

Der Denkmalschutz braucht mehr Augenmass

Denkmalschutz und gemeinnütziger Wohnungsbau sind für Severin Keller keine Gegensätze. Doch aus Sicht des Geschäftsführers der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich geraten die Ansprüche an Denkmalschutz, Verdichtung, Energiewende und bezahlbaren Wohnraum zunehmend in ein Spannungsfeld. Er plädiert deshalb für einen frühzeitigen Dialog, mehr Planungssicherheit und eine stärkere Gewichtung des gemeinnützigen Wohnraumbedarfs.



Severin Keller, diplomierter Architekt ETH, ist Geschäftsführer der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich und Vorstandsmitglied von WOHNEN SCHWEIZ.

Bild: zvg

Severin Keller kennt den Denkmalschutz aus zwei Perspektiven. Als diplomierter Architekt ETH anerkennt er den Wert historischer Bauten und Siedlungen. Als Geschäftsführer der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) trägt er gleichzeitig Verantwortung dafür, den Bestand weiterzuentwickeln und auch für kommende Generationen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Genau daraus entsteht für ihn das Spannungsfeld.

Bei der GBRZ ist das Thema konkret: Die Genossenschaft besteht seit rund 100 Jahren,

entsprechend alt sind Teile ihres Bestands. Die Stammsiedlung am Röntgenhofplatz wurde vor wenigen Jahren sorgfältig in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert. Keller bezeichnet das Resultat als gelungen. Gleichzeitig zeigt das Beispiel die Grenzen auf, im Hinblick auf die Wohnungsnot: Es entstand keine einzige zusätzliche gemeinnützige Wohnung.

Schutz ja, aber nicht überall gleich

Keller stellt den Denkmalschutz grundsätzlich nicht infrage. Es gebe Bauten, die als historische Zeugen zu Recht geschützt würden. Problematisch werde es dort, wo Entwicklungen durch das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) grossflächig erschwert würden. Gerade in Zürich sei dieses Spannungsfeld besonders ausgeprägt, da rund 75 % des Siedlungsgebiets der Stadt Zürich mit ISOS-Schutzziele belegt sind.

Als Beispiel nennt Keller eine Siedlung der GBRZ beim Goldbrunnenplatz. Sie sei baulich in sehr schlechtem Zustand und seit Jahren auf der langfristigen Portfoliostrategie als Ersatzneubau mit hohem Verdichtungspotenzial erfasst – mit dem Ziel, den Bestand von heute 120 Wohnungen auf fast doppelt so viele zu erhöhen. Im Zuge der Revision der Bau- und Zonenordnung sei sie nun plötzlich in das Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen worden.

Keller kritisiert dabei weniger, dass Schutzinteressen geprüft werden, sondern vor allem das Verfahren. Die Genossenschaft sei im Vorfeld nicht einbezogen, sondern via Beschluss des Stadtrates vor vollendete Tatsachen gestellt worden. Mit dem Inventareintrag beginne ein aufwendiger Prozess: Die GBRZ müsse nun den baulichen Zustand detailliert dokumentieren,

denkmalpflegerische Gutachten erstellen lassen und anschliessend mit den zuständigen Stellen klären, ob und in welchem Umfang eine Entwicklung noch möglich sei. Solche Verfahren könnten Jahre dauern.

Zeit wird zum Wohnraumfaktor

Für Keller hat diese Verzögerung direkte Folgen. In dieser Zeit entstehe kein zusätzlicher gemeinnütziger Wohnraum. Das Problem sei dabei nicht allein die Dauer. Auch die Kosten steigen.

Bei einer umfassenden Sanierung können hohe Kosten für Tragstruktur, Brandschutz, Haustechnik und Schallschutz entstehen. Trotzdem bleibe die Grundrissstruktur oft unverändert. Zusätzliche Wohnungen entstehen nicht, gleichzeitig muss die Genossenschaft die Investitionen über die Kostenmiete abbilden. Keller bringt es pointiert auf den Punkt: Am Ende sind drängende Themen wie die Norm SIA 500 (Stichwort Überalterung der Gesellschaft) in Form von Aufzügen oder eine energetische Sanierung der Gebäudehülle (Stichwort Energiewende) aufgrund des Denkmalschutzes nicht gelöst. Aber dieselbe Wohnung kostet nach der

BG Röntgenhof Zürich

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich wurde 1925 gegründet und ist seither den Menschen und der Umwelt verpflichtet. Sie besitzt heute in der Stadt Zürich und fünf Agglomerationsgemeinden 20 Siedlungen mit rund 2000 Wohnungen. Severin Keller ist seit Juni 2025 Geschäftsführer des Mitglieds von WOHNEN SCHWEIZ.



Goldbrunnenplatz: Heute 120 Wohnungen, fast doppelt so viele wären möglich. Wegen des Inventar-eintrags dürfte es nun wohl bei 120 bleiben.

Bild: zvg

Sanierung doppelt so viel, was wiederum für die einkommensschwachen Mitglieder der Genossenschaft ein ernsthaftes Problem darstellt.

