

So verändert sich der Breitenrain

Drohnenbilder des Nordquartiers Der Architekt Dimitri Heimlicher zeigt bei einem Rundgang durch den Breitenrain und den Wyler auf, wo das Quartier Entwicklungspotenzial hat. Und wo Anwohner nicht als potenzielle Einsprecher gelten.

Claudia Salzmann

An der Ecke Wylerringstrasse/Scheibenstrasse ist es laut. Wo vorher drei Wohnblöcke standen, wurden zwei dem Erdboden gleichgemacht. Hier wird in Etappen gebaut, das dritte Haus steht noch bis Ende Juli. Auch ein Laie erkennt, warum diese Häuser erneuert werden müssen, so stark sind sie in die Jahre gekommen. Dichter gebaut wird hier nur bedingt: «Die neuen Gebäude sind zwar grösser, so aber auch die Wohnungen. Vermutlich werden hier zukünftig ungefähr gleich viele Leute wohnen wie vorher», sagt Dimitri Heimlicher. Er ist Architekt und Leiter der Quartierentwicklung bei Dialog Nordquartier. Für den Breitsch interessiert er sich auch privat, denn er wohnt hier und hat über das Wankdorf seine Masterarbeit geschrieben. Auf einem Rundgang erklärt er konkret, wie das Quartier sein Gesicht verändert.

Tabula rasa

Während das Projekt an der Ecke Wylerringstrasse/Scheibenstrasse umgesetzt wird, ist Richtung Lorraine an der Wylerringstrasse eines in der Planungsphase: Die Kita, das Alters- und Pflegeheim Domicil und der Quartiertreff Wylerhuus entlang der Bahngleise sollen ebenfalls Neubauten weichen. Das wird von den Anwohnenden nicht nur begrüsst. «Wir von der Quartierkommission wurden spät in den Prozess involviert und uns wurde die fertige Studie vorgelegt», sagt Heimlicher. Dass Quartierbewohner Neubauten ablehnen, könnte ganz einfach vermieden werden, würden sie in den Prozess eingebunden. «Man darf sie nicht als potenzielle Einsprecher abstempeln, sondern als Personen mit Bedürfnissen und viel Wissen.»

Wird Vermögen aus dem Verwaltungsvermögens nicht mehr für die öffentliche Aufgabenerfüllung genutzt, muss es entwickelt und dem Finanzvermögen zugewiesen werden. Im Februar hat der Stadtrat dieses Areal an der Wylerringstrasse mit drei Millionen Franken übertragen, damit es bebaut werden kann. «Immer, wenn die Stadt involviert ist, klappt es mit der Partizipation. Bauen Private, weniger», findet Heimlicher. Die Stadtbehörden müssten die privaten Bauherren mehr in die Pflicht nehmen, findet er. Würde ein Haus nach dem anderen erneuert und nicht «Tabula rasa gemacht», könnten sich Anrainern an die Neubauten gewöhnen.

Der Quartierpuls

Blickt man über die Strasse, so sieht man ein Projekt, bei dem dieses Mitmachen des Quartiers vorbildlich geklappt hat: das Wifag-Gelände, wo früher Druckmaschinen produziert wurden. Bald wird auch hier weitergebaut, doch einiges soll erhalten bleiben: Der Backsteinbau der Leinenweberei ist denkmalgeschützt, ebenso soll der Wifag-Kran als Erinnerung bleiben. Das ehemalige Wifag-Direktionsgebäude wird umgenutzt, und bis im Oktober werden Wohnungen und Mikroappartements entste-



