

ADI KÄLIN

Die kurze Geschichte der Zürcher Wohnhochhäuser ist geprägt von einem steten Auf und Ab. Einmal hatten die engagierten Befürworter Oberwasser, dann wieder die Gegner, die in den siebziger Jahren sogar ein Hochhausverbot für die Innenstadt durchsetzen konnten. Besonders umstritten waren die Wohnhochhäuser – seit der Stadtbaumeister



Katrin Gügler
Direktorin des
Amtes für Städtebau

Albert Heinrich Steiner in den fünfziger Jahren die ersten auf dem Areal zwischen Badenerstrasse und Letzigraben erstellt hatte.

Zunächst boomte der Hochhausbau; bis Ende der siebziger Jahre entstanden rund 150 Hochhäuser auf Stadtgebiet, danach brach die «Hochhaus-sucht», wie nun selbst Albert Heinrich Steiner die Entwicklung nannte, abrupt ab – um in den letzten gut zwanzig Jahren ein eigentliches Revival zu erleben. In rascher Folge entstanden in Zürich-

«Wir wollen den Typus Hochhaus auch wieder für preisgünstiges Wohnen erschliessen.»

West und im Norden der Stadt zahlreiche Büro- und Wohnhochhäuser.

Auch die Stadt setzt bei ihren eigenen Siedlungen vermehrt auf Wohntürme. Im Februar letzten Jahres wurde über die Siedlung Tramdepot Hard mit zwei Hochhäusern abgestimmt, im November über die Planung für das Areal Thurgauerstrasse mit fünf Hochhäusern. Am 7. März steht nun die Abstimmung über die nächste kommunale Wohnsiedlung an: Direkt gegenüber dem Letzipark bauen Liegenschaften Stadt Zürich und zwei städtische Stiftungen 265 Wohnun-

Siedlung Letzi

Stadtzürcher Abstimmung
vom 7. März 2021

gen; die 131 der Stiftung Alterswohnungen entstehen in einem 24-stöckigen Hochhaus. Katrin Gügler, die Direktorin des Amtes für Städtebau, erklärt im Gespräch, warum in letzter Zeit fast immer Hochhäuser bei städtischen Siedlungen eingeplant werden.

Frau Gügler, warum setzt die Stadt Zürich bei ihren Siedlungen wieder so stark auf das Wohnhochhaus? Ich habe sogar schon den Vorwurf gehört, die Stadt Zürich forcire geradezu den Hochhausbau. Wir haben es aber überhaupt nicht darauf angelegt, möglichst viele Wohnhochhäuser zu bauen. Es ist einfach ein Bautypus, der bei der Siedlungsentwicklung nach innen, der Verdichtung, aus verschiedenen Gründen oftmals zum Tragen kommt. Die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) erlaubt eine grosse Ausnützung, die wir aus raumplanerischen Gründen auch

umsetzen wollen, um eben im Siedlungsraum zu verdichten und nicht noch mehr Landschaft «anzuknabern». Das Anordnen grosser Baumassen auf flächenmässig beschränkten Arealen führt einfach oft zu Hochhauslösungen. Aus städtebaulichen Überlegungen sind diese vielfach gut geeignet, genügend Freifläche zu schaffen, grosszügige Wegverbindungen zu ermöglichen oder das Areal gut in der Umgebung zu verankern. Ich bin überdies klar der Ansicht, dass wir die ganze Bandbreite möglicher Bautypen brauchen, um eine gute Stadt bauen zu können.

Aus rechtlicher Sicht ist das Hochhaus aber kein Instrument zur Verdichtung. Tatsächlich steht im kantonalen Planungs- und Baugesetz, dass Hochhäuser nicht mehr Ausnützung generieren können. Wenn man dennoch mehr Ausnützung will, braucht es Sonderplanungsinstrumente, etwa einen Gestaltungsplan. Beispiele dafür sind die Wohntürme, die zusammen mit dem neuen Stadion entstehen, oder die Planung für das Areal Thurgauerstrasse. Bei diesen Instrumenten treten aber auch andere Mitwirkungs- und Entscheidungsprozesse in Kraft – bis hin zur Volksabstimmung. Die Legitimation solcher Projekte ist also deutlich höher.

