

Jörg Mäder, Regierungsratskandidat der GLP, würde am liebsten die Gesundheitsdirektion übernehmen **SEITE 18**

Die Landibank, ein in Glattbrugg produzierter Schweizer Designklassiker, wird 80 Jahre alt **SEITE 19**

Was ist wichtiger: mehr billige Wohnungen oder ein bedeutendes Baudenkmal?

Die Stadt Zürich zieht den Entscheid des Verwaltungsgerichts zum Friesenbergquartier ans Bundesgericht weiter

Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass die beiden ersten Siedlungen der Zürcher Familienheimgenossenschaft erhalten werden müssen. Stadtrat und Genossenschaft akzeptieren den Entscheid nun aber nicht und gelangen ans Bundesgericht.

Der Fall hat schon für einige Schlagzeilen gesorgt – und für zwei völlig entgegengesetzte Gerichtsurteile. Das Baurekursgericht stützte das Vorhaben der Stadt Zürich und der Familienheimgenossenschaft (FGZ), die beiden ältesten Siedlungen am Friesenberg abzubauen und durch dichtere Neubauten mit deutlich mehr preisgünstigen Wohnungen zu ersetzen.

Ganz anders tönte es Anfang Februar im Entscheid des Verwaltungsgerichts; dieses beurteilte die Güterabwägung des Stadtrats als rechtswidrig, hob dessen Entscheid auf und verlangte, die Siedlungen unter Schutz zu stellen. Das öffentliche Interesse an der baulichen Verdichtung und die Schaffung von zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen könnten das öffentliche Interesse am Erhalt eines hochrangigen Baudenkmals nicht aufwiegen, hiess es im Urteil.

Der Stadtrat hat nun mitgeteilt, dass er das Urteil durch das Bundesgericht beurteilen lassen wolle. Er sei überzeugt, dass die Güterabwägung im Rahmen der Gemeindeautonomie verantwortungsvoll und korrekt erfolgt sei, heisst es im Schreiben. Die Entwicklung der Familienheimgenossenschaft wird in einem Masterplan geregelt, in dem auch der umstrittene Entscheid zu den ersten beiden Siedlungsetappen enthalten ist. Mit diesen Zielvorgaben sollen bis 2050 etwa 500 bis 700 zusätzliche Wohnungen entstehen, so dass im Quartier neuer Wohnraum für 1400 bis



Die beiden ersten Etappen der Familienheimgenossenschaft im Zürcher Friesenbergquartier, hier zentral auf einer Aufnahme von 1928/29, sind schweizweit einmalig. Der Stadtrat möchte dieses Baudenkmal abreißen. WALTER MITTELHÖLZER / ETH BILDARCHIV ZÜRICH

Eigentlich bestreitet ja niemand, dass es sich bei den zwei ältesten Siedlungen der Familienheimgenossenschaft um ein hochrangiges Schutzobjekt handelt. Wie beurteilen Sie denn die Siedlungen, und warum sollen sie trotzdem weg? Das ist korrekt, die Schutzwürdigkeit der Siedlungen wird nicht bestritten – auch nicht vom Stadtrat. Gerade daraus wird deutlich, wie wichtig eine sorgfältige Güterabwägung ist. Auf der einen Seite steht das unbestrittene Interesse der Schutzwürdigkeit, auf der anderen Seite die raumplanerischen Interessen, eine Entwicklung nach innen zu fördern – und gleichzeitig mehr gemeinnützige Wohnungen zu erstellen.

Die FGZ hat 24 Siedlungen aus unterschiedlichen Epochen. Warum sollen ausgerechnet die zwei ältesten und damit wohl wertvollsten ersetzt werden können?

Entscheidend ist die Gesamtsicht, wie sie eben der Masterplan gewährt. Es sollte nicht vergessen gehen, dass neben dem Verzicht auf Unterschutzstellung für die Etappen 1 und 2 ja drei andere FGZ-Siedlungen neu ins Inventar aufgenommen wurden. Für den Verzicht gesprochen haben schliesslich – im Hinblick auf die genannten übergeordneten Interessen – sicher die Grösse des Areals von über 50 000 Quadratmetern und die gegenwärtig sehr geringe bauliche Dichte. Daraus ergibt sich ein vergleichsweise grosses Potenzial: Der Masterplan geht von zusätzlich 380 preisgünstigen Wohnungen bei einem Ersatz der beiden Siedlungsetappen aus. Mit einer blossen Sanierung würden weder mehr Wohnungen entstehen, noch wären auch in Zukunft günstige Mieten möglich. Dazu kommen die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und eine im Vergleich mit anderen Siedlungen am Hang besonders geeignete, weniger steile topografische Lage.

