

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 87 (2012)
Heft: 12: Renovation

Artikel: "In der Stadt sollen alle sozialen Schichten Platz haben"
Autor: Schindler, Anna / Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-349028>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Bild: Peter Tillessen

Anna Schindler, Direktorin Stadtentwicklung Zürich, zur Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren»

«IN DER STADT SOLLEN ALLE SOZIALEN SCHICHTEN PLATZ HABEN»

Die Stadt Zürich zeichnet erstmals sozialverträgliche Sanierungen aus, leisten diese doch einen wichtigen Beitrag zu einer ausgeglichenen Bevölkerungsdurchmischung. Nur: Hätte man angesichts der grassierenden Wohnungsnot nicht besser den Ersatzneubau gewürdigt? *Wohnen* fragte Anna Schindler, Direktorin der Stadtentwicklung Zürich.

Interview: Richard Liechti

Die gemeinnützige Stiftung für Jugendwohnhilfe baute zwei aneinandergebaute Gebäude an der Müllerstrasse (Kreis 4) um und schuf nicht nur preisgünstigen Wohnraum, sondern leistete auch einen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers (linke Strassenseite zweites Haus).

Wohnen: Mit der Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» würdigt die Stadt Zürich «die soziale Dimension der Nachhaltigkeit». Was meinen Sie damit?

Anna Schindler: Wir alle kennen im Renovationsbereich den Begriff der ökologischen Nachhaltigkeit, wo es um energetische Fragen geht, um das Fitmachen der Gebäudehüllen und der Bausubstanz. Mit der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit meinen wir alles, was im weitesten Sinn den sozialen Bereich betrifft. Das bedeutet beispielsweise, dass die Bauträgerschaften bei Sanierungsvorhaben Rücksicht auf die Mieterschaft nehmen, sie mit einbeziehen, darauf achten, dass die Mietzinse nicht zu sehr steigen und Menschen deshalb aus ihrer angestammten Wohnumgebung vertrieben werden.

«Es gibt viele Wege, wie man nachhaltig sanieren kann.»

Warum ist das für die Stadt Zürich so wichtig?

Die soziale Durchmischung ist eines der grossen Ziele der städtischen Wohnraumpolitik. Sie hat einen engen Zusammenhang mit der Sanierungstätigkeit – dass es sich dabei eben nicht um Luxusrenovierungen handelt, die die bisherige Bewohnerstruktur völlig umkrempeln.

Eine «gute soziale Durchmischung» kann man unterschiedlich interpretieren.

Vereinfacht gesagt: In der Stadt sollen Menschen aus allen sozialen Schichten Platz haben. Natürlich gibt es einzelne Quartiere, wo dies nicht möglich ist und wir tatsächlich eine Segregation erleben. Aber auf Stadtebene soll es Wohnraum für alle Einkommensschichten geben. Eine Stadt, die lebt, braucht alle: Familien, Junge, Alte. Deshalb ist auch ein grosser Anteil an Genossenschaftswohnungen so wichtig.

Warum braucht es dafür eine neue Auszeichnung?

Die ökologische Nachhaltigkeit decken wir mit der Ausrichtung auf die 2000-Watt-Gesellschaft bereits ab. Wir wollten aufzeigen, dass der Energieaspekt nur eine Dimension ist. Wenn man nur darauf fokussiert, kann eine Sanierung rasch die Mieten in die Höhe treiben – das ist genau das Gegenteil von dem, was wir im sozialen Bereich anstreben. Es geht also darum, das Gleichgewicht zu finden zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Ansprüchen. Das bedeutet auch, dass man bei einer Dimension, die man vorher stark gewichtet hat, vielleicht Abstriche machen muss – beispielsweise beim Energiestandard –, damit eine Sanierung zahlbar bleibt.

Welche Wirkung soll die Auszeichnung entfalten?

Wir wollen aufzeigen, dass es viele Wege gibt, wie man nachhaltig sanieren kann. Das Thema ist wichtig: Mehr als die Hälfte der Bausubstanz in der Stadt ist zwischen dreissig und achtzig Jahren alt. Dabei sprechen wir weniger die Baugenossenschaften an, die sich bei Sanierungen bereits vorbildlich verhalten, sondern vor allem die Privatbesitzer. Leute also, die ein einzelnes Mehrfamilienhaus oder mehrere besitzen. Sie machen fast fünfzig Prozent der Eigentümer aus.

In der Kategorie «Gebäudegruppen/Wohnsiedlungen» sind alle vier Preisträger Baugenossenschaften. Warum fehlen institutionelle Anleger, die auch viele grosse Überbauungen besitzen?

