

FORUM

# Unverantwortlicher Rückschritt

**Küsnacht:** Gedanken einer Architektin zum «Chemin des Invalides» und zur BZO-Teilrevision

**Für die Küsnachter Architektin Rita Schiess ist die beantragte BZO-Revision kein Geschäft, das Verbesserungen bringt, sondern ein unverantwortlicher, siedlungspolitischer Rückschritt.**

RITA SCHIESS \*

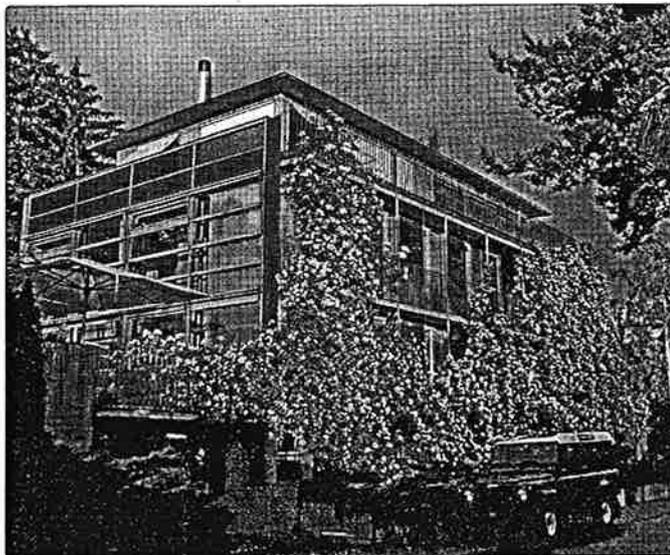
«Chemin des Invalides» war vor Jahren im Volksmund der Übername der kleinen Silbergrundstrasse in Goldbach, ein Teilgebiet, das gemäss geplanter BZO-Revision massiv abgezont werden soll. Wir, zwei junge Familien mit den Babys auf den Rücken, lernten uns damals als Kaufkonkurrenten für ein Grundstück an der besagten Strasse kennen, deren Spitzname die Überalterung der Küsnachter Wohnbevölkerung verdeutlichte. Wir entschlossen uns zum Kauf und zum gemeinsamen Bauvorhaben, weil es auf dem Grundstück noch möglich war, mit unseren Budgets von je 1,6 Mio. Franken ein Doppelhaus zu bauen. Diese vorteilhafte Bauweise, die zwei Häuser «Rücken an Rücken» zusammengebaut, wäre an diesem Ort mit der neuen BZO nicht mehr möglich.

## Rad der Zeit zurückdrehen

Zwei junge Familien, die – unterdessen mit vier Kindern – wesentlich mithalfen, den «Chemin des Invalides» zu bodigen, sind am vermeintlich «empfindlichen» Hang sesshaft geworden. Mit der neuen BZO, die das Rad der Zeit um Jahrzehnte zurückdrehen will, wäre auf diesem Grundstück ein Einzelbau einer ganz anderen Käuferschicht mit einer Investitionssumme von mindestens 3 Mio. Franken entstanden: zu klein für zwei Einheiten, dafür übermässig gross für einen Haushalt.

## Die Hanglagen für die Reichen

Baugesetze und Bauordnungen sind eben Strukturen, die eine Siedlung massgeblich prägen und die von den Marktkräften nicht tel quel bestimmt oder gar dominiert werden. Was Christine Dolder-Widmer schreibt («ZSZ» vom 24. Dezember),



*Dieses in vorteilhafter Weise neu erbaute Doppelwohnhaus in Goldbach für zwei Familien mit Kindern ist nach revidierter BZO unerwünscht. zvg*

wonach die jüngeren Generationen mit der neuen BZO an den Hanglagen keine Bleibe mehr fänden, stimmt. Die Vorlage bewirkt, dass die Hanglagen künftig einer Kaufklasse ab drei Millionen aufwärts vorbehalten bleiben, und forciert damit die Bevölkerungssegregation und die Überalterung.

