

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 29 (2016)  
**Heft:** [16]: Zürich weiter West

**Artikel:** "Wir brauchen neue Instrumente" : Interview  
**Autor:** Neuhaus, Gabriela / Klingele Frey, Monika / Vogt, Günther  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-633054>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 18.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# «Wir brauchen neue Instrumente»

**Die Stadtentwicklung wird immer komplexer. Die städtische Gebietsverantwortliche und der Landschaftsarchitekt reflektieren die Planung.**

Interview:  
Gabriela Neuhaus

**Welche Bedeutung hat die Neuüberbauung und Öffnung des früheren Zollfreilagers für die Entwicklung der Stadt, namentlich der umliegenden Quartiere?**

**Klingele Frey:** In Zürich begann die Umnutzung ehemaliger Industrieareale ab den Neunzigerjahren zuerst im Norden und setzte sich mit besonderer Dynamik im Westen der Stadt fort. Ab dem Jahr 2000 untersuchten wir auch das Entwicklungspotenzial im Letzigebiet. 2005 verabschiedeten wir Grundsätze zur Gebietsentwicklung, die diesen Stadtteil als heterogenes Konglomerat unterschiedlichster Baustrukturen und Nutzungsinselformen wahrnehmen. Diese Inseln wollen wir mit ihren unterschiedlichen Charakteren erhalten und weiterentwickeln und gleichzeitig über Wege und Freiräume verbinden.

**Vogt:** Als man auf dem Areal noch zollfrei handelte, gehörte es nicht einmal zur Schweiz. Deshalb war es weit schärfer vom übrigen Stadtkörper abgetrennt als etwa das Maag-Areal. Dieses war integriert, obschon es der Öffentlichkeit nicht zugänglich war, weil viele Menschen dort arbeiteten und in der Nachbarschaft wohnten. Das Zollfreilager beschäftigte nur wenige. Also war es nicht im Bewusstsein der Menschen – und ist es bis heute nicht. Das zeigt zum Beispiel die Debatte über den Standort des Schulhauses: Vielen war nicht bewusst, dass im Freilager innert kürzester Zeit viele Familien wohnen werden. Das verändert den Magnetismus der Stadt. Die Umnutzung des Areals prägt das gesamte Quartier, weil die Siedlung eine kritische Grösse erreicht hat.

**Weshalb hat die Stadt nicht dafür gesorgt, dass die Schule rechtzeitig zum Wohnungsbezug bereitsteht? Und wieso nicht dort, wo die Kinder wohnen, sondern ausserhalb des Freilagers, wo Familiengärten der Schule weichen müssen?**

**Klingele Frey:** Das ist die Perspektive, die wir heute haben. Begonnen hat die Planung hinsichtlich Schulanlagen im Letzigebiet selbstverständlich früher. Damals hatte die

Bereitstellung von Schulraum in der Infrastrukturdebatte der Stadt Zürich noch keine so hohe Priorität, wie sie es heute hat. Eine 2007 ausgearbeitete Strategie zeigte auf, wo der Schulraum im Gebiet unterzubringen ist. Im Rahmen dieser Strategie fiel der Entscheid auf das Familiengartenareal, das ja im Besitz der Stadt ist. Heute würde man es wohl etwas anders angehen, allenfalls sogar mit dem Investor den Bau eines Schulhauses auf dem Areal aushandeln. Nicht zuletzt, weil die Bauherrschaften, Grundeigentümer und Entwickler ein vertieftes Verständnis dafür entwickelt haben, wie wichtig die Bereitstellung von Schulhäusern und Grünräumen für die Vermarktung von Wohnungen ist.

