TAGES ANZEIGER MAGAZIN
NR. 7, 18. FEBRUAR 1984

(ZU SEITE 6)

Die Hellmutstrasse in Zürich-Aussersihl. Sie erhielt ihren Namen 1914 nach dem männlichen Vornamen, der üblicherweise mit nur einem «l» geschrieben wird; sie erinnert aber an keinen besonderen «Hellmut». Rechts der Strasse das der Stadt gehörende Areal mit den Wohnhäusern (von vorn nach hinten) Hellmutstrasse 15, 9, 7 und 5. Das oberste Haus hat die Adresse Hohlstrasse 82. Rechts hinter den Wohnhäusern stehen auf dem Grundstück verschiedene Schuppen, in die Gewerbebetriebe eingemietet sind. Links im Hintergrund der einzige Park des Stadtkreises 4, die Aussersihler Anlage.

GOOD NEWS FROM HE

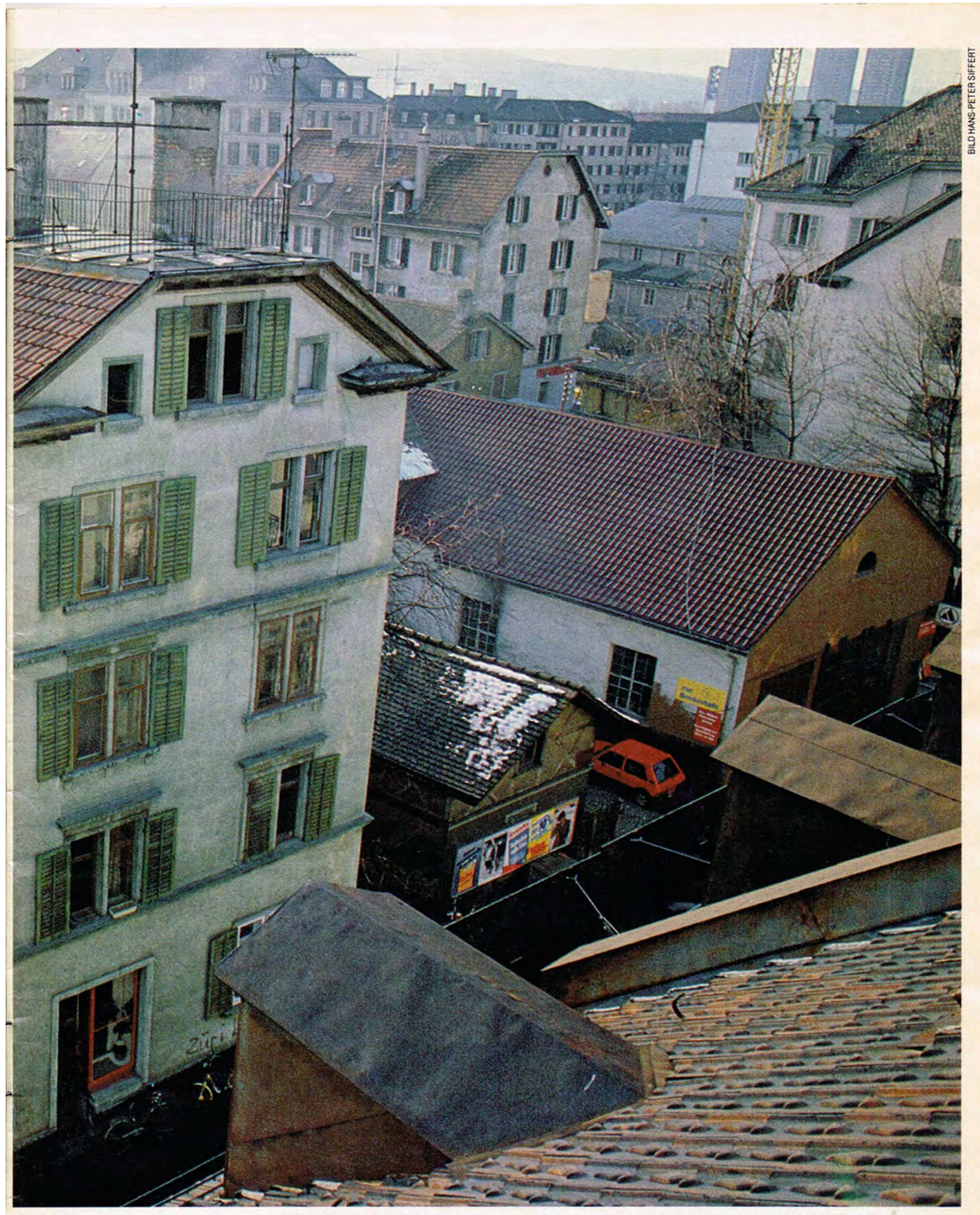


BILD HANS-PETER SIFFERT

ELLMUT

Die Hellmutstrasse in Zürich-Aussersihl wandelt sich vom Sorgen- zum Musterfall. Die Stadt schickt sich an, ein Wohnmodell zu schaffen. / Von Rudolf Schilling

Man darf die Lorbeerkränze rüsten. Für die Häupter von Stadträten und Hellmutstrassenbewohnern, von Gemeinderäten, städtischen Beamten, Architekten, Quartieraktivisten. Nach zwanzig Jahren der Irrungen und Wirrungen und der bewegten Müllereien (macht nichts, wenn Sie diesen Ausdruck nicht verstehen) zeichnet sich ein glückliches Ende ab: Statt Mieterkampf Verständigung, statt Räumung und Rabatz ein weicher Kompromiss, getragen von einem bürgerlichen Stadtrat, einer beweglichen Verwaltung, verhandlungsfähigen Bewohnern und einer zwischengeschalteten linken Genossenschaft. Gute Nachrichten also von der Zürcher Wohnnotfront.

