

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 35 (2022)  
**Heft:** [7]: Gemeinsam entwickeln

**Artikel:** "Die Anforderungen wachsen"  
**Autor:** Marti, Rahel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1006181>

### **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:** 14.01.2026

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



**Christina Schumacher (55)**  
Die Soziologin ist Professorin am Institut Architektur der Fachhochschule Nordwestschweiz, Schwerpunkt Architektur-, Wohn- und Siedlungssoziologie.



**André Odermatt (62)**  
Der Geograf ist seit 2010 Stadtrat und Vorsteher des Hochbaudepartements der Stadt Zürich.

# «Die Anforderungen wachsen»

**In Zürich werden zahlreiche Areale baulich verdichtet. Welche Schlüsse die Planung Altwiesen dafür zulässt, diskutieren Soziologin Christina Schumacher und Stadtrat André Odermatt.**

Interview: Rahel Marti

**Bei der Planung Altwiesen gelang es einer gemischten Eigentümerschaft, sich zu einem gemeinsamen Projekt durchzurängen. Was ist daran exemplarisch?**

**Christina Schumacher:** Bemerkenswert ist, dass die heterogene Gruppe aus Eigentümerinnen und Eigentümern bis zum Ende zusammenblieb und verhandelte. Es macht deutlich, dass Planung immer auch ein sozialer Prozess ist. Auch wenn sich die Gewichte in der Gruppe akzentuierten, bleibt das Projekt eine gemeinsame Lösung.

**André Odermatt:** Ich möchte zwei Errungenschaften hervorheben. Erstens hat die Planung die Anliegen einer Vielzahl von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nicht nur artikuliert, sondern auch unter einen Hut gebracht. Und zweitens konnten wir seitens Stadt zentrale Kriterien verbindlich einbringen, namentlich die sozialverträgliche Etappierung und den Erhalt der Gartenstadt-Identität. Beides setzt Massstäbe.

**Die Etappierung sichert hier ein spezielles Instrument: ein exekutiver Gestaltungsplan. Dazu genügt das Ja des Stadtrats. Ein Instrument mit Zukunft für vergleichbare Areale mit einer gemischten Eigentümerschaft?**

**André Odermatt:** Es braucht eine fallweise Betrachtung: Die Planung Altwiesen weicht nicht von der Grundordnung ab, daher war dieses Instrument das richtige. Es ist durchaus zukunftsfähig, denn die Vorteile eines Gestaltungsplans – die planerische, bauliche Qualitätssicherung und die festgelegten Etappen – sind gegenüber einem normalen Gestaltungsplan unverändert.

**Der Städtebau entstand in einem Workshop-Verfahren, das Baukollegium beurteilte das Projekt. Hätte ein offener, anonymen Wettbewerb die Anordnung überfordert?**

**André Odermatt:** Mit dem Workshop-Verfahren haben wir im Sinn einer Testplanung die Möglichkeiten ausgelotet und die Grundlage für die Planungsinstrumente gelegt – unter Einbezug der relevanten Stakeholder. Dieses Sich-Finden war zentral und hat ein solides Fundament geschaffen. Nun, da der Gestaltungsplan und der private Landumleungs- und Erschliessungsvertrag vorliegen, hätte man einen Architekturwettbewerb machen können. Das ist aber nur einer von verschiedenen Wegen, die Bauherrschaften offenstehen. In diesem Fall haben sich die Beteiligten für den Weg über das Baukollegium entschieden.

**Christina Schumacher:** Natürlich überzeugt der offene Wettbewerb in vielerlei Hinsicht. Doch erleichterte hier das konkrete, personifizierte Gegenüber von Landschaftsarchitektin und Architekt das Sich-Finden sicherlich. Apopos sozialer Prozess: Die Menschen, die früher auf dem Areal wohnten, kommen in den Planungsunterlagen und in diesem Heft kaum vor. Teilen Sie diese Einschätzung?

**André Odermatt:** Das ist mir auch aufgefallen. In den Stadtratsbeschlüssen finden sich allerdings Fragen dazu, was mit den bisherigen Bewohnerinnen passiert.

