

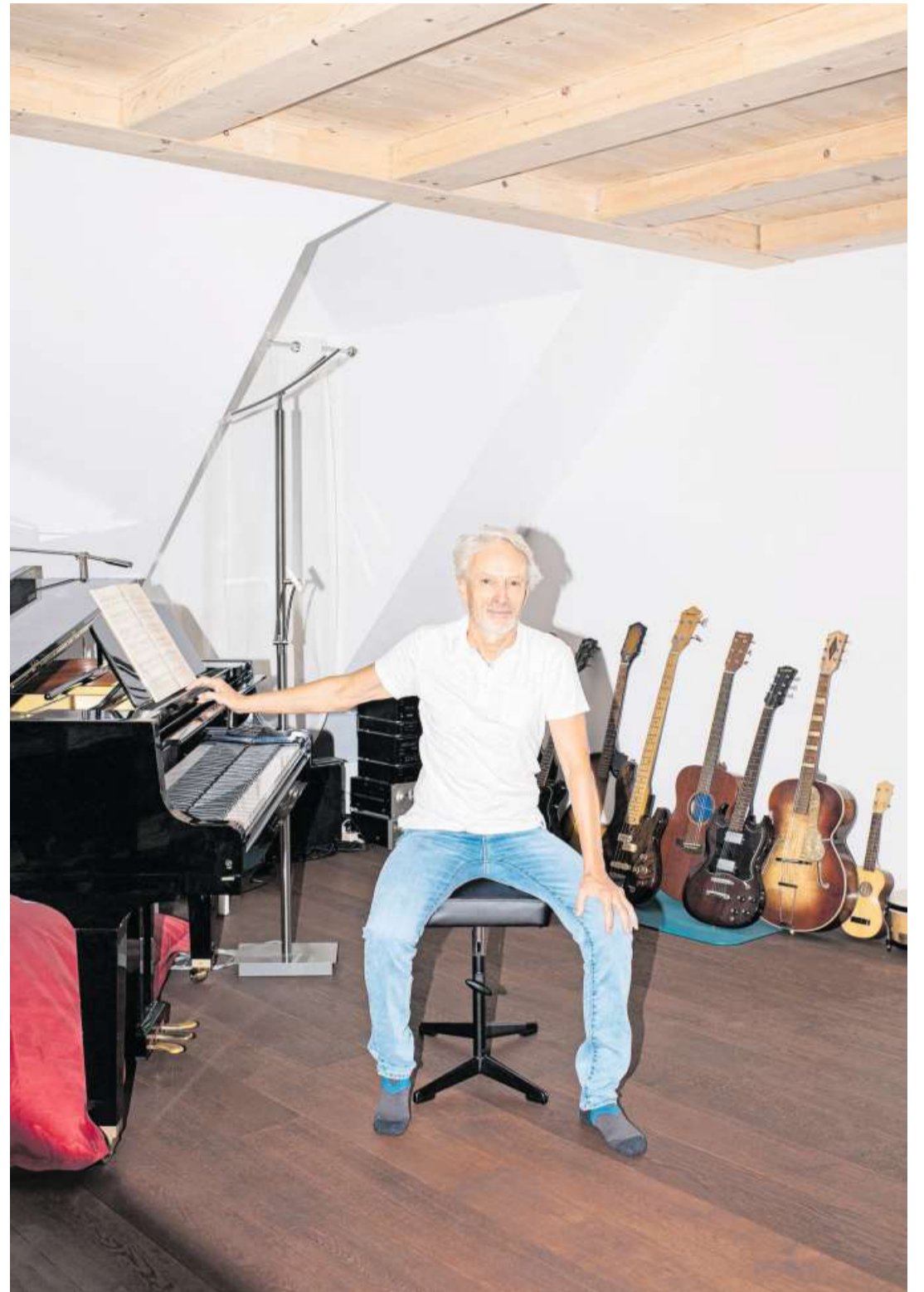


Am Zangerweg in Zürich Oberstrass soll die Idylle der Reihenhausbesitzer nicht gestört werden. Auch Marco Baschera (links) und Ueli Straumann haben sich gegen den Neubau gewehrt – erfolgreich.

