

Themenheft von Hochparterre, Oktober 2023

Josef will wohnen

Zürich braucht mehr Wohnraum, Zürich West mehr Leben. Dieses Heft zeigt:
Auf dem Josef-Areal könnten 500 gemeinnützige Wohnungen entstehen.



Dies ist nicht das erste und nicht das letzte Themenheft, das Hochparterre in Zusammenarbeit mit der Stiftung Hamasil herausgibt. Diese setzt sich seit ihrer Gründung 1988 unermüdlich für die Entwicklung von Zürich West ein, damit dieses zu einem nachhaltigen und lebenswerten Stadtquartier wird. Hochparterre begleitet dieses Engagement seit Anbeginn publizistisch: Über die Jahre sind mehrere Themenhefte zu Zürich West erschienen, zuletzt «Die blühende Pfingstweide», das den geplanten Abriss der Bauten auf dem Welti-Furrer-Areal kritisierte und einen Alternativ-Vorschlag für die Entwicklung des Areals präsentierte. Im Hintergrund dieser Debattenbeiträge steht immer das Interesse an der städtebaulichen Entwicklung von Zürich West – und die Sorge, dass aus dem vielversprechendsten Entwicklungsgebiet der Stadt Zürich ein austauschbares Büroquartier wird.

Dieses Themenheft präsentiert drei Szenarien, ausgearbeitet von der Arbeitsgruppe «Josef will wohnen». Sie zeigen, dass auf dem Josef-Areal 500 gemeinnützige Wohnungen entstehen könnten. Es wäre ein Gewinn für Zürich West und die ganze Stadt. **Marcel Bächtiger**

Inhalt

Die Wohnungsnot, das Drittelsziel und der Beitrag des Josef-Areals

Die Anträge der Arbeitsgruppe an die Stadt

Drei Ideen zur Planung von Grün- und Freiraum

Wie und wo der Einsatz für Zürich West weitergeht

Verlag Hochparterre AG **Adressen** Ausstellungsstrasse 25, CH-8005 Zürich, Telefon +41 44 444 28 88, www.hochparterre.ch, verlag@hochparterre.ch, redaktion@hochparterre.ch
Geschäftsleitung Andres Herzog, Werner Huber, Agnes Schmid **Verlagsleiterin** Susanne von Arx **Konzept und Redaktion** Marcel Bächtiger
Illustration Allen + Crippa Architektur, www.allencrippa.com **Art Direction und Layout** Antje Reineck **Produktion** Nathalie Bursać **Korrektorat** Rieke Krüger
Lithografie Team media, Gurtellen **Druck** Stämpfli AG, Bern
Herausgeber Hochparterre in Zusammenarbeit mit der Hamasil-Stiftung, Zürich

«Aufbruch Zürich West?» lautete der Titel einer Studie, die vor bald 20 Jahren erschien. Rückblickend betrachtet, war das Fragezeichen zu Recht gesetzt. Wobei: Verändert hat sich Zürich West seither schon. Die Frage ist nur: Zum Guten oder zum Schlechten?

Heute steht Zürich West erneut am Scheideweg. Die bauliche Transformation ist weitgehend abgeschlossen. Jetzt geht es um die Umwandlung des Bestandes und dessen künftige Nutzung. Denn es gibt sie noch: letzte, noch nicht fertig entwickelte Areale in Zürich West. Wie diese genutzt werden und was und wie dort gebaut wird, wird die Entwicklung des Stadtteils während Jahrzehnten prägen. Dreh- und Angelpunkt ist das Zentrum Hardbrücke, also das Gebiet rund um den Bahnhof Hardbrücke. Erstens, weil die meisten der Schlüsselareale dort liegen. Zweitens, weil das Gebiet jene Zentrumsfunktion einnehmen könnte, die Zürich West so dringend braucht.

Um welche Areale geht es? Schweizweit bekannt sind die historischen Maag-Hallen, die als Ort für Kultur und Events sehr beliebt sind und gemäss Plänen der Eigentümer abgerissen werden sollen. Direkt ans Maag-Areal grenzt das Welti-Furrer-Areal, wo derzeit Bürobauten ohne Nutzen fürs Quartier geplant sind. Auf der anderen Seite der Hardbrücke liegt das Josef-Areal – Schwerpunkt dieser Publikation. Dann gibt es die Auto-Waschanlage an der Hardstrasse und das Gerolds-Areal, wo sich in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten die Frage nach der künftigen Nutzung ebenfalls stellen wird. Schliesslich wäre da das riesige ZKB-Gebäude: Bleibt es Bankzentrale? Wird hier Neues möglich? Und nicht zuletzt geht es um die Verkehrsachsen – Pfingstweidstrasse und Hardbrücke – die Zürich West durchziehen und beeinträchtigen.

Es gibt also viele Baustellen, reale wie metaphorische. Viele Menschen, die in Zürich West leben, arbeiten oder sich dem Quartier sonst verbunden fühlen, haben Ideen, wie sich das Quartier entwickeln soll. Diese Ideen sollen nicht verpuffen, sondern Wirkung entfalten. So ist die Interessengemeinschaft Zentrum Hardbrücke, kurz IGZH, entstanden. Sie versammelt Persönlichkeiten mit Expertise in Stadtplanung, Architektur, Soziologie, Verkehrspla-

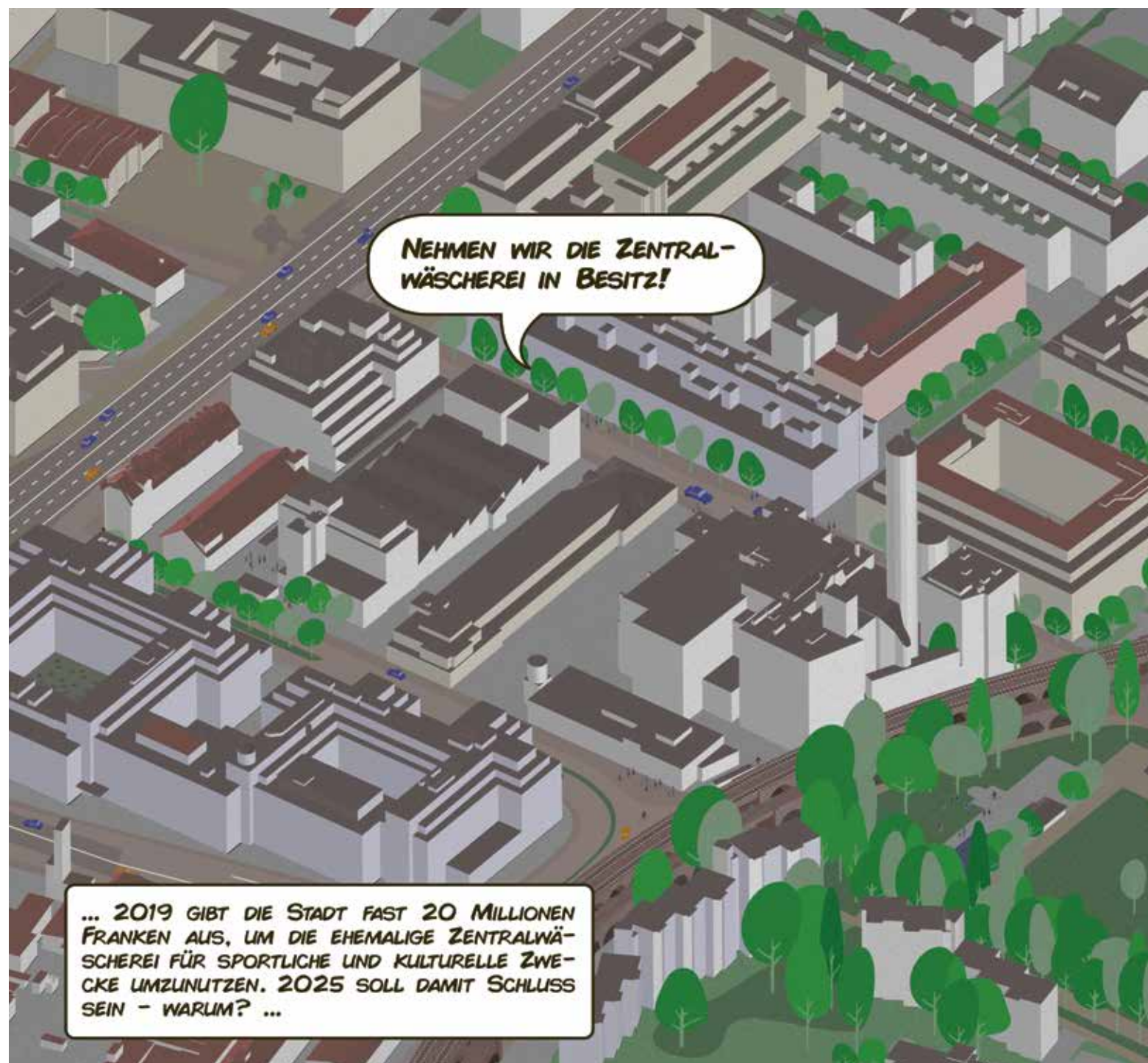
nung, Kultur, Gastronomie sowie Politik und Verwaltung. Diese Menschen engagieren sich, weil ihnen die Entwicklung von Zürich West am Herzen liegt. Die IGZH will sich konstruktiv einbringen, Debatten anstossen, neue Perspektiven für die Entwicklung des Quartiers aufzeigen - und damit Wirkung erzielen.

- ... ein lebenswertes Quartier mit einem Wohnanteil von 30 Prozent statt der heutigen 12 Prozent;
- ... ein vielfältiges Quartier, wo Wohnen, Läden, Gewerbe, Kultur und Gastronomie sich gegenseitig bereichern;
- ... ein urbanes Quartier mit einer Architektur, die das Bestehende respektiert und die Gebäude und Aussenräume so gestaltet, dass sich Menschen gerne darin aufhalten;
- ... ein ökologisches Quartier, das für den Klimawandel – Stichwort Hitzeinseln – gewappnet ist.

