

Neue Siedlung der Stadt Zürich

Wohnkolosse im Hüsli-Quartier

Adi Kälin Gestern, 21. Mai 2014, 19:40



Baustellenrundgang durch die neu entstehende Wohnsiedlung an der Rautistrasse in Zürich, am 21. Mai 2014 (Bild: Adrian Baer / NZZ)

Seit einigen Jahren treibt die Stadt Zürich den Bau kommunaler Siedlungen wieder voran. 940 städtische Wohnungen sind momentan geplant oder im Bau. Im Herbst werden 104 von ihnen in der neuen Siedlung Rautistrasse in Altstetten bezogen.

Die Anwohner sparten nicht mit abfälligen Bemerkungen: Die riesigen Bauten der geplanten Siedlung Rautistrasse erinnerten an die «Plattenbauten ostdeutscher Prägung», fanden sie beispielsweise – und rekurierten gegen die Pläne bis vor Bundesgericht. Alle Instanzen lehnten die Rekurse ab. Sie fanden zwar auch, dass «abrupte Gefällbrüche in der Geschossigkeit» festzustellen seien, dies sei in einem städtischen Umfeld allerdings nicht so selten.

Kein DDR-Mief

Wenn man sich die fast fertigen Neubauten anschaut, spürt man nicht den geringsten Hauch von DDR-Mief. Die Häuser sind so unterschiedlich in die Landschaft placiert worden, dass immer wieder grosszügige Frei- und Grünräume entstanden sind. Und auch die Wohnungen, die alle auf drei Seiten Fenster aufweisen, wirken hell und grosszügig. Aber natürlich sind die Neubauten riesig. Mitten in einem Umfeld mit zwei- bis dreistöckigen Häusern erheben sie sich acht Etagen in die Höhe. Möglich wurde dies dank dem Instrument der Arealüberbauung. Solche Kolosse sind sogar in Zonen für dreistöckige Wohnbauten möglich. Mittlerweile findet man das allerdings auch im Hochbaudepartement nicht mehr nur positiv. In der neuen Bau- und Zonenordnung jedenfalls wurde eine neue Zone geschaffen, die W3b, die «Massstabsprünge bezüglich Dichte und Höhe» verhindern soll, «die nicht überall quartierverträglich sind».

Die Siedlung Rautistrasse ist die zweite der Stadt, die abgebrochen und neu gebaut wurde – nach der Siedlung Werdwies an der Bernerstrasse. Im Jahr 2006 bewilligte der Zürcher Gemeinderat den Baukredit von 47,5 Millionen Franken. 44 Wohnungen an der Rautistrasse mussten weichen, 104 neue sind seit dem Baubeginn im Jahr 2012 entstanden. Bezogen werden sie in Etappen im September und November.

Natürlich ist der Andrang riesig: Noch vor dem ersten Spatenstich hatten sich 550 Personen für eine Wohnung interessiert, wie am Mittwoch an einer Medienorientierung gesagt worden ist. Geholfen hat dies allerdings nichts. Wer eine der Wohnungen will, muss an einen der Besichtigungstermine und dort das Anmeldeformular ausfüllen. Es gelten die üblichen Belegungsvorschriften: Anzahl Zimmer minus eins ergibt die Mindestanzahl Personen pro Wohnung. Bewerberinnen und Bewerber müssen ein Einkommen haben, das mindestens viermal so hoch ist wie der Mietzins. Gegen oben gibt es keine fixe Grösse. Noch nicht, wie Stadtrat Daniel Leupi sagte. Noch dieses Jahr sollen entsprechende Richtlinien präsentiert werden. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung kostet 1750 Franken. Hinzu kommen 220 Franken Nebenkosten. Ein Drittel der Wohnungen ist subventioniert – was die Miete für eine gleich grosse Wohnung auf 1390 plus Nebenkosten verringert.

