

Was Städte mit ihren Grundstücken am besten anfangen sollen

Zur Entwicklung von Brachen wie dem Carparkplatz in Zürich gibt es für Städte drei Methoden: 1. Bewahren, 2. Gestalten, 3. Chancen für Private ermöglichen. Die dritte ist die cleverste, meint **Joëlle Zimmerli**

Debatten um die bauliche Entwicklung von Städten drehen sich heute oft um die letzten grossen Transformationsgebiete: ehemalige Industrieareale, in denen Eigentümer, private Investoren, Genossenschaften und Behörden zukunftsweisende Formen von Urbanität entwickeln sollen. Beispiele dafür sind das Klybeck-Areal von BASF und Novartis in Basel, die ehemaligen Sulzer-Areale in Winterthur, das Zollfreilager in Zürich oder das Gaswerkareal in Bern.

Daneben gibt es auch kleinere Filetstücke, die Städte in Eigenregie entwickeln können: städtische Grundstücke an gut erschlossenen Lagen, für die neue Nutzungen infrage kommen. Prominente Beispiele in Zürich wären etwa der Carparkplatz oder das Globus-Provisorium beim Hauptbahnhof oder die Tramdepots Kalkbreite und Hard in den aufstrebenden Kreisen 4 und 5, auf denen mehr als Rangieren möglich ist.

Während die Entwicklung ehemaliger Industrieareale von langwierigen und komplexen Planungsprozessen abhängt, können Städte auf ihren eigenen Grundstücken schalten und walten, wie sie wollen, solange sie sich an ihre Bau- und Zonenordnungen halten. Ob und wie Städte diesen Spielraum nutzen, hängt davon ab, ob sie sich primär als Verwalterinnen, als Gestalterinnen oder als Ermöglicherinnen sehen.

Verwalterinnen halten sich an den Status quo: Grundstücke werden als das bewirtschaftet, was sie gerade sind. Aktuelle Nutzungen werden historisch legitimiert: Das hat sich so ergeben, ist so, wie es ist, und soll es auch bleiben. Dazu zählt etwa der Zürcher Carparkplatz neben dem Hauptbahnhof Zürich. Dass solche Nutzungen aktuellen Bedürfnissen nicht mehr gerecht werden, ist zweitrangig. Solche Städte leisten sich Fehl- und Unternutzungen - weil sie es können, weil sie Konflikte scheuen oder meinen, Landreserven bewahren zu müssen.

Gestalterinnen setzen auf Veränderung - und auf staatliche Initiative und Steuerung;

Sie planen, wo Impulse für eine visionäre Stadtentwicklung gesetzt werden müssten, und entscheiden, auf welchen Grundstücken Leuchtturmprojekte entstehen sollen. Damit von Politik und Behörden gewollte Projekte Bodenhaftung behalten, keine falschen Erwartungen schüren und die Öffentlichkeit nicht vor den Kopf stossen, sind allerdings aufwendige Partizipations- und Konsultationsprozesse notwendig. Ikarus-Projekte wie das Kleeblatt auf dem Tramdepot Hard, das kleine Venedig auf dem ehemaligen Expo-Areal in Nidau und Biel oder Rheinhattan auf den Klybeckquais in Basel verdeutlichen, wie schnell architektonische Visionen verblasen können.

Die Ermöglicherinnen nehmen oft die cleverste Haltung ein. Diese Städte setzen die Leitplanken und Ziele, überlassen die Gestaltung aber anderen. Die Verwaltungen arbeiten mit Ideen, die an sie herangetragen werden, die Politik öffnet die notwendigen Türen und Tore. Exemplarisch dafür steht

Joëlle Zimmerli



Joëlle Zimmerli, 36, ist promovierte Soziologin und Geschäftsführerin des sozialwissenschaftlichen Planungsbüros Zimraum in Zürich. Sie forscht zum Thema Demografie und Wohnungswirtschaft und berät die öffentliche Hand und Private bei der Programmierung von Grundstücks- und Arealentwicklungen.

etwa das Projekt Kalkbreite in Zürich, wo eine «Handvoll QuartierbewohnerInnen und Fachleute» ein brachliegendes Potenzial erkannte und ohne viel Aufhebens ein Bau-recht erhielt, von dem sich die Stadt ein breit akzeptiertes, attraktives Wohnungs- und Gewerbeangebot an einer vermeintlich unattraktiven Mikrolage versprach. Exemplarisch könnte dafür aber auch der Carparkplatz neben dem Hauptbahnhof stehen, der vor Jahren als möglicher Standort für ein Kongresszentrum gehandelt, dann aber zugunsten einer nie realisierten besseren Lösung verworfen wurde. Auch hier haben initiative Private ein brachliegendes Potenzial erkannt und ein Projekt entwickelt, das eine breite Nachfrage nach neuen Impulsen erfüllen könnte. Nur tut sich die Politik mit solchen Investorenprojekten sehr viel schwerer als mit Wohnprojekten wie der Kalkbreite.

Um Planungsleerläufe zu vermeiden und Chancen für alle zu schaffen, müssen Städte Entscheidungen treffen. Unabhängig davon, ob sie sich als Verwalterinnen, Gestalterinnen oder Ermöglicherinnen sehen. Sie müssen entscheiden, ob sie sich auf Grabenkämpfe oder auf Entwicklungsprozesse einlassen wollen: Ob Genossenschaften und private Investoren gegeneinander ausgespielt werden oder ob sie sich ergänzen sollen, ob Entwicklungsimpulse nur Alleingesessenen oder auch Neuzuzügern zugutekommen sollen, ob Städte zum Wohnen oder auch für Freizeitaktivitäten und Touristen entwickelt werden sollen, und letztlich, ob das Ziel der Stadtentwicklung Veränderung oder Konsolidierung ist.

Werden solche Entscheidungen nicht getroffen, besteht das Risiko, dass Projekte von Dritten nicht anhand ihres Beitrags zur Stadtentwicklung, sondern aufgrund der lautesten politischen Forderungen beurteilt werden. Das mag der Weg des geringeren Widerstands sein. Der Weg in eine zukunftsweisende Stadt bleibt so allerdings verbaut.