

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

Herausgeber: Hochparterre

Band: 29 (2016)

Heft: [5]: Besser planen und günstig bauen

Artikel: "Das Ende der Routine" : Interview

Autor: Marti, Rahel / Eisinger, Angelus / Wezemael, Joris van

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-632908>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.02.2026

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

Verdichtung ist ein zäher Prozess, erst recht in den Agglomerationen. Welches sind die Herausforderungen an die Investoren und Investorinnen?

Angelus Eisinger: Sie müssen beweisen, dass sie langfristig handeln können. Behörden und Investoren denken unbewusst oft noch im alten Muster der ‚Tabula rasa‘: Wirersetzen Altes einfach durch Neues. Gerade in Agglomerationsräumen gibt es aber die Option auf der grünen Wiese nicht mehr. An ihre Stelle tritt das Arbeiten im Bestand, und damit tauchen komplett neue Themenfelder auf: Was bedeutet es, im Bestand umzubauen und umzunutzen, wo es seit Jahrzehnten Bewohnerinnen mit bestimmten Bedürfnissen, Identitäten und Erwartungen gibt? Wie können wir solche Orte weiterentwickeln, ohne das ganze Gefüge auf den Kopf zu stellen?

Überbauungen aus den 1970er-Jahren wie in Kloten und Winkel wirken abweisend, die Gebäudestrukturen sind veraltet. Haben Sie als Investor da nicht den Impuls: weg damit?

Joris Van Wezemaal: Nein – oder besser: nicht mehr. Die Sensibilität für den Bestand wächst, und man beginnt vom Grossen ins Kleine zu denken. Wer vom Dorf zum Haus denkt, von der Region zur Gemeinde, kann plötzlich auch gordische Knoten lösen. In Winkel bietet die Siedlung ‚Tüfwis‘ einen Grossteil der freitragenden, bezahlbaren Mietwohnungen im Dorf an. Diese zu erhalten, liegt auf der Hand. Um dies zu merken, muss ich als Investor aber das Umfeld der Leute in Winkel und deren Sicht auf die Dinge ernst nehmen und ganzheitlich betrachten.

Was ist das ‚Ganze‘?

Angelus Eisinger: Das ist nicht allein räumlich zu verstehen, auch wenn es ebenfalls darum geht, statt der dreihundert Meter des Parzellenrandes ein weiteres regionales Umfeld miteinzubeziehen. Das ‚Ganze‘ meint aber vor allem, alle Bedingungen zu berücksichtigen, die einen Ort ausmachen. So hat eine Quartiererhaltungszone nicht nur einen ortsbaulich-architektonischen Aspekt, der für Architekten und Investoren im Vordergrund steht. Sondern oft auch einen sozioökonomischen oder infrastrukturellen: Günstigen Wohnraum oder Belebung zu erhalten, ist für die kommunale Entwicklung elementar. Das Wesentliche dabei ist aber: Das Ganze – die jeweilige Agenda vor Ort –, sieht jedes Mal ganz anders aus.

Joris Van Wezemaal: Und es ist nicht der Investor, der diese Agenda schreibt.

Wer schreibt sie dann?

Joris Van Wezemaal: Sie entsteht im Kollektiv. Als Investor muss ich zuerst Fragen stellen: Welche Rolle spielt der Mietwohnungsmarkt in der jeweiligen Gemeinde? Gibt es ein Altersleitbild, und wie sieht es aus? Wo steht die Schulraumplanung? Gibt es tragfähige Konstellationen, um die Bedürfnisse abzudecken, oder kann ich als Investor solche Konstellationen mit aufbauen? In Winkel bestand diese Konstellation schliesslich aus Investor, Gemeinderat und der Schulpflege.

**Das klingt nach Paradigmenwechsel:
Früher forderte der Investor – heute fragt er zuerst höflich, wie er helfen könne?**

Joris Van Wezemaal: Ich muss niemanden überzeugen. Ich muss die Leute über meine Fragen dazu bringen, ihre eigenen Bedürfnisse zu formulieren. So entstehen die politisch tragfähigen Projekte.

Wie viel darf dieser vorgeschaltete Prozess kosten?

Joris Van Wezemaal: Im Vergleich zum Mehrwert, den Investoren dabei mobilisieren können, etwa in Form höherer Ausnutzung, kostet er wenig. Aber es geht ohnehin nicht um etwas mehr oder weniger Geld. Es geht darum, ob ich als Investor überhaupt etwas realisieren kann. Zahllose

«Das Ende der Routine»

Wachstum bedeutet heute Verdichten im Bestand. Ein Gespräch zwischen Planungsexperte Angelus Eisinger und Portfoliomanager Joris Van Wezemaal über neue Ansätze.