Wenn Firmen ihren Sitz ins Hochhaus verlegen, wollen sie auch Überlegenheit demonstrieren. Geht es bei städtischen Hochhäusern ebenfalls um ein Signal in dieser Art?

Nein, die Situation bei der Stadt ist anders. Im Fall des Airgate oder des VZ Werd nutzt die Stadt zwar die Gelegenheit, durch Kauf und Umnutzung bestehender Bürohochhäuser zwei neue Verwaltungszentren zu realisieren. In der Regel aber baut sie Wohnhochhäuser. Zahlreiche sind in den sechziger und siebziger Jahren erstellt worden, um rasch zu vielen günstigen Wohnungen zu kommen. Um Prestige ging es dabei nicht. So ähnlich sehe ich die Situation heute auch wieder: Wir haben einen Bedarf an zusätzlichen günstigen Wohnungen, und gleichzeitig ist der Platz dafür sehr beschränkt. Da bietet sich das Wohnhochhaus in manchen Fällen als beste Lösung an. Da haben wir wohl, zusammen etwa mit der Allgemeinen Baugenossenschaft (ABZ), auch eine Pionierfunktion: Wir wollen den Typus Hochhaus auch wieder für preisgünstiges Wohnen erschliessen. Da geschieht im Moment sehr viel Spannendes.

Sie schildern den Bau von Hochhäusern jetzt sehr nüchtern. Aber es gab und gibt doch auch die Faszination, die von diesem Bautyp ausgeht, oder nicht?

Aber ja doch, auf jeden Fall, ich bin ja Architektin! Das hat immer schon fasziniert – sei dem Turmbau zu Babel, wenn Sie so wollen. Und die Möglichkeiten beim Bau von Hochhäusern sind noch lange nicht ausgeschöpft, auch das finde ich faszinierend. Beim Hochhaus stapeln wir ja Häuser, die wir sonst aneinanderreihen. Beim Aneinanderreihen wissen wir heute sehr genau, was es braucht, um ein gutes, vernetztes Wohnen zu ermöglichen: Es braucht attraktive Eingänge, einen guten Freiraum, die Anbindung aus übrige Quartier, Treppenhäuser, in denen man einander begegnet, und, und, und. Beim Wohnhochhaus muss man es im Prinzip gleich machen. Ein Eingang mit Briefkästen und ein Lift genügen eben längst nicht mehr. Da müssen wir weiterdenken, innovativ sein. Die Idee der ABZ, für ihr Hochhaus auf dem Koch-Areal jeweils drei Stockwerke zu einer Gemeinschaft zu verbinden, finde ich ganz spannend. Es braucht weitere solche Bestrebungen, um das Hochhaus wirklich nachhaltig als positiven Bautypus zu verankern.

Aber es besteht doch immer die Gefahr der Anonymisierung, der Vereinsamung in Wohnhochhäusern. Sehen Sie das anders? Das Bild des problematischen Hochhausblocks entspricht kaum je der Lebensrealität der Leute, die darin wohnen. Das Problem wird vor allem von aussen bewirtschaftet. Die Bewohnerinnen und Bewohner sprechen von guten Nachbarschaften und guter Vernetzung, unter ihnen durchaus Eltern mit Kindern. Und dann haben wir von der Attraktivität, im dreissigsten Stockwerk mit der umwerfenden Aussicht

«Für eine gute Stadt braucht es die ganze Bandbreite von Häusern»

Zum dritten Mal innert kürzester Zeit wird in der Stadt Zürich über den Bau eines Wohnturms abgestimmt. Katrin Gügler, die Direktorin des Amtes für Städtebau, erklärt, warum Hochhäuser wieder derart im Trend sind



Über dem Tramdepot Hard beim Escher-Wyss-Platz baut die Stadt zwei Hochhäuser.

