Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 105 (2018)
Heft: 9: Ersatzwohnbau : 20 Jahre Verdichtung in Zürich

Artikel: Halbherzige Verstädterung
Autor: Kurz, Daniel
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-823535

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: 05.01.2026

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

Halbherzige Verstädterung

20 Jahre Ersatzneubau in Zürich: Eine Zwischenbilanz

Inselurbanismus 1: Mangels eines urbanen Gegenübers konzentrierten Bachelard Wagner Architekten die höchste Dichte der neuen Siedlung Mattenhof (2015/17, AZ 1.3) entlang einem neuen Boulevard mit Café und Läden in der Mitte des Areals. Zur Hauptstrasse franst die Siedlung in (an sich reizvollen) Reihenhäusern aus – dies in 100 Metern Distanz vom S-Bahnknoten Stettbach, wo auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Dübendorf doppelte Dichte erlaubt ist. Bilder: Johannes Marburg

Neuinterpretationen der Gartenstadt gelingen vor allem dann, wenn die Dichtezahlen in bescheidenem Rahmen bleiben. Das gilt für die Siedlung Brüggläcker von BS+EMI (2014, AZ 0.79) ebenso wie für die Siedlung Grünmatt von Graber Pulver (2014, AZ 0.68).
Bild: Philip Heckhausen

Ihre feingliedrigen Proportionen und das austarierte Verhältnis von Wohnen und Aussenraum stellen im Ersatzneubaugeschehen jedoch Ausnahmen dar.
Bild: Roland Bernath

Résumé page 17
Summary page 17

In keiner Schweizer Stadt wird soviel Wohnraum ersetzt wie in Zürich. Das Phänomen hat herausragende Siedlungen hervorgebracht. Die Chance, ganze Quartiere, ja Urbanität neu zu denken, wurde dabei aber bisher kaum genutzt.

Daniel Kurz

Die Chance ist enorm und einmalig: Im Zeichen der inneren Verdichtung und veränderter Wohnansprüche hat die Stadt Zürich in den letzten 20 Jahren begonnen, sich neu zu bauen. Einmalig ist diese Chance, weil allein die Siedlungen gemeinnütziger Wohnbauträger rund einen Drittel der überbaubaren Fläche ausmachen.[1] In den hektargrossen, arrondierten Arealen schlummert eine erhebliche Ausnützungsreserve und damit die Chance, ganze Quartiere neu zu denken: dichter, neuzeitlicher, durchmischter – urbaner. Diese Chance, soviel vorweg, wird jedoch noch selten genutzt.

Dem Vorbild der gemeinnützigen Bauträger folgten bald institutionelle Anleger und zahllose Einzeleigentümer: Durch Abbruch und Neubau sind aus zuvor homogenen Wohnquartieren städtebauliche Flickenteppiche geworden. Keine andere

In den hektargrossen Arealen schlummert eine erhebliche Ausnützungsreserve und damit die Chance, ganze Quartiere neu zu denken: dichter, neuzeitlicher, durchmischter – urbaner.

Schweizer Stadt kennt eine auch nur annähernd so ausgeprägte bauliche Erneuerung – und ausländische Besucher können es in der Regel kaum fassen, dass keineswegs baufällige Wohnungsbestände hier so sorglos geopfert werden. Doch dazu gibt es keine Alternative, betont die Direktorin des städtischen Amts für Städtebau, Katrin Gügler: «Laut den Prognosen wächst die Stadtbevölkerung bis 2040 um weitere 100 000 Personen; Transformationsareale und grüne Wiesen sind überbaut: Es bleibt nur die Verdichtung nach innen.»

Noch vor 20 Jahren waren Hausabbrüche auch in Zürich praktisch tabu: Die Eigentümer fürchteten Proteste und Hausbesetzungen; seit den 1970er Jahren wurde stattdessen nur geflickt und saniert. Das Ende dieser Blockade ist datierbar: 1998 ging es um die Zukunft der städtischen Siedlung Bernerstrasse, der heutigen Werdwies (Adrian Streich 2001–07). Für die alte Siedlung lag ein fertiges Sanierungsprojekt vor, aber es kam nicht vom Fleck: zu teuer, zu wenig Mehrwert. Michael Hauser, damals Projektleiter und später Chef der Projektentwicklung im städtischen Amt für Hochbauten, wagte es, in einer Sitzung die Tabufrage zu stellen: «Und wenn wir die Häuser einfach abreissen würden?» Zu seiner Ver-

Inselurbanismus 2: In der Überbauung Altwiesen (2015, AZ 1.45) schufen Gmür & Geschwentner Architekten eine dicht bebaute und bespielte innere Strasse in der Längsachse des Areals.

Zur Strasse – und damit zur Stadt – zeigt die Siedlung ihre langweiligere Rückseite mit Parkplätzen und etwas Abstandsgrün. Bilder: Roger Frei

Die etwas irritierende Dreiecksform der «Toblerone-Häuser» in der Siedlung Sydefädeli von Pool Architekten (2016, AZ 1.29) ergibt eine geschlossene Front zur Strasse und gleichzeitig ein offenes Inneres mit weiten Durchblicken. Bilder: Ralph Feiner

blüffung waren alle Beteiligten sofort einverstanden – die Sitzung dauerte keine Stunde. «Das war ein Schlüsselerlebnis» sagt Hauser heute – niemals sonst hat er eine so schnelle und radikale Kehrtwende erlebt. In der Folge wurden neue *Trade-offs* möglich: Eine inventarisierte städtische Siedlung (Heiligfeld 1) wurde sanft saniert, eine andere (Rautistrasse UNDEND 2005–14) dafür neu gebaut, teure Umbauprojekte wanderten in die Schublade.

Räumung, Abbruch und Neubau der Werdwies wurden in den Folgejahren zu einem Labor des Ersatzneubaus: Welche Dichte und welche Wohnungsgrössen waren angemessen, welche Infrastrukturen erforderlich für eine lebendige Nachbarschaft? Soziologische und ökologische Studien begleiteten das Vorhaben, ein Mieterbüro betreute die Umsiedlung der rund 500 Bewohnerinnnen, und im Rahmen des Kunstprojekts «Fuge» bezogen junge Künstler als Zwischennutzer die freiwerdenden Wohnungen.

In der Praxis gibt es keine Eins-zu-eins-Instandsetzungen. Schon die Anpassung an gesetzliche Vorgaben kostet viel Geld, dazu kommen neue Wohnansprüche. Michael Hauser

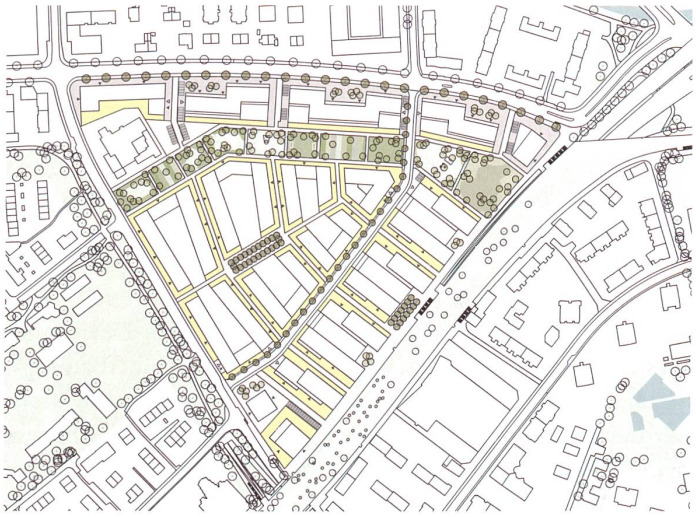
Die erste Ersatzneubausiedlung war sie übrigens nicht: Schon seit 1997 tobte in der Baugenossenschaft Vitasana eine Debatte um den Abbruch der Reihenhaussiedlung Burriweg in Schwamendingen. Die hohen Kosten eines parallel erarbeiteten Sanierungsprojekts überzeugten auch dort schliesslich die Bewohner vom Ersatz; 2000–02 entstand der vielbeachtete Neubau von Frank Zierau in mehr als doppelter Dichte (von 0.37 auf 1.0).

