

# Das «Drittelsziel» erreichen – aber zu welchem Preis?

Am Sonntag hiessen 79,2 Prozent der Stadtzürcher Stimmenden den Bau der Wohnsiedlung Letzi gut – und damit ein weiteres, 24-stöckiges Wohnhochhaus. Für die Arbeitsgruppe Städtebau + Architektur Zürich ist das keine gute Nachricht.

Horst Eisterer\*

**G**uter Städte- und Siedlungsbau entsteht grundsätzlich nicht über resolute Verdichtungsabsichten, sondern durch umwelt- und menschengerechte Planung in der Tradition der europäischen Stadt. Die Stadt Zürich hat damit allerdings ein Problem: Die Stadtregierung ist gemäss dem Volksauftrag aus dem Jahre 2011 verpflichtet, bis zum Jahr 2050 einen Drittelsanteil an gemeinnützigen Wohnungen, also von 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 respektive 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.

## Die Flucht in Hochhäuser ist der falsche Weg

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, das heisst an oft ungeeigneten, zufälligen Standorten, ohne schlüssige städtebauliche Begründung.

Dazu gesellt sich ein zusätzliches Problem: Warum werden an Abstimmungen trotzdem alle Wohnvorlagen mit Hochhäusern von der Bevölkerung durchgewunken, wie gera-

de wieder am letzten Sonntag? 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 letztes Jahr vier von zehn Abstimmenden bei der Vorlage Referendum Thurgauerstrasse mit fünf geplanten Wohnhochhäusern das Problem erkannt. Im Gestaltungsplan wird eine Ausnützung von 270 Prozent ausgewiesen. Die städtebauliche Studie von Prof. Dr. Jürg Sulzer zeigt, dass mit der im Bau- und Zonenplan festgelegten Limite von 230 Prozent Hochhäuser nicht notwendig sind, um hier ein menschenfreundliches und preisgünstiges Bauen, mit wirklichen Innenhöfen und wertvollen Grünräumen – auch für Kinder – zu schaffen. Weil Hochhauswohnungen mindestens 20 Prozent teurer als solche im verdichteten Flachbau werden, spricht der Vorsteher des Baudepartementes André Odermatt inzwischen nicht mehr von günstigen, sondern von bezahlbaren Wohnungen. Die sozial eingestellte Verzinkerei Zug, die für ihre Angestellten ein Hochhaus baute, musste die zu hohen Kostenmieten subventionieren. Wäre es nicht klüger gewesen, normale Wohnungen zu bauen und das eingesparte Kapital von vielen tausend Franken als Boni oder Betriebsbeteiligung zu verschenken, dies zumal, dass sich das Silowohnen nicht alle wünschen?

Die signifikant höhere Umweltbelastung durch den Bau, Betrieb und Unterhalt von Hochhäusern wird – unter anderem 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 BewohnerIn und die hohen baustatischen und infrastrukturellen Anforderungen. Ohne die irreführende Rhetorik und die geschönten Darstellungen in der Abstimmungsvor-

lage sähe das Resultat möglicherweise anders aus...

## Wohnhochhäuser: Nicht für Kinder geeignet

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 Hüttenmoser 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 respektive 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



«Ungefragt werden den Menschen solche Ungeheuer vor die Nase gestellt»: Hochhausbau an der Baslerstrasse. zvg

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 Befürworter.

### 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 auf einer Liegenschaft an der Heinrichstrasse eine Ausnutzung von 450 Prozent gestattet werden soll. Der Zonenplan sieht eine Obergrenze von 230 Prozent 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

ben 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 (vgl. P.S. vom 13. März 2020) widerspricht dieser Praxis, welche die Zielsetzungen der Bau- und Zonenordnung grob infrage 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 hat seit dem 1. Januar dieses Jahres das Instrument des Mehrwertausgleiches eine gesetzliche

Grundlage, 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.

### Lieber viele, aber massvolle Eingriffe

Eine der Folgen extremer Verdichtung ist die Verknappung der Freifläche für die Bewohnerschaft (> 8 m<sup>2</sup> pro EinwohnerIn). Es entging auch dem Bauamt nicht, dass das von ihm

vorangetriebene «crowding» zu immer weniger Freifläche pro EinwohnerIn führt und dieses Problem selbst mit Hochhäusern nicht zu lösen ist... Dies deshalb, weil die Freiflächen mit zunehmender Geschoszahl exponentiell abnehmen. Einige zusätzliche Hochhäuser mit überstürzt und hektisch vorangetriebener Extremverdichtung auf wenigen Liegenschaf-

ten sind nicht effizient, schaden dem Stadtbild und lassen das Drittelsziel nicht spürbar näher rücken.

Infrage 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 Homeoffice und unternutzte Büroflächen noch geringer werden. Wäre es nicht wirksamer, solche oder leer stehende Büroflächen umzuwandeln, 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!»

### Qualität statt Quantität ist gefragt

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 es sollten 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 von Gewohnheiten geprägten und reformunwilligen Fachwelt.

\* Horst Eisterer, Architekt SIA, Mitglied Arbeitsgruppe Städtebau + Architektur Zürich, h.eisterer@hispeed.ch