



## Erstes Urteil in Sachen Grünwaldareal

Wann und wie diese Wiese beim Grünwald wohl einmal bebaut wird? (sch)



Patricia Senn

**In Sachen Überbauung Grünwaldareal im Rütihof gibt es Neuigkeiten: Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen die Aufhebung von Ausnutzungsbeschränkungen im Quartierplan abgelehnt. Hängig ist noch die Einsprache gegen das Strassenbauprojekt Regensdorfer-/Frankentalerstrasse. Der «Höngger» hat mit zwei Vertretern der Bautrügerschaft gesprochen und würde die Stimmung als vorsichtig optimistisch bezeichnen.**

Nachdem das «Ringling»-Projekt 2016 begraben worden war, startete die Stadt gemeinsam mit der Bevölkerung und den drei Bauträgerinnen Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS), Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) und Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) im Frühjahr 2018 ein Mitwirkungsverfahren zur Erarbeitung von Grundsätzen für die Neuplanung für das Grünwaldareal in Höngger. Damit wurde ei-

ne gute Basis für den Architekturwettbewerb geschaffen. Doch die Verantwortlichen hatten aus dem «Ringling»-Debakel ihre Lehren gezogen und wollten mit der weiteren Planung warten, bis rechtskräftige Urteile gegen zwei hängige Rechtsverfahren vorlägen: die Einsprache gegen das Strassenbauprojekt Regensdorfer-/Frankentalerstrasse sowie das Rekursverfahren gegen die Aufhebung von Ausnutzungsbeschränkungen im Quartierplan. Nun hat das Bundesgericht in der Sache Aufhebung von Ausnutzungsbeschränkungen ein Urteil gefällt: Die 2018 von Ernst Geering eingereichte Beschwerde ist abgelehnt. Ein wichtiger Schritt in Richtung Planungsbeginn ist damit getan. Doch das zweite Rechtsverfahren könnte sich auch noch weitere Monate lang hinziehen. Was bedeutet dies für die drei Bauherrinnen? Der «Höngger» hat sich bei Felix Bosshard von der GBMZ und

Caspar Hoesch von der SAW erkundigt.

**Felix Bosshard, wie haben Sie den Mitwirkungsprozess für die Neuüberbauung des Grünwaldareals, der vor drei Jahren stattfand, in Erinnerung?**

**Felix Bosshard (FB):** Von den Workshops im Jahr 2018 ist mir in Erinnerung geblieben, dass viele Teilnehmer\*innen es guthiesen, dass es endlich vorwärtsgeht und etwas Neues entstehen könne. Ich empfand die Stimmung als grundsätzlich positiv. Auch die Gegner\*innen, namentlich die IG Pro Rütihof, die dem Projekt kritisch gegenübersteht, meinten an den Workshops, sie seien nicht grundsätzlich gegen eine Überbauung, hätten aber gewisse Vorstellungen, wie die Umsetzung auszusehen habe. Sie wollten sicher gehen, dass das, was realisiert wird, auch ins Quartier passt. Ich hoffe, dass das Projekt, das in Zukunft einmal als Sieger aus dem Architekturwettbewerb hervorgehen wird, diesen Ansprüchen dann auch genügen kann.

**Caspar Hoesch (CH):** Ich war vor zwei Jahren relativ neu bei der SAW dabei und konnte so wahrscheinlich etwas unbelasteter in den Prozess einsteigen. Die Workshops empfand ich insgesamt als sehr positiv. Besonders in Erinnerung geblieben ist mir die arbeitsame Stimmung, alle machten sich sehr konzentriert und gemeinsam Gedanken darüber, was das Quartier will und benötigt. Aber sicher, dass das Thema Verdichtung ins-



gesamt kontrovers ist, merkte man schon. Das wird sicherlich auch ein Stück weit so bleiben.

**FB:** Es ist ja auch schwierig: Auf der einen Seite muss man genügend Wohnungen bauen können, um sie überhaupt günstig anbieten zu können, auf der anderen Seite will man nicht allzu sehr verdichten. Hier ein Mass zu finden, das breite Akzeptanz findet, ist anspruchsvoll. Auch das Grundstück selber ist anspruchsvoll: Es grenzt an zwei lärmbelastete Strassen, die Frankentaler- und die Regensdorferstrasse. Da wird sich die Frage stellen, wie man den Lärm abschirmen kann,

ohne gleichzeitig die ganze Sicht zu verbauen. Denn das kam ganz klar heraus im Mitwirkungsprozess: ein Riegel würde nicht akzeptiert. Hier eine prakti-

kable Lösung zu finden, wird eine Herausforderung.

**Nach Abschluss der drei Workshops hiess es, dass die Bevölkerung auch weiterhin in die Planung miteinbezogen werden würde. Wie könnte diese Mitwirkung konkret aussehen?**

**CH:** Der nächste Schritt ist die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs. Die Vorbereitungen

dazu bieten eine Gelegenheit für einen erneuten Abgleich mit den Vorstellungen der Quartierbevölkerung. Einer der zehn Grundsätze, die in den Workshops definiert wurden, ist, dass das Quartier auch in der Jury des Wettbewerbs vertreten ist. Wer genau diese Vertretung übernehmen soll, ist noch nicht festgelegt. Aber auch nach Abschluss des Wettbewerbs wird man zu gewissen Projektbestandteilen noch vertieft Rückmeldungen einholen und diese, innerhalb der Rahmenbedingungen des zur Umsetzung ausgewählten Projekts, berücksichtigen.

