

# Seebach ist ein schwerer Fall

**Oder wie verdichtet man das vorhandene Quartier?**

**Von Benedikt Loderer, Stadtwanderer**

Meine Damen und Herren,

zuerst muss ich mich bei Ihnen entschuldigen, ich biete Ihnen nichts. Nichts als einen Vortrag, ohne Bildli, ohne Powerpoint, ganz altmodisch vorgelesen, eine Vorstellung wie vor 50 Jahren. Ich habe mich allerdings damit getröstet, für Leute die Mitglied im Verein Ortgeschichte Seebach sind, könnte dieses historische Vorgehen vielleicht sogar passen.

Alle sind für die Verdichtung, das gehört sich unterdessen. Ich bin überzeugt auch Sie, meine Damen und Herren unterstützen dieses ach so wichtige Anliegen. Ich lasse zu Ihrer Entlastung heute gnädig weg, dass Verdichten vor allem anderswo stattfinden sollte, jedenfalls nicht bei uns, nicht in Seebach. Sie sehen, noch bevor wir überhaupt wissen, was wir mit Verdichtung meinen, ist es bereits ein Schwarzpeterspiel.

Nun ja, wie geht Verdichten? Wovon reden wir überhaupt? Da muss ich gestehen, niemand hat eine Antwort. Weder die Architekten, noch die Planer, am wenigsten die Politiker wissen, wie Verdichten funktioniert. Immerhin, in den Sonntagsblättern schreiben unbedarfte Journalisten regelmässig, es seien Hochhäuser nötig oder wenigsten überall zwei Geschosse mehr. Das allgemeine Aufzonen wird als Patentlösung angeboten. Doch alle Wunderrezepte haben einen Konstruktionsfehler: Sie gehen von einem konstruierten Normalfall oder einem statistischen Durchschnitt aus. Die menschlichen Bedürfnisse zum Beispiel oder wie viel Quadratmeter Wohnfläche pro Nase. Die Wirklichkeit allerdings ist immer konkret und überall anders, nie normal und nie durchschnittlich. Es gilt also die alte Weisheit: Lappi tue d'Ouge uf! Darum darf, wer von Verdichtung redet nicht am Schreibtisch hocken, sondern muss ins Gelände.

Das war der Grund, warum ich zugesagt habe, zu Ihnen zu sprechen. Ich danke Herrn Mäder und dem Vorstand für die Einladung und für den Schupf, den Sie mir damit gegeben haben. Keine Patentrezepte absondern, nein, die Probe aufs Exempel machen, schien mir für meine intellektuelle Hygiene angezeigt. Verdichten nicht als Grundsatz, sondern als Überlegung am Ort. Ich empfehle Ihnen, wenn jemand über Verdichtung redet, stopp! Zu sagen und nachzufragen: Bitte wo? damit sich die Diskussion zum Verdichten wie? entwickelt. Das Verdichten so! ist allein der Mühe wert diskutiert zu werden. Anders herum: Nichts Schönes, Wahres, Allgemeines, sondern ganz konkret: Wie verdichtet man Seebach?

Ich bin also bei wunderschönem Wetter durch Seebach stadtgewandert und habe mich hier umgesehen. Es war ernüchternd. Vierzig Jahre hatte ich in Zürich gelebt und mir eingebildet, ich wüsste, wie Seebach so ist. Erster Agglomerationsgürtel: Hüsl, Blöckli, Türmli, Gärtli, Rabättli. Ich machte die alte Erfahrung einmal mehr: Wer sich seine Vorurteile gesund erhalten will, muss immer genügend Abstand zum Objekt bewahren. Näher hinschauen, schadet ihnen enorm. Man kann es auch anders sagen: Seit ich mit Verdichteraugen durch Seebach spazierte bin, bin ich ratlos. Ich muss Ihnen leider mitteilen: Seebach ist ein schwerer Fall.

Warum? Seebachs Geschichte erklärt einiges. Sie vom Verein Ortgeschichte kennen sie besser als ich. Der Stadtwanderer, der die Häuser als Zeitzeugen betrachtet und bei jedem abschätzt, wann es gebaut wurde, entdeckte vier Generationen von Seebacher Bauten: Die Ländler, das sind die Vorfahren, dann folgen die drei grossen Wellen der Neugründung: die Bodenhaltung, die Blöcke und die Grossen.