Noch allerdings ist das Heu nicht in die Scheune gefahren; der Wagen ist jedoch beladen und das Tor halb offen. In den städtischen Amtshäusern, wo man sich gewohnt ist, erst allseits abgezeichnete Dokumente zu veröffentlichen, herrscht noch keine grosse Auskunftsfreude. Stadtrat und Finanzvorstand Willy Küng: «Es ist alles noch im Fluss, vieles noch abzuklären. Fragen Sie doch Ende Februar wieder nach.» Stadtrat und Hochbauvorstand Hugo Fahrner: «Wir glauben, eine städtebaulich vernünftige Lösung vorbereitet zu haben, müssen uns aber Verschiedenes noch überlegen.» Und so schweigen auch die sachbearbeitenden Beamten in der Liegenschaftenverwaltung (dem Finanzamt unterstehend) und im Hochbauamt freundlich, aber bestimmt, getreu der Hausregel, dass die Stadtbediensteten erst dann neugierige Fragen von Pressemenschen beantworten sollen, wenn ihre obersten Vorgesetzten es ausdrücklich erlaubt haben. Doch in den Erzählungen der Bewohner und in da und dort unbewacht herumliegenden Dokumenten spiegeln sich die regierungs- und verwaltungsinternen Vorgänge in deutlichen Konturen; man verkehrt, man redet nämlich miteinander.

ROBOTBILD

Die Stadt kam vor etwas mehr als zehn Jahren eher unfreiwillig in den Besitz der fünf Wohnhäuser plus der Schuppenlandschaft an der «Hellmi» (die näheren Umstände werden noch zu schildern sein); und sie wusste weiss Gott nicht, was sie mit dem nicht sonderlich ansehnlichen Ding anfangen sollte. Abbrechen und neu bauen? Aber da waren und sind ein paar wache Bewohner, einige aufmerksame Quartierpolitiker und dazu eine Schar von Leuten, die nichts, aber auch gar nichts mehr zu verlieren haben: Voraussetzungen für eine politische Auseinandersetzung von einiger Abstrahlwirkung, eventuell auch für einen leidigen, unschönen Konflikt. Er findet nicht statt. Das Robotbild der Lösung des Gordischen Knotens an der Hellmutstrasse sieht so aus:

1. Die Stadt tritt die Liegenschaft mit zur Zeit 29 Altbauwohnungen, 2 Läden, 4 Werkstätten, 7 Garagen und einigen Lagerschuppen im Baurecht an eine Wohngenossenschaft ab.

2. Baurechtsnehmer wird die Wogeno, «Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften», gegründet 1981 und seither in atemraubender Entwicklung begriffen (vgl. TAM 14/1983). Seit März 1983 ist die Wogeno bewährter Partner der Stadt, als Baurechtsnehmer einer Altbauliegenschaft in Höngg.

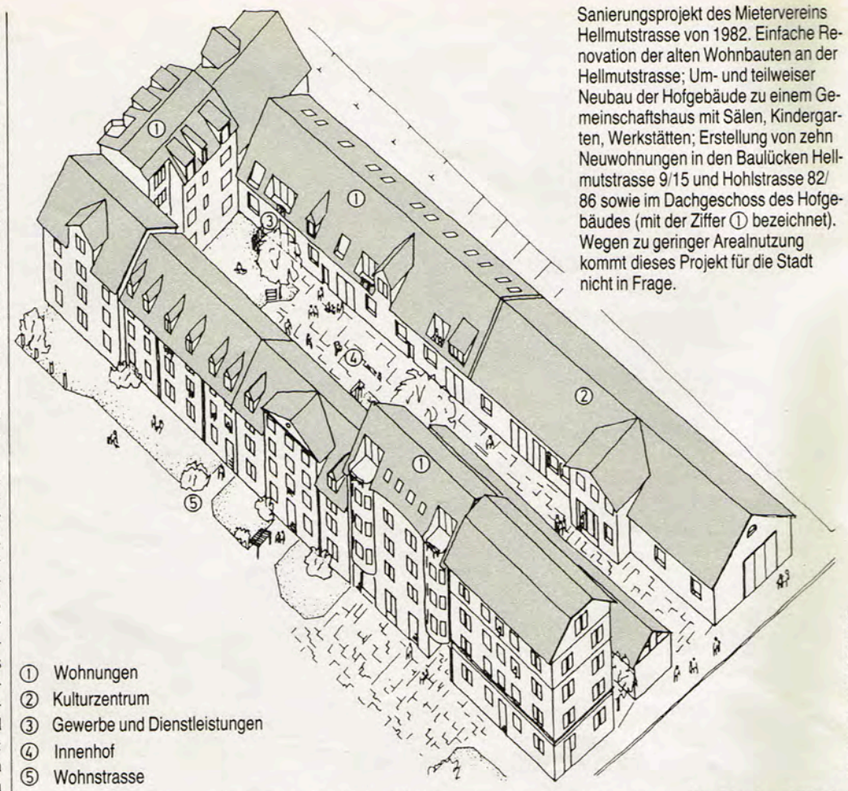
3. Stadt und Wogeno schliessen den Baurechtsvertrag auf der Basis einer Projektskizze, genannt «Volumenstudie Hellmutstrasse», der Architekten Peter Gygax, Bryan Thurston und Christian Frey. Diese Studie sieht vor: einerseits die Erhaltung der Altbauwohnungen mit behutsamer Erneuerung im teilweisen Selbstbau unter Bewohnerbeteiligung; andererseits im Hinterhof und in der Baulücke zwischen den Häusern Hellmutstrasse 9 und 15 anstelle der Gewerbe- und Garagenbauten eine Neuüberbauung mit ungefähr 20 Wohnungen sowie mit neuen Gewerberäumen.