Nicht in meinem Hinterhof!

Eine Gruppe Hüslibesitzer verhindert einen riesigen Genossenschaftsbau in Zürich. Dabei ist man sich eigentlich einig, dass verdichtet bauen und verdichtet wohnen die Lösung der Gegenwart ist. Doch sie scheitert an der Realität. Über einen Konflikt, der Städte und ihre Einwohner entzweit.

VON GIORGIO SCHERRER (TEXT) UND
SIMON TANNER (BILDER)



Er wollte eigentlich nur das Schlimmste verhindern. Marco Rudin hat den Widerstand gegen das Bauprojekt lange angeführt. Ob er es wieder tun würde? «Nein, sicher nicht», sagt er.

Der Zanggerweg sieht nicht aus wie ein Ort, an dem um die Zukunft einer Stadt gekämpft wird. Aus der Zeit gefallen liegt er da, ein schmales Strässchen zwischen kleinen Häusern in Zürich Oberstrass. Hühner gackern in den Gärten, Offroader stehen auf den Vorplätzen. Hinter den Häuschen wiegen sich hohe Bäume über grünen Rasenflächen.

Nichts stört die Idylle – dafür haben die Anwohner gesorgt. Es ist eine ruhige Oase, zehn Minuten Tramfahrt vom Stadtzentrum entfernt. Ein Stück Landleben in einer wachsenden Grossstadt. Ruhig und beschaulich. Eine abgeschirmte Siedlung aus den 1920er Jahren mit 39 denkmalgeschützten Reihenhäuschen. Hier kommt niemand vorbei, der nicht hier wohnt. Ältere Damen beäugen argwöhnisch fremde Passanten. Verkehr gibt es kaum. Der Zanggerweg ist nämlich eine Sackgasse.

Und doch spielt sich hier ein Kampf ab. Es ist ein Kampf, der weltweit Städte und ihre Einwohner entzweit. Am Zanggerweg führt er dazu, dass Nachbarn die Strassenseite wechseln – und

«Wir haben nichts gegen Neubauten. Aber was nicht geht, ist gewaltsame Verdichtung, wie sie hier geplant war.»

Ueli Straumann
Anwohner am Zanggerweg

der Bau von günstigen Wohnungen verhindert wurde. Gleich hinter dem Zanggerweg hätte nämlich ein riesiger Neubau gebaut werden sollen. Dort, wo ein in die Jahre gekommener Blockbau steht. Das Gebäude ist Teil einer Genossenschaftssiedlung, die sich wie ein schützender Rahmen um die Reihenhäuser am Zanggerweg zieht.

Die grosse Genossenschaft neben den kleinen Hüslis: Das ist eine andere Welt. Statt Parkplätzen gibt es hier Velounterstände, statt Zäunen Gemeinschaftsgärten – und statt Idylle den grossen Frust. Frust über den Ausgang des Kampfes, der hier geführt wird. Dieser Kampf dreht sich um eine einfache Frage. Für wen soll eine Stadt gebaut werden: für diejenigen, die schon da sind? Oder für jene, die neu dazukommen wollen?

Verdichtung wird persönlich

Die Bisherigen: Das sind die Leute vom Zanggerweg mit ihren kleinen Häuschen und schönen Gärten. Wert: jeweils um die 3 Millionen Franken. Die Neuen:

Das wären die Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaus gewesen. Miete für eine 4,5-Zimmer-Wohnung: maximal 1800 Franken.

Verdichten oder Bewahren: Diesem Konflikt muss sich jede Stadt früher oder später stellen. In der Schweiz und besonders in Zürich ist es jetzt so weit. Denn die Bevölkerung wächst – die Baufläche aber ist begrenzt. 2013 wurde ein neues Raumplanungsgesetz mit deutlichem Volks-Ja angenommen. Seither lautet die Losung: umbauen statt neu bauen, verdichten statt zersiedeln. Die Schweiz soll dort wachsen, wo es bereits eng ist: in den Städten, entlang der grossen Verkehrsachsen – und nicht auf dem Land, wo Neubauten die Idylle stören.

