Grünräumen - auch für Kinder - zu schaffen. Weil Hochhauswohnungen mindestens 20% teurer als solche im verdichteten Flachbau werden, spricht der Vorsteher des Baudepartementes André Odermatt inzwischen nicht mehr von günstigen, sondern bezahlbaren Wohnungen. Die signifikant höhere Umweltbelastung durch den Bau, Betrieb und Unterhalt von Hochhäusern wird - u.a. mit dem ungenügenden Hinweis auf die Einhaltung der 2000-Watt-Ziele - verschwiegen. Dasselbe gilt für den enormen Aufwand an grauer Energie, den grösseren Flächenbedarf pro Bewohner und die hohen baustatischen und infrastrukturellen Anforderungen. Ohne die irreführende Rhetorik in der Abstimmungsvorlage sähe das Resultat möglicherweise anders aus..

Hochhäuser sind wenig sozialverträglich und eignen sich nicht für Kinder

Wohnhochhäuser sind eine Art «Hochregallager», welche die Menschen untereinander und vom Boden isolieren. Ausser der schönen Aussicht und der mit der Geschosshöhe steigenden Rendite gibt es mit unserer Bau- und Zonenordnung nur ausnahmsweise Gründe, Hochhäuser zu bauen. Deshalb ist die unablässige Förderung des Hochhausbaues durch unser Bauamt rational unverständlich. Auch wird mit dem Experiment des in Planung befindlichen ABZ-Hochhauses auf dem Kochareal für das Hochhauswohnen geworben, obgleich wir bereits heute wissen, dass dieses teurer sein wird als in normalen, dichten Wohnsiedlungen. Dies abgesehen von der Trennung der Kinder vom Boden mit fatalen Auswirkungen, die prominente Kinderärzte beklagen. Es kommt leider den Entscheidungsträgern der Stadt nicht darauf an, was namhafte Humanwissenschaftler zum Wohnen in Hochhäusern sagen.

Der bekannte Kolumnist und Mitverfasser von «Nach Hause kommen» Hans E. Widmer spricht von «Bettenhäusern» und ist wie wir ein Verfechter des dichten, aber einfachen Bauens auf die Höhe der Baumkronen. Der Kinderpsychologe Marco Hüntenmoser schreibt: «Der selbstständige Weg ins Freie war in der älteren Literatur zwar durchaus ein Thema. Er wird jedoch heute im Zusammenhang mit dem verdichteten Bauen sowohl von den Behörden, wie den Spezialisten der Architektur und der Raum- und Verkehrsplanung übergangen resp. verdrängt». Auch der kürzlich verstorbene Kinderarzt Remo Largo und eine grosse Schar weltweit bekannter Ärzte, Soziologen und Baupsychologen lehnen Wohnhochhäuser für Kinder ab und verweisen auf schädliche Auswirkungen, Verhaltensstörungen und physische Krankheiten bis hinein ins Erwachsenenalter.

Was international bekannte Experten und Stadtplaner wie beispielsweise Jan Gehl zu solchen Planungen «von gestern» sagen, bleibt unbeachtet. Das Bauamt rühmt seine Planungen immer noch als mustergültig, vorbildhaft und vertraut lieber den Interessen der auf extreme Verdichtung drängenden Befürwortern.

Extreme Verdichtung schafft Probleme

Der ungestüme Drang zur Verdichtung im Amt für Städtebau nach dem Motto «Mehr ist besser» geht so weit, dass einem privaten Investor im Rahmen einer Testplanung für eine Liegenschaft an der Heinrichstrasse eine Ausnützung von 450% gestattet werden soll. Der Zonenplan sieht eine Obergrenze von 230% vor. Als Teil eines Blockrandes ist diese extreme Dichte nur mit einem massigen 70 Meter-Hochhaus möglich. Es stellt sich die Frage, ob die Privilegierung eines einzelnen Investors gegenüber der vital betroffenen Nachbarschaft (noch im selben Blockrand) durch Verdichtung und Beschattung nicht das Prinzip der Rechtsgleichheit verstösst. Im Rahmen einer Testplanung sollen angeblich die Nachbarn zwar einbezogen und wohl auch durch Abfindungen und Zugeständnisse dazu bewegt werden, dem eine hohe Rendite versprechenden Bauvorhaben zuzustimmen. Das ist dennoch ein auch das ganze Quartier betreffender unglaublicher Vorgang. Die Aussage der Direktorin des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich «Hochhäuser seien nicht zum Verdichten gedacht» widerspricht dieser Praxis, welche die Zielsetzungen der Bau- und Zonenordnung grob in Frage stellt.

Die Absichten, solche Planungen mit Hilfe des privaten Gestaltungsplanes durchzusetzen, sind offensichtlich. Es ist anzuerkennen, dass bei privaten Investoren nur mit entsprechenden Anreizen preisgünstiger Wohnraum eingefordert werden kann. Im Kanton Zürich wird ab 1. Januar 2021 das Instrument des «Mehrwertausgleiches» eine gesetzliche Grundlage haben, um den «Bazar» zu eröffnen. Der Investor soll - wie dieses Beispiel zeigt - durch das Zugeständnis einer beinahe

Verdoppelung der zulässigen Dichte gemeinnützige Wohnungen bereitstellen. Gute Rendite und Soziales, scheinbar eine «Win-Win Situation», doch bitte nicht auf Kosten der Menschen und ihrer Umwelt. Der Blick müsste sich wieder mehr als bisher von einzelnen Interventionen befreien und grundsätzlich auf die ganze Stadt und das - bereits beschädigte - Stadtbild richten, sowie landschaftliche, ortsbildnerische, städtebauliche und ästhetische Kriterien einbeziehen.