4. Die Stadt unterstützt die Wogeno bei der (technokratisch ausgedrückt) sozialen Sanierung der Hellmutstrasse, weil sie eine Mitverantwortung an der heute problematischen und für die Bildung «selbstverwalteter Hausgemeinschaften» noch nicht voll tragfähigen Bewohnerzusammensetzung anerkennt.

Das wäre in etwa der Inhalt des eleganten Kompromisses – und das klingt, was zum Charakter des Kompromisses gehört, natürlich staubtrocken. Von der Anstrengung, die der Durchbruch zu solcher Nüchternheit gekostet hat, ist fast nichts mehr herauszuspüren: seitens der Verwaltung ein verständiges und geduldiges Anhören der Bewohnernöte, seitens der Bewohner ein Verzicht auf Maximalforderungen. Dieser Annäherung ging ein für die politischen Verhältnisse von Zürich historisch zu nennender Kompromiss des Stadtparlaments voraus, des Gemeinderats, der am 26. Oktober 1983 in seltener Rechts-Links-Übereinstimmung einen Beschluss fasste, der die Säulenbasis für das heutige Projektgebilde legte. Er überwies nämlich ein sogenanntes Kommissionspostulat (ich werde darauf zurückkommen) an den Stadtrat mit folgendem Wortlaut:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat für die sich im städtischen Besitz befindlichen Liegenschaften Hohlstrasse 82, 86, Hellmutstrasse 5, 7, 9 und 15, sowie Brauerstrasse 75 eine Vorlage für eine Überbauung oder die Abgabe des Areals an eine geeignete Trägerschaft vorzulegen, die folgende Ziele anstrebt:
- *Einhaltung des Wohnanteils gemäss Wohnanteilplan (83 Prozent).*
- *Im Sinne eines Experimentes soll eine einfache architektonische und bautechnische Konzeption gewählt werden, um dem Quartier angepasste, günstige Mietzinse zu erreichen.*
- *Die Nichtwohnnutzung soll mit denselben preisgünstigen Bedingungen dem örtlichen Kleingewerbe zur Verfügung stehen.*

Man überliest leicht das Wörtchen, das in diesem Text die Wei-



Sanierungsprojekt des Mietervereins Hellmutstrasse von 1982. Einfache Renovation der alten Wohnbauten an der Hellmutstrasse; Um- und teilweiser Neubau der Hofgebäude zu einem Gemeinschaftshaus mit Sälen, Kindergarten, Werkstätten; Erstellung von zehn Neuwohnungen in den Baulücken Hellmutstrasse 9/15 und Hohlstrasse 82/86 sowie im Dachgeschoss des Hofgebäudes (mit der Ziffer ① bezeichnet). Wegen zu geringer Arealnutzung kommt dieses Projekt für die Stadt nicht in Frage.

① Wohnungen
② Kulturzentrum
③ Gewerbe und Dienstleistungen
④ Innenhof
⑤ Wohnstrasse

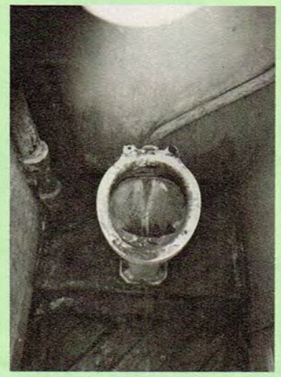
ILLUSTRATION BISCHOF/BRUNNER

„Hellmi"-Leben

Lagebesprechung

„Strassezmorge"

BILD HANNES LINDENMEYER



Vorher-Nachher
Das stille Kämmerchen einer Wohnung vor der Vergabe an einen Gebrauchsleiher (Boden durchgefault)...

...und nach der Eigenrenovation durch die Bewohner.
Aus dem Fotoroman „Hellmutstr." von Karin Larcher.

