

# Risse in der linken Wohnbaupolitik

An der Aufwertung von Schwamendingen entzündet sich ein alter Streit

Das rot-grüne Zürich investiert viel in gemeinnützigen Wohnungsbau. Aber wer soll profitieren? Beim geplanten Überlandpark kommt die Kritik nicht wie sonst oft von rechts, sondern von Grünen, AL und SP.

IRÈNE TROXLER

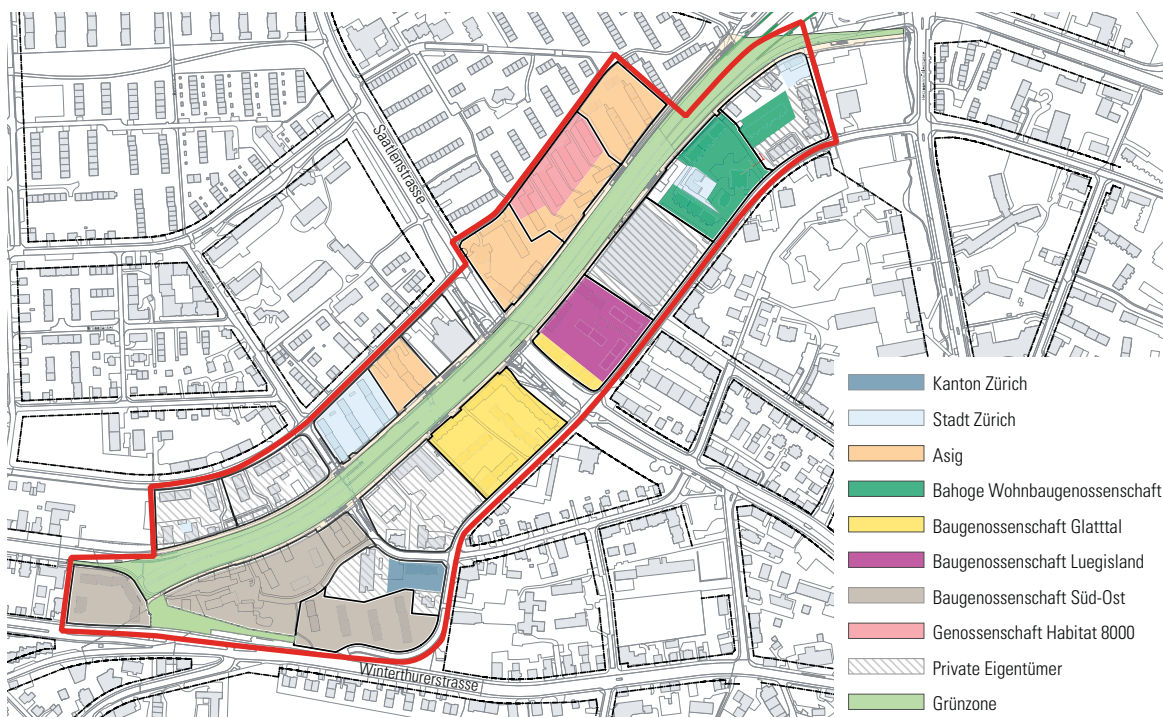
Die Einhausung der A 1 in Schwamendingen wird im Quartier über kurz oder lang einen Bauboom auslösen. Die Stadt Zürich sieht im Verschwinden der Autobahn eine Chance für die Aufwertung des Quartiers. Auf dem Tunnelbauwerk soll ein 940 Meter langer Grünraum entstehen, und über einen Gestaltungsplan macht die Stadt Vorgaben, damit sich am neuen Überlandpark ein attraktives Quartier entwickeln kann. Dennoch hat der Gemeinderat diese Planung am Mittwoch nur murrend verabschiedet. Der Grund dafür ist, dass der rot-grüne Stadtrat, der in der Öffentlichkeit gern die Werbetrommel für gemeinnützigen Wohnungsbau rührt, hier keinerlei flankierende Massnahmen sozialer Art vorgesehen hat.

## Wo die Unterschicht wohnt

So gerät die Wohnbaupolitik des Stadtrats, die von bürgerlicher Seite schon länger als «Umverteilung vom Mittelstand zum Mittelstand» kritisiert wird, zusehends auch von links unter Druck. Die Alternative Liste, die Grünen, die GLP und auch die SP verstehen nicht, wie man jahrelang mit den umliegenden Baugenossenschaften über gestalterische Fragen verhandeln konnte, ohne auch den sozialen Wohnungsbau zum Thema zu machen. Tatsächlich zeigen Untersuchungen der Stadt, dass neben der Autobahn die günstigsten Wohnungen der Stadt liegen, bewohnt von Personen mit den kleinsten Einkommen, die zudem sehr eng zusammenrücken müssen. Wenn man also überhaupt jemandem unter die Arme greifen will auf dem Zürcher Wohnungsmarkt, so wäre dies die Klientel, die es am nötigsten hätte. Neubauwohnungen, auch wenn sie von Genossenschaften erstellt werden, dürften für diese Menschen kaum erschwinglich sein.

