

# «Was, da woned no Lüüt?»

**Züri West (neue Folge).** Partizipieren bis der Riegel kommt: Ein Selbstversuch mit partizipativer Quartier- und Überbauungsplanung.



Ich wohne an der Zollstrasse im Zürcher Kreis 5. In einem Häuschen aus einer anderen Zeit. Damals 1983, während der Jugendunruhen, hat man erst einen Teil, später alle Wohnungen des alten Hauses als Befriedungsprojekt an Junge vermietet. Die (dannzumal) Jungen sind weg. Aber man wohnt hier immer noch primitiv und günstig. Wir leben ein bisschen kollektiv und ignorieren gemeinsam das pausenlose Quietschen der Züge und die unaufhaltsame Vermehrung von schicken Autos, Leuten, Läden und Beizen im Kreis 5.

Das Häuschen gehört der Stadt Zürich und ist ein Anachronismus. Es gibt keine Jugendbewegung mehr zu befrieden, die besetzte Wohlgröth ist graue Vergangenheit, der Kreis 5 schon lange kein Schandfleck mehr und die SBB will einen Teil des Gleisfelds zu Geld machen. Das Häuschen steht im Weg.

## Die Bevölkerung darf mitreden:

### Viele gelbe Zedeli

Auf der gegenüberliegenden Seite der Geleise haben Stadt, SBB und Post mit der Überbauung «Europaallee» ein Verbrechen am Quartier begangen. Und alle können es sehen. 2006 hat die Bevölke-

rung dem Gestaltungsplan zugestimmt und nun darf sie «Verdichtung trainieren» (Tages-Anzeiger): Outdoor-Equipment-Shoppen bis die Kreditkarte glüht, teure Büros für die Grossbank, eine Zweieinhalb-Zimmer-Eigentumswohnung für mehr als eine Million Franken. Ein ähnliches Projekt auf der anderen Seite der Geleise hätte man der Bevölkerung wohl nicht mehr verkaufen können. Also wird's partizipativ.

Zwar hat man uns vom Häuschen vergessen einzuladen, doch gehen wir im November 2011 trotzdem ans «Forum Zollstrasse». Eingeladen war «das Quartier», gekommen sind viele Gewerbler, einige Lokalpolitiker und etwas Bevölkerung, Mittelstand und schweizerisch. Es gibt einen Apéro, diverse Projektleiter, einen Berater der Firma «Frischer Wind AG für Organisationsentwicklungen», Immobilienmanager, Stadtplanerinnen und eine professionelle Partizipations-Prozessmanagerin.

Man präsentiert uns den Stand der Dinge, spricht von «Aufwertung des öffentlichen Raums Kreis 5», von Planungskriterien aller Art (von «Quartierverträglichkeit» bis «Ertragspotential») und zeigt uns Prints von schönen Modellen. Dann dürfen wir

in Arbeitsgruppen «Feedback» geben. Jede und jeder kann farbige Pünktli an Stichworte kleben und am Schluss ist klar: Das Quartier – respektive der vertretene, winzige, schweizerische, informierte Teil des Quartiers – will keinen Gebäude-Riegel, der das Quartier nach Süden abschliesst, keinen Autoverkehr, will günstige Wohnungen, viel Raum fürs Gewerbe, Durchsicht auf die Geleise, keinen Einheitsbrei und «kleinkörnige» Gebäude.

## Partizipation mit Echo

Ein halbes Jahr später lädt die SBB zum «Echoraum Zollstrasse», um der geneigten Bevölkerung ihr «städtebauliches Konzept» vorzustellen. Schliesslich waren die «Empfehlungen» des Quartiers «eingeflossen» – «soweit mit den Zielen der SBB sowie den städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen der Stadt vereinbar» (aus der Einladung) – und das Quartier durfte noch «Feedback» einbringen. Alles fliesst, empfiehlt und hat Konzept – sogar die einladende PR-Firma heisst «Flowcube».

Auf den ersten Blick sieht alles wunderbar aus. Der Riegel ganz schön durchschnitten, die Gebäude nicht höher als üblich im Quartier. Stadt und SBB haben sich bemüht, allfälligen Protest im Keim zu befrieden. Sie verkaufen ein grosses, langes Stück Land an der Ecke Zollstrasse/Langstrasse an eine Genossenschaft, hört man im «Echoraum». Diese darf nun die Forderungen des Quartiers umsetzen. Stadt und SBB machen einen Gestaltungsplan.

## Das Projekt wird ausgeschrieben, vergeben und dann wird wieder partizipiert

Stadt und SBB beauftragen den Verband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, das Projekt auszuschreiben und im Februar 2013 eine Genossenschaft auszuwählen. Wir vom obsoleten Häuschen werden darüber nicht informiert – es gibt ja auch nichts zu partizipieren.