Dem Vorbild der ersten Ersatzneubauten folgten schnell weitere, denn, so Michael Hauser: «In der Praxis gibt es keine Eins-zu-eins-Instandsetzungen. Schon die Anpassung an gesetzliche Vorgaben wie Energie, Erdbebensicherheit oder Barrierefreiheit kostet sehr viel Geld, dazu kommen neue Ansprüche, zum Beispiel grössere Balkone oder Wohnungszusammenlegungen. Das Resultat sind hohe Mieten ohne entsprechenden Gegenwert.» Hauser formulierte damals die 70-Prozent-Regel, mit der er, wie er sagt, landauf, landab hausierte: «Kostet die Erneuerung mehr als 70 Prozent eines Neubaus, sollte man sich über einen Abbruch Gedanken machen.» Der ist – pro Quadratmeter – meist nicht viel teurer als die Sanierung, er bietet jedoch wesentlich mehr Wohnqualität und vor allem mehr Wohnraum. Wenn eine namhafte Ausnützungsreserve besteht, ist Abbrechen wirtschaftlich meist attraktiver als Erneuern. Dazu kommt in der renditeorientierten Immobilienwirtschaft der enorme Preis-und Investitionsdruck durch anlagesuchendes Kapital.[2]

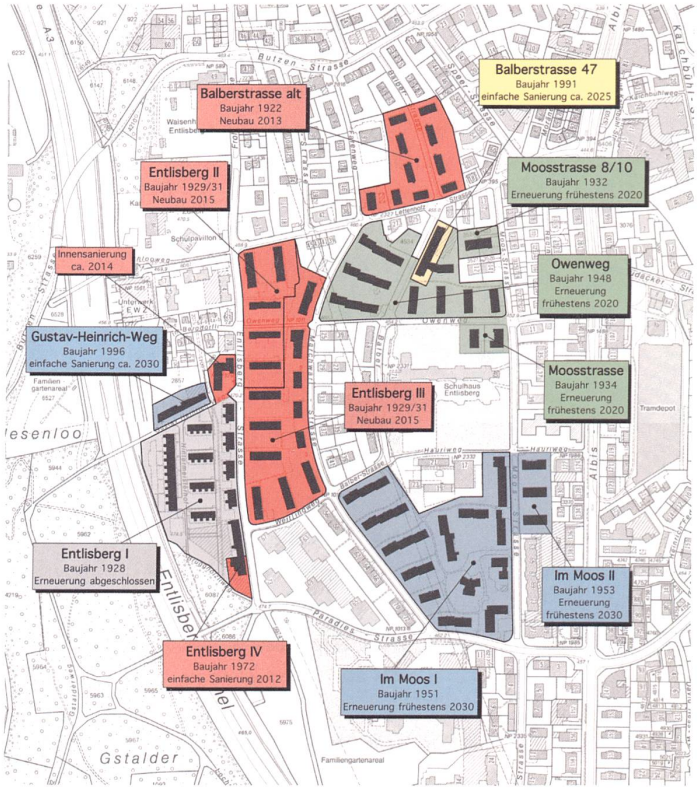
Praktisch alle grossen Ersatzneubauprojekte in Zürich – ob gemeinnützig oder kommerziell – entstehen über Architekturwettbewerbe. Der Grund dafür liegt im Instrument der «Arealüberbauung», das als wichtiger Treiber für den Ersatzneubau wirkt: Wer ein Areal von mindestens 6 000 Quadratmetern überbaut, erhält einen Ausnützungsbonus, wenn er eine städtebaulich und energietechnisch gute Lösung vorlegt; in einer dreigeschossigen Wohnzone werden so sieben Vollgeschosse möglich. Zürcher Architekturbüros – und wenige auswärtige Mitbewerber – haben in den Wettbewerben der letzten 20 Jahre die Spielräume ausgelotet, dem Wohnungsgrundriss Vielfalt und Tiefe beigebracht, den Lärmschutzvorschriften Qualitäten abgerungen und Siedlungen gebaut, die sich trotz ihres ungewohnten Massstabs im Einzelnen meist recht harmonisch in den Bestand einfügen.