Wir von der IG Zentrum Hardbrücke sind überzeugt, dass eine Mehrheit der Stadtbevölkerung diese Ziele teilt. Wir gehen auch davon aus, dass die Stadt – Exekutive und Verwaltung – mit bestem Wissen und Gewissen ähnliche Ziele verfolgt. Wenn wir also die Stadt manchmal kritisieren, dann nicht, weil wir die Dinge fundamental anders sehen. Im Gegenteil: Gerade weil wir die Grundhaltung der Exekutive sowie ihrer Expertinnen und Vor- und Nachdenker in der Verwaltung teilen, werden wir mit konstruktiver Kritik zum Gelingen der Projekte beitragen.

Dieses Themenheft widmet sich dem Josef-Areal in Zürich West und der Frage, ob und wie in diesem Zürcher Stadtteil auch gewohnt werden könnte. Das im April 2023 bei Hochparterre erschienene Themenheft «Blühende Pfingstweide» zur Umnutzung des Welti-Furrer-Areals stammt ebenfalls aus dem Umfeld der IGZH. Und für 2024 ist eine nächste Publikation mit Vorschlägen zur Mobilität rund um das Zentrum Hardbrücke geplant. Die IG Zentrum Hardbrücke wird sich in den nächsten Jahren zu ganz verschiedenen Themen zu Wort melden. Immer mit dem Ziel, Zürich West und das Zentrum Hardbrücke voranzubringen.

Michael Sorg, Projektleiter der IG Zentrum Hardbrücke ●

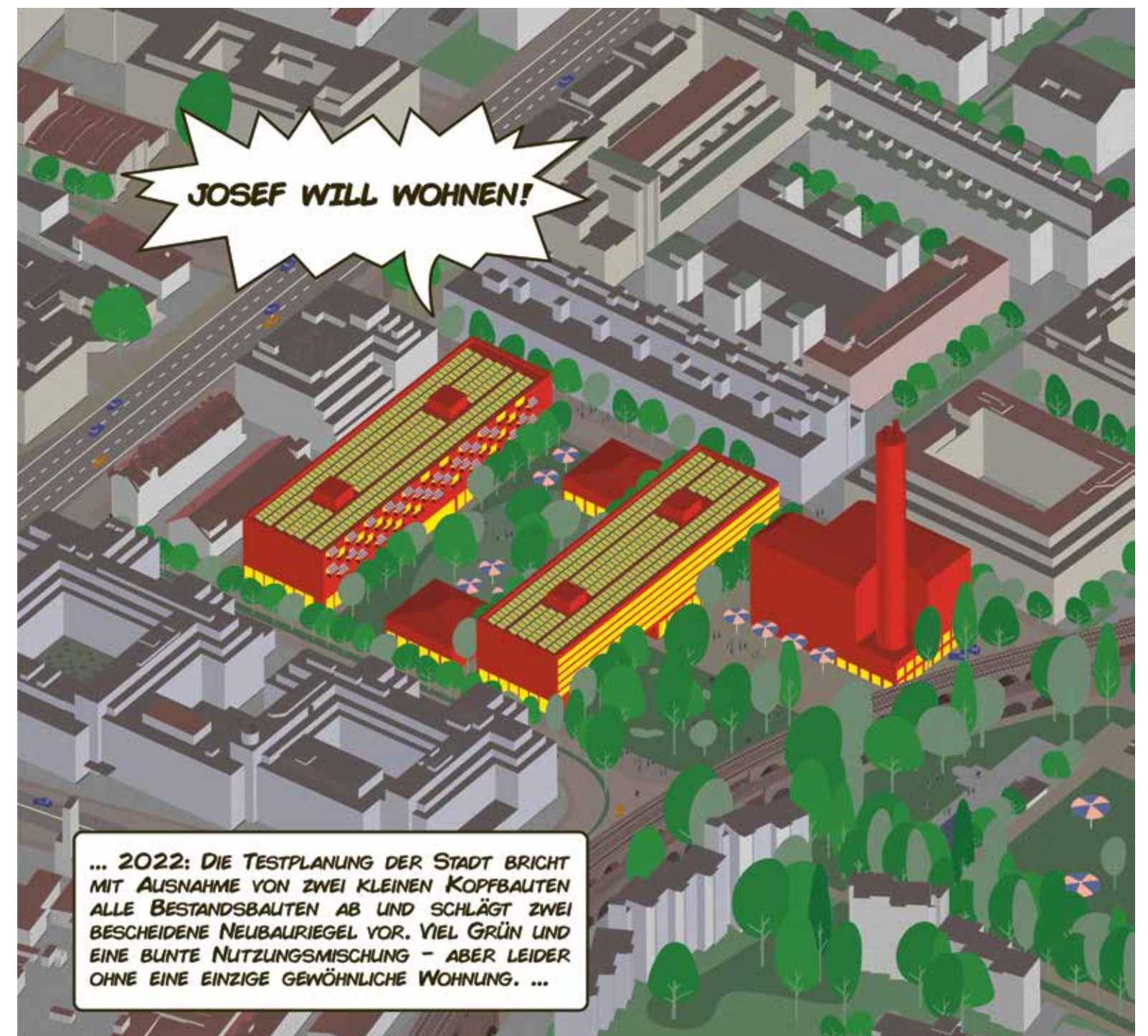


Hohe Dichte: Die ursprüngliche Bebauung des Josef-Areals mit Zentralwäscherei, Werkhöfen und Kehrtheizkraftwerk ergibt eine Ausnützung von 330 Prozent.

Stadthoffnung in Zürich West

Das Josef-Areal in Zürich soll zum lebendigen Stadtteil werden. Doch wo bleibt der dringend benötigte Wohnraum? Eine Arbeitsgruppe schlägt eine Alternative vor, die 500 Wohnungen ermöglichen würde.

Text: Marcel Bächtiger, Illustrationen: Allen+Crippa Architektur



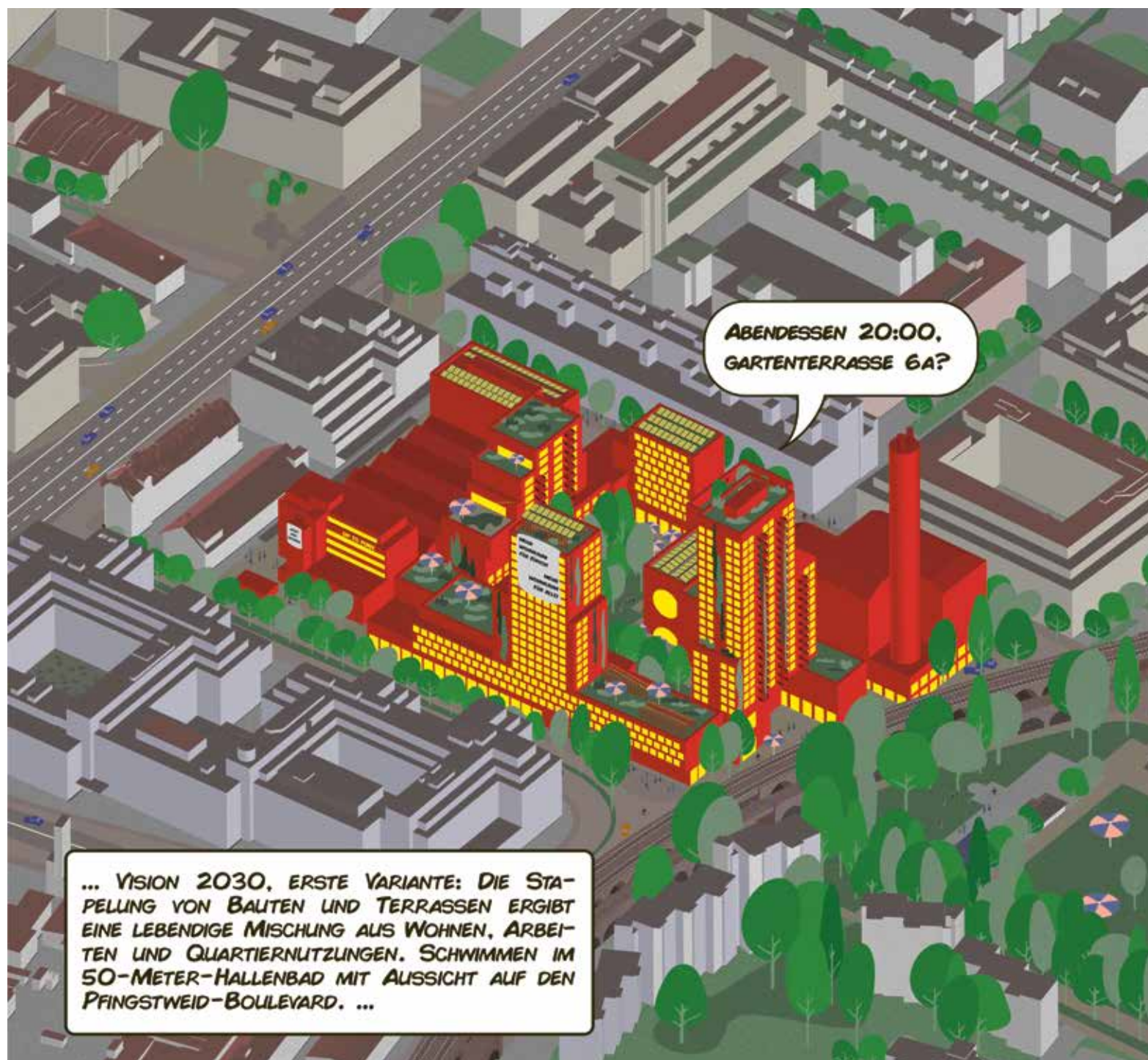
Geringe Dichte: Die Testplanung nimmt die heute erlaubte Ausnützung von 270 Prozent nicht in Anspruch, sondern reduziert sie auf 240 Prozent.

In der Stadt Zürich herrscht wieder einmal Wohnungsnot. Die Leerwohnungsziffer liegt momentan so tief wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr: bei 0,06 Prozent. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt bräuchte es 1,5 Prozent verfügbare Wohnungen. In Zürich entspricht das 3000 Einheiten. Am letzten Stichtag vom 1. Juni 2023 zählte man gerade mal 144 leere Wohnungen. Dem gegenüber steht die Zahl von knapp 450 000 Menschen, die in der Stadt Zürich leben. Viele von ihnen haben Angst vor steigenden Mietpreisen, viele befürchten, dass sie im Falle einer Kündigung die Stadt verlassen müssen. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt derweil so unaufhaltsam wie die Einwohnerzahl. Der Befund ist einfach: Es braucht Wohnungen in Zürich, und es braucht sie bald.

