

Heute, 05:30

Gastkommentar zur Siedlungspolitik

## Weniger dörfliche Korsette für die Städte

Debatte Heute, 05:30

Joëlle Zimmerli

Städte sind ein Produkt der Verdichtung. Anders als Agglomerationen oder ländliche Gebiete konzentrieren sie unterschiedliche soziale Welten und breitgefächerte Arbeits-, Versorgungs-, Unterhaltungs- und Wohnangebote auf engem Raum. Das schafft Reibungsflächen und Konflikte, fördert aber auch wirtschaftliche, gesellschaftliche und politische Innovation. Nur: Damit Städte städtisch bleiben, müssen sie auch sich selbst laufend neu erfinden. Da die Aussicht auf kurze Wege, überraschende Begegnungen und neue Möglichkeiten immer mehr Menschen in Städte zieht, bedeutet das vor allem: weiter verdichten.

Um der Nachfrage nach mehr Stadt entgegenzukommen, hat London über Jahrhunderte gepflegte städtebauliche Prinzipien gelockert und setzt inzwischen auch im Stadtzentrum auf Hochhäuser, welche die Wohn- und Gewerbefläche pro Quadratmeter – anders als bei ihren durch Freihaltezonen neutralisierten Pendanten in Zürich – erhöhen. In Hongkong werden Hochhäuser durch noch höhere Hochhäuser ersetzt, dafür profitieren Millionen Menschen von kurzen Wegen und unberührten Naturreiservaten in kurzer Distanz. Bei allen Differenzen sind sich Stadtplaner einig: Das Raum fressende «Modell» Los Angeles hat ausgedient. Überall? Nein, gerade in den grössten Schweizer Gemeinden hält sich der Glaube, dass ein Siedlungsteppich die bessere Stadt ist. Obwohl die Behörden der Stadt Zürich damit rechnen, dass die Wohnbevölkerung innerhalb der nächsten fünfzehn Jahre um 40 000 Personen wächst, obwohl sie sehen, dass die Wohnfläche pro Person ansteigt, und obwohl sie wissen, dass Preise in den letzten zehn Jahren explodiert sind, soll alles bleiben, wie es ist. Zentrale Quartiere sollen erhalten werden, zusätzlicher Wohnraum soll in theoretischen «Ausnützungsreserven» und den letzten ungenutzten Brachen entstehen. Wie das funktionieren soll und was nachher kommt, weiss niemand.

Es gebe keine Alternativen dazu, predigt der real existierende Urbanismus. Statt die Zukunft zu gestalten, soll in der grössten Schweizer Stadt an einem Zonenplan festgehalten werden, der in den 1960er Jahren entstanden ist – zu einer Zeit, in der Stadtbewohner im Durchschnitt 30 Quadratmeter Wohnfläche beanspruchten und Einzelhaushalte die Ausnahme, nicht die Regel waren. Um das schmucke Zürich zu erhalten, nehmen sie in Kauf, dass das urbane Zürich verschwindet. Statt neue Räume für gesellschaftliche und wirtschaftliche Interaktionen zu schaffen, wird «gute Architektur» verordnet. Bei Ersatzneubauten in zentralen Lagen werden Traufhöhen zentimetergenau festgelegt. Selbst auf ehemaligen Industriearealen wird an den Volumen der Fabrikationshallen festgehalten. Nischen, in denen Neues entstehen kann, sucht man vergeblich.

Dass sich die meisten Städter keinen konzeptionellen Städtebau, sondern eine hohe Dichte an Interaktion wünschen, wird genauso ignoriert wie die Tatsache, dass innerstädtische Dichte in der Schweiz die Ausnahme ist: Wer sie nicht will, findet an den Stadträndern, in der Agglomeration und in ländlichen Gemeinden leicht Alternativen. Wer sie sucht, hat weniger Glück. Dass Dichte heute in der öffentlichen Debatte mit Entmischung assoziiert wird und selbst überzeugte Städter in den Chor einstimmen, der da singt: «die Stadt ist voll», ist eine beunruhigende Nebenerscheinung der bisherigen Planung. Statt das Angebot an Wohnraum auszuweiten, haben sich Städte wie Zürich oder Genf dazu entschlossen, Insider zu schützen.

Weil grossflächige Quartierhaltungszonen Eigentümern bei der Erneuerung der Bausubstanz nur die Möglichkeit der Aufwertung, nicht aber der Ausweitung des Wohnraums bieten, steigen Ausbaustandards und Preise. Um die drohende soziale Entmischung einzudämmen, sollen in Zürich 30 Prozent der städtischen Haushalte vom «gemeinnützigen» Wohnungsbau profitieren. Für die übrigen 70 Prozent heisst das: Sie müssen schauen, wo sie bleiben. Die Folgen sind bekannt: Günstige Wohnungen werden unter der Hand weitergereicht oder über Jahre «untervermietet». Zuziehende ohne Insider-Netzwerke streiten sich um das knappe Angebot. Wer unter Zeitdruck steht, zahlt jeden Preis – und macht sich damit zum Sündenbock. Wohnungsnot schaffen die anderen. Der Irrglaube, Privilegien für eine Minderheit seien eine Antwort auf strukturellen Nachfrageüberhang, zehrt von der Empörung über «Spekulation». Weil Eigentümer aus Aufstockungen Profit schlagen würden, soll ganz auf Aufzonungen verzichtet werden. Statt nach Wegen zu suchen, den sozialen Nutzen von Wachstum zu maximieren, wird in Kauf genommen, dass die zentralen Stadtquartiere bald nur denen gehören, die sich teure Wohnungen leisten können – oder jenen, die «gemeinnützig» wohnen. Den anderen bleibt die Peripherie, die «nachhaltige» Stadt hält das Modell Los Angeles am Leben.

Ein Blick über die Stadtgrenzen zeigt allerdings auch, dass sich die Peripherie von den urbanen Verwaltern emanzipiert. In Vororten, die inzwischen die gleich hohe Einwohnerdichte haben wie Grossstädte, entsteht an gut erschlossenen Lagen neuer Wohn- und Gewerbebau. Behörden scheuen sich nicht, bestehende Strukturen zu hinterfragen und mit Ersatzneubauten und Blockrandbebauungen zu experimentieren. Im Gegensatz zur «Zürich ist geplant»-Fraktion hat man im Glatt- und Limmattal erkannt, dass Geburtenüberschüsse, steigende Lebenserwartungen, Zuwanderung aus dem In- und Ausland, kleinere Haushalte sowie ein höherer Flächenverbrauch mehr Wohnraum auf gleicher Fläche erfordern. Was den Vororten weiterhin fehlt, ist die soziale Dichte und Unberechenbarkeit, welche die Stadt zur Stadt macht. Es fehlen Reibungsflächen und Konflikte, die in der Innenstadt (noch) selbstverständlich sind. Falls die grössten Schweizer Städte ihr dörfliches Korsett nicht ablegen, wissen bald nur noch Städtetouristen, was ihnen damit verloren geht.

Joëlle Zimmerli ist Soziologin und betreibt das Büro Zimraum Raum und Gesellschaft in Zürich.