«Sie, Herr Pflüger, sind ein Lobbyist der Immobilienwirtschaft und wollen dieser neue Anlagemöglichkeiten zuschanzen», sagt Walter Angst (oben links). Der Angegriffene beschwichtigt: «Moment, Moment.» C. RUCKSTUHL / NZZ

«Früher hiess es ‹Wo-Wo-Wonige!›, heute ‹Gno-Gno-Gnosseschafte!›»

Das besetzte Koch-Areal ist das wohl umstrittenste Stück Land in der Stadt Zürich. Nun soll darauf eine Wohnsiedlung entstehen. Doch wer darf diese bauen? Darüber und über die künftige Zürcher Wohnbaupolitik streiten die Gemeinderäte Walter Angst (al.) und Severin Pflüger (fdp.).

Herr Pflüger, welches Bild haben Sie im Kopf, wenn Sie an das Koch-Areal denken?

Severin Pflüger: Für mich ist das Koch-Areal ein Mahnmal des Stillstands, der verpassten Chancen und der Untätigkeit des Zürcher Stadtrats. Vor fünf Jahren hat es die Regierung in einem fraglichen Eilverfahren zu einem stolzen Preis von 70 Millionen Franken gekauft. Dann ging lange Zeit nichts; die Besetzer breiteten sich aus. Der Stadtrat sprach zwar viel davon, auf dem Areal günstigen Wohnraum schaffen zu wollen, er handelte aber nicht danach. Erst dank dem Druck unserer Initiative ging es mit der Planung für Wohnungen auf dem Areal vorwärts.

Walter Angst: Es mag sein, dass eure Verkaufsinitiative das Verfahren etwas beschleunigt hat. Aber dem Stadtrat Untätigkeit vorzuwerfen, ist billig. Bauprojekte in dieser Grössenordnung brauchen ihre Zeit. Bis die Überbauung auf der Kronenwiese realisiert werden konnte, dauerte es beispielsweise deutlich länger. Letztlich ist es doch für alle gut, dass es auf dem Koch-Areal jetzt vorwärtsgeht – aber nur wenn am 10. Juni die Wohnvorlage des Stadtrats angenommen und eure Initiative abgelehnt wird.

Ihr ursprüngliches Ziel haben Sie ja tatsächlich erreicht, Herr Pflüger. Der Stadtrat hat an Tempo zugelegt. Haben Sie den Moment verpasst, Ihre Initiative zurückzuziehen?

Pflüger: Das glaube ich nicht. Mit dem Verkauf des Areals in einem Bieterverfahren könnte eine Überbauung heute wahrscheinlich gleich schnell realisiert werden wie mit der stadträtlichen Planung. Wir sind zudem weiterhin überzeugt, dass ein privater Bauherr ein besseres Projekt erstellen würde als das nun angedachte. Wir stellen dem Stimmbürger mit unserer Initiative ein Gegenmodell zur bisherigen Wohnbaupolitik des Stadtrats entgegen.

Angst: Das ist nun ziemlich dicke Post! Niemals würden die Wohnungen mit Ihrer Initiative schneller gebaut. Im Gemeinderat käme es aller Voraussicht nach zu einer Blockade, und es gäbe eine jahrelange Verzögerung – wenn überhaupt je gebaut würde.

AL-Stadtrat Richard Wolff hat das heute besetzte Koch-Areal einst als Freiraum bezeichnet, der auch viele positive Seiten habe. Herr Angst, warum setzen Sie sich nicht für dieses Besetzer-Kleinod ein und lehnen die Wohnvorlage ab?

Angst: Um die Besetzung zu erhalten, wären die 70 Millionen Franken, die die Stadt für das Land bezahlt hat, dann doch etwas viel Geld. (lacht) Das vom Stadtrat aufgegleiste Wohnbauprojekt überzeugt mich sehr. Genauso wichtig ist aber, dass die vielfältige Zwischennutzung ermöglicht wurde und bis zu den Bauarbeiten erhalten bleibt. Sie hat den Ort belebt und geöffnet. Darüber müssten die Eigentümer der umliegenden Luxusüberbauungen Freilager und James eigentlich heilfroh sein. Von diesem kulturellen Kapital profitiert nun auch die Stadt. Es erleichtert die Schaffung eines neuen, lebhaften Zentrums zwischen Altstetten und Albisrieden.

