

Wo? Wo? Wonige. Zum Zweiten.

Letzten Monat habe ich an dieser Stelle für eine tiefgreifende Änderung der baurechtlichen Grundlagen plädiert, damit endlich dort gebaut werden kann, wo es den Bedürfnissen entspricht. Nun sehe ich mich von wissenschaftlicher Seite bestätigt. In einem ausführlichen Interview (vgl. Tsüri vom 24.3.23) legt Forscherin Sibylle Wälty vom ETH-Wohnforum den Finger auf die wunden Punkte.

Sie weist darauf hin, dass seit den 60er-Jahren unsere Wirtschaft enorm gewachsen ist. Die Zahl der Vollbeschäftigten hat sich fast verdoppelt. Wegen des starren Regelwerks sei es aber unmöglich gewesen, den im gleichen Tempo wachsenden Wohnungsbedarf zu befriedigen. Die letzte echte Aufzoning in der Stadt fand in den 90er Jahren statt. Die heut geltende Bauordnung lässt nur mit Gestaltungsplänen die eigentlich notwendige Dichte zu.

Viele Bauwillige, scheuen aber das Risiko, am Ende doch keine Baubewilligung zu bekommen, so dass das theoretisch bestehende Verdichtungspotenzial nicht genutzt wird. „Es braucht eine zielführende Verdichtungsstrategie in den Richt- und Nutzungspläne“ (Zitat). Da Verdichtung an den weniger gut erschlossenen Stadträndern oder in der Agglomeration zu unerwünschtem Mehrverkehr führt, sollte vor allem an zentralen Lagen dichter gebaut und gewohnt werden dürfen. „Dorf soll Dorf, Stadt endlich Stadt werden“ (noch ein Zitat).

Bemerkenswert auch die Ausführungen zum Vorkaufsrecht der Gemeinden und zum in der Stadt einseitig forcierten gemeinnützigen Wohnungsbau: Dieser lindert die Wohnungsmangellage in keiner Weise, sondern verbilligt lediglich für einige die Miete. Wenn schon braucht es dafür Vergabekriterien, welche sicherstellen, dass benachteiligte Personen zum Zuge kommen. Die schlechten Rahmenbedingungen verunmöglichen für jeden Bauherren – egal ob privat oder genossenschaftlich - ein dichteres Bauen. Damit die Mieten sinken braucht es aber mehr Wohnungsbau. Insofern sei es das kleinere Übel, wenn die Rendite in eine private Tasche fliesse, als wenn gar nicht gebaut werde.

Nicht verschwiegen sei, dass im Gespräch auch Rezepte erwähnt werden, mit denen ich mich weniger anfreunden kann. So bereitet mir die Vorstellung, dass in Zürich zusätzlich 300'000 Menschen Platz finden sollten, schon etwas Mühe.

Albert Leiser
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich