



Neue Zürcher Zeitung
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 129'722
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35
Abo-Nr.: 1083564
Seite: 12
Fläche: 22'046 mm²

Kommen nun die Büro-Lofts?

Der Ersatzneubau von Wohnraum nimmt zwar zu, die Hürden bleiben aber hoch

Aus energetischen und raumplanerischen Gründen ist ein Neubau oft der Renovation von Wohnraum vorzuziehen: so das Fazit eines Podiums zum Thema «Sanieren oder Abreissen?».

sho. · Vor gut zehn Jahren war es noch ein Unwort und Tabu: Ersatzneubau. Mittlerweile wird akzeptiert, dass es nicht immer sinnvoll ist, jede ältere Wohnsiedlung zu sanieren. Ein Neubau bringt meist energetisch bessere Lösungen und mehr Wohnfläche. Die Stadt Zürich spurte mit der heutigen Siedlung Werdwies im Grünaquartier vor, seither ziehen Baugenossenschaften mit. In den letzten fünf Jahren hat laut Peter Schmid, Präsident des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften Zürich, keine Generalversammlung mehr einen Antrag auf Ersatzneubau abgelehnt. Zwischen 2003 und 2008 entstanden im Kanton Zürich über 9000 neue Wohnungen, ein Viertel der Produktion, auf bereits bebautem Bauland. Jährlich werden dafür etwa 1000 Wohnungen abgebrochen. Dennoch bleibt der Erneuerungsbedarf riesig, denn der Gebäudebestand der Schweiz ist überdurchschnittlich alt. Anreize für den Ersatzneubau gibt es kaum, und sie sind in

der Revision des Raumplanungsgesetzes auch nicht vorgesehen.

Leider konnte die kurzfristig verhinderte Maria Lezzi, seit einem Jahr Direktorin des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE), die Sicht des Bundes am Donnerstag an einer Podiumsdiskussion des Swiss-Real-Estate-Instituts an der Hochschule für Wirtschaft Zürich nicht einbringen. Die drei verbliebenen Teilnehmer blieben unter Leitung von Nationalrat Filippo Leutenegger (fdp.) klare Aussagen nicht schuldig. «In Zürich wird nicht zu viel, sondern zu wenig gebaut», betonte Finanzvorstand Martin Vollenwyder (fdp.). Von den etwa 50 städtischen Wohnsiedlungen mit zusammen gut 6000 Wohnungen wollte er ursprünglich pro Legislatur eine neu bauen. Nun dauert es doppelt so lang. Nicht primär Rechtsmittel sind Hürden, sondern dass es dem lieben Nachbarn nicht gefällt. «Der grösste Feind der Verdichtung ist der bestehende Eigentümer», stellte Martin Neff, Chefökonom der CS, fest.

In Zürichs Aussenquartieren sei mit Ersatzneubauten etwa eine Verdoppelung der baulichen Dichte zu erzielen, erklärte Schmid. Politisch bewegt man sich damit in einem Minenfeld von Zielkonflikten: Wie kann man dennoch günstigen Wohnraum langfristig erhalten und Ersatzneubauten sozialverträglich

realisieren? Neubauten sind immer teurer als Altbauten. «Alle wollen eine gute Rente, die Pensionskassen brauchen dafür eine Rendite, aber niemand will, dass sie einem dafür einen Neubau vor die Aussicht stellen», sagte Vollenwyder. Er verdeutlichte das Dilemma, indem er «aus rein ökonomischer Sicht» zwei Lösungen ansprach, die politisch indiskutabel sind: die materielle Enteignung von Bauland zwecks baulicher Verdichtung oder strikte Vorgaben von Bund und Kantonen unter Ausschaltung der Gemeindeautonomie. Doch Neff durfte auch zweifach Hoffnung schöpfen. Es wäre sinnvoll, auf dem letzten unüberbauten Bauland an der Goldküste Genossenschaftswohnungen zu erstellen, meinte er. Das sei teilweise der Fall, entgegnete Schmid.

Sodann verfüge Zürich, so wiederum Neff, seit dem Boom der achtziger Jahre über einen Sockelleerstand an Büroflächen, den man besser in Wohnraum umwandle. Dazu existierten in der Tat erste Studien, verriet Vollenwyder. Es geht also nicht um die Rückumwandlung von einst als Büros zweckentfremdetem Wohnraum, sondern um die Umnutzung von Geschäftshäusern fürs Wohnen. Solche Büro-Lofts wären allerdings nicht gerade billig.