

## Urbanes Wohnen

# Dichte ohne Stress

Die Bewohner prägen eine Stadt. Deshalb kommt der Frage, wie sie in ihr wohnen möchten grosse Bedeutung zu. Ein gesunder Nutzungsmix gilt als Rezept für lebendige städtische Quartiere. Doch was ist darunter zu verstehen?

Von Gabriel Diezi

**W**o viele Menschen zusammenleben, gibt es zwangsläufig Reibungen. Die Strassen platzen aus allen Nähten, die Züge sind überfüllt und die bezahlbaren Wohnungen rar. Kommt dazu, dass in der Stadt unterschiedlichste Lebenskonzepte auf engstem Raum aufeinander prallen. Da Bauland gerade in den Schweizer Zentren Mangelware ist, wird zudem zunehmend verdichtet geplant und gebaut. Führen all diese Faktoren in der Stadt also zwangsläufig zum viel zitierten «Dichtestress», der gerade die Debatte zur Masseneinwanderungsinitiative prägte? Nicht wirklich, denn Dichte hat durchaus auch ihre positiven Seiten.

## Soziale Kontakte gesucht

«Städter sind auf der Suche nach sozialer Dichte», sagte Joëlle Zimmerli anlässlich der Konferenz zum Wohnungsmarkt Schweiz, die das Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern veranstaltete. Man dürfe aber die soziale Dichte nicht mit der baulichen Dichte verwechseln, betonte die Soziologin und Raumplanerin von «Zimraum Raum + Gesellschaft». «Urbane Men-

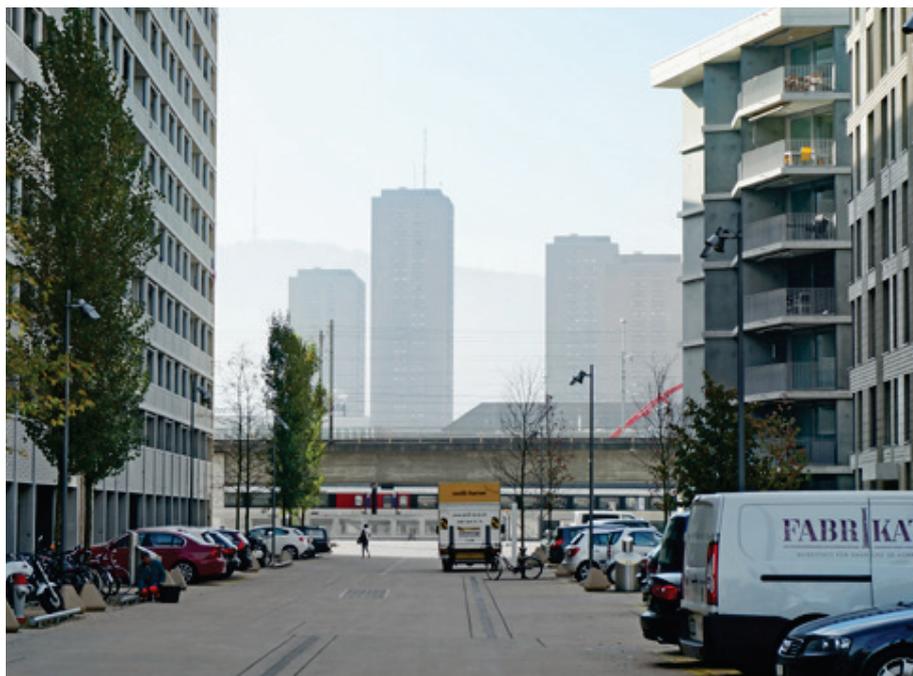
schen suchen Orte in kurzer Distanz, an denen sie gesellschaftliche Kontakte ausserhalb der Wohnung pflegen können – und dies bei grösstmöglicher Auswahl», erläuterte Zimmerli basierend auf den Resultaten ihrer Studie «Akzeptanz städtischer Dichte». Für diese hatte die Soziologin letztes Jahr 1050 zufällig ausgewählte Städterinnen und Städter befragt.

