

# Nachhaltigkeit in Zürich West?

Alain Thierstein, Bettina Tschander, ORL-Institut

Zürich spielt erfolgreich mit im internationalen Standortwettbewerb. Das regionale Produktions- und Dienstleistungssystem hat sich erfolgreich umstrukturiert. Dabei spielt das Zürcher „Industriequartier“, das sich vom Hauptbahnhof bis zum Hardturmstadion erstreckt, eine wichtige Rolle. Der innere Gebietsteil ist gekennzeichnet durch die ehemaligen Wohnquartiere der Arbeiter mit Blockrandbebauung und Innenhöfen, im äusseren Teil liegen die alten Industriegebiete. Diese entwickeln sich im Moment rasant zum lebendigen, pulsierenden Stadtteil Zürich West. Er gilt als trendigstes und dynamischstes Wachstumsgebiet Zürichs. Diese Entwicklung und vor allem ihre Geschwindigkeit erstaunen angesichts der jüngsten Geschichte. Anfang der Neunziger Jahre färbte die grösste offene Drogenszene Europas hinter dem Hauptbahnhof auch auf das Image von Zürich West ab. Die drohende Verarmung der Kernstädte prägte das Bild der „A-Stadt“: Der zahlungskräftige Mittelstand zog aufs Land; Arme, Arbeitslose, Auszubildende, Alleinerziehende, Alte, Ausländer blieben zurück.

## Industrieflächen werden frei

Im 19. Jahrhundert stellte die Industrialisierung einen entscheidenden Einschnitt in der Entwicklung Zürichs dar. Nach dem Weltkrieg brachten die 50er Jahre den nächsten Wachstumsschub für die Industrie im Raum Zürich und in den 60er Jahren wurde der Finanzsektor zum dynamischsten Wirtschaftszweig der Stadt. Ende der Sechziger Jahre begann ein tiefgreifender Strukturwandel. Produktionsprozesse werden zunehmend rationalisiert und automatisiert, die Fertigungstiefe begann allmählich zu sinken. Auslagerung, neue Organisationsformen und sinkende Beschäftigtenzahlen waren die Folgen. Mit zunehmender Technologisierung, Just-in-time-Logistikkonzepten und schlanken Produktionsorganisationen verringert sich der Flächenbedarf für die Produktion.

Die Liberalisierung des Welthandels, tiefe Transportkosten und die zunehmende Mobilität der Produktionsfaktoren (Arbeitskräfte, Kapital und Know-how) ermöglichen eine neue räumliche Arbeitsteilung. Arbeitsintensive Produktionsprozesse wurden ins Ausland verlagert, Management, Marketing sowie Forschung und Entwicklung verbleiben in Zürich oder in der Schweiz. Hochwertige Dienstleistungen verdrängen Distribution oder Fertigung an den Rand der Agglomerationen; Industriebrachen bleiben zurück.

## Von der Stadtplanung zur Stadtentwicklung

Infolge der grossen Nachfrage nach Raum für Dienstleistungen in den achtziger Jahren erhöhte sich der Druck, die brachfallenden Industriezonen für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben zu öffnen. Es waren die Zeiten der Hochkonjunktur. Eine Studie der Bank Bär hatte einen enormen Flächenbedarf für den Zürcher Finanzsektor prognostiziert. Ein Quadratmeter Bauland kostete damals schwindelerregende 15 000 Franken. Dank moderner Kommunikationstechnologie wurde es möglich, jene Bereiche, die nicht in Kundennähe oder an repräsentativer Lage sein müssen, als sogenannte Backoffices auszulagern. Die als Folge des Strukturwandels nur noch teilweise industriell genutzten Industriegebiete boten sich zur Befriedigung der Raumbedürfnisse der Finanzwelt an.

Die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) von 1992 versuchte, Standorte für die Industrie zu sichern, bei Neuplanungen öffentliche Freiflächen auszuscheiden und eine Mischnutzung mit Wohnanteil durchzusetzen. Doch die Spielanlage änderte sich grundlegend, als anfangs 1989 der Immobilienmarkt und besonders stark der Markt für Dienstleistungsflächen in der Agglomeration Zürich zusammenbrach,

die Bau- und Immobilienbranche und die Banken Millionenverluste zu verzeichnen hatten und die Konjunktur ab 1991 zurückging.