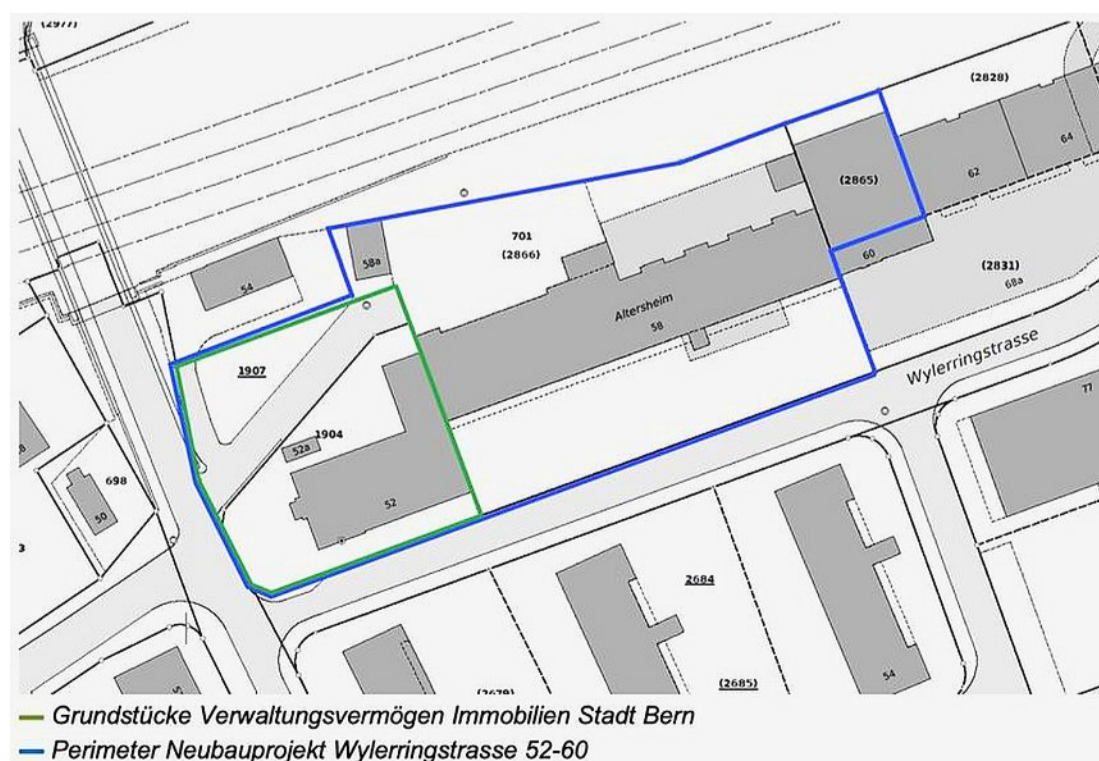
Häuser aus den 50er-Jahren mit kleinräumigen Grundrissen. Bei den Sanierungen werden die Wohnungen oftmals vergrössert. Fotos: Raphael Moser

hen. Auf der Werbetafel sieht man ein spektakuläres Haus, mit Wohnungen von anderthalb bis fünfeinhalb Zimmer, die Miete schlägt mit bis zu 3200 Franken zu Buche. Doch Dimitri Heimlicher findet: «Es ist besser, leer stehende Flächen umzunutzen, als sie brach zu lassen. Und schliesslich soll es auch Raum für Besserverdienende geben. Der Mix ist wichtig.»

An der benachbarten Elisabethenstrasse hat eine Wohnsiedlung ein weiteres ehemaliges Wifag-Haus ersetzt. Der Innenhof ist voller Leben: Kinder stehen im Zentrum, die Einfahrt zum unterirdischen Parking ist elegant in einem Häuschen versteckt. Das Wifag-Produktionsgebäude beheimatet heute anstatt der alten Fabrik ein



Dimitri Heimlicher hat 2015 seine Masterarbeit über sein Quartier geschrieben. Seit 2017 ist er selbstständiger Architekt.



Für die Wylerringstrasse 52, 58 und 60 sieht eine Studie sechs Vollgeschosse und ein Attikageschoss vor. Das Verdichtungspotenzial geht von zusätzlich 50'700 Quadratmetern Geschossfläche aus. Foto: zvg

Innovationsdorf mit rund 50 Unternehmungen. Zwischennutzungen seien der Schlüssel, um leere Räume zu beleben, bis die Bagger auffahren, sagt Heimlicher. Als Beispiel nennt er die Feuerwehr Viktoria in der ehemaligen Feuerwehrkaserne, die als Zwischennutzung anfang und heute ein pulsierendes Quartierzentrum ist.

Früher wurde geschossen

Ähnliches soll auch an der Wylerringstrasse geschehen: In der Wifag sollen jetzige Mieter in den Neubau zurückkehren, da ein Mix von Gewerbe und Wohnen geplant sei. «So sollte es generell sein, sonst entstehen Schlafstädte», sagt Dimitri Heimlicher. Und zückt seine Masterarbeit: Auf der von ihm ausgearbeiteten Karte ist ersichtlich, wie die Nutzung der Lorraine und des Breitenrains bis Höhe Scheibenstrasse bunt gemischt ist. Je weiter gegen den Stadtrand, desto weniger durchmischt sind die Häuser: Entweder sind es reine Wohnhäuser oder ennet den Gleisen reine Industrie oder Bürokomplexe.

