



Docu Media Schweiz AG
8803 Rüschlikon
044/ 724 77 77
www.baublatt.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 9'146
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35
Abo-Nr.: 1083564
Seite: 22
Fläche: 38'951 mm²

Podiumsdiskussion zum Thema «Sanieren oder abreißen?»

«Wir reissen zu wenig ab»

Zürichs Wohnungsmarkt ist ausgetrocknet, die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft lassen sich ohne Erneuerung der alten Bausubstanz unmöglich erreichen. Wie kann die Stadt mehr Wohnraum gewinnen und die Energiebilanz des Gebäudebestands verbessern? Ein Podium des Swiss-Real-Estate-Instituts an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ) lieferte Antworten.

Von Marcel Müller

Wir reissen nicht zu viel, sondern zu wenig ab», sagte Martin Vollenwyder, Finanzdirektor der Stadt Zürich, und machte damit klar, wie er die Ausgangsfrage der Podiumsdiskussion – «Sanieren oder abreißen?» – in den meisten Fällen beantworten würde. Rund ein Drittel der rund 6000 städtischen Wohnungen müsste gemäss Vollenwyder ersetzt werden. Denn durch Sanierungen kann die Energiebilanz von Altbauten oft nur begrenzt verbessert werden. Viele alte Gebäude wiesen zudem zu kleine Grundrisse auf, sagte der Finanzdirektor.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den genossenschaftlichen Wohnungen: «Mehr als 30 Prozent unserer Bauten müssten abgerissen werden», sagte Peter Schmid, Präsident des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften Zürich. Dabei befinden sich die Wohnbaugenossenschaften in einem Dilemma: Zum einen wolle man günstigen Wohnraum erhalten, zum anderen neue, attraktive Wohnungen schaffen. Bei den Genossenschaftlern wächst jedoch die Einsicht, dass Neubauten unumgänglich sind: In den letzten fünf Jahren, so Schmid, habe keine Generalversammlung mehr einen Antrag auf einen Ersatzneubau abgelehnt.

Zürich ist mit seinem hohen Bestand an Altbauten nicht allein. Gleichwohl drehte sich die Diskussion unter der Leitung von Filippo Leutenegger hauptsächlich um die Limmatstadt. Eine gesamtschweizerische Perspektive fehlte wohl auch deshalb, weil Maria Lezzi, Direktorin des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE), ihre Teilnahme kurzfristig hatte absagen müssen. Dennoch: Auch

in anderen Städten lässt sich Wohnraum fast nur noch durch Verdichtung gewinnen. Aus ökonomischer Sicht sei es sinnvoll, dort zu verdichten, wo schon Häuser stehen – und nicht auf der grünen Wiese, sagte Martin Neff, Chefökonom der Credit Suisse: «Es macht wenig Sinn, im Wallis noch eine Stadt zu bauen.»

Höhere Dichte, geringere Akzeptanz

Allerdings sind Mieter, Anwohner und bestehende Eigentümer oft anderer Ansicht. Das macht die Realisierung von Ersatzneubauten schwierig. Viele Projekte werden durch Einsprachen verhindert oder zumindest enorm verzögert. Das führe dazu, dass Projekte Grünspan ansetzten, bis sie endlich umgesetzt werden könnten, sagte Vollenwyder. Praktisch chancenlos seien Projekte, welche die Verdichtung zu weit trieben, waren sich die Referenten einig. «Mehr als fünf Stockwerke werden nicht akzeptiert», sagte Schmid. Nicht nur die unmittelbar Betroffenen wehren sich gegen neue Projekte, auch der Denkmalschutz erschwert den Ersatz alter Bausubstanz. Vollenwyder plädierte dafür, nicht jeden Zeitzeugen zu bewahren «Man braucht auch mal den Mut, Gebäude aus dem Denkmalschutz zu entlassen.»

Wohnen im Büro?

Trotz dieser Schwierigkeiten sei es zumindest in Zürichs Aussenquartieren möglich, die Dichte zu verdoppeln, sagte Schmid. Doch auch dann wären nicht alle Probleme gelöst: In den letzten Jahrzehnten sind die Ansprüche der Bewohner an die Raumgrösse enorm gestiegen. «Man kann die Leute nicht zwingen, in weniger Wohnraum



Docu Media Schweiz AG
8803 Rüschlikon
044/ 724 77 77
www.baublatt.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 9'146
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35
Abo-Nr.: 1083564
Seite: 22
Fläche: 38'951 mm²

zu leben», sagte Martin Neff – auch wenn das
aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll wäre. Letztlich
sind die Zielkonflikte zwischen den verschiede-
nen Anspruchsgruppen nicht lösbar. Als Ausweg
schlag der Ökonom vor, Büros umzunutzen: «Wir
leisten uns im Bereich der Arbeitsplätze einen
ähnlichen Luxus wie bei den Wohnungen», sagte
Neff. Zürich verfüge über etwa 300 000 Quadrat-
meter ungenutzte Büroflächen, die zu Wohnun-
gen umfunktioniert werden könnten. «Das wäre
ein Erfolgsmodell.» ■



Während ARE-Direktorin Maria Lezzi verhindert war, blieben die Männer unter sich: (von links) Martin Neff, Filippo Leutenegger, Martin Vollenwyder und Peter Schmid.