Dabei zeigte sich: Leute, die in einem innerstädtischen Quartier leben, definieren Wohnqualität primär über belebte Orte direkt vor der Haustüre und die Möglichkeit, dort spontan Bekannte treffen zu können. Gerade junge Menschen suchen in der Stadt die Erlebnisdichte: Freizeit, Freunde und Treffpunkte sind für sie zentral. «Zugunsten einer zentralen Wohnlage sind die Jungen deshalb bereit, beim Ausbaustandard ihrer Wohnung Abstriche zu machen und auch Lärm in Kauf zu nehmen», erläuterte die Soziologin aufgrund früherer Umfrageresultate ihres Büros. Aber auch alternde Städter aus der Generation der «Babyboomer» wollen grossmehrheitlich in der Stadt bleiben. Soziale Kontakte suchen und finden diese aber an anderen Orten als die

Jungen: primär beim Gewerbe und in halböffentlichen Räumen. Zu ihren Begegnungszonen zählen etwa der Veloladen um die Ecke, das Quartierbeizli oder die Sitzbank im Innenhof ihrer Siedlung.

## Was Städtzürcher wollen

Doch auch Städter sind nicht gleich Städter: Soziale Kontakte direkt vor der Haustüre suchen lange nicht alle. Gemäss Zimmerlis Studie möchten 42 Prozent der Bewohner Zürichs mit erster Priorität in einem ruhigen Wohnquartier wohnen, 26 Prozent in einem innerstädtischen Quartier, 20 Prozent nur in ihrem jetzigen Quartier und 12 Prozent in der Nähe einer S-Bahn-Station. Überzeugte Innerstädter wohnen am kürzesten in Zürich und sorgen damit für frisches Blut in der Stadt. Verwurzelte Quartierbewohner wohnen am längsten in der Stadt und schaffen damit den lokalen Kitt. «Sie stehen der Zuwanderung – und damit einer dichten Bevölkerung – deutlich skeptischer gegenüber als die Innerstädter, die kaum gesellschaftliche Berührungsgänge kennen», erläuterte die Soziologin.



Neu gebaut und bereits überholt: Hinter dem Zürcher Primetower entstehen monofunktional genutzte Grossbauten mit undefinierten Zwischenräumen, die nicht privat, aber auch nicht öffentlich anmuten. Gleichzeitig wohnen Menschen direkt im öffentlichen Raum, ihr Schlafzimmer liegt neben dem Parkplatz.



Bilder: Gabriel Diezi

Etwas Grün für die Zürcher Lagerstrasse: Kleine Geschäfte im Erdgeschoss der grossvolumigen Bauten beleben das dichte Europaallee-Quartier.

Um in Zürich Raum für potenzielle Zuzüger zu schaffen, muss das Wohnungsangebot mangels Alternativen innerhalb der städtischen Gebiete ausgeweitet werden. Die notwendige bauliche Verdichtung soll in die Höhe und nicht in die Breite gehen, findet eine grosse Mehrheit von 77 Prozent der Befragten. Sie würden es begrüßen, dass man Zürcher Häuser «zwei bis drei Stockwerke höher bauen kann – und dies auch in der Innenstadt», wie Zimmerli betonte. Eine dichtere Bebauung der heute noch grünen Wohnquartiere befürwortet hingegen nur jeder vierte Zürcher. «Die Verdichtung sollte also im Bestand und nicht auf der grünen Wiese mittels Ersatzneubauten geschehen», so Zimmerli weiter.