PRO

«Hohe Qualität ist wichtig»

Philipp Fischer will mit gemeinsamen Aussenräumen für gute Durchmischung sorgen

ak. Auf dem Koch-Areal in Zürich entstehen neben einem Gewerbehau und einem Quartierpark mehrere Wohngebäude. Eines davon ist rund achtzig Meter hoch und soll – dank einer speziellen Unterteilung der Stockwerke – auch für Familien und Kinder geeignet sein. Bauherrin ist die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Nicht nur die Branche ist gespannt, wie das Architekturbüro Enzmann und Fischer, das den entsprechenden Wettbewerb gewonnen hat, das Thema umsetzt.

Philipp Fischer betont im Gespräch, dass die mögliche Anonymität in einem Hochhaus tatsächlich eine Herausforderung sei, der man sich stellen müsse. Das Koch-Areal habe den grossen Vorteil, dass es von Anfang an auf Heterogenität angelegt sei. Neben Wohnraum für Familien soll auch solcher für ältere Personen und für Einzelhaushalte entstehen. Diese Durchmischung sei ein wichtiger Faktor dafür, dass hier ein belebter Ort entstehe. Das Hochhaus selber wird in dreistöckige Cluster mit jeweils rund zwanzig Wohnungen unterteilt. In jedem dieser Cluster wird es gemeinschaftliche Aufenthaltsräume geben, die von Kindern, aber durchaus auch von älteren Leuten genutzt werden. Letztere könn-

ten hier vielleicht einmal einen Jass klopfen, sagt Philipp Fischer. Zu den Aussenräumen im Haus kommt auf dem Sockel des Grossverteilers eine grosse Terrasse mit zusätzlichen Gemeinschaftsräumen dazu, die zum idealen Treffpunkt für junge Familien werden könnten. Durch



Philipp Fischer
Architekturbüro
Enzmann und Fischer

all diese Räume erhoffe man sich eine Belebung und einen Austausch zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern. «Diese Chance können wir bieten – ob und wie sie genutzt wird, werden wir dann sehen.»

Die Einteilung des Hochhauses in dreistöckige Cluster war schon beim Wettbewerb vorgegeben und wurde von den teilnehmenden Architekturbüros unterschiedlich interpretiert. Ähnliche Modelle mit geschossübergreifenden Gemeinschaftsräumen kenne er aus Wien,

sagt Fischer. Für die Schweiz sei es etwas aber wohl einmalig. Mit Gemeinschaftsräumen haben Enzmann und Fischer auch bei der Planung des Zollhauses für die Genossenschaft Kalkbreite experimentiert: Dort verfügen die Bewohnerinnen und Bewohner nur über sehr wenig privaten Wohnraum, dafür über grosszügige Gemeinschaftsräume und Dachgärten, die von den Wohngruppen auch individuell ausgebaut werden können.

Warum aber braucht es in Zürich überhaupt Wohnhochhäuser? Es gehe darum, die Städte zu verdichten, um die Landschaft zu bewahren, sagt Fischer. Eine Möglichkeit dazu bietet das Hochhaus: «Ein Hochhaus ist ein Zeichen in der Stadt, und daher muss eine hohe architektonische Qualität eingefordert werden.» Fischer findet es überdies wichtig, dass neben Bürotürmen und Hochhäusern mit teuren Wohnungen vermehrt wieder Hochhäuser mit einem sozialen Hintergrund gebaut werden – auch als Zeichen. «Es soll nicht nur Hochhäuser geben, in denen das Finanz-Zürich zu Hause ist; man muss auch wieder Hochhäuser wie das Lochergut oder die Hardau-Türme erstellen – mit günstigen Wohnungen, in denen Familien, Singles oder auch ältere Menschen leben.»