Tatsächlich hatten wir keine einzige Eingabe solcher Eigentümer. Das kann damit zusammenhängen, dass wir die Herausgabe von Zahlen verlangten – renditeorientierte Immobilienunternehmen geben nicht gern Auskunft. Auf jeden Fall muss es nicht heissen, dass sie nur schlecht sanieren.

Dieses Thema beschäftigt uns auch in der Nachbearbeitung der Auszeichnung. Wir werden versuchen, diese Gruppe bei einer nächsten Ausschreibung stärker anzusprechen.

Fragt man die Mieter, was ihnen bei einer Renovation am wichtigsten ist, heisst es stets:

«Dass der Mietzins günstig bleibt!» Müsste man demnach nicht auch Bauträger auszeichnen, die sich auf das Notwendigste beschränken?

Solche Projekte haben Anerkennungspreise erhalten. Die FGZ hat bei ihrer Reihenhaussiedlung Arbenal genau das getan. Sie renovierte nur ein Minimum, um die Häuser für die nächsten 25 Jahre fit zu machen. Dafür bleiben die Mieten tief. Dies geschah im Rahmen einer Gesamtportfoliostrategie, die anderswo auch Ersatzneubauten mit teureren Wohnungen vorsieht. Es steckt also eine langfristige, vorausschauende Planung dahinter – das finde ich wichtig.

Stichwort Ersatzneubau.

Bekanntlich kann mit einem Neubau punkto Energieeffizienz viel mehr erreicht werden als mit einer Renovation.

Zudem gibt es in Zürich einen starken Überhang an Altbau-

ZUR PERSON



Bild: zVg.

Anna Schindler (44) hat an der Universität Bern Geografie mit Spezialisierung in Stadtentwicklungsfragen studiert. Sie arbeitet als Kultur- und Architekturjournalistin, als Dozentin und in Leitungsfunktionen an zwei Hochschulen, bevor sie im vergangenen Jahr zur Direktorin der Stadtentwicklung Zürich gewählt wurde. Die Stadtentwicklung ist eine Dienstabteilung des Präsidialdepartements mit einem interdisziplinären Team von 35 Mitarbeitenden. Sie befasst sich mit den vier Bereichen Stadt- und Quartierentwicklung, Aussenbeziehungen, Wirtschaftsförderung und Integrationsförderung.

ten. Und schliesslich lässt sich mit Neubauten auch stärker verdichten. Setzt die Stadt mit einem Sanierungspreis nicht ein falsches Signal?

Da bin ich nicht einverstanden. Natürlich soll und muss man ersetzen. Aber das Stadtbild hat viel mit Identität zu tun. Japanische Städte beispielsweise werden alle 25 Jahre komplett neu gebaut. Das ist einfach nicht unsere Kultur. Unser Stadtbild bestimmen beispielsweise massgeblich die Strassenzüge im Kreis 3 mit den fünf- und sechsstöckigen Gründerzeithäusern. Es kann nicht sein, dass dies plötzlich verschwindet. Und nicht zu vergessen: Wo es keinen Arealbonus gibt, also beispielsweise bei den zahlreichen einzelnen Mehrfamilienhäusern, besteht häufig gar kein Verdichtungspotenzial.

In diesem Zusammenhang ist mir aufgefallen, dass kein einziges der ausgezeichneten Projekte aus Zürich Nord stammt, wo viele einfache Nachkriegssiedlungen der Genossenschaften liegen.

Wir hatten aus diesen Quartieren ganz einfach keine Eingaben. Mit den Sihlweid-Hochhäusern in Leimbach stammt aber zumindest eines der prämierten Projekte aus einem Randquartier.

Trotzdem: Bei den prämierten Projekten handelt es sich durchwegs um «gute» Architektur. Wahrscheinlich wird das immer so sein. Sie muss nicht spektakulär sein, aber eine «gute Architektur» bedeutet eben auch ein «gutes Projekt». Anders gesagt: Ist es architektonisch gut, ist es eben auch funktional gut, von den Kosten her, von der Ökologie – und dann hat es vielleicht auch einen innovativen Bauträger. Für mich kann man das nicht trennen.

Wenn es um Sanierung geht, kommt man rasch auf das Thema Verdichtung. Ist das nicht auch eine soziale Dimension: dass man verdichtet und damit zusätzlichen Wohnraum für mehr Stadtbewohner schafft?

