

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 35 (2022)
Heft: [7]: Gemeinsam entwickeln

Artikel: Schwamendinger Entwicklungsepos
Autor: Fehlmann, Deborah
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1006179>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.02.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Schwamendinger Entwicklungsepos

Wie man 32 Parzellen gemeinsam mit 15 Parteien neu denkt, sie in acht Stücke aufteilt – und dabei alle glücklich macht. Eine Erzählung in vier Akten.

Text: Deborah Fehlmann



Ausgangslage 2010: Albert Steiners Bebauungsplan aus den Fünfzigerjahren prägt die Bebauungsstruktur von Schwamendingen stark.

Prolog

Nach den beiden Weltkriegen baute ein kühner Stadtbaumeister in Zürich an einer gesunden, grünen Grossstadt. In Zukunft sollten 600 000 Zürcherinnen und Zürcher vor allem in locker gestreuten Zeilenbauten zwischen Wiesen und Bäumen leben. So hatte es Albert Steiner in den englischen «new towns» gesehen, und in der gleichen Art zeichnete sein Amt fleissig Quartierbebauungspläne. Deren Umsetzung verknüpfte Steiner mit staatlichen Wohnbausubventionen. Wer mit Bundesgeldern bauen wollte – damals vor allem Genossenschaften –, sollte dies nach seinen Vorstellungen tun. So entstand in den Fünfzigerjahren auf einem trockengelegten Riedgebiet im Norden Zürichs auch die «Gartenstadt Schwamendingen».

Radiale Verkehrsachsen zielen auf das historische Dorfzentrum. Dazwischen verteilen sich Siedlungen mit meist dreigeschossigen Wohnzeilen in mehr oder weniger gestaltetem Grün. Damals wie heute bietet Schwamendingen auch Menschen mit kleinem Portemonnaie Wohnraum, doch der Erneuerungsdruck und die Ausnützungsreserven sind gross. Das zeigt sich zum Beispiel entlang der Dübendorfstrasse, der Hauptachse zwischen Bahnhof Stettbach und Schwamendinger Zentrum. Wo da noch kein grosser Neubau steht, ragen Baugespanne in den Himmel. Die Altbauten darunter wirken wie Puppenhäuser.

Auf dem Areal Altwiesen, einem 30 000 Quadratmeter grossen Rechteck zwischen Dübendorf- und Altwiesenstrasse, stehen noch keine Baugespanne, doch auch da kommt allmählich Endzeitstimmung auf. Bei vielen der dreissig Mehrfamilienhäuser bröckelt der Verputz, an den beiden Kindergartenpavillons wächst Moos, im Garten liegen herrenlose Einkaufswagen und kaputte Fernsehgeräte. Immerhin: An der Ecke bei der Tramhaltestelle kann man sich die Haare schneiden und Motorräder flicken lassen oder Grabsteine kaufen.

Grössere Investitionen liegen auf dem Areal schon länger zurück, denn die anfänglich 15 Grundeigentümerinnen des Gevierts haben mehr als ein Jahrzehnt um seine bauliche Entwicklung gerungen. Acht verkauften, eine kam hinzu, sieben sind geblieben. Sie haben, zumindest aus Zürcher Sicht, Pionierarbeit in eigentümerübergreifender Projektentwicklung geleistet. →



Dreigeschossige Wohnzeilen, Bäume und viel Abstandsgrün: Auf dem Areal Altwiesen sieht es aus wie vielerorts in Schwamendingen.



Auf dem Areal verteilen sich heute 222 günstige Wohnungen auf 30 Häuser. Mit der Neubebauung wird sich die Nutzfläche mehr als verdoppeln.