Im Prinzip ist das eine Strategie, gegen die fast niemand etwas einzuwenden hat, auch am Zanggerweg nicht. Aber in der Praxis – wenn ein riesiger Genossenschaftsbau gleich hinter das eigene Haus gebaut werden soll – sieht die Sache etwas anders aus. Dann wird Verdichtung persönlich. Und die Antwort auf die Frage nach der Zukunft

der Stadt wandelt sich: mehr günstigen Wohnraum – gerne. Aber warum ausgerechnet in meinem Hinterhof?

«Man macht die Heimat kaputt»

Marco Baschera und Ueli Straumann haben es geschafft. Die beiden Männer stehen auf dem Grundstück ihrer Nachbarin, der Baugenossenschaft Oberstrass, und zeigen mit den Fingern nach oben. Baschera sagt: «Hier wäre es 23 Meter in die Höhe gegangen. Eine Eigernordwand wäre das gewesen, gleich hinter meinem Garten. Ein Riesending neben einem kleinen Hüslis – ein Affront.» Neben den beiden liegt ein Erdhaufen, in dem bis vor kurzem ein Baugespann montiert war. Dass es nicht mehr da ist, freut sie. Denn gemeinsam mit zwölf anderen Nachbarn haben sie das Undenkbare geschafft: Sie haben dafür gesorgt, dass ein Neubau gerichtlich gestoppt wurde, der lange als sicher galt.

7 Stockwerke, 131 Wohnungen, Platz für gut 300 Menschen: Das Bauwerk wäre so lang gewesen wie die Strecke zwischen zwei Tramstationen. Einer stark befahrenen Ausfallstrasse, der Winterthurerstrasse, hätte es ein neues Gesicht gegeben. Fünf Millionen Franken hatte die Genossenschaft bereits in die Planung investiert. Dann kamen die Klagen aus der Nachbarschaft. 14 Parteien rekurrten direkt, 13 weitere unterstützten das Verfahren finanziell.

Baschera und Straumann sind beide pensioniert, beide ehemalige Professoren und beide Hausbesitzer am Zanggerweg. Gegen Neubauten und günstige Wohnungen hätten sie nichts, versichern sie. «Aber was nicht geht», sagt Straumann, «ist gewaltsame Verdichtung, wie sie hier geplant war. Man macht die Heimat kaputt, wenn man sie rücksichtslos mit Beton füllt.»

Straumanns Heimat ist der Zanggerweg. Hier wohnt seine Familie seit dem Bau der Siedlung 1926, unterdessen in vierter Generation. Straumann gilt in der Nachbarschaft als das historische Gewiss-



