

Viel ungenutztes Potenzial: Die blauen Stellen weisen auf Gebiete in der Stadt Zürich hin, wo noch die Möglichkeit zu einer Arealüberbauung bestünde. (Karte: Amt für Städtebau der Stadt Zürich)

Die Kontrolle behalten

Moderation und Verhandlungsgeschick gewinnen in Planungsprozessen an Bedeutung

In Zürich gibt es immer weniger Areale, um grosse Überbauungen zu realisieren. Verdichtungspotenzial ist trotzdem noch ausreichend vorhanden, es liegt aber zunehmend bei kleineren Parzellen. Soll deren Potenzial ausgeschöpft werden, sind neue Strategien und eine enge Zusammenarbeit der beteiligten Akteure gefordert. Wie ein Projekt mit zahlreichen Grundeigentümern erfolgreich moderiert und entwickelt werden kann, zeigt ein aktuelles Beispiel aus Schwamendingen. Ein anderes Projekt für ein Hochhaus in Altstetten macht deutlich, wie die Stadt Zürich bei den hohen Verdichtungsabsichten Einfluss nimmt auf aktuelle Planungen, um öffentliche Interessen zu wahren und übergeordnete städtebauliche Visionen umzusetzen.

Autorin: Daniela Meyer

Wer die grossen Projektentwickler nach ihren Schwerpunkten für die kommenden Jahre fragt, trifft immer wieder auf Stimmen, die der Ansicht sind, die Stadt Zürich biete für sie kein Entwicklungspotenzial mehr. Mit ihren Projekten wollen sie daher fortan auf die Agglomerationen oder andere Städte ausweichen, wo es noch Flächen für grossmassstäbliche Überbauungen gibt. Nicht, dass es solche in Zürich nicht mehr gäbe, doch wenn diese bis heute noch unbebaut sind, gibt es meist gute Gründe dafür. Das häufigste Hindernis sind komplexe Besitzverhältnisse; oft gibt es zahlreiche Eigentümer mit unterschiedlichen Absichten. Sollen sie von einem gemeinsamen Vorgehen überzeugt werden, ist eine geschickte Moderation und viel Zeit gefragt – ein kostspieliges Unterfangen. Wie dies mithilfe interdisziplinärer Teams gelingen kann und welche Akteure und verschiedenen Interessen sich hinter der Entwicklung grösserer Projekte verbergen, wird hier aufgezeigt.

Städtebau aktiv betreiben

An Orten, wo es immer weniger unbebaute Grundstücke gibt oder diese schwer zugänglich sind, rückt der Bestand in den Fokus – so auch in Zürich. Dort lag die Hoffnung vieler Planer und Projektentwickler auf der Revision der *Bau- und Zonenordnung 2014* (BZO). Erwartet wurde, dass die Stadt unter dem Druck der wachsenden Bevölkerung künftig höhere Ausnützungen zulassen würde. Zu einem allgemeinen Zugeständnis an dichtere und höhere Bauweisen kam es jedoch nicht. Beidervom Kantonerteilten Aufgabe, bis zum Jahr 2040 Raum für zusätzliche 80000 Einwohner zu schaffen, kommt die Stadt Zürich nicht um eine Verdichtung herum. Allerdings soll diese kontrolliert geschehen. Die aktuelle BZO weist umsetzbare Reserven für bis zu 60000 Menschen auf – ein grosses, bisher ungenutztes Potenzial, das mittels normaler Baubewilligungsverfahren ausgeschöpft werden kann.

Wer mehr oder anders bauen will, hat die Möglichkeit, im Rahmen einer kooperativen Planung¹ die Stadt von den Qualitäten eines Projekts zu überzeugen und dieses gemeinsam mit ihr zu entwickeln. Planungsrechtlich werden die Resultate anschliessend in einem Gestaltungsplan oder mittels Sonderbauvorschriften festgehalten.² Ein solches Vorgehen sichert der Stadt ihren Einfluss auf grossmassstäbliche Projekte und gibt ihr die Möglichkeit, zu verhandeln. Sie kann kontrollieren, ob die Verdichtung qualitativ geschieht und übergeordnete städtebauliche Konzepte ihre Umsetzung finden – und somit ihrem politischen und gesetzlich verankerten Auftrag nachkommen. Sie sorgt für funktionierende Verkehrsrouten, genügend Freiraumversorgung oder die notwendigen Schulhäuser – auch an Stellen, wo sie selbst kein Land besitzt.

Zudem will das Amt für Städtebau künftig aktiver als in den vergangenen Jahren Einfluss nehmen auf das Bild einzelner Quartiere. Lange Zeit lag der Fokus der Bewertung von Projekten bei den gestalterischen Qualitäten der einzelnen Bauten. Doch wie sich zum Beispiel an der Entwicklung von Zürich-West zeigt, reichen gute Einzelbausteine nicht aus, um einen Stadtteil attraktiv zu machen. Dort zeigt sich das Planungsdefizit unter anderem bei den mangelnden Qualitäten der Freiräume und den raren öffentlichen Erdgeschossnutzungen. Um solche Situationen in Zukunft zu vermeiden, soll das aktive Verfolgen städtebaulicher Visionen wieder an Bedeutung gewinnen.

Lohnenswerter Mehraufwand

Diese ambitionierten Ziele sind mit schnellen Verfahren kaum zu erreichen. Doch für eine Bauherrschaft, deren Geschäftsstrategie nicht bloss auf dem Erzielen eines möglichst raschen Gewinns beruht, kann es sich lohnen, einen gewissen finanziellen und zeitlichen Mehraufwand in Kauf zu nehmen – sei dies nun wegen komplizierter Besitzverhältnisse oder weil ein Projekt aufgrund gewisser Eigenschaften nach einer Begleitung durch die Stadt verlangt. Für einen Investor, der auf langfristige Erträge angewiesen ist, sind Immobilien eine attraktive Anlage – insbesondere in Zeiten weniger stabiler Finanzmärkte. Während die einen der Stadt bereits den Rücken zukehren, sehen die anderen immer noch ihre Vorteile und realisieren unter dem zunehmenden Anlagedruck auch Projekte mit komplexen Rahmenbedingungen. Gemäss Giorgio Engeli, Head Real Estate Management bei Swiss Life, ist die Lage eines Objekts besonders ausschlaggebend für ein attraktives Immobilienportfolio. In diesem Punkt gewinne die Stadt nach wie vor gegenüber der Agglomeration. «Insbesondere das Wohnen in der Stadt ist ein zukunftsträchtiges Feld», ergänzt er die Begründung, warum die Swiss Life auch Projekte verfolgt, deren Planungsaufwand über das Herkömmliche hinausreicht.³

- 1 In einem kooperativen Planungsverfahren erarbeiten Grundeigentümer gemeinsam mit der Stadt eine Zukunftsvorstellung und Grundsätze für die Entwicklung eines Areals. Meist erfolgt dies über Workshopverfahren, Studienaufträge oder Wettbewerbe. Anschliessend werden die Ergebnisse beispielsweise in Form eines Gestaltungsplans oder von Sonderbauvorschriften rechtlich gesichert.
- 2 Sonderbauvorschriften ermöglichen die freiere Überbauung bestimmter geeigneter und umgrenzter Gebiete. Mit Gestaltungsplänen werden dafür Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzungsform und Zweckbestimmung von Bauten bindend festgelegt. Dabei kann von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden, was einer Zustimmung des Gemeinderates bedarf. Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz), § 79 – 89.
- 3 Sämtliche in diesem Text aufgeführten Zitate stammen aus persönlichen Gesprächen, welche die Autorin mit den entsprechenden Personen im Juli und August 2015 geführt hat.

