



Architekturstudenten machen einen provokanten Verdichtungsvorschlag und erwiesen einer Ruine eine Referenz: in Form von zwei Hochhäusern am Hang.

Die Scharichtung der Revision hat zwei grosse Vorteile. Erstens: Die Bürgergemeinde, die unabhängig von der politischen Gemeinde funktioniert, besitzt im «Hanfländer»-Gebiet mehrere Parzellen Bauland, die nun als W3-Zone eingezont sind. Zweitens könnte die Bahnhofstrasse, bereits zu vor in der Zone W3 gelegen, als einzige Zufahrtsstrasse nach Haldenstein zu einer attraktiven Vilstadt werden.

Verschärftes Baugesetz

Doch schon bald machten sich typische Umsetzungsprobleme bemerkbar: «Anwohner der betroffenen Gebiete waren von der Umgestaltung nicht sonderlich begeistert und machen nicht mit», sagt Albertin. So wollen etwa alle Anrainer auf der rechten Seite der Bahnhofstrasse, anders als diejenigen auf der gegenüberliegenden Strassenseite, nichts von einer baulichen Verdichtung auf ihren Grundstücken wissen, obwohl der neue Ortsplan ein schlagendes Argument zum Mitmachen liefert: Wenn Neubauten im Minergie-P-Standard errichtet werden, wird das Attikageschoss von der Ausnützungseffizienz befreit. Mit anderen Worten: Man darf ein zusätzliches Geschoss bauen. «Doch manche Eigentümer wollten dieses Geschenk nicht annehmen. Wir können sie nicht zu ihrem Glück zwingen», meint Albertin.

Demnächst dürfte in Haldenstein die Baumaschine auffahren. Einen Vorboten dieser Entwicklung sieht man an der Bahnhofstrasse, wo einige Häuser bereits verastert und abgesperrt sind, was auf einen baldigen Baubeginn hindeutet. Auch in den «Hanfländern», dem Kerngebiet der künftigen

Verdichtung, geht es bald los. «Ein erstes Teilprojekt wird in den kommenden Wochen realisiert», sagt der Baubürger Albertin. Auch für den Rest des Areals gibt es bereits einige Projekte privater Investoren. Da das Land der Bürgergemeinde gehört, ist es für die politische Gemeinde zwar einfacher, Projekte in ihrem Sinn durchzusetzen – zumindest einfacher, als wenn es in der Hand von Privaten wäre. Ganz so einfach ist die Situation dann aber doch wieder nicht. «Die Bürgergemeinde ist ein starker, aber nicht immer ganz einfacher Verhandlungspartner», weiss Albertin zu berichten. Die Projekte müssen also nicht nur dem neuen Ortsplan mit den Bauvorschriften entsprechen, sondern brauchen auch den Segen der in Haldenstein heimatischen Bürger. Nichtsdestotrotz ist Albertin zuversichtlich, dass in einem Jahr die Planung über das ganze Gebiet abgeschlossen sein könnte und es mit dem Bau dann zügig vorwärts geht.

Schicke Wohnhäuser

Auch in anderen Dörfern tut sich etwas: Im Ortskern sind zwar viele Elemente wie Häuserfluchten, Trockenmauern und Vorgärten unter Schutz gestellt, doch ist auch dort eine sanfte Entwicklung inklusive Verdichtung gewollt und geplant. Dazu zählt nicht nur das bereits erwähnte, von Miroslav Šik entworfene Haus. Auch ehemalige Schuppen und Ställe sind heute schicke Wohnhäuser. «Die Baugesetzprovision staltete viele Liegenschaften unter Schutz, um sie spekulativen Geschäften zu entziehen. Mittels Gestaltungsauflagen wird sichergestellt, dass sie auch nach Renovierungen ins Orts-

bild passen», so Albertin. Zu diesem Zweck wurden etwa die zugelassenen Farben für Fassaden definiert, Richtlinien für Solarzellen erlassen und im Ortskern sowie im Gebiet «Hanfländer» der Miteinbezug eines Baubürger bei Renovierungen und Neubauten als verbindlich erklärt.