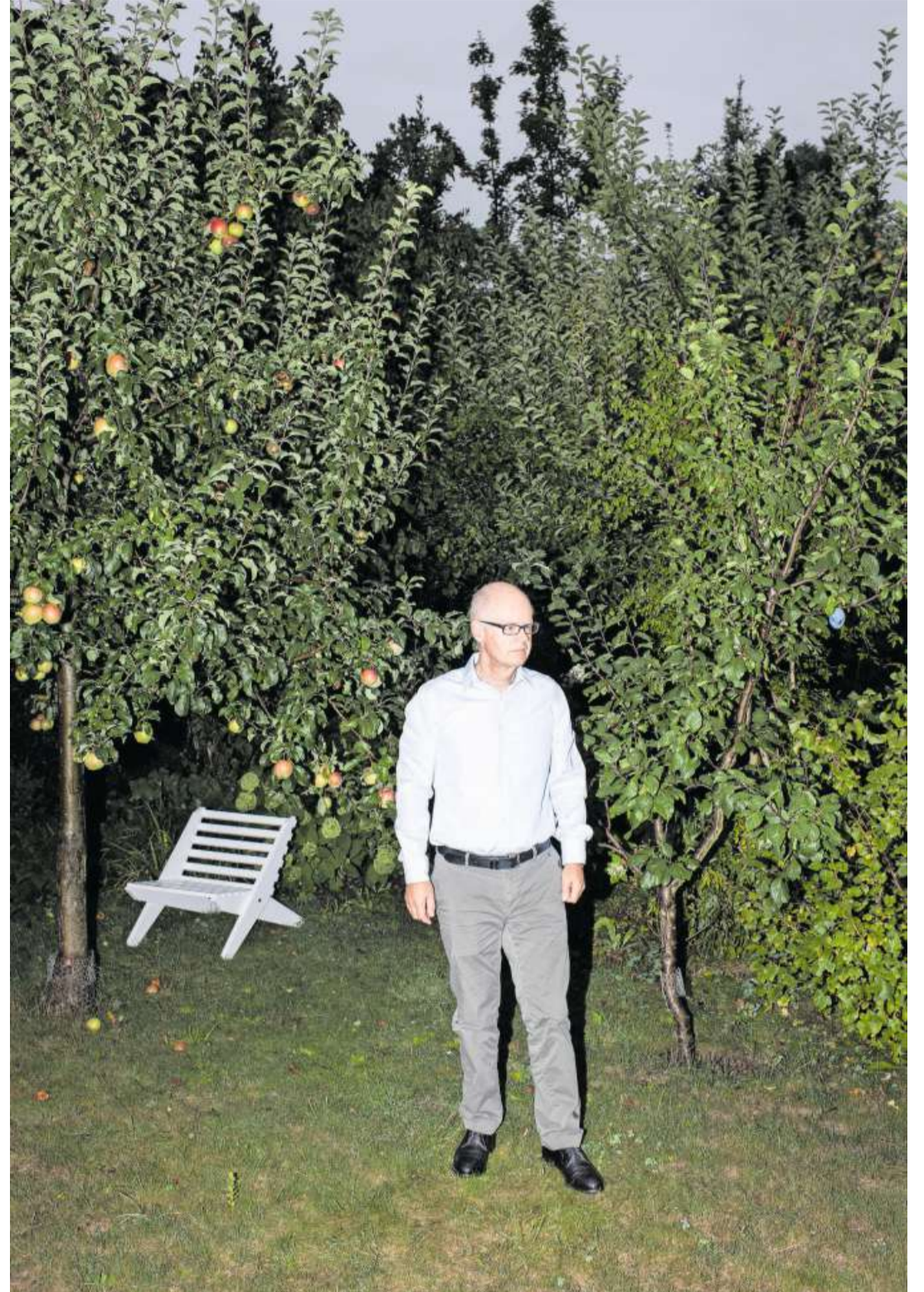
Der Neubau hätte den Zanggerweg von einer lauten Strasse abgeschirmt.

Eine Reihenhaussiedlung, umgeben von Genossenschaftshäusern

● Zanggerweg-Siedlung ● Verhinderter Neubau ● Weitere Genossenschaftsbauten



NZZ / sgl, cia



Die meisten Anwohner am Zanggerweg haben ein eigenes Auto im Gegensatz zu den Genossenschaftlern nebenan. Der Architekt Adrian Streich wohnt ebenfalls am Zanggerweg. Er hat den Rekurs nicht unterstützt.

sen des Orts. Er spricht davon, wie der Zanggerweg sich in knapp hundert Jahren gewandelt hat: vom Wohnort für die untere Mittelschicht – Böhner, Beamte, Postangestellte – zum Wohnort für gutverdienende Akademikerpaare. «Aber es ist immer noch eine Oase in der zugebauten Stadt», sagt Straumann. «Eine Oase, die unter dem Neubau gelitten hätte.» Deshalb haben Baschera, Straumann und ihre Mitstreiter Rekurs gegen das Bauprojekt der Genossenschaft eingelegt: um die Oase zu bewahren.

Die Sache mit dem Lärmschutz

Die Zanggerweg-Siedlung und die umliegenden Genossenschaftsbauten wurden einst vom selben Architekten als Ensemble gebaut, nach dem Ideal einer genossenschaftlichen Gartenstadt, in der Siedlungen um Grünräume herum gruppiert wurden. Vorbild war eine Pioniersiedlung des Schweizer Genossenschaftsbaus: das Freidorf Muttenz in Baselland. 1990 wurden die Reihenhäuser am Zanggerweg unter Denkmalschutz gestellt. Der geplante Neubau, findet Baschera, hätte die schützenswerte Ästhetik des Ortes gestört. Straumann sagt: «Ich glaube nicht, dass es der Stadt hilft, wenn man verdichtet und verdichtet – und dafür hier die Lebensqualität mindert.» Das sei es einfach nicht wert. «Wenn hier am Ende ein paar hundert Menschen mehr wohnen können, macht das Zürich nicht zur besseren Stadt.»