> «Gebaut wird für das rot-grüne Justemilieu, für Leute mit einer ganz bestimmten Lebenseinstellung. Das ist problematisch.»
>
> **Severin Pflüger**
> FDP-Gemeinderat

Pflüger: Jetzt beschönigen Sie masslos. Ich erlebe die Besetzung auf dem Koch-Areal als geschlossene Gesellschaft und im Kern intolerant. Ich persönlich wurde bei einem Besuch an der Türe abgewiesen. Man möchte dort unter seinesgleichen bleiben. Das ist nicht die Offenheit, die ich mir wünsche.

Angst: Wenn das so war, dann war das nicht richtig. Auch der hohe Herr Gemeinderat Pflüger sollte auf dem Koch-Areal verkehren dürfen, wenn er das möchte. Falls es Sie beruhigt: Ich selber war auch noch nie auf dem Areal. Nicht, weil ich dort Hausverbot hätte, sondern weil ich keinen Anlass dazu hatte.

Geht es nach dem Stadtrat, soll auf dem Areal nun eine Überbauung entstehen, die ein Stück des «Besetzer-Grooves» beibehält. Angedacht ist ein bunter Mix an verschiedenen Nutzungen, eine «orchestrierte Vielfalt». Was kann man da dagegen haben, Herr Pflüger?

