

Anzeige

Verpassen Sie auf keinen Fall die aktuellen Informationsveranstaltungen für unsere Master of Advanced Weiterbildungskurse.

Jetzt anmelden und profitieren

n|w Fachhochschule Nordwestschweiz
Hochschule für Technik

NZZ Online

Freitag, 15. August 2008, 10:48:02 Uhr, NZZ Online

Nachrichten > Schweiz

30. Juli 2008, Neue Zürcher Zeitung

Die bauliche Verdichtung hat ihre Grenzen *Bei Anwohnern in Wipkingen, Altstetten und Höngg stossen geplante Arealüberbauungen auf Kritik*



Die Siedlung Brombeeriweg in Binz. (Bild: NZZ / Ellen Mathys)

Zürichs Stadtrat hat die bauliche Verdichtung zu einem Legislaturziel erklärt. Ein Mittel dazu ist die Arealüberbauung, ein Instrument, mit dem höher und dichter als üblich gebaut werden kann. Mancherorts regt sich Widerstand gegen solche Projekte. Auch die Stadt anerkennt, dass der Verdichtung in manchen Quartieren Grenzen gesetzt werden sollten.

tox. Vom Wipkingerplatz stadtauswärts erstreckt sich zwischen Höngger- und Breitensteinstrasse eine Siedlung der Baugenossenschaft Denzlerstrasse mit 129 Wohnungen. Obschon die Häuser nicht sanierungsbedürftig wirken, hat sich die Genossenschaft entschlossen, sie zugunsten von Ersatzneubauten abzubauen. Die Grundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen, und der Anteil der 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen ist mit 88 Prozent viel zu hoch. In einer neuen Arealüberbauung sollen mindestens 180 grössere Wohnungen zu moderaten Mietzinsen entstehen. Seit das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs bekannt ist, hat sich in Wipkingen allerdings Widerstand formiert.

Die Aussicht verbaut

Vor allem die Höhe der dreieckigen Wohntürme, die im Quartier den Übernamen «Toblerone» haben, sei stossend, sagt die Anwohnerin Gerda Raisch. Denn wer über die nötigen 6000 Quadratmeter Land für eine Arealüberbauung verfügt, darf nicht nur dichter bauen, sondern auch höher als üblich. In einer W3-Zone sind (mit Attika- und Untergeschoss) volle 9 Stockwerke zulässig. Da die geplanten 8-stöckigen Neubauten an einen Hang zu stehen kommen, wird den Nachbarn die Aussicht auf Stadt und Berge verstellt. «Diese Hochhäuser passen nicht ins kleinräumige Wipkingen», findet Raisch und ist nicht alleine mit ihrer Meinung. «Man sollte nicht 8- oder 9-geschossig bauen neben 3-stöckigen Häusern», kritisiert auch der grüne Gemeinderat und Architekt Pierino Cerliani. Verdichtung finde er zwar grundsätzlich richtig, dabei müsse aber auf die Umgebung Rücksicht genommen werden. Die Bauvorschriften verlangen bei Arealüberbauungen eine besonders gute Gestaltung und eine Beziehung zum Ortsbild. Weil darunter aber jeder etwas anderes verstehe, komme es immer wieder zu Rekursen, kritisiert Cerliani.

Auch Peter Schmid, der Präsident des Vereins für Wohnungswesen, einer Dachorganisation der Baugenossenschaften, kann nachvollziehen, dass solche

Bauten Diskussionen auslösen. «Damit kommt ein Kulturwechsel in ein Quartier», sagt Schmid. Mit dem Arealbonus habe man übers Ziel hinausgeschossen. Die Baugenossenschaften suchten in der Regel zwar nicht die maximale Ausnützung. Dies bringe aber wenig, wenn auf einer Nachbarparzelle ein privater Bauherr möglichst dicht und hoch baue. Daher bestehe Handlungsbedarf für eine Anpassung der rechtlichen Grundlagen, so Schmid.

Leitbilder für die Quartiere

Katrin Jaggi, Bereichsleiterin Städtebau und Architektur bei der Stadt, verteidigt grundsätzlich das Instrument der Arealüberbauung. «Es ermöglicht uns, höhere Ansprüche an ein Projekt zu stellen.» So verlange das Planungs- und Baugesetz eine besonders gute Gestaltung. Auch die Einordnung ins Quartier, die Umgebungsgestaltung und die Energiebilanz müssten strengere Anforderungen erfüllen. Beim erwähnten Beispiel in Wipkingen handle es sich um einen atypischen Fall. Die Stadt habe gemeinsam mit der Baugenossenschaft ein Projekt entwickeln wollen, man habe sich aber nicht auf ein Vorgehen einigen können. Der Wettbewerb sei darum ohne Beteiligung der Stadt ausgeschrieben worden. «Auch wir haben die Höhe dieser Bauten als nicht quartierverträglich eingestuft und darum den Verzicht auf das Attikageschoss und ein weiteres Geschoss verlangt», so Jaggi. Beat Schwarz, Präsident der Baugenossenschaft Denzlerstrasse, bestätigt, dass die ursprünglich geplante Höhe reduziert worden sei. Dafür sei nun ein zusätzliches Gebäude auf dem Areal vorgesehen. «Wenn man günstige Wohnungen will, muss man so dicht bauen», sagt Schwarz.