Die BZO 92 besass bewahrenden Charakter und arbeitete mit regulativen Planungsmethoden wie die Festlegung der Ausnutzung (Dichte) und die Nutzungsart (Schutz der Wohnnutzung). Erst allmählich – und unter dem Druck der hartnäckigen Wirtschaftsrezession – entwickelte sich eine neue Stadtentwicklungsmentalität. Heute definiert die Stadtverwaltung ihre Rolle neu als Dienstleistungsunternehmen, das auf die Bedürfnisse der Unternehmen schnell und flexibel reagieren kann. Die heute geltende BZO 99 verwandelte Gebiete, die 1992 noch Industriezonen waren, grösstenteils in Industriezonen mit Handels- und Dienstleistungszulassung oder in Zentrumszonen. Dichtebeschränkungen sind praktisch aufgehoben; Hochhäuser sind erlaubt; minimale, teils transportierbare Freiflächenziffern wurden festgelegt; die Unterscheidung von Dienstleistung, Industrie und Gewerbe wird aufgehoben und nur ein geringer Wohnanteil von 20 bis 30 Prozent vorgegeben; Industriezonen beschränken sich auf effektiv produktionsbezogene Gebiete.

### Annäherung an eine Verständigung: Stadtforum und kooperative Entwicklungsplanung

Mit den im Umfeld der BZO 92 entbrannten Grabenkämpfen zwischen Wirtschaft und Stadt um Stadtplanung und baurechtliche Grundsätze war das politische Klima vergiftet worden. In Zürich wurde ein Defizit an Kommunikation festgestellt. Das Stadtforum, 1996 vom Stadtpräsidenten ins Leben gerufen, konzentrierte sich auf die Kreise 4 und 5. Aus diesem breit abgestützten Gesprächsprozess gingen Leitsätze zur städtebaulichen Aufwertung, Projektideen sowie die Idee für eine kooperative Stadtentwicklung hervor. Auf Initiative einiger grosser Grundeigentümer wurde im Frühjahr 1998 eine kooperative Entwicklungsplanung ins Leben gerufen. Im Laufe eines Jahres entwickelten sowohl die Grundeigentümer wie die Stadt Vorstellungen zur künftigen Entwicklung von Zürich West. Eine Phase A aus dem Jahre 1999 beinhaltet materielle und operative Ziele der Gebietsentwicklung, die anzuwendenden Grundsätze und Kriterien - insbesondere zur Nachhaltigkeit - sowie die Organisation bzw. die Form der Zusammenarbeit. Phase B beinhaltet die konzeptionelle Umsetzung, die Phase C schliesslich die Realisierung konkreter Projekte.

### Zwischennutzungen bereiten den Boden für die Entwicklung zum Trendquartier

Mit dem Einsetzen der Rezession zu Beginn der neunziger Jahre wurde auch der Tertiärsektor von Rationalisierungen betroffen. Gleichzeitig drängten in den 80er Jahren begonnene Grossprojekte mit ihrem Flächenangebot auf den Markt, für das zusehends die Nachfrage fehlte. Dies hatte zu einem enormen Leerstand bei den Büroflächen und zu einem Preiszerfall auf dem Immobilienmarkt geführt. In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit spielen ertragsschwächere Nischen- und Pioniernutzungen eine zentrale Rolle. Sie ‚testen‘ den Markt, indem sie brachliegenden Gebieten zu einem neuen Image verhelfen und damit die Unsicherheit für nachfolgende Grossinvestitionen verringern. In leerstehenden Industrie- und Gewerbegebäuden siedelten sich Zwischennutzungen an. Neue Klubs, Galerien und Bars entstanden, billiger Wohnraum wurde zur Verfügung gestellt, Ateliers und Lofts wurden eingerichtet, Kreative und Künstler fanden Lebens- und Arbeitsraum, Kleinbetriebe richteten sich ihre Werkstätten ein. ‚Urbanität‘ entsteht durch dieses Offene, Dazwischenliegende, Unbestimmte und Unberechenbare.

Heute sind die entstandenen Industriebrachen jedoch nicht mehr unbestrittenes Territorium der Off-Kultur. Nur noch die Namen traditionsreicher Industriefamilien symbolisieren heute die neue Realität von Kultur, Lifestyle, Entertainment und New Economy: Löwenbräu, Steinfels, Sulzer-Escher-Wyss, Maag oder Schoeller. Neben Kunst, Kultur, Medien und neuem städtischen Wohnen gab es schon früh auch Pläne für industrienähere Nutzungen. Der Technopark Zürich steht für die technologische Erneuerung einer Stadt und ist der Idee verpflichtet, Forschung und wirtschaftliche Umsetzung zusammenzubringen.