Das Energiesparen ist für sich allein kein Argument für den Abbruch; Graue Energie und steigender Wohnflächenverbrauch belasten die Rechnung. In der Gesamtbetrachtung kommt man oft nur auf eine schwarze Null. Katrin Pfäffli

Arealüberbauungen müssen mindestens die Anforderungen von Minergie erfüllen – ist der Ersatzneubau daher ein Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit? «Nicht zwingend», sagt Katrin Pfäffli. Sie führt zusammen mit Hansruedi Preisig ein Büro für Nachhaltigkeitsberatung: «Verdichten ist natürlich nachhaltiger als die Landschaft zersiedeln. Das Energiesparen für sich allein ist dagegen kein Argument für den Abbruch. In der Gesamtbetrachtung kommt man trotz besserer Betriebswerte oft nur auf eine schwarze Null: Die Graue Energie der abgebrochenen Bauten und für den Neubau belastet die Rechnung, ausserdem müssen die Neubauten in jeder Hinsicht höhere Anforderungen erfüllen – bezüglich Brandschutz, Erdbeben und Komfort. Vor allem steigt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf.»



Masterplan für den Ersatz der ASIG-Wohnsiedlung Dreispitz in Schwamendingen. Entlang der Wallisellenstrasse (oben) wird dicht gebaut (7 Geschosse, ein Hochhaus), die Mitte behält ihren Gartenstadt-ähnlichen Charakter. Ein neuer Grünzug konzentriert die Freiflächen.
Plan: Pool Architekten, André Schmid Landschaftsarchitektur, Eckhaus Stadtplanung 2017.



Masterplan der Genossenschaft ABZ für ihre Siedlungen im Quartier Entlisberg-Wollishofen aus dem Jahr 2010. Er beinhaltet eine räumlich und zeitlich definierte Erneuerungsstragie. Seither sind die zwei rot markierten Siedlungen ersetzt worden, für die übrigen Erneuerungen ist der Zeitplan dagegen stark gestreckt worden:

Es hat sich gezeigt, dass sich der Zustand sanierungsreifer Siedlungen viel weniger schnell verschlechtert als zunächst angenommen: 10 Jahre später zeigten sie noch das gleiche Bild – dies im Gegensatz zur linearen Verschlechterung, die Gebäudeanalysetools wie STRATUS suggerieren.
Plan: Planpartner, 2010

Masterplan der Genossenschaft FGZ für das Quartier Friesenberg, das zum grössten Teil dieser einen Baugenossenschaft gehört. Die historisch wertvollen Siedlungen aus der Gründungszeit sind restlos zum Abbruch freigegeben. Das Leitbild gibt jedoch allen Beteiligten – den Bewohnern ebenso wie dem Vorstand oder externen Partnern – eine relativ hohe Planungssicherheit.
Plan: arc-consulting, 2013–16.

Hohe Dichte (1.3)
Mittlere Dichte (1.1)
Niedrige Dichte (0.9)

Im Rahmen des Legislaturziels «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» forcierte die Stadt seit 1998 den Bau grösserer Wohnungen, um die Abwanderung von Familien zu stoppen. Der Regionalverband der Baugenossenschaften (WBG Zürich) bot erneuerungswilligen Mitgliedern Beratung an. «Aus einer Einzelfrage wurde dabei meist eine umfassende Analyse», erinnert sich die Architektin Marianne Dutli Derron, ehemals Leiterin der Beratungsstelle: «Ob eine Überbauung instandgesetzt oder abgebrochen werden soll, muss aus einer Gesamtsicht heraus entschieden werden, die einen langen Zeitraum und das ganze Portfolio der Genossenschaft berücksichtigt. So kommen gut begründbare und legitimierte Entscheidungen zustande.» Fast alle grösseren Baugenossenschaften haben seither Immobilienstrategien entwickelt. Vorstand und Mitglieder wissen so, welche Siedlung wie lange bestehen bleiben wird, welche Häuser demnächst instandgesetzt werden und wo in den nächsten Jahren ein Abbruch bevorsteht. Die Genossenschafter sind für Argumente der Generationensolidarität sehr ansprechbar, wenn sie und ihre Anliegen von der Verwaltung ernst genommen werden. Fast nie wird ein Abbruchantrag von einer Generalversammlung abgelehnt.