Interview: Rahel Marti

Grossprojekte ziehen sich über Jahrzehnte hin, ohne dass gebaut wird. In der Innenentwicklung sind Investoren gezwungen, ihre eigene mit der politischen Agenda zu koordinieren, um sich bewegen zu können.

Angelus Eisinger: Die Immobilien-Investmentfirma Mobimo etwa organisierte für ihre Projekte Flon in Lausanne oder Agglolac in Biel breit angelegte Diskussions- und Austauschverfahren. So lernt man, den Ort in seiner Spezifik zu verstehen. Erst dann kommt das Spezialistenwissen.

Joris Van Wezemael: Will ein Investor – wie Pensimo in Kloten – allerdings altrechtlich erstelltte, bis zu sechsgeschossige Bauten in einer WG2-Zone verdichten, dann fragt sich, wie er überhaupt mit der Gemeinde ins Gespräch kommt, ohne dass die Tür gleich wieder zugeschlagen wird. Das braucht politisch-planerische Fähigkeiten. Man muss offen sein für Probleme der Gemeinde und muss der Behörde signalisieren: Uns gehört ein Teil eines Quartiers, wir sind ein Teil von euch.

Haben Gemeinden überhaupt Verständnis für solche Vorphasen? Und was trägt die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) dazu bei?

Angelus Eisinger: Seit dem 1. Juli 2015 bieten wir unseren Mitgliedsgemeinden ein Beratungsangebot an, das ihnen gezielt den Einstieg in solche Vorphasen ermöglichen soll. Die ersten Erfahrungen dazu stimmen zuversichtlich. Die Wichtigkeit derartiger Prozesse zur Klärung der Ausgangslage und zur Rolle der Gemeinden ist erkannt. Die Beispiele zeigen, dass so neue Grundlagen für eine Entwicklung durch die Privaten geschaffen werden, die diese auch motivieren, tätig zu werden.

Joris Van Wezemael: Kooperative Planungen für Industriebrachen zeigten, dass es kein Tabu ist, wenn Investoren und die öffentliche Hand an einen Tisch sitzen. Heute sind die Gemeinden meist zu einer Zusammenarbeit bereit, gerade im Kanton Zürich, der den Gemeinden einen grossen Planungsauftrag zuweist. Gemeinden sind froh, wenn man als Investor die richtigen Fragen stellt.

Angelus Eisinger: Neben guter Kommunikation braucht es unbedingt auch konkrete räumliche Vorstellungen, was werden könnte. Das zeigt das Beispiel der Siedlung Dübendorferstrasse / Altwiesenstrasse in Zürich. Einst eine Genossenschaftssiedlung, gilt es heute dort für die anstehende Transformation eine Lösung mit 15 Grundeigentümern zu finden. Der Schlüssel dieses beispielhaften Verfahrens liegt in einem vorgängigen dialogischen Prozess, den das Planungsbüro Planwerkstadt durchgeführt hat. Unterstützt von einem Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro ist es gelungen, einen Konsens über die grundsätzliche Entwicklung zu finden und daraus städtebauliche Vorstellungen zu formulieren. Die Aufgabe ist auch in dieser Hinsicht exemplarisch: Wichtig ist, dass jene, die sanieren oder investieren wollen, dies bald tun können. Andere warten vielleicht zu, sie sollten aber nicht den gesamten Prozess blockieren können. Im konkreten Fall gelang dies, indem man Kommunikation und Gestaltung verknüpfte und entsprechende Etappierungen formulierte. Denn mit Reden allein ist es einfach nicht getan!

Wie verändert das die Rolle der Architektin und des Landschaftsarchitekten? Besteht sie in den Vorphasen eher im Beraten als im Entwerfen?

Angelus Eisinger: Entwerfen geht noch gar nicht, weil das Programm noch offen ist. Das Lehrstück diesbezüglich ist für mich die Tate Modern in London. Deren Verantwortliche hatten klare Vorstellungen für das Museum, für die Erschliessung und für die Arbeitsplätze entwickelt. Damit mussten sich die Architekturbüros nicht mehr auseinandersetzen. Die mussten *«nur»* das Programm lesen und in die leere Fabrik *«abfüllen»* und konnten sich dabei auf ihre

ureigenen Kompetenzen konzentrieren. Wenn man aber in Wettbewerben alle offenen Fragen an die Planungsteams delegiert, antworten diese aus begreiflichen Gründen mit Routine, mit Standardlösungen.