Für Keller ist das ein zentraler Zielkonflikt: Gemeinnützige Bauträger sollen sorgfältig mit dem Bestand umgehen und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum sichern und neu schaffen.

Zu wenig Verbindlichkeit in frühen Phasen

Der Geschäftsführer der GBRZ wünscht sich mehr Planungssicherheit und einen früheren, verbindlicheren Austausch mit Behörden und Denkmalpflege. Ist ein Objekt bereits klar geschützt und arbeiten alle Beteiligten von Beginn an zusammen, könne die Zusammenarbeit gut funktionieren.

Schwieriger werde es bei Projekten, bei denen unterschiedliche Ämter jeweils ihre eigene Fachperspektive vertreten. Keller vermisst dabei den Gesamtblick. Städtebauliche Fragen, Denkmalschutz, Energiewende, Grünraum oder Brandschutz seien allesamt wichtige

Themen. Es brauche aber eine Stelle, die diese Interessen früh gewichte und auch den politischen Auftrag zur Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum einbeziehe.

Wie mühsam selbst kleinere Vorhaben werden können, zeigt für Keller

eine rund 100 Jahre alte Siedlung der GBRZ an der Ottostrasse. Dort möchte die Genossenschaft seit 2023 eine Photovoltaikanlage auf einem Schrägdach installieren. Das Vorhaben sei mit der Denkmalpflege vorbesprochen worden, trotzdem wartet die Genossenschaft seit Jahren auf die Bewilligung. Für Keller zeigt auch dieser Fall, dass Klimaziele und Denkmalschutz stärker gemeinsam gedacht werden müssen.

Auch die 1970er-Jahre werden zum Thema

Kritisch sieht Keller, dass inzwischen auch Bauten aus den 1970er-Jahren in den Fokus des Denkmalschutzes rücken. Er nennt drei Hochhäuser der GBRZ in Schlieren. Dort stand bei einer teuren Gesamtanierung die Betonelementfassade unter Schutz. Eine Dämmung der Gebäudehülle war deshalb nicht möglich. So wird auch in den kommenden Jahrzehnten «nach draussen geheizt» – ein klarer Konflikt zwischen den Zielen der Energiewende und dem Denkmalschutz.

Auch jüngere Bauten könnten Zeitzeugen sein, sagt Keller. Entscheidend sei jedoch, welche Qualitäten tatsächlich schützenswert seien.

Pragmatischer erhalten und trotzdem weiterbauen

Wie eine solche Lösung aussehen könnte, zeigt Keller erneut am Beispiel der Siedlung am Goldbrunnenplatz. Dort könnte man beispielsweise die städtebauliche Struktur in Form des Blockrandes oder allenfalls den Grünraum erhalten und trotzdem die bestehenden Gebäude ersetzen. Neubauten könnten sich an der bisherigen Struktur orientieren, gleichzeitig aber zusätzli-

che Geschosse, zeitgemässe Grundrisse, Aufzüge und mehr gemeinnützige Wohnungen ermöglichen.

Für Keller braucht es häufiger solche Lösungen: nicht Schutz oder Abriss als starre Gegensätze, sondern die Frage, was erhalten werden soll und wo Veränderung möglich sein muss.

Wohnraumbedarf politisch stärker gewichten

Am Ende führt die Diskussion für Keller zur Politik. Wenn Städte mehr gemeinnützige und bezahlbare Wohnungen wollen, müsse dieses Ziel auch bei der Interessenabwägung entsprechend gewichtet werden. Verdichtung bedeute zwangsläufig Veränderung. Aus seiner Sicht kollidiere das Ziel, mehr Menschen mit gemeinnützigem Wohnraum zu versorgen, zwangsläufig mit dem Versuch, den baulichen Status quo möglichst umfassend zu erhalten.

Eine grobe Schätzung aus dem eigenen Bestand zeigt das Potenzial: Die Röntgenhof verfügt über rund 2000 Wohnungen. Keller hält bei grösserem Spielraum beim Thema Denkmalschutz langfristig etwa 200 bis 300 zusätzliche Wohnungen für möglich. Er betont, dass dies eine Schätzung sei. Die Grössenordnung zeigt dennoch, wie stark Schutzentscheide die Entwicklungsmöglichkeiten beeinflussen.

Sein Plädoyer ist nicht grundsätzlich gegen den Denkmalschutz gerichtet. Severin Keller fordert vielmehr mehr Augenmass, frühere Gespräche und eine breitere Interessenabwägung. Historisch wertvolle Bauten sollen erhalten bleiben. Gleichzeitig müsse es möglich sein, an geeigneten Orten weiterzubauen, zu verdichten und neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

Reto Martinelli

Résumé

Pour Severin Keller, directeur de la coopérative Röntgenhof Zurich, la protection du patrimoine doit mieux tenir compte des besoins en logements abordables, de la densification et de la transition énergétique. Il appelle à un dialogue précoce avec les autorités, à davantage de sécurité dans la planification et à une pesée équilibrée des intérêts.



Hören Sie das gesamte Gespräch mit Severin Keller unter wohnen-schweiz.ch/magazin_32026_s04