In der Stadt Zürich gibt es das Drittelsziel. Es geht auf eine Volksabstimmung im Jahr 2011 zurück und besagt, dass bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig sein soll. Tatsächlich ist die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen auf Stadtgebiet seit dem Volksentscheid markant gestiegen – allerdings nur in absoluten Zahlen. Da in

sämtlichen Preissegmenten gebaut wurde, ist der relative Anteil gemeinnütziger Wohnungen über alle Jahre gleich hoch geblieben – oder gleich niedrig. Er liegt bei ungefähr 25 Prozent. Der Stadtrat weiss: Es braucht mehr gemeinnützige Wohnungen in Zürich, und es braucht sie bald.

Es gibt ein Sorgenkind, es heisst Zürich West. Einst war das ehemalige Industriequartier ein Trendquartier, heute drohen Monotonie und Langeweile. Das hat mit dem Verschwinden von charakteristischen Räumen, baulichen Zeitzeugen und überraschenden Nutzungen zu tun. Hinzu kommt: Der Wohnanteil in Zürich West ist notorisch tief. Er liegt mit 12 Prozent weit unter dem städtischen Durchschnitt. Ein gut funktionierendes durchmischtes Quartier bräuchte mindestens 30 Prozent Wohnanteil. In den ersten Jahren nach dem Wegzug der Industrie konnten die kulturellen Angebote und kreativen Aneignungen der Zürcher Kunst- und Alternativszene dieses Manko ausgleichen. Heute droht Zürich West zu einem Stadtteil zu werden, der tagsüber der Büroarbeit dient und abends in Lethargie verfällt. Soll Zürich West aber ein lebendiges →



Der erste Vorschlag bringt fast 500 Wohnungen und 500 Arbeitsplätze unter. Die erreichte Dichte ist nur leicht höher als die historisch-industrielle.

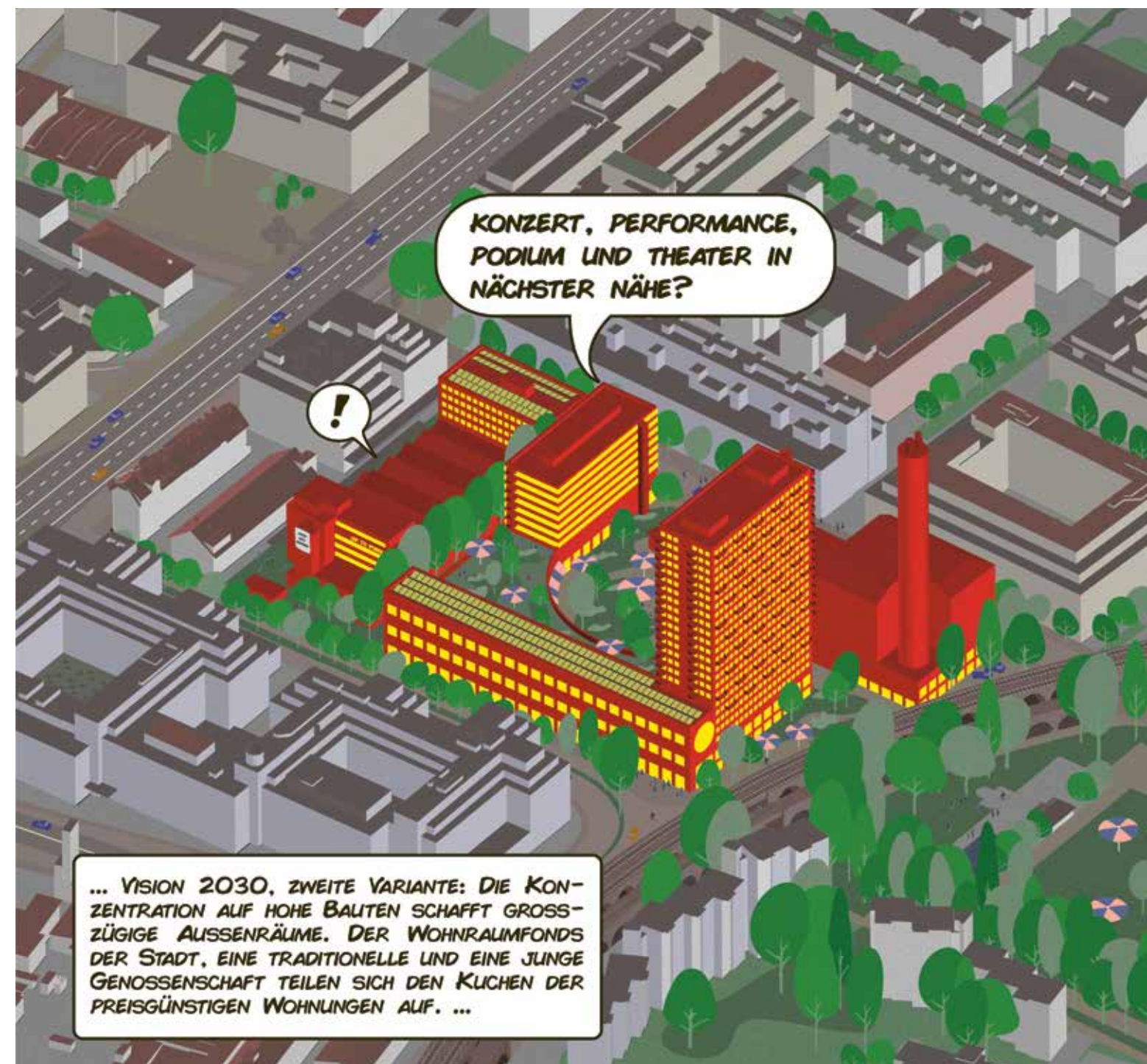
→ innerstädtisches Quartier sein, dann braucht es ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsflächen, es braucht ein sichtbares Quartierleben, und es braucht eine stärkere soziale Durchmischung der – heute vornehmlich yuppieesken – Wohnbevölkerung. Anders formuliert: Es braucht mehr gemeinnützige Wohnungen in Zürich West, und es braucht sie bald.

Eine gute und eine schlechte Nachricht

Man mag sich vor diesem Hintergrund an das SBB-Areal Neugasse erinnern, wo in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kerngebiet von Zürich West 375 Wohnungen hätten entstehen sollen – ein Drittel davon zur Kostenmiete, ein Drittel preisgünstig und ein Drittel im mittleren Marktsegment. Nach einer Volksabstimmung im Herbst 2022 waren die bereits weit entwickelten Pläne allerdings plötzlich Makulatur. Mit knapper Mehrheit hatte die Zürcher Stimmbevölkerung die «Noigass-Initiative» angenommen, die 100 Prozent gemeinnützigen Wohnungsanteil verlangte und dafür den Kauf des Areals durch die Stadt

oder dessen Übernahme im Baurecht forderte. Es war eine klare Willensäußerung entgegen der Politik des rot-grünen Zürcher Stadtrats – aber freilich eine Rechnung ohne Wirt: Weder wollten die SBB ihr Grundstück an die Stadt verkaufen oder im Baurecht abgeben, noch wollten sie ihr Projekt den Wünschen der Zürcher Stimmberechtigten anpassen. Diesen Sommer teilten die SBB der Öffentlichkeit mit, dass sie das Neugass-Areal für mindestens 20 weitere Jahre für den Bahnbetrieb nutzen werden.

Man wünschte sich also, die Stadt Zürich besäße selbst ein Grundstück von vergleichbarer Grösse und Lage. Ein Grundstück, das sie für den gemeinnützigen Wohnungsbau nutzen könnte. Eins, das sie entweder selbst bebauen oder an gemeinnützige Bauträger im Baurecht abgeben könnte und das im Idealfall mitten in Zürich West liegt. Die gute Nachricht: Dieses Grundstück gibt es. Das stadteigene Josef-Areal verfügt nach dem Rückbau des Kehrichtheizkraftwerks und dem geplanten Abbruch der Zentralwäscherei über eine Fläche von 20 000 Quadratmetern an zentraler Lage in Zürich West.

