

700 Wohnungen an der Stelle einer Ziegelei

Die fast 20jährige Geschichte der Umnutzung des Industrieareals Tiergarten

Jahrhundertlang wurde am Fuss des Üetlibergs Lehm abgebaut, wurden Ziegel und Backsteine gebrannt. 1974 stellten die Zürcher Ziegeleien ihren Produktionsbetrieb Tiergarten ein. Während Jahren wurde dann auf der politischen Bühne um eine Neunutzung des 100 000 Quadratmeter grossen Areals in Wiedikon gestritten. Seither sind auf dem ehemaligen Ziegeleigebäude über 700 Wohnungen und ein Altersheim entstanden, ein Krankenhaus ist noch im Bau.

■ VON EMIL HILDEBRAND

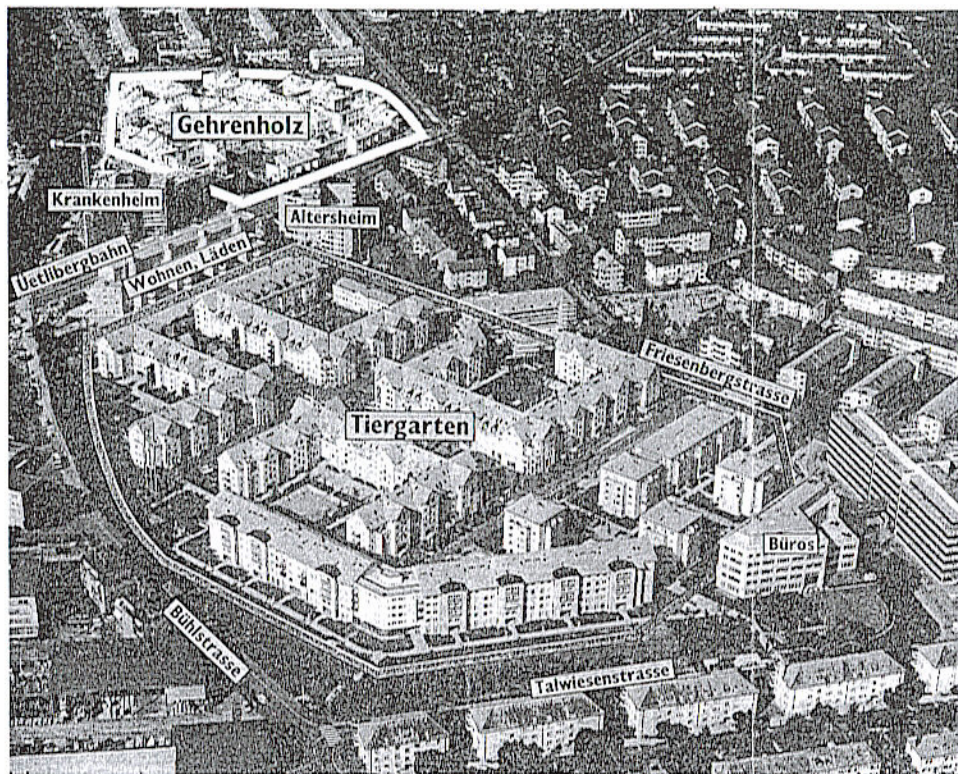
1974 präsentierten die Zürcher Ziegeleien ein Vorprojekt des Architekturbüros Hans Koella. Für das – noch heute – in der Industriezone liegende Areal wurden vor allem Gewerberäume und Büros vorgesehen. Der «Tages-Anzeiger» schrieb damals unter dem Titel «Ein Grossprojekt, das in die Zukunft führt» von fast 9000 Arbeitsplätzen und gegen 300 Wohnungen. Es handle sich um das wohl grösste Bauvorhaben, das bisher von Privaten im Gebiet der Stadt Zürich projektiert worden sei.

Heute sagt Jacob Schmidheiny, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates der Zürcher Ziegeleien: «Wir möchten nicht, dass das alles realisiert worden wäre.» Zweifellos: Wenn er an die vielen leerstehenden Büros und Gewerberäume in Stadt und Agglomeration denkt, müsste ihm das kälte Grausen überkommen. Die Wohnungen dagegen, die inzwischen gebaut wurden, liessen sich problemlos vermieten – wenigstens bis vor einigen Monaten. Da machte sich die Rezession bemerkbar. Von der letzten Etappe stehen noch grosse Wohnungen leer, von 2700 Franken an aufwärts.