Aber ein Freund weist mich auf eine interne Veranstaltung der Genossenschaft Kraftwerk zum Projekt hin. Ich partizipiere mich selbst. «Was, da woned no Lüüt?», entfährte es einer Genossenschaftlerin, als ich in der Runde sage, wer ich bin und warum ich da bin. Rasch wird klar, dass sich der Vorstand für das Pro- ▶

jekt bewerben möchte. Als ich einwende, der Verkauf an eine Genossenschaft sei ein Ablenkungsmanöver und Befriedungsprojekt und wir lebten ausserdem bereits jetzt mega-grün und alternativ, stosse ich auf Verständnis. Trotzdem ist das Projekt offenbar für die Genossenschaftler\*innen attraktiv. Man könnte so urban und dann noch energetisch, grün und neue Wohnformen und zeigen, dass es anders geht. Wir reden von «urban farming», «welt-offen» und einem «Haus fürs Quartier». Über Baulinien, Bauhöhen und sowieso die Landpreise gibt es nichts zu diskutieren – das ist in der Ausschreibung von SBB und Stadt Zürich fertig definiert.

Zum Schluss haben sich elf gemeinnützige Genossenschaften beworben, darunter die genossenschaftlichen Flaggschiffe der (Zürcher) Häuserbewegung Kraftwerk, Wogono und Kalkbreite. Die Kalkbreite gewinnt, Partizipation folgt auf der Stelle. «Auf zum Zollhaus»: Die Bevölkerung wird im Juni 2013 zu einer Versammlung in der schicken Amboss-Bar an der Zollstrasse geladen.

Man kennt die einen oder anderen («Suchsch au ä Wonig?») und darf sich dann im Saal positionieren. Die Gewerbler in eine Ecke, die Anwohner\*innen in die andere, Stadtentwicklungsinteressierte und Wohnungssuchende – alle werden hübsch sortiert. Nur wir Bewohner\*innen sind nicht eingeplant und bleiben zuordnungslos und etwas bockig in der Mitte stehen. Dann gibt es Infos zum Projekt Zollhaus, einzelne der Anwesenden geben Kurzinterviews, wer will, kann sich auch noch aufdrängen, und zum Schluss darf man sich in Arbeitsgruppen eintragen, um weiter zu partizipieren. Ich trage mich ein.

#### **Träume (und ihr absehbares Ende)**

Jetzt nimmt die Partizipiererei Tempo auf. Im September 2013 sollen die Arbeitsgruppen an einem «Boxenstopp» frei und kreativ Ideen vorstellen. Das Ergebnis ist ein Mix von Fantasien und Wünschen des urbanen, leicht links-alternativen, plusminus 40-jährigen Mittelstands. Alles soll überwachsen und die Gebäude krakenartig mit dem Quartier verbunden sein. Und nicht nur «meine» Arbeitsgruppe träumt von einem riesigen Video-Panel hin zu Europas meistbefahrener Gleisfläche für «Kommunikation» und «Kunst». Noch unklar ist einzig die Finanzierung des Panels: öffentliche Kunstförderung, Werbung oder etwa gar ein Beistupf seitens der Besitzer der umliegenden Grundstücke, die ja dank der Kunst aufgewertet werden?

Am «Boxenstopp» präsentieren die Gruppen ihre Visionen. Man beamt schöne Bilder und viel Symbolik, zeichnet Grundsätze auf Flipcharts und meine Gruppe

liest Geschichten vom künftigen Leben rings ums Zollhaus vor. Ganz natürlich spricht man Schweizerdeutsch, die Ausländer\*innen, die das Quartier rings um die Zollstrasse mitprägen, sind irgendwie nicht da. Alte und Junge auch nicht. Danach ist Realismus gefragt. Die Kadenz der Sitzungen erhöht sich und es wird immer deutlicher, wie winzig der Spielraum ist. Unsere Arbeitsgruppe soll zwar über «Aussenraum und Quartier» reden, doch ist klar, welche Flächen wie hoch überbaut werden. Rasch engen sich die Themen der Diskussionen ein. Diskutierten wir zuvor grosszügig über einen Platz und was darauf stattfinden könnte und redeten von einem «urbanen Dschungel», so ist nun die Rede von einer oder zwei Litfasssäulen. Wir schreiben über «freie Sicht aufs Gleismeer» und meinen die Aussicht von der Dachterrasse – nicht die des Quartiers. Der partizipative Schmerz wird zu stark – ich steige aus.

Der Partizipationsprozess nimmt auch ohne mich seinen Lauf. Workshop im November 2013, Architekturwettbewerb, Abriss, Aushub, Neubau. 2020, wenn der Neubau steht, wird das Quartier stauen. Die Südseite der Zollstrasse wird von SBB-Büroklötzen gesäumt sein, gegen Westen wird es etwas grüner, durchlässiger und zugänglicher. Aber einen Riegel gibt es sowieso – das haben Stadt und SBB so geplant.