Freiflächenpiraterie

Eine der Folgen extremer Verdichtung ist die Verknappung der Freifläche für die Bewohnerschaft (> 8 m² pro EinwohnerIn). Es entging auch dem Bauamt nicht, dass das von ihm vorangetriebene «crowding» zu immer weniger Freifläche pro Einwohner führt und dieses Problem selbst mit Hochhäusern nicht zu lösen ist. Dies deshalb, weil die Freiflächen mit zunehmender Geschosshöhe exponentiell abnehmen.

Als Ausweg aus diesem selbst erzeugten Dilemma sollen an Piraterie erinnernd private Freiflächen wie Innenhöfe und Vorgärten veröffentlicht, also für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Das hiesse vielerorts auf Abstufungen zwischen privaten und öffentlichen Aussenräumen zu verzichten und damit anerkannte stadträumliche Qualitäten preiszugeben. Braucht eine abwechslungsreiche dichte Stadt nicht auch beschauliche und stillere Orte? Kinder könnten von ihren Eltern in bislang geschützten Räumen in Zukunft nicht mehr alleine gelassen werden und frei spielen, eine unterschätzte Konsequenz der Öffnung von privaten Freiräumen für alle. Solches ist die Konsequenz eines zwar investorenfreundlichen Verdichtungsdranges, aber zu Lasten der Menschen. Eine Fehlleistung verursacht die nächste! Das Drittelsziel durch extreme Verdichtung erreichen zu wollen, macht spätestens bei solchen zwangsstaatlichen Massnahmen stutzig.

Siedlungsverdichtung nach innen durch viele massvolle Eingriffe bringt mehr

Einige zusätzliche Hochhäuser mit überstürzt und hektisch vorangetriebener Extremverdichtung auf wenigen Liegenschaften sind nicht effizient, schaden dem Stadtbild und lassen das Drittelsziel nicht spürbar näher rücken. In Frage stellen wir auch die Annahme, die Stadt müsse jährlich 5000 ZuzügerInnen neuen Wohnraum anbieten. Die Attraktivität, in der Stadt zu wohnen, hat durch die Viruskrise ohnehin deutlich nachgelassen. Die meisten Menschen in unserer Stadt wünschen sich nicht Verhältnisse wie in Hongkong, Singapur oder Shanghai, wo die Aussicht beim gegenüber liegenden Turm endet. Zudem könnte die Nachfrage durch «home office» und unternutzte Büroflächen noch geringer werden. Wäre es nicht wirksamer, solche oder leer stehende Büroflächen umzuwidmen, statt bei einzelnen Planungen die Verdichtungskeule zu schwingen?

An Stelle des problematischen krassen Verdichtens sehen wir einen Ausweg, indem der Arealbestand in der Stadt und die Nutzungen zusammen mit bauwilligen privaten oder institutionellen Anlegern akribisch erhoben, und die Siedlungsentwicklung und -verdichtung nach innen durch viele kleine Eingriffe erfolgen würde: durch Anbauten, Zwischenbauten und Aufstockung. Es wäre wirkungsvoller, die Verdichtung über das ganze Stadtgebiet hinweg auf tausenden Liegenschaften massvoll zu verfolgen, als auf den wenigen noch freien Reserven zu übertreiben und zu klotzen. «Viele kleine Tiere geben auch Mist!»

Die Politik müsste für private und institutionelle Anleger in Zürich Anreize schaffen, den sozialverträglichen Wohnungsbau zu fördern; dies bitte nicht mit der Verdichtungs- und Hochhausgetriebenheit der Stadtbehörden, die unsere Stadt nachhaltig schädigt, teuer, unsolidarisch und weder menschen- noch umweltverträglich ist. Qualität muss an Stelle von

Quantität treten, mehr ist nicht besser! In der Tradition der europäischen Stadt lässt sich sehr dicht und bedürfnisgerecht weiter bauen mit der notwendigen «Luft» zum Sein und zum Atmen.

Zudem sollte der noch immer im Gange befindliche Abriss älterer Wohnsiedlungen gestoppt und auch die gesetzlichen Grundlagen dazu geschaffen werden. Ersatzbauten sind schon allein wegen des Ressourcenverschleisses nur noch in den wenigsten Fällen zu verantworten. Auch diesbezüglich fehlt noch das Bewusstsein. In Präsentationen fallen zudem überall Materialisierungen auf, die in krassem Gegensatz zum Erreichen der Nachhaltigkeitsziele stehen ... zum Beispiel Beton, Stahl, Glas in grossen Mengen. Es braucht ein grundsätzliches Innehalten, Umdenken, auch in der noch von Gewohnheiten geprägten und reformunwilligen Fachwelt.

Horst Eisterer Architekt SIA
Mitglied Arbeitsgruppe Städtebau + Architektur Zürich

2020-12-31 Drittelsziel oAnh