

Zürcher BZO-Revision

Baugenossenschaften kritisieren den Stadtrat

Zürich Heute, 18:18



Dürfen nicht durch dichte Neubauten ersetzt werden: Häuser der Baugenossenschaft Letten am Bucheggplatz. (Bild: Adrian Baer / NZZ)

Die Revision der Zürcher Bau- und Zonenordnung legt auch vielen Baugenossenschaften Steine in den Weg. Die meisten machen die Faust im Sack. Die Baugenossenschaft Letten aber hält nicht zurück mit ihrer Kritik am Stadtrat.

Irène Troxler

Grosse Plakate hängen an einer Wand im Sitzungszimmer der Baugenossenschaft Letten. Darauf sind die Zukunftspläne für ihre sechs Kolonien dargestellt. «Wir haben viel Arbeit und Herzblut in unseren Masterplan gesteckt», sagt der Präsident Walter Bühler. Manche Siedlungen sollen sanft erneuert, andere total saniert werden. Für die Überbauungen Hard, Oerlikon und Buchegg habe man sich nach einer sorgfältigen Evaluation für die Variante Ersatzneubau entschieden, erläutert Bühler. Doch mit der Bau- und Zonenordnung, die seit letztem Herbst gilt, sind diese Pläne Makulatur, wenigstens was die Häuser beim Bucheggplatz angeht. Die dortige Parzelle der Baugenossenschaft Letten wurde nämlich von der W3-Zone in die neu geschaffene Zone W3b umgeteilt. Dies bedeutet, dass nicht mehr mit Arealbonus siebengeschossig gebaut werden kann, sondern nur noch viergeschossig. Ferner ging mit einem Federstrich etwa ein Drittel der erlaubten Ausnützung verloren. «Das traf uns wie ein Blitz aus heiterem Himmel», sagt Bühler. Bis heute habe die Stadt den Baugenossenschaften bei jeder Gelegenheit erklärt, dass sie dicht und energieeffizient bauen sollten.

Bauboom bei den Nachbarn

Auch Marius Gabrieli, der Architekt der Baugenossenschaft, kann nicht nachvollziehen, warum beim Bucheggplatz nun plötzlich nicht mehr baulich verdichtet werden soll. Die Häuser aus den 1940er Jahren seien Energieschleudern und ihre Grundrisse veraltet. Gemäss der bis im Herbst 2013 gültigen Bau- und Zonenordnung hätte die Genossenschaft auf ihrer Parzelle mehr als doppelt so viel Wohnfläche realisieren können, als die alten Bauten bieten.



Gabrieli verweist auf eine ganze Reihe von Überbauungen und Projekten in unmittelbarer Nähe. Direkt angrenzend, auf der anderen Seite der Hofwiesenstrasse, plant die Baugenossenschaft Waidberg einen mächtigen Neubau. Weiter stadtauswärts an der gleichen Ausfallachse stehen die ebenfalls neuen, dichten Überbauungen Guggach 8 der Strassenbahner und Brunnenhof der städtischen Stiftung für Wohnungen für kinderreiche Familien. Stadtauswärts an der Winterthurerstrasse wird der Ersatzneubau «Südkurve» der Baugenossenschaft Linth-Escher hochgezogen, der eine lange, sechsgeschossige Fassade gegen die Strasse aufbaut. Der Bucheggplatz sei ein Gebiet im Aufbruch, betont Gabrieli, ideal erschlossen mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Und wegen des geplanten Rosengartentunnels dürfe man auf ein Ende der Blechlawine auf der Bucheggstrasse hoffen. Es gebe städtebaulich keinen Grund, in diesem Gebiet eine Abzoning vorzunehmen. Dies verteuere bloss den Wohnraum und stehe dem Ziel der Stadt, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen zu erhöhen, diametral entgegen, so der Architekt. Die Stadt hält auf Anfrage fest, das Gebiet befinde sich auf der Kuppe zwischen Unterstrass und Oerlikon und somit an einer besonderen Lage. Die niedrigen, grossflächigen Siedlungen und der Grünraum basierten auf einem Bebauungsplan für das Milchbuckquartier von 1920 im Sinne der Gartenstadtidee mit einem Netz von Grünzügen, Spazierwegen sowie Sport- und Spielplätzen. Diese Qualitäten und das einheitliche Stadtbild wolle man erhalten. Sollte sich das Projekt Rosengartentunnel aber weiterentwickeln, so müsse das Gebiet städtebaulich neu betrachtet und geplant werden.