## Diffus-romantisch

Die Revision basiert auf einem diffusen, beliebigen und romantischen Siedlungsbild und lässt sowohl die historische Entwicklung als auch die Gesamtzusammenhänge und Langzeitfolgen ausser Acht.

Der Glaube, wonach eine niedrige bauliche Dichte zwangsläufig bauliche Qualität erzeugt, ist ein grosser Irrtum. Architektonische und städtebauliche Qualitäten entstehen durch intelligente Bauvorschriften, die Spielräume besitzen, sowie durch die Leistungen kultivierter Bauherrschaften und guter Architekten.

Die gesamte BZO-Revisions-Vorlage bewirkt grundsätzlich und in den Details das Gegenteil, indem sie nebst der Abzoning die heute schon

geringen Gestaltungsspielräume weiter reduziert und die Regeldichte steigert.

Im Weiteren wird sie den Siedlungsdruck auf die geschützte Landschaft verlagern und die hinlänglich bekannten Schäden provozieren. Die Verdichtung der Gebiete mit guter öffentlicher Infrastruktur bleibt raumplanerisch oberstes Gebot auf dem Weg in eine ökologisch strukturierte Gesellschaft.

## Vernichtung von privatem Vermögen

Die BZO-Vorlage vernichtet einen markanten Teil des Eigentums ganzer Bevölkerungsteile auf «kalte Weise», die nicht wie wir, die schon gebaut haben, die neue BZO dank Bestandegarantie egoistisch gedacht begrüssen könnten.

Die Wertminderung der Grundstücke ist weit höher als die als Faktor angegebene Baumassenreduktion von rund 15%, weil diese in Kombination mit den übrigen baurechtlichen Einschränkungen der Messweisen einen höheren Wert ergeben kann bzw. die erlaubte Ausnutzung an vielen Lagen nicht vollumfänglich

realisierbar ist und keine vernünftigen Baustrukturen erlaubt.

Hinzu kommt, dass die grösste Baumasse von Küsnacht zwischen den Jahren 1930 und 1970 erstellt wurde. Bauten mit grösstenteils nicht mehr zukunftsfähiger Baustruktur und Bausubstanz, die in den nächsten Jahren einen grossen Sanierungsbedarf auslösen.

Die neue BZO würde diese nötige strukturelle und ökologische Anpassung massiv behindern, da sie unwirtschaftliche Sanierungen nicht nur begünstigt, sondern sogar erzwingt, was volkswirtschaftlich alles andere als sinnvoll ist. Dies bedeutet, dass die Wertvernichtung indirekt auch die Gebäude erfassen wird.

## Siedlungspolitischer Rückschritt

Deshalb: Die BZO-Revision ist keine Revision, die eine Verbesserung darstellt. Sie ist ein unverantwortlicher siedlungspolitischer Rückschritt, der von Personen aufgezwungen wird, die blind sind für Gesamtzusammenhänge und denen die Wertvernichtung von mehreren hundert Millionen privater Vermögen anderer offenbar gleichgültig ist. Die Revision ist mit einem klaren Nein abzulehnen.

## Übergeordneter Aspekt

Einen übergeordneten politischen Aspekt verdeutlicht auch diese BZO-Revision: Die politisch Aktiven, die die Vorlage forciert haben, sind vorwiegend nicht erwerbstätige Bewohner. Sie verfügen über viel Zeit, die jene nicht besitzen, die betroffen sind und auch mitreden müssten und sollten.

Für erwerbstätige Bürgerinnen und Bürger, die neben dem Beruf auch noch Familienpflichten haben, ist es heutzutage eine Zumutung, gleich mehrere Abende für eine einzige politische Vorlage opfern zu müssen. Hier bedürfen veraltete Strukturen einer Revision, damit der «Chemin des Invalides» unseren Kindern erspart bleibt!

\* Rita Schiess ist diplomierte Architektin ETH/BSA/SIA und u. a. Vizepräsidentin der Natur- und Denkmalpflegekommission der Gemeinde Küsnacht.