1. Akt: Die süsse Frucht der Verdichtung

Paul Stocker freut sich, dass die erste Bauetappe naht. Hätte die Swiss Life als grösste Eigentümerin ihr Land im Rahmen einer Arealüberbauung erneuern können, wäre ein Teil der Fünfzigerjahrbauten wohl längst verschwunden. Als Projektleiter bei der Swiss Life gab Stocker dazu 2009 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag. «Heute haben wir zwei bis drei Vollgeschosse. Mit einem Arealbonus hatten wir die Aussicht auf sieben», sagt er. «Doch unsere acht Parzellen waren stark zergliedert. Erschliessung und Parkierung liessen sich kaum lösen.» Der Immobilienrie-se merkte, dass er die anderen Grundeigentümer braucht, um das Potenzial auszuschöpfen.

Inzwischen ist Stocker pensioniert, aber noch immer Vorsitzender der «Einfachen Gesellschaft Altwiesen-/Dübendorfstrasse», die er 2010 mitbegründete und an deren Erfolg er mit unerschütterlichem Optimismus glaubte. Die anderen Gesellschafter loben ihn als Motivator und einfühlsamen Zuhörer; als denjenigen unter den Eigentümern, der über die ganze Strecke den Karren zog.

Das war nicht immer so. Als die Swiss Life den anderen Eigentümern die Idee eines gemeinsamen Vorgehens erstmals präsentierte, liessen sich Immobilienprofis wie die CPV – die Pensionskasse von Coop – und die Wohnbaugesellschaft Habitat 8000 schnell überzeugen. Auch sie hatten Erneuerungsbedarf, und immerhin winkte ihnen eine Verdoppelung ihrer Nutzfläche. Einige Private aber fürchteten, die grossen Player könnten sie übervorteilen.

«Natürlich argwöhnten einige, die Swiss Life wolle das ganze Areal aufkaufen. Stockers Zurückhaltung war in diesem Moment entscheidend», ist Men-Duri Gaudenz überzeugt. Der Raumplaner von der Planwerkstadt organisierte in Stockers Auftrag erste Informationsveranstaltungen. Nach dem zweiten Treffen war die einfache Gesellschaft mit sieben privaten und fünf institutionellen Mitgliedern gegründet. Mit ihrer Doppelrolle als Geschäftsführerin und Leiterin des Planungsteams übernahm die Planwerkstadt die Funktion der zentralen Drehscheibe und Prozessgestalterin. Auch das Ziel der Gesellschaft stand bereits fest: gemeinsam eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals ermöglichen, Nutzungsreserven ausschöpfen und die Erschliessung lösen. Wie der Weg dorthin aussehen würde, war indes noch völlig offen.

2. Akt: Die Krux mit dem Eigentum

Felix Huber ist ein Anwalt, wie er im Buche steht. Alles an und um ihn wirkt kompetent und vertrauenswürdig; von den weichen Ledersesseln im Besprechungszimmer über den makellosen Anzug bis zur gelassenen Sprache: «Das grösste Risiko bei dieser Projektentwicklung mit einer einfachen Gesellschaft war das Prinzip der Einstimmigkeit. Wir wählten es, weil die geplanten Landgeschäfte einer öffentlichen Beurkundung bedurften und bis dahin alles offenblieb. Ein einziger Querulant hätte jederzeit alles zu Fall bringen können.» Tatsächlich begaben sich alle Gesellschafter, vom grossen Investor bis zum kleinen Privaten, in gegenseitige Abhängigkeit. Wer einen Entscheid nicht mittrug, konnte sein Land ohne Weiteres zurückziehen und damit das ganze Vorhaben gefährden. Deshalb schwor der Baurechtsspezialist alle Beteiligten von Beginn an auf Dialog, Kompromiss und Kooperation ein – und empfahl eine Rückfallebene: Scheiterte die einfache Gesellschaft, sollten sich die erarbeiteten Grundlagen in ein amtliches Verfahren zur Baulanderschliessung – in Zürich Quartierplanverfahren genannt – überführen lassen.

Dieses Szenario war durchaus realistisch, denn die Bedürfnisse lagen weit auseinander. Einige Liegenschaften waren gut unterhalten, andere hatten seit den Fünfzigerjahren kaum einen Pinsel gesehen. Die Institutionellen wollten bald bauen, die Privaten hielten sich mehrheitlich zurück. Die meisten konnten sich eine Neuzuteilung ihres Grundstücks vorstellen, einzelne wollten an Ort und Stelle bleiben. Auch die vier Parteien, die der einfachen Gesellschaft nicht beigetreten waren, durften ihre Anliegen äussern. Nebst drei Privaten war das die Stadt Zürich als Besitzerin zweier Kindergärten.