Mit dem Abbruch wird auch ein Stück der Identität der Friesenbergsiedlungen geopfert. Hat man Varianten eines Teileratzes studiert, beispielsweise die Er-

haltung der Häuser entlang der Schweighofstrasse?

Der Identität des Friesenbergquartiers werden andere Siedlungen – etwa die neu inventarisierten – weit besser gerecht. Die Etappen 1 und 2 sind sogar spezifisch untypisch für die dortige Bauungsstruktur. Mit einem Teilersatz, den Sie ansprechen, wäre unabhängig davon niemandem gedient. Die hohe Schutzwürdigkeit ergibt sich ja nicht aus dem Einzelhaus, sondern aus dem Ensemble. Zudem sind gerade die Gebäude entlang der Strasse am stärksten vom Verkehrslärm betroffen.

Wohnungspolitik ist ein zentrales Thema in der Stadt Zürich. Manchmal bekommt man aber den Eindruck, die Schaffung günstiger Wohnungen rechtfertigt alles: Schrebergärten werden zu Hunderten beseitigt, überall werden Grünflächen überbaut, beispielsweise für die Siedlungen Kronenwiese oder Hornbach. Und nun soll auch der Denkmalschutz ausgehebelt werden. Sehen Sie denn keine Grenzen beim gemeinnützigen Wohnungsbau?

Natürlich ist das Wohnen zentral – und aus dem wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung ergibt sich der bekannte Auftrag, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen bis 2050 auf einen Drittel zu erhöhen. Dass es dabei konkurrierende Ansprüche zu vereinen gilt, ist unbestritten. Das gilt aber für das Wachstum im Allgemeinen, nicht nur für die Schaffung von gemeinnützigen Wohnungen! Dieser Herausforderung begegnen wir mit einer sorgfältigen, koordinierten und langfristig orientierten Planung. Sie nennen das Überbauen von Familiengartenarealen und Grünflächen – notabene oft Bauland, das einfach jahrelang als Freifläche genutzt wurde. Mit dem kommunalen Richtplan konnten wir bezüglich Freiraum aufzeigen, dass es durchaus möglich ist, den Bestand und die Qualität trotz Wachstum und Verdichtung in den nächsten 25 Jahren nicht bloss zu halten, sondern an vielen Orten sogar noch zu erhöhen.

Das Verwaltungsgericht hat nun der Stadt klarmachen müssen, dass der wohnpolitische Artikel in der Gemeindeordnung «tiefferrangig» ist als die Verankerung des Schutzes bedeutender Bauten im kantonalen Planungs- und Baugesetz. Wollen Sie städtisches Recht über kantonales stellen?

Welcher Anspruch höher zu gewichten ist, wird nun das Bundesgericht zu entscheiden haben. Fakt ist: Mit seinem Be-

«Der Identität des Friesenbergquartiers werden andere Siedlungen – etwa die neu inventarisierten – weit besser gerecht.»

André Odermatt
SP-Stadtrat

schluss zur Nichtunterschutzstellung orientiert sich der Stadtrat nicht bloss an der Gemeindeordnung, sondern darüber hinaus an den übergeordneten Vorgaben des Bundes zur inneren Entwicklung in den urbanen Räumen – und dazu gehört eben auch die Schaffung preisgünstigen Wohnraums als Aufgabensetzung für Kantone und Gemeinden.

Die Stadt argumentiert auch damit, dass die Bauten in schlechtem Zustand seien und die Sanierung entsprechend teuer würde. Wenn jeder Bauherr mit diesem Argument durchkäme, könnten wir die Bestimmungen über den Denkmalschutz gleich vergessen. Sanieren ist denkmalpflegerischen Auflagen ist immer immens teuer. Bei Genossenschaften drücken Sie wohl einfach ein Auge zu?

Der Stadtrat muss jeden Fall einzeln und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit schützenswerter Bausubstanz beurteilen – das gilt für Pri-

vate und Genossenschaften gleichermaßen. Das heisst: Bei inventarisierten Bauten erfolgt immer eine sorgfältige Schutzabklärung, die dann in die Güterabwägung mit einfliesst. Der schlechte bauliche Zustand und die daraus folgenden hohen Kosten für eine Sanierung sind dabei nur zwei von vielen weiteren Argumenten, die in die Waagschale geworfen werden.