Die Ländler sind nur der Auftakt, Von ihnen hat es nur noch Überreste, Häuser nämlich, die zum einstigen Bauerndorf Seebach gehören, die also vor 1945 gebaut wurden, als es hierzulande noch sittlich-ländlich zu ging. Zürich fand noch jenseits des Milchbucks statt und Örlikon lag auf der andern Seite der Geleise. Bemerkenswert ist, dass die Ländler, wenn sie wirklich der Landwirtschaft dienen, schon seit Jahrhunderten dicht sind. Das kommt daher, dass die Ländler vom Land lebten. Das Land ist für den Bauern der wichtigste Produktionsfaktor zu dem er sorg ha mues. Ob Haufen- oder

Strassendorf, ja auch bei Streubauweise mit Einzelhöfen: Kein Bauer vergeudet sein Land. Er stellt seine Bauten nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen möglichst landsparend ins Gelände. Das erinnert uns daran, dass Verdichten sparen heisst. Land, Erschliessung, Betriebskosten. Umgekehrt heisst Zersiedelung vergeuden, Land, Erschliessung, Betriebskosten. Noch können wir es uns leisten und wir tun so, als sei dieser Zustand auch in Zukunft garantiert. Woher wissen wir das eigentlich? Glaubt jemand unter Ihnen der Hypothekarzinsatz bleibe ewig bei so 2%? Was geschieht, wenn er auf 5,5 % steigt? Jene, jedenfalls die auf Pump leben, werden stöhnen. Aber vorläufig sind wir noch ohne Sorgen, also sorglos, wir sorgen nicht vor. Diese Bemerkungen waren nur ein kleiner, böswilliger Einschub. Nun zurück zu den Ländlern. Im Pflichtfach Verdichtung kann man bei ihnen einiges lernen. In Seebach, leider, sind sie unterdessen fast ausgestorben.

Besser überlebt haben die falschen Ländler. Leute die **auf** dem Land leben. Noch vor 1945 kamen die ersten Hüslichswyzer nach Seebach. Sie fühlten sich als Ländler, obwohl sie Städter waren und sie waren die ersten Zersiedler im heutigen Sinn. Es waren Gartenmenschen. Sie setzten ihr Haus mitten auf ihr Grundstück und hielten den Grenzabstand ein. Zum ersten Mal wurde in Seebach die offene Bebauung zur Regel. Jedes Haus ist ein Insulaner, jedes sitzt wie eine gestrandete Arche auf seinem Bitz Land. Dieses Siedlungsmuster ist das Bildungsgesetz Seebachs bis heute. Das Muster ist es auch, das die Verdichtung so schwierig macht, wie wir noch sehen werden. Jedenfalls war das städtebauliche Schicksal des Quartiers schon entschieden, bevor es das heutige Seebach überhaupt gab.

Denn Seebach ist eine Erfindung. Sie hiess am Anfang Vorstadt, seit sie erwachsen ist, nennt man sie Agglomeration. Die Vorstadt kam als Befreiung, Atemraum und Kinderhort daher. Es war der Ausbruch aus der Mietskaserne. Licht und Luft und Sonne sind des Kindes Wonne. Es ist immer erhellender, sich zu fragen: Wogegen richtet sich ein Siedlungsmuster, nicht wofür? Gegen das vorangegangene. Hier gegen die dichte, volkreiche Stadt des 19. Jahrhunderts, wo die Tuberkulose, das Verbrechen und der Sozialismus zu Hause waren. Bitte rufen sie sich in Erinnerung: Seebach war ein optimistisches Projekt, selbst, wenn man das heute nicht mehr so deutlich sieht. Und heute? Gegen wen kämpft die Verdichtung? Gegen die Zersiedelung, also genau das, was mit Seebach ursprünglich gemeint war. Seebach ist die Verwirklichung der lockeren, durchgrünten Stadt, dem Leitbild der Fünfzigerjahre, halt etwas weniger konsequent und weniger geplant als das Vorzeigequartier von damals, Schwamendingen. Heute singen wir das Loblied der Blockrandbebauung, jenes Siedlungsmusters, das unsere Grossväter für die Wurzel aller Übel der Stadt hielten. Wird auch die Verdichtung einst als Irrtum entlarvt?

