

Nachhaltige Quartiererneuerung in Riesbach

Vorschläge für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und sozialer Durchmischung an die Behörden der Stadt Zürich

Zum Problembewusstsein

Die Arbeitsgruppe Wohnen des Quartiervereins Riesbach befasst sich seit längerer Zeit intensiv mit dem Problem der Verdrängung angestammter Bewohner und junger Familien sowie der schleichenden Entmischung unseres Quartiers infolge der aktuellen Aufwertungsvorgänge auf dem Wohnungsmarkt. In verschiedenen Anlässen zum Thema haben wir auf das Problem hingewiesen, darunter ein Quartierpalaver im Herbst 2008, eine Kundgebung im Dezember 2008 sowie ein grosser Sternmarsch im Dezember 2009 zusammen mit weiteren betroffenen Quartieren.

Angesichts diverser Stellungnahmen von Vertreterinnen und Vertretern der Stadt sowie den jüngst publizierten Handlungsleitlinien des Stadtrates, gehen wir davon aus, dass auch den Verantwortlichen der Stadt die Probleme in unserem Quartier sehr bewusst sind. In der Tat steigen wohl in keinem anderen Quartier die Mieten derart steil und schreitet die Umwandlung von zuvor günstigem Wohnraum in Hochpreisobjekte so rasch voran.

Setzt sich diese Art der ungeplanten Erneuerung fort, wird es in Riesbach – insbesondere in den Teilquartieren Seefeld und Mühlebach – in 10 bis 20 Jahren kaum noch Wohnungen für Menschen mit unteren bis mittleren Einkommen geben. Es werden nicht nur fast alle Wohnungen renoviert sein, sondern auch einen stark erhöhten Standard aufweisen und die Mieten werden generell auf das Maximum dessen angepasst sein, was noch vermietbar ist. Ein Grossteil der Liegenschaften, die heute noch im Eigentum von natürlichen Personen sind, wird verkauft sein an konsequent Gewinn orientierte Investoren.

Das Quartier wird einen Grossteil seiner am meisten hier verwurzelten Bewohnerinnen und Bewohner sowie der aktivsten jungen Familien verloren haben. Lokale Verwurzelung ist aber zentral für ein funktionierendes Quartierleben. Erst sie macht aus Bewohnern Bürgerinnen und Bürger, die Verantwortung übernehmen und die gute Nachbarschaft pflegen. Eine gute soziale Durchmischung ist unabdingbar für eine lebendige und solidarische Gemeinschaft.

Die aktuellen Veränderungen werden nicht nur begrifflicherweise von einem grossen Teil der Bevölkerung abgelehnt, sie widersprechen auch offiziellen Zielen der Stadtentwicklung. Der Stadtrat hat sich in jüngster Zeit erneut ausdrücklich zu Durchmischung in allen Quartieren bekannt. Er will seine Wohnbaupolitik intensivieren und erfreulicherweise auch in wohlhabenderen Quartieren wie Riesbach im Rahmen seiner Möglichkeiten aktiv werden. Doch welche Möglichkeiten hat er?

Quartierbezogene Lösungsansätze

Die Arbeitsgruppe Wohnen hat sich über Monate intensiv mit quartierangepassten Lösungsansätzen befasst. Sie hat zu diesem Zweck unter anderem Hearings mit Vertreterinnen und Vertretern der für den Riesbacher Wohnungsmarkt besonders bedeutenden Eigentümergruppe der natürlichen Personen veranstaltet. Diese stellen heute über 70% der preisgünstigen Wohnungen im Quartier. Es wurden intensive Recherchen angestellt und die von den verschiedenen Parteien und weiteren Gruppierungen diskutierten Lösungsansätze dokumentiert und eingehend geprüft.

Die folgenden Thesen und Vorschläge sind teilweise auch als Entgegnung auf verschiedene, vielleicht spontan überzeugende, bei näherer Betrachtung aber für das Quartier Riesbach offensichtlich unzureichende Lösungsansätze zu verstehen. Mit diesen Thesen und den vorgeschlagenen Massnahmen wollen wir zu einer Versachlichung der Diskussion beitragen, sowie zu einer zielorientierten Zusammenarbeit über Partei- und Amtsgrenzen hinweg aufrufen.

Fünf Thesen zur Erhaltung einer guten Durchmischung in Riesbach:

These 1. Für eine gute Bevölkerungs-Durchmischung in Riesbach muss der *Anteil von preisgünstigen Wohnungen in der heutigen Grössenordnung langfristig stabilisiert* werden. Aus heutiger Sicht ist das ein ehrgeiziges Ziel, das nur erreichbar ist, wenn intensive und koordinierte Lösungsbemühungen auf verschiedenen Ebenen und in verschiedenen Bereichen unternommen werden. Keinesfalls kann davon ausgegangen werden, dass der Markt das Problem der Entmischung von alleine löst.