### Durchmischung anstatt Monokultur

Die bauliche Dichte bestimmt also direkt die subjektiv wahrgenommene Wohnqualität, entscheidend ist aber die Mikrolage. Als wichtigstes Kriterium für die Qualität einer Stadtwohnung wird der Balkon oder die Dachterrasse genannt. «Diese befriedigen mit ihrer Überlagerung von öffentlichem und privatem Raum ein zentrales Bedürfnis der Städter», erläuterte die Soziologin. Denn grundsätzlich gelte: «Je mehr verschiedene Nutzungen sich kleinräumig überlagern, desto städtischer wird es.» In Überbauungen sollten deshalb die Erdgeschosse nicht ausschliesslich

dem Wohnen vorbehalten sein: Hier können auch Arbeitsplätze und Freizeitangebote angesiedelt werden. Denn erst die kleinräumige Durchmischung belebe ein Quartier, betonte Zimmerli. Unverständlich findet sie deshalb, was derzeit an zentralster Zürcher Lage gebaut wird: «Direkt hinter dem Primetower beginnt die Agglo mit monofunktionalen Wohnbauten.»

Luxuswohnungen, der mit dem bestehenden Quartier nicht verknüpft sei, hiess es vielerorts. 2009 erhielt deshalb das Immobilienunternehmen Fischer AG von der Grundeigentümerin den Auftrag, ein Nutzungskonzept für die Erdgeschosse entlang der Lagerstrasse zu erarbeiten. Der bestehende scharfe Bruch zum angrenzenden Stadtkreis 4 sollte gemildert werden. «Was auf



«Direkt hinter dem Zürcher Primetower beginnt die Agglo mit monofunktionalen Wohnbauten.»

Joëlle Zimmerli, Soziologin und Planerin FSU, Zimraum Raum + Gesellschaft

In der öffentlichen Kritik stand auch die Europaallee, also die Überbauung des 78 000 Quadratmeter grossen Stadtzürcher Entwicklungsgebiets direkt am Gleisfeld, das sich im Besitz der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) befindet. Dort entstehe zwischen Hauptbahnhof und Langstrasse ein herzloser Moloch mit Büros und

der Erdgeschoss-Ebene geschieht, prägt unsere Wahrnehmung», erläuterte Immobilienreuhänder Steff Fischer anlässlich der IFZ-Konferenz.

### Erdgeschosse, die beleben

Als Lösungsvorschlag entwickelte der CEO der Fischer AG zusammen mit seinem Team den



Bild: Kurt Lampart



Bild: Steiner AG

**Auch kleinere Städte experimentieren mit neuen Wohnformen:**  
**In der Giesserei Winterthur leben die Generationen Hand in Hand (oben), das Schaffhauser Projekt «Urbahn» überzeugt als gut angeschlossene vielseitige Innenstadterweiterung.**

«Markt Lagerstrasse». Die Erdgeschossflächen entlang der Strassenfront sollten kleinteilig und zu bezahlbaren Preisen an rund 40 quartiertypische Autorenschops und Gastrolokale vermietet werden, und nicht an Verkaufsfilialen grosser Marken. Die SBB fanden Gefallen an Fischers Vorschlag und so siedelt dieser nach und nach auf den fertiggestellten Baufeldern der Europaallee interessante Läden und Lokale an. Wer heute der Lagerstrasse entlang schlendert, trifft etwa auf ein urbanes Gartengeschäft, auf einen Laden mit griechischen Spezialitäten oder einen Goldschmid. Die Shops belegen zwischen 30 und 100 Quadratmeter Fläche, wobei der Median bei

lediglich 40 Quadratmetern liegt. Obwohl der «Markt Lagerstrasse» einen grossen öffentlichen Mehrwert schafft, beansprucht er weniger als 1 Prozent der Europaallee-Gesamtfläche. Die für das Gelingen des Markt-Projekts notwendige Quersubventionierung stellen die SBB über die lukrative Vermietung der Obergeschosse als Büroflächen an zentralster Lage problemlos sicher.