BILD CLAUDIO PAL PRA/KARIN LARCHER

Entrümpelung

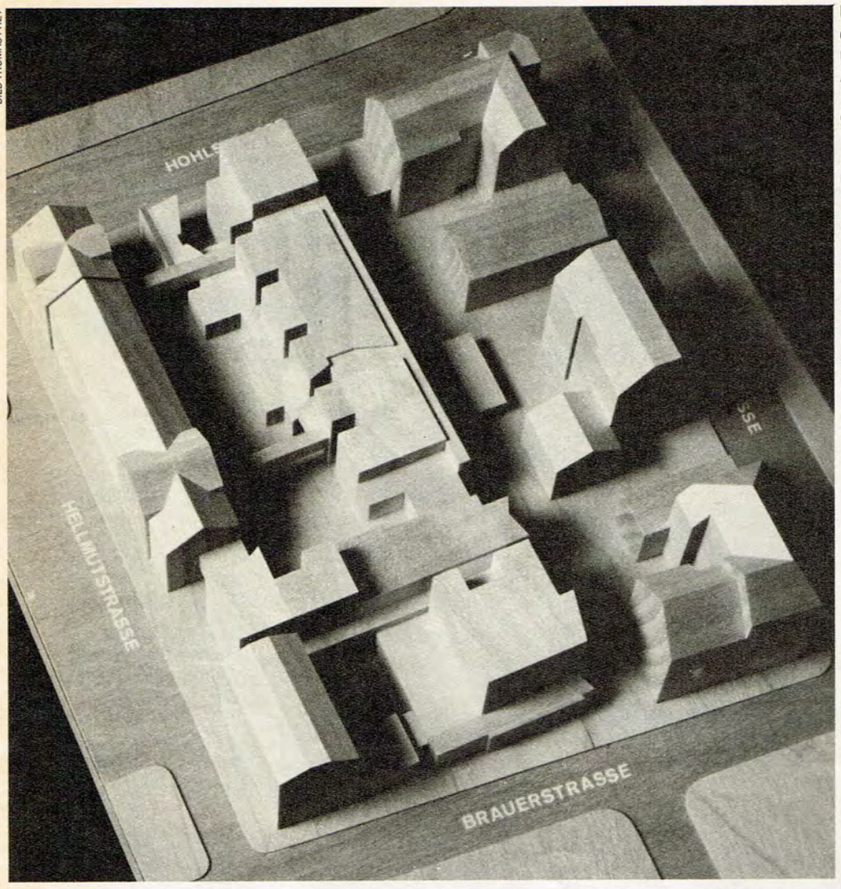
Flohmarkt auf der Hohlstrasse

BILD HANNES LINDENMEYER

Altwaren à discrétion

BILD HANNES LINDENMEYER

BILD THOMAS FREY



Überbauungsstudie von 1983 der Architekten Peter Gygax, Bryan Thurston und Christian Frey, ausgearbeitet im Auftrag des städtischen Hochbauamts. Diese Studie bildet die Diskussionsgrundlage für die laufenden Verhandlungen. Sie schlägt die Erhaltung und Renovation der Altbauten an der Hellmutstrasse vor (auf dem Modellfoto links) sowie eine Neuüberbauung des Hinterhofs (rechts) und der Baulücken. In den Neubauten finden 20 Wohnungen und 1250 m² Gewerberäume Platz. Dieses Projekt ergibt eine wesentlich höhere Ausnützung des Areals als der Vorschlag des Mietervereins, eine ungefähr gleich hohe wie das städtische Überbauungsprojekt aus dem Jahr 1978. Es verschmilzt Alt- und Neubauten zu einem städtebaulich und architektonisch geglückten Ensemble (vgl. Zeichnungen).

HELLMUTSTRASSE,

che zu einer froheren Hellmutstrassenzukunft gestellt hat. Es steht unauffällig im ersten Absatz hinter der langen Aufzählung der Liegenschaften: «eine Überbauung». Im Entwurf hatte es noch «Neuüberbauung» geheissen. Nach zähem Ringen strich die Kommission das «Neu-» vor «Überbauung». Trotzdem titelte die «NZZ» in ihrer Ausgabe vom 27. Oktober 1983 in Vernachlässigung des kleinen Unterschieds: «Für eine Neuüberbauung an der Hellmutstrasse» (später in der «NZZ» richtiggestellt). Die Meinung der Kommission und des Stadtparlaments war aber gerade, dass es sich bei der Überbauung nicht – wie früher von den städtischen Behörden anvisiert – ausschliesslich um eine neue zu handeln brauche, dass auch Altes mit Neuem verschmolzen worden könne. Und so formuliert es nun architektonisch-städtebaulich auf Grund des Postulattexts die Projektstudie Gygax/Thurston/Frey.

In solcher Schilderung der sich anbahnenden Lösung sacken die bewegenden Geschichten um diese «bis ins Deutsche hinaus bekannten Strasse» (wie eine Bewohnerin sagt) in den Abgrund des Vergessens, was wiederum gerade Sinn und Zweck der Lösung ist. Die Normalität ist immer langweilig im Vergleich zur Anormalität. Die Normalität, die sich nun einstellen soll, wäre jedoch nicht denkbar geworden ohne die vorausgehenden Anormalitäten. Sie ist das Produkt einer absonderlichen Geschichte.

FERNMELDEZENTRUM

Begriffe schaffen Wirklichkeit: Die zwischen 1876 und 1891 erbauten Wohnhäuser an der Hellmutstrasse wurden 1963 als Abbruchprojekte definiert. Damals erwarb sie der Zürcher Generalunternehmer Sven Hotz, um eine Neuüberbauung zu errichten. Er behielt sie zwar nur kurze Zeit, aber seither gelten sie als Abbruchobjekte. Und seither werden sie nur noch notdürftig instandgehalten. Wer investiert schon in Abrisskandidaten?! So ist zu verstehen, dass es bis heute bei Ofenheizung, klapprigen Fenstern, dem Fehlen von Bädern, provisorisch geflickten Dächern geblieben ist – und bei sehr niedrigen Mieten, zwischen 280 und (als Ergebnis der weiteren Geschichte) 40 Franken.

Sven Hotz stellte die Neubauprojektierung nach vier Jahren wieder ein. Die PTT traten mit dem dringenden Wunsch um Erwerb der Grundstücke an ihn heran und kauften ihm 1967 für 7 Millionen Franken das Hellmutareal ab. Bis heute steht Hotz im Verdacht, bei diesem Handel einen enormen Gewinn erzielt zu haben. Er kann aber belegen, dass es ein «normaler» Gewinn von etwas weniger als einer Million gewesen war, wovon noch rund die Hälfte in Abzug zu bringen ist: 300 000 Franken Grundstückgewinnsteuer und 200 000 Franken Projektierungskosten für das ad acta gelegte Neubauprojekt.

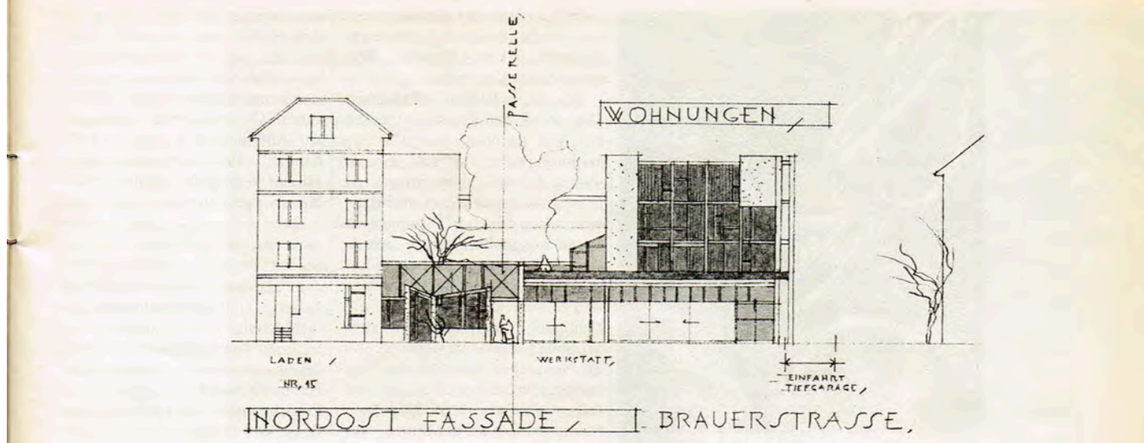
Warum interessierten sich die PTT so intensiv für die Hellmutstrasse? Sie beabsichtigten die Errichtung einer Fernmeldezentrale, nämlich einer Anlage, welche die Telefonleitungen, die Zürich mit dem Umland und der weiten Welt verbinden, miteinander verknüpft. Gar so mikro ist auch die moderne Übermittlungstechnik nicht. Solche Drahtverknüpfungen füllen immerhin ein voluminöses Haus: Der Block des mit bunten Abluftröhren garnierten Fernmeldezentrums am Autobahnende nahe beim Sportplatz Hardturm gibt heute Anschauung vom Umfang.

