

"Qualität hat halt ihren Preis..." : "Pflegi" in Zürich, teures Wohnen

Autor(en): **Schindler, Anna**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **15 (2002)**

Heft 6-7

PDF erstellt am: **13.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-121910>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

«Qualität hat halt ihren Preis...»

Text: Anna Schindler

Fotos und Pläne: Gigon/Guyer Architekten

Die Stadt Zürich baut und baut – trotzdem wird die Wohnungsnot grösser. Gesucht sind vor allem attraktive, grosse Familienwohnungen zu akzeptablen Preisen. Der Neubau auf dem Areal des ehemaligen Spitals der Pflegerinnenschule in Zürich-Hottingen von Gigon/Guyer war seit der ersten öffentlichen Präsentation des Projekts 1999 für viele eine Hoffnung für gutes und bezahlbares städtisches Wohnen. Leider vergeblich.



1

: Zürichs neuer Stadtpräsident Elmar Ledergerber wird nicht müde, den Tatendrang des städtischen Hochbaudepartements zu preisen. Die Stadt sei als Wohnort für Singles, Paare und Familien wieder attraktiv geworden und die Investitionen flössen, schrieb er noch als Hochbauamt-Vorsteher im Vorfeld der Ausstellung «Stand der Dinge. Neuestes Wohnen in Zürich» im vergangenen Februar. Erklärtes Ziel der rot-grünen Stadtregierung ist es seit 1998, in zehn Jahren in Zürich zehntausend grosszügige Wohnungen für Familien zu schaffen: mindestens vier Zimmer oder hundert Quadratmeter gross. Drei Viertel davon sollen auf Privatinitiative entstehen.

In Zürich ist nicht Platz für alle

Die unternehmerischen Risiken privater Investoren sind selten so klein gewesen wie im Moment: Wer jetzt in der Stadt Zürich ein gutes Wohnbauprojekt realisiert, kann auch Bodenpreise von 2000 Franken pro Quadratmeter verzinsen. Die Ressourcen sind knapp. Die Stadtregierung möchte zwar Zürich als Wohnort für den gehobenen Mittelstand wieder aufwerten. Die guten Wohnlagen der Limmatstadt werden aber selbst für doppelt verdienende Familien in gehobenen Berufen unerschwinglich. Sie kehren der Stadt den Rücken zu und ziehen in die Nähe einer S-Bahn-Haltestelle der Agglomeration. Gute Steuerzahler mag die Stadt gewinnen, Familien aber verliert sie und die Gärten in den Quartieren verweisen. Bei einem Leerwohnungsanteil von 0,08 Prozent, wie ihn die Stadt Zürich im Juni 2001 aufwies, kann der Wohnungsmarkt nicht mehr funktionieren: Gerade mal 29 Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern standen vor Jahresfrist leer. Die grosse Nachfrage verteuert den knappen Wohnraum zusehends, besonders im Segment der Familienwohnungen. Ein Blick in die Tageszeitungen beweist: Nur wer sich eine Viereinhalbzimmerwohnung für 3850 Franken leisten kann, wohnt noch im Zürcher Seefeld.

Das im Vorfeld der Wahlen vom letzten Frühjahr von Stadt- und Gemeinderäten oft wiederholte Versprechen, die Stadt werde dafür sorgen, dass in Zürich weiterhin auch für kleine und mittlere Einkommen ein überdurchschnittliches Wohnungsangebot bestehe, klingt da wie bitterer Hohn. «Die Stadt» versucht eine unangenehme Realität zu verdrängen und schwindelt in ihrer öffentlichen Standortbestimmung auch im Namen der privaten Bauherren: Auf den Plakaten in der Ausstellung «Stand der Dinge» kosteten die Vier- bis Viereinhalbzimmer-Wohnungen in der grossangelegten Pflegi-Überbauung der Zürcher Architekten Gigon/Guyer in Zürich-Hottingen 3130 bis 4140 Franken. In Wirklichkeit müssen für die billigste Viereinhalbzimmerwohnung in der Pflegi monatlich 4060 Franken, für die teuerste 7630 Franken auf das Konto der Stiftung «Diakoniewerk Neumünster» überwiesen werden.

Es gibt nichts Bünzligere als Balkone ...