- Als Grundlage muss der heutige Bestand an preisgünstigen Wohnungen im Quartier detailliert beschrieben und seine Veränderung im Rahmen eines Monitorings laufend dokumentiert werden.

These 2: Eine wirksame Politik zur Sicherung von genügend bezahlbarem Wohnraum kann sich angesichts der geringen Baulandreserven und Verdichtungspotentiale in Riesbach nicht auf Neubau beschränken, sondern muss ganz klar auch *umfassende Anstrengungen zur Erhaltung von preiswertem Wohnraum* beinhalten, beziehungsweise die Umwandlung in teuren Wohnraum bekämpfen. Ein Angebotsausbau in einem Umfang, der die Marktpreise zum Sinken bringen würde, ist in Riesbach nicht realistisch.

- Um Klarheit zu gewinnen, muss das vorhandene Potential für Neubau von preisgünstigem Wohnraum im Detail beschrieben werden. Daraus ist das erforderliche Mass an Erhaltung zu bestimmen.

These 3: Eine genügende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist in Riesbach eine Aufgabe, an der sich *auch künftig alle Arten von Wohnungsanbietern beteiligen* müssen. Keinesfalls kann sie allein durch gemeinnützige Trägerschaften erfüllt werden.

- Das realistische Potential für die Ausweitung des Angebots gemeinnütziger Trägerschaften ist zu klären und seine Realisierung entschlossen anzustreben.
- Die erforderlichen Beiträge der anderen Anbieterarten zum Angebot an preisgünstigem Wohnraum sind zu bestimmen. Und es ist zu klären, unter welchen Bedingungen sie ihren Beitrag leisten können bzw. zu leisten bereit sind.

These 4: Die aktuell vorherrschende Art der Erneuerung mit starker Aufwertung ist klar nicht konform mit dem Ziel der Sicherung eines durchmischten Wohnungsbestandes sowie mit weiteren Aspekten sozialer Nachhaltigkeit wie etwa der Erhaltung sozialer Netzwerk. Aus diesen Zielen ergibt sich vielmehr zwingend, dass bei der anstehenden Erneuerung des Altbaubestandes *mehrheitlich sanfte, kostengünstige Erneuerung ohne Kündigung* der bestehenden Mietverhältnisse und ohne erhebliche Standarderhöhungen ausgeführt werden sollen.

- Es sollen Richtlinien für sozialverträgliche Erneuerung erarbeitet und ihre Umsetzung gefördert werden. Zielkonflikte sollen bearbeitet und soweit wie möglich überwunden werden. Musterlösungen sollen dokumentiert werden. Die Stadt soll ihre Vorbildfunktion ausspielen.
- Als Sofortmassnahme soll an Eigentümer und Eigentümerinnen ein dringender Appell gerichtet werden, vorläufig auf Erneuerungen mit Leerkündigung und Neuvermietung zu verzichten (Moratorium).

These 5: Die von allen Seiten postulierte gute Durchmischung kann zumindest in Riesbach nur durch die *Einsicht und gemeinsame Willensanstrengung aller Beteiligten* langfristig gesichert werden. Die Stadt hat weder die Möglichkeit, diese Durchmischung zu „verordnen“, noch hat sie die Möglichkeit, sie allein durch ihre eigenen Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt sicher zu stellen. Selbst dann nicht, wenn es erfreulicherweise gelingen sollte, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen deutlich zu steigern und dadurch wichtige Impulse zu setzen.

- Fazit: Will die Stadt das Ziel der Durchmischung in unserem Quartier tatsächlich erreichen, muss sie - zusätzlich zu ihrem Engagement im Bereich der gemeinnützigen Wohnungsversorgung - mit privaten Eigentümern und der Bevölkerung zusammenspannen, sie vom Sinn einer sozial nachhaltigen Erneuerung und der Wichtigkeit des Anliegens überzeugen und gemeinsam mit allen Beteiligten praktikable Lösungen entwickeln. All dies erfordert intensive Kommunikations- und Verhandlungsanstrengungen.

Quartierbezogene Rahmen-Massnahmen

Um die oben beschriebenen Herausforderungen anzugehen, schlägt die Arbeitsgruppe Wohnen in Riesbach zwei zentrale quartierbezogene Rahmen-Massnahmen vor:

1. Start eines kooperativen Verfahrens zur nachhaltigen Quartiererneuerung in Riesbach

In Anlehnung an andere in Zürich und in anderen Städten bereits durchgeführte oder laufende Verfahren (etwa im Zusammenhang mit dem Bundes-Projekt ‚Nachhaltige Quartierentwicklung‘), soll für Riesbach so bald wie möglich (noch im Jahr 2010) ein geeignetes offenes kooperatives Quartierentwicklungsverfahren mit dem Schwerpunkt auf Sicherung bezahlbaren Wohnraums für eine gute Durchmischung gestartet werden. Dabei sollen die Bevölkerung und alle relevanten Kreise angemessen einbezogen sein. Die Arbeitsgruppe Wohnen bietet sich an, schon bei den Vorbereitungen dazu ihre Quartierkenntnis und ihr gesammeltes Wissen einzubringen.