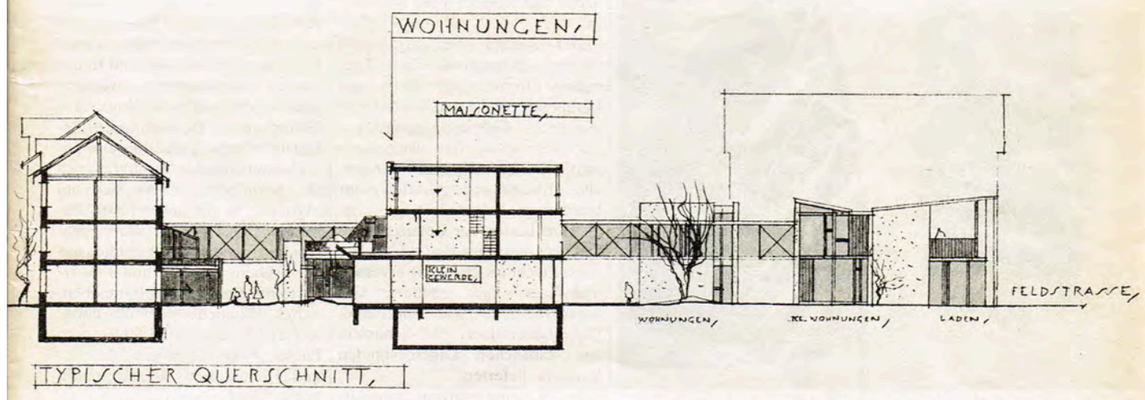
Mit dem Kauf von 1967 hatten die PTT erst die Hälfte des benötigten Areals erworben. Ein weiteres Grundstück erstanden sie 1968 von der Stadt, und für den Rest leiteten sie anschliessend via Bundesrat ein Enteignungsverfahren ein.

Schreinermeister Armin Pfister, der seit 1971 die vom Vater übernommene und 1943 gegründete Bau- und Möbelschreinerei an der Hellmutstrasse betreibt, als manchmal geplagter Über-die-Strasse-Nachbar der Hellmi-Problemhäuser, erinnert sich genau an das Datum, an dem das Enteignungsverfahren eröffnet wurde: 6. Juni 1971. «Ein Schock für Bewohner und Gewerbetreibende. Für viele von uns im ganzen Gebiet Hellmut-, Hohl-, Feld-, Brauer-

TAM 7/84

ZEICHNUNG GYGAX/THURSTON/FREY





TYPISCHER QUERSCHNITT

strasse eine Bedrohung der Existenz.» Die Mieter in diesem Gebiet begannen sich nun zu regen, bildeten einen Verein, sammelten Unterschriften unter eine Petition, mobilisierten kommunale und eidgenössische Parlamentarier. Eine Delegation, der auch Armin Pfister angehörte, sprach beim damaligen Bundesrat Bonvin vor. Pfister: «Die Audienz hätte zwanzig Minuten dauern sollen; wir diskutierten dann aber anderthalb Stunden.» Die Aussersihler Delegation argumentierte, dass die Fernmeldezentrale auch irgendwo am Stadtrand genausogut funktionieren könne, nicht mitten in Aussersihl zu stehen brauche.

Die Postdirektion bestritt nach aussen diese Behauptung energisch, begann sich aber gleichwohl nach einer Ersatzlösung umzusehen; denn die oppositionelle Aktivität liess mindestens eine arge Verzögerung des Vorhabens befürchten. Die Zürcher Stadtbehörden waren den PTT behilflich und boten ein Grundstück zum Abtausch an, in den Herdern, eben dort beim N 1-Autobahnende, wo das Ding mit 16 000 Kilometer Drähten im Bauch seit 1980 steht und funktioniert. Das Abtauschgeschäft kam 1972 zustande und die Stadt damit mehr oder weniger ungewollt in den Besitz der Häuser an der Hellmutstrasse.

NOTWOHNUNGEN

Was um Himmels willen sollte die Stadt mit dieser Eintauschoccasion anfangen? Ein konkretes Ziel war vorerst nicht vorhanden, bloss die vage Absicht, auf dem Grundstück irgendwann städtischen Wohnungsbau zu betreiben. Die Definition «Abbruchobjekte» blieb gültig, die Bemühung der Stadt um Instandhaltung der Bauten entsprechend minimal.

Begriffe schaffen Wirklichkeit: Die Liegenschaftenverwaltung definierte die verwohnten und schlecht ausgerüsteten Wohnungen an der Hellmutstrasse als «Notwohnungen» und gab freiwerdende Wohnungen nicht mehr an Dauermieter ab, sondern an Not-Übergangsmieter, für welche die Stadt fürsorglich und so rasch wie möglich eine dauerhaftere Bleibe zu suchen pflegt, entweder in einer eigenen Liegenschaft oder in einer Genossenschaftssiedlung. 1977, fünf Jahre nach Übernahme durch die Stadt, waren 20 der 29 Dreizimmerwohnungen als Notwohnungen genutzt, in den übrigen lebten weiterhin Altmieter aus der Zeit vor Besitzantritt der Stadt.

So konnte es natürlich nicht weitergehen. Solches Dahinwursteln steht einer Stadtverwaltung schlecht an. Also vergab das Hochbauamt 1978 einen Projektierungsauftrag für eine Neuüberbauung, liess die Architekturfirma Theo Hotz AG einen Entwurf ausarbeiten: 39 Wohnungen, 1220 Quadratmeter Büros, 62 Autoeinstellplätze, Baukosten: 12,8 Millionen (Kostenstand 1979). Die Liegenschaftenverwaltung testete den Markt und schrieb in Inseraten die noch nicht gebauten Neubauwohnungen aus. Sie stellte ein schwaches Echo fest; Dreizimmerwohnungen für rund 1000 Franken im Monat und dann erst noch dort unten in Aussersihl lockten vor fünf Jahren keine Interessenten an. Die Behörden mussten nach einer anderen Lösung Ausschau halten, suchten sie weiterhin in Richtung Neuüberbauung und begannen einstweilen mit einem Prozess, den man in Deutschland «Entmietung» nennt: Nunmehr freiwerdende Wohnungen wurden nicht mehr vergeben, auch als Notwohnungen nicht. Um allfälligen Besetzungsgelüsten vorzubeugen, liess die Stadt aus den betreffenden leeren Wohnungen alle Installationen entfernen: Öfen, Elektroleitungen, Wasserhähne, Spülbekken. Es begann eine Art Abbruch in Raten.

«UNTER KONTROLLE»

Der Vorgang der Entmietung blieb nicht unbemerkt, erregte Anstoss im Quartier, im besonderen bei der Gruppe «Luft und Lärm», die damals in Sachen Langstrassenunterführung, wo nachgewiesenermassen Zürichs schlechteste Stadtluft zum Einatmen angeboten wird, mit verschiedenen Aktionen von sich reden gemacht hatte. Als die Liegenschaftenverwaltung im

TAM 7/84

Herbst 1979 an der Hellmutstrasse die zehnte Wohnung entmietete, nahm «Luft und Lärm» die Wohnung «unter Kontrolle».

Begriffe schaffen Wirklichkeit: Die «Luft-und-Lärm»-Leute haben am 10. November 1979 die Wohnung nicht «besetzt», sondern «unter Kontrolle genommen». Sie liessen niemanden dort nächtigen, wechselten aber das Türschloss aus – und wer wollte, konnte sich die leere Wohnung ansehen. «Luft und Lärm» lud sofort, schriftlich und höflich, den Stadtrat zur Besichtigung der «kontrollierten» Wohnung ein. Und siehe da: Am 21. November, am späteren Vormittag, erschienen mit Beamtengefolge sieben von neun Stadträten, Stadtpräsident an der Spitze, wurden mit Blumen und Frühstücksbuffet empfangen – eine Szene, die leider auf keinem Foto verewigt ist.

Der Stadtrat besichtigte und schaltete blitzschnell: Zwei Tage später offerierte er «Luft und Lärm» die 10 leeren Wohnungen mit einem «Gebrauchsleihvertrag» zur Benutzung für zweieinhalb Jahre. Leihgebühr null Franken; alle Instandsetzungskosten zur Wiederbewohnbarmachung jedoch zu Lasten der Benutzer, wobei sich hinterher die städtischen Ämter nicht als knauserig erwiesen und diverses gut erhaltenes Gebrauchtmaterial wie Spülsteine, Durchlauferhitzer, WC-Schüsseln aus städtischen Lagerbeständen kostenlos lieferten.

In «Arbeitseinsätzen» reparierten die Wohninteressenten, ausgewählt von der Gruppe «Luft und Lärm», die Leerwohnungen. Die Gebrauchsleiher investierten im Schnitt 6000 Franken in jede entmietete Wohnung plus eine nicht mehr nachrechenbare Menge von Arbeitsstunden. Seither herrscht an der Hellmutstrasse der etwas eigenartige Zustand, dass Tür an Tür in gleichen Dreizimmerwohnungen drei Kategorien von Mietern leben: Gebrauchsleiher, die keine Miete zahlen (bloss 40 Franken Nebenkosten monatlich), Notwohnungsmieter, die um 160 Franken und reguläre Altmieter, die bis 280 Franken Miete zahlen (je inklusive Nebenkosten).

SELBSTHILFE

Selbstverständlich verstand die Verwaltung diesen Zustand als Provisorium, befristet auf die Dauer des Gebrauchsleihvertrags. Die Hellmuthäuser blieben Abbruchobjekte, zu deren Abbruch die Stadt gerade noch nicht richtig vorbereitet war. An der Hellmutstrasse selber hingegen entwickelte sich mit der selbstbauenden Aneignung und dem handfesten Kampf gegen den Verfall eine andere Sicht der Verhältnisse. Gebrauchsleiher, Not- und Normalmieter, nun zusammengeschlossen zum Mieterverein Hellmutstrasse, arbeiteten auf Aufbau und Ausbau und Erhaltung. Ihre Definition: «Die Häuser sind nicht erhaltungswürdig, aber gestaltungswürdig.»

Der Gestaltungswille wirkte nicht nur in den Wohnungen, die wieder benutzbar gemacht wurden, er drang gleichsam auch nach aussen. Hellmutsträssler putzten regelmässig «ihre» Strasse, entfernten Hundedreck und Abfall, desinfizierten die Strasse sogar. Hellmutsträssler entrümpelten Estriche und Keller und übergaben Berge von jahrzehntelang eingelagertem Müll der Kehrichtabfuhr.

