

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 96 (2021)
Heft: 7-8: Wachstum

Artikel: "Der gemeinnützige Wohnungsbau sorgt für eine robustere Stadt"
Autor: Liechti, Richard / Odermatt, André
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-977409>

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: 10.01.2025

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

Stadtrat André Odermatt zu Wachstum und Verdichtung in Zürich

«Der gemeinnützige Wohnungsbau sorgt für eine robustere Stadt»

Die Stadt Zürich ist auf Wachstumskurs. Wo die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner wohnen sollen, wird derzeit intensiv diskutiert. Der nun vom Gemeinderat verabschiedete kommunale Richtplan sieht gerade in den Genossenschaftsquartieren eine weitere Verdichtung vor. André Odermatt, Vorsteher des Hochbaudepartements der Stadt Zürich, erklärt, warum Verdichtung notwendig ist, welche Rolle die Baugenossenschaften dabei spielen – und wie die Qualität des genossenschaftlichen Wohnens erhalten bleiben soll.

Interview: Richard Liechti

Wohnen: In der Stadt Zürich herrscht seit je Wohnungsknappheit. Sie ist umso grösser, wenn die Stadt wächst – wie dies in den letzten Jahren der Fall war. Nun erleben wir aber seit fast anderthalb Jahren einen Ausnahmezustand. Schlägt sich die Pandemie bereits auf dem Wohnungsmarkt nieder?

André Odermatt: Wir behalten die Entwicklung natürlich im Auge. Bis jetzt muss ich aber sagen: Die Investitionstätigkeit in der Stadt ist nach wie vor sehr hoch, was mit dem «billigen» Geld und dem Anlagenotstand von Pensionskassen und anderen Anlegern zu tun hat. Auch bei den Bewilligungsverfahren beobachten wir keinen Rückgang. Die Wohnungsnachfrage hat höchstens im Luxusbereich etwas nachgelassen. Ausgeblieben ist ebenfalls die vielbeschworene Flucht aus der Stadt. Das hängt unter anderem sicher auch mit dem Leistungsbündel zusammen, das die Stadt im Bereich der Kinderbetreuung anbietet und das die Vereinbarkeit von Beruf und Familie möglich macht. Dazu kommen natürlich das reiche kulturelle Angebot und die gute Erreichbarkeit sämtlicher Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Für die meisten Menschen ist es nach wie vor sehr attraktiv, in der Stadt Zürich zu wohnen.

Mit 27 Prozent besitzt Zürich schweizweit den höchsten Anteil gemeinnütziger Wohnungen. Gleichzeitig belegt die Stadt bei der Lebensqualität international einen Spitzenplatz, nur übertroffen von Wien – das nochmals weit mehr gemeinnützige Wohnungen besitzt. Das legt die Folgerung nahe: Hohe Lebensqualität hat etwas mit gemeinnützigem Wohnraum zu tun.

In Zürich, in Wien und auch in manchen deutschen Städten mit Genossenschaftstradition zeigt sich dasselbe: Der gemeinnützige Wohnungsbau trägt dazu bei, dass Familien und Wenigerverdienende in der Stadt Platz haben. Er sorgt für mehr Vielfalt und eine robustere Zusammensetzung der Bevölkerung. Das liess sich exemplarisch in der Coronakrise beobachten: Während in London oder Paris die Innenstädte verödeten, lebten bei uns die Quartiere dank dem breiten Mix von Menschen sogar auf. Ausser im innersten City-Bereich wird in Zürich gewohnt. Auch in Genossenschaften. Diese Durchmischung ist ein hohes Gut, das wir verteidigen müssen – und das wir auch ausbauen wollen.

Was bedeuten die Baugenossenschaften für die Stadt Zürich?

Die Stadt Zürich besitzt eine lange Tradition, kommunalen Wohnungsbau zu betreiben und die Baugenossenschaften zu fördern; wobei man in der Geschichte einmal das eine, einmal das andere stärker getan hat. Man erkannte schon vor über hundert Jahren, als grosse soziale Not herrschte, dass es ein Segment von Wohnungen für diejenigen braucht,

Zur Person

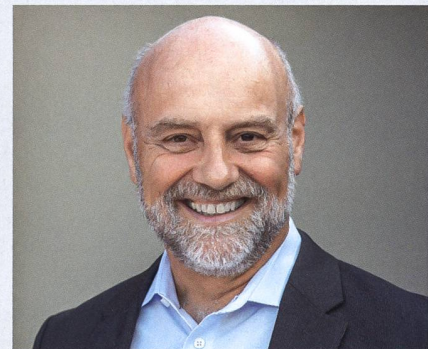


Bild: zVg.

André Odermatt (61) ist in einer Baugenossenschaft in Zürich Seebach aufgewachsen. Er studierte Geographie an der Universität Zürich, wo er 1996 zum Doktor promovierte. Neben verschiedenen Lehrtätigkeiten war er als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Abteilung für Wirtschaftsgeographie der Universität Zürich tätig. André Odermatt ist Mitglied der Sozialdemokratischen Partei. Von 1995 bis 2010 vertrat er seine Partei im Gemeinderat der Stadt Zürich. Seit 2010 ist er Stadtrat und Vorsteher des Hochbaudepartements.



Zürich wächst und wird dichter. Das Bild zeigt neuere Büro- und Wohngebäude in Zürich Oerlikon und Zürich Leutschenbach. Rechts oben die Siedlung Hunziker-Areal der Baugenossenschaft «mehr als wohnen».

die vom Markt nicht bedient werden. Darauf folgte eine langjährige, kontinuierliche Förderung, die zum heutigen schweizweit grössten Bestand an gemeinnützigen Wohnungen geführt hat. Heute geht es darum, die langjährige Tradition in die Zukunft zu führen.

Seit der Jahrhundertwende haben die Baugenossenschaften in Zürich einen Wachstumsschub erlebt, was sich an der stetig

steigenden Zahl von Neubauwohnungen ablesen lässt. Zwischen 2016 und 2019 reichte dies sogar, um den Marktanteil zu

«Wenn immer möglich: kaufen, kaufen, kaufen!»

halten – und dies, obwohl andere Investoren auch sehr aktiv waren. Wie weit hat die städtische Wohnbaupolitik zu dieser Entwicklung beigetragen? Welche Fördermassnahmen waren am wichtigsten?

Die Abgabe von Land im Baurecht ist in Zürich die klassische Förderung der Baugenossenschaften. Wegen der fehlenden Landreserven

stehen wir hier aber inzwischen vor einer grossen Herausforderung. Grundsätzlich könnte die Stadt neben den unverzinslichen Subventionsdarlehen (mit den entsprechenden Auflagen) auch sogenannte Restfinanzierungsdarlehen (aus Mitteln der PK Stadt Zürich) vergeben, doch dies ist im Moment nicht attraktiv, da viele Baugenossenschaften ihre Projekte nicht hochgradig fremdfinanzieren müssen und sie das Geld auf dem Markt billiger erhalten. Für den genannten Aufschwung und die Dynamisierung der Baugenossenschaften war vor allem eines entscheidend: dass man gemeinsam mit der Stadt plant. Das zeigt sich derzeit beispielhaft an zwei grossen Erneuerungsprojekten der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) am Friesenberg und der ASIG am Dreispitz in Schwamendingen. Da entstehen einerseits jeweils einige hundert zusätzliche Wohnungen, womit wir das quantitative Ziel verfolgen. Andererseits tragen die Vorhaben auch wesentlich zur hohen Lebensqualität im Quartier bei. Die Stadt stellt dabei die Infrastruktur, hat aber auch eine Fülle von Anliegen, die von



Auch das Genossenschaftsquartier Schwamendingen verändert sich. Im Vordergrund die Neubausiedlung Glattbogen der ASIG, dahinter typische traditionelle Genossenschaftsbauten.

den Freiräumen bis zu neuen Themen wie dem klimagerechten Bauen reichen. Deshalb ist es wichtig, gemeinsam unterwegs zu sein. Die Baugenossenschaften sind unsere Schlüsselpartner. Dies gilt natürlich ganz besonders mit Blick auf das Erreichen des Drittelsziels.

Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen soll bis 2050 auf einen Drittel steigen. Das haben die Stadtzürcher Stimmbürgerinnen und Stimmbürger 2011 beschlossen. In jüngster Zeit hört man auch seitens des Stadtrats skeptische Prognosen.