Aus diesen losen Fäden strickte die Planwerkstadt im Pingpong mit einem Kernteam aus Eigentümerinnen und Rechtsanwalt Huber ein Planungskonzept, das die komplette Neubebauung des Areals in Etappen und über einen Zeithorizont von zehn bis zwanzig Jahren vorsah, aber niemanden zum Bauen zwang. Vielmehr würde künftig wie heute jeder sein Stück Land haben – nur eben mit mehr Ausnützung. Eine 15-mal-Win-win-Situation.

Mitte 2012 war die Idee konkret: Basierend auf einem städtebaulichen Zielbild würde ein Richtprojekt städtebauliche Qualität, Erschliessung und Etappierbarkeit nachweisen. Anschliessend würden die baurechtlichen Belange des Areals in einen privaten Gestaltungsplan gegossen und mit einem privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag unterlegt. Dieser sollte sich an die Grundsätze von Quartierplänen anlehnen und im Falle des Scheiterns in ein amtliches Verfahren überführen lassen.

Um den komplexen Prozess zu vereinfachen, schlug die Planwerkstadt einen sogenannten exekutiven Gestaltungsplan vor: Bewegen sich die Vorschriften im Rahmen dessen, was in einer Arealüberbauung zulässig ist, so darf die Regierung – hier der Zürcher Stadtrat – diesen ohne parlamentarische Zustimmung festsetzen. Lief alles glatt, könnte das Bauen 2017 beginnen. →

3. Akt: Das Neuland im Planungsmeer

«Als die Planung auf dem Areal begann, stand die Verdichtungsdiskussion in der Stadt Zürich noch ziemlich am Anfang», sagt Simon Diggelmann, Projektleiter für Arealentwicklung und Planung beim Amt für Städtebau. «Das gewählte Vorgehen war für Zürich ein Novum.»

Zwar hatte das Amt die Swiss Life von Anfang an ermuntert, gemeinsam mit den anderen Eigentümerinnen zu planen. Sie empfahl ihr dafür aber das planerisch und verfahrenstechnisch einfachere Instrument der Arealüberbauung. Der Haken daran: Die Arealbebauung wird im Rahmen einer Baubewilligung begründet und lässt sich über höchstens zwei Jahre etappieren – für das Areal Altwiesen und seine Eigentümer kein brauchbarer Ansatz.

Nach zähen Diskussionen willigte die Stadt ein, dem Vorhaben eine Chance zu geben, formulierte aber strenge Bedingungen: Erst bei Vorliegen eines überzeugenden städtebaulichen Zielbildes würde sie für den Gestaltungsplan grünes Licht geben. Insbesondere sollte das Zielbild die hohen Qualitäten einer Arealbebauung erfüllen, die Wohnqualitäten Schwamendingens neu interpretieren, differenzierte, öffentlich nutzbare Freiräume schaffen, sich sinnvoll etappieren lassen und die Erschliessung aller Grundstücke im Perimeter nachweisen. Das städtische Baukollegium sollte über die Erfüllung dieser Qualitätsansprüche wachen, da die Planwerkstadt anstelle eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens ein Workshopverfahren mit nur einem Planerteam vorschlug. Dies aus gutem Grund. Den zahlreichen Eigentümerinnen einen Juryentscheid vor die Nase zu setzen, würde in einem Debakel enden, war die Planwerkstadt überzeugt. Erfolgversprechender schien es, alle in den Entwurfsprozess einzubinden und gemeinsam an einer Lösung zu knobeln.