Es ging uns bei dieser Auszeichnung nicht darum, einen Beitrag gegen die Wohnungsnot zu leisten. Natürlich besitzt das Wachstum eine soziale Dimension. Aber Wachstum ist nur so lange gut, wie die Infrastruktur und alles andere, was die Stadt ausmacht, das auch verträgt. Wichtiger scheint mir, den Flächenverbrauch pro Kopf zu verringern. Darauf haben wir geachtet: Projekte auszuzeichnen, in denen nachher theoretisch mehr Leute wohnen könnten – in der Praxis können wir das aber nicht nachprüfen.

Das Wachstum der Stadt Zürich beschert uns steigende Immobilienpreise und Wohnungsnot. Wie beurteilt die Stadtentwicklerin diese Problematik?

Die wachsende Stadt ist aus meiner Sicht tatsächlich die grösste Herausforderung, die wir in den nächsten zehn Jahren meistern müssen. Damit setzt sich unsere Dienstabteilung intensiv auseinander. Es gilt, die Infrastrukturen so im Griff zu behalten, dass die Stadt attraktiv bleibt, die soziale Durchmischung zu erhalten – aber auch vorzudenken: Was passiert, wenn

*«Die wachsende Stadt
ist die grösste
Herausforderung.»*

das Wachstum irgendwann aufhört? Ich glaube, wir haben einige wirtschaftliche Umstrukturierungen noch vor uns. Wer weiss, wie sich die Situation in zehn Jahren präsentiert? Vor fünfzehn Jahren, als Zürich Arbeitsplätze und Einwohner verlor, hat auch niemand die heutige Entwicklung vorausgesehen.

**Steuern wir in Zürich auf eine Zweiklassengesellschaft zu: diejenigen, die – vielleicht seit Jahren – in einer günstigen Wohnung leben, und diejenigen, die sich auf dem über-
teuerten Markt etwas suchen müssen?**

Von einer Zweiklassengesellschaft würde ich nicht sprechen. Bei der untersten Einkommenschicht haben wir die Bedürfnisse erkannt – dort vergrössern wir das Angebot. Schwieriger hat es bisweilen eher die Mittelschicht. Doch auch bei den Baugenossenschaften wohnen viele Mieter, die eigentlich mehr zahlen könnten. Rund vier Fünftel der Stadtbewohner bezahlen in Zürich nämlich weniger als 25 Prozent des Einkommens für die Miete. Die Lage ist nicht so dramatisch, wie sie oft dargestellt wird.

Für die Baugenossenschaften haben wir rund um die Auszeichnung nur Lob gehört. Haben Sie auch Kritik? Wo können die Genossenschaften mehr tun?

Die Baugenossenschaften sind tatsächlich vorbildlich. Wenn überhaupt, möchte ich den Wunsch anbringen, dass sie den Wohnflächenverbrauch im Auge behalten und einen breiten Wohnungsmix schaffen. Denn der ist die Voraussetzung für eine lebendige soziale Durchmischung. ■

NACHHALTIG SANIEREN – DIE PREISTRÄGER

Der Sanierungsbedarf der Zürcher Wohnbausubstanz ist gross, insbesondere auch bezüglich Energieeffizienz und Klimaschutz. In diesem Kontext hat die Stadt Zürich erstmals die Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» verliehen. Sie würdigt Renovationen von Wohnbauten, die in einem umfassenden Sinn nachhaltig durchgeführt werden: ökonomisch und ökologisch vernünftig, aber vor allem auch möglichst sozial- und quartierverträglich. Wichtige Kriterien für die Jurierung waren etwa: ein frühzeitiger Einbezug der Mieterinnen und Mieter, eine langfristig orientierte Gebäudebewirtschaftung inklusive moderater Rendite, eine transparente und angemessene Mietzinsgestaltung, eine tragbare Miete auch nach der Sanierung und eine vernünftige Wohnfläche pro Kopf. Die Jury unter dem Vorsitz von Stadtpräsidentin Corine Mauch beurteilte 19 Eingaben und vergab schliesslich die nachfolgenden Auszeichnungen. Auf eine Rangierung verzichtete sie.

KATEGORIE «EINZELGEBÄUDE»



Wohnhaus Segantinistrasse 200 (Bauträger: Peter, Sara und Markus Rieben; Architektur: kämpfen für architektur ag): Gelungenes Beispiel der Strategie «Weiter-Bauen»: Mit An- und Aufbauten schuf man 28 Prozent mehr Wohnfläche. Dank tiefem Verbrauch und modernster Haustechnik (Erdsonden-Wärmepumpen, Sonnenkollektoren, Photovoltaik) erzeugt das Haus mehr Energie, als es verbraucht. Die erstmals angewandte «Retrofit»-Sanierungsmethode mit standardisierten Fertigelementen reduzierte die Bauzeit auf fünf Monate.