Volksinitiative – abgelehnt

Die ursprünglichen Bauabsichten lösten 1974 mehrere politische Vorstösse aus, weil im Quartier Wiedikon durch eine Überbauung dieser Gröszenordnung unerwünschte Veränderungen befürchtet wurden. Beispielsweise reichte die SP des Stadtkreises 3 eine Initiative ein, die eine Umzonung und eine Sonderbauordnung verlangte, um den Bau von mehr Wohnungen vorschreiben zu können – man sprach von 1200 Einheiten. Die Stimmberechtigten lehnten aber 1977 die Initiative ab, ebenso einen Gegenvorschlag des Gemeinderats.

Darauf wurde das Areal von der Stadt für fünf Jahre in eine Planungszone eingeteilt, und die Zürcher Ziegeleien zogen Architekt Ernst Stücheli bei. Seine Arbeit wurde von einer Gruppe Offene Planung begleitet. 1982 konnte im März der Stadtrat, im November der Gemeinderat die Sonderbauvorschriften verabschieden, die 1983 in Kraft gesetzt wurden.



1875 wurde auf dem Tiergartenareal eine mechanische Backsteinfabrik eingerichtet, 1974 wurde die Ziegelei stillgelegt. Jetzt ist das Areal mit Wohnungen überbaut. (Flugbild Desair/TA-Grafik)

1984 erfolgte die Baueingabe für die erste Etappe, 1986 der Baubeginn. Vor wenigen Wochen wurde die Gesamtüberbauung fertiggestellt.

Drei Teile, zwei davon verkauft

Die Sonderbauvorschriften gliedern das ehemalige Ziegeleiareal in drei Teile (siehe Bild):

- Das Teilgebiet Gehrenholz (22 000 Quadratmeter) wurde verkauft, und die Intercity-Immobilien AG baute darauf 83 Reiheneinfamilienhäuser. Die zulässige Ausnutzung in der dichten Überbauung beträgt 105 Prozent der Grundstückfläche. Mindestens 90 Prozent davon müssen Wohnzwecken dienen, der Rest kann beispielsweise für Ateliers genutzt werden.

- Das Teilgebiet Mitte (17 000 Quadratmeter, Ausnutzung 140 Prozent) wurde ebenfalls verkauft, und zwar 6000 Quadratmeter an die Stadt für ein Krankenhaus, das sich im Bau befindet, 5000 Quadratmeter an den Verein Altersheim Wiedikon, der Rest an die Oerlikon-

Böhrle-Immobilien AG. Diese realisierte entlang der Üetlibergbahn eine Mischbebauung, die sie an die Rückversicherung veräusserte. Von dieser Überbauung müssen mindestens je 30 Prozent dem Wohnen und der Quartiersversorgung dienen. Heute finden sich dort 81 Wohnungen, ein Supermarkt, eine Apotheke und ein Restaurant.

- Das Teilgebiet Tiergarten im engeren Sinne (60 000 Quadratmeter, Ausnutzung 140 Prozent) haben die Zürcher Ziegeleien (zusammen mit ihren Pensionsklassen) nach Plänen von Architekt Ernst Stücheli mit fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern überbaut. Mindestens 90 Prozent der Geschossfläche müssen Wohnzwecken dienen, 40 Prozent davon müssen Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern sein. Gebaut wurden 541 Wohnungen, nämlich 133 mit 1 bis 2½ Zimmern, 322 mit 3 bis 4 Zimmern und 86 grössere Wohnungen. Gut ein Drittel der Mieter haben Kinder. Die Nicht-Wohnnutzung wurde in einem separaten Büro-

bau zusammengefasst, den die Firma Alcatel/Standard Telefon und Radio AG ebenfalls von Architekt Stücheli realisieren liess.