Hellmutsträssler lagen laufend den Beamten der Liegenschaftenverwaltung in den Ohren, damit von seiten der Stadt elementarste Erhaltungsmassnahmen und Reparaturen vorgenommen wurden, und filterten auf diese Weise den Gedanken der Gestaltungswürdigkeit auch in die Amtsbüros ein.

Hellmutsträssler betätigten sich als Sozialhelfer. Was sich im «Wohnraum für inkomplette Familien» (Terminologie der Liegenschaftenverwaltung) abspielte, was der frühere Stadtrat und Finanzvorstand Koller einmal «amöbenhaftes Wohnen» genannt hatte, war ein Kommen und Gehen von Punks, Alkis, Süchtigen, Arbeits- und Heimatlosen. Die Beständigen an der Hellmutstrasse, die immerhin etwa die Hälfte der Bewohnerschaft ausmachen, betätigten sich als Berater, Vermittler, Fürsorger und nahmen den offiziellen Fürsorgestellen viel Arbeit ab. In einem Fall reinigte und reparierte eine Hellmut-Arbeitsequipe eine Wohnung, bewohnt von (ich nehme Zuflucht zu zurückhaltenden Formulierungen) älteren Personen mit beschränkter Kontrolle über die Körperfunktionen, und erreichte mehr als eine äusserliche Sanierung: auch eine psychosomatische der Bewohner. Die Stadt bezahlte diese «Gesundung» mit 12 000 Franken – und hätte wohl lange suchen müssen, bis sie mit professionellen Fürsorgern, Putzinstituten und Bauhandwerkern dasselbe Ergebnis zum selben Preis erhalten hätte.

Gleichzeitig entfalteten die Hellmutsträssler ein bisschen Gesellschaftsleben all'italiana: Strassenfrühstücke, Flohmärkte, Spiel und Musik im Freien – nicht bloss zur eigenen Belustigung, auch (hochgestochen ausgedrückt) zwecks sozialer Integration der teils verbitterten, teils verwirrten Menschen,

die sich in diesem Mini-Harlem von Zürich angesammelt hatten.

Es waren und sind immer wieder dieselben wenigen, die gegenüber Stadt und Nachbarn und vorüberziehender «Sozialkundschaft» die Initiative ergriffen haben. Sie nehmen heute für sich in Anspruch, die Häuserreihe vor dem Verfall und dem Verkommen gerettet zu haben, und wollen darum (zu Recht, meine ich) ernst genommen werden als Verhandlungspartner der Stadt, für die sie werterhaltend gewirkt und der sie eine ganze Menge von sogenannten Sozialfällen abgenommen haben. Doch haben sie inzwischen gelegentlich die Nase voll von dieser «Privatisierung der Sozialfürsorge», möchten schliesslich auch «normal» wohnen und arbeiten, sind begreiflicherweise des sisyphushaften Kampfes gegen Schmutz, Nachtlärm, Klauerei, Vandalismus müde. Solch verdriessliche Dauerbelastungen machen verständlich, dass heute auch an der Hellmutstrasse selber die «soziale Sanierung» das Dauergesprächsthema ist.

Das zweite Dauerthema ist die bauliche Sanierung. Der Mieterverein bemühte sich aus freien Stücken um einen Vorschlag und liess von einem Architekten, Mathias Bischoff, ein Projekt ausarbeiten, das Ende April 1982 den Stadtbehörden unterbreitet und an einer Pressekonferenz vorgestellt wurde. Es empfahl die Renovation der 29 Altwohnungen und zusätzlich die Erstellung von 10 neuen Wohnungen im Hof und in der Baulücke zwischen den Häusern Hellmutstrasse 9 und 15; zusätzlich neue Gewerbeflächen, sowie im Erdgeschoss des Hofneubaus ein Begegnungs- und Kulturzentrum mit Kindergarten. Gesamtkosten für Renovationen und Neubauten etwa 5 Millionen Franken; Neumiete für eine renovierte Dreizimmeraltbauwohnung rund 500 Franken, für neue Vier- oder Fünfzimmerwohnungen 1000 bis 1200 Franken. Die Preise schienen und scheinen dem Mieterverein aus seiner Perspektive akzeptabel. Er anerbot sich der Stadt, das Grundstück selber im Baurecht zu übernehmen.

ÜBERBAUUNGSSTUDIE

Im Frühjahr 1982 konnten die Stadtbehörden nichts anderes tun, als das Projekt des Mietervereins zu den Akten zu legen; denn zu jenem Zeitpunkt war eben erst der politische Entscheidungsprozess angelaufen, der für die Hellmutstrasse die Weichen stellen sollte. Eine gemeinderätliche Kommission beriet über eine im März 1981 eingereichte Motion von Rudolf Steiger, der für das fragliche Gebiet die Erstellung eines Gestaltungsplans gefordert hatte. Der Stadtrat hatte Ablehnung der Motion beantragt; die Kommission quälte sich über Monate einem Beschluss entgegen. Diesen Beschluss sowie dessen Behandlung im Plenum des Gemeinderats mussten Stadtrat und Verwaltung abwarten, bis sie sich zum Mietervereinprojekt äussern konnten.

Der Beschluss: Das war dann im Oktober 1983 die Umwandlung der Motion Steiger in das bereits zitierte Kommissionspostulat, das die Richtlinie für das weitere Vorgehen formuliert. Das Projekt Mieterverein/Bischoff verträgt sich durchaus mit dem Buchstaben des Kommissionspostulats. Doch ergriff nun die Stadtverwaltung selber die Initiative und gab in eigener Regie eine Sanierungs- und Überbauungsstudie in Auftrag: die erwähnte Studie Gygax/Thurston/Frey.