Genossenschafter sind für Argumente der Generationensolidarität sehr ansprechbar, wenn sie ernst genommen werden. Fast nie wird ein Abbruchantrag von einer Generalversammlung abgelehnt. Marianne Dutli Derron

Die Bewohnerinnen und Bewohner, meist stimmberechtigte Mitglieder der Genossenschaft, haben Anspruch auf eine angemessene Ersatzwohnung, nicht selten bei einer benachbarten Genossenschaft. So dauert der Entmietungsprozess einige Zeit, davon profitieren Studierende, Flüchtlinge und Notwohnungsmieter, die über Organisationen wie das Jugendwohnnetz oder die Asyl-Organisation Abbruchwohnungen in grosser Zahl zwischennutzen. Dass gut gebildete, mittelständische Familien von den Ersatzneubauten am meisten profitieren, war von Anfang an das Ziel vieler Genossenschaften. Inzwischen hat man aus den Erfahrungen gelernt; die Grundrisse sind wieder bescheidener, die Neubauwohnungen preiswerter geworden, «Budgetwohnungen» erleichtern die soziale Durchmischung.

Trotz der sozialen Abfederung im Einzelnen kritisiert Walter Angst, AL-Gemeinderat und Leiter Kommunikation des Mieterverbands Zürich, das wachsende Ausmass der Ersatzneubauten. «Es kommt zu systematischen Verdrängungseffekten», warnt er, «die Bevölkerung wird neu sortiert, und immer mehr Menschen fühlen sich abgehängt. Arbeiter, Alleinerziehende oder ältere Alleinstehende finden kaum mehr kleine, erschwingliche Wohnungen, ganze Communities von Migranten, wie die Portugiesen im unteren Kreis 4, werden aus der Stadt verdrängt. Alles konzentriert sich auf das neue Bildungsbürgertum und auf junge Familien. Wir sollten offen diskutieren: Was für eine Stadt wollen wir? Wie sieht das prosperierende multikulturelle Zürich aus, von dem die rot-grüne Stadtregierung spricht? Hat es da noch Platz für Portugiesen? Oder für Tramführer?»

Die Bevölkerung wird neu sortiert, Arbeiter, Alleinerziehende oder ältere Alleinstehende finden kaum mehr kleine, erschwingliche Wohnungen. Ganze Communities von Migranten werden aus der Stadt verdrängt. Walter Angst

Angst fordert mehr einfache und preiswerte Umbauprojekte wie die von Lacaton & Vassal in Paris, und er möchte, dass sehr viel mehr Siedlungen in einfachem Standard erhalten bleiben. Diesen Wunsch teilt die Städtebau-Direktorin Katrin Gügler: «Neben Quartieren und Siedlungen, die eine Neupositionierung wirklich brauchen, gibt es auch andere, wo besser nicht zu viel verändert wird. Dort sollten die Grundeigentümer aber auch den Mut haben, nicht trotzdem zu viel Geld auszugeben und zu tief einzugreifen.»

Die Monokultur des Wohnens wird fast immer fortgesetzt. Die neuen Siedlungen leisten trotz guter Grundrisse und ökologisch einwandfreier Lösungen keinen Beitrag, die Stadt neu zu denken.

