

Siedlungsentwicklung durch Bauerneuerung

Bericht einer INPUT-Veranstaltungsreihe

Von Roland Brunner, Sekretär der Gruppe technische Angestellte, GBI Region Zürich

Bauerneuerung steht seit einiger Zeit im Mittelpunkt der Auseinandersetzungen um die Zukunft der Baubranche und um die notwendigen Investitionen. Gefordert ist eine beschäftigungswirksame Investitionspolitik, die zugleich ökologisch verträglich ist und zukunftsgerichtete Qualifikationen der Baubeschäftigten fördert. Mit einer Veranstaltungsreihe versuchte GBI-INPUT, die heutigen Herausforderungen für eine zukunftsgerichtete Siedlungserneuerung auszuloten.

Auch wenn die Schweiz nie gebaut sein wird, nimmt der Bedarf an Unterhalt und Erneuerung doch mit dem Gesamtvolumen der Baumasse ständig zu. Schon heute werden pro Jahr rund zwei Milliarden Franken für Gebäudesanierungen im Hochbau aufgewendet – trotz riesiger Rückstände infolge leerer Kassen. Die Siedlungserneuerung steht damit in einem Spannungsfeld von Zukunftsorientierung und Finanzknappheit, die mehr verlangt als eine Mentalität des Häuserverwaltens.¹

Stadt- und Siedlungsentwicklung heute

Die Art und Weise, wie Siedlungen umgebaut werden, wirkt sich prägend auf das Erscheinungsbild und die Struktur eines Quartieres aus. PlanerInnen, BauherrInnen, PolitikerInnen und BewohnerInnen sind sich meist nicht einig, ob und wie erneuert werden soll. In einer Eröffnungsveranstaltung diskutierten die Zürcher Stadträtin Ursula Koch, die Soziologin Brigit Wehrli, Jean Pierre Stöckli, Verfasser der IP-Bau-Broschüre «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung», und Sepp Knöpfli als Vertreter der Familien-genossenschaft Zürich über die Bedürfnisse und die Rahmenbedingungen moderner Siedlungserneuerung.

Jean Pierre Stöckli erläuterte die Veränderungen der Rahmenbedingungen für Bauerneuerung in den letzten Jahren. Auch wenn die Schweiz während der Kriegsjahre keine Zerstörungen erleiden musste, stammen 65 Prozent der heutigen Bausubstanz aus den Nachkriegsjahren. «Ein wesentlicher Teil dieser Bauten ist in ihrer Qualität mangelhaft», stellt Stöckli fest. Am Davoser Bauforum behauptete Herr Pletscher, Chef des Baumeisterverbandes, die Bauten der 60er Jahre könnte man nur noch abreißen. Jean Pierre Stöckli wies darauf hin, dass Herr Pletscher selber zur Generation gehört, die diese Bauten erstellt hat.

Die Investitionslücke der letzten Jahre und das Aussetzen der notwendigen Bauerneuerung verschärfte den Zustand der Nachkriegsbauten. Veränderungen des Miet- und Wohnverhaltens haben zusätzlich den Erneuerungsbedarf erhöht. «Die Bauerneuerung hinkt dem heutigen Bedarf weit hinterher», konstatiert Stöckli, «weil meist nur die offensichtlichsten Mängel eines Objekt behoben wur-

den, ohne gleichzeitig eine Wertsteigerung mit der Bauerneuerung anzustreben.» Die Regel waren die von Stöckli so bezeichneten «FKBE-Erneuerungen»: Fassade, Küche, Bad und Eingang wurden gemacht, der Rest blieb un bearbeitet. Resultat dieses Ansatzes ist die «Einpack-Methode»: «Eine ganze Generation von Bauten wird heute einfach neu verpackt, erhält ein Facelifting ohne Respekt gegenüber dem Baustil dieser Jahre.» Stöckli bezeichnet es als «kulturell zumindest fragwürdig», dass damit 65 Prozent unserer Bausubstanz aus dem Erscheinungsbild der Städte und Siedlungen zum Verschwinden gebracht werden. Bauerneuerung muss eine Steigerung des Mehrwertes und der Wohnqualität anstreben, wenn sie heutigen Anforderungen gerecht werden will: «Ziel einer Bauerneuerung sollte es sein, dass für alle Beteiligten, für MieterInnen, EigentümerInnen, InvestorInnen, PolitikerInnen, für die ganze Gesellschaft eine bessere Nutzung unserer Bausubstanz erreicht wird.» Anhand von Dias zeigte Jean Pierre Stöckli eindrücklich, wie Bauerneuerung nicht betrieben werden sollte, aber auch, was mit einer sachgerechten, zukunftsgerichteten Erneuerung an neuer Qualität erreicht werden kann.

