



Ruhige Allee auf der Aussenseite, grosszügige Höfe auf der Innenseite der Hofrandbebauungen. (Bilder Karl Hofer)

Die Wohnüberbauung «Im Tiergarten»

Zürichs erste Neunutzung einer ehemaligen Industriezone

Vor zwanzig Jahren ist die Ziegelei Tiergarten, ein Unternehmen der Zürcher Ziegeleien, stillgelegt worden. Auf dem 100 000 m² messenden Ziegeleiareal sollten Bürobauten entstehen. Nach einer politischen Auseinandersetzung, bei der zwei Planungsvarianten vom Volk abgelehnt wurden, einigten sich Stadt und Zürcher Ziegeleien auf Sonderbauvorschriften, die Wohnungen, Einfamilienhäuser, ein Kranken- und ein Altersheim, Läden, Büro- und Gewerberäume umfassen. Im Bereich Tiergarten sind seither 541 Wohnungen entstanden.

Bauen nimmt in Zürich nicht mehr Zeit in Anspruch als anderswo. Aber bis mit einem Bau begonnen werden kann, können auf dem begehrten und dementsprechend wertvollen Stadtgebiet, wo es nicht selten zu rechtlichen und politischen Auseinandersetzungen um Planungs- und Bauvorhaben kommt, Jahre, ja Jahrzehnte vergehen. Ein langer, ein zu langer Weg ist vor allem dann zurückzulegen, wenn Vorstellungen und Pläne der Bauherrschaft von den Festsetzungen des Zonenplanes abweichen. Dies ist vornehmlich bei brachliegenden Industriezonen, sogenannten *Industriebrachen*, der Fall, für die es – beispielsweise als Folge des Strukturwandels im Produktionsbereich – keine zonenkonforme Nutzung mehr gibt.

Industriebrachen würden also für neue Nutzungen frei (für Wohnungen, für eine Musical-Halle usw.), die aber in der Industriezone nicht zugelassen sind. Eine neue Nutzung setzt eine *Umzonung* voraus oder, gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG), die Festlegung von *Sonderbauvorschriften* oder von *Gestaltungsplänen*. Dafür braucht es Zeit – viel Zeit, denn deren Erlass ist eine öffent-

Zehn Jahre Kampf um die «richtige» Zone

Am Abhang des Friesenbergs wurde in der Vergangenheit Lehm abgetragen zur Herstellung von Ziegel- und Backsteinen. 1875 entstand auf dem Tiergartenareal eine mechanische Backsteinfabrik, die Ziegelei Tiergarten. Die Ziegelei Tiergarten, ein Unternehmen der Zürcher Ziegeleien, war knapp hundert Jahre in Betrieb; 1974 wurde sie stillgelegt. Das rund 100 000 m² grosse Ziegeleiareal, gemäss Zonenplan in der Industriezone, wurde zur neuen Nutzung frei. Es handelte sich um die erste umfassende Nutzungsänderung in einem grossen Industriegebiet der Stadt Zürich. Mittlerweile werden zahlreiche Areale «umgenutzt»; das grösste dürfte das Vorhaben von Böhrlé und ABB, «Chance Oerlikon 2011», sein.

Die Zürcher Ziegeleien veröffentlichten 1974 ein Projekt für den Bau von Büro- und Gewerberaum für 4500 Arbeitsplätze auf dem Ziegeleiareal. Das Vorhaben stiess beim Stadtrat auf Ablehnung. Auch in Wiedikon entstand Opposition; auch die Höfe des Ziegeleiareals zu verkaufen

die SP Zürich 3 lancierte eine Initiative für Wohnungsbau. Beim Gemeinderat fand das einseitige Begehren keine Gnade. Das Parlament erarbeitete einen Gegenvorschlag mit Wohnraum für rund 2000 Personen und mit 800 Arbeitsplätzen. 1977 wurden Initiative und Gegenvorschlag vom Volk abgelehnt, der Gegenvorschlag weniger deutlich.

Auf Grund eines Wohnbauprojektes der Zürcher Ziegeleien entwickelte sich eine Art «Offene Planung», die letztlich zur Festsetzung von Sonderbauvorschriften für das gesamte Ziegeleiareal führte. Das Instrument der Sonderbauvorschriften ist in der Stadt Zürich – ausgenommen für öffentliche Liegenschaften – bisher kaum zur Anwendung gekommen. Zürich gibt dem Gestaltungsplan den Vorrang; dessen Vorschriften sind strenger und für die Bauherrschaft letztlich einengender. Weil sie in den Grundsätzen bindend sind, bieten sie gemäss den Äusserungen der Zürcher Ziegeleien der Bauherrschaft andererseits den Vorteil, dass eine Planung nicht ständig mittels politischer Vorstösse verändert werden kann.

Eingriffe und Auflagen

Die Sonderbauvorschriften unterteilen das Ziegeleiareal in die Gebiete Tiergarten, Gehrenholz und Mitte. Im *Tiergarten*, schrieb die Planung vor, sollten fünfstöckige Hof- und Randbebauungen entstehen. Der Wohnanteil beträgt 90 Prozent, 40 Prozent davon mit 4 und mehr Zimmern. Weiter wurden die Lage der Bauten so-

Vielfältiges Ergebnis

1983 wurden die Vorschriften in Kraft gesetzt, und *Jacob Schmidheiny*, Besitzer der Zürcher Ziegeleien, konnte und musste sich Gedanken darüber machen, wie die von der Stadt auferlegte Planung für die Nutzung seines Grundstückes in die Tat umzusetzen sei. Schmidheiny entschied,

Für das Gebiet Gehrenholz (21 495 m²) führten die Zürcher Ziegeleien einen Architekturwettbewerb durch, aus dem das Büro Hertig, Hertig und Schoch als Sieger hervorging. Das Grundstück ging dann mitsamt der Planung an einen neuen Eigentümer, der von der Intercity Immobilien AG allerdings den zweiten Wettbewerbspreis, das etwas gekünstelt südländisch anmutende Dorf der Architekten Schindler und Schindler, erstellen liess; die Häuser sind seit 1991 bezogen.

In das Gebiet Mitte (17 278 m²) teilen sich drei neue Eigentümer. Die Stadt Zürich erwarb ein Dreieck zwischen Üetlibergbahn und Borweg für den Bau des Krankenhauses Wiedikon, das derzeit nach den Plänen von Martin Spühler entsteht und im Frühjahr 1994 fertig sein wird. Die bereits erkennbare strenge Kalksandstein-Fassade dürfte ein markantes Gegenstück zur eher seldwylerischen Umgebung werden. Ein privater Verein kaufte einen Teil nördlich des Bahngleises und baute nach Plänen von Willy Leins das Alterswohnheim Sieberstrasse, das 1988 bezogen wurde. Schliesslich realisierte die Böhrlé Immobilien AG mit den Architekten Rügge und Sieger

