

# Die Grösse zählt beim Bauen in Hottingen

An der Freiestrasse entsteht ein neues Haus. Ein Bericht über das Bauen zwischen Investitionsansprüchen, Zonenplänen und Rekursen.

Jan Bolliger

Verdichtung. Das Wort taucht überall dort auf, wo es um die architektonische Zukunft in Zürich geht. Immer mehr Menschen ziehen in die Stadt, und freie Wohnungen sind rar. Da gilt es, bei Neubauten das Maximum an Wohnraum herauszuholen. Zum Beispiel an der Freiestrasse 134 bis 138. Wo heute Arztpraxen und 3 Wohnungen sind, sollen 28 hochwertige Wohnungen entstehen. Das Quartier zwischen Kreuz- und Klusplatz ist geprägt von herrschaftlichen Wohnhäusern aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts.

## Zwei gültige Zonenpläne

Wer an dieser Lage etwas Neues bauen will, muss zurzeit jedoch nicht nur mit dem Lastwagen an teuren Sportwagen vorbeikommen, sondern sich auch an zwei Zonenordnungen gleichzeitig halten. Will man hohe Kosten vermeiden, ist es ratsam, bei des sehr ernst zu nehmen. Die Bauzonenordnung der Stadt Zürich legt fest, in welchem Gebiet wie gebaut werden darf. Ein Teil der Freiestrasse befindet sich momentan in der Zone W3, in welcher Gebäude maximal drei Stockwerke haben dürfen. Noch für dieses Jahr ist jedoch ein Wechsel zur Quartiererhaltungszone geplant. In dieser Zone gelten besonders strenge Vorschriften, was Aussehen und Charakter der Neubauten betrifft. Die Stadt versucht so, den Quartiercharakter zu erhalten. Momentan befindet sich der Wechsel noch in Revision beim Regierungsrat. Wer jetzt baut, muss sich an die jeweils strengere Vorschrift beider Zo-



Aus alt mach neu, aus zwei mach eins. An der Freiestrasse ist ein neues Mehrfamilienhaus geplant. Aber nicht alle sind glücklich.

Bilder: jb./zvg.

nen halten. Denn nur wenn das Bauvorhaben der alten Regelung entspricht, wird es bewilligt. Gleichzeitig gibt es ein Gesetz, dass ein Bau keiner Auflage widersprechen darf, die sich noch in Verhandlung befindet.

«Wir haben viele Strukturen der umliegenden alten Gebäude übernommen und modern interpretiert», erklärt Nicolas Vegolin, der Architekt des geplanten Mehrfamilienhauses an der Freiestrasse 134 bis 138. «Die Fassade wird wie beim Nachbarhaus aus Backstein sein, die typischen Sockel imitieren wir mit einem Farbwechsel.» Gleichzeitig habe man die grösseren Grenzabstände der W3-Regeln übernommen. Die dadurch verlorenen 200 Quadratmeter Wohnraum seien auf dem Wohnungsmarkt schnell mal drei Millionen Franken wert. Noch stehen auf dem Gelände zwei Häuser aus den 20er-Jahren, welche in den 60ern mit einem niedrigeren Zwischenbau verbunden wurden. Das neue Gebäude soll ein Zwillingshaus werden, wie es an der Strasse viele gibt. Dadurch wird das neue Gebäude um einiges grösser wirken als die alten. «Wir haben versucht, das Haus so zu gliedern, dass es sich möglichst gut in das Strassenbild einfügt. Auch die Idee einer Ver-

setzung haben wir durchgespielt», erzählt Vegolin. Er wohnt selber an der Freiestrasse. Zusammen mit der Stadt sei man dann aber zum Schluss gekommen, dass dies nicht zum Gesamtbild passe. Eine Lücke zu lassen, sei keine Option gewesen, da man damit auf wertvolle Wohnfläche verzichtet hätte.

Die neue Front zur Strasse hin soll durch ihre Klarheit beruhigend wirken. Diese Meinung teilen aber nicht alle. Nachdem der Bau ausgesteckt worden war, wurden kritische Stimmen aus dem Quartier laut. Ihrer Meinung nach sei der Bau viel zu lang. Diese Kritiker können unter Umständen dem Projekt gefährlich werden.

## Die Waffe Rekurs

Das Baugewerbe ist nicht die Lesecke im Kindergarten, wo alle friedlich beisammensitzen. Es ist die Ecke, in der die Bauklötzte und Legosteine herumfliegen. Die Hauptbeschäftigung dort ist, neben dem Bauen eigener Türme, das Zerstören der Bauten anderer. Was bei den Kleinen der Fingerstups ist, ist bei den Grossen der Rekurs. Mit einem Rekurs können direktbetroffene Nachbarn, aber auch Umwelt- und Heimat-

schutzverbände Beschwerde gegen ein Bauvorhaben erheben. Berechtigte Gründe sind nicht eingehaltene Vorschriften oder wenn die eigenen Interessen durch den Neubau grob gestört werden. Ein Richter am kantonalen Baurekursgericht entscheidet dann über den Fall. Laut Baurekursgericht beträgt die durchschnittliche Prozessdauer sechs Monate. Damit sind meistens auch Mehrkosten für den jeweiligen Bauherren verbunden.