Qualität habe halt auch ihren Preis, sagt die Stiftungsrätin und ehemalige Präsidentin der Pflegi-Baukommission, die Zumiker Rechtsanwältin Trix Heberlein, und stösst damit ins gleiche Horn wie der ehemalige Hochbauamt-Vorsteher Ledergerber: «Wer heute Wohnungen bauen und auf Dauer vermieten will, muss Herausragendes bieten.» Mit etwas Rasen vor dem Haus und einer Granitabdeckung in der Küche sei es nicht getan, schreibt Ledergerber im Katalog zur Zürcher Wohnbau-Ausstellung (Beilage zu HP 3/02). Gesucht seien vielmehr offene und flexible Wohngrundrisse

für individuelle Wohnformen, hohe Räume und gut nutzbare private Aussenräume. Wie sich letztere aber in der Pflegi-Überbauung von Gigon/Guyer präsentieren, erstaunt: In der prestigeträchtigen, grosszügigen Wohnsiedlung an privilegierter Wohnlage im Zürcher Kreis 7 gibt es praktisch keine privaten Aussenräume. Von den 48 Wohnungen, die in drei maximal fünfstöckigen Riegeln um einen grossen Innenhof herum entstehen, verfügen sieben über eine Terrasse. Diese ungedeckten Gevierte messen zwar 70 bis 177 Quadratmeter – die Zementplatten aber müssen vergoldet werden: Die günstigste Wohnung mit eigener Terrasse kostet 5790 Franken Miete im Monat, die teuerste 8750 Franken. Die mit der Vermietung beauftragte Immobilienfirma «Verit» setzt die Terrassen zum halben Quadratmeterpreis der Wohnfläche ein. Sie seien als Architekten selber erstaunt gewesen über diese offenbar handelsübliche Praxis, sagt Pflegi-Erbauerin Annette Gigon. Dank der «kamelhöckerartigen Volumenabwicklung» der Bauten seien die Terrassen aber etwas Besonderes. Den «Aussenraum-Luxus» bildeten bei der Pflegi-Überbauung der 25 Meter breite und 150 Meter lange Hofraum zwischen den Bauten und der 2500 Quadratmeter grosse ehemalige Patientengarten, erklärt Annette Gigon. Beide Räume seien auch den Quartierbewohnern zugänglich und deshalb nicht den untersten Wohnungen zugeschlagen worden – obwohl dies rentabler gewesen wäre. Umso weniger darf offensichtlich in der Pflegi Geld verschwendet werden für privaten Aussenraum. Statt mit Balkonen die glatte Fassadenwand zu stören, trennen die Architekten

eine Ecke der Wohnungen mit Schiebewänden ab, statt sie mit einem grossen Fenster aus und nennen das Ganze «Jahreszeitenzimmer». «Balkone sind Brachen, die während drei Vierteln des Jahres die Wohnung verschatten», sagt Annette Gigon dazu. «In Zürich-Hottingen sind die Bodenpreise schlicht zu hoch, um sich den Luxus grosser Freiflächen leisten zu können, die man nur drei Monate im Jahr benutzt.»

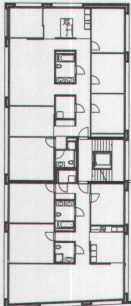
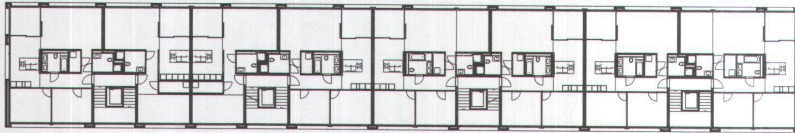
Bestimmt lohnt es sich nicht, Monat für Monat tausend Franken bloss dafür auszugeben, dass der Züri-Sack nicht in der grosszügigen Chromstahlküche vor sich hin stinkt. Ob allerdings das von Gigon/Guyer als idealer urbaner Aussenraum propagierte «Jahreszeitenzimmer» dem Wunsch des wohnenden Städters nach einem Stückchen Himmel über dem Kopf und ein paar Kubikmetern unverbrauchter Luft zu entsprechen vermag, ist fraglich. Es ist nämlich kein Aussenraum, sondern bloss ein grosses Fenster.