Der Turm mit Alterswohnungen in der Siedlung Letzi, über die am 7. März, abgestimmt wird.



Auf dem Koch-Areal entwirft das Architekturbüro Enzmann und Fischer ein Familien-Hochhaus.

CONTRA

«Nichts für Familien und Kinder»

Der Architekt Horst Eisterer zieht den verdichteten Flachbau den Hochhäusern vor

ak. Er sei ja kein grundsätzlicher Gegner von Hochhäusern, betont Horst Eisterer. Sie sollten aber die Ausnahme bleiben und sehr gut gesetzt sein. «Bei der Stadt hat unterdessen aber fast jede neue Siedlung eines oder gleich mehrere Hochhäuser.» Damit hänge Zürich einem veralteten Trend nach, der falsch und andernorts längst überwunden sei. In München beispielsweise habe das Zürcher Büro Ammann Albers Stadwerke soeben den ersten Preis eines grossen städtebaulichen Wettbewerbs gewonnen – mit 1600 Wohnungen in aufgelockerten Blockrandbauten. «Mit Hochhäusern schafft man keine gemütlichen Räume, es entsteht keine Geborgenheit», sagt Horst Eisterer.

Vor allem bei Wohnhochhäusern gebe es zahlreiche gewichtige Nachteile. Es entstehe keine wirkliche Hausgemeinschaft, man lebe anonym. Und für Kinder sei das Hochhaus sowieso nichts. Es gebe Studien, die zeigten, dass Kinder, die ihren Bewegungsdrang nicht ausleben könnten, Verhaltensauffälligkeiten entwickelten. Kleine Kinder dürften ja auch nicht allein Lift fahren, weshalb immer eine erwachsene Person sie begleiten müsse, wenn sie draussen spielen wollten. Das sei aber völlig verkehrt:

Kinder müssten allein ins Freie gehen und dort selber Kontakte knüpfen können mit anderen Kindern.

«Das alles sind nicht einfach Meinungen, unsere Arbeitsgruppe stützt sich auf Fakten», sagt Eisterer. Es sei beispielsweise auch eine mehrfach belegte Tat-



Horst Eisterer
Architekt und Vertreter
der Arbeitsgruppe
Städtebau
und Architektur

sache, dass der Bau, der Betrieb und der Unterhalt von Hochhäusern viel teurer seien, um die zwanzig Prozent. Dass zudem wegen der komplizierteren Erschliessung und der Haustechnik mehr Fläche pro Wohnung verbraucht werde und dass ein Hochhaus nicht mehr Freifläche am Boden freispielen könne – im Gegenteil: Die gewonnene Freifläche pro Quadratmeter Nutzfläche pro Kopf werde immer kleiner, je höher man baue und je mehr man verdichte. «Des-

halb empfehlen wir den Genossenschaften Hochhäuser nicht.» Besser als Hochhäuser seien in jedem Fall 4- bis 6-geschossige Flachbauten («Low-Rise High-Density»). Wenn man Leute offen und nicht suggestiv befrage, wie sie am liebsten wohnen möchten, schwinde noch immer das Einfamilienhaus obenaus. Und viele der Qualitäten, die man bei einem Einfamilienhaus habe, könne man im verdichteten Flachbau übernehmen. Das Hochhaus brauche zudem immer sehr viel CO₂-intensive Baustoffe wie Beton und Stahl, während bei flacheren Bauten auch umweltschonendere Materialien verwendet werden könnten wie beispielsweise Lehm oder Holz.