**Was entschied der Stadtrat dazu?**

**André Odermatt:** Seit zwei Jahren erarbeiten wir bei grösseren Planungsvorhaben zusammen mit der Stadtentwicklung Zürich eine Sozialraumanalyse. Wir erheben Daten, um zu erkennen, wie sich die Bevölkerung vor Ort zusammensetzt, sozioökonomisch und demografisch. Unser Ziel ist einzufordern und durchzusetzen, dass grössere Um- oder Neubauten von Arealen möglichst sozialverträglich vor sich gehen. Das heisst zum Beispiel, dass die Bevölkerung nicht komplett ausgetauscht werden soll.

**Hat man auf dem Areal Altwiesen eine solche Analyse auch durchgeführt?**

**André Odermatt:** Nein, diese Planung hat noch vor der verbindlichen Etablierung dieser Analysen stattgefunden. Aber mit der Stiftung Einfach Wohnen und mit der Gesellschaft Habitat 8000 sind zwei Bauherrschaften beteiligt, die preisgünstige Wohnungen anbieten. Deren Zahl steigt im Vergleich zu heute. Das sorgt für den Erhalt einer gewissen sozialen Durchmischung.

**Gemäss kommunalem Richtplan werden bald zahlreiche Areale umgepflegt. Was sind die sozialen Folgen?**

**Christina Schumacher:** Es braucht – analog zur Umweltverträglichkeitsprüfung – eine Sozialverträglichkeitsprüfung.

**André Odermatt:** Das mag zwar gut klingen, aber uns fehlt die übergeordnete gesetzliche Grundlage dafür. Die Sozialraumanalyse macht die Stadt in Eigenregie. So kommen wir mit Bauherren oder Eigentümerinnen in den Dialog, was viel bewirken kann. Gleichzeitig ist die Analyse aber kein offizieller Teil des Baubewilligungsverfahrens. Und von manchen Vorhaben erfahren wir erst spät, wenn wichtige Entscheide bereits gefällt worden sind.

**Christina Schumacher:** Das Problem des späten Einbezugs hat die Stadt aber bei allen Reglementen – auch bei einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

**André Odermatt:** Diese ist ab einer gewissen Projektgrösse aber vorgeschrieben und damit Pflicht – eine Sozialverträglichkeitsprüfung nicht. Heute liegt es allein im Verantwortungsgefühl der Eigentümerschaft, sozial zu handeln. So stossend es ist, aber die Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist in der Schweiz nicht gegeben.

**Christina Schumacher:** Dass die Stadt die Sozialverträglichkeit thematisiert, ist gut und recht. Doch man muss sie auch verbindlich vorgeben und kontrollieren.

**André Odermatt:** Bei privaten Bauherrschaften fehlen uns dafür schlicht die rechtlichen Mittel. Ich will da niemandem etwas vormachen. Wir haben keine Grundlage dafür, um private Projekte, die sozial nicht genügen, zurückzuweisen. Es gilt das Recht, innerhalb der gültigen, demokratisch legitimierten Bauordnung zu bauen. Für Veränderungen braucht es Anpassungen am Bodenrecht und am Mietrecht auf nationaler Ebene. Dort müssten wir die Sozialpflichtigkeit installieren. Darüber müssen wir sicher weiter nachdenken und auch politisch auf den entsprechenden Ebenen aktiv werden.

**Christina Schumacher:** Dass nachbarschaftliche Verhältnisse möglichst nicht gekappt werden, müsste auch im Interesse der Stadt liegen, die einiges in den Aufbau sozialer Quartierstrukturen oder die Integration von Migrantinnen und Migranten investiert, etwa im Bereich Schule und Betreuung. Welche anderen Mittel hat und nutzt die Stadt, um eine durchmischte Entwicklung zu fördern und soziale Umwälzungen zu begrenzen?

**André Odermatt:** Da gibt es einige Wege. Etwa die erwähnte Etappierung: So können Mietende auf demselben Areal umziehen. Genossenschaften gehen oft so vor. Wir ermuntern die Bauträger auch zu Wohnungsbörsen im Quartier, unterstützen sie bei der Organisation und geben, wenn möglich, freie städtische Wohnungen in diese Börse – da sind wir aktuell in der Pilotphase.

**Welches Ziel setzen Sie sich persönlich als sozialdemokratischer Bauvorsteher?**

**André Odermatt:** Wohnen in Zürich soll für alle erschwinglich bleiben. Das ist meine Vision. Und diese ist näher bei Wien als bei London, Paris oder New York.