Die wirtschaftlichen Spielräume für eine umfassende Bauerneuerung beurteilt Stöckli momentan aber als schlecht: «Die Investoren ziehen sich vom Wohnungsmarkt zurück, die Banken müssen zuerst ihre Verluste verkraften. Es fehlt ihnen die Courage, in Bauten zu investieren. Zudem sind Neubauten und Bauland in den letzten Jahren billiger geworden. Der Spielraum für Bauerneuerung wurde damit kleiner. Drittens verfügen die Städte über viele Brachgebiete, die wirtschaftlich attraktiver sind als die Bauerneue-

¹ Vergleiche dazu den Beitrag «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung: Renovation unter Mitsprache der MieterInnen als Chance» von Mauro Moretto, in INPUT 2/1996.

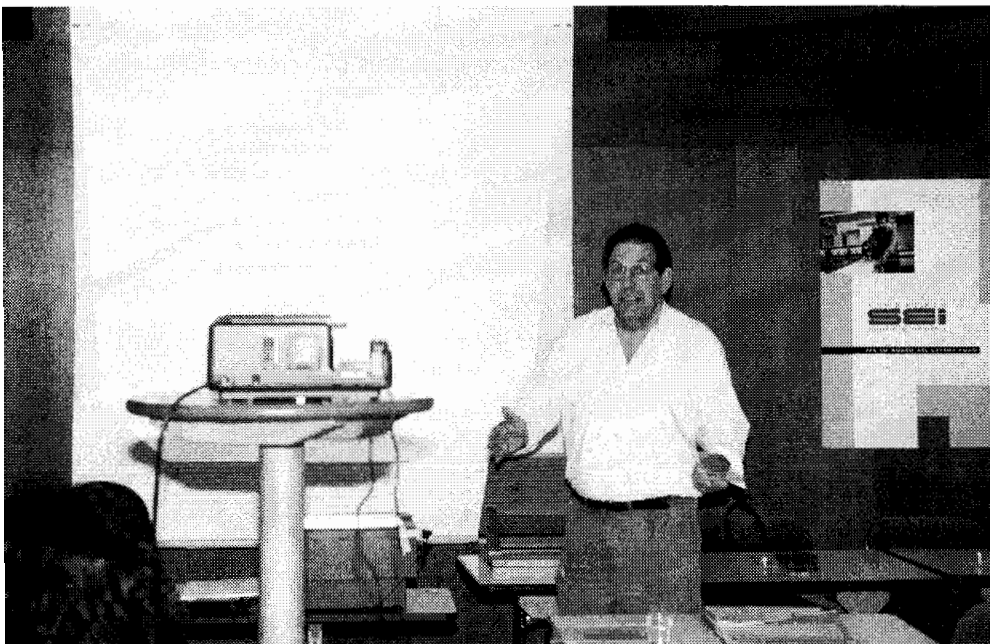
«Die Gefahr liegt darin, dass dadurch dringend notwendige Erneuerungen weiter zurückgestellt werden und ganze Quartiere zu Slums verfallen können. «Wir müssen uns bewusst sein, dass wir nie mehr über die Mittel verfügen werden, eine Erneuerung so zu betreiben, wie wir uns dies vorstellen. Wir werden uns mit kleinen Stücken begnügen müssen. Aber diese kleinen Stücke erfordern noch viel mehr ein Konzept, damit sie ein sinnvolles Gesamtbild abgeben. Erneuerung muss zu einem Prozess wer-

schung von Stadtgebieten, urbane Qualitäten und Attraktivitäten, verkehrspolitische Ziele usw. erfordern gezielte Massnahmen der Städteplanung. Insgesamt plant die Stadt Zürich heute Wohnraum für 17 000 Menschen durch Neubauten und Bauerneuerungen. Zudem verfügt die Stadt in den grossen Umstrukturierungsgebieten über Kapazitäten für 32 000 bis 45 000 neue Arbeitsplätze, die auf baureifen Arealen geschaffen werden könnten. Dazu fehlt aber die Nachfrage. Die Planungsrichtlinien in

zeigte Kollegin Ursula Koch auf, wie solche Vorgaben umgesetzt werden können. Für etwa 7000 EinwohnerInnen wird hier fast eine neue Stadt mit rund 8000 bis 10 000 Arbeitsplätzen geplant. Alt- und Neubauten in diesem vormaligen Industriegelände sollen sich zu einem neuen urbanen Zentrum ergänzen und entwickeln. Verkehrskonzepte mit öffentlicher Erschliessung, Parkplatzmassnahmen, Velo- und Fussgängerzonen, Freiraumkonzepte mit Parkanlagen usw. wurden gemeinsam von PlanerInnen, EigentümerInnen, VertreterInnen der Stadt und von BewohnerInnen erarbeitet. Am Beispiel der städtischen Überbauung Selnau und der laufenden Erneuerung des Steinfels-Areals belegte Ursula Koch, dass die Stadt erfolgreich solche Projekte durchführen kann.

BewohnerInnen miteinbeziehen

Anhand der Bauerneuerung der Siedlung Glaubtenstrasse, 250 Wohnungen gebaut zu Beginn der 60er Jahre im sozialen Wohnungsbau, zeigte Ursula Koch, wie die Mängel der Siedlung aufgenommen werden und mit welchen Vorgaben die Planung der Erneuerung durchgeführt wird. Das Gesamtkonzept, ausgearbeitet mit Befragungen der BewohnerInnen, verzichtete auf Verdichtungen oder eine «FKBE-Sanierung». Grundbedingung des Erneuerungskonzeptes war, die bisherige MieterInnenschaft während des Umbaus in den Wohnungen lassen zu können. Mit einer Vorhängefassade zur Aussenrenovation wurden die energetischen Bedingungen erfüllt. Balkone wurden als Wintergarten verglast usw. «Das wichtigste war aber ein neues Grünflächenkonzept. Die Wohnqualität konnte damit beträchtlich erhöht werden. Eine Innenrenovation wäre durch die gesteigerte Mietzinsbelastung für die bisherigen MieterInnen nicht tragbar gewesen. Wir verstanden es als Aufgabe der Stadt, auch diesen Menschen eine stabile Wohnsituation zu bieten, die sich keine teuren Wohnungen leisten können.» Die Stadt beschloss, die Wohnungen nur zu renovieren, wenn eine Wohnung durch Umzug frei wird. Die Neugestaltung des Freiraumes bewirkte dennoch ein neues Siedlungs- und Wohngefühl: «Die Qualität ist so gestiegen, dass die Rotationsrate in dieser Siedlung heute bedeutend kleiner ist als früher.»



Jean Pierre Stöckli ging in seiner Eröffnung auf Grundsätzliches ein. (Foto: A. Kaufmann)

den, an dem alle Beteiligten versuchen, die gemeinschaftlichen Interessen gemeinsam wahrzunehmen.»

Kriterien für Siedlungsqualität setzen

Stadträtin Ursula Koch begann ihre Ausführungen mit Überlegungen und Zielsetzungen der Stadtentwicklung. Standortfaktoren des Wirtschafts- und Lebensstandortes Zürich werden befragt nach planerischen Massnahmen, diese Vorgaben zu erreichen. Nutzungsziele wie die Zunahme der Wohnbevölkerung in der Stadt und damit die Verbesserung des Verhältnisses von Arbeitsplätzen und EinwohnerInnen, die soziale Durchmi-

Baumassnahmen umzusetzen erfordert eine Formulierung des öffentlichen Interesses in Baugebieten. Raumplanungsgesetz, Wohnerhaltungsgesetz usw. liefern dazu die Rahmenbestimmungen. Als öffentliches Interesse bezeichnete Ursula Koch die Qualität der Bauten: «Wir müssen für eine nachhaltige, flexible Bauweise besorgt sein.» Die Qualität eines Wohnquartiers wird beurteilt anhand eines Kataloges von Kriterien, die öffentliche Verkehrserschliessung, gute Bebauungsstruktur und städtebauliche sowie architektonische Qualitäten ebenso beinhalten wie Nutzungsflexibilität, Siedlungsökologie und soziale Infrastruktur. Anhand des Planungsgebietes «Zentrum Zürich Nord» (Oerlikon)

Die Chancen der Notwendigkeit nutzen

Die Soziologin Brigit Wehrli schloss mit ihrem Beitrag direkt an die Ausführungen von Ursula Koch an, indem sie die sozialen Aspekte der Bauerneuerung betonte. Die Abnahme der Wohnbevölkerung in der Stadt Zürich während der letzten Jahren trifft auf eine Zunahme der Wohnungen und der Wohnfläche. 1970 verfügte die Stadt über 150 000 Wohnungen bei einer Wohnbevölkerung von 422 000 EinwohnerInnen (Wohndichte 0,8 Personen/Zimmer). Bis 1992 fiel die Wohndichte auf 0,65 Personen/Zimmer bei 179 000 Wohnungen auf 359 664 EinwohnerInnen. Eine Zunahme der Wohnbevölkerung bei besserer Durchmischung und Verbesserung der Bevölkerungsstruktur erfordert deshalb nach Wehrli auch einen Neubau zusätzlichen Wohnraums, um den gestiegenen Ansprüchen an Wohnfläche gerecht zu werden.