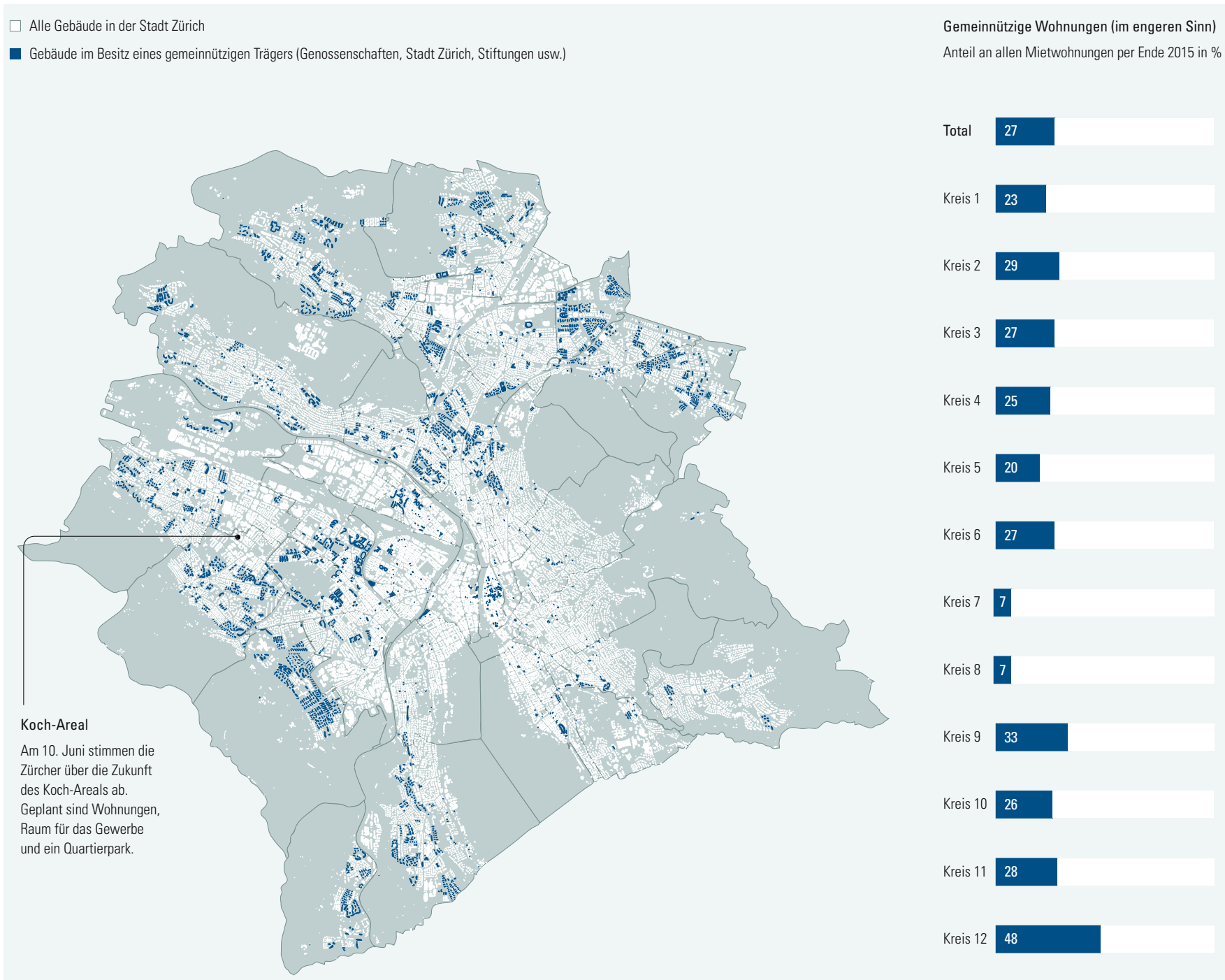
Pflüger: Die Genossenschaften, die auf dem Areal bauen möchten, machen sich Gedanken über die künftige Nutzung. Dagegen ist nichts einzuwenden. Problematisch ist, dass bei solchen Grossprojekten oft nur für ein bestimmtes Milieu gebaut wird, quasi im High-End-Genossenschaftsbereich. Für die normalen Leute – die Polizistinnen, die Krankenpfleger – entstehen keine günstigen Wohnungen. Diese müssen im Aargau oder Thurgau wohnen bleiben und täglich nach Zürich pendeln. Das ist falsch und ungerecht. Vor allem, wenn die Genossenschaften wie hier beim Koch-Areal derart grosse finanzielle Unterstützung von der Stadt erhalten, sei es durch Projektierungszahlungen oder Gewährung von günstigen Baurechten. In solchen Fällen sollte wirklich nur für jene gebaut werden, die auf eine preiswerte Wohnung angewiesen sind.

Sie schaffen Wohnbiotope für die rot-grüne Wählerklientel, Herr Angst.

Angst: Das ist eine arge Verzerrung der Realität, um nicht von einer Wahnvorstellung zu sprechen. Vor allem in Bezug auf die Planung für das Koch-Areal könnte nichts falscher sein. Die Wohnungen werden zu einem grossen Teil von der ABZ erstellt, die explizit auf eine gute Durchmischung in ihren Siedlungen achtet. Von mir aus könnte sie bei der Vermietung auch Wohnungen für Polizistinnen aus dem Thurgau reservieren; mir wäre das noch so recht. Siedlungen wie das Koch-Areal müssen offen sein für ganz unterschiedliche Lebensentwürfe – auch für Menschen, die zum Beispiel ein Auto fahren.

Pflüger: Es freut mich sehr, das von Ihnen zu hören. Nur geht die Entwicklung leider in eine ganz andere Richtung. Das zeigen die Beispiele Kalkbreite und Hunziker-Areal: Gebaut wird für das rot-grüne Justemilieu, für Leute mit einer ganz bestimmten Lebenseinstellung. Nur dank dem Druck der FDP wer-

In der Stadt Zürich gibt es immer mehr gemeinnützige Wohnungen – örtlich sind sie sehr unterschiedlich verteilt



QUELLEN: STATISTIK STADT ZÜRICH, TIEFBAU- UND ENTSORGUNGSDEPARTEMENT NZZ-Infografik / lea, jok.

den Missstände in der Wohnpolitik thematisiert, und Genossenschaften wie die ABZ passen sich an. Auf dem Koch-Areal möchte aber auch Kraftwerk 1 bauen, eine Genossenschaft, die nur auf eine ganz schmale Klientel ausgerichtet ist. Das halte ich für problematisch.