**«Wir wollten den insularen Charakter des Letzigebiets weiterentwickeln.»**

Monika Klingele Frey

**Vogt:** Aber man kann doch einen privaten Bauherrn oder Generalunternehmer nicht verpflichten, eine Schule zu bauen. Was in der Schweiz fehlt oder noch in den Kinderschuhen steckt, sind PPPs, sogenannte Public Private Partnerships. In Deutschland werden solche Gebietsentwicklungen oft im Auftrag der Stadt von privaten Firmen abgewickelt. Diese sind weder ganz privat noch ganz öffentlich, vergleichbar mit den Zürcher Genossenschaften. Für die Transformation grosser Areale müsste man nicht nur ein entsprechendes Baurecht schaffen, sondern grundsätzlich über neue Instrumente und Prozesse der Stadtentwicklung nachdenken.

**Klingele Frey:** Sie haben vollkommen recht. Auch die Stadt Zürich sucht nach Wegen, um die verschiedenen Akteure noch stärker in die Stadtentwicklung einzubinden. Als man im Jahr 2002 das Gebietsmanagement für Entwicklungsgebiete einführte, um unterschiedliche Beteiligte wie stadtinterne Abteilungen, private Bauherrschaften

und Entwickler zu koordinieren, stand vor allem die Transformation von Industriegebieten zu gemischt genutzten Stadtteilen im Vordergrund. Heute sind die Anforderungen hinsichtlich Stadtteilentwicklung noch komplexer und bedürfen der Weiterentwicklung vorhandener Instrumente. Da kann man durchaus von den Nachbarländern lernen und Modelle wie beispielsweise PPPs proaktiv prüfen und lokal anpassen.

### **Welche Rolle spielt die Freiraumplanung für die Einbettung ins Stadtquartier?**

**Vogt:** Rund um das Areal ist nicht Natur, sondern gebaute Stadt. Bis in die Sechzigerjahre wuchs die Stadt von innen nach aussen, heute ist es umgekehrt: Sie implodiert. In einer solchen Situation muss man im öffentlichen Raum mit städtischen Typologien arbeiten, was leider oft als konservativ gilt. Dabei verstehen es die Menschen, wenn ich

## «Für den Schwatz über den Gartenzaun braucht es den Zaun.»

Günther Vogt

von einem Quartierpark oder Quartierplatz spreche. Die öffentlichen Räume im Zürcher Freilager sind explizit für das Quartier konzipiert. Das ist nicht dasselbe wie ein grosser Stadtplatz oder -park. In Zürich bin ich innert kürzester Zeit am See. Die nahen Wälder, der Zürich- und der Üetliberg, das See- und Limmatufer sind die eigentlichen Parkanlagen der Stadt. Das wird oft nicht verstanden. Öffentlicher Raum muss verhandelt werden, und da sprechen wir nicht immer die gleiche Sprache.

### **Hätte man die bestehenden Grünräume und Parkanlagen rundum nicht noch weiter verdichten und die innenliegenden Freiräume enger halten können?**

**Klinge Frey:** Hier geht es um städtebaulich verträgliche Dichte. Im Letzigebiet haben wir auch Kleinhauassiedlungen. In diesem Kontext muss man entscheiden, welche Dichte überhaupt möglich ist. Bei der Auslotung des Konzepts betrachteten wir die nun gebaute Dichte sowohl für die künftigen Nutzer als auch für die Einbindung in das Umfeld als verträglich. Historisch hatte das Zollfreilager bereits einen grossen Fussabdruck, der sich durch Massivität auszeichnete.

**Vogt:** Wir können durchaus über höhere Dichte sprechen. Geplante Urbanität ist aber nicht dasselbe wie gelebte Urbanität. Weshalb funktioniert Zürich West nicht wirklich? Mitunter, weil das Wohnungsangebot im Hochhaus auf grosse Wohnflächen mit wenigen Bewohnern ausgerichtet ist. Doch ohne Menschen ist auch ein noch so dicht

bebauter Stadtteil nicht urban. Alle reden nur von der baulichen Dichte, ich spreche von der sozialen Dichte: Ob sich abends 200 oder 2000 Menschen im Quartier bewegen, ist ein Unterschied.