13-köpfige Bauherrschaft

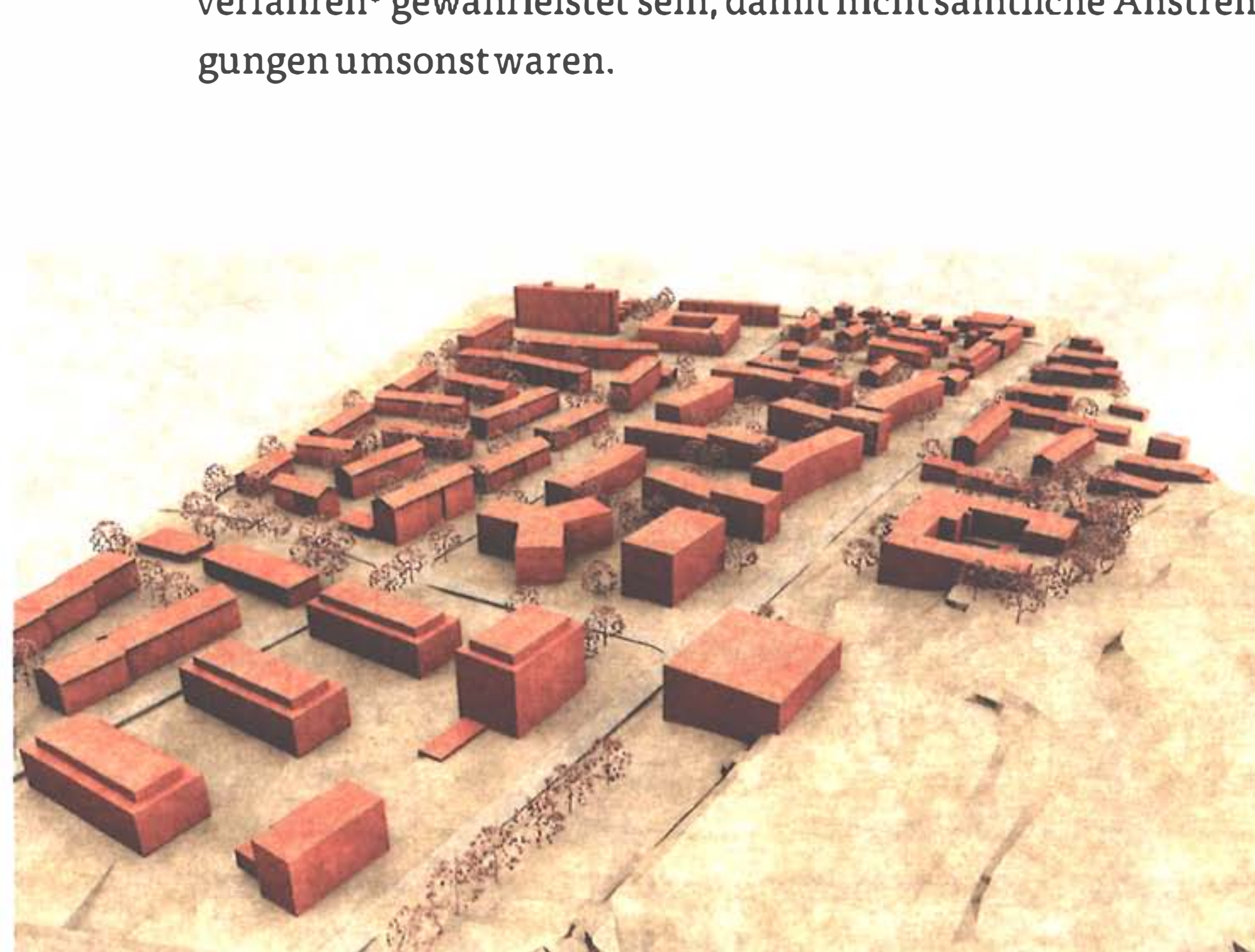
Eine geschickte Koordination erfordern die Projekte auch deshalb, weil sie von interdisziplinären Teams, bestehend aus zahlreichen Fachexperten, bearbeitet werden. Sie stellen sicher, dass unterschiedlichen Interessen Rechnung getragen wird und diese aufeinander abgestimmt sind. Einen solchen Entwicklungsprozess durchläuft zurzeit ein Projekt in Zürich-Schwamendingen. Dort steht zwischen der Altwiesen- und der Dübendorfstrasse eine Wohnsiedlung aus den 1950er- und 1960er-Jahren, die damals von einem einzigen Bauträger erstellt wurde. Heute sind die grösstenteils erneuerungsbedürftigen Mehrfamilienhäuser in den Händen von 15 Eigentümern, darunter auch die Swiss Life. Von den insgesamt 30000 Quadratmetern Grundfläche besitzt sie nach dem Zukauf eines Grundstücks eine zusammenhängende Fläche von rund 8000 Quadratmetern, womit ihr der Arealbonus⁴ theoretisch auch bei einem alleinigen Vorgehen zustehen würde. Doch die teilweise mangelhafte Erschliessung und die ungewöhnliche Parzellenform mit den schwierig einzuhaltenden Grenzabständen hätte diesen Zuschlag kaum ermöglicht. Ein gemeinsames Vorgehen mit den angrenzenden Grundbesitzern bietet hingegen erhebliches Verdichtungspotenzial. Die heutige Geschossfläche kann von 19000 Quadratmetern um 80 Prozent auf rund 35000 Quadratmeter erhöht werden, ohne die von der BZO gesetzten Grenzen zu überschreiten.

Im Jahr 2010 beschloss die Swiss Life also, den Versuch der Einbindung aller Grundeigentümer zu wagen und initiierte ein Projekt, das anfänglich vor allem eins forderte: Überzeugungsarbeit. Um auf das gemeinsame Ziel einer Ausschöpfung der vorhandenen Nutzungsreserven auf allen Parzellen hinzuwirken, wurde eine einfache Gesellschaft gegründet, an der sich 13 Eigentümer beteiligen. Der Planungsprozess wurde in verschiedene Phasen unterteilt. An erster Stelle stand das Eruiieren sämtlicher Bedürfnisse, wodurch sich zeigte, dass zwei Bedingungen essenziell sind für ein einvernehmliches Vorgehen: die Berücksichtigung individueller Begehren und die Ermöglichung einer zeitlich gestaffelten Umsetzung. Ob das gelingen würde, war lange Zeit ungewiss. Besonders die Realisierung in Etappen stellt hohe Anforderungen an das Projekt. Während die gleichzeitige Umsetzung des gesamten Bauvorhabens zu keiner Überschreitung der Ausnutzungsziffer gemäss BZO führen würde, wird es nun wegen der zeitlichen Staffelung temporär zu Nutzungsüberschreitungen kommen. Deshalb muss für das Projekt ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Da die Überbauung aber bei Fertigstellung wieder im Rahmen der BZO liegen wird, muss er bloss dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden und nicht – wie sonst notwendig – der gesamten Stadtregierung.

Um die Risiken des Vorgehens einzudämmen, wird es von einem Baujuristen begleitet.⁵ Er sorgt für die Einhaltung planrechtlicher Grundsätze. Sollte das Projekt am Ende nicht in der vorgesehenen Art umgesetzt werden können, soll die Möglichkeit zur Überführung in ein amtliches Quartierplanverfahren⁶ gewährleistet sein, damit nicht sämtliche Anstrengungen umsonst waren.



Projekt Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Zürich: Bei einer etappierten Bauweise ist es wichtig, die Zwischenstände (oben) sinnvoll zu planen, damit auch sie eine gute Gesamtwirkung aufweisen. (Visualisierungen: Boltshauser Architekten)



Prozess mit Modellcharakter

Doch bisher verläuft das Projekt nach Plan: Nachdem die Form der Trägerschaft definiert war, liess die Bauherrschaft vom Raumplanungsbüro Planwerkstadt eine Volumenstudie und Potenzialabschätzung erstellen, welche Klarheit über die Zahlen brachte. Anschliessend wurde im Jahr 2013 die zweite Planungsphase ausgelöst. Es galt, ein städtebauliches Zielbild zu erarbeiten, worin konkrete Aussagen über Freiräume, Bebauung, Nutzungen, Erschliessung und Etappierung gemacht werden. Dies geschah in einem interaktiven Workshopverfahren, an dem nebst Boltshauser Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten ein fast 20-köpfiges Begleitgremium⁷ beteiligt war. Erst zu diesem Zeitpunkt machte die Stadt erste Zusicherungen für eine Unterstützung und Mitarbeit am Projekt. Wie der Raumplaner Men-Duri Gaudenz von Planwerkstadt, der den Prozess seit Anfang begleitet, erklärt, galt es nicht nur bei den verschiedenen Eigentümern Überzeugungsarbeit zu leisten, sondern auch die Stadt musste erst für das Vorhaben gewonnen werden: «Anfänglich wurde aufseiten der Stadt bezweifelt, dass unter diesen komplizierten Voraussetzungen ihre Qualitätsanforderungen an Arealbebauungen, beispielsweise bezüglich Städtebau und Freiraum, gewährleistet werden können. Es gab sogar Momente, da zweifelten wir Planer selbst daran. Erst mit dem Beizug des Architekten und der Erstellung einer bildlichen Vision gelang es, alle, inklusive dem Baukollegium,⁸ vom Potenzial des Projekts zu überzeugen.» Nach diesem Teilerfolg gilt es nun, in einer nächsten Phase das Planungsergebnis in einer rechtlich verbindlichen Form zu sichern, beispielsweise mittels eines Gestaltungsplans. Obwohl dies noch nicht stattgefunden hat, zeigt sich Paul Stocker, Projektmanager bei Swiss Life, überzeugt vom bisherigen Vorgehen: «Je früher die betroffenen Leute am Prozess beteiligt werden, desto besser. Der bisherige Erfolg des Projekts liegt in der Offenheit der Kommunikation. Ein Vorgehen dieser Art könnte auch bei anderen Planungen ein erfolgreiches Modell sein.»