Stadt ist eifrig am Bauen

In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat die Stadt Zürich den Bau gemeinnütziger Wohnungen vor allem durch die Abgabe von Bauland an Genossenschaften gefördert. Nun baut sie aber auch selber wieder eifrig – vor allem natürlich unter dem Einfluss des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung, der den Anteil gemeinnütziger Wohnungen von einem Viertel auf ein Drittel steigern will. 940 kommunale Wohnungen sind im Entstehen. Nach der Siedlung Rautistrasse folgen die Überbauungen Kronenwiese (99 Wohnungen), Hornbach (120), Herdern (45), für die es bereits Projekte gibt. Später kommen die Siedlungen auf dem Heineken-Areal im Quartier Leutschenbach (390) und beim Tramdepot am Escher-Wyss-Platz (180). Weitere 900 Wohnungen werden gegenwärtig auf Arealen erstellt, die von der Stadt im Baurecht abgegeben worden sind.

Gemeinderat streitet über Kostenmiete

tox. · Die Frage, ob der Staat etwas zu suchen hat auf dem Wohnungsmarkt, wird in der Stadt Zürich mit einem klaren Ja beantwortet, das in mehreren Volksabstimmungen bestätigt wurde. Der Markt ist an der Limmat so ausgetrocknet, dass Interventionen bis weit ins bürgerliche Lager hinein mitgetragen werden. So ist ein Viertel des Wohnungsangebots heute schon «gemeinnützig», also in der Hand der Stadt, von Genossenschaften oder Stiftungen. Bis 2050 soll es ein Drittel sein. Allerdings ist bekannt, dass nicht unbedingt jene Zielgruppen von den günstigen Wohnungen profitieren, die am meisten darauf angewiesen wären.

Die rot-grüne Mehrheit lässt sich deswegen nicht zu Korrekturen an einem Modell verleiten, das sie mit fast religiösem Furor vertritt. Dies hat die Debatte vom Mittwoch im Zürcher Gemeinderat gezeigt. Der Anlass war eine Motion der FDP, in der die Partei eine Anpassung der Grundsätze beim gemeinnützigem Wohnungsbau vorschlug. Konkret regte sie an, den Grundsatz der Kostenmiete zu überdenken, um die Finanzierung längerfristig zu sichern. Wer mehr verdiene, könne auch eine höhere Miete bezahlen. Und wenn die Stadt auf Erträge verzichte, weil sie günstige Baurechte vererbe und tiefere Mieten verlange, als marktüblich seien, so seien dies aus Sicht der Stadtkasse auch Kosten. Cäcilia Hänni (fdp.) sprach von einem Modell wie bei den städtischen Restaurants, bei denen Quersubventionierungen möglich sind, während übers Ganze eine Kostenmiete gelte. Der Vorstoss war nicht ganz klar ausformuliert, was der Linken reichlich Stoff für Häme bot. In der Debatte wurde rasch deutlich, dass sich Rot-Grün bei diesem Thema ein Denkverbot auferlegt hat. Esther Straub (sp.) etwa steigerte sich in eine richtiggehende FDP-Schelte hinein. «Sie wollen das Erfolgsrezept der durchmischten Stadt abschaffen!», hielt sie der Partei vor. Dem müsse eine klare Absage erteilt werden.

Die Grünliberalen signalisierten vorsichtige Zustimmung zur Motion; wenigstens sei eine gerechtere Finanzierung zu prüfen, sagte Martin Luchsinger. Die CVP aber stimmte dagegen, womit auch eine dünne bürgerliche Mehrheit ausser Reichweite rückte.

MEHR ZUM THEMA

Planung für Thurgauerstrasse West Städtisches Quartier statt Schrebergärten

Donnerstag, 6. Februar

Was die neue Bau- und Zonenordnung im Einzelnen regelt

24. Oktober 2013

Sechs neue städtische Siedlungen geplant

Die Stadt Zürich forciert den kommunalen Wohnungsbau

9. Oktober 2012, 06:00

Heikle Wohnpolitik des Zürcher Stadtrats Immer weniger subventionierte Wohnungen

27. November 2013, 05:30

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