Wir schauen einfach auf die Fakten. Absolut gesehen konnten zwischen 2016 und 2019 zum Beispiel 2400 gemeinnützige Wohnungen gebaut werden – 9000 wurden in der ganzen Stadt gebaut. Auch wenn viel gemeinnütziger Wohnungsbau entsteht, müssen wir dranbleiben, aber auch aus der Vergangenheit lernen: Sollte sich die Investitionstätigkeit der institutionellen Anleger wieder in andere Märkte verlagern, müssen wir unsere Kaufbemühungen noch weiter verstärken. Doch auch aktuell gilt: wach-

sam sein, Chancen nutzen und wenn immer möglich: kaufen, kaufen, kaufen!

Die Stadt ist allerdings wegen des Zukaufs teurer Liegenschaften in die Kritik geraten.

Auch bei den Baugenossenschaften ist dies umstritten, weil solche Wohnungen rasch teuer werden. Was würden Sie einer Baugenossenschaft bei der Akquisitionspolitik raten?

Mit ihrer langfristigen Perspektive dürfen die Baugenossenschaften durchaus auch Wohnungen im Portefeuille haben, die anfangs teurer sind. Dank dem Prinzip der Kostenmiete werden sie diese Wohnungen in zehn, zwanzig Jahren zu durchaus vernünftigen Mietzinsen anbieten können. Ich möchte die Baugenossenschaften auch zu Arrondierungsgeschäften auffordern, damit sie ihre bestehenden Siedlungen ergänzen können.

Das Projekt Thurgauerstrasse in Zürich Seebach ist eine der letzten grossen Landreserven der Stadt. Werden längerfristig wieder Areale frei? ➔

Ja, dies wird dann allerdings eher über Planungsgeschäfte laufen. Ein aktuelles Beispiel: Im Gemeinderat steht derzeit die Anpassung der Sonderbauvorschriften für Neu-Oerlikon an. Stimmt der Gemeinderat zu, kann die Stadt dort ein ansehnlich grosses Grundstück erwerben, mit dem sich das Quartier, das in Bahnhofsnähe etwas unter einer Monokultur leidet, für die Bevölkerung positiv verändern lässt. Gerade in Bezug auf die Durchmischung. Auch in der Manegg oder beim Koch-Areal sind über Planungsgeschäfte gewichtige genossenschaftliche Projekte möglich geworden.

Es fällt auf, dass bei der Vergabe von Bau-rechten an Baugenossenschaften ein relativ kleiner Kreis zum Zug kommt. Müsste man nicht noch mehr Genossenschaften motivieren, sich zu engagieren, um so bei einem breiteren Kreis für mehr Know-how zu sorgen?

Ich kann mir vorstellen, dass die Auflagen der Stadt, insbesondere die Pflicht, einen Anteil subventionierte Wohnungen anzubieten, für manche Baugenossenschaften ein gewisses Hindernis darstellen. Wir wissen, dass viele diesen Aufwand scheuen. Aber die Stadt hat einen erweiterten Auftrag: Mit den subventionierten Wohnungen wollen wir ein Angebot für diejenigen mit dem dünnsten Portemonnaie bereitstellen. Deshalb finde ich es wichtig und richtig, dass wir bei eigenem Land gewisse Leistungen einfordern.

«Ich finde es richtig, dass die Stadt gewisse Leistungen einfordert.»

Baugenossenschaften stellen sich gern auf den Standpunkt, sie bauten eben für alle. In einer Stadt mit derartigem Wohnungsmangel ist dies allerdings ein frommer Wunsch. Wer soll in einer Genossenschaftswohnung leben dürfen?

Ich finde es durchaus richtig, dass Baugenossenschaften auch Wohnungen für den Mittelstand anbieten. Aus ihrer Tradition der Selbsthilfe haben die Genossenschaften aber ebenfalls eine Sozialpflichtigkeit – wobei viele in dieser Hinsicht sehr gut unterwegs sind. Interessanterweise haben viele Genossenschaften eigene Subventionsmechanismen, wodurch sie die Hoheit behalten können.

Nach einer längeren Pause hat die Stadt in den letzten Jahren wiederum einige eigene Wohnsiedlungen errichtet. Nach welchen Kriterien entscheiden Sie, ob die Stadt selbst baut oder Baugenossenschaften zum Zug kommen?