Was die Rekurrenten zudem stört: Siedlungen, die historisch eine Einheit bilden, werden unterschiedlich behandelt. «Unsere Häuser stehen unter Denkmalschutz – für jedes Dachfensterchen müssen wir eine Bewilligung einholen», sagt Straumann. «Aber unsere Nachbarn dürfen bauen, wie sie wollen.»

Dass ihr Rekurs Chancen haben könnte – das glaubten die Nachbarn vom Zanggerweg zunächst nicht. Das Bagesuch der Genossenschaft war bewilligt, die Stadtverwaltung stand hin-

ter dem Projekt. Die Nachbarn monierten dagegen eine ganze Reihe von Verstössen gegen das Baurecht, etwa wegen der Grenzabstände oder der Höhe des Gebäudes. Doch am Ende stolperte das Projekt über eine andere Bestimmung, die die Kläger selbst gar nicht betrifft: Die Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaus wären dem Strassenlärm zu stark ausgesetzt gewesen, befanden zwei Gerichtsinstanzen. «Unser Anwalt hatte die Idee für dieses Argument», sagt Baschera. «Wir hatten insgesamt über 100 Kritikpunkte – der Lärmschutz kam erst an 14. Stelle.» Das reichte. Im Dezember 2021 wurde das Bauprojekt endgültig begraben. Die kleinen Reihenhäuser hatten den grossen Neubau zu Fall gebracht.

Wie David gegen Goliath seien sie sich vorgekommen, erzählt Baschera. «Es ging uns um die Sache – darum, dass Gesetze auch eingehalten werden.» Und doch hätten sie stets das Gefühl gehabt, man schaue auf sie herab, man nehme sie und ihre Anliegen nicht ernst. «Aber jetzt», sagt Baschera, während er in Richtung Genossenschaft deutet, «jetzt bleibt ihnen nichts anderes übrig. Triumphieren will ich nicht, aber zufrieden bin ich schon.»

«Wir sind sehr privilegiert»

Marco Rudin wollte eigentlich nur das Schlimmste verhindern. Es war vor vier Jahren, da sah er aus seinem Küchenfenster die Baugerüste. «Sehen Sie die Sonne, die durchs Fenster hereinscheint?», fragt er an einem hellen Sommertag. «Die wäre jetzt nicht da.» Sie ist es weiterhin – dank ihm.

Marco Rudin – weisshaarig, elegant, im Immobiliengeschäft tätig – hat den Widerstand gegen das Bauvorhaben lange angeführt. Er fand den passenden Anwalt, organisierte die Nachbarschaft und arbeitete nächtelang am Rekurs. Die Ordner und Unterordner zum Projekt füllen den Bildschirm seines PC. «Finanzen», «Bauentscheid», «Infos»

steht da. Alles ist säuberlich rubriziert und abgelegt. Rudin, der Systematiker, öffnet ein Dokument. Es ist ein Brief an die Nachbarschaft vom Sommer 2020. Rot, fett und kursiv steht da: «Es ist unglaublich, wir haben gewonnen!» Doch wie ein Gewinner fühlt sich Marco Rudin heute nicht. «Ich wollte den Neubau nie verhindern», sagt er. «Ich wollte einfach ein besseres Projekt, einen Kompromiss. Aber das wollten halt nicht alle.»

Marco Rudin steht politisch den Grünen nahe. Neben seiner Eingangstür liegt ein Kleber mit der Aufschrift «Atomkraft: Nein Danke». Auf seinem Grundstück befinden sich die einzigen Mobility-Parkplätze der Zanggerweg-Siedlung. «Die brauchen vor allem Leute aus der Genossenschaft», sagt er. «Bei uns haben die meisten ein eigenes Auto.» Rudin findet: «Wenn man schon mehr bauen muss, dann in der Stadt. Verdichtung hier ist sinnvoller, als wenn wir das Land zersiedeln.»

Aber warum hat er dann den Neubau nebenan bekämpft – den Rekurs dagegen gar mitinitiiert?