Fischers Unternehmen befasst sich auch mit der Suche nach Zwischennutzungen, die städtische Quartiere beleben und aufwerten. Auf einem leeren Grundstück in Zürich-Binz realisierte er mit dem «Basislager» im Auftrag der Swiss Life seine Idee einer mobilen Immobilie. Um die

Investitionen und damit auch die Nutzungskosten tief zu halten, liess Fischer 135 stapelbare Container zu kleinteiligen Künstlerateliers umbauen. Nach zwei Jahren und dem vorbestimmten Ende der Zwischennutzung in der Binz zog die grosse Mehrheit der Kreativen zusammen mit ihrem Container nach Altstetten um, auf ein von der Stadt Zürich zur Verfügung gestelltes Ersatzgrundstück.

## Alle Generationen unter einem Dach

Kreative, urbane Wohnformen finden sich aber auch in kleineren Städten. Ein gutes Beispiel dafür ist die Giesserei in Winterthur, einer Überbauung die 2013 für 83 Millionen Franken fertiggestellt wurde. In dieser Mehrgenerationensiedlung der Genossenschaft Gesewo wohnen heute 330 Personen jeglichen Alters in 151 Wohnungen, die zwischen eineinhalb und neun Zimmer aufweisen. Das grosse gewerbliche, kulturelle und soziale Angebot unterstützt die Entstehung einer Hausgemeinschaft. Die Bewohner bestellen etwa den Garten gemeinsam, genehmigen sich nach Feierabend ein Bier an der «Pantoffelbar» oder treffen sich in der Quartierbibliothek. Jürg Altwegg, der mehr als fünf Jahre als Projektleiter die treibende Kraft hinter der Giesserei war, verhehlte an der IFZ-Konferenz aber nicht, dass es insbesondere «eine Herausforderung war, die WG-Wohnung mit neun Zimmern zu vermieten.» Zudem seien die 19- bis 26-Jährigen – aufgrund der alterstypischen Präferenzen – in der Siedlung untervertreten. Dennoch ist das Projekt laut Altwegg gut gestartet: «Erfolgsgarant war der partizipative Prozess, bei dem alle aktiv mitreden konnten.»

Die dieses Jahr unter Federführung der Steiner AG fertiggestellte, preisgekrönte Schaffhauser Innenstadterweiterung «Urbahn» muss sich hingegen noch bewähren. Innerhalb von 17 Jahren entstand gemäss der Laudatio der Raumplanungsgruppe Nordostschweiz «eine attraktive, eigenständige Bebauung mit urbaner Ausprägung sowie hoher Dichte und mit einem vielfältigen Nutzungsmix.» Ennet der Gleise sei kein isoliertes Areal entstanden, sondern eine gelungene Innenstadterweiterung – dank der sehr guten Fussgängeranbindung an die historische Altstadt. Durch konsequente Vorgaben und Beharrlichkeit konnten die Verantwortlichen den angestrebten Nutzungsmix von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen inklusive eines Kongresshotels tatsächlich umsetzen. ■ FORTSETZUNG AUF SEITE 14

## LINKTIPP

Auf [baublatt.ch/urban](http://baublatt.ch/urban) können Sie die Studie «Akzeptanz städtischer Dichte» downloaden.



## Grösseres Angebot bei robuster Nachfrage



Auch auf der Grossbaustelle Europaallee wird fleissig gebaut. Hier direkt am Zürcher Gleisfeld entsteht noch bis 2020 ein komplett neues Quartier.

«2014 ist der Spitzenjahrgang in Bezug auf die Bautätigkeit», sagte Patrick Schnorf von Wüest & Partner anlässlich der IFZ-Konferenz zum Wohnungsmarkt Schweiz. «Seit den 70er-Jahren wurden nie mehr so viele neue Wohnungen gebaut.» Der Immobilienexperte rechnet damit, dass im laufenden Jahr gegen 50 000 Wohneinheiten auf den Schweizer Immobilienmarkt gelangen.

Der grösste Zuwachs erfolgt jedoch in der Peripherie und nicht etwa in den Grosszentren, wie dies das raumplanerische Ziel wäre. Die sehr hohe Produktion ist insbesondere Ausdruck des vorherrschenden Anlagedrucks bei institutionellen Investoren – Alternativen sind im Tiefzinsumfeld kaum vorhanden.