Aber die Raumplanung verlangt doch die Verdichtung im Innern, damit nicht noch mehr Landschaft zersiedelt wird. Stellt sich die Arbeitsgruppe denn gegen diese raumplanerischen Erfordernisse? «Nein, überhaut nicht», sagt Eisterer: «Wir sind ausdrücklich für Verdichtung, aber für eine massvolle.» Zürich sei ja immer noch sehr locker bebaut, verdichtet könne man da gut auch mit anderen Bautypen als mit Hochhäusern. «Aber das Amt für Städtebau müsste eben umdenken und auch andere Ansätze zulassen.»

zu wohnen, noch gar nicht gesprochen. Ich würde selber gern einmal in einem Hochhaus leben.

Das haben Sie noch nie?

Nein, ich nicht, aber mein Mann ist in einem Hochhaus aufgewachsen, und ich weiss, wie gut es der Familie gefiel. Die Kinder liebten es und nutzten das Hochhaus ein Stück weit auch als Abenteuer-spielplatz. Ich habe auch Freunde, die im Hochhaus wohnen und sehr zufrieden sind. Damit will ich die Probleme, die es durchaus geben kann, nicht kleiden – Stichwort Verwahrlosung oder Anonymisierung. Oft fängt es bereits im Kleinen an, solchen Risiken entgegenzuwirken. Die Hausverwaltung kann beispielsweise die Eingangsbereiche sorgfältig bewirtschaften oder eine App zur Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner anbieten. Sehr wichtig ist sicher eine gute soziale Durchmischung innerhalb des Hauses.

Bei der Siedlung Letzi wohnen allerdings nur ältere Leute im Hochhaus, das von der Stiftung für Alterswohnungen genutzt wird.

Ja, aber die ganze Siedlung wird sehr gut durchmischt sein, weil auch die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und Liegenschaften Stadt Zürich Wohnungen auf dem Areal erstellen. Zur guten Durchmischung werden zudem die Gewerberäume, die Büros, der Kin-

Einigung im Brunaupark erreicht

Mieter dürfen mindestens bis Mitte 2024 bleiben

ADI KÄLIN

Die Pensionskasse der Credit Suisse will grosse Teile der Wohnsiedlung Brunaupark abbrechen und durch Neubauten ersetzen; 239 Wohnungen sollen abgerissen werden, 500 neue dafür entstehen. Den betroffenen Mieterinnen und Mietern wurde per Mitte 2020 oder auf Mitte 2023 gekündigt; 135 Personen fochten dies gerichtlich an.

Blieben bis zur Baufreigabe

Parallel dazu läuft das Baubewilligungsverfahren, das nun aber erheblich verzögert werden dürfte: Das Baurekursgericht hat die von der stadträtlichen Bausektion erteilte Baubewilligung wegen Überschreitung der Lärmgrenzwerte aufgehoben. Der Fall liegt nun beim Verwaltungsgericht, allerdings wartet die Zürcher Baubranche auch gespannt auf einen Grundsatzentscheid des Bundesgerichts in Sachen Lärmvorschriften. Während sich also das baurechtliche Verfahren noch einige Zeit hinziehen dürfte, haben sich nun die Mieterinnen und Mieter, vertreten durch den Zürcher Mieterverband, mit der Pensionskasse der Credit Suisse als Bauherrin beim mietrechtlichen Verfahren aussergerichtlich einigen können. Dies kann man einer gemeinsamen Medienmitteilung vom Freitag entnehmen. Die Vereinbarung sieht vor, dass die Mieter in den Wohnungen bleiben dürfen, bis die CS-Pensionskasse tatsächlich mit dem Bauen beginnen kann – mindestens aber bis Juni 2024 für die Wohnungen der ersten Bauphase, bis Ende 2025 für jene der zweiten. Die Mieter verpflichten sich, drei Monate nach der Baufreigabe auszuziehen und keine weitere Erstreckung einzufordern.