Rudin lacht. «Wissen Sie, ich bin schon für Verdichtung – aber doch nicht gleich vor meiner Nase!» Er sagt es als Witz, aber es fasst sein Dilemma gut zusammen. Der Immobilienfachmann rechnet vor: Die Häuser am Zanggerweg hätten zwischen 100 000 und 200 000 Franken an Wert verloren. Mehrere Stunden weniger Sonnenlicht pro Tag hätten Rudin und seine direkten Nachbarn gehabt. Und um den Himmel zu sehen, hätten sie bei manchen Fenstern ordentlich den Kopf verrenken müssen. Die Fassade des Neubaus wäre für Rudin eine schroffe Wand gewesen, direkt hinter seinem Hinterhof.

Den Hausbesitzer Rudin freut es, dass dort nun nicht gebaut wird. Aber den politischen Menschen Rudin, der für Verdichtung und mehr günstigen Wohnraum ist, ärgert, dass sich kein Kompromiss finden liess. «Viele haben behauptet, sie wollten zusam-

«Wenn man in einer Stadt lebt, kann man doch nicht davon ausgehen, dass sich die Umgebung nicht verändert.»

Adrian Streich
Anwohner am Zanggerweg

men eine gute Lösung finden – bis klar war, dass wir den Neubau auch ganz verhindern können.»

Marco Rudin ist 60 und wohnt seit 55 Jahren am Zanggerweg. Seine Eltern hatten das Haus einst gekauft. Und als sie auszogen, blieb er. Vor gut zehn Jahren hat er es komplett renoviert. Innen sieht das beschauliche Reihenhäuschen aus wie eine schicke Loftwohnung: helle Wände, weite Räume, offene Küche. «Hier leben zu können, ist der pure Wahnsinn», sagt Rudin. «So nahe am Stadtzentrum und doch fast wie auf dem Land. Ich hatte Glück, dass meine Eltern das Haus gekauft haben. Wir sind eine sehr privilegierte Gruppe.»

Jetzt bleibt die Schönheit des Ortes ungetrübt. Doch wenn man Marco Rudin fragt, ob er es heute wieder tun würde: den Widerstand gegen den Neubau anführen, den Rekurs, die nächtelange Arbeit... Dann sagt er nach kurzem Zögern: «Nein, sicher nicht.» Heute würde er für 131 günstige Wohnungen mehr Schatten auf seinem Grundstück akzeptieren.

«So ist es halt in einer Stadt»

Adrian Streich kennt beide Seiten. Als Architekt plant und baut er grosse Neubauten, wo früher kleinere Häuser standen. Zurzeit etwa beim Brunapark in Zürich, wo die Besitzer der benachbarten Reihenhäuser gegen sein Projekt ankämpfen. Als Privatmann wohnt er am Zanggerweg – in einem jener Reihenhäuschen, neben das die Baugenossenschaft Oberstrass ihren grossen Neubau stellen wollte. «So ist es halt in einer Stadt», sagt er. «Es gibt Nähe, es gibt Reibungen. Aber das gehört dazu. Wenn man in einer Stadt lebt, kann man doch nicht davon ausgehen, dass sich die Umgebung nicht verändert.»

Adrian Streich hat den Rekurs seiner Nachbarn nicht unterstützt – als einer von ganz wenigen am Zanggerweg. 30 von 38 Parteien votierten bei einer internen Umfrage 2019 gegen den Neubau.



Sabine Herzog und Mathias Ninck sind im Vorstand der Baugenossenschaft Oberstrass. Sie wollten diese weiterentwickeln – und haben verloren.

Streich fand das Bauprojekt der Genossenschaft gelungen, den Ort für Verdichtung gut gewählt. Und auch das heimat-schützerische Argument der Gegner kann er nicht verstehen: «Die Häuser am Zanggerweg wurden ursprünglich auch von einer Genossenschaft gebaut. Sie sollten günstigen Wohnraum für weniger Vermögende schaffen.» Wenn man schon auf die historische Bedeutung der Siedlung poche, müsse man auch deren Ursprungszweck respektieren. «Das hier sollte nie eine privilegierte Insel sein.»