Man erhält das Gefühl, Sie hätten prinzipiell etwas gegen Genossenschaften, Herr Pflüger.
Pflüger: Genossenschaften sind nichts Schlechtes – im Gegenteil. In der Wohnbaugeschichte der Stadt Zürich haben sie in den letzten hundert Jahren immer wieder eine wichtige Rolle gespielt. Sie haben zum Beispiel geholfen, das Kartell von Hauseigentümern zu brechen, die neuen Wohnraum verhindert haben. Oder sie jagten den privaten Wohnungsmarkt mit günstigen, guten Angeboten. Heute sind die Voraussetzungen aber ganz andere: Das Kapital sucht Wohnungen. Pensionskassen und andere Anleger wollen investieren. Wenn es der Stadt ernst ist, sollte sie dieses Kapital für den gemeinnützigen Wohnungsbau nutzen. Sie muss bei der Vergabe von Projekten nicht immer auf die altbekannten Wohnbaugenossenschaften setzen.
Angst: Nun sind wir bei des Pudels Kern dieser Abstimmung angelangt. Wir sehen, worauf die Initiative zum Verkauf des Koch-Areals zielt. Sie, Herr Pflüger, sind ein Lobbyist der Immobilienwirtschaft und wollen dieser neue Anlagemöglichkeiten zuschanzen …
Pflüger: Moment, Moment. Diesen Vorwurf weise ich entschieden zurück! Ich bin selber Mieter, und mir liegen Mieteranliegen sehr am Herzen.
Angst: Trotzdem wollen Sie mit Ihrer Initiative die Grundsätze der erfolgreichen städtischen Wohnbaupolitik zerfetzen. Die Stadt kauft Land für die Erstellung von Wohnraum, der ohne Gewinnabsichten nach den Regeln der Kostenmiete genutzt wird. Für dieses Modell aus den 1920er Jahren werden wir weltweit gelobt und beneidet. Die Stimmbevölkerung trägt die erfolgreiche Politik seit Jahren mit. Bis vor kurzem stützten auch die bürgerlichen Parteien diese Strategie. In den letzten Jahren hat aber ein einschneidender Wandel stattgefunden. Ich vermute, dass dies auf Druck von institutionellen Playern geschehen ist, die auf neue Anlagemöglichkeiten drängen. Diese wissen, dass in diesem Bereich lukrative Renditen zu holen sind. Sie, Herr Pflüger, machen sich zum Erfüllungsgehilfen der Immo-Lobby und haben sich von einer vernünftigen Wohnbaupolitik verabschiedet.
Pflüger: Bitte bleiben Sie sachlich. Sie zeichnen ein falsches Bild der institutionellen Anleger. Wir sprechen nicht von turbokapitalistischen Immobilienhaien, sondern von Institutionen, die etwa unsere Pensionskassengelder verwalten. Wenn wir diese auf dem Wohnungsmarkt nicht zulassen, verpassen wir eine historische Chance, um zusätzlichen nachgefragten Wohnraum zu schaffen.

