

Zürich muss Friesenberg-Siedlung erhalten

Das Verwaltungsgericht beurteilt die Entlassung aus dem Schutzinventar als rechtswidrig

Der Zürcher Stadtrat wollte der Familienheimgenossenschaft ermöglichen, ihre ältesten Siedlungen abzurechen und Neues zu bauen. Nun weist aber das Verwaltungsgericht die Stadt an, die einzigartige Überbauung unter Schutz zu stellen.

ADI KÄLIN

Die Familienheimgenossenschaft (FGZ) ist ein Reich für sich und dominiert auch baulich das Friesenbergquartier in Zürich. Gegen 5700 Menschen leben in den Wohnungen der Genossenschaft. Das entspricht zahlenmässig etwa der Bevölkerung von Rüschlikon. Von 1924 bis 1926 sind die ersten beiden Siedlungen an der Schweighofstrasse entstanden, die man zusammengenommen auch die Gründersiedlung nennt. Seither hat sich der Bestand auf insgesamt 24 Siedlungen erhöht.

Immer Interessen abwägen

Mit einem Masterplan wollte der Zürcher Stadtrat der FGZ eine massvolle bauliche Erneuerung ermöglichen. Drei Bautapen mit Gebäuden im Stil der Landi oder der Nachkriegsmode sind unter Schutz gestellt worden. Dafür wurden, ausgerechnet, muss man sagen, die zwei ältesten Siedlungen aus dem Inventar schützenswerter Bauten entlassen. Gegen diesen Entscheid des Stadtrats rekurrierte der Zürcher Heimatschutz beim Baurekursgericht und gelangte schliesslich, nach einem für ihn negativen Urteil, mit einer Beschwerde ans Verwaltungsgericht. Dieses hat nun den Plan des Stadtrats und das Urteil des Baurekursgerichts als rechtswidrig beurteilt und die entsprechenden Entscheide aufgehoben. Der Stadtrat wird angewiesen, die beiden Siedlungen unter Schutz zu stellen.

Die meisten Beteiligten sind sich im Prinzip einig, dass es sich bei der Gründersiedlung der FGZ um ein bedeutendes Schutzobjekt handelt. Dies zieht allerdings nicht immer entsprechende Schutzverfügungen nach sich. Immer müssen die Behörden abwägen: Wiegen die öffentlichen Interessen am Erhalt der Bauten schwerer als öffentliche und private Interessen an deren Beseitigung?

Zweifel an «Hochrangigkeit»

Das Baurekursgericht hatte in seinem Urteil zum einen den Wert der Bauten etwas angezweifelt und zum andern die privaten finanziellen Interessen sehr hoch gewichtet. Beides wird nun im Entscheid des Verwaltungsgerichts richtiggehend zerzaust. Die Zweifel etwa «an der Hochrangigkeit des Schutzobjekts», die das Baurekursgericht geäussert habe, seien nicht nachvollziehbar. Zudem sei die Beurteilung widersprüchlich; an anderer Stelle spreche das Baurekursgericht selber von einem hochrangigen Schutzobjekt. Und überhaupt gehe es nicht um den Wert einzelner Gebäude. Entscheidend für die grosse Bedeutung des Schutzobjekts sei «das Zusammenwirken als Siedlungsensemble».

Die Bedeutung dieses Ensembles ist in den letzten rund zwanzig Jahren immer wieder in den höchsten Tönen besungen worden – von städtischen Stellen ebenso wie von Experten der Denkmalpflege. Es handle sich um wichtige Zeugen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, um eine helvetische Variante der Gartenstadt nach englischem Vorbild, um «Herz und Perle» gar des Friesenbergs, um ein exemplarisches Beispiel für die damalige Politik, die mit dem Gartenstadt-Modell auf die älteren Blockrandbauten der Innenstädte reagierte.

Das Baurekursgericht allerdings hatte die Bedeutung der Siedlung mit der Bemerkung herabsetzen wollen, sie sei nicht typisch für den genossenschaftlichen Wohnungsbau jener Zeit. Dies sei zwar richtig beobachtet, doch habe die Vorinstanz die falschen Schlüsse daraus



Die beiden ersten Etappen der Genossenschaftsbebauung (im linken oberen Viertel) sind schweizweit einmalig. ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ



Mit solchen Bauten hat die Geschichte der Familienheimgenossenschaft (FGZ) am Friesenberg begonnen. SIMON TANNER / NZZ

Die ersten Bautapen der FGZ



gezogen, schreibt nun das Verwaltungsgericht. Gerade darin liege doch die hohe Bedeutung der Siedlungen, dass sie etwas Besonderes im Bestand der FGZ seien. Und gerade dies mache sie zum «Herzstück der Friesenbergsiedlungen».