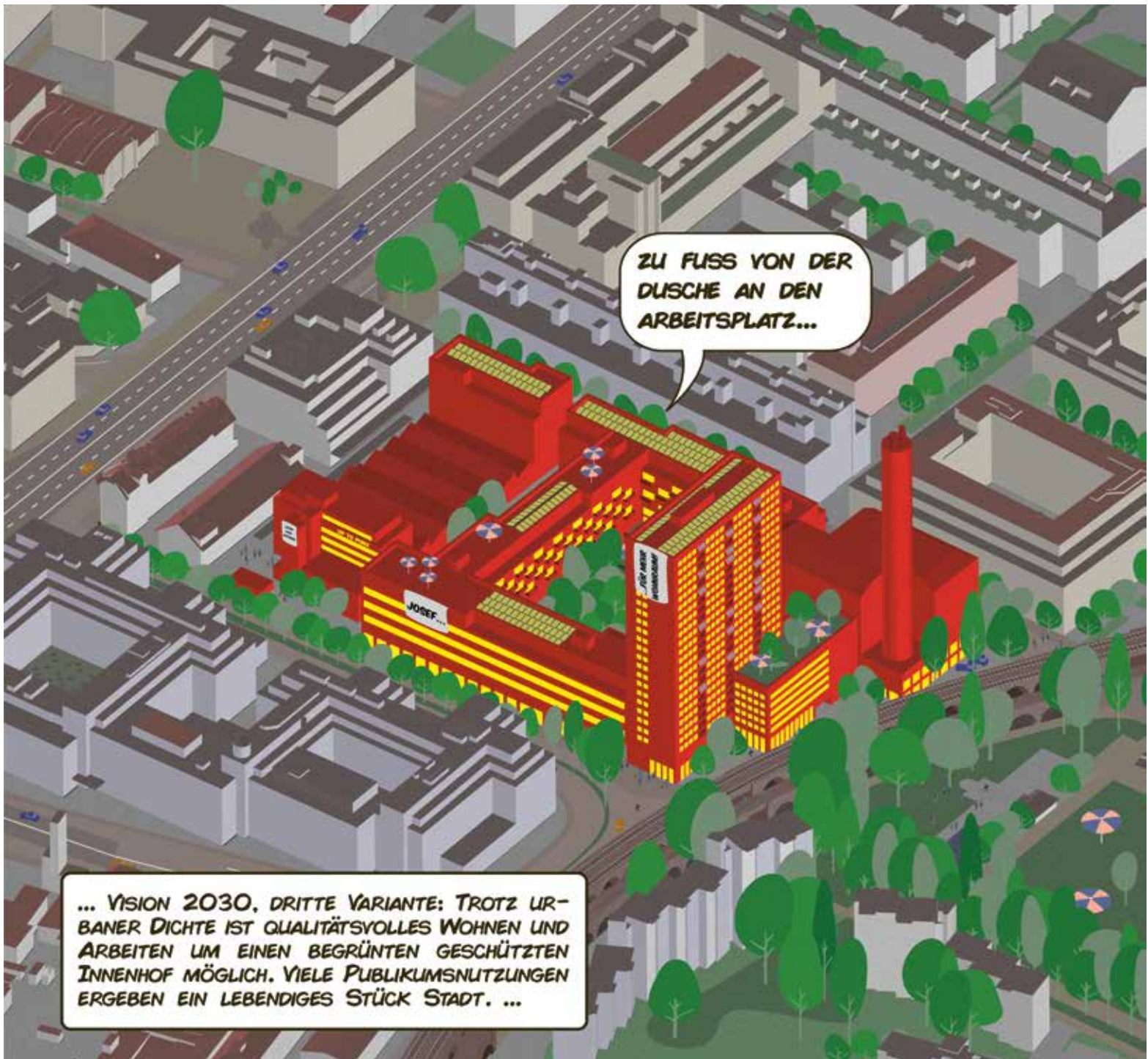


Der zweite Vorschlag begnügt sich mit einer Ausnutzung von 300 Prozent, bringt aber immer noch 350 neue Wohnungen und 700 Arbeitsplätze ins Quartier.

Für deren Entwicklung zu einem neuen Stadtteil hat die Stadt Zürich einen partizipativen Planungsprozess auf- und nach allen Regeln der Kunst durchgezogen. Beginnend mit einer Studie zum Stadt- und Sozialraum im Jahr 2019, wurden über gut zwei Jahre Workshops und Dialogveranstaltungen durchgeführt, deren Erkenntnisse in die parallel laufende Testplanung einfließen. Vor einem Jahr wurde schliesslich ein Entwicklungskonzept verabschiedet, das Bauvolumen, Freiräume und Nutzungen definiert und als Grundlage für die verschiedenen Architekturwettbewerbe dienen wird, die noch dieses Jahr starten sollen. Geplant sind der Ausbau des Werkhofs, ein Pflegezentrum in Kombination mit Alterswohnungen, ein Hallenbad, ein Quartierpark sowie publikumsorientierte Nutzungen. Und damit kommen wir zur schlechten Nachricht: In diesem eigentlich sorgfältig erarbeiteten Entwicklungskonzept ist keine einzige gewöhnliche Wohnung vorgesehen. Der Grund dafür ist verblüffend banal. Weil die Stadt auf dem Josef-Areal einst die Zentralwäscherei, verschiedene Werkgebäude und die Kehrichtheizzentrale errich-

tete, liegen die Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten, wo Wohnnutzung nicht erlaubt ist. Ist es schwierig, vielleicht gar unmöglich, das Josef-Areal umzuzonen? Hier lohnt sich ein zweiter Blick zurück auf das Wohnbauprojekt auf dem Neugass-Areal der SBB, denn dieses lag ebenfalls in einer falschen Zone, nämlich in derjenigen für Industrie- und Gewerbebauten. Der damalige Zeitplan veranschlagte gerade einmal zwei Jahre von der Erarbeitung eines Masterplans bis zur Ausschreibung der einzelnen Architekturwettbewerbe – Umzonung samt öffentlicher Auflage selbstverständlich inbegriffen.

Kurz: Was auf dem Neugass-Areal problemlos möglich gewesen wäre, wäre auch auf dem Josef-Areal problemlos möglich. Was fehlt, ist – nicht zum ersten Mal in Entwicklungsfragen rund um Zürich West – der politische Wille. An den Dialogveranstaltungen mit der Quartierbevölkerung waren die fehlenden Wohnungen durchaus ein Thema. «Was legitimiert den Fortbestand der Zone für öffentliche Bauten in diesem Areal?», lautete eine Frage an die Verwaltung. Und: «Wurde eine BZO-Revision je gründlich →



Der dritte Vorschlag mit einer Ausnützung von 400 Prozent erlaubt 500 preisgünstige Wohnungen und mehr als 800 Arbeitsplätze.

→ diskutiert?» Die Antwort auf diese Fragen liest sich sachlich wie inhaltsleer: «Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurde die Zonierung des Josef-Areals diesbezüglich geprüft und als richtig erachtet.» Dass diese BZO-Revision bald zehn Jahre zurückliegt, wird nicht erwähnt.

Eine Arbeitsgruppe will weiterdenken

Wenn nun «Josef will wohnen» auf dem Josef-Areal 500 Wohnungen fordert siehe «Josef will wohnen» und «Allee, Josefinengärten und Wildnis», Seite 17 und 18, dann kommt dieser Einspruch zu einem späten Zeitpunkt. Doch ist die Forderung weder anmassend noch illusorisch. Ein wichtiges Motiv war das Scheitern des Projekts an der Neugasse. Es hat die Dringlichkeit des Anliegens nochmals verschärft. Zudem: Das angedachte Prozedere ist realistisch. Über einen Masterplan und eine Teilzonenplanänderung würde die Vision von Wohnraum für 1000 Menschen in absehbarer Zeit in greifbare Nähe rücken – die Zustimmung der Bevölkerung und das Engagement von Politik und Verwaltung natürlich vorausgesetzt. Die Arbeitsgruppe, bestehend

aus Architekten, Urbanisten und einem Landschaftsarchitekten siehe «Wer ist die Arbeitsgruppe Josef will wohnen?», Seite 19, ist klug genug, die bereits geleistete Arbeit im Entwicklungsprozess des Josef-Areals in ihre Vorschläge zu integrieren. So etwa die Anliegen der Quartierbevölkerung, die in den drei Dialogverfahren zusammengetragen und diskutiert wurden und schliesslich in das Entwicklungskonzept Eingang fanden. Die derzeit geplanten Angebote des Josef-Areals wie Hallenbad, Gesundheitszentrum für das Alter, Quartierräume oder Grünflächen sind auch Teil des Vorschlags der Arbeitsgruppe – aber ergänzt um mehrere hundert Wohnungen. Dass dabei erst noch die charakteristischen Bauten der Zentralwäscherei erhalten statt abgerissen werden, sei nur am Rande erwähnt.

Es wäre ein grosser und verblüffend einfacher Beitrag zur Lösung der eingangs beschriebenen Probleme: Mit dem Vorschlag der Arbeitsgruppe erhielte Zürich auf einen Schlag eine beträchtliche Zahl neuer Wohnungen, gemeinnützig, klimavernünftig und zum Wohl einer ihrer wichtigsten Stadtteile: Zürich West.

Sicher: Der Vorschlag der Arbeitsgruppe bliebe nicht ohne städtebauliche Konsequenzen. Das zeigen die drei Varianten, die die Gruppe zur Diskussion stellt: Ob konventioneller Blockrand mit Hochhaus, ob Assemblage von Würfeln, Höfen und Gärten oder ob halbrunder Hof mit zwei Hochhausscheiben – wird auf dem Josef-Areal zu Hunderten gewohnt, ist das auch ein städtebauliches Statement. Es entsteht ein von Weitem sichtbares urbanes Geviert mit einem oder mehreren Hochpunkten, es entsteht ein neuer räumlicher und gesellschaftlicher Schwerpunkt im städtischen Geflecht. Wer sich aber eine lebendige Stadt und ein pulsierendes Zürich West wünscht, kann nichts dagegen haben. Die Alternative wären Siedlungen und Agglomerationen.

Zeitgenössisch, vielfältig und klimavernünftig

Anzumerken ist zudem: Der dichteste Vorschlag der Arbeitsgruppe weist weniger Baumasse auf als die eindrücklichen Bauten des Kehrheizkraftwerks, die bis zu deren Abriss vor zwei Jahren die Stadtsilhouette prägten. Das geplante Entwicklungskonzept der Stadt Zürich hingegen macht aus diesem einst städtisch anmutenden Geviert ein unternutztes und kraftloses Stadtstücklein, das seiner zentralen Lage weder städtebaulich-architektonisch noch gesellschaftlich gerecht wird.

Zweifellos würde es sich auf dem von «Josef will wohnen» skizzierten Josef-Areal auch um einiges dichter leben als in den historischen Genossenschaftssiedlungen auf der anderen der Seite des Viadukts. Wobei dichter in diesem Fall tatsächlich urban heissen könnte, zeitgenössisch, vielfältig und klimavernünftig. Die Bedenken, die mit einer im Schweizer Kontext ungewohnt hohen Dichte und mit dem Wohnen im Hochhaus einhergehen, sind trotzdem ernst zu nehmen: Wann wird das Urbane beengend, wann die Nachbarschaft zur anonymen Masse? Wie gelingt die Balance zwischen nachbarschaftlicher Nähe und Privatsphäre? Wie entkommt man sozialer und räumlicher Monotonie? Fragen, die prädestiniert sind, in Architekturwettbewerben verhandelt und in hoffentlich unterschiedlicher Art beantwortet zu werden.

Schliesslich stellen sich mit Hochhäusern nicht nur städtebauliche und soziale, sondern auch ökologische Fragen. Das «nachhaltige Hochhaus» ist zwar in aller Munde, doch die Energieaufwände in seiner Erstellung bleiben – zumindest vorläufig noch – hoch. Inwiefern die technische und planerische Entwicklung die CO₂-Bilanz des Hochhauses weiter optimieren kann, lässt sich heute nur vermuten. Der ökologische Gewinn einer konzentrierten Wohnnutzung an zentraler Lage ist jedoch unbestreitbar. Einerseits schlagen die wegfallenden Emissionen des täglichen Pendel- und Individualverkehrs schnell und spürbar zu Buche, andererseits bedeutet die dichte Bebauung des Stadtzentrums, dass am Siedlungsrand weitaus grössere grüne Flächen eingespart werden. Kurz: Wenn Hochhäuser auf irgendeiner Wiese irgendwo im Schweizer Mittelland in die Höhe wachsen, sind ökologische und städtebauliche Fragezeichen mehr als angebracht. Hochhäuser in Zürich West machen Sinn.