Genau das wollen Sie mit Ihrer Initiative aufzeigen.
Pflüger: Die städtische Wohnbaupolitik ist unserer Ansicht nach heute zu einseitig ausgerichtet. Früher skandierten die Achtziger-Bewegten «Wo-Wo-Wohnige!», heute schallt es fast immer: «Gno-Gno-Gnosseschafte!» Das ist der falsche Weg. Die Leute wollen mehr Wohnungen. Wer diese baut, sollte letztlich egal sein. Wenn mehr Wohnraum geschaffen wird, wenn also das Angebot steigt, dann sinken die Preise. Das ist eine simple Rechnung. Mit euren Positionen verknappt ihr den Wohnraum und werft den übrig gebliebenen privaten Hauseigentümern Spekulantentum vor. Das ist nicht nur ideologisch, sondern auch ineffizient. Im Zürcher Wohnungsmarkt haben wir es wennschon mit einem Staats- und nicht mit einem Marktversagen zu tun. Der Stadtrat müsste beim Bau von Wohnungen künftig die Handbremse lösen und mehr ermöglichen statt verhindern – zum Beispiel bei der anstehenden Revision des kommunalen Richtplans.
Angst: Es ist wichtig, dass möglichst viele Akteure in der Stadt Zürich bauen können. Das sehe ich auch so. Genauso wichtig ist es aber, dass die Rahmenbedingungen stimmen. Es braucht einen starken Mieterschutz, um Mietpreisexzesse zu verhindern. Private Bauherren sollen zudem verpflichtet werden, einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu realisieren, wenn aufgezont wird. Darauf müssen wir in Zukunft stärker pochen.

Bereits heute werden private Bauherren bei Grossprojekten stark unter Druck gesetzt. Als Beispiel kann man das Powerplay der SP beim Stadionprojekt Hardturm nennen.
Pflüger: Das ist hochproblematisch. Dadurch werden gute Projekte verhindert. Das Verhandeln von Bauherren und Stadt sollte ein Geben und Nehmen sein, kein Diktat von einer Seite. Wenn Vorgehen wie beim Hardturm oder beim SBB-Projekt an der Neugasse Schule machen, dann ist dies Gift für das Investitionsklima in unserer Stadt. Dagegen wehre ich mich entschieden.
Angst: Alles nur der Verwaltung zu überlassen, ist keine Lösung. Das Hochbaudepartement hat beispielsweise bei der Europaallee ganz schlecht mit den SBB verhandelt. Das Resultat ist verheerend – aus städtebaulicher, aber vor allem auch aus wohnpolitischer Sicht. Daraus mussten Lehren gezogen werden. Bei künftigen Projekten muss die Politik genauer hinschauen und mehr gemeinnützige Wohnungen ermöglichen. Das ist letztlich auch ein Volksauftrag.

Und das Investitionsklima?
Angst: Es wird doch laufend gebaut! Von einer Verschlechterung des Klimas spüre ich nichts.

Noch nicht! Herr Angst, bis 2050 muss in Zürich ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig bewirtschaftet werden. Wie soll dieses Ziel erreicht werden?
Angst: Ganz einfach. Die Stadt muss weiter aktiv Land kaufen und darauf zahlbare Wohnungen ermöglichen. Und wir müssen dafür sorgen, dass der Kanton in der Raumplanung die richtigen Rahmenbedingungen schafft.
Pflüger: Dass die Stadt in Zukunft wieder aktiver Land kaufen soll, schliesse ich nicht völlig aus. Aber erst dann, wenn wir die Tiefzinsphase verlassen haben und wenn die Zuwanderung in die Stadt abnimmt. Der genossenschaftliche Wohnungsbau kommt derweil an seine Grenzen – zum Beispiel wegen rigider Auflagen. Hier gibt es zu wenig Dynamik. Deshalb muss dem privaten Markt wieder mehr zugetraut werden.

Derzeit sind knapp 30 Prozent aller Wohnungen in der Stadt gemeinnützig. Sollen es in Zukunft 50 oder gar 100 Prozent sein?
Angst: Wenn es nach mir geht: nein. Wichtiger ist meiner Meinung nach, dass der private Wohnungsmarkt über das Mietrecht besser reguliert wird, damit die Exzesse abnehmen. Sorgen bereitet mir heute die grosse Spreizung der Mieten. Ich hoffe, dass die Mieten im Hochpreissegment endlich gesenkt werden.