Dann entstehen an sensiblen Orten jene berüchtigten Überbauungen, die so niemand wollte.

Joris Van Wezemael: Darum kann man die Vorphase nicht stark genug gewichten. Verdichtung verlangt von allen ein anderes Denken und anderes Vorgehen. Das ist nichts weniger als das Ende der Routine.

Sind *«Tabula-rasa»*-Projekte – auch Ersatzneubauten wie jene der Genossenschaften in der Stadt Zürich – Geschichte?

Angelus Eisinger: Glücklicherweise. *«Tabula rasa»* im grossen Massstab hat zu viele Systemfehler. Es ist fatal, von einem grossen neuen Bild zu erwarten, dass es so gebaut wird und funktioniert. Da ist das Fragment realistischer.

Ist das Fragment für den Investor nicht unattraktiv?

Joris Van Wezemael: Nicht unbedingt. Sorgfältiges Erweitern und Anbauen erlaubt unter Umständen ökonomisch sinnvolle Fragmente. Aber es geht um mehr als das.



Joris Van Wezemael
(*1973)
ist habilitierter Architektursoziologe. Er war Professor für Siedlungsgeografie und Raumentwicklung an der Universität Freiburg. Seit 2012 ist er bei Pensimo verantwortlich für ein Teilportfolio der Anlagestiftung Turidomus.

Angelus Eisinger: Es geht auch ums fragmentarische Planen. Die Raumplanung hat immer noch ein modernistisches Vorgehen im Blick: Wenn man die Dinge nur richtig denkt, passieren sie auch richtig. In dieser Logik ist das Kollektiv aber immer nur der Auftraggeber und nicht Teil des Prozesses. Wer von Beginn weg davon ausgeht, nicht alles kontrollieren zu können, weiss um die Notwendigkeit von Allianzen und kümmert sich um Stolpersteine. Dies soll aber nicht einfach die eigene Idee sichern, sondern erlauben, die passende Idee überhaupt erst zu finden.

Joris Van Wezemael: Das Fragment hat im modernistisch bestimmten Denken einen schalen Beigeschmack. Aber Unterschiedlichstes miteinander in Beziehung zu setzen, hat schon immer städtische Qualität erzeugt und ausgemacht. Gelingt es, harte und weiche Faktoren miteinander zu verknüpfen, so eröffnet dies Möglichkeiten für die Agglomerationsentwicklung, in denen sich auch die Investoren gut bewegen können.

Sind wir offen genug und fähig zu solchen Prozessen?

Haben wir die richtigen Instrumente dafür?

Angelus Eisinger: Wir haben es bei der anstehenden Transformation nur mit Einzelfällen zu tun – das ist eine Binsenwahrheit, aber für das Verständnis zentral. Wir können zu ihrer Bearbeitung aber aus erfolgreichen wie gescheiterten Prozessen lernen. Doch wir müssen auch sehen: Solche Vorhaben können scheitern. Das gehört dazu.

Joris Van Wezemael: Innerhalb des geltenden Planungsrechts ist vieles möglich. Neue Instrumente braucht es nicht.

Können und sollen Investoren gesellschaftliche Verantwortung übernehmen?

Joris Van Wezemael: Nicht um ihrer selbst willen. Aber je langfristiger eine Investition, ein Geschäftsmodell ausgerichtet ist, desto weniger divergiert es mit öffentlichen Interessen und damit mit einer gesellschaftlichen Verantwortung. Innovationen etwa im Bewirtschaftungsbereich bewegen sich regelmässig in Grenzbereichen zwischen privater und öffentlicher Verantwortung. Denken wir etwa an privates Wohnen im Alter wie im *«Hohrainli»*. Die Beispiele in diesem Heft wurden teils gemeinsam von Pensimo und der öffentlichen Hand entwickelt – und trotzdem sind sie für Pensimo attraktiv.

Angelus Eisinger: Die gesellschaftliche Verantwortung lässt sich aber auch nicht einfach an Politik und Behörden delegieren. Nehmen wir als Beispiel die Überbauungen Kraftwerk und Kalkbreite in Zürich: Im Unterschied zur Politik und zu den Behörden, die Routine bevorzugen, wagten die Bauträger hier Experimente. ●



Angelus Eisinger
(*1964)
ist habilitierter Planungshistoriker. Er war Professor für Geschichte und Kultur der Metropole an der HafenCity Universität Hamburg. Seit 2013 ist er Direktor der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU).