

# Ein langer Atem für die Seebahn

2003 gings los mit den Überlegungen für die Erneuerung der BEP-Siedlung «Seebahn». 2026 wird – gemäss heutigem Planungsstand – gebaut. Nach mehr als 20 Jahren! Rolf-Werner Wirtz von der BEP-Geschäftsstelle ist als Gesamtprojektleiter für dieses Bauvorhaben zuständig. Wie geht man um, mit solch langen Zeitspannen?

**2003 warst du natürlich noch nicht bei der BEP. Seit wann beschäftigst du dich nun schon mit der «Seebahn»?**

Als direkter Nachbar der Siedlung habe ich mich bereits 2005 mit dem Vorhaben auseinandergesetzt, beruflich seit Januar 2020. Als ich zur BEP kam, war vorgesehen, nach zwei Monaten den Gestaltungsplan einzureichen – was auch geschah – und im 2021 das Baugesuch. Dass es dann zu solchen Verzögerungen kommen könnte, damit hatte weder ich noch sonst jemand gerechnet.

**Was ist in dieser Zeit gelaufen?**

Dass ein Gestaltungsplan nach der Vernehmlassung bei den Ämtern noch angepasst werden muss, ist nicht aussergewöhnlich. Bei uns gab es etwa 30 Klärungspunkte. Die meisten konnten schnell erledigt werden. Anderes, etwa die Diskussionen mit Grün Stadt Zürich im Zusammenhang mit der Tiefgarage, verlief ziemlich zäh. Im 2021 reichten wir den Gestaltungsplan zum zweiten Mal ein. Dann gings los mit den grossen Themen: Eine Lärmschutzverordnung, die keine Rechtssicherheit bringt; Diskussionen zur Umsetzung von §49b (preisgünstiges Wohnen) bei Genossenschaften; Verhandlungen zur Mehrwertabgabe; Klimaschutzziel Netto-Null ...

**Also drei Jahre verhandeln, mit zig verschiedenen städtischen Stellen?**

Ja, es sind viele Ämter, die da mitreden, nicht immer mit einer Stimme. Es kam häufiger vor, dass es Wochen oder Monate dauerte, die richtigen entscheidungskompetenten Personen an den Tisch zu bekommen. Man muss immer wieder lange warten, bis es ein Schritchen vorwärts geht. Dabei ein Vertrauen aufzubauen – was ich für enorm wichtig erachte! – ist oft schwierig. Ich sehe die Probleme der Ämter mit immer neuen Vorgaben und Zielkonflikten. Das ist sicherlich

belastend. Es ist ein gemeinsames Suchen und Finden von Lösungen. Mit anderen Worten: Es ist für alle kompliziert, den Schaden aber haben wir als BEP.

**Ist es normal für deine Arbeit, dass du dich mit Dingen beschäftigst, die erst in vielen Jahren Realität werden?**

Klar, in grossen Zeiträumen denken, ist ein Stück weit typisch für diese Art von Projektentwicklung. Ich war vorher bei den SBB, beim Projekt Durchmesserlinie und Europa-

allee. Da ging es um einen ganzen Stadtteil plus Bahnhof. Zwischen Gestaltungsplan und Baubeginn lagen etwa 13 Jahre. Wie lange es im Vergleich beim Projekt «Seebahn-Höfe» dauert, ist schon verrückt.

**Woher nimmst du den langen Atem?**

**Wie motivierst du dich, dranzubleiben?**

Es sind die erreichten Zwischenziele, die mir Schwung geben. Zu sehen, doch, da sind wir weitergekommen, da konnte ich etwas bewegen: Das tut gut! Kommt dazu, dass ich in der BEP ein Arbeitsumfeld habe, das ich schätze, mit einem guten persönlichen Austausch und gegenseitiger moralischer Unterstützung. Was mich aber am meisten motiviert, ist die Genossenschaftsidee. Ich wohne selbst auch in einer Genossenschaft und habe Freude daran, mit meiner Arbeit zu diesem Modell des Zusammenlebens beizutragen.

**Kann es sein, dass es nochmals länger dauert? Dass wegen Netto-Null und Klimaabkommen umgeschwenkt wird auf sanieren und erweitern statt neu bauen?**

Nein, denn die Inventarentlassung ist gebunden an den Neubau und greift, wenn die Baubewilligung vorliegt. Eine Sanierung würde heissen, ganz viele Schritte zurückgehen und die Diskussion mit Stadt, Denkmalpflege und Heimatschutz neu lancieren. Die Möglichkeit, die bestehende Substanz zu erweitern, halte ich aufgrund der Haltung von Stadt und Denkmalpflege wie auch wegen der Interessen des Heimatschutzes für gänzlich unrealistisch. Die Themen «Graue Energie» und «CO<sub>2</sub>-Fussabdruck» sind bei uns gesetzt, daran arbeiten wir selbstverständlich.

**Zurück zu den Anfängen: Sind die damals formulierten Leitsätze nach so vielen Jahren noch relevant?**

Ja, die acht Leitsätze sind auch heute noch richtig, wichtig und aktuell.

## Eine lange Geschichte

**2003/04:** Startphase mit Klärung, wie das Projekt angepackt und auf eine gute Basis gestellt wird. **2008:** Leitsätze definieren – z.B. «Energieeffizienz steigern» oder «Begegnungen fördern» – als Grundlage für das Quartierleitbild. **2013:** Projektwettbewerb, durchgeführt vom Amt für Hochbauten im Auftrag der BEP. **2016:** Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Bauten. Zweimaliger Rekurs des Zürcher Heimatschutzes. **2018:** Inventar-Entlassung wird rechtskräftig. **2020:** BEP und ABZ reichen den Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» ein. Mehrfache Anpassungen in den folgenden Jahren wegen neuer Vorschriften zu Lärmschutz, preisgünstiger Wohnraum, Mehrwertabgabe, Energie. **März 2023:** Gestaltungsplan erneut eingereicht.

Läuft nun alles rund, tritt der Gestaltungsplan im Oktober 2024 in Kraft, ab 2026/27 kann gebaut werden. Die neuen Siedlungen von BEP und ABZ werden dann Platz für rund 1000 Personen bieten statt wie aktuell für 500. Ein Fünftel der Wohnungen wird subventioniert und somit für die Mietenden noch günstiger.

[www.seebahnhofe.ch](http://www.seebahnhofe.ch)