Wichtig ist hier sicher, dass wir auch unsere eigenen Stiftungen bedienen müssen. Insbesondere die Stiftung Alterswohnungen hat einen enormen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.

Vielleicht könnte man sagen, dass wir eher dort selbst bauen, wo die Rahmenbedingungen besonders komplex sind oder die Genossenschaften weniger stark vertreten sind. Zum Beispiel beim Depot Hard. Beim Areal Thur-gauerstrasse ist es ein Sowohl-als-auch: Dort sollen natürlich auch die Baugenossenschaften zum Zug kommen.

Die Stadt Zürich soll bis 2040 um rund 80 000 Personen wachsen. Um dies zu bewältigen, sollen insbesondere die Aussenquartiere weiter verdichtet werden. Das hat auch in den Genossenschaftshochburgen grosse Wellen geworfen. Viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter befürchten, dass das Wachstum auf ihrem Buckel geschehen soll – dabei haben sich diese Quartiere in den letzten Jahren bereits stark verändert.

Vorangestellt: Es geht hier um Prognosen, und wir haben als Verantwortliche für die Stadt die Planung sicherzustellen, damit bis 100 000 mehr Menschen in der Stadt wohnen können. Ob es dann passiert, werden wir sehen. Was die Genossenschaften betrifft: Ich erinnere mich an eine Veranstaltung der FGZ, als es genau um diese Frage ging. Da sagte ein Genossenschafter sinngemäss, es sei sicher wichtig, dass man baulich gut verdichte, es sei aber auch wichtig, dass man für mehr Menschen mehr genossenschaftliche Wohnungen zur Verfügung stellen könne. Gerade dort, wo sie hohe Reserven besitzen, sehe ich die Baugenossenschaften in der Pflicht, einen Beitrag für mehr Wohnraum zu leisten. Und besonders die Grösseren tun das ja auch. Nochmals das Beispiel der ASIG: Sie ersetzt etappiert über viele Jahre, führt mit den Mitgliedern einen intensiven Dialog, etwa zur Frage, wo es dichter werden soll und wie man mit dem Grünraum umgeht. Kurz: Man muss die Menschen mitnehmen und das Wachstum sozialverträglich für alle gestalten.

Das Zauberwort für mehr Wohnraum heisst «Verdichtung». Nur: Beim Ersatzneubau ist der Gewinn an Wohnfläche zwar oft gross, aber die Wohnungszahl steigt längst nicht so sehr. Wie viel kann die Verdichtung quantitativ überhaupt beitragen?

Gerade Baugenossenschaften schaffen in der Regel mehr Wohnungen, da sie die Wohnflächen pro Wohnung beschränken. Dass mehr Fläche konsumiert wird, passiert eher bei den privaten Anbietern. Wichtig ist hier: Eine Zeitlang meinte man, die Wohnungen müssten grösser werden. Jetzt erleben wir, dass die Wohnungen wieder deutlich kleiner werden. Das wirkt sich quantitativ positiv aus, heisst aber auch, dass wir umso mehr gute Grundrisse brauchen, die trotzdem einen Rückzug ins Private erlauben.

Kürzlich hat der Gemeinderat den neuen kommunalen Richtplan genehmigt. Kann er

die Voraussetzungen schaffen, damit tatsächlich mehr Wohnungen entstehen?

Ja. Der Richtplan bedeutet erstens, dass man eine Grundlage legt, um in geeigneten Gebieten stärker zu verdichten – über das hinaus, was heute schon gemäss Bau- und Zonenordnung möglich ist. Das betrifft nicht nur, aber eben auch genossenschaftliche Gebiete. Zweitens: Man muss diese Verdichtung immer auch von der Versorgung her denken, von den Freiräumen, dem Schulraum, der energetischen Versorgung, den klimatischen Auswirkungen. Das heisst: Es gibt nicht einfach mehr Quantität, das Wachstum muss immer mit Qualität einhergehen. Auf eine Genossenschaftssiedlung heruntergebrochen: Wir haben dann ein paar hundert Wohnungen mehr, aber wir haben auch bessere Aussenräume, verbrauchen viel weniger Energie oder sind auf die klimatischen Änderungen vorbereitet. Und die benötigten Infrastrukturen stehen rechtzeitig bereit. Das ist die entscheidende Botschaft des Richtplans.

