

Neubau an der Tièchestrasse

Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) und die Stadt Zürich haben gemeinsam einen Architekturwettbewerb für neue Wohnbauten auf dem Areal Tièchestrasse durchgeführt. Das Preisgericht hat entschieden, das Projekt «NARZISS UND GOLDMUND» von Buchner Bründler AG, Architekten BSA, Basel, und Fontana Landschaftsarchitektur, Basel, der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

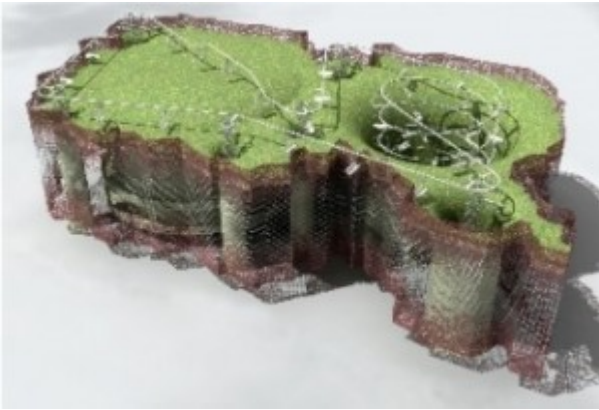


Entlang der Tiechestrasse werden die Personalhäuser des Waidspitals abgerissen. Zusätzlich werden 13 Familiengärten aufgehoben. Anstelle dieser Bauten sollen zu 2/3 neue Familienwohnungen und 1/3 Eigentumswohnungen entstehen.

Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) und die Stadt Zürich haben das Amt für Hochbauten mit der Durchführung eines Architekturwettbewerbs für neue Wohnbauten auf dem Areal Tièchestrasse in Zürich-Wipkingen beauftragt. Auf dem Wettbewerbsperimeter (17 700 m²) Areal Tièchestrasse sollen bis 2014 rund 70 neue Genossenschaftswohnungen entstehen.

Zudem hatten die Wettbewerbsteilnehmenden rund 30 Eigentumswohnungen auf dem Areal zu planen, wie das Hochbaudepartement der Stadt Zürich mitteilt. Die neue Siedlung solle im Minergie-P-ECO-Standard und nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft erstellt werden. Das Team von Buchner Bründler Architekten habe sich gegen zehn weitere Architekturteams durchgesetzt und das Preisgericht mit ihrem Projekt «NARZISS UND GOLDMUND» überzeugt.

Das Architekturbüro hat unter anderem den Schweizer Pavillon an der kommenden Weltausstellung in Shanghai entworfen.



Projekt

Tiechestrasse: Wünsche berücksichtigt

Für den Ersatzneubau an der Tiechestrasse schreibt die Stadt einen Architekturwettbewerb aus. Dessen Kriterien berücksichtigen wichtige Anliegen des Quartiers.

Roger Suter, Züri Nord, 9. Juli 2009

Zwischen Bucheggplatz und Waidspital, wo heute noch dessen alte Personalhäuser stehen, sollen 100 neue Familienwohnungen entstehen. Das Verwaltungsgericht hatte die Schutzwürdigkeit der Häuser 2007 verneint und sie damit zum Abbruch freigegeben.

Der Quartierverein befürchtete nicht nur überdimensionierte Bauten, sondern auch den Verlust wertvollen Grünraums auf dem Grundstück. Beidem habe die Stadt nun in den Wettbewerbsvorgaben Rechnung getragen, freut sich Quartiervereinspräsident Beni Weder. Er führt dies auch auf das Lobbying des QV zurück; dieser hatte den Stadtrat bei einem Rundgang Mitte Juni auf die Bedenken aufmerksam gemacht («Zürich Nord» berichtete).

Mieten für mittlere Einkommen

Zusammen mit der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) hat die Stadt nämlich festgelegt, dass auf den rund 17 700 Quadratmetern eine Wohnüberbauung in ökologisch vorbildlicher Bauweise erstellt werden soll – die aber auf die

maximale Ausnutzung (nur 75 %) des Grundstücks verzichtet. Ausserdem wird der Grünstreifen auf dem Grundstück erhalten.