Weil auch der Stadtrat die Meinung teilte, dass die Siedlungen von grosser Bedeutung sind, musste er gute Argumente für deren Abbruch anführen: Unter anderem fand er, die Bauten seien in einem schlechten Zustand, was die Sanierung aufwendig und teuer machen würde. Zudem würden in Neubauten mehr Wohnungen entstehen, was den Zielen des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung entspräche. Und nicht zuletzt liege ja auch die Siedlungsverdichtung im öffentlichen Interesse.

Das Verwaltungsgericht sieht die Erfordernis der Verdichtung durchaus auch und lässt nicht unerwähnt, dass diese auch zu beträchtlicher Wertsteigerung von Liegenschaften führen könne. Als Argument taugt dies aus Sicht des Gerichts allerdings nicht: «Solche allenfalls erheblichen finanziellen Interessen vermögen gegen die öffentlichen Interessen am Erhalt des hochrangigen Schutzobjekts nicht aufzukommen.» Die wohnpolitischen Ziele der Stadt lässt das Ge-

richt ebenfalls nicht gelten: Die Gemeindeordnung sei ja «tiefer rangig» als das kantonale Planungs- und Baugesetz, in dem der Schutz bedeutender Bauten geregelt sei.

Wie ist der Zustand wirklich?

Zum baulichen Zustand gibt es laut dem Urteil des Verwaltungsgerichts unterschiedliche Angaben: So habe die FGZ noch 2004 in einem Bauleitbild geschrieben, die Bausubstanz sei gut. Im Masterplan sei 2016 aber von einem schlechten Zustand die Rede. Hier müsse berücksichtigt werden, dass es sich um ein Parteigutachten handle. Es liege überdies in der Natur der Sache, dass die Haustechnik veralte und gelegentlich ersetzt werden müsse. Auch die Ökologie sei kein Argument gegen den Schutz der Bauten. Neue Gebäude seien bezüglich Energiebilanz zwar besser, doch verschlängen auch Abbruch und Neubau viel Energie. Zusammenfassend findet das Gericht, es gebe zwar öffentliche und private Interessen, die dem Schutz der Siedlungen entgegenstünden. Sie könnten aber das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Siedlung nicht überwiegen. Die Entscheide von Stadtrat und Baurekursgericht werden aufgehoben, der Stadtrat wird angewiesen, den Schutzzumfang festzulegen.

Der Zürcher Heimatschutz ist hocherfreut über das Urteil, wie er in einer Mitteilung schreibt. Das Gericht stelle klar fest, dass ein Abbruch der Siedlung unverhältnismässig wäre. Schliesslich gebe es ja auch keine andere zeitgenös-

Die meisten Beteiligten sind sich im Prinzip einig, dass es sich bei der Gründersiedlung der FGZ um ein bedeutendes Schutzobjekt handelt.

sische Siedlung in der Stadt Zürich und kaum eine andere in der Schweiz von vergleichbarer Grösse, Geschlossenheit und architektonischer Qualität. Die klaren Vorgaben des Verwaltungsgerichts könnten zudem auch für künftige Fälle von Bedeutung sein. Im Urteil sei klar festgehalten, dass selbst erhebliche Interessen des Grundeigentümers am Rückbau nicht zum Abbruch hochrangiger Schutzobjekte führen dürften. Dies gelte auch dann, wenn eine Verdichtung zu einer erheblichen Wertsteigerung führe.

Wohl weiter ans Bundesgericht

Weniger erfreut ist man bei der Stadt. Man werde das Urteil nun prüfen und dann entscheiden, ob man noch ans Bundesgericht gelangen werde, sagt Urs Spinner, Departementssekretär im Hochbaudepartement, auf Anfrage. Allerdings, so fügt er an, zeigten doch die sehr unterschiedlichen Urteile, dass man beim Abwägen der öffentlichen Interessen zu ganz unterschiedlichen Resultaten kommen könne. Erstaunen würde der Gang ans Bundesgericht nicht, vor allem deshalb nicht, weil es um ein Urteil geht, das sich auf andere Fälle auswirken dürfte und so zentrale Fragen wie die bauliche Verdichtung tangiert.

In einem anderen prominenten Fall, bei dem es auch um Genossenschafts-siedlungen ging, hat der Heimatschutz übrigens letztes Jahr vor Verwaltungsgericht verloren. Es ging um den Abbruch von zwei Siedlungen an der Seebahnstrasse, die um 1930 entstanden waren. Das Verwaltungsgericht fand dort, es sei rechtens, das Interesse am Bau neuer Wohnungen höher zu gewichten als den Schutz der Siedlungen.

Urteil VB 2018.103 vom 17. 1. 19, nicht rechtskräftig.