Men-Duri Gaudenz kann sich eine Adaption des Vorgehens vorstellen, sieht darin aber keine Rezeptlösung, da jedes Projekt eine andere Ausgangslage aufweist und er im vorliegenden Fall einen grossen Teil des Erfolgs einzelnen Personen zuschreibt: «Das Projekt ist stark geprägt vom Geist der Mitwirkenden. Aufseiten der Bauherrschaft ist ein sehr starker Wille vorhanden, dieses zum Erfolg zu führen.» Durchhaltevermögen ist notwendig, denn die Freiwilligkeit stellt eine grosse Herausforderung dar und das Verhandeln bis zum Konsens aller Beteiligten erfordert viel Geduld. Trotzdem ist die Stadt inzwischen von diesem Vorgehen überzeugt und sieht im Projekt gar die Chance, für andere Gebiete mit komplexen Eigentumsstrukturen, wo noch grosse Nutzungsreserven im Bestand vorhanden sind, Vorbildcharakter zu erlangen.

- 4 Gemäss der Bau- und Zonenordnung muss die Arealfläche mindestens 6 000 Quadratmeter betragen, um die entsprechend zulässige Heraufsetzung der Ausnützungsziffer zu erreichen. Bauordnung der Stadt Zürich, Artikel B.
- 5 An der Entwicklung des Projekts sind zahlreiche Experten beteiligt: Baujurist (Baurechtliche Beratung), Raumplaner (Prozessbegleitung, Verfahrensorganisation, Beratung, Umsetzung in Planungsinstrumente), Architekt (Volumenstudien, Städtebau, Richtprojekt für Planungsinstrumente), Landschaftsarchitekt (Grün- und Freiräume, Richtprojekt für Planungsinstrumente), Stadt Zürich (Amt für Städtebau, Grün Stadt Zürich).
- 6 Mit dem Quartierplan werden die notwendigen Erschliessungen und Ausstattungen für ein Gebiet geregelt. Das Instrument dient in erster Linie der Erschliessung noch unbebauter Grundstücke, kann aber auch in bereits überbauten Gebieten zum Einsatz kommen. Das Verfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder von Amts wegen eingeleitet. Es wird durch den Stadtrat festgesetzt und muss anschliessend von der kantonalen Bau- und Raumplanungsdirektion genehmigt werden. Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz), §123–177.
- 7 Das Begleitgremium des Workshopverfahrens bestand aus drei Fachexperten (Marc Angélil, Dieter Bachmann, André Schmid) sowie 14 Sachexperten, worunter sich auch die Grundstückseigentümer befanden.
- 8 Das Baukollegium ist eine Kommission bestehend aus Mitgliedern der Verwaltung und externen Fachleuten. Es berät den Stadtrat bei Fragen zu städtebaulichen Konzepten und Leitbildern, wenn ihre Bedeutung es erfordert. Präsident der Kommission ist der Vorsteher des Hochbaudepartements André Odermatt. Stimmberechtigte Mitglieder sind zurzeit: Filippo Leutenegger, Patrick Gmür, Lisa Ehrensperger, Andreas Hild, Arno Lederer, Christoph Luchsinger und Astrid Staufer. https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/ueber_das_department/organisation/gremium/baukollegium.html, Stand 8.9.2015.

Auf Freiwilligkeit setzen

Darauf zu hoffen, dass sich Besitzer zukünftig aus eigenem Antrieb für ein gemeinsames Vorgehen zusammenschliessen, ist denn auch das einzige, was der Behörde bleibt. Seitens der Raumplanung existieren heute keine Instrumente für den Umgang mit komplizierten Eigentumsverhältnissen, mit denen die Grundstückbesitzer gezwungen werden könnten, gemeinsame Schritte zu unternehmen. Der Quartierplan ist das einzige rechtliche Mittel, worüber verpflichtende Vorgaben betreffend einer zukünftigen Entwicklung gemacht werden können. Für die Herstellung der Baureife bei Neueinzonungen gedacht, klärt er aber bloss grundsätzliche Fragen –

weisse zu Parzellierung, Erschliessung oder Versorgung. Eine Regelung, die speziell auf bebaute Gebiete ausgerichtet ist, fehlt. Doch wie es scheint, wurde dieser Mangel inzwischen erkannt und das Amt für Raumentwicklung (ARE) beschäftigt sich mit der Frage, wie ein passendes Planungsinstrument aussehen könnte.

Im Quartierplan werden bisher wenig Aussagen zu Gestaltung und Städtebau gefordert. Ein privatrechtliches Verfahren, wie es an der Altwiesenstrasse anstelle eines amtlichen Quartierplanverfahrens zum Einsatz kommt, bietet den Vorteil, dass es weit über ein solches hinausgeht. Wird beispielsweise ein Gestaltungsplan angestrebt, müssen städtebauliche Fragen geklärt und über die Sicherstellung von räumlichen Qualitäten nachgedacht werden. In einem Quartierplan hingegen findet keine Qualitätssicherung statt.