## Kehrseite des Booms: Herausforderungen für eine nachhaltige Entwicklung

Zur Zeit herrscht Boom in Zürich West. Die Geschwindigkeit der Veränderungen steht in krassem Missverhältnis zur Lebensdauer der Bausubstanz. Wie kann dem Entwicklungsprozess in Zürich West mehr Nachhaltigkeit verliehen werden?

Aufschwung bringt *Mehrverkehr*. Zürich West ist mit sechs S-Bahnlinien, Flughafen und Autobahnanchluss regional und national sehr gut erschlossen. Die Verbindungen mit der übrigen Stadt sind jedoch infolge der Lage zwischen Limmat und Bahngleisen auf wenige meist sehr stark befahrene Achsen beschränkt. Gleichzeitig ist diese Erschliessungssituation aber auch ein Pferdefuss, indem die Ansiedlung überregional ausstrahlender Nutzungen ohne flankierende Massnahmen zum Zusammenbruch des Verkehrssystems führen dürfte. Die kantonalen Verbindungsachsen sind zu Spitzenzeiten bereits heute überlastet und die Immissionen mit Luftschadstoffen und Lärm liegen über den gesetzlichen Grenzwerten. Laut einer Potenzialstudie der Fachstelle für Stadtentwicklung ist in Zürich West mit 24'000 zusätzlichen Arbeitsplätzen und mit bis zu 7000 weiteren Einwohnern zu rechnen. Die erwartete Entlastung der Pfingstweidstrasse durch die Westumfahrung (Uetlibergtunnel) wird durch die prognostizierte Zunahme des Quell- und Zielverkehrs in Zürich West infolge publikumsintensiver Nutzungen wieder wettgemacht. Die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr kommt in Konflikt mit dem Ziel, in Zürich West auch ein hochwertiges Wohnangebot mit intaktem städtischem Umfeld zu erreichen. Das Wohnangebot aber ist direkt verknüpft mit Aspekten der Umfeldqualität und Sicherheit, die auch für die neuen kulturellen Nutzungen von Bedeutung sind.

Neben der Verkehrsinfrastruktur sind aber auch weitere *Infrastrukturen* wie Einkaufsgeschäfte, Schulen, das Angebot und die Gestaltung der Freiräume sowie die öffentliche Beleuchtung nicht auf die Bedürfnisse des neu entstehenden Quartiers ausgerichtet. Zum Beispiel haben neue publikumsintensive Einrichtungen wie Cinemax und Schauspielhaus-Schiffbau zu neuen Anforderungen an den Raum Hardstrasse/Hardbrücke geführt. Zudem verläuft der Entwicklungsprozess von Zürich West in unterschiedlichen Zeitabläufen; die Koordination zwischen der Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und dem Bezug von neu erstellten Bauten bereitet Probleme; Friktionen und Sachzwänge sind die Folge.

### Geht die Entwicklung überhaupt in eine nachhaltige Richtung?

In dieser Situation der turbulenten Unübersichtlichkeit hat die private Hamasil-Stiftung, selber Grundeigentümerin in Zürich West, die Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Raumordnung des ORL-Instituts der ETH Zürich gesucht. In einer drei Jahre dauernden Kooperation soll die Frage geklärt werden, inwiefern man für ein einzelnes Stadtquartier überhaupt spezielle Aussagen zur Nachhaltigkeit machen kann. Oder muss vielmehr ein weiter gefasster räumlicher Perimeter gewählt werden, der erst eine sinnvolle Abwägung der drei Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Ökologie und Sozialwelt erlaubt?

Dabei geht das Projekt davon aus, dass Aussagen zur nachhaltigen Entwicklung stets relativ zu verstehen sind. Eine bestimmte Entwicklung, eine räumlichen Situation ist nicht per se ‚nachhaltig‘ oder ‚nicht-nachhaltig‘. Produktiv sind vielmehr Aussagen in folgender Art: ein bestimmtes politisches oder privates Vorhaben, ein Programm oder ein Projekt besitzt Eigenschaften, die geeignet sind, das Ziel der nachhaltigen Entwicklung eher zu befördern und zu unterstützen, oder aber im anderen Falle eher gegenteilige und hindernde Wirkung zu entfalten.

Nachhaltige Entwicklung im urbanen Raummasstab muss sich bewusst sein, dass eine Stadt ein komplexes Gebilde ist, das man auch als ‚Externalitäten-Organismus‘ bezeichnen kann. Urbanität erzeugt mit anderen Worten eine Reihe von unterschiedlichen externen Vorteilen und Nachteilen, die also dem eigentlichen Verursacher nicht direkt angelastet werden und häufig auch nicht zugerechnet werden können.