Annette Gigon widerspricht. Es sei von Anfang an eine Frage des Ausbaustandards gewesen, ob in der Pflegi Balkone entstünden oder verglaste Loggias, wie sie im Quartier üblich seien. Mit dem «Jahreszeitenzimmer» haben die Architekten eine «neuartige Sowohl-als-auch-Lösung» angeboten, sagt die Architektin: Die acht bis zwölf Quadratmeter grossen Eckräume sind geheizt und damit ganzjährig nutzbar – nicht als Überwinterungsecke für den Oleanderbaum, sondern als Essplatz, als Vergrösserung der Küche oder des Wohnzimmers. Die grossen Fenster sollen die Frischluftzimmer im Sommer zu «loggiaähnlichen Sonnenräumen» machen. Dies erlaube eine effizientere →

1 Blick vom Hof auf die «kamelhöckerartige Volumenabwicklung» der Bauten

2 Der Grundriss des 2. Obergeschosses zeigt Wohnungsmix, Terrassen und Jahreszeitenzimmer (rechte untere Ecke).

3 Nordfassade zur Carmenstrasse: Keine Balkone verschatten die glatte Front.



2



3

→ Nutzung des wertvollen Wohnraums an der begehrten Wohnlage, sagt die Architektin. Was aus dem Grundriss nicht so deutlich wird, fällt bei der Begehung des Rohbaus auf: Auch gross-zügige Maueröffnungen machen eine Wohnungsecke nicht zum Balkon – zumal es keine Schiebefenster gibt, die beim Öffnen hintereinander verschwinden. Stattdessen steht ein weit geöffneter Flügel wie eine gläserne Wand störend im Raum.

Zwanzig Prozent Kommunikationsfehler

Einen Vorteil haben die fiktiven Loggien für die Bauherrin: Sie vergrössern die Fläche der Wohnungen. Legitimieren sie damit ein bisschen deren Teuerung von über dreissig Prozent in den letzten drei Jahren? «Unsinn», antwortet Trix Heberlein, «die Schätzungen, die wir 1999 bekannt gegeben haben, waren immer unverbindlich! Sie wurden viel zu früh als konkrete Mieten gehandelt. Seit damals wurden die Wohnungen vergrössert.»

Tatsache ist: 1999 ging ein Brief an über dreihundert interessierte Mieter, die sich auf einer Warteliste eingeschrieben hatten, darunter auch die Autorin. Darin wurde schwarz auf weiss eine Viereinhalbzimmer-Wohnung von 115 Quadratmetern mit 2400 Franken, die 135 Quadratmeter grossen fünfeinhalb Zimmer für 3500 Franken und die 160 Quadratmeter messenden sechseinhalb Zimmer für 4000 Franken veranschlagt. «Wir streben bewusst keine Maximalrendite an», sagte Trix Heberlein dazu an der eigens einberufenen Medienkonferenz.

Das 33-Millionen-Projekt Pflegi schien in vieler Hinsicht vorbildlich: Das Diakoniewerk hatte in Gedenken an die emanzipierte Gründerin des ehemaligen Frauenspitals, der Ärztin Anna Heer, nur Büros zum Wettbewerb eingeladen, in deren Geschäftsleitung eine Frau sass. Das erstplatzierte Architektenteam durfte sein Projekt auch bauen; und statt die Verantwortung an Generalunternehmer und Treuhänder abzutreten, begleiteten die Bauherren den ganzen Planungsprozess. Das böse Erwachen für die Öffentlichkeit und die potenziellen Mieter kam im Mai 2001, als die gültigen Preise publik wurden: Fünfeinhalb (grössere) Zimmer in der Pflegi kosteten auf einmal statt 3500 mindestens 4685 Franken im Monat. Wohin hat sich der soziale Anspruch der Bauherrschaft, die sich als «soziales Werk auf christlicher Grundlage» versteht, in der Zwischenzeit verflüchtigt?

Gigon/Guyer hätten den Bau immer als Kapitalanlage für die Stiftung verstanden, sagt Annette Gigon: «Sozialer Wohnungsbau an dieser Lage stand von Seiten der Bauherrschaft nie zur Diskussion, auch im Wettbewerb nicht.» Die Architekten haben ihr Projekt 1999 überarbeitet, um einen besseren Mix von kleineren und grösseren Einheiten zu erreichen. Die Teuerung um einen Drittel, welche die Wohnungen zwischen 1999 und 2001 erfahren haben, erklären sie mit «mehr als zehn Prozent Baukostenteuerung». Zum Vergleich: Der Index der Mietwohnungspreise des Immobilien-Beratungsbüros Wüest & Partner weist für den gleichen Zeitraum in der Stadt Zürich eine durchschnittliche Teuerung von 4,6 Prozent aus.