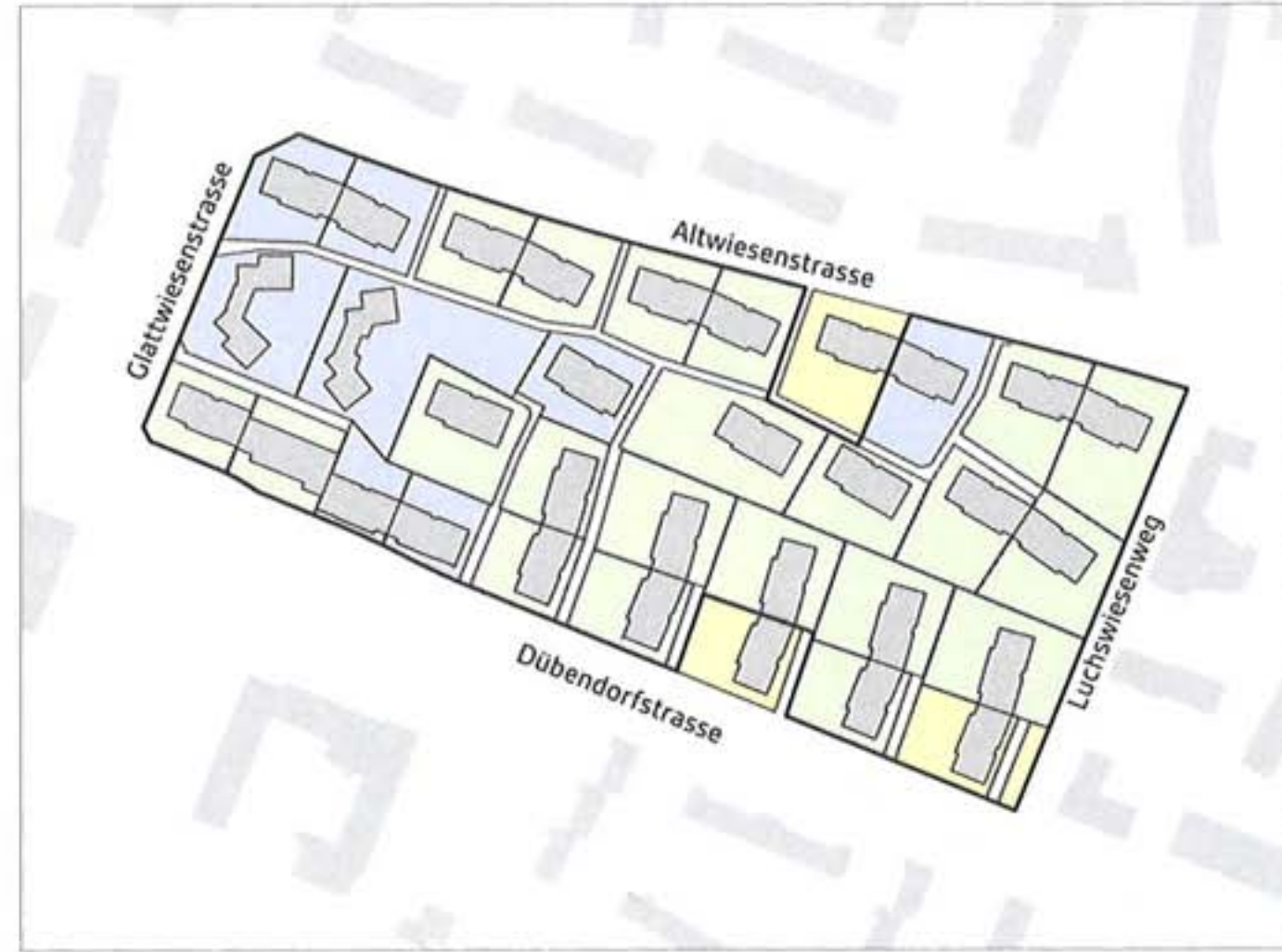
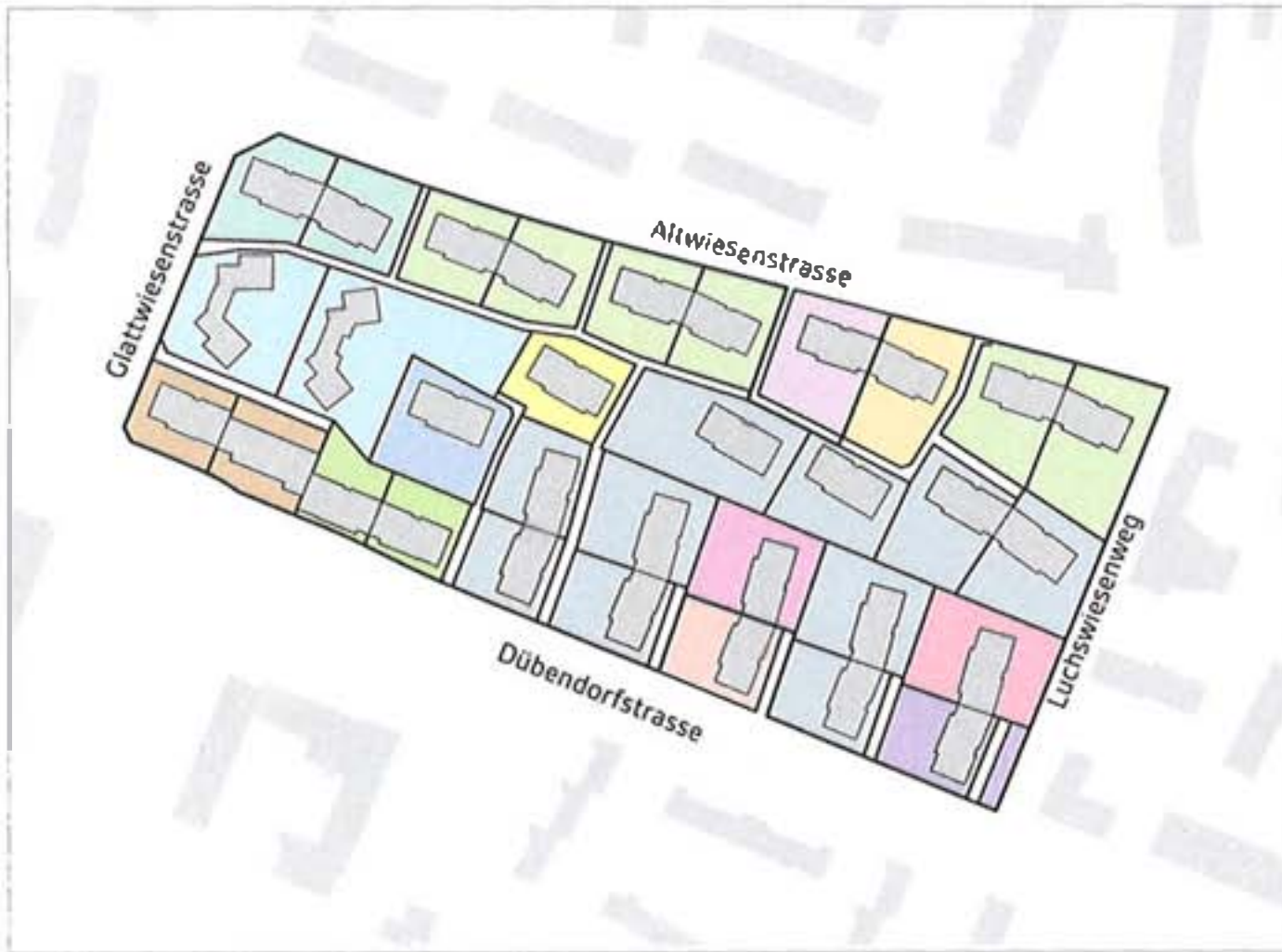
Hochhaus schafft Platz

Nicht nur Projekte mit komplexen Ausgangslagen durchlaufen einen langen Prozess; inzwischen sind davon fast alle Areale und grösseren Gebiete betroffen. Wer beispielsweise ein Hochhaus errichten will, braucht zwar keine Sondernutzungsplanung, solange es innerhalb der dafür vorgesehenen Zonen liegt, muss das Projekt aber dem Baukollegium zur Beurteilung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten präsentieren. Ein Beispiel für ein solches Vorgehen ist das Projekt an der Baslerstrasse 71 in Zürich-Altstetten. Als die Swiss Life das Grundstück, auf dem heute ein Geschäftshaus steht, 2014 erwarb, existierte bereits eine erste Machbarkeitsstudie. Daraus ging hervor, dass das rund 8000 Quadratmeter grosse Areal (wovon ein knappes Viertel auf eine Freihaltezone entfällt) zwar eine hohe Ausnützung zulässt, dabei aber kaum ein räumlich attraktives Resultat zu erreichen ist, wenn die zulässige Dichte mittels Regelbauweise ausgeschöpft werden soll. Eine Vermietung der zwei untersten Geschosse wurde

sogar als problematisch eingeschätzt. Als Alternative bestand die Möglichkeit, bei der Stadt den Antrag für ein Hochhaus zu stellen, da sich das Grundstück im Hochhausgebiet II befindet (Hochhaus bis maximal 80 Meter Höhe möglich). Nach den ersten Erkenntnissen wurde beschlossen, davon Gebrauch zu machen. Um die Hochhausfrage bei der Stadt zu klären, stiess neben dem Planungsbüro Basler & Hofmann der Architekt Roger Boltshauser zum Team, der mit seinem Büro eine neue Machbarkeitsstudie durchführte. Ziel war, den vom Planungs- und Baugesetz (PBG) geforderten ortsbaulichen Gewinn, der den Hochhausstandort legitimiert, nachzuweisen und dabei die Vorgaben vom Amt für Städtebau für das Gebiet Letzi umzusetzen.

Die Studie untersuchte fünf Varianten – von der sechsgeschossigen Regelbebauung über ein Ensemble mit 45 Metern hohen Häusern bis zum 70-Meter-Punkthochhaus mit Sockelbau. Allen fünf Strategien gemeinsam war, dass der Wohnanteil so hoch wie möglich konzipiert wurde und sie im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen vorsahen. Dabei zeigte sich, dass die zusätzlichen Gebäudevolumen, welche neben dem Hochhaus platziert werden können, bei den meisten Varianten zu einer relativ hohen Dichte und nicht zur gewünschten Entspannung am Boden führen. Erst ein Haus mit einer gewissen Höhe entlastet die ergänzenden Bauten merklich und wirkt sich dadurch positiv auf die entstehenden Aussenräume aus.

Im Anschluss an diese Variantenstudie gab das Baukollegium grünes Licht für ein Hochhaus mit maximal 70 Metern Höhe – und legte dabei die Eckpunkte der Überbauung fest: Das Hochhaus soll an der Ecke Basler-/Flurstrasse zu stehen kommen und um einen südlich angliederten Sockelbau ergänzt werden, wodurch ein gefasster Freiraum entsteht, der sich zur Baslerstrasse orientiert. Julia Sulzer, Fachverantwortliche Architektur und Stadtraum beim Amt für Städtebau, hat das Projekt begleitet und erklärt die Absichten wie folgt: «Die Stadt hat die Aufgabe, Leitbilder, die ganze Quartiere umfassen, in verbindliche Regeln für einzelne Projekte, beispielsweise als Grundlage für einen Wettbewerb, zu übersetzen.» Beim vorliegenden Projekt kam dies vor allem bei der Positionierung des Hochhauses und den Bestimmungen für den öffentlich zugänglichen Aussenraum zum Ausdruck. Gemäss dem aktuellen Freiraumkonzept will die Stadt Zürich in Altstetten die Achsen in Richtung Ost-West – die Ausfallstrassen – stärken. Dazu zählt neben der hochfrequentierten Hohl- und Badenerstrasse auch die Baslerstrasse, welche im Gegensatz zu den anderen beiden zu einer Langsamverkehrsachse werden soll, gesäumt von einer neuen Allee. Im Hinblick auf dieses Ziel machte das Baukollegium die Vorgabe, auf dem Areal einen öffentlich zugänglichen Platz zu schaffen, der sich zur Baslerstrasse orientiert und mit dessen Grünraum verbindet.