**Ist diese Vision auf dem Areal Altwiesen erfüllt?**

**André Odermatt:** Mehr preisgünstige Wohnungen als zuvor, ein Kindergarten sowie ein geteilter, vielseitig nutzbarer Aussenraum: Ja, für mich ist das Projekt ein Vorbild.

**Christina Schumacher:** Unter den gegebenen Umständen würde ich auch sagen: Man hat das Bestmögliche herausgeholt. Um das Erreichte zu verstetigen, ist aber ein formulierter Leistungskatalog nötig, der für jede Projektentwicklung gilt. Wie wird geplant und umgebaut, wer kann auf dem Areal wohnen, welche nachbarschaftlichen Qualitäten bietet es? Dazu braucht es messbare Kriterien. Aus meiner Sicht hat die Stadt da eine Bringschuld.

**André Odermatt:** Da rennen Sie doch offene Türen ein. Die städtische Siedlung Werdwies in der Grünau etwa hat die Stadt evaluiert und festgestellt, dass sie für die erwünschte Stabilität im Quartier sorgt. Und seit zwei Jahren verpflichten wir uns wie gesagt intern zur Sozialraumanalyse mit der Stadtentwicklung.

**Braucht es für eine sozialere Planung und Architektur eine neue Generation?**

**Christina Schumacher:** Es braucht, ob in der Ausbildung oder im professionellen Kontext, das Verständnis, dass interdisziplinäre Zusammenarbeit nicht additiv, sondern kooperativ funktioniert. Faktoren wie Sozialverträglichkeit und Klimaschutz müssen entwerfstreibend sein. Wir sollten darauf achten, nicht aus Pflicht und Moral, sondern weil sie die Projekte besser machen.

**Geht die Stadtverwaltung nach dem Debakel mit der Überbauung Brunaupark selbst auch umsichtiger vor? Dort hatte das Amt für Städtebau mehrere Jahre mit der Bauherrschaft Credit Suisse geplant, ohne die Zukunft der tausend Bewohnerinnen zu thematisieren.**

**André Odermatt:** Ich bezeichne diese Planung nicht als Debakel. Aber wir haben unsere Lehren daraus gezogen – eine ist das sozialräumliche Monitoring. Dieses geht aber auch auf die Einhausung der Autobahn in Schwamendingen zurück und auf andere grosse private Erneuerungsprojekte. Deren Massstäbe haben sich in den letzten Jahren deutlich vergrössert.

**Was bedeutet dies für die voraussichtlich zahlreichen Arealentwicklungen der kommenden Jahre?**

**André Odermatt:** Das sozialräumliche Monitoring wird zu einem festen Teil des Planungsprozederes. Ebenso wie das Netto-Null-Ziel. Die Anforderungen wachsen, und sie wachsen auch mit der Grösse eines Areals.

**Die Tendenz, dass institutionelle Bauherrschaften Parzellen aufkaufen, herrscht in der ganzen Stadt vor. Die Planung Altwiesen starteten zwar alle Eigentümerinnen gemeinsam, aber letztlich blieben wenige grosse übrig. Welche Vorteile haben Projekte grösserer Eigentümer – und welche Nachteile?**

**Christina Schumacher:** Nach Lehrbuch müsste ich sagen: Eine kleinteilige Eigentumsstruktur ist die Grundlage einer vielfältigen Stadtentwicklung. Sie wirkt auch architektonischer Monotonie entgegen. Beim Areal Altwiesen sehe ich den Vorteil, den die Grösse der Beteiligten brachte, vor allem im Aussenraum. Er wird dank des gemeinsamen Vorgehens zusammenhängend, differenziert und hochwertig gestaltet.

**André Odermatt:** Es muss ja nicht so sein, dass die Eigentümerinnen immer grösser werden – es gibt in Zürich auch Beispiele mit kleinen Strukturen. Aber die Situation von Besitzern kleiner Einheiten ist nicht immer einfach. Viele sind im Pensionsalter. Wenn es das eigene Projekt mit sich bringt, dass man plötzlich sechs Wohnungen statt drei besitzt – traut man sich das zu? Wagt man es, ein lukratives Kaufangebot auszuschlagen, oder denkt man dabei an die eigenen Erben? Solche biografischen Fragen prägen eine Planung, und sie verschwinden nicht, wenn man das Prozedere vereinheitlicht, etwa nach dem Vorbild Altwiesen. Jedes Verfahren wird anders sein, geprägt durch die jeweilige Eigentümerschaft. ●