— Christoph Hugenschmidt.

Der Autor ist trotz allem Mitglied der Genossenschaft Kalkbreite, die den jetzigen Bewohner\*innen der beiden Häuser an der Zollstrasse, die abgerissen werden, Ersatz angeboten hat. Übrigens auch der Asylorganisation Zürich, die Notwohnungen für Flüchtlinge in einem zweiten der abzureissenden «Häuschen» betreibt.

«Die Frage der Bebauungsdichte wird sich aber in Zukunft vermehrt stellen. Es wird dichter werden dort, wo es schon heute relativ dicht bebaut ist. Hochhausbezirke, wie sie in Basel und Zürich bereits ansatzweise in Erscheinung treten, werden zunehmend unsere Siedlungsbilder mitprägen.» – «Die Herausforderung besteht darin, die globale Wettbewerbsfähigkeit unserer Metropolitanräume zu stärken (...).»

Guy Morin, Grüne, Regierungspräsident Basel-Stadt, Auszüge aus der Rede «Die Rolle von Metropolen und Städten im Jahre 2050», gehalten am 23. 11. 2013 vor der Schweizerischen Gesellschaft für Verwaltungswissenschaft

## «DER GESTALTUNGSPLAN BESTIMMT DEN PREIS»

**Drei Fragen an Sabine Wolf (Vorstand) und Res Keller (Geschäftsführer) von der Genossenschaft Kalkbreite.**

**Das Projekt Zollhaus ist eine Beruhigungspille für den Kreis 5. Warum macht die Kalkbreite trotzdem mit?**

**Res Keller:** Das Projekt ist Resultat eines langen Prozesses. Der Verband der Genossenschaften hat jahrelang mit der SBB verhandelt. Weil die Stadt dort Land hat, kann sie mitreden. Es resultierte ein politischer Kuhhandel. Diese Ausgangslage war von Anfang an klar und deshalb für uns kein Thema mehr.

**Die Kalkbreite hat gewonnen, weil sie (unter anderem) Bevölkerung und Quartier am besten einbezieht. Doch viel Spielraum besteht gar nicht. Der Preis des Bodens und der Gestaltungsplan entscheiden.**

**Res Keller:** Der Preis des Bodens richtet sich nach den Vorschriften für gemeinnützigen Wohnungsbau. Er darf nicht mehr als 20 Prozent der Gesamtkosten betragen. Und der Gestaltungsplan bestimmt die mögliche Gestaltung. Je mehr man diese ausnützt, desto tiefer werden die Preise.

Ich finde gar nicht, man könne nichts mehr bestimmen. Es ist viel wichtiger, wie, von wem und für was ein Gelände genutzt wird, als wie die Häuser aussehen und wem sie allenfalls Licht wegnehmen. Für mich ist klar, dass man verdichten muss.

**Sabine Wolf:** Qualität ist zentral. Wie baut man lebenswerte Räume, wie kommt man zu Qualität?

Wichtig ist, was für wen gebaut wird.

**Das Zollhaus wird die Seefeldisierung des Kreises 5 vorantreiben. Die Leute, die jetzt mitarbeiten, sind alles Schweizerinnen und nicht arm.**

**Res Keller:** Das Gegenteil ist unser Ziel. Wir wollen soziale Durchmischung. In der jetzigen Phase beteiligen sich Leute, die sich getrauen. Aber nach Baubeginn, wenn etwas sichtbar ist, kommen auch andere Leute und melden sich. Wir haben die Asylorganisation Zürich begrüsst und ihr versprochen, dass sie soviel Wohnraum für Flüchtlinge bekommt, wie sie jetzt an der Zollstrasse hat. Und wir werden wie schon an der Kalkbreite mit der Stiftung Domicil arbeiten.

**Sabine Wolf:** In einer Arbeitsgruppe mitzumachen, ist nicht die einzige Möglichkeit, sich einzubringen. Zum Beispiel hatten wir an der Kalkbreite den temporären Garten und Barabende. Da sind ganz unterschiedliche Leute gekommen. Und im Rosengarten (ehemaliges Restaurant auf dem Gelände der Genossenschaft Kalkbreite) sind kritische Veranstaltungen erwünscht. Die Offenheit unserer Angebote ist wichtig.

**Res Keller:** Es ist wichtig, dass es auch subventionierte Wohnungen gibt. Und dazu günstige und nicht so günstige, die nicht subventioniert sind. Das garantiert Durchmischung.

Der Mietpreis, den wir anbieten können, hängt vom Gestaltungsplan ab. Wir werden und müssen diesen ganz ausnützen.