Am 2. Juli wurde der Quartierverein vom Amt für Städtebau und der BEP wie folgt orientiert:

Ausgangslage

Plus

- + Attraktive Wohnlage: Aussicht, Besonnung
- + Familienfreundlich: Wald, ÖV, Schule
- + mittlere Dichte mit Freiraumangebot
- + Vorarbeiten und Abklärungen gemacht
- + Inventarentlassung Personalhäuser rechtskräftig
- + Professionelle und im Quartier verankerte Baugenossenschaft
- + Hohe Zielsetzungen zur baulichen Qualität

Minus:

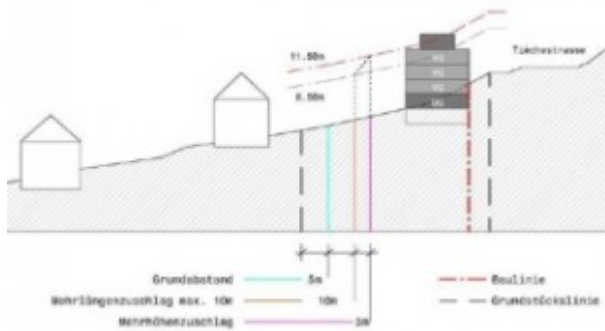
- Lärm Tiechestrasse
- Hanglage: Mehrkosten für Baulogistik, Foundation und Erschliessung

Ziel

- * Projekt für gemeinnützigen (2/3) und privaten Wohnungsbau (1/3)
- * Vormietrecht für Personal des Spitals für 5 Wohnungen

Vorstudie

- eine reduzierte Ausnutzung von max. 75 % ermöglicht eine städtebaulich gute Lösung
- das vorgesehene Raumprogramm lässt sich innerhalb dieser Ausnutzung gut realisieren
- eine regelmässige Bebauungsstruktur entlang der Baulinie Tiechestrasse und ein Grünraum im Süden



Erschliessung

Die Erschliessung des Grundstückes erfolgt über die Tiechestrassen. Die Zufahrt zur Sammelgarage führt NICHT über den Weihersteig, sondern wird in der Mitte der Bebauung realisiert werden. Somit ist die Beeinträchtigung des Schulweges zum Waidhaldeschulhaus vom Tisch.

Ziele

- Städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten Optimale und innovative Wohnungen Energie- und bautechnisch vorbildliche Projekte, die den Minergie-P- ECO Standard erreichen
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte Raumprogramm
- ca. 70 Genossenschaftswohnungen (Schwergewicht 3.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen)
- ca. 30 Eigentumswohnungen (Schwergewicht 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen)
- 1 Kindertagesstätte für 36 Betreuungsplätze – Nebenräume (Technik, Bastelräume, Keller etc.)
- Parkierung

Ablauf Wettbewerb

- Ausschreibung des Wettbewerbes bis 20. August
- Selektion 12 Teams September 2009
- Jurierung März 2010

Ausblick

- Ausschreibung des Investortteils Sommer 2010
- Genehmigung Baurechtsvergaben Ende 2010
- Projektierung bis Ende 2011
- Realisierung frühestens 2012 bis 2014



Geschichte

Personalhäuser zum Abbruch frei

Tagesanzeiger vom 16.8.07 Martin Huber

Das Verwaltungsgericht hat eine Beschwerde des Heimatschutzes abgewiesen. Demnach sind die Personalhäuser des Waidspitals nicht schutzwürdig. Der Stadtrat entliess im März 2006 die Personalhäuser des Waidspitals an der Tiechestrasse aus dem Inventar der Schutzobjekte. Das Areal ist etwa 440' Meter lang und im Durchschnitt 40 Meter breit. Darauf sind mit einer Arealüberbau-ung etwa 100 grosse Wohnungen möglich. Über zwei Drittel des Geländes sollen von einer Baugenossenschaft überbaut werden; 5000 Quadratmeter des städtischen Bodens werden verkauft für Eigentumswohnungen – «angesichts der attraktiven Aussichtslage», wie der Stadtrat auf eine Anfrage von Walter Angst (AL) schrieb.