Für die AL ist klar: Die Stadt hätte den dort ansässigen Baugenossenschaften für die gewährte zusätzliche Ausnutzung das Zugeständnis abringen müssen, dass sie einen Teil der Neubauwohnungen im subventionierten Wohnungsbau erstellen. Somit wäre einerseits sichergestellt, dass wieder preisgünstige Wohnungen entstehen, andererseits, dass diese wirklich den untersten Einkommensschichten zugutekommen. Die meisten Genossenschaften

Grundeigentümer am Überlandpark



QUELLE: STADT ZÜRICH

NZZ-Infografik/cke.

verzichten heute lieber auf solche Sozialwohnungen. Zwar würden sie dafür Subventionen von der öffentlichen Hand erhalten, im Gegenzug müssten sie sich aber an ein Korsett von Vorschriften halten und den Mietern allenfalls wieder kündigen, wenn sich ihre finanziellen Verhältnisse verbessern. Zudem ist es ein offenes Geheimnis, dass es in diesem Segment nicht nur pflegeleichte Mieter gibt. So hat die Zahl dieser subventionierten Wohnungen in Zürich seit den 1980er Jahren stark abgenommen (siehe Grafik).

## Dialog oder Druck?

So kritisieren diesmal neben der AL auch Grüne, GLP und SP den Stadtrat. Wo Genossenschaften oder Private aufgrund von planerischen Festlegungen dichter bauen dürften, seien sie im Sinne einer Mehrwertabgabe zu subventioniertem Wohnungsbau zu verpflichten, sagt Marco Denoth (sp.). Das sei das letzte Mal, dass man eine Vorlage ohne derartige Kompensationen durchwinke. SP-Hochbauvorsteher André Odermatt sieht dies anders: Grundsätzlich nähmen viele Genossenschaften heute schon ihre Verantwortung wahr und stellten einen Teil subventionierter Wohnungen zur Verfügung, sagt er auf Anfrage. «Ihnen dies über einen Gestaltungsplan aufzuzwingen, halte ich für falsch.» Man müsse vielmehr den Dialog suchen. Niklaus Scherr (al.) hingegen

zählt eine ganze Reihe von Beispielen auf, bei denen Druck wirksam war: Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg baute beim Frankental subventionierte Wohnungen, die ASIG an der Wallisellenstrasse, die ABZ im Entlisberg. Allerdings geschah dies jeweils nicht auf Initiative der Stadtverwaltung hin, sondern weil dies der Gemeinderat im Nachhinein einforderte. «Im Amt für Städtebau gibt es schlicht keine Stelle, die sich für soziale Themen zuständig fühlt», vermutet Scherr. Die Verpflichtung, subventionierte Wohnungen zu bauen, könne man zwar nicht in den Gestaltungsplan schreiben, aber man könnte dazu einen städtebaulichen Vertrag mit den Genossenschaften abschliessen, schlägt er vor. Im 2012 vom Stadtrat ver-

abschiedeten «Programm Wohnen» hörte sich die vorgesehene Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften noch wesentlich verbindlicher an: «Die Stadt setzt sich bei den gemeinnützigen Bauträgerschaften für einen Mindestanteil subventionierter Wohnungen ein», steht dort.

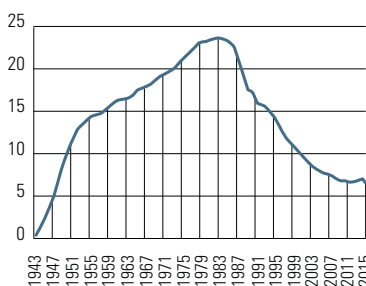
## Mittelstand gefördert

Dieser Grundsatz sei einzuhalten, fordert die Linke. Und zuweilen hört man von dort nun auch eine Kritik, die bis heute den Bürgerlichen vorbehalten war: Wenn der Stadtrat sich damit begnüge, Baugenossenschaften zu fördern, dann begünstige er vor allem den Mittelstand – also die eigene (rot-grüne) Wählerschaft, kritisierte die AL kürzlich im Gemeinderat. Bekanntlich wohnen zwar durchaus Familien mit knappen Budgets in Baugenossenschaften, aber eben auch etliche Akademiker, die gar nicht auf staatliche Förderung angewiesen sind.

Immerhin: Das Finanzdepartement pocht bei der Vergabe von neuen Baurechten offenbar auf einen Anteil von subventionierten Wohnungen. Mediensprecher Patrick Pons verweist auf das Beispiel Obsthaldenstrasse am Käferberg. Dort ist im Baurechtsvertrag festgehalten, dass ein Drittel der 150 Wohnungen für Mieter mit tiefen Einkommen reserviert und gemäss Wohnbauförderung subventioniert wird.

## Subventionierte Wohnungen

Entwicklung in der Stadt Zürich, in Tausend



QUELLE: STADT ZÜRICH

NZZ-Infografik/cke.