

# Siedlung Hornbach bleibt umstritten

Kritik an der städtischen Überbauung gibt es auch, weil die Gattin eines früheren Bundesrats dort ihr Büro hat

ISABEL HEUSSER (TEXT),  
SIMON TANNER (BILD)

Die Lage ist attraktiv für Investoren, das Bauland begehrt. Mitten im Seefeld, Einkaufsmöglichkeiten, ÖV und Schulen in unmittelbarer Nähe. Und das Beste: Einmal die Strasse überqueren, schon ist man am Zürichsee. Hier sind 5000 Franken Miete für eine 4,5-Zimmer-Wohnung nichts Ungewöhnliches. Doch in der neuen Überbauung an der Hornbachstrasse wurden Wohnungen dieser Grösse für nur rund 1700 Franken ausgeschrieben. Der Grund: Die Siedlung Hornbach gehört der Stadt Zürich, die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet – das bedeutet, die Miete bemisst sich daran, was Bau, Unterhalt und Verwaltung der Wohnung kosten. Die Stadt macht keinen Gewinn.

Der Bau der Siedlung war politisch hoch umstritten: Die Linke feiert sie als Mittel im Kampf gegen die Gentrifizierung, auch «Seefeldisierung» genannt, weil im Seefeld in den letzten Jahren teure Wohnungen entstanden sind, die sich viele alteingesessene Quartierbewohner nicht leisten können. Die Bürgerlichen hingegen hätten es lieber gesehen, wenn ein Privater das attraktive Grundstück entwickelt hätte.

Als die Stadt die Wohnungen im Oktober 2020 zur Miete ausschrieb, gingen Tausende von Bewerbungen ein. Mehrheitlich Familien mit Kindern sollten hier einziehen sowie Personen, die dringend auf eine Wohnung angewiesen sind oder wenig Chancen im Wohnungsmarkt haben. Ist die Siedlung also eine Insel für all diejenigen, die ohne städtische Wohnung auf dem freien Markt hoffnungslos gestrandet wären? Zumindest nicht ausschliesslich. Während ihrer Recherche hat die NZZ mit verschiedenen Bewohnern gesprochen, die alle gut ausgebildet sind und gut bezahlte Berufe haben.

Im letzten Herbst wurde der Verein Hornbachsiedlung gegründet, um die Vernetzung unter den Bewohnern zu fördern. Drei Vorstandsmitglieder führen die NZZ durch die Siedlung, wollen im Nachhinein aber nicht mit Namen zitiert werden. Alle drei betonen: Hier zu wohnen, sei ein Privileg. Kritik an der Ausschreibung der Wohnungen gab es vom Quartierverein Riesbach. Er begrüsst zwar die gemeinnützigen Wohnungen, hätte sich aber gewünscht, dass Quartierbewohner bevorzugt würden – was nicht der Fall war und was auch nicht mehr mit dem städtischen Mietreglement vereinbar wäre.

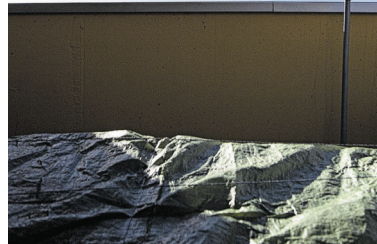
## «Undurchsichtige Kriterien»

Heute wohnt Urs Frey, der Präsident des Quartiervereins, selbst in der Siedlung. Er hat, mittlerweile pensioniert, mit seiner Frau und drei weiteren Paaren im Pensionsalter eine der beiden Cluster-Wohnungen in der Überbauung gemietet. Jede Partei hat knapp 50 Quadratmeter Privaträume für sich, Wohn- und Esszimmer sowie Küche werden geteilt. Die Wohnung war explizit für ältere Leute ausgeschrieben gewesen. Frey betont, er sei nicht bevorzugt worden, sondern habe sich normal beworben. Das Interesse an der «Alters-WG» sei eher gering gewesen, doch ihm gefalle diese Wohnform gut. Die Siedlung Hornbach sei ein Gewinn für das Quartier, findet Frey, und trage zur sozialen Durchmischung bei.

Heute leben 221 Erwachsene und 177 Kinder in der Überbauung. Die Siedlung, sagen die Vereinsmitglieder, tue dem Seefeld gut und setze einen Kontrapunkt zu den Luxuswohnungen, in denen vor allem Expats lebten. Und bei der Vermietung der Gewerberäume hätten auch soziale Projekte Platz. So ist etwa ein Café in Planung, das von Menschen mit einer Beeinträchtigung geführt werden soll. Andere Vermietungen sind erklärungsbedürftiger: In einem der Gewerberäume hat die renommierte Architektin Gret Loewenberg ihr Büro. Loewenberg ist die Ehefrau des früheren SP-Bundesrates Moritz Leuenberger. Auf eine Anfrage der NZZ, weshalb sie sich ausgerechnet in einer günstigen



Die Wohnungen der Siedlung Hornbach wurden versetzt gebaut – so bekommen alle Sonne ab. In der Überbauung gibt es 125 Wohnungen. Von den Cluster-Wohnungen aus hat man Aussicht auf die See.



städtischen Siedlung einmietet, reagiert das Büro nicht.