Ab Januar 2014 – drei Jahre nach Projektstart – nahm die Projektentwicklung Altwiesen endlich auch räumliche Formen an. Mit Eigentümerinnen, Fachleuten aus Architektur und Landschaftsarchitektur sowie Vertreterinnen der Stadt entwarf und diskutierte das Planerteam aus Boltshausen Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten über drei Workshops hinweg städtebauliche Varianten. Unter der Moderation des Architekten Marc Angélil vertiefte und verwarf man Ideen, verschob Landanteile, lotete die angemessene Dichte aus. Das Resultat ist schnörkellos: Zehn lange Zeilenbauten stehen abwechselnd längs und senkrecht an den Arealrändern. Der Grünraum dazwischen teilt sich in vier ineinandergreifende Höfe. Das Plenum wollte die Zitrone nicht bis zum letzten Tropfen auspressen und einigte sich auf eine Ausnützung leicht unter dem erlaubten Maximum.

Im September 2014 nahm das Projekt die entscheidende Hürde. Das Baukollegium befand sowohl den Städtebau wie auch den Prozess als vorbildlich. Der Weg für den Gestaltungsplan war geebnet.

4. Akt: Die heisse Schlacht am kalten Buffet

Quartierpläne sind Felix Biasios Metier. Der Kulturingenieur sitzt in der Geschäftsleitung von Gossweiler Ingenieure und ist das vorausschauende Gewissen, wenn es um die technische Umsetzung von städtebaulichen Entwürfen geht. Verfahrensfragen, Landumlegungen und Erschliessungsplanung beherrscht er aus dem Effeff. Doch bei der Planung für Altwiesen sei es anspruchsvoll gewesen, all die verschiedenen Anliegen zu berücksichtigen und auch noch die Etappierung zu gewährleisten. «Dass wir bei der Verteilung des Bodens ans Limit kamen, sieht man den Parzellenformen an. Immerhin hat jeder Neubau wieder eigenen Boden unter dem Fundament.»

Gossweiler Ingenieure und Rechtsanwalt Felix Huber schrieben den privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag, während die Planwerkstadt das Richtprojekt in einen Gestaltungsplan übersetzte. Der Baurechtler schrieb die Vertragsurkunde, die Ingenieure lieferten die technische Dokumentation. Das Vertragswerk bildet die eigentliche Grundlage für den Gestaltungsplan, indem es sämtliche privatrechtlichen Fragen zwischen den Eigentümerinnen regelt. Wer kriegt wie viel Land? Wer baut wann und wo? Wer muss wen wie entschädigen? Wer erhält welche Nutzungsrechte? All das war kompliziert genug. Doch nun ging es um die Verteilung des Kuchens. Und so brach unter den Gesellschaftern das grosse Ringen aus.

Als Auftakt verlangten jene mit Parzellen entlang der Dübendorfstrasse mehr Ausnützung für sich. Die jüngst revidierte Bau- und Zonenordnung definierte nämlich einen zwölf Meter breiten Streifen entlang der Hauptverkehrsachse als Gebiet mit erhöhter Ausnützung. Das städtebauliche Projekt darum nochmals umzustossen, stand nicht zur Diskussion. Also musste man das Vorhandene umverteilen. Die Lösung lieferte die Planwerkstadt mit einem Vergleichsprojekt über die betroffenen Parzellen, aus dem sie einen Verteilschlüssel ableitete. Die Zusatzschleife kostete die Gemeinschaft ein halbes Jahr und die Grundeigentümer abseits der Dübendorfstrasse einen Teil ihres Kuchenstücks. Danach konnte es weitergehen.

Die Diskussionen über Gestaltungsplan und Vertrag dauerten gut zwei Jahre. In der Regel ging es dabei fair zu, doch wenige Grundeigentümer nutzten die nötige Einstimmigkeit aus, um Vorteile für sich herauszuschlagen. Dabei ging es nicht nur um Landverteilung, sondern auch um Vorauszahlungen für gemeinschaftliche Investitionen, die Einzelne nicht leisten wollten. Mehrmals beugte die Mehrheit sich Einzelinteressen, um die Einigkeit nicht zu gefährden. Später bilanzierten viele: Man wird erpressbar.