**FB:** Wir möchten, dass die Wünsche der Quartierbevölkerung in das Projekt einfließen, auch wenn diese natürlich nicht homogen sind, sondern sich teilweise sogar widersprechen. Die Auswahl und Zusammensetzung der Jury wird sicher eine anspruchsvolle Aufgabe, das hat sich bereits während der Workshops gezeigt. Aufgrund der beiden hängigen Rechtsverfahren haben wir diesbezüglich aber keine Gespräche mehr geführt, da wir erst die rechtskräftigen Urteile abwarten wollten.

**Eines davon ist nun eingetroffen: Der Rekurs gegen die Aufhebung der Bruttogeschossflächenbegrenzungen im Quartierplan wurde vom Bundesgericht abgelehnt.**

**FB:** Richtig. Jetzt hat man eine klare Ausgangslage: die Nutzungsbeschränkungen fallen weg. Laut geltender BZO sind neu über 50 000 Quadratmeter, statt der im Quartierplan festgelegten 23 000 Quadratmeter erlaubt. Hier wird man darüber sprechen müssen, wie dicht man überhaupt bauen möchte oder kann. Das muss im Rahmen des Wettbewerbs ausgelotet werden. Wir Bauträgerrinnen müssen nun abwägen, ob dieser erste Bundesentscheid für uns bereits reicht, den nächsten Planungsschritt einzuleiten, oder ob wir wie angedacht auch noch das zweite Urteil abwarten sollten. Dieses betrifft das Strassenbauprojekt Regensdorfer-/Frankentalerstrasse, welches vorsieht, die Bushaltestellen von der Gerer-, auf die Frankentalerstrasse zu verlegen. Das wäre für unser Projekt insofern wichtig, als dass durch die Verschiebung der Haltestellen die Tiefgaragen der neuen Überbauung direkt von der Gererstrasse erschlossen werden könnten.

**«Besonders in Erinnerung geblieben ist mir die arbeitssame Stimmung, alle machten sich sehr konzentriert und gemeinsam Gedanken zum Projekt».**



CH: Letztendlich werden wir als Bauträgerinnen diese Entscheidung gemeinsam mit der Stadt Zürich treffen, die Grundeigentümerin ist. Wir konnten unser gutes Arbeitsverhältnis über die langen Jahre aufrechterhalten, sodass auch dieser Schritt ein gemeinsamer sein wird.

**Sie tönen es an: Die langen Jahre. Wie lange reicht Ihr Atem noch für dieses Projekt?**

CH: Die SAW wird heuer 70 Jahre alt, da kommt einiges an Erfahrung mit längeren Prozessen zusammen. Von daher sind wir geduldig. Gleichzeitig möchten wir natürlich gerne vorwärts machen, weil wir überzeugt sind, dass es diese Wohnungen braucht. Die Altersstrategie 2035, die sich ganz klar für mehr Alterswohnungen ausspricht, gibt uns Rückendeckung. Ein paar Dinge haben vielleicht nicht so geklappt, wie wir uns das gewünscht haben, und auch in Zukunft wird dieses Risiko bestehen bleiben. Aber letztendlich glauben wir daran, dass diese Überbauung für das Quartier einen Mehrwert bringt.

FB: Nach dem Ende des «Ringling»-Projekts mussten wir als Genossenschaft erhebliche Abschreibungen machen. Dennoch sind wir weiterhin von diesem Grundstück überzeugt. Wir haben von der Stadtzürcher Stimmbevölkerung

ausserdem den klaren Auftrag erhalten, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen. Es

ist, wie Caspar Hoesch sagt: Wir würden gerne loslegen, sind aber gleichzeitig pragmatisch genug, uns jetzt nicht zu einem Schnellschuss verleiten zu lassen. Wie die nächsten Schritte aussehen könnten, wird Bestandteil der kommenden Gespräche sein. Im Moment können wir Ihnen deshalb leider keinen konkreten Zeitplan vorlegen.

**Aber Sie bleiben optimistisch, dass das Projekt irgendwann realisiert wird?**

FB: Auf jeden Fall. Neben den 300 bis 400 Wohnungen, die entstehen sollen, ist ja auch die zusätzlich geplante Infrastruktur wichtig, vom Kindergarten über den Jugendmusikraum, vom Laden bis hin zur Pflegewohnung. Auch deshalb wäre es toll, wir könnten einen Schritt vorwärts machen. Für mich ist dieser Bundesgerichtsentscheid ein Meilenstein. Ob es schon ein «Go!» ist, werden wir, wie bereits erwähnt, nun entscheiden müssen.

CH: Ja, wir bleiben optimistisch und sind bereit, sofort loszulegen, wenn der Zeitpunkt dazu gekommen ist. Die ältere

Bevölkerung wächst, für diese möchten wir ein gutes Zusammenleben organisieren. Und natürlich ist die von Felix Bosshard erwähnte Infrastruktur, die vom Quartier ja auch gewünscht wird, sehr wichtig. ■

**Vielen Dank für das Gespräch!**



Felix Bosshard,  
Präsident GBMZ  
(Foto: zvg)



Caspar Hoesch,  
Bereichsleiter Bau und Entwicklung,  
SAW. (Foto: zvg)