Alter und Struktur einer Siedlung bestimmen über die Art ihrer BewohnerInnen. Das Fehlen von Familienwohnungen beispielsweise führt dazu, dass in der Stadt Zürich mehrheitlich ältere Menschen und Alleinstehende leben. Zudem liegt die EigentümerInnenquote in der Agglomeration Zürich bei 18 Prozent, während in der Stadt ganze sechs Prozent EigentümerInnen ihrer Wohnung sind. «Ziel der Siedlungsplanung muss es sein, eine Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen, indem in mittelständischen Gebieten preisgünstige Wohnungen gebaut werden, während in sogenannten schwierigen Gebieten attraktive Wohnungen geschaffen werden, die solche Quartiere auch für eine mittelständische Wohnbevölkerung attraktiv machen», führte Brigit Wehrli aus. Die gesamte Gestaltung des Wohnumfeldes und eine planerische Aufwertung führen so über eine Verbesserung der Wohnqualität zu einer Stabilisierung von Wohnlagen. Siedlungserneuerung sei deshalb bedeutend umfassender als reine Bauerneuerung, aber eine notwendige Bauerneuerung biete die Chance, umfassendere Massnahmen zu planen und zu realisieren.

Sepp Knöpfli, Geschäftsleiter der Familiengenossenschaft Zürich mit 2100 Wohnungen, lieferte einen Rückblick auf die Geschichte des sozialen Woh-

nungsbaus und des Genossenschaftswesens in Zürich und betonte einerseits die sozialen, andererseits aber auch die wirtschaftlichen Fragen der Bauerneuerung. Die Genossenschaften als «kollektive, solidarische Antwort auf die Wohnungsnot» müssten ihren Ansprüchen an eine soziale Liegenschaftsbewirtschaftung gerecht werden. Da Genossenschaften gesetzlich verpflichtet sind, permanent einen Erneuerungsfonds, ausgehend vom Gebäudeversicherungswert, zu äufnen, sind genossenschaftliche Siedlungen normalerweise gut unterhalten. Die Familiengenossenschaft Zürich hat zudem einen innergenossenschaftlichen Mietzinsausgleich geschaffen, um die Mietzinssteigerungen bei Bauerneuerungen sozial abzufedern und umzulagern. Benedikt Loderer hat die Genossenschaften als «selbstgenügsame alte Damen» bezeichnet. Laut Sepp Knöpfli trifft das für viele der 110 Genossenschaften in Zürich tatsächlich zu. Die Generalversammlungen vieler Genossenschaften wehren sich gegen Bauerneuerungen, wenn sie nicht ihrem Eigeninteresse als MieterInnen entsprechen. Die qualitativ ungenügenden Genossenschaftswohnungen würden aber laut Knöpfli immer mehr zum Vermietungsproblem. «Es muss ein Anliegen der Genossenschaften sein, rücksichtsvoll und behutsam zu erneuern. Es geht um eine behutsame, vielleicht etappierte, sozial orientierte Siedlungserneuerung, die auf die normal verdienenden und eher einfachen Menschen in den Genossenschaften und auf die Genossenschaftsdemokratie Rücksicht nimmt», schloss Sepp Knöpfli. Die Partnerschaft zwischen genossenschaftlichem und kommunalem Wohnungsbau der Stadt bietet dazu die besten Voraussetzungen.

Die Aussen- und Freiräume miteinbeziehen

Zukunftsgerichtete Bau- und Siedlungserneuerung darf an der Hauswand nicht haltmachen, sondern muss den Freiraum um das Objekt einbeziehen, um nicht nur den Unterhalt zu gewähren, sondern auch eine Steigerung des Wertes und der Lebensqualität zu erreichen. Die sozialen Aspekte einer durchmischten Wohnstruktur, verkehrsplanerische Überlegungen der Quartierberuhigung und der Quartierbelebung, Freiraumgestaltung und Umgebungsplanung sollten notwendige Qualifikationen einer zeit-



Anhand von konkreten Beispielen aus der Stadt Zürich zeigte Ursula Koch gute Möglichkeiten auf. (Foto: A. Kaufmann)

gemässen und sinnvollen Bauerneuerung sein.