Die Stadt monierte, dass die von Bund und Kanton verlangte bauliche Verdichtung behindert werde, wenn man die alte Siedlung nicht ersetzen könne. Geht es demnach für Sie auch um eine Grundsatzafrage zum Thema Verdichtung?

Im vorliegenden Fall würde die angestrebte Entwicklung gegen innen in der Tat behindert. Diesen Fall nun aber einfach auf andere zu übertragen, wäre sicher falsch. Zu unterschiedlich sind die einzelnen Vorhaben und die Güter, die es abzuwägen gilt. Oft ergeben sich auch gar keine Widersprüche aus einem Ersatzneubauvorhaben. Und nicht zuletzt ist der Ersatzneubau eine unbestritten wichtige, wenn auch nicht die einzige Möglichkeit zur Verdichtung.

Letztlich geht es aber auch um sehr viel Geld. Durch die Verdichtung werden Liegenschaften sehr viel wertvoller. Dadurch werden die privaten Interessen auch immer gewichtiger. Haben Sie diesen einfach nachgegeben?

Die Schaffung von mehr gemeinnützigem Wohnraum, und darum geht es hier, entspricht einem durch und durch öffentlichen Interesse. Die Genossenschaften machen mit der Verpflichtung zur Kostenmiete ja keinen direkten Gewinn mit einer dichteren Bebauung. Grundsätzlich ist es aber natürlich so, dass durch die Verdichtung und damit eine effizientere Nutzung des knappen Guts «Fläche» für Grundeigentümer ein Mehrwert entsteht. Entscheidend ist, dass die Allgemeinheit von diesen Mehrwerten mitprofitieren kann. Die Stadt verfolgt seit Jahren eine gute Praxis zum Ausgleich entsprechender Mehrwerte, die aus planungsbedingten Vorteilen entstehen. Selbstverständlich gilt diese Praxis auch für die Genossenschaften!

Das Verwaltungsgericht sagt, dass selbst erhebliche finanzielle Interessen von Grundeigentümern nicht schwerer wägen als das öffentliche Interesse am Erhalt eines hochrangigen Schutzobjekts. Würden Sie das, wenn auch nicht im Einzelfall, so doch grundsätzlich, unterschreiben?

Ein isoliertes, alleiniges finanzielles Interesse wird in einer Güterabwägung kaum gegen den Erhalt eines hochrangigen Schutzobjekts ankommen. Bei grösseren Vorhaben ist eine solche Ausgangslage aber auch selten gegeben, meist finden sich eine Vielzahl zusätzlicher Interessen – neben ökonomischen auch soziale und ökologische. Wie bei der vorliegenden Abwägung.

Was erwartet die Stadt vom Bundesgerichtsurteil? Was sind die Folgen, wenn dieses das Urteil des Verwaltungsgerichts stützt?

In erster Linie erwarten wir uns eine Klärung bezüglich der unterschiedlichen Gewichtungen durch die beiden Vorinstanzen. Und natürlich Planungssicherheit für das Vorhaben der FGZ als wichtigen Teil des Masterplans zur langfristigen Erneuerung der Siedlungen am Friesenberg. Über die weiteren möglichen Folgen möchte ich nicht spekulieren, bevor ein Urteil vorliegt.

Interview: Adi Kälin



André Odermatt
Vorsteher
Hochbaudepartement
Stadt Zürich

1900 Menschen geschaffen wird. Grundlage für den Entscheid ist unter anderem der wohnpolitische Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung. Der zuständige Stadtrat André Odermatt erklärt im Interview, wieso der Stadtrat das Urteil des Verwaltungsgerichts nicht akzeptiert.

Herr Odermatt, das Verwaltungsgericht hat den Entscheid des Stadtrats und das Urteil des Baurekursgerichts zum möglichen Ersatz der ersten Siedlungen der Familienheimgenossenschaft regelrecht zerzaust. Warum akzeptieren Sie das klare Urteil nicht und ziehen es ans Bundesgericht weiter?

Das Urteil ist von grosser Tragweite für die bauliche Erneuerung der Genossenschaft gemäss ihrem gemeinsam mit der Stadt entwickelten «Masterplan FGZ» – und damit für die Schaffung von mehr gemeinnützigem Wohnraum. Hinzu kommt natürlich die unterschiedliche Beurteilung durch die beiden Vorinstanzen, das Baurekurs- und das Verwaltungsgericht. Nun ist es am Bundesgericht, die Gewichtung der entgegengesetzten öffentlichen Interessen zu überprüfen.