Der Zürcher Heimatschutz und sechs Anwohner wehrten sich gegen das Projekt, moralisch unterstützt vom Quartierverein

Wipkingen. Sie wollten einerseits die Grünflächen erhalten, andererseits die Personalhäuser aus den Jahren 1953 bis 1957, da diese Zürichs einzige Repräsentanten des niedergeschossigen Spitalbaus mit horizontaler Organisation seien. Zurzeit ist die Mehrheit der 260 Einzelzimmer mit Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbad an Studierende vermietet.

Renovation «unzumutbar»

Doch die kantonale Baurekurskommission und jüngst auch das Verwaltungsgericht lehnten die Einsprachen ab. Das Gericht meint, die «schlicht und schmucklos» wirkenden Bauten seien keine herausragenden Vertreter der in Zürich zahlreich vorhandenen Bauten der Nachkriegsarchitektur.

Deshalb könne der Stadt nicht zugemutet werden, mit einer aufwändigen Renovation Wohnflächen bereit zu stellen, die nur für Studenten interessant wären. Die Häuser komplett mit zeitgemäßen Wohnungen auszubauen, würde wiederum die innere Struktur zerstören, die noch am ehesten schutzwürdig wäre. Der Stadtrat will nach Erledigung der Einsprachen einen Wettbewerb für die Neubauten durchführen. Der Gemeinderat hat sich aber bereits eingemischt und vor einem Jahr mit 63:56 ein AL-Postulat überwiesen, das die Renovation der Personalhäuser und den Verzicht auf Eigentumswohnungen verlangt, (jr)

9. Juni 2007

Der Kantonale Heimatschutz rekurriert vor Verwaltungsgericht gegen die Entlassung der Personalhäuser des Waidspitals aus dem Denkmalsschutz.

Der Heimatschutz und sechs Anwohner wehren sich für die Erhaltung der seinerzeit im Ensemble mit dem Waidspital geplanten und gebauten Personalhäuser und die Aufhebung des

Naturschutzes für die grosse angrenzende Magerwiese. Die Stadt Zürich plant die ehemaligen Personalhäuser des Waidspitals abzureissen, die Familiengärten aufzuheben und die ans Gelände anstossende Magerwiese mit einer Arealüberbauung im grossem Stile zu überbauen.

Was ist geschehen

Am 8. März 2006 entlässt der Stadtrat von Zürich die Personalhäuser des Waidspitals , Tiechestrasse 43, 47 bis 61 aus dem Denkmalschutz. Er verzichtet auf Unterschutzstellung und entlässt sie aus dem Inventar. Am gleichen Tag entlässt Grün Stadt Zürich die *„1500 m2 grosse, gut besonnte Magerwiese von nicht unerheblicher ökologischer Bedeutung“* aus dem Naturschutz mit der Begründung *„Die geplante Überbauung entspricht dem Legislaturziel «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» und ist von öffentlichem Interesse“*.

Der kantonale Heimatschutz und sechs Anwohner wehren sich

Sie stellen die Anträge:

1. Es seien, die Gebäude an der Tièchestrasse 43, 47 bis 61 in Zürich – Wipkingen unter Denkmalschutz zu stellen.
2. Es sei, die Magerwiese auf dem Grundstück an der Tièchestrasse bei Nr. 65 im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte zu belassen.

Personalhäuser bilden ein Ensemble

Die Personalhäuser bilden nicht nur in sich ein Ensemble, sondern auch in Bezug auf das Waidspital. Diese Bauten sind Zürichs einziger Repräsentant des nieder geschossigen Spitalbaus mit horizontaler Organisation, der mit seiner fingerartigen Anordnung den Aussenraum als Gartenraum erlebbar ins Gebäude integriert. Die beauftragten Architekten Landolt, Schindler und Schütz haben damit für Zürich ein Unikat

realisiert. Später wurden Spitalbauten allesamt als Hochhäuser realisiert.

Würden die Personalhäuser abgebrochen, würde die zusammen mit dem Spital erstellte Gesamtanlage mit den aufgegliederten Häusern und dem abschliessenden Ärztehaus eines wichtigen Elements beraubt.