Die Vorschläge der Arbeitsgruppe «Josef will wohnen» laden die Zürcher Bevölkerung und die Politikerinnen zur Diskussion ein. Diese Diskussion ist längst fällig. Für die Stadt Zürich genauso wie für das Quartier Zürich West. ●

Josef will wohnen

Text: Arbeitsgruppe «Josef will wohnen»

Josefstrasse, Josefweise, Josef-Areal – obschon Zürich eine protestantische Stadt ist, hat Josef von Nazaret, der wichtigste Heilige der katholischen Kirche, eine starke Stellung im Stadtbild. Er passt aber gut nach Zürich. Erst kürzlich hat ihm Papst Franziskus ein markantes rot-grünes Profil gegeben. Und so fordert der Heilige keck: «Josef will wohnen.» Er fordert dies in seiner Rolle als Patron der Bedrängten, die eine schöne Wohnung brauchen; er fordert das als Patron der gewissenhaften Zürcherinnen und Zürcher, die an der Urne einen Drittel gemeinnützige Wohnungen für Zürich beschlossen haben. Josef fordert das auch für eine gedeihliche Entwicklung von Zürich West. Denn der Wohnanteil in der ehemaligen Stadt der Fabriken ist trotz aller Pläne, Studien und Versprechen auch nach 30 Jahren Stadtentwicklung viel zu klein. Auch fachlich ist Josef gut berufen, sich zu urbanistischen Fragen zu melden – er war Zimmermann, bis ins 17. Jahrhundert ein Synonym für Architekt.

So nimmt er eine Brache, die ihm gewidmet ist, in sein Zimmermannsaue. Auf dem Josef-Areal stehen heute die Ruinen der einst riesigen Fabrik für die Kehrlichtverbrennung, die Zentralwäscherei und eine Reihe Werkstätten. Das Grundstück gehört der Stadt Zürich, die es einst zur «Zone für öffentliche Bauten» machte und darauf in den letzten Jahren eine Planung lanciert hat: Hallenbad, Treffpunkte fürs Quartier in Häusern und im Freien, Alterswohnungen, ein Gesundheitszentrum und ein Dach über dem Kopf für die Schneepflüge und anderes Gerät des Tiefbaus. Trotz des attraktiven Standorts fehlen die Wohnungen. Denn die haben in einer solchen Zone keinen Platz.

Am 25. September 2022 nahm die Stimmbevölkerung der Stadt Zürich die Initiative «Eine Europaallee genügt» mit 51 Prozent an. Sie wollte die SBB ermutigen, ihre Gleise und Werkstätten an der Neugasse ganz und gar mit gemeinnützigen Wohnungen zu überbauen. Die SBB wollten auch einen Anteil einträgliche Wohnungen und brachen die aufwendige, langjährige Planung ab. 375 Wohnungen, ein Schulhaus und Räume für gut 250 Arbeitsplätze bleiben Papierarchitektur.

Seit dem Beginn der Transformation der Stadt der Fabriken vor bald 40 Jahren setzt sich der Unternehmer Martin Seiz dafür ein, dass aus Zürich West ein lebhaftes Stück Stadt wird. Er übertrug seine Grundstücke der Hamasil-Stiftung. Diese engagiert sich politisch, kulturell und juristisch für diese Forderung – auch mit eigenen Projekten wie dem Kulturpark. Zürich West lebhaft zu machen, heisst, ein Stück Stadt zu bauen, wo in Büros gearbeitet wird, in dem Musse, Kunst und Genuss Orte haben, wo viel Bewegung ist – es heisst aber auch, ein Stück Stadt zu bauen, in dem gewohnt wird. Dieses Anliegen ist im Einklang mit der zeitgenössischen Lehre der schönen Stadt und mit politischen Entscheiden der Zürcher Stadtbevölkerung. Konkret: Es braucht in Zürich West einen Wohnanteil von 30 Prozent. Zurzeit beträgt er lediglich 12 Prozent. Also fragte die Hamasil-Stiftung nach der Abstimmung vom September 2022: «Was bedeutet der Absturz des Vorhabens an der Neugasse für Zürich West? Was für das Josef-Areal?» Um Antworten darauf zu finden, berief sie die Arbeitsgruppe «Josef will wohnen» ein. Diese fasst ihre Anträge in sieben Punkten zusammen. →

1. Das Josef-Areal kann Wohnort für 1000 Menschen werden. Die sorgsam Planungen der Stadt mit all den Nutzungen für das Quartier, für die Sportsfreunde und die alten Menschen sollen freilich realisiert werden. Nur der Werkhof des Tiefbauamtes soll anderswo seinen Ort finden. Damit Josef wohnen kann, ist auf dem Areal zusätzlicher Raum fürs Wohnen nötig.

2. Es wird dicht auf dem Josef-Areal. Aber bedenken wir: Josefs Areal soll zwar dichter bebaut werden, als die Stadt dies vorsieht, doch erheblich weniger dicht, als es hier früher einmal war. Die Arbeitsgruppe hat drei Varianten entworfen: einen Blockrand mit Hochpunkt, eine brasilianisch anmutende Komposition aus zwei hohen Scheiben und halbrundem Hof und eine spielerische Stapelung von Wohnbauten und Terrassen.

3. Das Gegengleich zur Dichte heisst Frei-, Grün- und Bewegungsraum. Josef schaut dafür auch über die Grenze des Areals. Er schlägt den Umbau der Pflingstweidstrasse zum Pflingstweidboulevard vor, der dann bis zur Josefwie-se reicht. Josef legt auf dem Areal die Josefinengärten an, und er gärtner mit der Wildnis.

4. Das Josef-Areal gehört der Stadt. Hier werden nur gemeinnützige Wohnungen entstehen. Deren Zahl hängt ab von der politisch zu bestimmenden Dichte und Ausnutzung. Mindestens 400 Wohnungen werden es sein, vielleicht auch 600. Die Stadt kann selbst Bau-trägerin sein oder Teilareale im Baurecht an ihre Stiftungen, an traditionsreiche und neue Genossenschaften vergeben.

5. Das Josef-Areal steht in einer rauen Gegend. Josef aber will nicht nur wohnen – er will schön wohnen. Hallenbad, Gesundheits-, Quartierzentrum, Gastronomie und so weiter sind zusammen mit neu hinzukommendem Arbeitsraum Masse und Volumen, um den Raum fürs schöne Wohnen zu schützen und ihn einzubetten in ein Stück Stadt.

6. Die Planungen der Stadt geben der Klimavernunft das Wort. Josef ergänzt sie um drei Gedanken:

- Klimavernunft zu bauen, heisst weiterzubrauchen, was da ist, statt fast alles abzubrechen: Die Zentralwäscherei soll als mächtige Substanz und auch als Spur in die Geschichte bestehen bleiben und umgenutzt werden.
- Klimavernunft heisst kurze Wege: Das Josef-Areal ist ein attraktiver Ort für klimavernünftiges Wohnen, denn die Wege in die Stadt sind kurz. Vom Markt bis zur Migros, vom Tanzsaal bis zur Apotheke, vom Schulhaus bis zur grossen Wiese ist alles fussläufig zu erreichen – nur bis zum Friedhof ist es weit.
- Klimavernunft heisst auf den technischen Fortschritt bauen. Die Dichte verlangt hohe Häuser. Sie sind so zu planen, dass sie von den Erkenntnissen der Bautechnik profitieren können, die 2030 Standard sein werden.

7. «Josef will wohnen» regt an, die Pläne der Stadt Zürich weiterzuentwickeln. Ein paar Räder am fahrenden Zug müssen ausgewechselt werden, denn es hat sich allerhand verändert in der Welt und der Stadt, seit der Zug vor zehn Jahren losgefahren ist. Dafür ist freilich eine politische Debatte zu Richt- und Zonenplan, Areal- und Masterplan, Entwicklungskonzepten und Leitbildern nötig. Revisionen solcher Pläne sind dazu da, auf gesellschaftliche Veränderungen zu reagieren – die Zürcher Stimmbevölkerung hat an der Urne mehrmals kostengünstigen, gemeinnützigen, klimavernünftigen Wohnraum gefordert. Letztmals vor einem Jahr an der Neugasse. Auf Josefs Areal kann solcher Wille gebaut werden. ●