Die restliche Differenz von zwanzig Prozent sei auf eine leichte Anhebung des Ausbaustandards – etwa eine Waschmaschine in jeder Wohnung – zurückzuführen und auf ehemals zu optimistische Aussagen über künftige Mietpreise, noch bevor der Kostenvoranschlag vorgelegen habe. Zwanzig Prozent Kommunikationsfehler also? Die vor drei Jahren veröffentlichten Zahlen waren schlicht zu tief, sagen

die Verantwortlichen heute. Gerade diese Bescheidenheit aber hat wohl dem Grossprojekt mögliche politische Hindernisse aus dem Weg geräumt: Es gab keine einzige Einsprache aus dem Quartier gegen die Pflegi-Überbauung. Die Anwohner fühlen sich heute zum Narren gehalten. Der Quartiersverein Hottingen ist nicht bereit, die Preiserhöhungen kommentarlos hinzunehmen: Er befürchte, dass sich Familien in der Pflegi keine Wohnung mehr leisten könnten und dass das Wohnumfeld nicht kinderfreundlich gestaltet werde, schreibt ein Mitglied an die Bauherrin.

Diese stellt eine Irreführung der Öffentlichkeit vor drei Jahren vehement in Abrede und relativiert das einst gegebene Versprechen: Die verlangten Mietzinse lägen unter den von Wüest & Partner 2001 veranschlagten quartierüblichen Preisen von 370 Franken pro Quadratmeter, erklärt Ralph Grossmann, seit Ende letzten Jahres neuer Präsident der Pflegi-Baukommission. «Die Stiftung hat die Pflicht, ihre Wohnungen nicht zu Zinsen abzugeben, die den anderen privaten Vermietern im Quartier Konkurrenz machen würden», ergänzt seine Vorgängerin Trix Heberlein. «Wir haben das in einem Gutachten abklären lassen: Wir würden uns der Stiftung gegenüber schuldig machen, wenn wir ihre Interessen nicht wahrnahmen und die Wohnungen zu billig vermieteten.»

Mit den Einnahmen würden zudem die sozialen Werke der Stiftung mitfinanziert. Keinesfalls würde an der Pflegi zu viel verdient: Die Rendite der Stiftung erreiche «bei weitem nicht die quartierüblichen sieben Prozent». Für das Bauland habe die Stiftung «nicht einmal die Hälfte des üblichen Quadratmeterpreises im Kreis 7 eingesetzt». Und mit 565 Franken pro Kubikmeter lägen die Baukosten auf dem Niveau des Zürcher Wohnkostenindex, weist Annette Gigon den Verdacht zurück, sie hätten zu teuer gebaut. Weil die Bauherrschaft nicht auf ein Maximaleinkommen aus gewesen sei, hätten die Architekten in ihren aussen auf berginefarbenen und blauen, zum Hof hin hellgelben und weissen Betonwürfeln vielmehr nur 98 der möglichen 120 Prozent Ausnutzung realisiert, sagt Annette Gigon: «So konnten wir auf eine weitere Erhöhung der Gebäude durch ein zusätzliches Attikageschoss verzichten.» Stattdessen reagiere nun die auf- und absteigende Volumetrie der Anlage städtebaulich auf die Umgebung. Sie wirke nicht zugebaut, und «die Besonnung ist überall gut – selbst bei den Nachbarn».

Ab Oktober werden die ersten Bewohner dies an Ort und Stelle überprüfen können. Andere, denen ein fester Sitz auf dem Areal versprochen wurde, werden nicht mit von der Partie sein: Die vorgesehene Kinderkrippe ist aus dem Programm der Pflegi verschwunden – weil der vorgelagerte Garten dafür zwei Meter tiefer hätte gesetzt werden müssen, wie es heisst. Zudem betreibe die Stiftung in 150 Metern Distanz bereits eine Kinderkrippe. Der Spielplatz in der Gartenanlage des Zürcher Landschaftsarchitekten Tim Zulauf dagegen soll gebaut werden. Die Leiterin der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, Brigit Wehrli-Schindler, hofft immer noch, dass darauf auch Pflegi-Kinder spielen werden. Ende März war ein Viertel der 48 Wohnungen an Familien vergeben. Von den einst 680 schriftlichen Anmeldungen aber wurden die meisten zurückgezogen: Die Pflegi-Wohnungen sind in den aktuellen Zeitungen gross ausgeschrieben. •