Stellung nimmt hingegen Liegenschaft Stadt Zürich. «Frau Loewenberg hat sich im Rahmen der Ausschreibung der Gewerberäume beworben, unter anderem, weil sie aufgrund ihres Alters ein kleineres Büro suchte», sagt der Sprecher Kuno Gurtner. Liegenschaft Stadt Zürich habe bei der Vermietung einen breiten Nutzungsmix angestrebt. Darin habe auch ein Architekturbüro Platz. Gurtner zitiert die Vermietungsverordnung, wonach die Auswahl der Mieterinnen und Mieter «diskriminierungsfrei» erfolge. «Das gilt auch für ein renommiertes Architekturbüro.»

Wie umstritten die Siedlung nach wie vor ist, zeigt die Reaktion der FDP. Sie hatte das Projekt von Anfang an bekämpft. Die Partei ist grundsätzlich der Meinung, dass die Stadt nicht als Immobilienfirma aufzutreten, sondern gezielt Personen finanziell unterstützen sollte, die sich keine Wohnung leisten können. «Weil sich die Stadt als Immobilienfirma positioniert, wird der Wohnungsmarkt weiter angeheizt. Vermutlich ist dies unter anderem auch ein Grund, wieso die Wohnungssituation trotz jahrelanger rot-grüner politischer Mehrheit immer noch so angespannt ist», sagt Claudio Zihlmann, Präsident FDP Kreis 7 und 8. Die rot-grünen Rezepte würden in der städtischen Wohnungspolitik offensichtlich nicht greifen.

«Sozialer Wohnungsbau soll wirtschaftlich schwächer gestellten Personen und Familien die Chance bieten, sich eine Mietwohnung an beliebigen Lagen leisten zu können», sagt Zihlmann. Das trage zur sozialen Durchmischung in einem Quartier bei. Im Fall der Hornbach-Siedlung sei dies nicht optimal gelungen. «Hier wohnt, soweit beurteilbar, zum Teil immer noch eine gut bis sehr gut ausgebildete Klientel.» Die FDP-Kantonsrätin Bettina Balmer, die ebenfalls die Kreise 7 und 8 vertritt, sagt: «Leider sind die Vergabekrite-

rien als auch die periodische Überprüfung des Kriterien auch heute immer noch undurchsichtig, so dass weiterhin auch Personen ohne finanzielle Not eine staatlich gestützte Wohnung erhalten.»

Sowohl Balmer als auch Zihlmann sind der Meinung, dass es in einem teuren Quartier wie dem Seefeld günstigen Wohnraum für Personen mit wenig Einkommen und Vermögen geben sollte. «Mehr als fraglich ist allerdings, ob städtische Wohnungen zwingend an allerbesten Lage, also zwei Gehminuten vom See mit Seesicht, zu einem Preis von 1400 Franken für 4,5 Zimmer angeboten werden müssen», sagt Balmer. Balmer und Zihlmann halten fest, dass auch die Mietvergäbrung von Gewerberäumen in städtisch subventionierten Wohnsiedlungen fraglich und undurchsichtig erscheint: «Das Beispiel von Frau Loewenberg hinterlässt einen etwas schalen Beigeschmack.»

## Noch mehr städtische Wohnungen

Liegenschaft Stadt Zürich wehrt sich gegen den Vorwurf, die Vermietungspraxis sei nicht transparent genug. Die Kriterien seien detailliert und öffentlich einsehbar im vom Stadtrat erlassenen «Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen» festgelegt, sagt der Sprecher Kuno Gurtner. «Dieses basiert auf einer Verordnung, die der Gemeinderat ohne Gegenstimme genehmigt hat und die von allen Fraktionen, also auch von der FDP, in der Ratsdebatte als angemessener Kompromiss eingeschätzt wurde», so Gurtner.

Was die Ausbildung der Mieterinnen und Mieter betrifft, verfüge Liegenschaft Stadt Zürich nicht über detaillierte Auswertungen. Entscheidend sei, dass alle Mieterinnen und Mieter die Vorgaben des Mietreglements betreffend Haushalteinhalten, Belegung und Wohnsitz erfüllen, die sicherstellen, dass die Bewohnerschaft gut durchmischt sei.

Gemäss dem für die Siedlung zuständigen Bewirtschafter, der in direktem Kontakt mit der Mieterschaft ist, leben in der Siedlung Reinigungsfachleute ebenso wie Architekten, kaufmännische Angestellte, Servierpersonal, Handwerker, Sozialhilfebezüglerinnen und -bezügler oder Pensionierte. Gurtner weist darauf hin, dass die Kostenmiete den Steuerhaushalt nicht belaste. Bei einem Drittel der Wohnungen werde der Mietzins zusätzlich durch Beiträge von Stadt und Kanton verbilligt. Für diese subventionierten Wohnungen gilt nicht das städtische Mietreglement, sondern es bestehen fixe, vom Kanton festgesetzte Einkommenslimiten.