Gut erhaltenes Chefarztgebäude soll ebenfalls abgebrochen werden

Dieses einstmals für den Chefarzt des Waidspitals errichtete Gebäude ist in einem besonders gepflegten Zustand. Bei diesem Gebäude wurde stets aller Unterhalt von der Rekursgegnerin und mit Sorgfalt erbracht. Haus und Umgebung präsentieren sich in einem tadellosen Zustand. Erst unlängst wurde die Zufahrt sogar in stilechtem Naturstein neu ausgelegt. Eine solche Baute einzureissen wäre nicht bloss eine denkmalpflegerische Sünde, sondern auch eine Verschleuderung von Steuermitteln. Das Chefarzthaus ist quasi die Spitze des ganzen Gefüges, mit Wohnräumen für die Assistenten, Männerhaus und eigenen Etagen für Krankenschwestern der I. und II. Klasse welche jeweils kongruent zu ihrem Dienstgrad in jeweils unterschiedlich ausgestatteten Räumen logiert wurden. Insoweit ist der ganze Komplex nicht nur in seiner äusseren gefälligen Gestalt ein einzigartiger Zeitzeuge, sondern vor allem auch in seiner inneren Ausstattung und Einteilung.

Kluge Konzeption beim Bau

Anlässlich eines Augenscheins wurde offenbar, von welcher klugen Konzeption die Erbauer geleitet waren: Die jeweiligen Zimmer haben zwar pro Etage zusammen grosse separate Nasszellen, welche jedoch für gleichzeitigen Gebrauch mehrerer Personen so ausgelegt sind (mehrere Duschen, Bäder und WC), dass es zu keinen Kollisionen kommt. Auf jeder Etage hat es einen grossen, mit zeittypischem Holzwerk und Einrichtungen der

fünfziger Jahre des letzten Jahrhunderts ausgestatteten Gemeinschaftsraum, welchen die Bewohner von jeweils etwa einem Dutzend Zimmer nutzen können. Damit werden die von der Stadt Zürich als zu klein empfundenen Einzelzimmer stark relativiert. Die Konzeption als Individual- und Gemeinschaftsnutzung ist geradezu bahnbrechend ideal für eine integrative Wohnform, welche noch heute mustergültig ist. Deshalb erfüllen diese Zimmer gemäss der klaren Bestätigung der Stiftung für Studentisches Wohnen geradezu ideal die Voraussetzungen für die Unterbringung von Studenten. Sie hatte vor Vorinstanz belegt, dass seitens der Studentenschaften ein grosses Interesse an diesen Zimmern besteht.

Nachvollziehbarer Rechtfertigungsgrund für den Abriss fehlt

Bei einem Abriss eines anerkanntermassen wichtigen baugeschichtlichen und sozialgeschichtlichen Zeitzeugen von grossem Wert müsste es zumindest einen nachvollziehbaren Rechtfertigungsgrund geben. Wenn aber schon dieser einer neutralen Prüfung nicht standhält, dann muss die Selbstbindung des Gemeinwesens Vorrang haben.

Ähnliches gilt für das berühmte „Legislaturziel“ 10'000 Wohnungen, welches ohnehin sogar nach dem eigenen Bekunden der Exekutive auch ohne den Abriss dieser Gebäude schon fast erreicht ist und somit, selbst wenn es noch eine demokratische Legitimation hätte, hier als Argument auch nichts nützt.

Mangelnde Rendite wegen Unterlassung des Unterhalts?

Es bleiben damit bloss die pekuniären Argumente, welche jedoch bei jedem Denkmalschutzobjekt genau gleich vor gebracht werden können. Keiner wird behaupten, dass das Grossmünster rentiere und dass man dort wegen der mangelnden Rentabilität doch besser Eigentumswohnungen bauen sollte. Manchmal muss man ein