Als Insel mit besonderer städtebaulicher Bedeutung: So sehen die Verdichtungsgegner den Zanggerweg. Ein Hausbesitzer – ebenfalls Architekt – vergleicht die Reihenhäuschen und die Genossenschaftsbauten darum herum mit einem Gemälde, das in den 1920ern als Einheit konzipiert worden sei. «Da wird es problematisch, das Bild zu belassen und seinen Rahmen stark zu vergrössern.»

Bei der Verdichtungsfrage sind sich auch Architekten uneinig. Für Adrian Streich, der früher selbst in der Baugenossenschaft Oberstrass wohnte, ist klar: Er will als Hülsbesitzer nicht die Verdichtung der anderen verhindern. «Wir wohnen hier idyllisch mitten in der Stadt», sagt er. «Nie käme ich auf die Idee, dass andere nicht bauen dürfen, nur weil ich weiter ungestört so leben will.» Zu wohnen wie am Zanggerweg, sei ein Privileg, findet Streich. Und Privilegien solle man teilen. «Wenn alle so denken würden wie meine Nachbarn, dann könnte sich die Stadt nicht mehr weiterentwickeln.»

«Wir sind ratlos»

Mathias Ninck und Sabine Herzog haben ein Problem. Die beiden sind im Vorstand der Baugenossenschaft Oberstrass und wollen diese öffnen für Leute von aussen. Aber dafür haben sie nicht genug Wohnraum. Im letzten Halbjahr hat in den alten Gebäuden der Baugenossenschaft exakt ein Wohnungswechsel stattgefunden. Extern ausgeschrieben wird

«Ein neues, urbanes Gesicht hätten wir der Stadt gegeben. Jetzt bleibt alles, wie es ist.»

Sabine Herzog
Vizepräsidentin
der Baugenossenschaft Oberstrass

eine Wohnung weniger als einmal im Jahr. In einem Tag kommen dann 200 Bewerbungen zusammen.

«Wir wollen keine geschlossene Genossenschaft sein», sagt Ninck, der Präsident, der in unmittelbarer Nähe zum geplanten Neubau wohnt. «Wir haben einen sozialen Auftrag: Wir wollen mehr Leuten günstigen Wohnraum bieten. Ohne Verdichtung, ohne neue Wohnungen geht das nicht.» Und die neuen Wohnungen – die kommen nicht. Herzog, die Vizepräsidentin, zeigt auf einen leeren Vorplatz und sagt: «Hier wäre das neue Bistro mit Terrasse gewesen.» Dann deutet sie auf das Haus dahinter – eines der ersten nach der Autobahneinfahrt in die Stadt. «Hier hätte der Neubau am eindrucklichsten ausgesehen. Ein neues, urbanes Gesicht hätten wir der Stadt gegeben. Jetzt bleibt alles, wie es ist.»

Ninck und Herzog wohnen beide seit mehr als zehn Jahren in der Genossenschaft. Sie sind beide Akademiker, haben beide Kaderjobs und zogen beide ein, als sie noch nicht so gut verdienten wie heute. Ninck sagt: «Wir nehmen keine reichen Leute auf. Aber wir werfen auch niemanden raus, wenn er oder sie Karriere macht.» Auch deshalb muss die Genossenschaft wachsen, wenn sie neue Leute aufnehmen will.

Dazu kommt ein weiteres Problem: Weil die Bewohnerinnen und Bewohner älter werden und ihre Kinder ausziehen, wohnen viele in zu grossen Wohnungen. Die Belegungsvorschriften der Genossenschaft verlangen eigentlich, dass man dann in kleinere Einheiten umziehen muss. Doch davon gibt es nur wenige in den hundertjährigen Häusern der Baugenossenschaft. Das hätte der Neubau ändern – und so Wohnraum für über 200 neue Genossenschafter schaffen sollen. Auch hindernisfreie Alterswohnungen wären hier entstanden.

