

Empfehlungen und ihr Hintergrund

Ein Leitfaden soll wie das Geschenk Ariadnes an Theseus die Empfängerin oder den Empfänger auf den richtigen Weg bringen und dort halten. Auch die Stadt Zürich spinnt Leitfäden. So etwa einen für all jene, die Liegenschaften sanieren oder erneuern. Eben wurde er aktualisiert und im Stadthaus an einer Veranstaltung präsentiert. Seine Botschaft ist eher politisch denn praktisch.

von Manuel Pestalozzi*

Der Leitfaden stammt eigentlich aus dem Jahr 2015. Ursprünglich standen Gebäudesanierungen im Vordergrund, mit der [Aktualisierung des Druckwerks](#) ist es jetzt der Ersatzneubau. Bei Stadtentwicklung Zürich hat man erkannt, dass das Wachstum der Wohnbevölkerung künftig immer weniger auf der grünen Wiese oder in neu bebauten einstigen Industrie- und Gewerbebezonen absorbiert wird. Zu erwarten sind, so die Überzeugung, Erweiterungs- und insbesondere Ersatzneubauten an Orten, wo bereits gewohnt wird.

Der vierseitige Bogen enthält vier «Erfolgsfaktoren». Der Erfolg ist in diesem nicht primär die maximale ökonomische Rendite, schliesslich werden die Geschicke Stadt Zürich von einer sozialdemokratisch-grünen Mehrheit gelenkt. Viel eher dachten die Verfasserinnen und Verfasser dabei an sozialpolitische Stabilität. Die lässt sich mit etwas gutem Willen und einem Sinn fürs Ganze ja auch von Eigentümerinnen und Eigentümern als Rendite interpretieren. Die «Erfolgsfaktoren» sind eigentlich Ratschläg. Als Belohnung winken bei ihrer Befolgung eine gute Auslastung der Mietliegenschaften und eine Stadt mit zufriedenen Einwohnerinnen und Einwohnern.





Die «Erfolgsfaktoren» sind: bezahlbare Mieten dank Kostenreduktion und angemessener Belegung; langfristige Erneuerungsstrategien und frühzeitige Kommunikation (insbesondere mit bestehenden Mietparteien); die Förderung von Identität, Gemeinschaft und Zusammenleben sowie die Gewährleistung von Vielfalt und einer flexiblen Nutzung. Der Schwerpunkt der Veranstaltung lag auf dem «Erfolgsfaktor» zwo, also Strategie und Kommunikation. Hier werden die Leserinnen und Leser zu vielfältigen Wohnungstypen statt Monokulturen angehalten und zur Abdämpfung von Mietzinssprüngen durch Etappierungen. Es wird daran erinnert, dass frühzeitige Kommunikation eine effiziente Planung begünstigt – eine Binsenwahrheit, würde man denken, aber man kann es wohl nicht genug wiederholen. Kommunikationsstart mindestens vier Jahre vor Baubeginn, am besten zehn! war am lauen Sommerabend im Stadthaus zu hören.

Verschiedene Referentinnen und Referenten, die mit diesen Belangen direkt in Berührung kommen, erzählten von ihren Erfahrungen. Schnell waren politische Visionen vergessen, es ging um das praktische Vorgehen, das Abwägen von Risiken. Verdienstvollerweise kam neben professionellen Immobilienfachleuten, die wohl auch ohne Leitfaden zurechtkommen, ein kleiner privater Eigentümer zum Wort. Gedanken zu Stadtwachstum und Verdichtung rückten bei seinen Erläuterungen in weite Ferne: Seine Liegenschaft war einfach marode, es musste dringend gehandelt werden. Umso mehr nahm er sich das Prinzip der langfristigen Planung zu Herzen

und erarbeitete mithilfe eines Architekten Sanierungsoptionen. Die Mieten blieben bezahlbar und die Nachfrage nach den Wohnungen ist erfreulich hoch. Quod erat demonstrandum!

* Manuel Pestalozzi, dipl. Arch. ETHZ und Journalist BR SFJ, betreibt die Einzelfirma Bau-Auslese Manuel Pestalozzi (<http://bau-auslese.ch>).

Die 4 Erfolgsfaktoren im Überblick

-  **Erfolgsfaktor 1:**
Bezahlbare Mieten dank Kostenreduktion und angemessener Belegung
-  **Erfolgsfaktor 2:**
Langfristige Erneuerungsstrategie und frühzeitige Kommunikation
-  **Erfolgsfaktor 3:**
Identität, Gemeinschaft und Zusammenleben fördern
-  **Erfolgsfaktor 4:**
Vielfalt und flexible Nutzung gewährleisten