## Erpressungsversuche

Christian Wegenstein ist der Chef von Vegolin und Mitinhaber des Architekturbüros Moser Wegenstein, welches den Auftrag für den Neubau an der Freiestrasse erhalten hat. Er kennt sich aus mit Rekursen. Alleine gegen eines seiner grösseren Projekte in Wiedikon sind fünf Einsprachen eingegangen. Davon, dass die Rekurrenten nicht immer ganz integer vorgehen, kann er ein Lied singen: «Einmal hat uns ein Rekurrent angeboten, einen Entscheid nicht an die zweite Instanz weiterzuziehen. Dafür hätten wir ihm die Anwaltskosten bezahlen sollen. Wir lassen uns doch nicht erpressen!» Das Baurekursgericht kommt in mehr als der Hälfte der Fälle zu keinem Urteil. Das be-

deutet, dass sich die Parteien aussergerichtlich einigten. Oftmals kommt dies für beide Seiten billiger.

Am günstigsten ist es, es gar nicht erst so weit kommen zu lassen. «Sobald das Projekt an der Freiestrasse geplant war, haben wir alle Nachbarn zu einer Infoveranstaltung eingeladen und über den Neubau informiert. Wenn man offen kommuniziert, kann man viel Ärger vermeiden», ist sich Wegenstein sicher. Auch mit den Besitzern der gleich dahinter liegenden Villa Böcklin habe man den Kontakt gesucht. Die Villa ist denkmalgeschützt, und anliegende Gebäude müssen besonders stark auf sie Rücksicht nehmen. Doch dort sei man erfreut gewesen über die Pläne des Neubaus. Die Rückseite mit den Gartenplätzen sei offen geplant und reiche viel weniger nah an die Villa heran als die jetzige Terrasse. Ob dies reicht, um die Kritiker verstummen zu lassen, wird sich in zwei Wochen zeigen. Dann endet die Rekursfrist.

Dass die 15 Miet- und die 13 Eigentumswohnungen nicht billig und die soziale Durchmischung im Quartier nicht ändern werden, verwundert bei einem Haus an dieser Lage wohl niemanden. Doch das ist eine andere Geschichte.

# Sie riefen Flüchtlinge und es kamen Menschen

Das Gemeinschaftszentrum Witikon bringt Asylsuchende und Quartierbewohner einander näher. Beim Essen sollen Hemmschwellen abgebaut und Begegnungen ermöglicht werden.

Fabio Lüdi

Nach einem alten Sprichwort geht Liebe durch den Magen. Und was für Amor recht ist, sollte für ein ungezwungenes Beisammensein allemal billig sein. Das Gemeinschaftszentrum (GZ) Witikon veranstaltet «kunterbunte, multikulturelle» Begegnungsabende mit gemeinsamem Znacht zwischen Witikonern und Asylsuchenden. Denn im Zivilschutzbunker, dem temporären Durchgangszentrum Katzenschwanzstrasse Witikon, sind rund 50 Menschen untergebracht. Um gar nicht erst Begehrungsängste zwischen Einheimischen und Gästen aufkommen zu lassen, haben Andrea Kuster und Sonja Schneebeli vom GZ einige Freiwillige um sich geschart und alle zum Essen eingeladen.

## Spontane Idee

Von der Idee zur Umsetzung war es nur ein kurzer Weg. «Wir haben den Anlass innerhalb von zwei Wochen auf die Beine gestellt», sagt Sonja Schneebeli nicht ohne Stolz. Die Idee kam auf, als das GZ zu einem Infor-



Stolze Küche, gutes Essen.



Einfacher gehts nicht: Gemeinsam anstehen, gemeinsam Essen.



Guggenmusik: Den Leuten gefällt's.

Flüchtlinge wurden eingeladen. Nur Getränkefläschchen kosten extra, Wasser und Tee gibt es gratis. Mehrereinnahmen werden dem Durchgangszentrum gespendet.

## Was lange währt ...

Seit 14 Uhr stehen die vier Bewohner des Durchgangszentrums kochen gemeinsam mit dem Koch des GZ das Abendessen. Es gibt Fleisch und Reis, Fladenbrot und Gemüse. Das Dessert besorgen die Witikonerinnen und Witikoner. Diese bezahlen auch 15 Franken, um die Kosten des Gemeinschaftszentrums zu decken. Die

rener der Koch des GZ Witikon. «Einige sprechen auch meine Muttersprache, mit den anderen verständige ich mich auf Deutsch oder Englisch.»

Ab 18 Uhr trudeln die ersten Besucher ein, und es kommen mehr als erwartet, das Haus ist voll. Beim Essen ist die Stimmung zwar gut, allerdings klappt die Durchmischung nicht so richtig. «Es ist schwierig, Gruppen aufzubrechen. Wir haben bewusst auf eine festgelegte Sitzordnung verzichtet», meint Sonja Schneebeli. Asylsuchende und Quar-

tierbewohner sollen selbst ein Miteinander finden.

Zwischen Abendessen und Dessert spielt die Gugge «Sallelujah» aus Witikon und zwei Afghanen und ein Nordiriner singen Lieder aus ihrer Heimat. Danach scheint das Eis endgültig gebrochen, beim Nachtisch herrscht eine lockere Stimmung. «Everything was good», lacht ein Bewohner des Durchgangszentrums, und auch Schneebeli ist zufrieden: «Wir ziehen eine positive Bilanz.» Am 16. März wollen sie noch mal ran.