Argument bis zum bitteren Ende weiterdenken, damit dessen Absurdität evident wird. Auch die Erhaltung eines intakten Stadtbildes mit Grünflächen, Freiflächen und einer lockeren Stadtrandbebauung, ist ein Wert an sich, welcher zwar evtl. bei einigen Verantwortlichen erst in der nächsten oder übernächsten Generation in seiner vollen Tragweite erkannt werden wird. Könnte man heute die in der Mitte des letzten Jahrhunderts erfolgte Zerstörung von vielen hochwertigen Bauzeugen des Historismus und des Jugendstils rückgängig machen, dann wäre man glücklich. Damals war einfach das Verständnis für diese Perlen der Architektur nicht vorhanden. So wie es heute aussieht, sollen die Bauten der vierziger und fünfziger Jahre des letzten Jahrhunderts heute dasselbe Schicksal erleiden. Die Bauten wurden nicht umsonst inventarisiert und sie sind zu schützen und sanft zu restaurieren, wo der Unterhalt in den vergangenen Jahren vernachlässigt worden war. Einen vernachlässigten Unterhalt als Argument für die Schutzentlassung zu anerkennen würde bedeuten, hier eine Tür aufzustossen, welche zu fatalen Missbräuchen geradezu auffordert.

Dem Instrument „Arealüberbauung“ fallen Grünflächen zum Opfer

Die streitbetroffenen Parzellen weisen tatsächlich ein erhebliches unausgeschöpftes Nutzungspotential aus. Man baute früher einfach so, dass die Gebäude in einen Garten zu liegen kamen. Diese Gärten waren denn in der Vergangenheit auch der Tod vieler wertvoller Villen und neuerdings, seit es das Institut der Arealüberbauung gibt, auch von Gartensiedlungen des Genossenschaftsbaus in den neuen Wohnquartieren der Stadt. Hätten die streitbetroffenen Gebäude nicht einen breiten Grüngürtel zu den Gebäuden der Wibichstrasse, dann käme man auch nicht auf die Idee, die Grundstücksausnutzung zu optimieren.

Es geht also auch um die Zerstörung von Grünflächen welche der

Stadt nicht mehr wertvoll erscheinen (wie dies z.B. auch bei der Villa Patumbah der Fall war). Der Park um die Personalhäuser des Waidspitals besitzt ausser der inventarisierten Magerwiese auch einen ästhetisch und ökologisch wertvollen Baumbestand, der aber nie inventarisiert wurde. Dieser halböffentliche Grünraum trägt für die Bewohner der Personalhäuser sowie für die Nachbarn ganz wesentlich zur guten Umweltqualität des Quartiers bei. Solche relativ alten Grünflächen haben eine besonders grosse biologische Vielfalt und sind eine sehr wertvolle Ressource für eine ökologische Stadtentwicklung. Leider wurde dieses Potenzial bisher von den zuständigen Behörden nicht erkannt. Die betroffenen Anwohner bedauern sehr, dass die Stadt hier nicht bereits im Vorfeld der Planung den Dialog gesucht hat und eine Mitsprache der Bevölkerung (z.B. über einen Gestaltungsplan) zurückweist.

Tiefgarage anstatt Magerwiese

Diese Magerwiese soll offenbar einer Tiefgarage für das Personal des Waidspitals weichen, wobei es nach Meinung der Rekurrenten eben faktisch überhaupt nicht möglich ist, dafür einen Ersatz mit qualitativ gleichwertigen kleinklimatischen Bedingungen zu schaffen, wie dies in Ziffer 2. des Stadtratsbeschlusses vorausgesetzt wird. Anlässlich des Augenscheins wollten mehrere Teilnehmer wissen, wo denn eine solche „Ersatzwiese“ zu liegen kommen würde, was jedoch schlichtweg nicht beantwortet werden konnte. Es erscheint rein praktisch unmöglich, eine solche Magerwiese mit gleicher Exposition und Neigung andernorts innerhalb des streitbetroffenen Grundstücks zu realisieren.

Feigenblatt für Projekt

Wenn aber eine solche Auflage gar nicht erfüllbar ist, dann dient diese bloss als Feigenblatt um das Projekt zu verwirklichen um dann später sang- und klaglos fallen gelassen zu werden. Solange die Rekursgegnerin nicht nachvollziehbar

und klar sagt, wo und wie eine solche „Verschiebung“ erfolgen soll, solange muss die bestehende Wiese geschützt bleiben. Die Rekursgegnerin will den Bürgern das „Katz-im-Sack“-Prinzip gleich vermengt mit einer politischen Salamtaktik schmackhaft machen. Es soll jedoch mit offenen Karten gespielt werden und der Bürger und die Anwohner sollen wissen, was man tatsächlich im Schilde führt.

