

Die Schweiz erobert die dritte Dimension – und das gibt zu reden. Warum sorgen Hochhäuser hierzulande für so viele Emotionen? Und wäre ein entspannterer Umgang mit den Türmen aus Beton, Stahl und Glas möglich?

TEXT ELISABETH HUBER | BILD RALPH BENSBERG | BEAT BRECHBÜHL

Hochhäuser sind Kinder der Hochkonjunktur. Steigen die Bodenpreise und wächst die Bevölkerung wie in den letzten Jahren, schiessen auch die Gebäude in die Höhe. Das gefällt nicht allen. Weder die riesigen, mittelständischen Wohnsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre noch die heutigen Wohn- und Bürotürme stiessen beziehungsweise stossen auf ungeteilte Begeisterung in der breiten Bevölkerung.

Die Skepsis gegenüber Hochhausiedlungen reicht zurück in die Zeit der Babyboomer. Als diese in den 1960er-Jahren rasch neuen Wohnraum brauchten, entstanden auch in der Schweiz «Plattenbauten». Vorfabrikation und Massenproduktion erlaubten Wohnkomfort zu moderaten Preisen. Das Lochergut in Zürich, das Telliquartier in Aarau, die Wohntürme in Bern Bethlehem wie auch die Göhner-Siedlungen in Agglomerationsgemeinden wie Greifensee oder Regensburg sind Zeugen dieser Entwicklung. In Aussenquartieren oder an peripheren Lagen gebaut, fehlte solchen Siedlungen jedoch der Publikumsverkehr. Soziologen beklagten die fehlende gesellschaftliche Durchmischung. Sie gerieten als anonyme Betonwüsten und soziale Brennpunkte in Verruf. Die Hochhäuser von heute sind zwar keine Massenprodukte mehr, das Stigma der Anonymität und der fehlenden sozialen Durchmischung sind sie aufgrund der oft exorbitanten Immobilienkosten dennoch nicht losgeworden.

Kontroverse zur baulichen Verdichtung

Neben der sozialen Frage erregen vor allem ökologische und raumplanerische Streitpunkte die Gemüter. Wer die Zersiedelung eindämmen und Grünflächen bewahren will, muss in die Höhe bauen. Das erscheint auf den ersten Blick logisch. Aufgrund planerischer Vorgaben tragen Hochhäuser jedoch oft nicht wirklich zur baulichen Verdichtung bei. Die Ausnützungsziffer (sprich das Verhältnis der zugelassenen Wohnfläche im Bezug zur vorhandenen Landfläche) verlangt für den Bau eines Wohnhochhauses vielerorts eine Grundstückgrösse, die nur durch ein hochpreisiges Raumangebot amortisiert werden kann. Rund um den Turm herum entsteht dann meist ein halböffentlicher, schwach genutzter Freiraum. Eine weitere raumplanerische Herausforderung stellt der Schattenwurf von Hochhäusern dar. Auch hier gibt es gesetzliche Vorgaben. Die gängige Grösse für den maximalen Schattenwurf ist der sogenannte «Zwei-Stunden-Schatten», das bedeutet, ein Hochhaus darf an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden



Joëlle Zimmerli

Soziologin

Joëlle Zimmerli betreibt in Zürich das sozialwissenschaftliche Planungsbüro Zimraum. Sie ist Dozentin an verschiedenen Hochschulen und berät Gemeinden, Genossenschaften und andere Bauträger. Die unabhängige Studie «Akzeptanz städtischer Dichte» führte Zimmerli 2016 bereits zum dritten Mal durch.

www.zimraum.ch/studien/akzeptanz-staedtischer-dichte-2016

Dauerschatten auf die umliegenden Wohnbauten werfen. Zwar erlauben die Baugesetze Ausnahmen. Umzonungen bedürfen jedoch meist der Zustimmung des Soveräns. Diese zu bekommen, ist ein diffiziles Unterfangen. Woran liegt es? Ansätze zu einer mehrheitsfähigen Lösung der Hochhausfrage liefert die Studie «Akzeptanz städtischer Dichte 2016» der Soziologin Joëlle Zimmerli. Sie macht

deutlich, dass es sich lohnt, bei Grossprojekten nicht nur Architekturfragen und Zonenpläne, sondern auch die unterschiedlichen Wohnpräferenzen zu berücksichtigen.

«Städter» ist nicht gleich «Städter»

«Innerstädter» schätzen Wohnlagen mit hoher Wohn-, Arbeits- und Angebotsdichte, «Dörfler» suchen nach ruhigen, grün geprägten Quartieren, «Pendler» legen Wert auf eine gute Anbindung ans S-Bahn-Netz und «Verankerte» schätzen vor allem Kontinuität. Die Studie von Joëlle Zimmerli belegt: «Innerstädter» und «Pendler» stehen aufgrund ihrer Wertvorstellungen der Verdichtung und Hochhäusern deutlich positiver gegenüber als die beiden anderen Gruppen. Doch genau da, wo diese beiden ersten Gruppen anzutreffen sind, gibt es kaum noch Baureserven. Die Baugesetze der meisten Kantone stammen aus Zeiten, in denen Verdichtung noch kein Thema war. So hält etwa das Zürcher Baugesetz fest: «Der Anreiz, heute ein Hochhaus zu bauen, liegt bei der Zeichensetzung und nicht bei der zusätzlichen Ausnützung.» Dies verhindert Massstabsprünge an zentralen Lagen.

Die Soziologin Joëlle Zimmerli rät deshalb dazu, die geltenden Baugesetze zu überprüfen: Je dichter und besser erschlossen ein Grundstück oder Areal ist, desto höher sollte gebaut werden dürfen. An solchen Lagen wären 10- bis 15-stöckige Hochhäuser sinnvoll und gesellschaftlich und ökologisch zu verkraften. Denn erst am richtigen Ort, richtig genutzt, spielen Hochhäuser ihre Stärke aus: Viel (erschwinglicher) Wohn- und Arbeitsraum und attraktive Angebote auf kleiner Fläche. ■