Oben links Heute ist das Gebiet zwischen Altwiesen- und Dübendorfstrasse in den Händen von 15 Grundeigentümern, darunter private, institutionelle und die Stadt mit einem Kindergarten. (Pläne: Planwerkstadt)

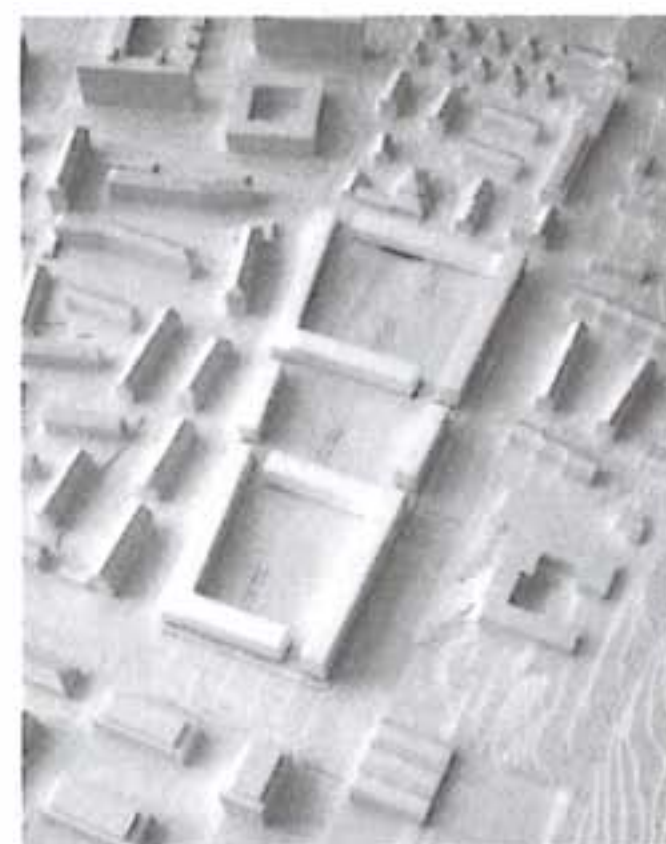
- Bearbeitungsperimeter
- Erste Etappe (4 bis 7 Jahre)
- Weitere Etappe (7 bis 15 Jahre)
- Ungewiss

Oben rechts In Bezug auf den zeitlichen Rahmen für die Schaffung einer baurechtlich bereinigten Situation bestehen sehr unterschiedliche Bedürfnisse, abhängig vom Sanierungszyklus, bevorstehenden Änderungen der Besitzverhältnisse infolge Erbschaft oder vom Wohneigentumsgesetz.

Unten Anhand von Modellen wurde im Verlauf der zweiten Planungsphase eine Analyse von Dichte und Körnung des Gebiets vorgenommen. Aufgrund der notwendigen Etaprierung fiel der Entscheid für die dritte Variante (GF 40115 m², AZ 1.31). Ausnutzungsziffern gemäss BZO 1999. (Fotos: Boltshauser Architekten)

Altwiesen-/Dübendorfstrasse

Architektur: Boltshauser Architekten; Landschaft: Müller Illien; Raumplanung: Planwerkstadt; Bauherrschaft: einfache Gesellschaft bestehend aus Swiss Life, Habitat 8000 und elf weiteren Parteien; Beginn Planungsprozess: 2010; Machbarkeitsstudie: 2013; Sicherung Planungsergebnis, zum Beispiel in Form eines Gestaltungsplans: vorgesehen für 2015.