Auch von städtebaulicher Seite regt sich zunehmend Kritik am Umbau der Gartenstadt-Quartiere aus der Nachkriegszeit. Deren Ordnung zerfällt immer mehr in einen Archipel von städtebaulichen Inseln. *Insel-Urbanismus* ist in Zürich zum neuen Paradigma geworden, wie Caspar Schärer in einem Essay festhält: «Noch sind zu viele Inseln rein dem

Wohnen vorbehalten und verharren mit ihrer grossen Masse in einer seltsamen Ruhe, anstatt eine urbane Dynamik zu entwickeln.»[3] Trotz dem hohen Architekturniveau gehen städtebauliche Zusammenhänge verloren, pflichtet Michael Hauser bei, – «und es werden kaum neue geschaffen. Die vorher etwas langweiligen, einheitlichen Quartiere verlieren ihre Einheitlichkeit, bleiben aber langweilig: Es zieht kein städtisches Leben ein.»

Die traditionelle Monokultur des Wohnens wird fast immer fortgesetzt, im besten Fall bleiben Teile der Erdgeschosse für Waschsalons, Kinderkrippen und Gemeinschaftsräume reserviert; Gewerberäume oder Arbeitsplätze schliesst schon der behördliche Wohnanteilplan weitgehend aus. Die neuen Siedlungen leisten trotz guter Grundrisse und ökologisch einwandfreier Lösungen keinen Beitrag, die Stadt neu zu denken. Auch hervorragende Projekte wie die Siedlung Altwiesen (Gmür Geschwentner Architekten 2015) in Schwamendingen oder die benachbarte Siedlung

Wäre es nicht denkbar, Strassenräume von Baulinie zu Baulinie einschliesslich der heutigen Vorgärten gesamthaft als Freiraum zu konzipieren? Michael Hauser

Mattenhof (Bachelard Wagner 2015–17) wirken seltsam introvertiert, suchen kaum den Anschluss an die Stadt: Sie betonen die eigene Mitte und wenden Quartier und Strasse ihre Rückseite zu.

Die Gartenstadt der Nachkriegszeit mit ihren fliessenden, parkartigen Grünräumen ist, je stärker sie bedroht scheint, zu einer Art Mythos geworden, an dem sich Quartierbewohner, Politiker und auch Städtebauer festhalten, obwohl ihr bei einer Dichte von 1.3 die Grundlage entzogen wird: Während die Neubauten bis zu doppelt so hoch sind wie die älteren Nachbarsiedlungen und auch deutlich dichter aneinanderrücken, hält man meist an offenen Bebauungsformen fest. Die einst parkartigen Freiflächen werden dabei zu schmalen Zwischenräumen, ihre Beanspruchung nimmt stark zu, und die ebenerdigen Schwellenzonen, deren Bedeutung mit der Dichte wächst, werden zu Problembereichen. So sind überzeugende neue Gartenstadt-Siedlungen typischerweise solche, bei denen die Dichte weit unter dem Erlaubten bleibt: etwa die Ersatzneubauten Brüggliäcker (BS + EMI 2009–14) oder Grünmatt (Graber Pulver 2010–14).

Müsste das Prinzip der Gartenstadt nicht mancherorts ganz über Bord geworfen werden – eben um deren Versprechen, die parkartigen Freiflächen, zu bewahren? «Es wäre unlauter zu behaupten, dass die Gartenstadt bei doppelter Dichte immer noch funktioniert», räumt Katrin Gügler ein. «Gartenstadt ist ja nicht nur eine morphologische Struktur, sondern

Mit dem Grünzug Dreispitz entsteht ein räumlich und funktional verdichteter Freiraum direkt vor der Haustüre, der dem ganzen Quartier zur Verfügung steht.

auch eine Art zu wohnen. Bei sieben statt drei Geschossen sind die Proportionen grundlegend andere, es entstehen aber auch neue Bedürfnisse und Potenziale.» Deshalb sei ihr Amt, zusammen mit dem Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, daran, die Gartenstadt 2040 neu zu definieren. «Wir sind nicht zu früh dran», gibt sie zu, aber nun gelte es, das Bild der Gartenstadt zu transformieren. Der Freiraum wird stärker beansprucht – könnte er intensiver nutzbar gestaltet werden?