Tut mir leid, aber Sie können noch nicht aufatmen, denn solange die Schweiz wächst an Wohlstand, Bevölkerung und Ansprüchen, solange wird sie mehr Platz brauchen. Da der Schweizerboden nur rund 42 000 Quadratkilometer gross ist und davon gut zwei Drittel Gebirge, See und Wald müssen wir feststellen: Der Boden ist endlich, ja er ist knapp. Wir haben nicht genug davon, also müssen wir sparen. Hier ist es notwendig mal kurz pathetisch zu werden: Unsere landesplanerische Aufgabe des 21. Jahrhunderts ist es, Platz zu schaffen, ohne Boden zu verbrauchen.

Wir kommen zur Bodenhaltung, zur ersten Welle der Überbauung. Sie kennen alle die Reiheneinfamilienhäuser neben den Schulhaus Buchwiesen. Das sind die wahren schweizerischen Glücksgehäuse, denn hier nimmt das Familienglück seinen Lauf. Sie sind dünn, nicht dicht, Ausnützung unter 0,2. Der Garten war ursprünglich als Pflanzblätz gedacht. Das Obst und das Gemüse der glücklichen Familie stammt vom eigenen Land und wird mit dem Einsatz von Kinder- und unbezahlter Frauenarbeit gepflegt und geerntet. Entscheidend dabei ist, dass man die Bewohner erdet. Sie werden in Bodenhaltung gehalten, das macht sie seriös und patriotisch. Seebach, das sieht man hier, ist antistädtisch. Die Etagewohnung vermasst und entfremdet, wie es die Blockrandbebauung bewiesen hat. Das Reihenhaus hingegen individualisiert und veredelt. Es ist auch das Heim der Kernfamilie, Mami, Papi und drü Chnöpf. Die Nachbarschaftstheorie ist diesen Bodenhaltungshäusern noch anzusehen. Man nannte das organisches Bauen. Die Stadt ist wie ein Baum. Zuäusserst sind die Blätter, die den Familien entsprechen. Sie sind mit Ästlein verbunden und münden in einen Kindergarten. Aus mehreren Ästlein wird ein Ast, der führt zu einer Primarschule. Wo die Äste zu Prügeln werden, braucht's eine Sekundarschule, und schliesslich wird der Stamm erreicht, wo das Gymnasium zu Hause ist. Dieses Baumschema ist noch mit den nötigen Läden, Versorgungseinrichtungen, Beizen und zentralen Diensten ausgestattet und ergibt die organische Stadt. Aufgelockert, durchgrünt und hierarchisch. Armeen sind so organisiert.

Die Bodenhaltung hat noch ein besonderes Merkmal. Noch sind Überreste der geschlossenen Bebauung da. Die Reihe ist noch nicht in Einzelklötzli aufgelöst. Das betont die Gemeinschaft der Baugenossen und hilft Kosten sparen, da es weniger teure Fassade braucht. Betrachtet man aber die Reihe als ein Gebäude, so ist auch sie eine Insulanerin. Noch bilden die Häuser und die Strasse eine Einheit, mit grossen Abständen zwar, aber immer noch nach der traditionellen Ordnung: Strasse, Trottoir, Vorgarten Haus, Garten. Immerhin, man spürt noch einen gestaltenden Willen, der die Reihenhäuser zu einem grösseren Ganzen zusammenfügt.

Die Bodenhaltung ist heute das einzige Übungsfeld der Verdichtung, Stichwort Ersatzneubau. Ein euphemistisches Kunstwort, das eigentlich Abbruch und Neubau meint. Wer hat da ein schlechtes Gewissen und kann das Kind nicht beim Namen nennen? Abbruch, das wissen die Leute aus Erfahrung, führt zu einem Neubau, der schlechter ist als das, was früher war. Da zeigt sich noch einmal: Von Verdichtung haben wir noch keine Ahnung. Sie müsste zu besseren Zuständen führen, nicht schlechteren.