GF: 38904 m², AZ: 1.27



GF: 36000 m², AZ: 1.18



GF: 40115 m², AZ: 1.31



GF: 44000 m², AZ: 1.44



GF: 39360 m², AZ: 1.29



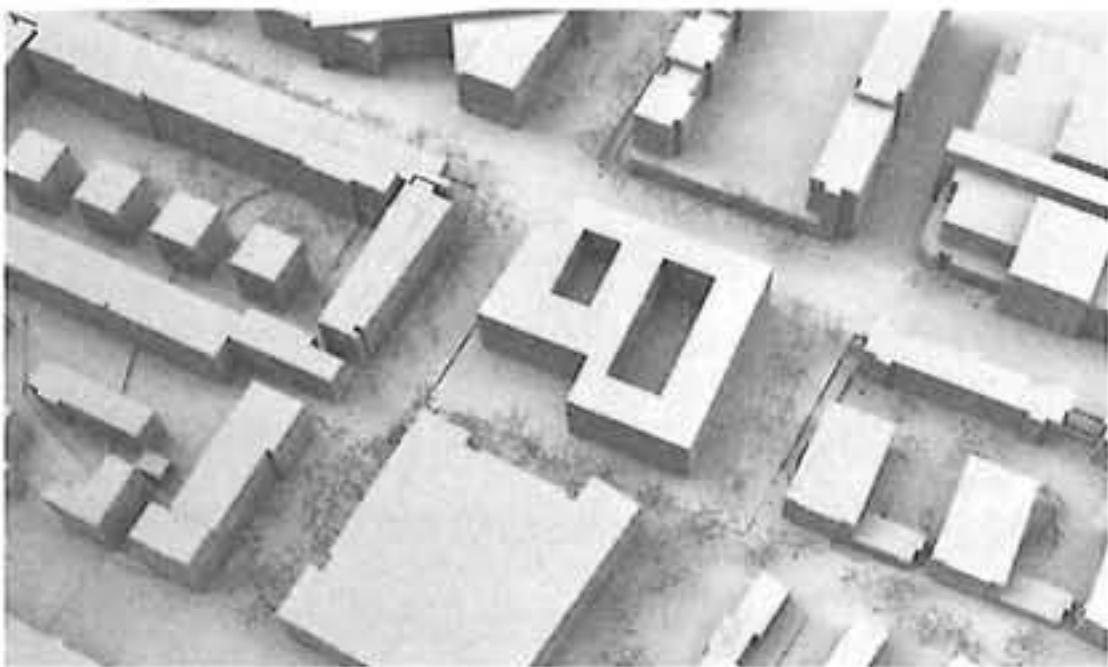
GF: 37760 m², AZ: 1.23



GF: 39790 m², AZ: 1.30



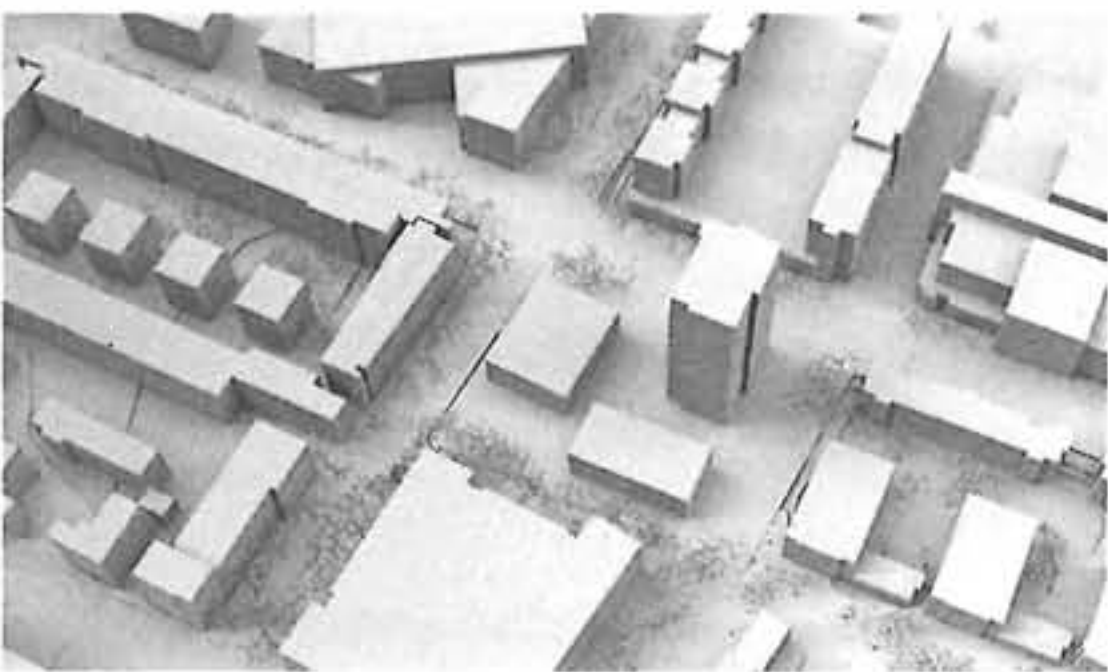
GF: 42480 m², AZ: 1.39



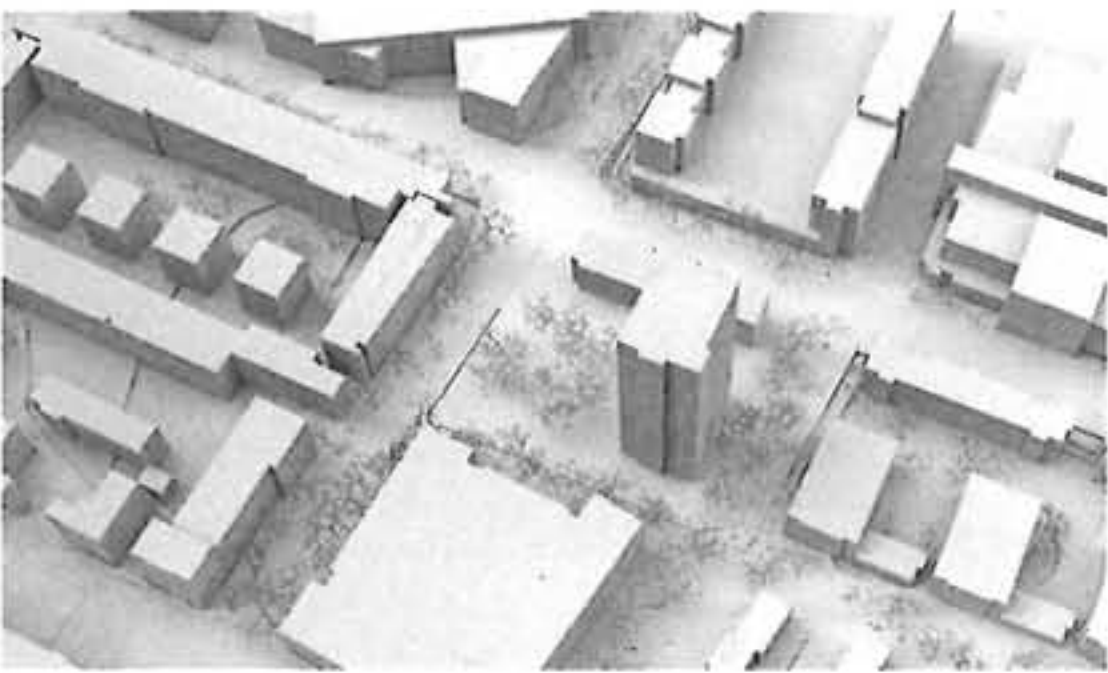
Variante 1: Regelbauweise



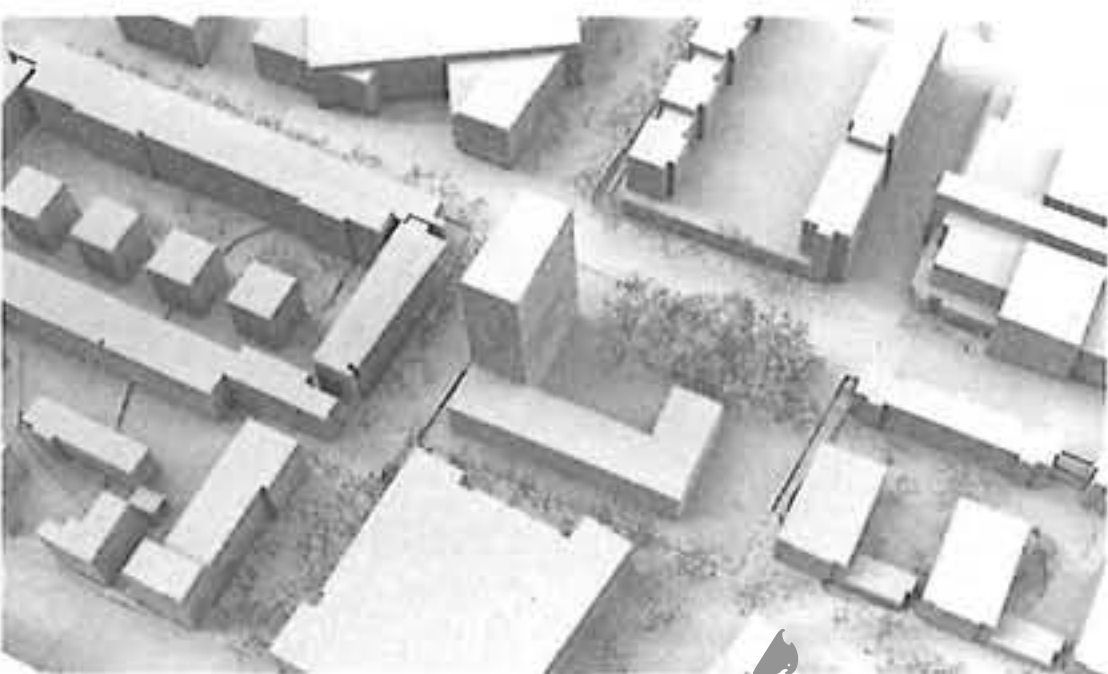
Variante 2: 45-Meter-Hochhaus



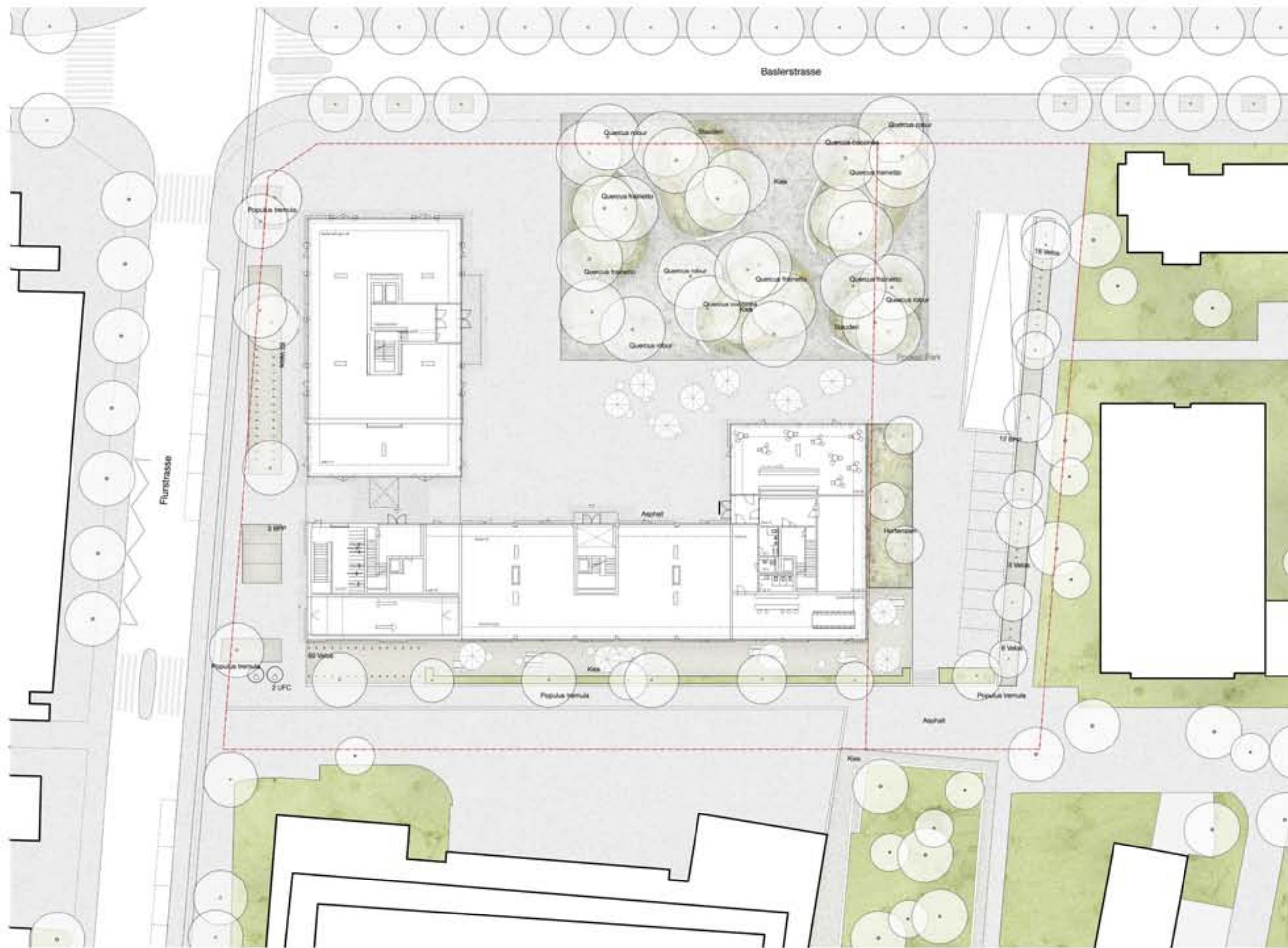
Variante 3: 60-Meter-Hochhaus



Variante 4: 70-Meter-Hochhaus, südöstliche Ecke



Variante 5: 70-Meter-Hochhaus an Strassenkreuz



Links In einer Machbarkeitsstudie untersuchten Boltshauser Architekten 2014 fünf Varianten für eine städtebauliche Setzung der Volumen an der Ecke Basler-/Flurstrasse in Zürich-Altstetten. Zusammen mit dem Baukollegium fiel der Entscheid für Variante 5. (Fotos: Boltshauser Architekten)

Oben Den zweistufigen Studienauftrag konnten Galli Rudolf Architekten im Sommer 2015 mit dem Projekt «Sphinx» für sich entscheiden. (Plan: Galli Rudolf Architekten/Schmid Landschaftsarchitekten)

Korsett für die Architekten