Jaggi sieht allerdings auch Grenzen der Verdichtung. Dies gelte nicht nur in Bezug auf die Arealüberbauungen. Ein Quartier wie der Zürichberg, wo einzelne Häuser in grossen Gärten stehen, vertrage auch die maximale Ausnützung in der Regelbauweise nicht. Sie möchte für eine Korrektur nicht beim Arealbonus ansetzen, weil die Arealüberbauung immerhin Gewähr für gute Bauten bietet und der Stadt eine gewisse Mitsprache erlaubt. Das Problem werde im Amt für Städtebau anders angegangen: Man habe begonnen, eine Strategie der räumlichen Entwicklung für die einzelnen Quartiere auszuarbeiten. Das Ziel sei eine Art Leitbild für jedes Quartier – ähnlich dem Hochhausleitbild –, das verbindliche Vorgaben für die bauliche Entwicklung enthalte.

Für Quartiere ohne Hanglage und Einfamilienhaus-Struktur verteidigt Jaggi die Arealüberbauungen: «Wenn wir nachhaltige Gebäude wollen, müssen wir dicht bauen.» Es gebe zahlreiche gelungene Beispiele von Arealüberbauungen in der Stadt, etwa die Siedlung Brombeeriweg in der Binz. Einzig bei der 3-geschossigen Wohnzone, in der die Arealüberbauung einen Sprung auf 7 Geschosse erlaubt (mit Untergeschoss und Dachausbau sogar auf 9), sieht sie Handlungsbedarf. «5 oder 6 Geschosse wären hier angemessen», sagt die Vertreterin der Stadt.

Nachbarschaft hat Mühe

Für den Widerstand gegen die Überbauungen «Ringling» im Högger Rütihof und Rautistrasse in Altstetten hat Jaggi weniger Verständnis als im Fall von Wipkingen. In diesen beiden Quartieren gebe es bereits heute grössere Bauten in der Umgebung, und die Höhe der Gebäude biete den Vorteil, dass mehr Grünflächen zur Verfügung stünden. Die Bewohner einer benachbarten Einfamilienhaussiedlung in Altstetten hingegen verstehen nicht, warum die städtische Liegenschaftsverwaltung eine Reihe 7-stöckiger Türme hinstellen will. «Das passt nicht in unser Quartier», sagt eine Anwohnerin. Innerhalb

einer Woche seien 1400 Unterschriften gegen das Projekt gesammelt worden. Auch dort, wo aus städtebaulicher Sicht wenig gegen eine dichte Arealüberbauung einzuwenden ist, hat die Quartierbevölkerung oft grosse Mühe, derartige Volumen zu akzeptieren. Gerda Raisch aus Wipkingen wartet gespannt darauf, dass das reduzierte Projekt der Baugenossenschaft Denzlerstrasse ausgesteckt wird. Entscheidet sie sich für einen Rekurs, muss sie belegen, dass die Bedingungen, die für Arealüberbauungen gelten, nicht erfüllt sind. Denn grundsätzlich hat die Baugenossenschaft das Recht, auf ihrem Grundstück ein solches Volumen zu realisieren.

Arealüberbauungen

tox. Die Vorschrift über Arealüberbauungen entspringt nicht, wie oft kolportiert, der BZO Hofmann. Eine vergleichbare Regelung gab es bereits in der Bauordnung von 1946. Heute gilt: Wer über 6000 Quadratmeter Land verfügt, der kann in 2-geschossigen Wohnzonen 3-geschossig bauen und in allen übrigen 7-stöckig. Dies ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich festgelegt. Rechnet man das ausgebaute «Zürcher Untergeschoss» und das Attikageschoss dazu, erhöht sich die maximale Bauhöhe nochmals um 2 Stockwerke. In der W2-Zone ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 Metern und in den übrigen Zonen von 25 Metern zugelassen. Auch die maximale Ausnützung ist in der Arealüberbauung höher als in der Regelbauweise, allerdings nur geringfügig. Im Gegenzug verpflichtet sich der Bauherr zu einer besonders guten Gestaltung und Ausstattung der Bauten. Das Amt für Städtebau verlangt in der Regel eine Testplanung, aus der die geplanten Volumen hervorgehen, sowie einen Architekturwettbewerb. Zudem wird die Beziehung zum Ortsbild überprüft sowie die Gestaltung der Freiräume und die Energieeffizienz der Bauten.

Diesen Artikel finden Sie auf NZZ Online unter:

http://www.nzz.ch/nachrichten/schweiz/die_bauliche_verdichtung_hat_ihre_grenzen_1.793782.html

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung oder Wiederveröffentlichung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von NZZ Online ist nicht gestattet.