Wie das aussehen könnte, zeigt der Masterplan für den «Dreispitz» in Schwamendingen.[4] Die neun Hektaren grosse Kleinhaussiedlung aus der frühen Nachkriegszeit soll bis 2035 in Etappen neu überbaut werden – die bauliche Dichte (heute um 0.5) wird dabei mindestens verdoppelt, an den Rändern siebengeschossig und höher gebaut. Kern des Masterplans ist der neue Grünzug von 40 Metern Breite, der die Fläche der einstigen Hausgärten gewissermassen «einsammelt» (die Idee dazu formulierten Urs Primas und der Landschaftsarchitekt André Schmid in der Testplanung 2009).[5] Es entsteht das, was Katrin Gügler fordert: ein räumlich und funktional verdichteter Freiraum direkt vor der Haustüre, der dem ganzen Quartier zur Verfügung steht – und der sich organisch in das System von Grünzügen einfügt, die das wichtigste Vermächtnis der «Ära Steiner»[6] in Schwamendingen darstellen.

Das Dreispitz-Projekt zeigt, dass es möglich ist, die «Gartenstadt» der 1940er Jahre in eine urbanere Form zu transformieren. Und dies, ohne die Qualität des Wohnens im Grünen ganz über Bord zu werfen. Möglich wurde dies, weil die Baugenossenschaft ASIG hier als fast alleinige Grundeigentümerin neun Hektaren besitzt und damit die Erneuerung eines ganzen Quartiers umfassend planen kann. Der Normalfall

ist das nicht. So geschieht es nicht selten, dass ein Neubauprojekt mit aller Sorgfalt die räumlichen Bezüge zu den Nachbarbauten definiert – diese dann aber bis zur Fertigstellung selbst dem Abbruch zum Opfer gefallen sind (vgl. Siedlung Eyhof, S. 30).

Die Stadt Zürich baut sich neu, ihre Aussenquartiere werden dichter[7] – aber nicht sehr städtisch. Die Verdichtung des Wohnens, gibt Katrin Gügler zu bedenken, könne nicht isoliert betrachtet werden: Es stellen sich Fragen nach der städtebaulichen Verträglichkeit sowie nach dem Stellenwert des ISOS-Ortsbildinventars, das viele Siedlungen erfasst. Die erfreuliche Zunahme der Familien mit Kindern erfordert massiv mehr Schulraum. Und der Druck auf die Freiräume nimmt zu; das «Ausweisen» von Flächen genügt hier nicht mehr. Es ist ein wichtiger Aspekt im neuen kommunalen Richtplan der Stadt Zürich, solche Infrastrukturen zu verorten.

An Leitbildern und am Bemühen um Koordination fehlt es nicht. Aber die Handlungsmöglichkeiten sind eng begrenzt. Auch Genossenschaften sind letztlich individuelle Bauherren. Und die städtebaulichen Spielräume sind oft zu klein für die angestrebte Dichte. Instrumente aus einer längst vergangenen Zeit legen Geschosszahl, Abstände, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge fest. Wenn man alles einhält, lässt sich die zulässige Dichte kaum ohne erhebliche Qualitätseinbusse realisieren. Das ist verheerend – vor allem für die Freiräume.

Mit Blick auf diese Problematik sind neue städtebauliche Ansätze gefragt. «Wäre es nicht denkbar», überlegt Michael Hauser, «die Strassenräume von Baulinie zu Baulinie gesamthaft als Freiräume zu konzipieren? Die Vorgärten zum öffentlichen Raum zu schlagen? Das hätte ein enormes Potenzial!» Der Freiraum könnte so funktional verdichtet werden, – als gemeinsame Identität des Quartiers. Den Eigentümern würde nichts entgehen, sie verlören keine Wertschöpfung, und sie könnten sich der Unterhaltspflicht entledigen.