Dass daraus nun nichts wird, bedeutet für die Genossenschaft eine ungewisse Zukunft – und den Verlust von fünf Millionen Franken Projektkosten. Den erbitterten Widerstand ihrer Nach-

barn können Ninck und Herzog bis heute nicht ganz nachvollziehen. «Wir sind enttäuscht und ratlos», sagt Ninck. Herzog fragt sich: «Wie soll ich meiner 85-jährigen Nachbarin erklären, dass sie die versprochene Alterswohnung nun doch nicht bekommt? Dass sie ins Altersheim muss, wenn sie die Treppe nicht mehr hochkommt?»

Herzog ist von Beruf Architektin, Ninck ist Mediensprecher. Sie sind eigentlich Profis im Bauen und Kommunizieren – den zwei wichtigsten Dingen bei einem Neubau. Warum ist ihr Projekt trotzdem gescheitert?

«Alle sind sich einig: Es braucht Verdichtung – aber wenn es die eigene Nachbarschaft betrifft, wird es schwierig», sagt Ninck. «Dann heisst es plötzlich: <Was klein ist, ist schön. Am besten bewahren wir alles, wie es ist.>» Für den Präsidenten ist klar: «Das ist eine vertraumte Sicht. Denn die Stadt wächst. Da kann man nicht alles klein und herzig behalten.»

Keine Kompromisse

In gewisser Hinsicht hatten Ninck, Herzog und ihre Genossenschaft auch einfach Pech. Sie planten ihren Neubau, als die Behörden beim Lärmschutz noch grosszügig Ausnahmen machten – im Namen der Verdichtung. Dann stoppten Gerichte diese Praxis. So wurde das Projekt angreifbar.

Doch selbst als die Klage schon eingereicht war, wäre ein Kompromiss noch möglich gewesen. Die Genossenschaft machte den Anwohnern ein Angebot: Das Bauprojekt sollte um ein Geschoss reduziert, die Grenzabstände sollten vergrössert und Gerichtskosten in Höhe von 100 000 Franken übernommen werden. Doch das reichte den Nachbarn nicht. Sie entschieden sich, den Bau ganz zu verhindern. «Dabei», sagt Herzog, «ist es ja gerade das Charakteristische an einer Stadt, dass sie sich weiterentwickelt, dass es Brüche gibt – und dass man mit ihnen lebt.»

Die Geschichte ist stets dieselbe: Grosser Neubau soll neben kleine Häuser. Die Hausbesitzer wehren sich. Das Bauprojekt muss redimensioniert werden oder scheidet ganz. Die Verdichtung wird gebremst. Was sich am Zürcher Zanggerweg abspielt, passiert in jeder grösseren Stadt. Die rechtlichen Mittel für die Einsprachen sind dabei sehr unterschiedlich. In Zürich ist der Lärmschutz zurzeit das mächtigste Werkzeug, anderswo sind es der Denkmalschutz oder Regelungen zu Grenzabständen. Doch der Grund für den Widerstand ist stets derselbe: Verdichtet nicht, wo es mich stört!

Der Zanggerweg ist überall

In den USA hat diese Haltung eine eigene Abkürzung bekommen: NIMBY, «not in my backyard» – «nicht in meinem Hinterhof». Wenn sich Villenbesitzer in Kalifornien gegen günstige Wohnungen in ihrer Nachbarschaft wehren oder in der Millionenstadt Seattle ein Wohnheim für obdachlose Rentner verhindern wird, heisst es: Die NIMBYs haben wieder zugeschlagen. In Zürich sind sie ebenfalls aktiv. Neben dem Neubau beim Zanggerweg in Oberstrass wurde im vergangenen Jahr auch ein Bauprojekt an der Bederstrasse im Enge-Quartier verhindert. Das Vorhaben von Adrian Streich beim Brunapark wurde verzögert und redimensioniert.

Je mehr in den Städten verdichtet wird, desto häufiger werden solche Konflikte um Neubauten. Neu gebaute Wohnhäuser werden immer höher. Auf der gleichen Fläche wohnen immer mehr Menschen. Gleichzeitig dauert es immer länger, bis ein Baugesuch bewilligt wird – zum Beispiel wegen Einsprachen von Nachbarn.

Das Resultat: Die Verdichtung schreitet zwar voran – aber nicht schnell genug, um mit dem Bevölkerungswachstum Schritt zu halten. Der Streit am Zanggerweg ist also keine Ausnahme. Der Zanggerweg ist überall.