Bevölkerung entscheidend

Das Beispiel Haldenstein zeigt, dass Verdichtung auch im dörflichen Rahmen kein leeres Schlagwort bleiben muss. Der Weg führt dabei zwangsläufig über die Bevölkerung. Nur wenn diese in qualitativ und quantitativ ausreichendem Mass am politischen Prozess beteiligt ist, hat eine zukunftsgerichtete Ortsplanung eine Chance. Bisher spielt noch zu häufig das Sankt-Florian-Prinzip (Nimby: «Not In My Backyard»): Ein generell als Problem akzeptiertes Faktum sollen bitte andere lösen. Es ist Aufgabe der lokalen Politik aufzuzeigen, wie eine Verdichtung konkret ausgestaltet werden soll, damit sich Betroffene trotzdem noch wohl fühlen.

Der Architekt Robert Albertin hat aus seinen Haldensteiner Erfahrungen freilich noch eine weitere Lehre gezogen: «Geschelte Orts- und Zonenpläne sowie Baugesetze entstehen oft, wenn man bei der Ausarbeitung von der Architektur ausgeht und die richtigen Fachleute bezieht.» Mit diesem Primat der Architektur mögen nicht alle Raumplaner und Politiker einverstanden sein. Eines leuchtet hingegen ein: Bevor man sich an die Ausgestaltung von Bauvorschriften macht, sollte man erst einmal überlegen, was baulich überhaupt erwünscht und möglich ist. ■

Metastudie von Fährlander Partner zum Immobilienmarkt

Moderat steigende Preise für dieses Jahr

Nachdem im 4. Quartal 2012 die Immobilienpreise gestiegen waren, erwarten die Experten des Beratungsunternehmens Fährlander Partner, dass sich auch in diesem Jahr Wohneigentumspreise und Mieten erhöhen – allerdings nur moderat.

Die «Metaanalyse Immobilien» von Fährlander Partner (FP) basiert auf neuesten Daten oder vielmehr auf den wichtigsten Erhebungen zum Immobilienmarkt.

Im Segment der Mehrfamilienhäuser verzeichnet die gesamtschweizerische Preisentwicklung gemäss FP im 4. Quartal ein Plus von 1,6 % (–1,3 % im dritten Quartal). Im Jahresvergleich ging die Preisentwicklung leicht zurück auf +4,7 % (Vorjahr +5,3 %). Vor dem Hintergrund der nach wie vor tiefen Zinsen und des hohen Anlagendrucks seitens institutioneller Investoren dürfte sich hier der Preisauftrieb allenfalls moderat fortsetzen. Bei den Einfamilienhäusern stiegen die Preise um +1,7 % (+0,4 % im dritten Quartal). Die Eigentumswohnungen verzeichneten im unteren Seg-

ment ein Plus von +2,4 %, im mittleren +2,6 % und im gehobenen lediglich +0,4 %. Beim Wohneigentum und bei Wohnungsmieten prognostiziert der auf Befragungen von Immobilienexperten beruhende Preisentwicklungsindeks der H+ und des Hauseigentümerverbands für das laufende Jahr moderat steigende Preise. Bei der Wohnimmobilien im gehobenen Segment könnte die Preisentwicklung allenfalls stagnieren.

Bezüglich der Büroflächen sind die Aussichten durchgezogen: Die Angebotsquote ist im vergangenen Jahr von +4,2 % auf +4,7 % gestiegen. Die Ursachen dafür sehen die Fachleute von FP in der nach wie vor hohen Bautätigkeit, in den Problemen der Bankbranche und in den Standortbereinigungen bei Grossunternehmen. Sie rechnen darum mit einer starken Zunahme leerstehender Büroflächen und mit entsprechenden Auswirkungen auf Preise und Mieten. ■

LINKTIPP

Auf baublatt.ch/moderat lesen Sie den ausführlichen Artikel.

GASTKOLUMNE

Finanzkennzahlenmozarts



Thomas Müller ist Leiter Kommunikation des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) in Zürich.