Während Peter Hotz, Verkehrsplaner bei Metron, am zweiten Veranstaltungsabend vor allem die verkehrstechnischen und -politischen Rahmenbedingungen erläuterte, betonte die Landschaftsarchitektin Gudrun Hoppe die gestalterischen und ökologischen Aspekte zukunftsgerichteter Siedlungserneuerung im Aussenraum. Die bestehenden Umgebungen entsprechen oft nicht den heutigen Ansprüchen und werden nicht genutzt. Dies wiederum hat zur Folge, dass MieterInnen sich ihren Traum vom «Wohnen im Grünen» erfüllen, indem sie «aufs Land» ziehen, was negative Folgeerscheinungen wie Verkehr, erhöhter Landverbrauch usw. zur Folge hat. Nutzung, Ökologie und Naturnähe sind drei wichtige Aspekte, die es bei jeder Umgebungsgestaltung zu beachten gilt. Sie tra-

gen wesentlich zu einer Wertsteigerung und langfristigen Substanzerhaltung von Liegenschaften bei. Für die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung sind verschiedenste Kriterien massgeblich. Neben Merkmalen, die die Architektur, Personen und das Quartier betreffen, sind Merkmale der direkten Wohnumgebung relevant. So haben zum Beispiel der Baumbestand, die vorhandenen Grün- und Freiflächen, die Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder sowie die Gepflegtheit und Sauberkeit einen Einfluss, was den Stellenwert der Siedlungsumgebung unterstreicht.

Bei Umgestaltungen ist ein Einbezug der MieterInnen im Planungsablauf wichtig. Es muss viel Raum für Eigendynamik und eigene Entwicklungen frei bleiben.

Umwelt und Ressourcen

Im Kanton Zürich fliesst heute schon mehr als die Hälfte aller Bauinvestitio-

nen in den Unterhalt, den Umbau und die Sanierung von Bauten und Anlagen. Besondere Bedeutung bei der Siedlungserneuerung haben dabei die Aspekte einer zukunftsgerichteten, rationellen Energienutzung. Bauerneuerung bietet die Chance, auch ökologisch und energetisch ein Bauobjekt zu optimieren. Die GBI hat mit einer Studie der Metron AG schon früh gezeigt, wie hier sinnvolle Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Peter Baccini, Professor für Stoffhaushalt und Entsorgungstechnik an der ETH Zürich, zeigte am dritten Abend der INPUT-Veranstaltungen eindrücklich, welche Bedeutung eine sinnvolle Ressourcenplanung auch für die Zukunft der Schweiz hat. «Die Bauten stellen eine Schlüsselgrösse für eine nachhaltige Ressourcennutzung dar», meint Baccini, der zusammen mit Franz Oswald, Professor für Architektur und Städtebau an der ETH Zürich, im Rahmen des Forschungsprojektes «Synoikos» die Perspektiven zukünftiger Siedlungsentwicklung in der Schweiz untersucht hat.

Baccini fordert vor allem eine breite Diskussion über die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Schweiz. Unter Einbezug von PlanerInnen und PolitikerInnen müsse die Bevölkerung die Möglichkeit haben, sich über die möglichen Entwicklungen und Szenarien für die Zukunft klarzuwerden und ihre Prioritäten zukunftsverträglich zu setzen.

Dass ökologische und energetisch sinnvolle Bauerneuerung keine graue Theorie ist, belegte eindrucksvoll Walter Moser, Projektleiter von «Energie 2000 Öko-Bau» und Leiter des Fachbereichs Energie und Haustechnik der Basler & Hofmann Ingenieure und Planer AG in Zürich. Umweltfreundliche Bauten steigern das Wohlbefinden und das Zusammenleben der BewohnerInnen – und sind erst noch billiger. Anhand von 50 Musterprojekten kann Moser zeigen, dass kostenmindernde Baumassnahmen und ökologische Anforderungen nicht im Widerspruch stehen, sondern dass Ökorendite und Wohnlichkeit Hand in Hand gehen.



Allen ReferentInnen an der INPUT-Tagung gelang es, die ZuhörerInnen in den Bann zu ziehen.

(Foto: A. Kaufmann)