Kein Durchgangsverkehr

Wenn man von der Friesenbergstrasse in die Überbauung Tiergarten hinein fährt, verschwinden die meisten Autos sogleich unter dem Boden. Bis auf Güterumschlag und Besucher sind die Strassen fahrzeugfrei und als Wohnstrassen ausgestaltet. Durchgangsverkehr gibt es keinen, aber öffentliche Velo- und Fussgängerwege durch das Areal. Das Überbauungskonzept nimmt die Idee der Hofrandbebauung aus früheren Jahrzehnten auf, die man in Wiedikon und in anderen Quartieren findet. Aber im Tiergarten sind die Höfe und Wohnstrassen grosszügiger, schöner gestaltet, stärker durchgrünt und bewohnerfreundlicher.

Die Häuser sind fünfgeschossig, was eine hohe Ausnutzung erlaubt, und haben keine Flachdächer – schliesslich wollten die Zürcher Ziegeleien ihr

Hauptprodukt verwenden. Die markanten Ziegeldächer sind mit Haupt- und Quergiebeln, mit Lukarnen, Einschnitten und Dachfenstern reich gegliedert. Die Wohnungstypen und -grundrisse sind stark variiert: Trotz der grossen Baukörper hat man in keiner Weise den Eindruck von Mietkasernen. Die individuellen Wohnungen und die Gebäudeformen finden bei den Bewohnern Anklang (siehe Kasten). «Aber es ist keine Architektur, die in Fachzeitschriften Eingang findet», sagt Architekt Ernst Stücheli.

Primäres Ziel: Rendite

Mit der Überbauung Tierpark verfolgten die Zürcher Ziegeleien primär ein wirtschaftliches Ziel: Sie wollen mit dem investierten Kapital eine Rendite erzielen. Das ist zwar selbstverständlich, aber vielen Leuten nicht bewusst. Sie meinen, irgend jemand habe die soziale Aufgabe, ihnen ein ordentliches Dach über dem Kopf zu verschaffen. Aber nur ein Viertel der Wohnungen in der Stadt Zürich haben gemeinnützige Genossenschaften oder die Stadt erstellt. Drei Viertel aller Wohnungen sind das Werk von Privaten oder Firmen.

Wie sieht nun die Rechnung für die Überbauung Tiergarten aus? Die Gesamtkosten beziffert Jacob Schmidheiny auf 245 Millionen; im Durchschnitt kostet also jede der 541 Wohnungen 453 000 Franken. Dabei ist das Land, das die Zürcher Ziegeleien seit langer Zeit besitzen, mit 1000 Franken pro Quadratmeter eingesetzt. Das ist laut Schmidheiny ein «realistischer Verkehrswert». Der Landanteil an den Anlagekosten – und damit letztlich an den Mieten – macht 22,5 Prozent aus. (Zum Vergleich: Wenn die Stadt Zürich Land im Baurecht an gemeinnützige Genossenschaften abgibt, setzt sie den Wert so fest, dass er bei subventionierten Mittelstandwohnungen 13 bis 17 Prozent der Gesamtanlagekosten ausmacht, bei nicht subventionierten Wohnungen 16 bis 20 Prozent.)

Überdurchschnittliche Wohnungen

Die Rentabilität auf dem investierten Eigenkapital beziffert Schmidheiny auf 4 Prozent; sie soll im Laufe der Jahre auf 5,3 Prozent steigen. Das bedeutet schrittweise Mietzinserhöhungen – auch in Zeiten fallender Hypozinsen. «Es ist eine langfristige Investition», betont er. «Wir wollten keinen Luxus, aber überdurchschnittliche Wohnungen punkto Qualität und Fläche.» Die Wohnungsgrundrisse sind vielgestaltig: Es gibt Etagenwohnungen, Maisonnette- und Attikatypen, ein- oder doppelstöckige Dachwohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächen. Entsprechend unterschiedlich sind die Mieten: Vierzimmerwohnungen in der letzten Etappe kosten (auf 2½ Jahre fest) zwischen 2350 und 2880 Franken, Nebenkosten inbegriffen. Die Mieter müssen also ein überdurchschnittliches Einkommen haben. Das städtische Steueramt wird darüber nicht unglücklich sein.

Keine Klagen?