Trotzdem, bisher wurde eigentlich nur im Bodenhaltungsgebiet verdichtet. Meistens ist eine Baugenossenschaft am Werk. Sie hat das Land in einer Hand, das Grundstück hat eine lohnende Grösse. Die Ausnutzungsreserven sind beachtlich. Die Häuser sind renovationsbedürftig, kurz, die Verdichtung lohnt sich. Verdichtung, das steht fest muss sich lohnen, niemand verdichtet, wenn er nichts davon hat. Die Baugenossenschaft kann auf wunderbare Art ihr Land vermehren. Andere Grundstücke nämlich kann sie sich nicht mehr leisten. Mit dem Ersatzneubau treffen wir in Seebach zum ersten Mal die konkrete Verdichtung an, die gebaute. Sie gehört zur dritten Welle, zu den Grossen, von denen wird noch die Rede sein.

Der organische Städtebau hielt sich nicht lang. Er biss sich an den Inseln die Zähne aus. Denn die Insel war immer schon vor der Arche da. Das heisst, das zufällig vorhandene Grundstück ist der Grundbaustein Seebachs. Jede Parzelle wurde einzeln überbaut, Nachbarn brauchte es keine. Auf jede Inseln stellte man nun Blöcke. Zuerst viergeschossig ohne Lift, später bis sechs mit. Zwischen den Blöcken gibt es nur Abstand, keinen Zusammenhang. Die offene Bebauung war selbstverständlich. Zu den Blöcken gehören auch die Hochhäuser aus dieser Zeit. Sie haben Etagenwohnungen, der Mensch löst sich vom Garten, er blickt nun ins Umgebungsgrün. Tablarhaltung. Die unstädtische Stadt nimmt ihren Anfang, die, die wir heute Agglomeration nennen.

Die Strasse ist zur reinen Erschliessung, sie führt ums Grundstück herum zum Eingang der Tiefgarage. Die Häuser stehen nicht mehr an der Strasse, sondern mitten auf der Insel. Die Eingänge finden sich nun im Innern, nicht mehr an ihrem Strassenrand. Seebach ist Blockland. Man sieht heute noch, wie Schritt für Schritt das Quartier aufgefüllt wurde. Heute zu behaupten, es herrsche ein Chaos in Seebach, ist eine Beleidigung des Rechtsstaates. Alles gehorchte der Bau- und Zonenordnung, die Grünräume um die Schulhäuser wurden weitsichtig geplant, die Freizeitanlage am Katzenbach ausgespart. Chaos? Wo denn? Das eigene Bild und das von aussen nehmen das Quartier ganz anders wahr. Ich habe an jenem schönen Frühlingstag meine schlecht Meinung von Seebach korrigieren müssen. Ist die Architektur auch mässig, die Planung Stückwerk, so ist die Lebensqualität in Seebach trotzdem erste Güte. Ich bin überzeugt, die Leute wohnen gerne hier und das besserwisserische Urteil des Architekturkritikers kümmert sie einen feuchten Staub. Mögen andere Zürcher die Nase rümpfen, den Seebachern kann das wurst sein, sie leben in der lockeren, durchgrünten Stadt und ihnen ist wohl dabei. Das Blockland dauerte von 1950 bis 1973. Die Ölkrise setzte den Schlusspunkt.

Was ist mit der angekündigten Verdichtung? Wie, habe ich mich gefragt, füllt man das Blockland auf? Geht nicht, behalte eins. Meine Ratlosigkeit kommt vom Bebauungsmuster her. Wo Blöcke stehen, herrscht die prästabilisierte Harmonie des Respektabstands. Höchstens niedrige Hüsli könnte man dazwischen setzen, doch lohnt der Gewinn an Wohnraum den Verlust an Freiraum kaum. Der schwere Fall Seebach kann nur mit Aufstocken vernünftig verdichtet werden. Oder Ersatzneubau. Damit bin ich schon am Ende meines Verdichtungsplateaus. Jedenfalls vorläufig.

Die Neuen, die dritte Welle der Überbauung, sind alles Ersatzneubauten. Die Baugenossenschaft ASIG hat es an der Glattalstrasse vorgemacht. Achtgeschossige städtische Wohnscheiben ersetzen Bauten aus der Bodenhaltungszeit. Der Siedlungsdruck stieg, aber Seebachs Oberfläche wuchs nicht. Es fand eine Intensivierung statt. Alle Ersatzneubauten übernehmen das bestehende Bebauungsmuster der Insel. Die höhere Scheibe achtet darauf, den Grünraum möglichst zu erhalten. Der freistehende Block bracht genügend Abstand, um nicht eng zu wirken. Die Höhe ist weit weniger empfindlich. Diese Bauformen sind nicht städtisch, sie sind agglomeritisch. Allerdings ist heute die Agglomeration die zeitgenössische Form der Stadt. Was wir früher Stadt nannten ist eines ihrer Quartiere.