«Absolut einmalig»

Sollte das Projekt nicht realisiert werden können, dürfen jene Mieterinnen und Mieter, welche die Kündigung angefochten haben, zu den bisherigen Konditionen in ihren Wohnungen bleiben. Dies gilt auch für den Fall, dass die CS freiwillig auf das Projekt verzichtet oder bis Ende Juni 2029 keine rechtskräftige Baubewilligung hat. Eine Vereinbarung, dass Mieterinnen und Mieter bis Baubeginn in ihren Wohnungen bleiben könnten, sei «absolut einmalig», sagt Walter Angst vom Mieterverband. Am Ende waren noch 82 Partien ins mietrechtliche Verfahren involviert. Dies werden nun beim Mietgericht oder bei den Schlichtungsbehörden mitteilen, dass sich die Sache durch Vergleich erledigt hat.

Die Verzögerungen des Bauprojekts, wie sie sich nun auch in der Vereinbarung mit der Mieterschaft widerspiegeln, sind vor allem für die Migros als zentrale Mieterin ein grosses Problem. Sie hatte von Anfang an aufs Tempo gedrückt, weil ihre Räume dringend saniert werden müssen. Vor gut einem Jahr sagte eine Migros-Sprecherin auf Anfrage, dass man Mitte 2021 Klarheit haben müsse, dass es mit der Gesamtüberbauung losgehe. Sonst sei man allenfalls gezwungen, eine Sanierung der Verkaufsräume und der Betriebstechnik in den alten Gebäuden ins Auge zu fassen. Jetzt heisst es, man werde die Sache in den nächsten Wochen beurteilen, mit der Vermieterin sei man in Kontakt.

Warten aufs Bundesgericht

Beim baurechtlichen Verfahren dürften noch einige Nüsse zu knacken sein. Wegen einer schärferen Auslegung der Lärmvorschriften sind nämlich in den letzten Monaten gleich mehrere Grossprojekte vorläufig gescheitert. Betroffen sind Bauprojekte von institutionellen Anlegern, aber auch von Genossenschaften. Nun wartet man darauf, ob das Bundesgericht in dieser Sache die neue Praxis des Zürcher Verwaltungsgerichts deckt oder allenfalls wieder Lockerungen vorsieht.

«Die Bewohnerinnen und Bewohner von Hochhäusern sprechen von guten Nachbarschaften und guter Vernetzung, unter ihnen durchaus auch Eltern mit Kindern.»

dergarten, die Kindertagesstätte und die Ateliers beitragen.

Der Bau von Hochhäusern ist vergleichsweise teuer. Wie verträglich sind das mit dem Bau günstiger Wohnungen?

Das stimmt natürlich, man redet von zehn bis zwanzig Prozent höheren Kosten. Dies mit dem Bau günstiger Wohnungen in Einklang zu bringen, gerade wenn man die Anforderungen der kantonalen Wohnbauförderung einhalten muss, ist tatsächlich kein Spaziergang. Es gibt erhöhte Anforderungen bezüglich Brandschutz, Statik oder Gebäudetechnik. Auf der anderen Seite ermöglicht es das Hochhaus, ein Baugrundstück voll auszunützen – was die Rechnung vielleicht wieder anders erscheinen lässt. Wir müssen aber auch über Standards reden, über Flächen pro Wohnung und Flächenverbrauch. Zudem braucht es im Bereich des günstigeren Bauens innovative Ansätze.

Die Beliebtheit von Hochhäusern unterliegt grossen Schwankungen. Vor einigen Jahrzehnten wollte niemand darin wohnen, heute reissen sich die Leute um Hochhauswohnungen. Was ist, wenn der Trend wieder in die andere Richtung geht? Diesem Auf und Ab unterliegen doch alle Bautypen in der Stadt. Auch Blockrand-siedlungen sah man einst als Lösung aller Probleme; später wurden sie als dunkle, unattraktive Mietskasernen verurteilt. Ich kann mir schon vorstellen, dass die kritische Haltung gegenüber Hochhäusern wieder stärker wird. Deshalb ist es umso wichtiger, heute besonders gute Hochhäuser zu bauen; das macht sie robust gegen solche Schwankungen.