### Wieder im Gleichgewicht

Das grössere Angebot an Wohnungen hat, berechnet für die ganze Schweiz, den Markt wieder ins Gleichgewicht gebracht. Dies lässt sich etwa bei der schweizweiten Preisentwicklung der Eigentumswohnungen ablesen, die viel heterogener geworden ist. In der Genfersee-Region – während des letzten Jahrzehnts mit einem jährlichen Preiswachstum von über acht Prozent einer der Hotspots – sind in den letzten zwölf Monaten die Preise stagniert oder gar leicht gesunken. In der östlichen Landeshälfte steigen diese jedoch grossmehrheitlich munter weiter – und dies mit Wachstumsraten von zwischen vier und über acht Prozent. «Böse

Zungen sagen nun, dass bereits die Immobilienkrise der 90er-Jahre vom Genfersee in Richtung Zürichsee gewandert sei», meinte Schnorf mit einem Augenzwinkern.

Dramatisieren will der Immobilienexperte die aktuelle Situation aber nicht, präsentiert sich doch der volkswirtschaftliche Datenkranz nach wie vor solide: «Wir haben zwar nicht mehr die erhofften Zuwachsraten, aber immer noch eine



«Treiber der Nachfrage sind die politischen Rahmenbedingungen und die manipulierten, historisch tiefen Zinssätze.»

Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen Schweiz

robuste Situation.» Einerseits fällt das Wirtschaftswachstum 2014 mit einer prognostizierten Steigerung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um zwei Prozent verhalten aus. Andererseits stützen die weiterhin hohe Zuwanderung in die Grossstädte und die sehr tiefen Zinsen den Immobilienmarkt nachfrageseitig.

Da der Immobilienmarkt das erhöhte Bevölkerungswachstum in Folge der Personenfreizügigkeit nicht antizipiert habe, sei bezahlbarer

Wohnraum gerade in Grosszentren wie Zürich Mangelware geworden, so der Immobilienexperte. «Dies hat zu einer Kielwasser-Zuwanderung geführt, bei der weniger solvente Leute in Regionalzentren wie etwa Winterthur oder Wetzikon ausgewichen sind.»

### Unvorbereitet in die Boomphase

Das überdurchschnittliche Hypothekarwachstum der letzten 20 Jahre sei nachfragegetrieben und nicht auf spekulative Motive zurückzuführen, sagte Martin Neff, der Chefökonom der Raiffeisenbank Schweiz. «Treiber der Nachfrage sind die politischen Rahmenbedingungen und die manipulierten, historisch tiefen Zinssätze», meinte der Immobilienexperte. In diesem Umfeld kann die Schweizerische Nationalbank (SNB) keine eigenständige Zinspolitik mehr betreiben. «Die SNB hängt aufgrund der Euroungrenze am Tropf der Europäischen Zentralbank und hat ihr Hauptinstrument, um den Markt zu beruhigen, aus der Hand gegeben», führt der Raiffeisen-Chefökonom weiter aus. Die schwächelnde Konjunktur und die übertriebenen Deflationssorgen in Europa hielten so indirekt auch die Zinsen in der Schweiz tief. Trotz allem: «Ökonomisch betrachtet handeln die meisten Immobilieninvestoren nach wie vor rational.»

Neff stellte aber auch den heutigen Finanzierungs- und Steuersystemen ein schlechtes Zeugnis aus. Beide seien nicht mehr zeitgemäss. Heute gebe es «kein Steuerprivileg mehr

für Eigentümer», der zu versteuernde Eigenmietwert sei oft grösser als die abziehbaren Schuldzinsen, erklärte Neff ganz konkret. Zudem habe auch die Politik mit ihrer Raumplanung den Eigentumsboom verschlafen. «Auf den Wohneigentumsboom der beiden letzten Jahrzehnte war die Schweiz nicht richtig vorbereitet», kritisierte Neff. «Zwar reagiert nun der Gesetzgeber, nur leider unkoordiniert, unbedacht und überhastet.» (gd)