Eine Fussnote noch: Ein Element der Verdichtung wird oft übersehen: Das Wachsen der Balkone. Aus den Blöcken von damals werden Schubladen heraus gezogen und auf Stützen gestellt. Die Tablarhaltung wird gemildert, der vergrösserte Balkon ist der Garten in vierten Stock, denn er ist unterdessen zimmergross, ein Wohnraum im Freien. Auch hier wird der Boden künstlich vermehrt.

Wie geht Verdichten? In Seebach entdeckte ich nur eine Möglichkeit: Ersatzneubau, Abreissen und Neubauen. Das ist machbar. Könnte es nicht sein, dass Seebach als Exempel wenig geeignet ist? Das Quartier ist zu homogen, da es in so kurzer Zeit entstanden ist. Auch sind wenige Lücke vorhanden, die noch aufgefüllt werden könnten. Überhaupt ist die Frage berechtigt: Warum ausgerechnet Seebach? Die vorhandene Dichte liegt über dem schweizerischen Durchschnitt. Verdichtet gefälligst anderswo, spricht der aufrechte Seebacher.

Das Florianprinzip löst das Problem nicht und damit verlasse ich Seebach und kehre trotz meinem Schwur an den Schreibtisch zurück. Wer die Zersiedelung beenden will, muss die Verdichtung fördern. Einverstanden? Das genügt aber nicht, denn wer die Verdichtung will, muss die Zersiedelung beenden. Erst wenn die grüne Wiese nicht mehr als Überlaufbecken zur Verfügung steht, wird sich der Siedlungsdruck nach innen kehren. Man muss darum das Baugebiet schliessen und jede neue Einzonung verbieten. Wir brauchen ein eidgenössisches Landgesetz, das wie das Waldgesetz von 1876 funktioniert. Der Bestand ist geschützt, wer Wald rodet, muss Wald aufforsten. So auch die Landschaft. Was noch frei ist, muss frei bleiben. Was neu gebaut wird, muss innerhalb des Baugebiets Platz finden. Es gilt das schweizerische Prinzip des Realersatzes: Wer grün vergraut, muss grau vergrünen.

Erst das eidgenössische Landgesetz zwingt zur Verdichtung. Allerdings haben wir wenn wir ehrlich sind keine Ahnung wie das geht. Abreissen und Neubauen, ja, das können wir. Was aber machen wir mit dem riesigen Bestand? Die Agglomeration haben wir und wir tun gut daran sie endlich zu akzeptieren. Allerdings, die Agglo ist noch lange nicht gebaut. In ihr stecken die Reserven, die wir für die Zukunft brauchen. Doch müssen wir sie in Betrieb setzen. Was ist aber mit Aufstocken, Anbauen, Zusammenbauen? Dafür müssten wir Insulaner zuerst ihr Oberstübchen neu vermessen. Was ist mit dem abgeschafften Instrument der Baulinie, was mit der geschlossenen Bebauung? Wir müssen das 19. Jahrhundert rehabilitieren, das baute Stadt, nicht Agglomeration. Wir müssen den heiligen Grenzabstand auf dem Altar der Verdichtung schlachten. Wir müssen erkennen, dass der zeitgemässe Schweizermensch, der zusammengebaute ist, nicht der alleinstehende. Die erneuerte, umgebaute, verbesserte, dichtere Agglomeration müssen wir zuerst noch erfinden. Das Landgesetz wirkt wie eine Stadtmauer, die hielt die Stadt zusammen, alles musste innerhalb stattfinden. Wir besichtigen in unseren Ferien die Altstädte Europas und sind hingerissen. Dass wir die Agglo zu neuen, aber gleichwertigen Stadträumen umbauen, daran denken wir gar nicht. Doch genau das ist die Aufgabe. War die aufgelockerte, durchgrünte Stadt des 20. Jahrhunderts eine Antwort und Kritik der des 19., so ist der Umbau der Agglomeration unsere Antwort auf das 20. Anders herum: Die Agglo ist noch lang nicht gebaut.