Erste Anzeichen dafür gibt es ja …
Angst: Es gibt Leerstände – aber nur im obersten Preissegment.
Pflüger: Ich denke nicht, dass wir mit einer stärkeren Regulierung im Mietrecht viel erreichen werden. Letztlich zementieren wir die bestehenden Verhältnisse. Das nützt am Ende niemandem etwas. Das Ziel eines Drittels von gemeinnützigen Wohnungen ist zu hoch gesteckt und verzerrt den Markt. Eine noch höhere Quote würde letztlich die Abschaffung der Bodenrente bedeuten und einen – im Prinzip – funktionierenden Markt vollständig zerstören.
Angst: Das Gegenteil ist wahr. Wucherzinse von Immobilienbesitzern, wie wir sie erleben, sind ungesund für das wirtschaftliche Fortkommen von uns allen. In Zürich von einem funktionierenden Immobilienmarkt zu sprechen, ist lächerlich. Wir müssen die Regulierung verstärken und bestehende Regeln durchsetzen. Alles andere ist Unsinn.

Herr Pflüger, in Wohnbaufragen stehen die bürgerlichen Parteien in Zürich meist auf verlorenem Posten. Müssten Sie sich nicht neue Rezepte überlegen, allenfalls im Stadtparlament gemeinsam mit der SP in einer Neuauflage der sogenannten Koalition der Vernunft?
Pflüger: Ich kann mir das gut vorstellen. Nach den Wahlen sind wir auf der Suche nach neuen Mehrheiten. Erste Gespräche laufen. Wir werden uns aber auch weiterhin als korrigierendes Element sehen, damit die rot-grüne Seite in dieser Frage nicht völlig übermarcht.

Was könnte ein gemeinsamer Nenner zwischen links und rechts sein?
Pflüger: Der Wille, in der Stadt mehr Wohnungen zu erstellen. Leider sind weite Teile der Linken in der binären Weltsicht gefangen, dass gemeinnütziger Wohnungsbau gut ist und alles andere schlecht. Mit dieser extremen Haltung wird es schwierig für Kompromisse.
Angst: Die extremen Haltungen vertretet ihr, wenn ihr städtisches Land wie das Koch-Areal gedankenlos an den Meistbietenden «vertschutten» möchtet. Das goutiert weder die Stimmbevölkerung noch die Linke im Parlament. Wenn ihr echtes Interesse an einer Koalition habt, dann müsstet ihr euch bewegen.

Wir sehen, wie weit die Positionen von Ihnen beiden auseinanderliegen. Zum Schluss zurück zur Abstimmung vom 10. Juni. Egal, welche Vorlage angenommen wird, mittelfristig werden die Besetzer des Koch-Areals eine neue Bleibe finden müssen. Wo sollen sie hin?
Angst: Das müssen sie dann selber schauen. Auch in diesem Segment regiert der Markt. (lacht).

Interview: Daniel Fritzsche

«Mit Ihrer Initiative wollen Sie die Grundsätze der erfolgreichen städtischen Wohnbaupolitik zerfetzen.»

Walter Angst
AL-Gemeinderat

Koch-Areal: «Bewährtes» oder Neues?

dfr. · Am 10. Juni stimmen die Stadtzürcher über die Zukunft des Koch-Areals ab. Der Stadtrat will auf dem besetzten Areal ein weiteres Mal durchexerzieren, was er als seine «bewährte und erfolgreiche Wohnbaupolitik» bezeichnet. Er möchte einen gewichtigen Teil des Landes im Baurecht an zwei Genossenschaften (ABZ und Kraftwerk 1) und eine Immobilienentwicklerin (Senn) abgeben. Diese sollen darauf rund 350 gemeinnützige Wohnungen und ein Gewerbehaus realisieren. Die Stadt selber steuert einen rund 13 000 Quadratmeter grossen Quartierpark bei. Walter Angst, Leiter Kommunikation beim Zürcher Mieterverband und AL-Gemeinderat, unterstützt das Anliegen. Severin Pflüger, Gemeinderat und Präsident der FDP Stadt Zürich, lehnt es ab. Stattdessen wirbt er für eine von der FDP lancierte Initiative, wonach das Land in einem Bieterverfahren verkauft werden soll. Der Käufer würde verpflichtet, ebenfalls Wohnraum, Gewerbeflächen und einen öffentlichen Park zu erstellen.