Zudem müssen Mieterinnen und Mieter mindestens zwei Jahre vor Mietantritt im Kanton Zürich ihren Wohnsitz gehabt haben. Alle zwei Jahre werde zudem kontrolliert, ob die Mietenden die Subventionsvorgaben noch erfüllten.

Der Quartiervereinspräsident Frey sagt, der Bedarf an günstigem Wohnraum im Seefeld sei nach wie vor gross. Er bezeichnet die Siedlung als einen «grossen Tropfen auf einen sehr heissen Stein». Mit der neuen Überbauung sei der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum von 6 auf 7 Prozent angestiegen; über die ganze Stadt gesehen betrüge der Anteil rund 25 Prozent. Frey wünscht sich nicht nur mehr gemeinnützige Wohnungen im Seefeld. Aus seiner Sicht sollte die Stadt bei der Vermietung vermehrt und nach transparenten Regeln Quartierbewohner berücksichtigen.

Demnächst wird die Siedlung Hornbach auf politischer Ebene wieder zum Thema: Wie Gurtner sagt, wird das Stadtparlament in einer Weisung über die Erstvermietung der Siedlung Hornbach informiert und darüber, wie die im Erstvermietungskonzept festgelegten Ziele zur Zusammensetzung der Mieterschaft erreicht worden seien.

Kommentar

## Ein Jackpot für wenige

DANIEL FRITZSCHE

Als «Bollwerk gegen die Seefeldisierung» wurde die städtische Siedlung Hornbach mit 125 Wohnungen an bester Lage vor der Volksabstimmung 2015 angepriesen. Jetzt ist sie für viele Linke nur noch ein «Tropfen auf den heissen Stein». Im Kampf gegen die allseits verhasste Gentrifizierung hat die 100-Millionen-Franken-Überbauung wenig bis gar nichts bewirkt.

Sie zeigt vielmehr eindrücklich die Ungerechtigkeiten und Absurditäten übertriebener städtischer Wohnbautätigkeit auf. Die rund 400 Bewohner, die sich im Bewerbungsprozess gegen über 10 000 andere Interessenten durchgesetzt haben, sind die Glücklichen; alle anderen fühlen sich zu Recht gelaekmeiert. Die «happy few» zahlen für 4½ Zimmer in einem der begehrtesten Stadtteile unter 1800 Franken Miete pro Monat. Rundherum ist es doppelt oder dreimal so viel.

Sehr wenige profitieren über Gebühr, sehr viele bleiben verärgert zurück. So sieht rot-grüne Wohnpolitik in Zürich aus. Im Rückblick wäre es besser gewesen, das Grundstück zu einem hohen Preis an einen Privaten zu veräussern – und mit dem Geld zum Beispiel für mehr vergünstigten Wohnraum andersorts zu sorgen.

Wirklich «bedürftig» ist am Hornbach nur ein Teil der Bewohnerschaft. Das ist politisch gewollt; Ziel ist eine «gute Durchmischung». Ein Problem ist, dass das hart erstrittene Vermietungsreglement für kommunale Wohnungen in Zürich zu laxen Ansätzen festlegt. Wer in einer städtischen 4½-Zimmer-Wohnung für 1700 Franken lebt, darf über die Jahre ein steuerbares Jahreseinkommen von bis zu 122 000 Franken erzielen. Das ist deutlich mehr als das Medianeinkommen in Zürich. Von Personen in dieser Lohnklasse darf erwartet werden, dass sie auf dem freien Wohnungsmarkt eine Bleibe finden.

Die Hornbach-Siedlung ist damit heute vor allem ein Symbol, eine linke Trutzburg gegen verpönte «Immobilienhaie». Und geht es nach Rot-Grün, soll es so weitergehen. Rund 1400 zusätzliche städtische Wohnungen sind zurzeit in Bau und Planung. Das langfristige Ziel der dominierenden Linken ist die zunehmende Verstaatlichung des Bodens und des Immobilienmarktes. Dafür will sie in den nächsten Jahren Unsummen aufwenden. Privaten Investoren macht sie hingegen das Leben mit Vorschriften schwer. Da stimmen die Prioritäten nicht.

Um die nach wie vor grosse Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt zu stillen, muss vor allem das Angebot erhöht werden. Dabei können und sollen private Bauherren helfen. Mehr Wohnungen führen zu insgesamt tieferen Preisen. Davon haben dann nicht bloss ein paar wenige etwas, sondern ganz viele Zürcherinnen und Zürcher – Neuzuzogene wie Alteingesessene.

ANZEIGE

FREIES GYMNASIUM ZÜRICH  
gegründet 1888

Von der Vorbereitungsklasse bis zur Maturität: anspruchsvoll und familiär

## Die Privatschule fürs Leben

The monolingual and bilingual way at FGZ

www.fgz.ch