Allee, Josefinengärten und Wildnis

Text: Stefan Rotzler

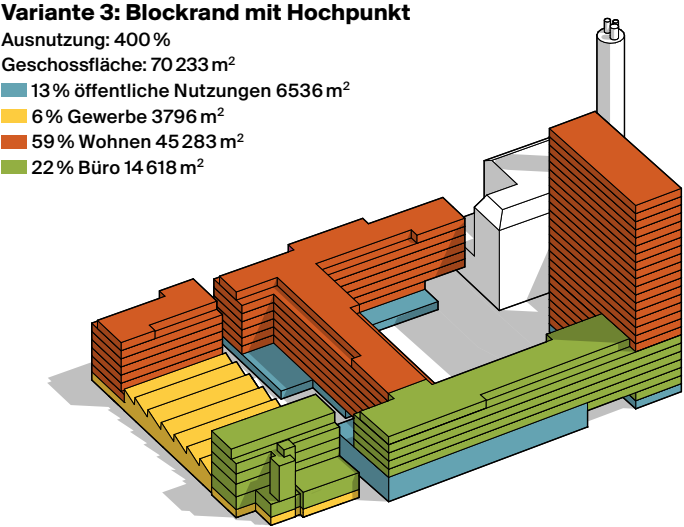
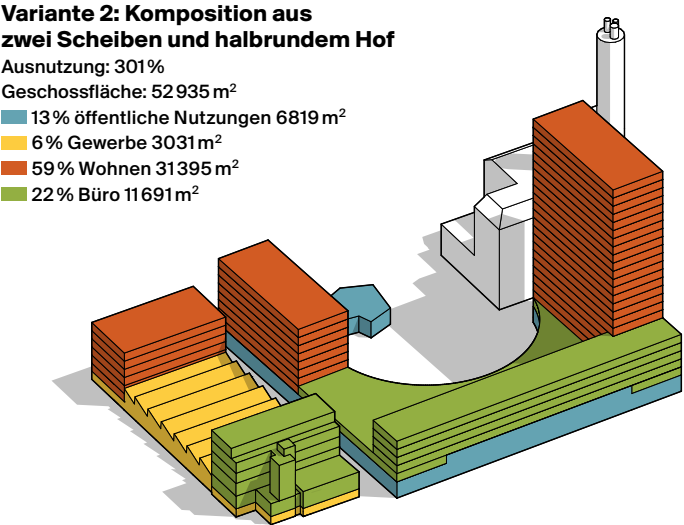
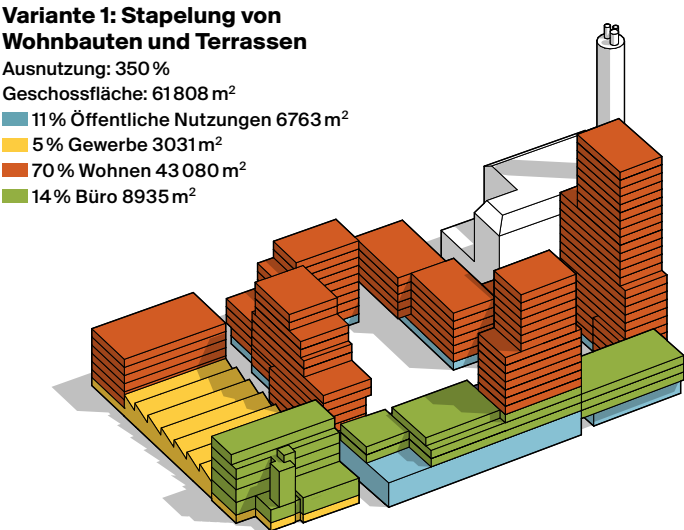
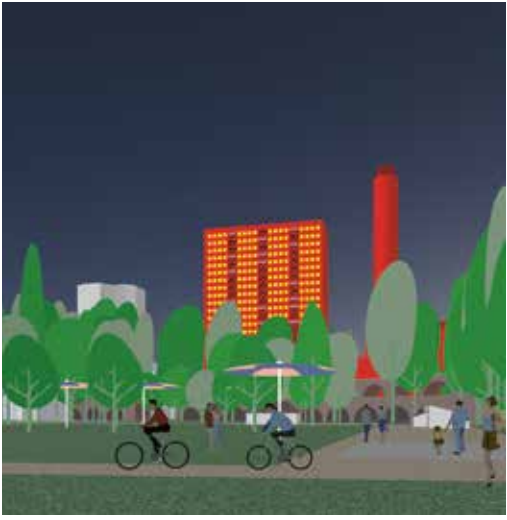
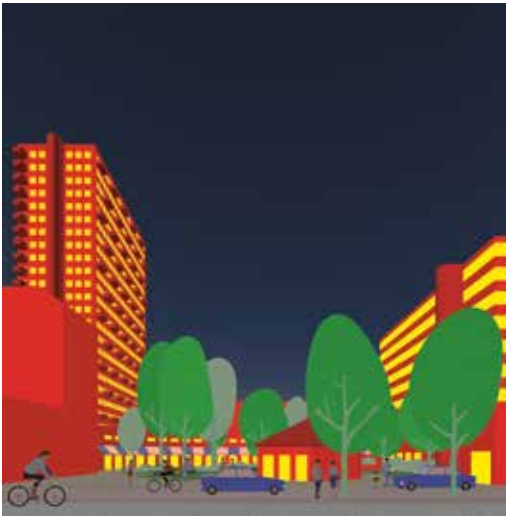
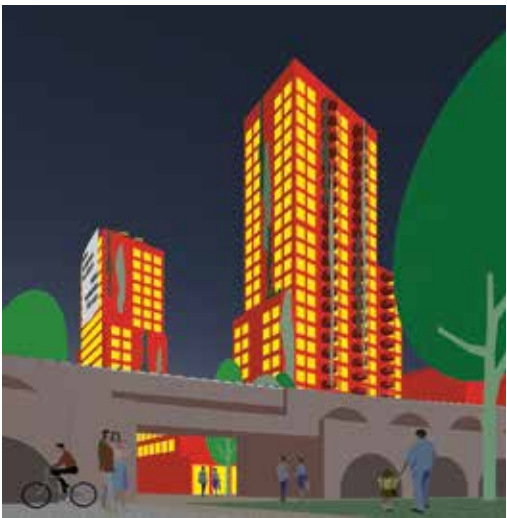
«Josef will wohnen» schlägt vor, die Grün- und Freiflächen mit drei Ideen zu planen, denn Josefine will gärtnern.

Von der Pflingstweidstrasse zum Pflingstweidboulevard
«J’aime flâner sur les grands boulevards», sang Yves Montand 1956 über die von ihm geliebten Pariser Boulevards. Die Pflingstweidstrasse/Neue Hard hat das Zeug zum stadtprägenden Boulevard: Sie ist lang und breit genug, hat weite Trottoirs; begleitende Baumreihen und strukturierende Baumpakete sind bereits vorhanden. Und: Die angrenzenden Gebäudenutzungen haben das Potenzial für eine pulsernde Belebung.

«Rewilding»: Vorwärts zur Natur!
Angeregt durch die Folgen des dramatischen, in den Städten stark spürbaren Klimawandels, kommt die Bewegung des Aufwilderns von Stadträumen zügig in Fahrt. «Rewilding» meint das Herstellen von naturnahen Ökosystemen und Landschaftsbildern in stark durch Menschenhand überformten Gebieten. Es orientiert sich an Naturbildern einer Umwelt, wie sie vor dem Anthropozän ausgesehen haben könnte. Diese werden in Freiräume, Naturen und Landschaften transformiert. Nach dem Vorbild des «Rewilding» wurde zum Beispiel in den 1990er-Jahren das durch Zechen und Schwerindustrie gebeutelte Ruhrgebiet in eine teils wilde und fremde Landschaft umgewandelt.

Wohnen in den Josefinengärten
Freiräume müssen da sein, wo sie den Bewohnerinnen am meisten bringen. Lärmgeschützt, gut aneignbar und sozialräumlich richtig zониert. Die Josefinengärten sind ein grüner Quartierbaustein mit grosszügigem Innenhof. Gekammert und strukturiert mit privaten Aussenräumen, ausgestattet mit gemeinschaftlichen Orten und Gärten und mit einem attraktiven Setting von öffentlichen und kindergerechten Freiräumen. Der motorisierte Individualverkehr bleibt draussen. Damit im Hof grosskronige Bäume wachsen können, ist er nicht unterbaut. Auch die Fassaden werden Teil der Josefinengärten. Sie sind begrünt, die Dächer auf allen Niveaus nutzbar und belebt von da und dort züngelnder Wildnis.

Die drei Bilder kritisieren denn auch das Freiraum-Konzept für Zürich West: Ihm fehlen grosse, zusammenhängende Grünflächen und stadtprägende Grünstrukturen. Die Richtwerte in Bezug auf Einwohner und Arbeitsplätze sind bei Weitem unterschritten. Wenn sich die Dichte im Quartier erhöht – was zu erwarten und zu hoffen ist –, muss das Konzept in Richtung qualitativer Aufwertung und klimagerechter Stadt weiterentwickelt werden. So braucht es mehr kleine und grosse Grünflächen, grüne Dächer, begrünte Fassaden. Das ergibt viel mehr Biomasse und Raum für eine viel höhere Biodiversität. Es braucht ferner mehr beschattete Flächen und Alleen, durchlässigere Belagsflächen und umfangreiche Massnahmen zur Retention und Versickerung. ●



Wer ist die Arbeitsgruppe «Josef will wohnen»?

Die Arbeitsgruppe wurde von der Zürcher Hamasil-Stiftung einberufen, um zukunftsweisende Vorschläge für das Josef-Areal zu entwickeln. Die Hamasil-Stiftung setzt sich seit ihrer Gründung 1988 für eine nachhaltige Entwicklung von Zürich West ein und ist Betreiberin der Wohn- und Gewerbeüberbauung Kulturpark an der Pflingstweidstrasse in Zürich West. Die Arbeitsgruppe besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Martin Hofer, Architekt und Immobilien-experte, Zürich (Leitung, Konzeption)
- Köbi Gantenbein, Soziologe, Fläsch (Leitung, Schreiber)
- Christoph Kellenberger, Architekt, OOS, Zürich (Nutzungs-dichtestudien und 3-D-Modelle)
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt, Zürich (Josefinengärten & Co.)
- Timothy Allen und Ronan Crippa, Architekten, Allen + Crippa Architektur, Grabs/Zürich (Visualisierungen, Diagramme, Recherche Neugasse)
- Alain Thierstein, Professor für Raumentwicklung, München/Zürich

«Wir wollen Ideen und Lösungen einbringen, unsere Expertise zur Verfügung stellen.»

Alain Thierstein, Professor für Raumentwicklung und Mitglied IG Zentrum Hardbrücke

Mit vereinten Kräften vorwärts denken

Zeitgleich mit der Arbeitsgruppe «Josef will wohnen» tritt auch die IG Zentrum Hardbrücke erstmals mit ihren Ideen an die Öffentlichkeit. Wer und was steckt dahinter?

Text:
Marcel Bächtiger

Wer auf die Entwicklung von Zürich West in den vergangenen drei Jahrzehnten zurückblickt, kann schnell ins stadtplanerische Zweifeln kommen. Wäre da nicht viel mehr möglich gewesen? Ein Quartier mit eigenem post-industriellem Charakter? Ein zweites Zentrum im prosperierenden Zürich? Ein vielfältiges Stück Stadt, in dem auf ebenso vielfältige Art gewohnt und gearbeitet wird?

Man schaut auf die anonymen Bürobauten, die immer zahlreicher werden, man schaut auf den öffentlichen Raum, der nur in Fragmenten vorhanden ist, man schaut auf die Autokolonnen, die sich noch immer mitten durchs Quartier pflügen, und man fragt sich: Was hat die Stadtplanung in all den Jahren gemacht?

Wer die Geschichte von Zürich West etwas genauer kennt, weiss: Erstens waren Verwaltung und Politik nicht ganz untätig, zweitens sind die Rahmenbedingungen denkbar schwierig. Weite Teile des ehemaligen Industrieareals befinden sich in privater Hand, die Grundstücke sind gross, die Grundeigentümerschaften mächtig. Der Handlungsspielraum der Stadt ist also eingeschränkt, sie kann nur über Sondernutzungspläne auf die zukünftige Ausnutzung, auf die Wegführung durch die Areale und auf deren Nutzung Einfluss nehmen. Vieles bleibt Verhandlungssache: Die städtebaulichen Prinzipien, die einst zwischen Stadt und Grundeigentümern ausgehandelt worden waren, besitzen bloss orientierenden Charakter. Ausserdem trägt

Zürich West die Last zweier Verkehrsachsen: In Ost-West-Richtung schneidet die Pfingstweidstrasse – zugleich Autobahnzubringerin und Einfallsachse zum Stadtzentrum – mitten durch das Herz von Zürich West, während sich quer dazu die Hardbrücke wie eine gigantische Betonschlange über das Quartier legt. Kurz: Das wahrscheinlich interessanteste Entwicklungsgebiet der Stadt Zürich ist auch das komplexeste und herausforderndste.

Das Versäumnis korrigieren

Ist damit die heutige Situation bereits entschuldigt? Nein, findet Alain Thierstein und spricht von einem «kollektiven Versagen von Exekutive und Verwaltung». Thierstein ist Professor für Raumentwicklung am Departement Architektur der Technischen Universität München, früher lehrte er an der ETH Zürich und an der Universität St. Gallen. Mit der Entwicklung von Zürich West ist er seit der Jahrtausendwende eng vertraut. Er macht Studien und schreibt Evaluationen, er entwickelt mit seinen Studierenden Zukunftsszenarien, und er ist Teil jener beiden Arbeitsgruppen, die Alternativvorschläge für das Welti-Furrer-Areal und aktuell für das Josef-Areal erarbeitet haben siehe Hochparterre-Themenheft «Die blühende Pfingstweide», April 2023. Seit vielen Jahren ist Thierstein auch als Berater der Hamasil Stiftung tätig, die sich für eine nachhaltige Entwicklung von Zürich West einsetzt.

Auf die Zürcher Stiftung geht nun auch die Initiative für die IG Zentrum Hardbrücke, kurz IGZH, zurück. Alain Thierstein gehört zur Kerngruppe der IGZH, in der Urbanisten, Architektinnen, Soziologen, Politiker, Verkehrs- →



Das Gebiet Hardbrücke und mögliche Entwicklungsszenarien, wie die IGZH sie vorschlägt

1 Pfingstweidstrasse und 2 Josefstrasse

Für die parzellenübergreifende Entwicklung von Zürich West sind Pfingstweid- und Josefstrasse zwei entscheidende Verkehrsachsen. Beide können im Sinn eines lebenswerten Quartiers umgestaltet werden: Die Pfingstweidstrasse nimmt zwar nach wie vor den Auto- und Tramverkehr auf, tritt aber mit breiten Trottoirs und Allee-Bepflanzung als Pfingstweidboulevard in Erscheinung. Als Pendant dazu wird die Josefstrasse mit der Schiffbaustrasse zu einer Langsamverkehrsachse ausgebaut. Sie dient dem Fussgänger- und Veloverkehr und weist zahlreiche grüne Aufenthaltsräume auf.

3 Maag-Hallen und Welti-Furrer-Areal

Die Maag-Hallen und die Bauten auf dem Welti-Furrer gehören zu den charakteristischen Industriezeugen im Zentrum von Zürich West – und beide sind vom Abriss bedroht siehe Hochparterre-Themenheft «Die blühende Pfingstweide», April 2023. Gegen beide Neubauvorhaben laufen Einsprachen. Die Chancen stehen nicht schlecht, dass die Grundeigentümer ihre Pläne überdenken. Die Swiss Prime Site, Eigentümerin des Maag-Areals, sistierte das Baubewilligungsverfahren für den Ersatzneubau der beliebten Maag-Hallen im August 2023.

4 Auto-Waschanlage an der Hardstrasse

Das Areal der Auto-Waschanlage an der Hardstrasse ist das zentralste der noch nicht transformierten Areale von Zürich West und gehört der Stadt Zürich. Denkbar wäre eine kooperative Entwicklung mit der Hamasil Stiftung, der die südlich angrenzenden Grundstücke gehören und die bereits Studien für ein Kultur- und Nachhaltigkeitszentrum auf den beiden Arealen durchgeführt hat. Der Erhalt und die Weiternutzung der historischen Bauten, insbesondere des charakteristischen Backsteingebäudes am Schiffbauplatz, müsste selbstverständlich gewährleistet sein.

5 ZKB-Gebäude Neue Hard

Der grosse Bürokomplex der Zürcher Kantonalbank ist ein Kind der 1970er-Jahre. Gefangen in einer dreispurigen Strassenschlaufe und ohne öffentliche Nutzungen, fehlt dem Gebäude und den dort Arbeitenden die Anbindung an die Umgebung. Eine Öffnung des Erdgeschosses und eine öffentliche Durchwegung würde sowohl den Bestand als auch das Quartier aufwerten.

6 Bahnhof Hardbrücke

Der Bahnhof Hardbrücke ist Dreh- und Angelpunkt für das Zentrum Hardbrücke und ausserdem eine wichtige Verkehrsdrehscheibe für die ganze Stadtregion. Mit einer Frequenz von über 55 000 Personen an Werktagen gehört er zu den meistbenutzten Bahnhöfen der Schweiz. Die Ausgestaltung des Bahnhofs Hardbrücke wird dieser Tatsache allerdings nicht gerecht: die Anknüpfung an den öffentlichen Raum ist mangelhaft, der räumliche Zusammenhang zwischen Bahnhof und Tramhaltestelle kaum erkennbar. Sowohl in funktionaler als auch in repräsentativer Hinsicht besteht grosses Verbesserungspotenzial.



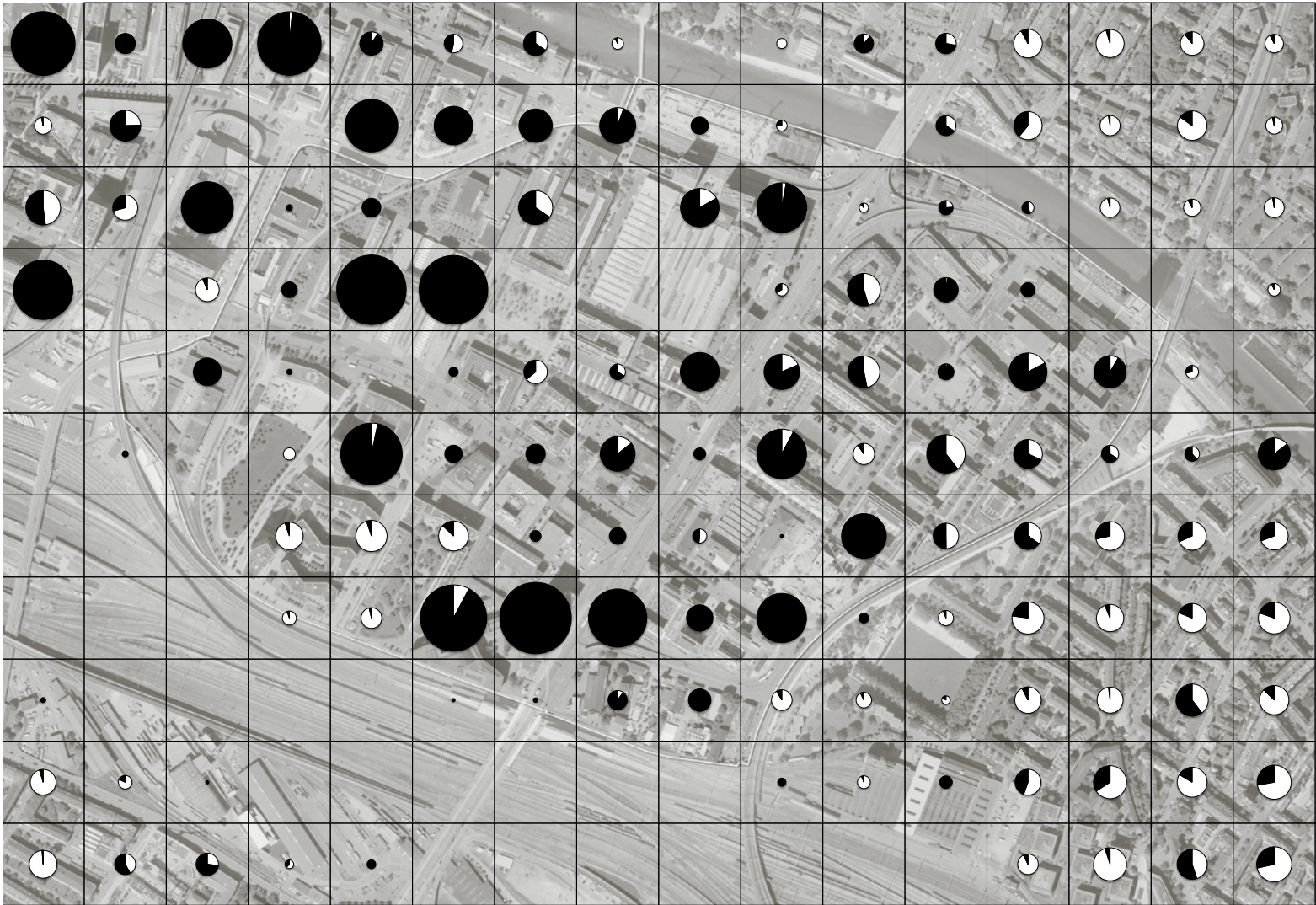
Gebäude nach vornehmlicher Nutzungsart
Von den 273 Gebäuden im Zentrum Hardbrücke sind 108 Wohnbauten und 59 Bürobauten. Die kommerziellen Bauten sind jedoch deutlich grösser und nehmen 73 % der Gebäudegrundflächen ein. Viele der kommerziellen Bauten weisen einen Wohnanteil auf.