All dies wurde bereits festgelegt, bevor der Architekturwettbewerb stattfand. Den zehn teilnehmenden Teams blieb städtebaulich entsprechend wenig Spielraum. Jetzt stand die architektonische Ausformulierung im Zentrum. Zu entwerfen waren noch die äussere Erscheinung und die Wohnungsgrundrisse – eine Ausgangslage, mit der Architekten vermehrt konfrontiert sind. Wird ihnen das Feld des Städtebaus nun wieder entzogen, nachdem sie sich in den letzten Jahren darum bemüht haben, sich diese Kompetenzen anzueignen?

Wie die beiden Beispiele zeigen, ist das nicht der Fall. Dem Architekten steht nach wie vor eine wichtige Aufgabe bei der Entwicklung städtebaulicher Ideen zu. Was sich verändert, ist der Zeitpunkt respektive die Aufteilung der Aufgaben. Immer häufiger entwirft ein Architekturbüro in der frühen Phase den grösseren Rahmen – von der städtebaulichen Komposition bis hin zu den einzelnen Volumen – während später ein anderes die Aufgabe übernimmt, das Projekt im Detail auszuarbeiten.



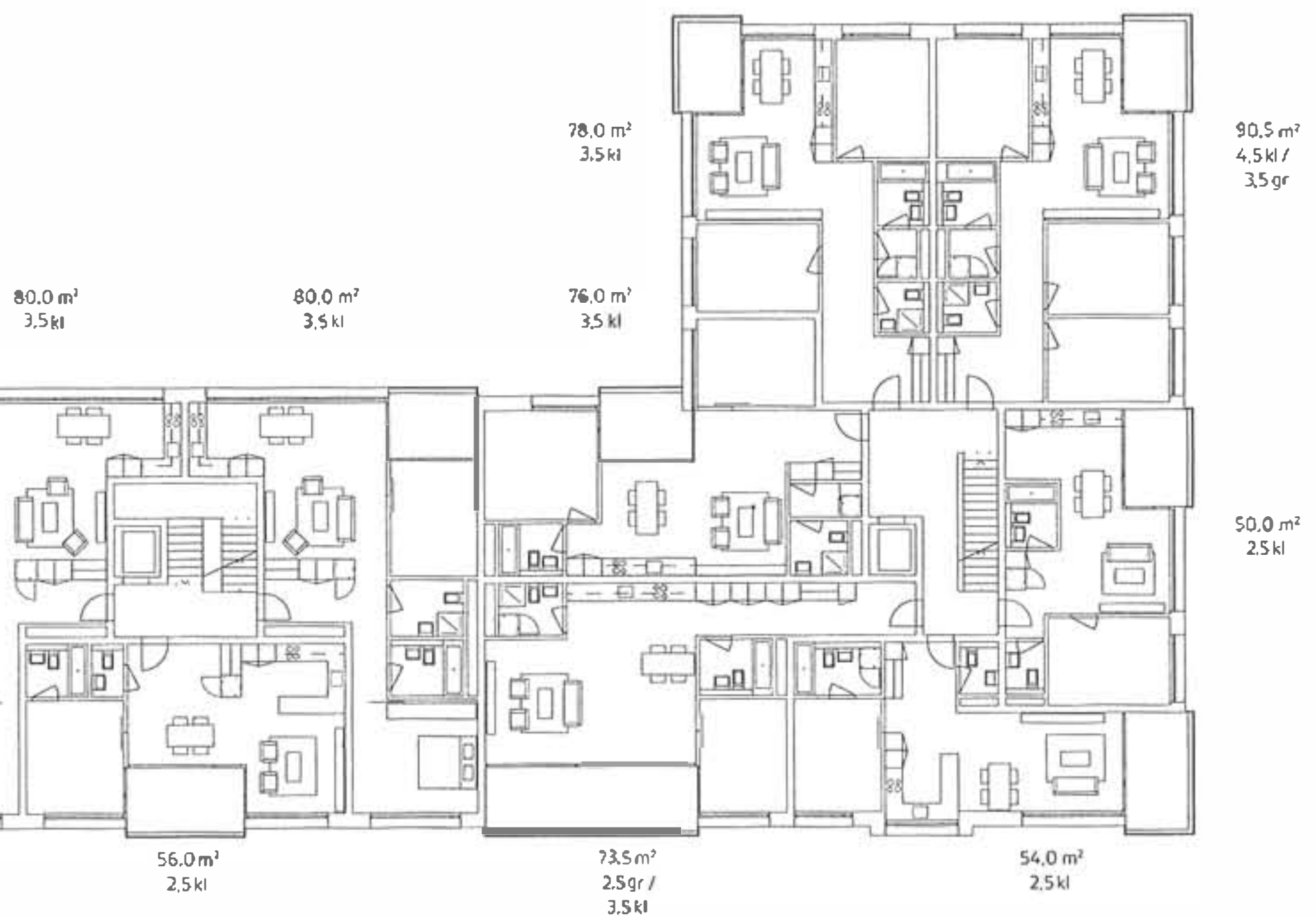
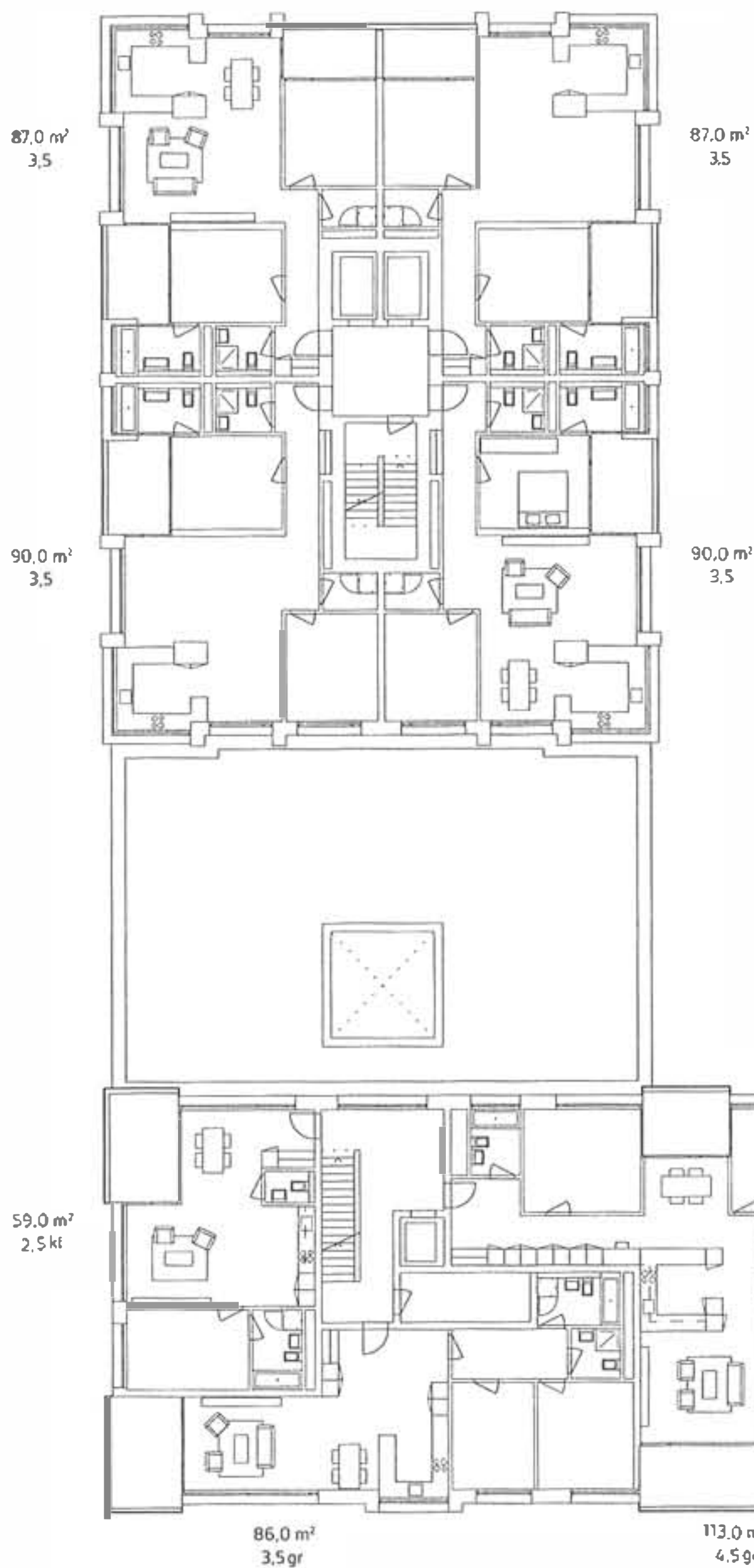
Die Tragstruktur der Wohnbauten erlaubt ein grosses Nutzungsspektrum im Erdgeschoss, das einen öffentlichen Charakter erhalten soll. (Visualisierung: Atelier Brunecky)