### **Was war der Knackpunkt bei der Planung der Aussenräume?**

**Vogt:** Das Erdgeschossproblem hat uns sehr beschäftigt, nicht bloss gestalterisch. Man muss klar unterscheiden zwischen privaten und öffentlichen Räumen – halbprivat geht nicht. Für den Schwatz über den Gartenzaun braucht es den Zaun. Fehlt er, gibt es ziemlich sicher Streit. Deshalb haben wir den öffentlichen Raum, den sich die Bewohnerinnen des Freilagers und der umliegenden Quartiere aneignen können, von den privaten Bereichen klar abgegrenzt. Daraus können durchaus Zwischenzonen entstehen, aber erst durch gelebte Urbanität. Zuerst müssen die Menschen verstehen, ob sie an einem Ort erwünscht sind oder nicht. Man muss öffentlichen Raum verhandeln.

### **Machte die Stadt der Bauherrschaft Auflagen, etwa betreffend Erdgeschossnutzungen und Freiraumgestaltung?**

**Klinge Frey:** Wir stehen immer im Dialog mit den Grundeigentümern. Man kann beratend und manchmal auch ermahmend darauf hinweisen, dass ein ausgewogener Wohnungsmix sowie die Nutzung und die Gestaltung der Erdgeschosse der Bauherrschaft etwas bringen. Auch im Gestaltungsplanverfahren kann man so etwas formulieren. Dann aber kommt der Markt ins Spiel, und wie es schliesslich herauskommt, ist eine andere Geschichte.

**Vogt:** Der vorgeschriebene Wohnanteil ist eine gute Sache. Dadurch leben hier Menschen, und das Quartier ist am Wochenende nicht ausgestorben. Für alles Weitere bräuchte es aber eine Person, die den richtigen Angebotsmix steuert und aktiv nach passenden Mietern sucht.

### **Wie haben Sie den gesamten Prozess erlebt? Sind Sie zufrieden mit dem Resultat?**

**Vogt:** Insgesamt war der Prozess fast vorbildlich, sogar ohne einen Steuerungsmanager. Erstens weil die Zürcher Freilager AG als Bauherrschaft gesprächsbereit und offen war. Zweitens weil Meili & Peter die Moderatorenrolle bei den Architekten übernahmen. Bedauerlich ist aber, dass nach zweijähriger Arbeit bis zum Gestaltungsplan noch einmal ein städtebaulicher Wettbewerb für einen Teilbereich durchgeführt wurde. Ausserdem wird der öffentliche Raum, der das Areal als gestalterische Klammer zusammenbinden sollte, nun durch zwei Landschaftsarchitekten gestaltet. Ich kritisiere keine gestalterischen Haltungen, sondern das Schweizer Phänomen, Planungsaufgaben in kleinstmögliche Einheiten zu teilen.

**Klinge Frey:** Die Mischung von Nutzungen und Wohnungstypen im Freilager ist innovativ. Die Transformation des Areals ist mit den verfügbaren Mitteln gelungen. Für die Beurteilung des Ganzen ist es heute aber noch zu früh. Der Belebung muss man Zeit lassen, das ist ganz normal. ●



**Günther Vogt**  
Günther Vogt (\*1957) ist Professor für Landschaftsarchitektur an der ETH Zürich und Leiter des Büros Vogt Landschaftsarchitekten. Er begleitet bereits die Erarbeitung des städtebaulichen Leitbilds für die Umnutzung des Zollfreilagers, sein Büro ist für den grössten Teil der Freiraumgestaltung auf dem Areal zuständig.



**Monika Klingele Frey**  
Monika Klingele Frey (\*1961) hat an der Technischen Universität in Berlin Stadt- und Regionalplanung studiert. Seit 2008 ist sie Mitglied des Kaders beim Amt für Städtebau in Zürich, seit 2010 Gebietsverantwortliche und Leiterin Team West.