Ein erfreulicher 3. März liegt hinter uns – zumindest was das beeindruckende Ja der Bevölkerung zur Revision des Personalrechtsgesetzes anbelangt. Zu denken gibt aber ein Abstimmungsresultat im Kanton Zürich – und zwar jenes über die gesetzliche Anpassung des Personalrechts bei Lehrpersonen an der Volksschule. Auch diese Gesetzesänderung hat das Zürcher Stimmvolk mit einem überwältigenden Ja (68 %) verabschiedet. Dies obschon sich die Lehrämter und Lehrer des Kantons enorm zur Wehr gesetzt haben, was ich für einmal nachvollziehen konnte. Denn mit dem neuen Gesetz entfällt unter anderem die bisherige Verpflichtung, dass auch Leiter von Schulen zwingend mindestens vier Wochenkationen halten müssen und – jetzt kommt es – deshalb auch nicht mehr über ein Lehrdiplom verfügen müssen.

Nun mag es ja sein, dass auch einmal ein ehemaliger Bankdirektor (Philippe Brugger) respektive ein Chief Financial Officer eines Nahrungsmittelkonzerns (Mario Corti) mit der Leitung einer Fluggesellschaft beauftragt werden. Hauptsache sie spielen gekonnt und virtuos auf der Finanzkennzahlenklaviatur. Allerdings ging das auch schon mal heftig ins Auge, wie wir alle am Beispiel Swissair miterleben konnten. Im Gegenzug übernehmen nun dafür ehemalige Chiefs von Fluggesellschaften die Leitung von F-Abteil-

ungen. So präsidiert gegenwärtig André Doreé den Grasshopper Club Zürich. Hier funktioniert es, zumindest was den Tabellensitz anbelangt, wobei sich auch hierfür wahrscheinlich vor allem der Trainer und der Sportchef verantwortlich zeigen.

Doch wie auch immer, nun scheint sich der Trend hin zu den «Managern» auch in der Verwaltung durchzusetzen. Oder wie sonst ist das. Ja vom 3. März zur Änderung des Personalrechts an den Zürcher Volksschulen zu interpretieren? Dabei geht es doch um den Schulen in allererster Linie einmal um das Unterrichten unserer Kinder. Und um dies zeitgemäss zu tun und aktiv an dessen Weiterentwicklung mitzuwirken, ist eine pädagogische Ausbildung unerlässlich. Oder mit anderen Worten: Wenn ein Schulleiter in Zukunft keine pädagogische Ausbildung, sondern nur noch eine zum Schulleiter haben muss, mit was

müssen wir dann als Nächstes rechnen? Zum Beispiel damit, dass wir bald auch noch über ein Gesetz zur Anpassung des Personalrechts bei den Ämtern für Tief- und Hochbau des Kantons oder der Stadt Zürich abstimmen und auch dort die Kantonsingenieure respektive Stadtbaumeister nicht mehr über eine Ausbildung zum Bauingenieur oder Architekten, sondern nur noch über eine «Tief- respektive Hochbauamtlerausbildung» verfügen müssen? Mir graut.

Es gibt nun einfach einmal Tätigkeiten, Aufgaben und Funktionen, für welche eine adäquate, gute und fachspezifische Ausbildung unabdingbar ist. Der Blick von aussen mag durchaus einmal angebracht sein und wirtschaftliche Aspekte müssen auch in der Verwaltung sehr ernst genommen werden. Aber als alleinige Qualifikation reichen sie für das Leiten von Schulen, genau so wenig aus wie für die übergeordnete Planung und hochqualitativen Weiterentwicklung

unseres baukulturellen Erbes und vielmehr ändern mehr. Die Lehrerinnen und Lehrer des Kantons Zürich müssen nicht halt wohl oder übel damit leben, unter Umständen auch einmal einen «Finanzkennzahlenmozart» vor die Nase gesetzt zu bekommen. Auf keinen Fall aber darf dieses Beispiel weiter Schule machen. ■

sia