Möglichst schon während der Vorbereitung dieses Prozesses sollen die oben genannten Grundlagen erarbeitet und die erwähnte Sofortmassnahme getroffen werden. In offenen Workshops sollen dann die zentralen Zukunftsfragen beantwortet werden: Wie soll sich dieses Quartier in den nächsten 20 Jahren entwickeln? Welchen Beitrag erfordert die Erreichung dieses Ziels von allen Beteiligten?

Ein solches Verfahren bietet beste Voraussetzungen, bestehende Zielkonflikte offen zu legen und auf kreative und faire Art einen Ausgleich zu finden. Für die Stadt ermöglicht es, mit beschränkten Investitionen ein Maximum zu erreichen. Dabei könnte der Quartiererneuerungsprozess in Riesbach auch Pilotcharakter im Hinblick auf die nachhaltige Erneuerung anderer zentrumsnaher Quartiere haben.

Durch eine offene kooperative Planung kann für alle Beteiligten Transparenz und Vorhersehbarkeit erhöht und lähmende Unsicherheit überwunden werden. Sie ermöglicht es, echten Zusammenhalt im Quartier über Interessengruppen hinweg zu fördern. Die damit entstehende Problemlösungskultur könnte auch im Rahmen von Gebietsentwicklungen auf Nachbarschaftsniveau fortgesetzt werden.

2. Schaffung einer Informations- und Beratungsstelle zur Quartiererneuerung in Riesbach

In engem Zusammenhang mit dem oben skizzierten Quartierentwicklungsverfahren soll eine Informations- und Beratungsstelle im Quartier eingerichtet werden. Unsere Hearings und Abklärungen lassen vermuten, dass durch bessere Information und gezielte Beratungsangebote bereits sehr viel in Richtung auf die Erhaltung und bessere Nutzung preiswerten Wohnraums erreicht werden könnte. Ein kleines Team von Fachleuten, eventuell unter Mitwirkung der AG Wohnen, müsste dabei etwa folgende Aufgaben übernehmen:

- Beratung für Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen in allen Fragen der nachhaltigen Bewirtschaftung und Erneuerung. Insbesondere Information über bestehende oder im Verlauf der Planung geschaffene Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Beratung von Kauf- und Verkaufsinteressierten bei anstehenden Handänderungen.
- Anlaufstelle für Bewohnerinnen und Bewohner. Informationsbörse für Tauschinteressierte Mieterinnen und Mieter. Unterstützung älterer Menschen in Fragen eines Umzugs bzw. Vermittlung solcher Unterstützung.
- Informationen zum laufenden Quartierentwicklungsprozess. Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit. Dokumentation von Musterlösungen. Betreiben einer Internetplattform zur Quartier-Erneuerung in Riesbach.

Denkbar wäre die Bildung einer Trägerschaft unter Einbezug wichtiger Interessenvertreter aus dem Quartier sowie eine Begleitung durch ein neutrales Fachgremium.

Diese beiden noch zu konkretisierenden quartierbezogenen Rahmen-Massnahmen scheinen uns unerlässlich, um das im Quartier liegende Lösungspotential im Hinblick auf eine sozial nachhaltige Erneuerung im Planungshorizont von 20 Jahren zu nutzen. Sie allein werden allerdings kaum genügen, wenn es nicht gelingt, die grösseren Rahmenbedingungen deutlich zu verbessern.

Übergeordnete Massnahmen

Im Folgenden werden elf Massnahmen zur Prüfung durch den Stadtrat empfohlen, die über das Quartier hinaus reichen, aber gewichtigen Einfluss auf das Gelingen des Prozesses in Riesbach haben. Teilweise handelt es sich um aus unserer Sicht notwendige Ergänzungen zu den Handlungsleitlinien des Stadtrats, teilweise um Akzentuierungen. Insgesamt geht es darum, durch eine Kombination wirksamer *Massnahmen zur Angebotserhöhung aber auch Nachfragedämpfung eine nachhaltige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt* zu erreichen:

1. Die Stadt setzt als nächstes wohnpolitisches Legislaturziel „Bezahlbar wohnen in der Stadt“ und legt dabei einen Schwerpunkt auf den Bestand in zentrumsnahen Wohngebieten. Sie nutzt ämterübergreifend ihre Möglichkeiten, darauf hinzuwirken, dass günstiger Wohnraum sowohl gemeinnütziger wie auch privater Anbieter durch mietergerechte Erneuerungen mit moderaten Mietaufschlägen langfristig erhalten bleibt. Dabei prüft sie auch die Möglichkeit einer zweckgebundenen finanziellen Förderung.
2. Die Stadt investiert entschlossen in den Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsangebots. Mit Blick auf gute Durchmischung wird sie vermehrt auch in eher teuren Quartieren aktiv und setzt dabei Impulse für eine nachhaltige Quartiererneuerung.
3. Die Stadt richtet einen klaren Appell an die professionellen privaten Wohnungsvermieter und Investoren, nicht nur im jeweils lukrativsten Angebotssegment tätig zu sein, sondern sich grundsätzlich auch an der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu beteiligen und bindet sie in die Lösungsfindung ein. Sie fördert besondere Leistungen mit einer Auszeichnung oder einem Label.
4. Die Stadt prüft systematisch bestehende Verfahren, Normen und Gesetze dahingehend, ob sie das Ziel der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum unnötig behindern und nimmt entsprechende Anpassungen vor, oder setzt sich dafür ein, da wo dies nicht in ihrem Kompetenzbereich liegt.
5. Die Stadt diskutiert potentielle Zielkonflikte zwischen bezahlbarem Wohnen und Zielen wie Rendite, Energiesparen oder Denkmalschutz aus und entwickelt Verfahren und kreative Musterlösungen zur Minimierung solcher Konflikte.
6. Die Stadt trifft Massnahmen, um die generelle Nachfrageentwicklung zu dämpfen und auch auf diesem Weg eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu fördern. Sie setzt sich für eine sinnvolle Dämpfung der Zuwanderung und stärkere Integration der ansässigen – auch älteren – Arbeitskräfte ein.
7. Um dem Anstieg des Wohnflächenverbrauchs entgegen zu wirken propagiert die Stadt flächensparende Wohnformen, eine angemessenen Belegungsdichte und unterstützt Menschen beim Umzug in eine kleinere Wohnung.
8. Die Stadt strebt mittelfristig eine ausgewogenere räumliche Verteilung von Arbeitsplätzen und Wohnraum an. Sie regt zum Beispiel bei Grossunternehmen und Hochschulen den Bau von nahe an den Arbeits- und Studienplätzen gelegenen Wohnungen in Dienstleistungs- und Hochschulzonen an.

9. Die Stadt trifft Massnahmen, um den schleichenden Rückgang des Wohnanteils durch Hotels, Businessappartements oder Zweitwohnungen zu verhindern.
10. Die Stadt stärkt – z.B. durch die Unterstützung von Schlüsselprojekten – die Attraktivität anderer Quartiere für anspruchsvolle Mietersegmente, um einer übermässigen Konzentration in heutigen Trendquartieren entgegen zu wirken.
11. Die Stadt setzt auch in anderen Quartieren mit Erneuerungsbedarf – den lokalen Verhältnissen angepasste – kooperative Verfahren unter Einbezug aller relevanten Kreise ein.

Zusammenfassung

Das vom Stadtrat anvisierte Ziel eines durchmischten Wohnungsangebots als Grundlage für soziale Durchmischung, ist nach Überzeugung der Arbeitsgruppe Wohnen im Quartier Riesbach angesichts geringer Neubaureserven und des bisher sehr geringen Anteils an gemeinnützigen Wohnungen zwingend auf die Mitwirkung privater Anbieter von bisher noch bezahlbarem Wohnraum angewiesen.

Um diese Mitwirkung sicher zu stellen schlägt der Quartierverein Riesbach vor:

- **erstens sobald wie möglich ein offenes kooperatives Quartierentwicklungsverfahren mit Schwerpunkt bezahlbar Wohnen für gute Durchmischung unter Mitwirkung der Bevölkerung und aller relevanten Kreise zu starten.**
- **zweitens eine auf die speziellen Verhältnisse des Quartiers zugeschnittene Informations- und Beratungsstelle für umfassend nachhaltige Quartiererneuerung einzurichten.**

Zusätzlich wird der Stadtrat aufgefordert, in Ergänzung zu seinen publizierten Handlungsleitlinien elf übergeordnete Handlungsvorschläge der Arbeitsgruppe Wohnen zu prüfen, die alle auf eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und eine Dämpfung der Mietpreisentwicklung zielen.

Quartierverein Riesbach, Arbeitsgruppe Wohnen, Dezember 2009

Redaktion:

Urs Frey, Präsident Quartierverein Riesbach

Aurelio Vaccani, Architekt ETH und Sozialwissenschaftler Uni Zürich

Kontakt:

Quartierverein Riesbach

Postfach 8034 Tel. 044 422 81 85

www.quartierverein-riesbach.ch

vorstand@quartierverein-riesbach.ch