■ Gewerbe, Büro, Industrie
□ Wohnen

→ planerinnen, wie auch Bewohner und Unternehmerinnen aus dem Quartier engagiert sind. Die Organisationsstruktur der Interessengemeinschaft muss sich noch klären, denn die IG Zentrum Hardbrücke befindet sich noch mitten in ihrer Gründungsphase. Doch ihre Motivation ist klar siehe ‹Für ein vielfältiges, urbanes und ökologisches Zürich West›, Seite 3: Sie will mit vereinten Kräften nachholen, was bisher versäumt worden ist. Sie will Zukunftsbilder und Ideen formulieren und zeigen, was in Zürich West möglich wäre und wie der Stadtteil in Zukunft aussehen könnte. Dies soll in Form von ‹konstruktiver Kritik› und ‹Denkanstössen› geschehen, sprich: nicht in Opposition zu Stadtverwaltung und Grundeigentümerschaften, sondern im Austausch mit ihnen. ‹Wir wollen Hand bieten, wir wollen Ideen und Lösungen einbringen, unsere Expertise zur Verfügung stellen›, sagt Alain Thierstein.

Die IGZH hat ein lebenswertes Zürich West vor Augen. Das heisst: ein Zürich West, in dem auch gewohnt werden kann. Wie gross das Potenzial (oder der Nachholbedarf) in Sachen Wohnraum ist, zeigt ein Blick auf die statistische Karte, die die Verteilung von Wohn- und Arbeitsflächen zeigt siehe Karte Seite 15: Der Unterschied zwischen Zürich West und den angrenzenden Quartieren ist frappant. Der IGZH gehe es aber nicht allein um die Entwicklung einzelner Areale, sagt Thierstein, sondern vor allem auch um eine parzellen- und arealübergreifende Betrachtung: ‹Für eine lebenswerte, fussverkehr- und klimafreundliche Stadt sind die Nutzungszusammenhänge wichtig, die Wegführungen, der öffentliche Raum.› Hier liegt in seinen Augen auch das grosse Versäumnis der Stadt, und hier wird die Kritik wiederum scharf: Die Aufgabe, strategisch, sprich über die Grundstücksgrenzen hinaus zu denken, habe die Stadt schlicht nicht wahrgenommen – ein Kümmerer für Zürich West habe gefehlt.

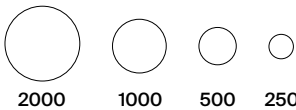
Das Zentrum Hardbrücke als Schlüsselort
Thierstein steht mit seiner professoralen Schelte nicht allein. Vittorio Magnago Lampugnani, emeritierter Professor für Geschichte des Städtebaus an der ETH Zürich, verfasste kürzlich gemeinsam mit Gleichgesinnten ein Manifest mit dem Titel ‹Urbanistica›. Das Kernanliegen: Die Disziplin Stadtplanung müsse wieder ernsthaft und kompetent betrieben werden. In einem nachfolgenden Interview wurde Lampugnani gefragt, ob er denn ein schlechtes Beispiel vor Augen habe. Antwort: ‹Ich hätte Zürich ein besseres Quartier gewünscht als das, was um die Pfingstweidstrasse in Zürich West entwickelt wurde. Das ist nicht die Stadt der Zukunft.›



Verhältnis von Bewohnerinnen zu Beschäftigten
Im Zentrum Hardbrücke arbeiten über 21100 Menschen (Vollzeitäquivalente). Dem steht eine ständige Wohnbevölkerung von lediglich 3470 Menschen gegenüber. Das Verhältnis von Bewohnern zu Beschäftigten beträgt demnach 1 zu 6.

8% Wohnanteil je 100x100 m

Anzahl Beschäftigte und Bewohnerinnen

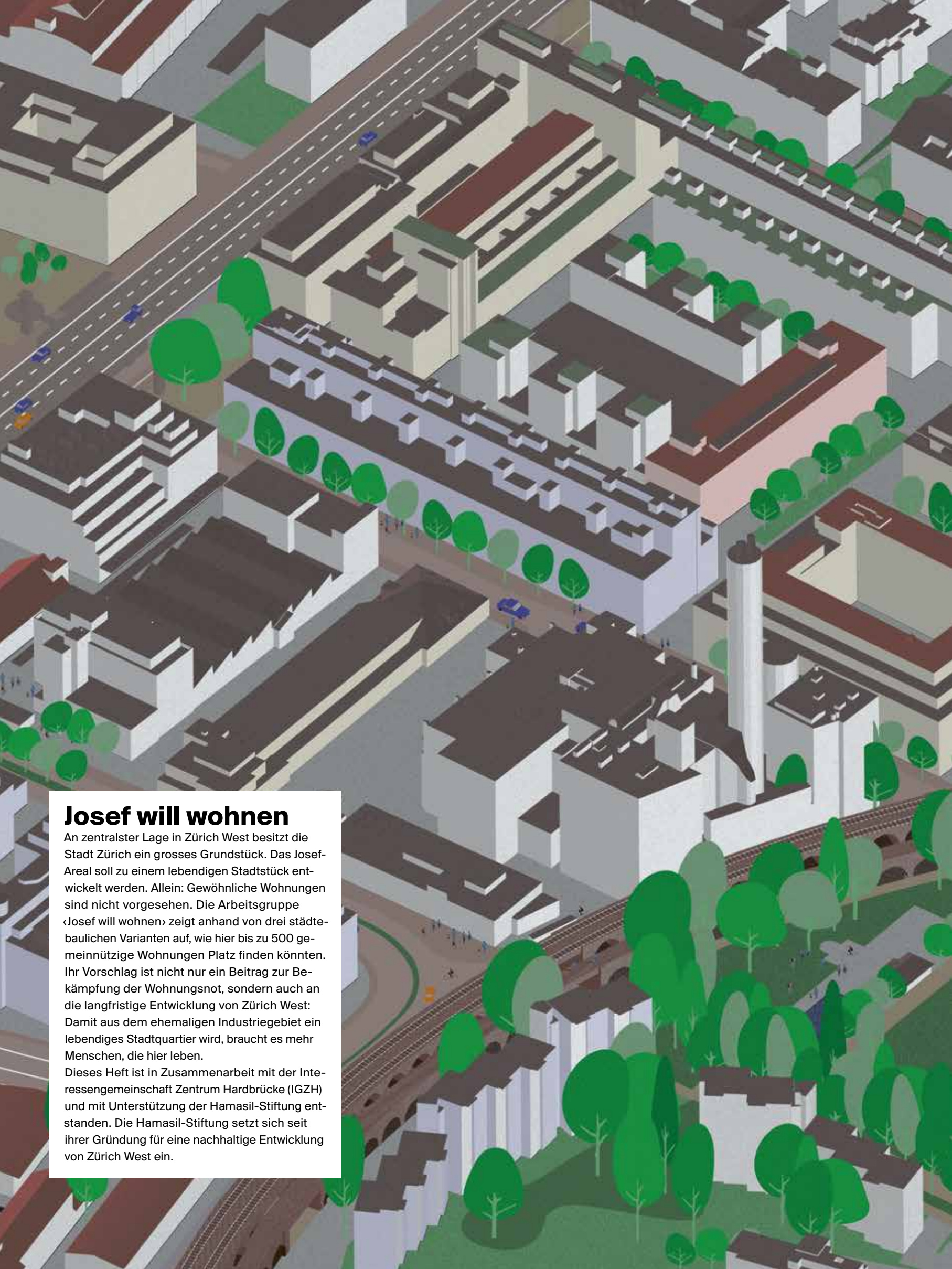


■ Anteil Beschäftigte
□ Anteil Bewohnerinnen

Quelle: Städtebauliche Datenanalyse von DXMA

Das von Lampugnani erwähnte Quartier um die Pfingstweide ist nichts anderes als das Zentrum Hardbrücke, auf dem das Augenmerk der neuen Interessengemeinschaft liegt. Anders als Lampugnani geht die IG nicht von einem fertig entwickelten Stadtteil aus. Im Gegenteil: Statt auf Resignation stehen die Zeichen auf Widerstand und Aufbruch: Widerstand gegen den Abriss der Maag-Hallen und gegen die anonyme Überbauung des Welte-Furrer-Areals auf der einen Seite, vorwärtsschauende Ideen für die Entwicklung des Bahnhofs Hardbrücke und für die Areal Geroldstrasse, ZKB und Autowäscherei auf der anderen Seite. Vor allem stehen die Zeichen auf strategisches Vorausdenken, was die Verbindung der verschiedenen Areale, die Strassen und Freiräume betrifft.

Das Gebiet Bahnhof Hardbrücke ist zweifellos ein Schlüsselort für Zürich West. Dort konzentrieren sich die Bauten und Nutzungen, die das Quartier nach wie vor positiv prägen – von der Alternativkultur auf dem Gerold-Areal über die Maag-Music-Hall bis zur Schauspielhaus-Spielstätte im Schiffbau. Gleichzeitig treten die typischen Probleme von Zürich West offen zutage: Die zentrale Pfingstweidstrasse ist für den Fussverkehr eine kaum zu überquerende Schneise; der Bahnhof Hardbrücke gleicht dem enormen Passagieraufkommen zum Trotz eher einer Haltestelle als einem öffentlichen Bahnhof; das Bürogebäude der ZKB schliesslich liegt wie ein gestrandeter Wal zwischen Viadukt und Hardbrücke, durch eine dauerbefahrene Autostrasse dreiseitig vom Rest des Quartiers abgeschnitten. Gelingt an diesem zentralen Ort der von der IG angestrebte Wandel hin zu einem lebenswerten, vielfältigen und ökologischen Quartier, dann hat das Ausstrahlung auf ganz Zürich West. Oder sogar darüber hinaus. ●



Josef will wohnen

An zentralster Lage in Zürich West besitzt die Stadt Zürich ein grosses Grundstück. Das Josef-Areal soll zu einem lebendigen Stadtstück entwickelt werden. Allein: Gewöhnliche Wohnungen sind nicht vorgesehen. Die Arbeitsgruppe «Josef will wohnen» zeigt anhand von drei städtebaulichen Varianten auf, wie hier bis zu 500 gemeinnützige Wohnungen Platz finden könnten. Ihr Vorschlag ist nicht nur ein Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot, sondern auch an die langfristige Entwicklung von Zürich West: Damit aus dem ehemaligen Industriegebiet ein lebendiges Stadtquartier wird, braucht es mehr Menschen, die hier leben.

Dieses Heft ist in Zusammenarbeit mit der Interessengemeinschaft Zentrum Hardbrücke (IGZH) und mit Unterstützung der Hamasil-Stiftung entstanden. Die Hamasil-Stiftung setzt sich seit ihrer Gründung für eine nachhaltige Entwicklung von Zürich West ein.