Katrin Pfäffli stellt schliesslich die Frage, wie es mit den heutigen Neubauten in 30 Jahren aussehen wird, wenn die Lebenserwartung von Aussenwärmedämmung und Lüftungssystemen abgelaufen ist: Wie soll dann die Instandsetzung finanziert werden? Steht dann eine weitere Verdichtungsrunde durch Abbruch und Neubau in Aussicht? Wer weiss. Vorderhand wird gebaut. —

1 Der gemeinnützige Wohnungsbau stellt 26.5 % der Wohnungen, aber einen grösseren Prozentsatz des überbauten Areals.
2 Die Ersatzneubauwelle der letzten 20 Jahre ist nur vor dem Hintergrund einer um 1998 einsetzenden und seither anhaltenden Hochkonjunktur bei niedrigem, sogar sinkendem Zinsniveau zu verstehen. Die Baugenossenschaften waren hier die Pioniere, weil sie wieder vermehrt Familien unterbringen wollten – und besonders, weil sie für ihre Ersatzneubauten das Bauland zum historischen Erwerbspreis einsetzen, oft weit unter 100 CHF pro Quadratmeter. Das macht die Neubauwohnungen erschwinglich
3 Vgl. Caspar Schärer, «Von der Disziplinierung der Stadt zum urbanen Archipel. Genossenschaftsbauten formen das Stadtbild von Zürich», in: Dominique Boudet (Hg.), *Wohngenossenschaften in Zürich. Gartenstädte und neue Nachbarschaften*, Zürich 2017, S. 23–27.
4 pool Architekten, Schmid Landschaftsarchitektur und Eckhaus Stadtplanung, 2017
5 www.asig-wohnen.ch/downloads/dokumente/3799
6 Als «Aera Steiner» bezeichnet man in Zürich die Amtszeit des Stadtbaumeisters Albert Heinrich Steiner (1943–57). Sie zeichnet sich besonders durch die musterhafte, planmässige Anlage neuer Wohnquartiere aus (Schwamendingen, Seebach, Albisrieden). Diese sogenannten Gartenstadtquartiere waren locker konzipiert und mit einem System von Grünzügen erschlossen, die bis heute verkehrsfreie Fuss- und Schulwegverbindungen bieten.
7 Vgl. die äusserst informative Publikation *Dichter. Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele*, Hg. Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Frank Argast und Christoph Durban, Zürich 2012.

Résumé

Urbaniser sans faire la ville

20 ans de construction de remplacement à Zurich

La ville de Zurich a commencé de se reconstruire à partir de 1998. Depuis, aucune autre ville suisse ne remplace ses anciens logements par des nouveaux dans une telle mesure. Cette démarche a permis de créer beaucoup d'habitations pour des familles de la couche moyenne instruite, de produire de la bonne architecture – mais peu d'urbanité. Les nouveaux lotissements perpétuent le plus souvent la monoculture de l'habitat existante et développent l'espace public vers l'intérieur, sans parvenir à se connecter à la ville. Et beaucoup essaient de se raccrocher aux qualités d'une cité-jardin ou répètent même son modèle urbanistique, bien que la densité beaucoup plus élevée s'y oppose. Cette problématique est particulièrement visible dans quelques nouveaux lotissements du quartier de Schwamendingen qui est marqué par les barres et les espaces verts de l'époque d'A.H. Steiner. D'autres montrent en revanche de nouvelles alternatives comme de nouveaux quartiers qui présentent un visage résolument urbain côté ville et sont dotées à l'intérieur d'un espace libre fonctionnellement densifié qui sert à tout le quartier.

Summary

Half-hearted Urbanisation

20 years of replacement housing in Zurich: an interim balance

Back in 1998 the city of Zurich began to build itself anew. Since then no other Swiss city has replaced old housing buildings by new ones to the same extent. The result has been a considerable amount of additional housing space for educated middle-class families and a lot of good architecture but little urbanity. The new developments generally continue the existing housing monoculture and develop an inward public realm, without finding a connection to the city. And many of them attempt to adhere to the qualities of the garden city or even repeat its urban design patterns, although their far higher density hinders this. In the Schwamendingen district, whose character is shaped by rows of buildings embedded in green spaces dating from the early postwar era, the problem of densification in the garden-city is illustrated with particular clarity, while other examples indicate possible alternatives: new developments which show a decidedly urban face to the city and which, internally, offer outdoor space with a density of functions that benefits the neighborhood as a whole.