Mit dem Artikel 49b im Planungs- und Baugesetz kann die Stadt alle Investoren in die Pflicht nehmen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, wenn sie dank Auf- und Einzonungen höhere Ausnutzungsmöglichkeiten erhalten. Wie stehen Sie zu diesem Instrument?

Wir werden das nun ausloten und anwenden, schliesslich ist es das Ergebnis einer Volksabstimmung. In der Tat ist es aber ein kompliziertes Vehikel, das wir da vom Kanton erhalten haben, das strenge Bestimmungen umfasst. So müssen die preisgünstigen Wohnungen nach den Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum erstellt werden, die Höchstwerte für die Gesamtinvestitions-, Erstellungs- und Erneuerungskosten gemäss der Wohnbauförderungsverordnung vorsehen. Das ist in einer Siedlung, wo Wohnungen verschiedener Preisniveaus angeboten werden sollen, nicht ganz trivial. Auch vom Mengengerüst her wird man schauen müssen, wo sich das lohnt. Die Baugenossenschaften sind ebenfalls betroffen, auch wenn bei einem Projekt Subventionierungsvorgaben oder genossenschaftseigene Belegungsrichtlinien zum Tragen kommen.

In Architektenkreisen geniesst der genossenschaftliche Neubau in Zürich weit über die Landesgrenzen Anerkennung. Viele dieser Siedlungen sind aus Architekturwettbewerben entstanden, die Ihr Departement organisiert und begleitet hat. Es gibt aber auch kritische Stimmen. In Schwamendingen etwa sind eine Reihe bemerkenswerter, aber höchst unterschiedlicher neuer Überbauungen entstanden. Der Gartenstadtcharakter geht zunehmend verloren.

Schwamendingen war schon immer geprägt durch einzelne grosse Siedlungen, der ASIG,

Bild: Wohnen



In den Aussenquartieren von Zürich regt sich jüngst Widerstand gegen eine zu starke Verdichtung.

der Baugenossenschaft Glattal oder des Sunnige Hof, um nur einige zu nennen. Das waren schon immer eine Art Inseln, die sich gegen innen orientierten – früher, als man sich noch stärker auf das genossenschaftliche Leben ausrichtete, vielleicht sogar noch mehr als heute. Das war auch architektonisch sehr homogen. Mittlerweile ist die Architektursprache vielseitiger geworden. Die Debatte um die Gartenstadt 2.0, also die Erneuerung der Gartenstadt, führen wir schon lange, und sie ist auch bei jedem grösseren Erneuerungsprojekt ein Thema. Dabei orientieren wir uns heute weit mehr auf die Strassenseiten, überlegen, wie wir dort urbane, lebendige Achsen schaffen können – etwas, was die Gartenstadt eben nicht geleistet hat. Was prägend ist und bleiben wird: die grosszügigen und durchfliessenden Grünräume im Quartier.

In den letzten Jahren haben die meisten Zürcher Baugenossenschaften alte Siedlungen durch Neubauten ersetzt. Nun möchte die Stadt weiter verdichten. Es gibt aber Anzeichen, dass sich der Ersatzboom nun verlangsamt.

Ich glaube nicht, dass dieser Boom bereits vorbei ist. Vielleicht erleben wir nun einfach einen Marschhalt. Die grossen Baugenossenschaften haben schon sehr viel erneuert. Weitere, auch kleinere werden folgen. Vielleicht macht man das in Zukunft noch etappierter, über noch längere Fristen und bezieht soziale Überlegungen noch stärker ein. Und es ist möglich, dass die Fragestellung der Vernichtung von Bausubstanz, auch aus ökologischen Gründen, an Bedeutung gewinnt. Die Frage ist weniger, ob und wann genau, sondern wie man das macht. Denn eines ist klar: Wenn wir das übergeordnete Ziel erreichen wollen – nämlich die Zersiedelung der Schweiz zu stoppen –, dann ist das sowieso nur mit Ersatz- oder Ergänzungsneubauten zu schaffen. ■

«Beim Ersatzneubau ist die Frage nicht ob, sondern wie.»