Wohnhaus Bertastrasse 72 (Bauträger: Pete Mijnsen; Architektur: huggenbergerfries Architekten): Die zehn Wohnungen wurden in hoher Qualität renoviert und umgestaltet, wobei die Mieterschaft bei Planung und Gesamtprozess beteiligt war. Dank tiefer Bruttorendite von drei Prozent bleiben die Mieten tragbar.



Haus mit Jugendwohnungen Müllerstrasse 65/67 (Bauträger: Stiftung für Jugendwohnhilfe; Architektur: arc Architekten AG): Vom Milieu genutzte Einzimmerstudios wurden zu Geschosswohnungen für eine WG-Nutzung, dank einer Aufstockung entstand zusätzlicher Wohnraum. Das quartiertypische Strassenbild blieb erhalten; die neuen Bauteile haben Minergiestandard.

KATEGORIE «GEBÄUDEGRUPPEN/SIEDLUNGEN»



Siedlung Scheuchzerhof (Bauträger: Baugenossenschaft Oberstrass; Architektur: team 4 Architekten): Bei der Sanierung der fünf

Häuser mit 43 Wohnungen wurden die Bewohner frühzeitig einbezogen. Der neue Wohnungsmix ermöglicht eine Durchmischung von Jung und Alt, Singles und grossen Familien. Die Mietzinse stiegen durchschnittlich nur um rund 20 Prozent. Zum Einsatz kamen ökologische Baumaterialien. Ein Farbkonzept schafft Identität.



Siedlung Sihlfeld (Bauträger: ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich; Architektur: Schaffner Architekten): Mit einer ganzen Reihe massgeschneiderter Eingriffe wurde die Siedlung für die Zukunft gerüstet, wobei denkmalpflegerische Aspekte zu berücksichtigen waren. Im Dach entstanden grosse Wohnungen, nach wie vor bietet die Siedlung aber auch günstige kleinräumige Einheiten. Die Hälfte aller Einheiten ist neu hindernisfrei erschlossen (vgl. *Wohnen* 4/2012).



Wohnhochhäuser Siedlung Sihlweid (Bauträger: Baugenossenschaft Zurlinden, Architektur: Harder Haas Partner AG): Erstmals wurden hier zwei bestehende Wohnhäuser nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft saniert (Bereiche Betriebsenergie, graue Energie und Mobilität). Dabei erstellte man eine eigens entwickelte Photovoltaikfassade. Die Wohnungen erhielten zeitgemässe Grundrisse und dank Anbauten mehr Fläche (vgl. *Wohnen* 1-2/2012).



Siedlung KraftWerk2 Heizenholz (Bauträger: Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1; Architektur: Adrian Streich Architekten AG): Der Um- und Neubau verbindet zwei vormalige Jugendwohnheime und schafft innovative Wohnungen, die von der 1-Zimmer-Wohnung bis zur Gross-WG reichen. Die künftigen Bewohner wurden früh einbezogen. Gemeinschaftlich genutzte Aussenräume dienen als Treffpunkte (vgl. *Wohnen* 5/2012).

ANERKENNUNGEN (AUSWAHL):

Siedlung Nordstrasse (Bauträger: Amt für Hochbauten; Architektur: Schäublin Architekten AG): Die im Volksmund «Schindelhäuser» genannte Überbauung von 1918 ist von grosser geschichtlicher Bedeutung. Die Sanierung beschränkt sich auf bescheidene Modifikationen, um die tiefen Mietzinse zu bewahren. Dabei wurde die Mieterschaft stark einbezogen.

Siedlung Arbental (Bauträger: Familienheim-Genossenschaft Zürich; Architektur: Hopf & Wirth Architekten): Die Reihenhäuser aus den 1940er-Jahren sind trotz bescheidener Wohnflächen nach wie vor beliebt. Die Sanierung beschränkte sich auf Minimalinterventionen zur Ertüchtigung für die nächsten 25 Jahre. Dies im Rahmen einer Portfolio-Gesamtstrategie, die auch Ersatzneubauten umfasst.

Ausführliche Informationen finden sich unter www.stadtzuerich.ch/nachhaltigsanieren, wo auch ein «Hochparterre»-Sonderheft heruntergeladen werden kann. Dieses ist als Printversion erhältlich bei www.hochparterre.ch/publikationen/sonderhefte.