Praktisch alle Gebäude ab der Höhe der Scheibenstrasse hin zum Stadtrand wurden in den 50er-Jahren gebaut. Einige seien Spekulationsobjekte mit kleinen Grundrissen, zugeschnitten auf bürgerliche Familien mit zwei Kindern. In den letzten Jahren wurden einige davon umgebaut, entweder mit grösseren Balkonen versehen oder saniert und höher gebaut. Damit die Gentrifizierung nicht weiter um sich greife, könnte man die bestehenden Wohnungen zum gleichen Preis vermieten und sie mit den aufgestockten Attikawohnungen quersubventionieren, schlägt Heimlicher vor. Das Nordquartier ist nicht einfach, es ist stark

längs zerschnitten von Gleisen und mehrspurigen Strassen. Nur über vier Brücken kommt man auf die andere Seite. In seiner Arbeit hat Dimitri Heimlicher diese Gebiete in Inseln unterteilt: das Wylerdörfli, das gerade aus dem Inventar des Denkmalschutzes genommen wurde. Dann das Wylerbad und die Ruag, wo früher ein Schiessplatz und eine Waffenfabrik waren. Schliesslich die Wankdorf-City.

Heimlichers «Lieblings-Ort» befindet sich vor dem Ruag-Gelände. An der Kreuzung hat es – wohin man blickt – Gitter und Zäune. Ob es hier konkrete Entwicklungsabsichten gibt, weiss er nicht. Platz gäbe es zuhauf. Auch in seiner Arbeit sinniert er über eine mögliche Entwicklung: Den Parkplatz könnte man unter die Erde befördern, darauf eine öffentliche Turnhalle oder eine Anlage für den FC Wyler bauen. «Die Leute wohnen hier sehr nahe an der Aare, doch sie wissen es nicht, weil der Wald umzäunt ist.»

Weitsicht im Wyler

Riesiges Potenzial sieht Dimitri Heimlicher entlang der Gleise. Viele der Unternehmen haben oder hatten eine direkte Anbindung ans Zugsystem. Die Baracken könnte man mit Wohnhäusern ersetzen. Kein Lärmproblem hat man dank Dreifachfenstern, mechanischen Lüftungen und innovativen Grundrissen. «Zudem hat man kein Gebäude direkt vor dem Fenster und geniesst Weitsicht», sagt er. Jeder, der schon mal in den Hauptbahnhof Zürich eingefahren ist, sieht dort eine Vision von Heimlichers Wylerquartier.

Ein künftiges Entwicklungsvorhaben gibt es für die andere Seite, wo die Berner Fachhochschule, viele kleine Unternehmen und die Migros mit ihrer Schule und dem Gartencenter angesiedelt sind. «Man soll die Unternehmen nicht vertreiben», findet Heimlicher. Auch sie hätten eine Bindung zum Ort. Wir gehen über die Brücke, erblicken rechts neben uns Hochhäuser aus den 1950er-Jahren. «Ein Gebäude hat eine Lebensdauer von ungefähr 80 Jahren. Hier steht vermutlich demnächst eine umfassende Sanierung an. Das Ziel sollte sein, die Mietzinse tief zu halten», sagt er.

Eng, dunkel, schmutzig

Auf der anderen Strassenseite stehen ebenfalls 50er-Jahre-Bauten mit grossem Abstand. Verdichtetes Bauen war damals nicht das Bedürfnis. «Weil die Leute in der Innenstadt eng, dunkel und schmutzig wohnten, baute man hier mit viel Wohnhygiene», weiss der ZHAW-Absolvent. Würde man versuchen, hier zu verdichten, entstünde eine ganz andere Wohnsiedlung.

Zurück beim Start der Begehung befindet sich die Kindertagesstätte beim Brückenpfeiler. «Brücken funktionieren als Verteiler. Das muss man nutzen, denn hier lebt das Quartier», sagt Heimlicher. Im Garten singt eine Gruppe von Kindern lauthals ein Liedchen. Bis die Bagger auffahren, sind sie wohl ihrer Kita entwachsen und flügge.