Fast 20 Jahre hat es gedauert von den

ersten Bauabsichten bis zur Fertigstellung. Führt Bauherr Jacob Schmidheiny keine Klagen über die Stadt? Ein oder zwei Jahre habe man verloren wegen Rekursen. «Aber insgesamt haben auch wir soviel Zeit gebraucht für die Planung.» Was ihm fehlte, war die Kontinuität in der Stadtverwaltung. Immer wieder wurden Änderungen verlangt, immer wieder hiess es: «Das hat halt mein Vorgänger so gewollt.»

Beispielsweise war die Zufahrt ursprünglich von der Talwiesenstrasse her geplant. Dann musste sie von der Friesenbergstrasse her erfolgen. Später gab es Bemühungen von Politikern, dies wieder zu ändern, da wegen der vielen neuen Wohnungen und zusätzlichen Autos riesige Verkehrsstaus befürchtet wurden. Vergeblich: Zu Staus kommt es nicht. Heinz Graf, Chef der Zürcher Ziegeleien-Immobilien, verweist auf die gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr: «Die Mieter haben zwar Autos, viele benutzen sie aber nur in der Freizeit.» Tatsächlich sind die Tiefgaragen tagsüber halb voll.

Vertueuernde Vorschriften

Viele Bauherren schimpfen über unsinnige Vorschriften, die den Wohnungsbau verteuern. Jacob Schmidheiny berichtet von zwei Beispielen. Die Abluft darf heute nicht mehr direkt aus der Küche weggeblasen werden, sie muss über das Dach abgeführt werden. Und der zusätzliche Aufwand für die individuelle Heizkostenabrechnung stehe in keinem Verhältnis zu den Sparmöglichkeiten bei den Kosten für Heizung und Warmwasser. Dank verdünnter Wärmeisolation und gasbetriebener Heizzentrale mit hohem Wirkungsgrad und geringen Emissionen lägen diese Nebenkosten für eine Vierzimmerwohnung nämlich unter 40 Franken pro Monat.

Ein Dörfli mitten in der Stadt

Eine Bewohnerin beurteilt die Tiergarten-Überbauung

«Uns gefällt es sehr gut hier», sagt eine 29jährige Hausfrau und Mutter von zwei vorschulpflichtigen Kindern, die seit anderthalb Jahren im Tiergarten wohnt. Die Siedlung sei wie ein Dörfli mitten in der Stadt mit viel Grün in der Überbauung selber wie auch in der Umgebung.

Frau M. hat mit einem grossen Teil der Siedlung schnell Kontakt gefunden, während am früheren Wohnort alles viel nomiymer war. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Velo gelangt sie innert kurzer Frist ins Zentrum. Das ist wichtig, weil sie und ihr Mann so am städtischen Leben teilnehmen können. Gleichzeitig

aber ist die Siedlung ein kindergerechtes Dorf ohne Autos, wo sich die Kleinen ohne dauernde Aufsicht frei bewegen können. Von den meisten Wohnungen aus kann man aber hier und da einen Blick in den Hof werfen, wo die Kinder spielen. Ein Kindergarten befindet sich in der Überbauung, Schulkinder in der Nähe. Das wird später wichtig, denn die Familie möchte länger im Tiergarten bleiben. Frau M. fühlt sich in dieser Umgebung privilegiert.

Was meint sie zur Architektur? «Die Wohnungen sind sehr schön, der Ausbaufehl mir, auch der dörfliche Charakter mit den Höfen.» Alles sei «glatt angerich-

tet». Besonders schätzt sie den Grillplatz, wo man sich gelegentlich über Mittag oder aber trifft. Was fehlt, ist ein Gemeinschaftsraum, dem die Mütter einen Mittagstisch und viele mehr einrichten möchten. Wünschenswert sind auch mehr Spielgeräte für grössere Kinder. Die Miete (2810 Franken) belaste zwar die Miete, doch sei die Vierzimmerwohnung ihrer Preis wert. «Wir haben vieles angeschaut, bei uns ist entschieden.» Ein sehr positives Urteil – ob es wohl repräsentativ ist? «Fast alle unsere Besucher finden die Wohnung Spitze. Sie hätten sich so etwas in der Stadt nie vorgestellt.»