Angst vor Kostenlawine

Auch andere von der NZZ befragte Baugenossenschaften kritisieren die BZO-Revision, wollen sich aber nicht in der Zeitung zitieren lassen. Man hofft, in direkten Verhandlungen mit den Behörden noch möglichst viel herauszuholen. Spielraum dafür bietet der neue Artikel 4b, der eine höhere Ausnutzung erlaubt, wenn sich ein Bauherr auf eine kooperative Planung mit der Stadt einlässt. Den Verantwortlichen der Baugenossenschaft Letten ist allerdings auch dieser Artikel ein Dorn im Auge, wie Geschäftsführer Hans Wettstein sagt. Er befürchtet, dass die Stadt den Genossenschaften künftig noch mehr dreinreden wird als heute. In ihrer Einwendung zur BZO kritisiert die BG Letten diesen Artikel denn auch scharf: «Das Setzen von ungenauen Prozessvorgaben öffnet einem willkürlichen Graubereich Tür und Tor.» Zudem sei zu bezweifeln, dass die Stadt in der Lage sei, 20 bis 30 solcher kooperativer Planungen zu begleiten. Die BG Letten befürchtet, dass die Kosten ausufernder Planungsverfahren an den Genossenschaften hängenbleiben: «Der Gedanke, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger bei jeder Immobilie ein teures und in der Zielfindung unsicheres Instrument selber finanzieren müssten, scheint uns sehr abwegig», heisst es dazu.

Nicht alle Genossenschaften formulieren ihre Kritik so unverblümt. Aber auch in der Einwendung des Verbands der Wohnbaugenossenschaften wird deutlich: Mit der neuen Zone W3b erntet die Stadt Kopfschütteln. Auch vielen anderen Neuerungen, die das Bauen weiter einschränken, steht der Verband skeptisch gegenüber. So hat die rot-grüne Stadtregierung mit der BZO-Revision nicht nur die Immobilienbranche, sondern auch ihre natürlichen Verbündeten, die Baugenossenschaften, gegen sich aufgebracht.

Abwarten und sanieren

Wie geht es nun weiter auf der Parzelle an der Bucheggstrasse? Zum Glück habe man noch keinen Architekturwettbewerb lanciert, sagt Bühler. Man warte nun ab und hoffe, dass der Stadtrat das Steuer nochmals herumreisse als Reaktion auf die vielen

kritischen Einwendungen zur BZO. Bevor er sich auf eine kooperative Planung mit ungewissem Ausgang einlässt, will der Genossenschaftspräsident auf jeden Fall eine exakte Kosten-Nutzen-Rechnung machen. Im Zweifelsfall dürfte die Baugenossenschaft Letten ihre veralteten Häuser nochmals sanieren, was weder in Bezug auf das 2000-Watt-Ziel der Stadt sinnvoll ist noch günstigen Wohnraum schafft.

COPYRIGHT © NEUE ZÜRCHER ZEITUNG AG - ALLE RECHTE VORBEHALTEN. EINE WEITERVERARBEITUNG, WIEDERVERÖFFENTLICHUNG ODER DAUERHAFTESPEICHERUNG ZU GEWERBLICHEN ODER ANDEREN ZWECKEN OHNE VORHERIGE AUSDRÜCKLICHE ERLAUBNIS VON NEUE ZÜRCHER ZEITUNG IST NICHT GESTATTET.