Unterschutzstellung nur noch ein Papiertiger

Wie kann ein Objekt des Naturschutzes überhaupt als „Bauland“ erfasst sein? Wenn ein Schutzobjekt so einfach zerstört werden darf, was nützt dann eine Unterschutzstellung überhaupt noch? Ist diese einfach für eine Schönwetterperiode gültig und darf beim erstbesten Bauwunsch einfach rückgängig gemacht werden? Wenn Private den Profit über die Anliegen des Natur- und Denkmalschutzes stellen, dann ist das zwar bedauerlich, ist jedoch Bestandteil des täglichen Kampfs zwischen Gut und Böse. Wenn dies aber die öffentliche Hand auch so praktiziert, dann ist die Selbstbindung des Gemeinwesens tatsächlich zum Papiertiger verkommen, welche immer dann nichts bedeutet, wenn kurzfristige Ziele im Moment wichtiger erscheinen.

25. Juni 2006

Wieviele Neubauten erträgt Wipkingen an bester Lage?

von Pierino Cerliani, Vorstand QV Wipkingen, Ressort Verkehr und Städtebau

Arealüberbauung mit 70 % zusätzlicher Ausnutzung mit bis zu 7 Stockwerken geplant!

Nach den Neubauplänen der Stadt am Griesernweg haben wir es wieder einmal mehr schwarz auf weiss: Mit der Antwort auf die

schriftliche Anfrage von Walter Angst zu den Plänen des Stadtrates mit den Personalhäusern an der Tièchestrassen ist klar, dass nach dem Willen des Stadtrates auch die letzte Wiese in der Stadt mit einer Arealbebauung (das heisst an dieser Stelle mit rund 70% zusätzlicher Ausnutzung und mit bis zu 7-geschossigen Bauten!) zugebaut werden soll.

Abbruch der Personalhäuser geplant!

Dass die Häuser, die abgebrochen werden sollen, als herausragende Beispiele des modernen Bauens aus den 50er-Jahren im (nota bene von der Stadt selbst erstellten!) Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt sind, und dass die Magerwiese im oberen Teil des Grundstücks im Inventar der schützenswerten Naturobjekte verzeichnet ist, kümmert den Stadtrat offenbar wenig.

Zudem gehen mit dem geplanten Abbruch der Personalhäuser gegen 150 günstige Wohngelegenheiten für Studierende ersatzlos verloren, was angesichts des Mangels an preisgünstigem Wohnraum für junge Leute in Ausbildung völlig unverständlich ist.

Schildbürgerstreich gegen eigenes Legislaturziel!

Der Stadtrat plante in der letzten Legislaturperiode, 200 neue Wohngelegenheiten für Studierende zu schaffen – mit diesem Schildbürgerstreich sollen also drei Viertel davon auf einen Schlag wieder vernichtet werden!

6'000 m² sollen dem Meistbietenden verhökert werden!

Obwohl der Stadtrat laut Gemeindeordnung in Artikel 68 k) zur „Förderung des Gemeinschaftlichen Wohnungsbaus“ verpflichtet wäre, will er hier auch noch fast ein Drittel der Fläche dem

Meistbietenden verhöckern.

Der Quartierverein Wipkingen setzt sich mit Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Natur- und Heimatschutz dafür ein, dass nicht jede Wiese unkontrolliert verbaut wird und dass nicht überall Türme in den Himmel wachsen.

Heimatschutz wehrt sich!

Der Heimatschutz hat laut einem Bericht der NZZ vom 24. Juni 2006, Einsprache gegen die Entlassung aus dem Denkmalschutz eingereicht.

Der Quartierverein engagiert sich!

Wenn auch Sie sich in diesem Sinne engagieren möchten, treten Sie dem Quartierverein bei – ein Anmeldung kann per Email auf www.wipkingen.net oder per Post beim Quartierverein Wipkingen, Postfach, 8037 Zürich gemacht werden.



Pierino Cerliani
Ressort Verkehr/Städtebau