Als sich die Einigung abzeichnete und das Baukollegium Anfang 2018 seinen Segen zum Richtprojekt und zu den Prinzipien des Gestaltungsplans gab, ging ein letzter Ruck durch die einfache Gesellschaft: Gleich vier Private verkauften ihre Anteile, bis Ende 2021 folgten zwei weitere. Mit dem Verschwinden der Kleinen wuchsen die Grossen: Statt eines Drittels einer Liegenschaft baut die CPV nun einen kompletten Neubau. Auch aus den beiden Hälften der Habitat 8000 wurden zwei ganze Häuser. Und die Stiftung Einfach Wohnen kam als Eigentümerin hinzu.

Die Flurbereinigung beeinflusste auch die Etappierung. Anstelle einer sanften Transformation über viele Jahre folgen zwei grosse Etappen dicht aufeinander. Zuerst bauen Swiss Life, CPV und Habitat 8000 mit Boltshausen Architekten sechs Häuser. Zeitgleich entsteht ein privates Wohn- und Geschäftshaus von hhplus Architekten. Für die zweite Etappe veranstaltet die Stiftung Einfach Wohnen auf ihrer und der Parzelle der Stadt Zürich einen Wettbewerb für zwei Wohnhäuser mit Kindergärten. Einzig ein Haus in Besitz zweier Privater bleibt stehen.

Eigentümerschaft

- Swiss Life
- Habitat 8000
- CPV/CAP Pensionskasse Coop
- Stadt Zürich
- Stiftung Einfach Wohnen
- Pensionskasse (anonym)
- Firma (anonym)
- Private

Beteiligte des Workshop-Verfahrens

Fachexperten
 Marc Angéil, Architektur und Städtebau (Moderation)
 Dieter Bachmann, Architektur und Städtebau
 André Schmid, Landschaftsarchitektur
 Julia Sulzer, Amt für Städtebau, Fachverantwortliche Architektur und Stadtraum
 Sigrun Rohde, Grün Stadt Zürich, Freiraumplanung
Sachexperten
 alle Eigentümerinnen und Eigentümer

Epilog

Ende 2021 begrüßen sich Paul Stocker, Simon Diggelmann und Men-Duri Gaudenz wie alte Freunde. Zufrieden blicken Eigentümer, Planer und Stadt auf das Erreichte. Diggelmann und Gaudenz sind aber enttäuscht, da nun vor allem grosse Bauträger das Areal in kurzer Zeit fast vollständig umkrepeln – auch wegen der sozialen Strukturen im Quartier. «Der Erfolg des Prozesses war, dass man all die verschiedenen Ansprüche erfüllte», sagt Diggelmann, «aber die Umsetzung schöpft das nicht aus. Der Ort hätte mehr Alt und Neu nebeneinander getragen.»

Die lange Planung ist ein Grund, warum viele bald bauen wollen. Ein anderer ist die veränderte Eigentümerstruktur. Pensionskassen und Genossenschaften haben nun einmal ein grösseres Interesse an Investitionen als Private. Ging alles einfach viel zu lang? «Länger als erwartet», sagt Stocker, «aber wir wollten den Weg ja gemeinsam gehen. Die Zeit war nötig.»

Nebst Zeit hat dieser Weg die Beteiligten auch viel Geld und Mühe gekostet. Nun, da viele auf der Zielgerade ausstiegen, kann man den enormen Aufwand hinterfragen. Doch die nüchterne Bilanz sieht anders aus - Ausnutzungspotenzial: praktisch ausgeschöpft. Städtebau und Freiraumqualität: locker erfüllt. Wertsteigerung: vermutlich mehr, als sich viele erträumten. Stadtbaumeister Albert Steiner würde bei so viel Gemeinschaftssinn wohl staunen. Ironischerweise scheiterten seine hehren Ziele für Zürich schon nach wenigen Jahren am Schweizer Recht auf Privateigentum. ●



2010 Ausgangslage



2022 Altbestand mit neuen Eigentumsverhältnissen



2026 Nach Vollendung der ersten Etappe



Zukunft Endzustand