Im Falle des Hochhauses an der Baslerstrasse werden das Galli Rudolf Architekten sein. Der Entwurf funktionaler und flexibler Wohnungstypologien verhalf ihnen zum Sieg des zweistufigen Studienauftrags. «Bei der Vermietung und beim Verkauf der 160 Wohnungen werden die Grundrisse eine wichtige Rolle spielen, denn in den nächsten Jahren kommen in diesem Quartier noch unzählige Wohnungen auf den Markt. Obwohl etliche Aspekte schon vor dem Wettbewerb festgesetzt wurden, sind wir überzeugt, dass dieser ein qualitativ höheres Endresultat hervorgebracht hat, als wenn das Projekt ohne Konkurrenzverfahren entstanden wäre», erklärt Lukas Scheck, Projektmanager bei Swiss Life. Schlussendlich funktioniert Städtebau und Quartiersplanung nur, wenn die Wohnungen Absatz finden und ihre Bewohner der Gegend Leben einhauchen – und so zu ihrer Attraktivität beitragen.

Bis es aber so weit ist, dass die neuen Bewohner einziehen können, dauert es bei beiden Projekten noch geraume Zeit. Weder für die Bauherrschaft noch für die Planenden sind die Prozesse abgeschlossen. Während bei der Baslerstrasse nun die Überarbeitung des Wettbewerbs durch die Architekten beginnt, muss im Fall der Altwiesenstrasse erst der Entscheid für eine Form gefällt werden, in der die erarbeiteten Grundlagen festgehalten werden sollen. Das Projekt wird eine langfristige Betreuung benötigen, da die Umsetzung in Etappengeschehen wird.

Moderation rückt ins Zentrum

In Zukunft werden vor allem zwei Dinge gefragt sein: Moderation und Verhandlungsgeschick. Fälle mit komplizierten Besitzverhältnissen wie beim Schwamendinger Beispiel werden zunehmen. Die Auswirkungen des Stockwerkeigentums, das in den letzten Jahren massiv an Beliebtheit und Verbreitung gewonnen hat, werden sich erst zeigen, wenn diese Liegenschaften die ersten Sanierungen oder gar Ersatzneubauten benötigen.



Da die Volumetrien bereits durch die Machbarkeitsstudie gesetzt waren, lag der Fokus des Studienauftrags bei der Fassade und den Wohnungen. Der Grundriss zeigt das 4.–6. Obergeschoss. Insgesamt sind rund 160 Wohnungen geplant, die je zur Hälfte verkauft und vermietet werden. (Foto und Plan: Galli Rudolf Architekten)

Die Stadt kann die Moderation bei Grossprojekten nur in einem beschränkten Rahmen selbst übernehmen und ist somit auf die Eigeninitiative von Bauherren und Investoren angewiesen, soll der notwendige Wohnraum für die wachsende Bevölkerung rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Das Amt für Städtebau verfügt nicht über die Mittel, sämtliche Projekte umfassend zu begleiten – was vermutlich auch nicht sinnvoll wäre. Gleichzeitig ist die Stadt aber gegenüber der Politik und der Bevölkerung dazu verpflichtet, die geforderte Verdichtung auf eine verträgliche Art umzusetzen und als Gegenleistung Räume und Nutzungen von öffentlichem Interesse zu erhalten und zu fördern.

Die BZO wird von Frank Argast, Fachverantwortlicher Planung beim Amt für Städtebau, nicht als ausreichend betrachtet, um Quartierplanung zu betreiben. Diese Lücke soll der *Kommunale Richtplan 2050* mit quartierbezogenen Regeln schliessen, die an geeigneten Stellen höhere Dichten zulassen, als dies die BZO momentan vorsieht. Damit gleichzeitig die

Daniela Meyer studierte Architektur an der ETH Zürich. Neben ihrer Arbeit als Architektin war sie im Schweizer Pavillon der 14. Architekturbiennale in Venedig für die Umsetzung des Ausstellungskonzepts verantwortlich. Sie ist Redaktorin bei *orchithese* und freischaffende Autorin.

Baslerstrasse

Architektur Machbarkeitsstudie: Boltshauser Architekten; Landschaft: Maurus Schifferli; Raumplanung: Basler & Hofmann; Bauherrschaft: Swiss Life; Beginn Planungsprozess und Machbarkeitsstudie: 2014, Studienauftrag in zweistufigem Konkurrenzverfahren: 2015.

Architektur Studienauftrag (1. Rang): Galli Rudolf Architekten; Landschaft: Schmid Landschaftsarchitekten; Tragwerk: Schnetzer Puskas Ingenieure; Haustechnik: Polke, Ziege, von Moos. Studienauftrag in zweistufigem Konkurrenzverfahren: 2015.

Umsetzung von Leitbildern sowie die Schaffung stadträumlicher Qualitäten und notwendiger Infrastrukturen gelingt, ist eine sorgfältige Ausarbeitung dieses Instruments notwendig. Das benötigt Zeit – insbesondere, da Zürich die erste Schweizer Stadt mit solch markanten Verdichtungsabsichten ist und die Regeln dazu von Grund auf neu erarbeiten muss. Erst im Jahr 2017 soll der Richtplan öffentlich aufgelegt werden. Bis dahin müssen sich Planer und Investoren gedulden, um zu erfahren, wie viel zukünftig gebaut werden darf, ohne auf Sonderbauvorschriften zurückgreifen zu müssen. Eines aber ist klar: Verhandlungen werden auch in Zukunft geführt werden müssen, was zu längeren Planungsprozessen führt. Im Gegenzug bietet ein offener Meinungs-austausch zwischen den verschiedenen Akteuren aber den Vorteil einer breiten Abstützung des Projekts. Zudem sorgt ein solches Vorgehen dafür, dass Einzelinteressen nicht über die Bedürfnisse der Öffentlichkeit gestellt werden und Zürich auch in Zukunft eine lebendige und vielfältige Stadt bleibt. ■