

# «Soziale Zeitbomben» entschärfen

**WOHNUNGSBAU** Was es braucht, damit eine Neubausiedlung nicht zum toten Pflaster oder zu einer «sozialen Zeitbombe» wird, darüber wurde im Forum Architektur diskutiert.

«Keine sozialen Zeitbomben in Grossprojekten». Ein Thema mit Zündstoff, mit dem das Forum Architektur am Mittwochabend zu seiner Podiumsdiskussion lud, Stichworte Ghettoisierung, steigende Mieten und Verdrängungsprozesse. Ins Politische driftete die Debatte zwischen den zwei Architekten, einer Sozialgeografin und einem Immobilien-Portfoliomanager zwar nur vereinzelt ab, dafür war sie umso vielschichtiger. Wie plant man eine neue Wohnüberbauung, in der sich alle wohlfühlen und ausleben können, die zahlbar ist für Alt und Jung? Wie eine Siedlung, die lebt, die nicht zu einem sterilen Fremdkörper verkommt und Freiräume bietet, drinnen wie draussen?

«Damit ein Quartier nicht zur sozialen Zeitbombe wird, muss es von allem bieten», befand Gastgeber Christoph von Ah. Die Giesserei und Neuhegi im Allgemeinen seien vielversprechende

Beispiele einer sorgfältig geplanten Überbauung – im Gegensatz zur Tössemer Steig, zum Maienried und Niederfeld in Wülflingen und zum Quartier Im oberen Gern in Hegi. In Kurzreferaten skizzierten die vier Podiumsgäste mögliche Ansätze und aktuelle Problemfelder bei der aktuellen Siedlungsplanung.

## Für wen wird gebaut?

Wer zieht überhaupt in Neubauten? Vor allem Familien und junge Paare, nicht aber die älteren Leute, wie eine statistische Auswertung der Sozialgeografin Corinna Heye ergeben hat. Der Grund: Es werden vor allem 4- und 4½-Zimmer-Wohnungen gebaut, aber wenig kleine. «Damit wird man weder dem demografischen Wandel gerecht noch schafft man eine altersmässige Durchmischung», sagt sie. In Seen etwa seien gewisse Quartiere massiv überaltert. Auch die Genossenschaften seien

gefordert, entsprechende Angebote zu schaffen.

An einen unkonventionellen Leitsatz hält sich der Architektursoziologe Joris Van Wezemael, der für die Anlagestiftung Pensimo gewinnorientiert in Immobilien investiert: «Schwierig ist gut.» Gut sind die Voraussetzungen für ein gutes Bauprojekt folglich, wenn die Widerstände dagegen gross und vielfältig sind. «Man ist gezwungen, den lokalen Kontext genau abzustecken und so zu planen, dass es für alle stimmt, Bewohner und Gemeinde.» Beispielhaft dafür sei eine Wohnsiedlung in Winkel im Flughafengebiet, die nun teils abgebrochen und erweitert wurde.

Dafür, dass Freiräume in einer Siedlung einen konkreten Mehrwert bringen müssen, plädierte die Architektin Kornelia Gysel. Das Hunziker-Areal in Zürich-Oerlikon – die Kehrlichtverbrennungsanlage in Sichtweite – mit seinen rund 1000 Bewohnern sei durch seine mobile Durchlässigkeit, die vielen Plätze und die gewerbliche EG-Nutzung von An-

fang an belebt worden. «Wir haben keine Siedlung geplant, sondern ein Quartier.»

Ihr Kollege Andreas Wirz wies auf einen gegenläufigen Trend im Wohnungsmarkt hin: Die Zinsen sinken, die Mieten steigen. Ein wahrer Immobilien-Hype herrsche derzeit. «Alles drängt derzeit auf den Markt. Es ist absurd!»

Die Moderatorin Karin Salm lenkte den Blick wieder auf Winterthur. «Hat man beim Werk 1 an eine gesunde altersmässige Durchmischung gedacht bei einem 4-Prozent-Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen?» Die Antworten fielen ausweichend aus. Wirz erinnerte an die 2000-Watt-Ziele, an denen sich auch die Wohnbaugenossenschaften orientierten, und an ihren «Familienauftrag». Wollte man günstigen Wohnraum schaffen, müsse man Abstriche bei der Wohnfläche pro Person machen.

Dass Läden im EG ein Quartier tatsächlich beleben können, davon waren alle überzeugt. Nur: Häufig sei das Konzept nichts wert, die Flächen würden falsch bespielt und die Quartiergemein-

schaftsräume häufig gar nicht. Denn was der Planer plane, setze der Verwalter oft nicht um. «Hier muss ein Investor bereit sein, nach finanzierbaren Modellen zu suchen», forderte Van Wezemael.

## «Warum noch Rendite?»

Warum überhaupt renditeorientiert bauen, wo es doch die viel gelobten Wohnbaugenossenschaften gebe, wollte ein Zuhörer wissen. «Haben Sie eine Pensionskasse?», fragte Van Wezemael zurück. Und Wirz betonte, was den Genossenschaften tatsächlich Bauchweh mache: das Stockwerkeigentum. «Die Leute sind bereit, dafür monatlich doppelt so viel zu zahlen wie für die Miete.» Das treibe die Bodenpreise in die Höhe. «Und weil die Eigentümer oft zu wenig Geld für den Unterhalt zur Seite legen, zerfallen die Häuser.»

Unsorgfältige Quartierplanung sei auch in Winterthur zu beobachten, doch gefährliche «soziale Zeitbomben» ticken hier nicht, da war man sich einig.

Till Hirschkorn



Was ist eine Wohnüberbauung gut geplant? Als vorbildlich gilt die Giesserei (links), als mangelhaft gelten die Siedlungen Im oberen Gern in Hegi (oben) und Maienried in Wülflingen (unten). Heinz Diener