

Ersatzneubau Seebahn

Im Zürcher Kreis 4 im Geviert von Stauffacher-, Ehrismann-, Kanzlei- und Seebahnstrasse will die BEP schon lange wachsen. Von aktuell 115 auf 147 Wohnungen, in denen rund doppelt so viele Menschen wohnen können.



Innenhof der neuen Seebahn. Visualisierung: Atelier Brunecky

Es ist eine lange Geschichte. 2015 stimmten die Genossenschaftler:innen dem Baukredit zu. Da war das Projekt sieben-jährig, schaute auf die Erarbeitung eines breit abgestützten Quartierleitbildes zurück und hatte die Stufe Architekturwettbewerb hinter sich. Es folgte die Zusage des Stadtrats für die Entlassung aus dem Inventar des Denkmalschutzes verbunden mit einem Ersatzneubau. Der Heimatschutz rekurrierte zweimal dagegen – erfolglos, aber mit dem Resultat, dass der Stadtratsbeschluss erst im Herbst 2018 rechtskräftig wurde. Dies war der Startschuss für den gemeinsamen Gestaltungsplan von BEP und ABZ. Sie arbeiteten eng mit den verschiedenen städtischen Stellen zusammen, wurden aber immer wieder 'ausgebremst' und mussten erneut über die Bücher, weil sich Gesetze oder ihre Anwendung änderten.

Besonders lange Verzögerungen gab es bei der komplexen Thematik «Bauen an lärmbelasteten Lagen». Es verstrich viel Zeit bis klar war, wie die Rechtsprechung ausgelegt werden muss. Ein anderes Beispiel ist das Mehrwertausgleichsgesetz, das 2021 in Kraft trat und bei dem die Behörden erst klären mussten, inwiefern und wie es bei Wohnbaugenossenschaften angewendet wird. Dass eine solche Fragestellung, bei der es um Millionen-Beträge geht, nicht innert weniger Wochen gelöst war, erstaunt wohl niemanden.

Gestaltungsplan im Gemeinderat

Nach unzähligen Anpassungen, immer wieder neuen Überprüfungen durch die zuständigen Verwaltungsstellen und erneuten Anpassungen, konnten BEP und ABZ ihren Gestaltungsplan im Frühling 2023 einreichen. Bis der Stadtrat ihn guthiess, wurde es September 2024. Danach kam er in die vorberatende Kommission des Gemeinderates. Sie beantragt dem Gemeinderat Zustimmung. Einzig die Vertreterin der AL war dagegen. Der Entscheid des Gemeinderates stand bei Redaktionsschluss noch aus. Rolf-Werner Wirtz leitet das Projekt von Seiten BEP. Einen privaten Gestaltungsplan hält er im Prinzip für eine gute Sache, «weil er mehr Ausnutzung ermöglicht und so dem dringenden Bedarf an mehr bezahlbarem Wohnraum begegnet werden kann.» Seine Erfahrungen lassen ihn aber zweifeln, ob dieses Instrument in Zürich bei vergleichbaren Projekten künftig noch Anwendung findet und zum Ziel führt.

Es ist eine lange Geschichte, eine nervenzehrende, oft frustrierende und eine kostspielige! Dass die Mehrarbeit das Projekt verteuert, ist das eine. Es

sind aber vor allem die Gesetzesverschärfungen, die jahrelangen Verzögerungen und die in dieser Zeit stark gestiegene Teuerung, die die Kosten in die Höhe treiben. 2015 wurde von einer durchschnittlichen Netto-Miete für eine 3.5-Zimmerwohnung von 1500 Franken ausgegangen, heute wird prognostiziert, dass es rund 1'800 Franken sein werden.

Fehlende Planungssicherheit bleibt grosse Herausforderung

Im allerbesten Fall kann nach dem Gemeinderatsbeschluss das Baugesuch eingereicht und die Baubewilligung fürs zweite Halbjahr 2026 erwartet werden. Der Bezug der neuen Wohnungen könnte dann in der ersten Hälfte 2030 stattfinden. Daran mag Rolf-Werner Wirtz nicht so recht glauben. Auf dem Weg dahin kann es auf mehreren Ebenen noch zu Rekursen kommen, und über allem schwebt die dunkle Wolke ISOS.

ISOS ist das «Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz». Im März 2024 hat das Bundesgericht dazu ein Urteil gefällt, das zu grossen Verunsicherungen führt. Zahlreiche Wohnungsbauvorhaben sind deswegen blockiert. Die BEP muss damit rechnen, dass auch sie die Auswirkungen zu spüren bekommen wird. Wann, wie und in welchem Ausmass – auch das entzieht sich der Planbarkeit.

Wachsen mit möglichst kleinem Fussabdruck

In seiner langen Geschichte wurde und wird das Projekt «Ersatzneubau Seebahn» weiterentwickelt, mit einem besonderen Augenmerk auf das Thema Klimaerwärmung.

Die neue Seebahn wird einem Energieverbund von ewz angeschlossen sein und von dort CO₂-freie Wärme beziehen. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach liefert den Strom. Versiegelte Flächen werden auf ein absolutes Minimum beschränkt. Gemäss dem Prinzip Schwammstadt wird die Umgebung so gestaltet, dass sie auch heftige Regenfälle gut aufnehmen kann, dass sie Wasser speichert – es ist eine Zisterne vorgesehen – und es bei Hitze und Trockenheit wieder abgibt.

Viel Grün

Die Vorgärten und der Hof werden grosszügig begrünt. Mindestens 12 hochstämmige, mittel- bis grosskronige Laubbäume werden im Hof stehen. Ihr Blätterdach wird rund ein Drittel der Hoffläche überdecken und so wesentlich zur Hitzeminderung beitragen. Der zur KITA gehörende Hofbereich wird mit Hecken aus einheimischen Gehölzen umgeben, und für die Bewohner:innen gibt es Gemeinschaftsgärten. Die Fassade wird begrünt. Rankhilfen sorgen dafür, dass die Kletterpflanzen von Balkon zu Balkon wachsen können und im Sommer Schatten spenden.

Autoarmes Wohnen

Die Seebahn liegt in einem Gebiet, das mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen ist. Auch die Anbindung an das sogenannte Langsamverkehrsnetz ist sehr gut. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird ein Mobilitätskonzept eingereicht. Damit wird es möglich, die Zahl der Plätze für motorisierte Fahrzeuge drastisch zu reduzieren. Für Velos stellt die BEP rund 520 Abstellplätze zur Verfügung. Die auf ein Minimum verkleinerte Tiefgarage ist auch ein Pluspunkt für den

begrünten Innenhof, weil so für die Wurzeln der grossen Bäume mehr Platz bleibt.

Re-Use

Es wurde sorgfältig abgeklärt, ob im Neubau gewisse Teile der bestehenden Siedlung wiederverwendet werden könnten. Hier war das Ergebnis leider ernüchternd. Die Häuser sind eben doch schon sehr alt und bis auf ganz wenige Elemente, die im neuen Gemeinschaftsraum und im Bistro eingesetzt werden können, zeigten sich keine vertretbaren Möglichkeiten.