

«Freiräume sind entscheidend, weil man sich dort trifft»

In Zürich und Umgebung entstehen zahlreiche neue Quartiere. Städtebau-Experte Peter Jenni erklärt, wie sich «tötelige» Trabantenstädte vermeiden lassen.



Von Matthias Scharrer. 02.08.2015

Stichworte

[Zürich](#)

Glattpark: Das Neubauquartier an der Stadtgrenze zwischen Zürich Nord und Opfikon gilt als grösstes Entwicklungsgebiet der Schweiz. Dereinst soll es Wohnraum für 7000 Menschen und ebenso viele Arbeitsplätze bieten. Gegenwärtig leben dort rund 3500 Menschen, deren 2000 arbeiten im Glattpark. Speziell: Um einen künstlichen See und Park zu ermöglichen, gestand Opfikon den Bauherren auf der bebauten Fläche höhere Dichte zu. Bild: Matthias Scharrer

Neubauquartiere entstehen derzeit im Raum Zürich so schnell wie seit Jahrzehnten nicht mehr. «Die Bautätigkeit in der Stadt Zürich war Ende 2014 auf einem Rekordstand», meldet das soeben erschienene Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich 2015. In Zahlen: «Es standen 6993 Wohnungen mit einer Bausumme von 5,1 Milliarden Franken im Bau.» Ein Ende des Baubooms ist nicht absehbar: Die Zahl der bewilligten aber noch nicht begonnenen Projekte umfasst aktuell 4096 Wohnungen. Wie ganze Quartiere hingedrückt werden, lässt sich derzeit etwa auf dem Areal des früheren Zollfreilagers beobachten, ebenso in Leutschenbach oder im grössten Entwicklungsgebiet der Schweiz, dem Glattpark, der in Opfikon an Zürich Nord angrenzt. Städtebau-Experte Peter Jenni nimmt Stellung:

In und um Zürich werden derzeit ganze Quartiere aus dem Boden gestampft. Gab es das schon mal in diesem Ausmass?

Peter Jenni: Vergleichbare bauliche Entwicklungen in dieser Geschwindigkeit liegen schon länger zurück. Das gab es in der Gründerzeit Ende 19., Anfang 20. Jahrhundert, als sich in Zürich die Quartiere der Stadtkreise 4 und 5 sehr schnell entwickelten, sowie bei den Stadterweiterungen in den 1950er bis 1960er-Jahren.

Werden heute Fehler aus der Vergangenheit vermieden, oder sehen Sie neue Fehlentwicklungen auftauchen?

Das ist aus der Gegenwart schwierig zu beleuchten, weil die Projekte teils noch nicht fertig sind. Man muss darauf achten, wie Quartiere belebt werden. Das braucht Zeit. Man kann sicher sagen, dass man heute versucht, gesamtheitlich zu denken und Projekte zu entwickeln, bei denen man nicht nur an die Gebäude denkt, sondern auch an Freiräume und Verkehrserschliessung.

Was braucht es, damit sich ein neugebautes Quartier belebt – etwa auf dem Zollfreilager-Areal in Zürich, wo schon bald 2000 Menschen wohnen werden?

Wichtig ist, dass eine Mischung von unterschiedlichen Nutzern entsteht, dass es nicht nur eine Schicht von Bewohnern gibt. Das ist teilweise auch das Ziel der Planung im Zürcher Freilager, mit Wohnraum für Studenten, Familienwohnungen, kleineren Wohnungen, aber auch Erdgeschossnutzungen fürs Gewerbe. Momentan bringen allerdings Wohnnutzungen viel mehr Gewinn als Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Deshalb werden vorwiegend Wohnungen gebaut.

Wenn Sie die Gesamtentwicklung mit diversen Grossüberbauungen im Raum Zürich betrachten: Kommt es gut – oder läuft da einiges schief?

Im Grundsatz sind die Projekte gut konzipiert. Man versucht, in den Städten oder in Stadtnähe, wo es schon eine gute Verkehrserschliessung gibt, eine höhere Dichte von Nutzungen zu erreichen, um weiter ausserhalb der Städte nicht noch mehr Land einzunetzen. Um sinnvoll mit dem Bauland umzugehen, werden ehemalige Industrieareale oder Umnutzungsareale dichter bebaut. Das begrüsse ich. Aber Sie sagten, dass Gewerbenutzungen derzeit weniger Geld bringen als Wohnungen.

Drohen nun Wohngettos?

In grösseren Projekten wird dies weitgehend vermieden, da ein auf die Anzahl Bewohner angepasstes Gewerbeangebot die Attraktivität des Gesamtprojektes steigert. Aber es gibt die Tendenz, dass günstige Gewerbeflächen aus den Zentren verdrängt werden. Dies beschleunigt sich mit den Ersatzneubauten, die momentan erstellt werden. Dabei werden ältere Gewerbegebäude abgebrochen und teils durch Wohngebäude ersetzt.

Ist das Entstehen von grossen Neubauquartieren für die Belebung so gesehen von Vorteil?

Es kann ein Vorteil sein. Doch es kommt darauf an, wie gut die Projekte konzipiert sind. Neben dem Angebot unterschiedlicher Wohnformen braucht es Platz für Gewerbe und Dienstleistung sowie die nötige Infrastruktur wie Kindergärten, Kindertagesstätten, Gemeinschaftsräume und so weiter. Und wie gesagt: Die Freiräume sind sehr wichtig, damit ein belebtes Stück Stadt entsteht.

Warum sind Freiräume wichtig?

Freiräume sind entscheidend, weil man sich dort trifft. Eine gute Gestaltung der Strassen und Wege als Begegnungsorte, die Zugang zum Verkehrsnetz und Abladeflächen fürs Gewerbe bieten, sowie unterschiedlich gestaltete Freiräume für Erholung und Freizeitnutzungen sind dafür Voraussetzung.

Gibt es ein Musterbeispiel, von dem Sie sagen: So sollte man Neubauquartiere machen?

Wir können und wollen keine Muster entwickeln. Es geht darum, für die spezifischen Orte und die spezifischen Quartiere, in die sie eingebettet sind, die richtigen Lösungen zu finden. Man kann höchstens aus Fehlern und gut entwickelten Projekten der Vergangenheit lernen.

Was denn?

Es gilt, auf die Lebensqualität zu achten. Dazu gehören unterschiedliche Aspekte: Wohnen, Arbeit und Freizeit. Monotone Entwicklungen, wie etwa im Pariser Quartier La Défense, wo nur Büronutzungen angesiedelt wurden, sind nicht anzustreben. (Der Landbote)

(Erstellt: 02.08.2015, 17:11 Uhr)