Diese Studie schlägt ebenfalls die Sanierung der Altbauten vor, dazu aber eine doppelt so hohe Nutzung des Restgrundstücks als der Vorschlag Mieterverein/Bischoff, nämlich in Neubauten 20 Wohnungen und 1250 Quadratmeter Gewerberäume. Gesamtkosten 8,4 Millionen Franken; Mietpreise für renovierte Altwohnungen um 500 Franken, für Neubauwohnungen um 1000 Franken – in finanzieller Hinsicht also ein ähnliches Konzept wie das des Mietervereins; in den Quantitäten (rund 5500 Quadratmeter Bruttogeschossflächen) sehr nahe beim fallengelassenen städtischen Neubauprojekt von 1978, diesem jedoch in der architektonischen, städtebaulichen und sozialen Qualität überlegen.

ZIELGERADE

Das Vorprojekt Gygax/Thurston/Frey markiert den Punkt, wo die verschlungenen Wege in die Zielgerade übergehen, wo der Interessenskonflikt sich zum Interessensparallelogramm gewandelt hat.

Die Stadt möchte sich das leidige Ding Hellmutstrasse vom Hals schaffen, im Baurecht abtreten, und sie hat auch bereits zu Wohnbaugenossenschaften die Fühler ausgestreckt. Als Übernahmeinteressent steht eindeutig die Wogeno im Vordergrund, die von ihrem inneren Aufbau und ihrer Haltung her am ehesten mit einem solchen Sonderfall umzugehen verstünde. Die Wogeno vermietet nämlich nicht Einzelwohnungen an Einzelmieter, sondern ganze Häuser an Hausgemeinschaften, die dann die Häuser selber verwalten, eventuell unter Wogeno-Obhut selber umbauen. Für den Altbauteil an der Hellmutstrasse existiert mit dem Mieterverein bereits eine in die Wogeno-Struktur einpassbare Organisation, die als Kollektivmieter auftreten könnte und sich in der Selbstverwaltung bereits eingeübt hat. Und für den Neubauteil hat sich vor kurzem ein Verein Hellmut 2000 gebildet, der sich eine «Überbauung des Hinterhofareals an der Hellmutstrasse in Aussersihl» zum Zweck gesetzt hat. «Die Überbauung», heisst es im Zweckartikel der Vereinsstatuten weiter, «steht in Einklang mit den Erfordernissen einer kontinuierlichen Erneuerung des Gesamtareals Feld-, Brauer-, Hellmut-, Hohlstrasse und respektiert die gewachsene soziale Situation.» Dieser Satz schielt auf die von der Stadt bestellte Studie Gygax/Thurston/Frey, ist in Kenntnis dieses Vorschlags abgefasst. Der Verein Hellmut 2000, dem bereits eine ausreichende Zahl von Bauinteressenten für Wohnungen und Gewerberäume angehört, hat sich auch schon mit der Wogeno ins Einvernehmen gesetzt sowie mit dem Mieterverein, dessen *leading figures* ihrem eigenen Projekt zwar noch ein wenig nachtrauern, als Realisten aber einsehen, dass heute nur noch auf der Basis der städtischen Überbauungsstudie und im Dreieck Stadt-Wogeno-«Hellmut 2000»/Mieterverein ein Fortkommen möglich ist, das heisst Überlebensraum für die eingewurzelten Hellmutsträssler übrigbleibt.

Ungelöst ist aber weiterhin die «soziale Frage». Wogeno-Vertreter lassen durchblicken, dass sie nicht gewillt seien, die Hellmutstrasse mit der ganzen Punk-Outsider-Alki-Problemlast einfach so von der Stadt zu übernehmen, dass die Stadt mithelfen müsse, das Verhältnis zwischen «Normalmietern» und «Sozialmietern» auf ein bis jetzt noch nicht definiertes «vernünftiges Mass» zu reduzieren – wofür die städtischen Behörden übrigens Verständnis und Bereitschaft bekunden.

Unsicherheiten aber auch noch auf seiten der Stadt: Das Projekt Gygax/Thurston/Frey erreicht bloss 40 Prozent der auf diesem Kernzonengrundstück maximal möglichen Ausnützung. Dass eine Maximalnutzung nicht in Frage komme, bestätigen das Hochbauamt und dessen Vorsteher, Stadtrat Hugo Fahrner; vielleicht könnte man aber doch noch etwas höher gehen, denn die Nutzungsintensität bestimmt schliesslich auch die Höhe des Baurechtszinses, den die Stadt nach festgeschriebenen Regeln einfordern kann (er beträge pro Altbauwohnung rund 50 Franken, pro Neubauwohnung rund 100 Franken im Monat). Ein zweiter Zweifel bezieht sich auf die bauliche Qualität der alten Häuser. Das Hochbauinspektorat hat eine sogenannte MES-Studie durchgeführt (MES) = Methode zur Ermittlung von Sanierungskosten), die zu einem ungünstigen Ergebnis gekommen ist: Die Bauten seien eigentlich nicht mehr erhaltungsfähig. Doch ist man sich auch im Stadthaus bewusst, dass die üblichen Normen in diesem Fall nicht unbedingt angewendet werden können; denn die anvisierte gestaffelte Renovation, welche die Bewohner teilweise selber vornehmen wollen, peilt keine fix formulierten Standards an. Ein allmählicher Erneuerungsprozess – von der Wogeno schon anderswo praktiziert – folgt fliessenden Komfortdefinitionen, die den Bewohnern und Selbstumbauern überlassen bleiben.

WOHNMODELL

Noch ein kleiner Ruck, und der Sorgenfall Hellmutstrasse wandelt sich zum Musterfall. Die Situation entspricht der vor einer Vertragsunterzeichnung: Man ist sich im wesentlichen einig, zögert aber noch mit Unterschreiben, weil man nicht ganz sicher ist, ob man wirklich an alles gedacht hat. Verlässliche Verhandlungs- und Vertragspartner stehen bereit: Stadt, Wogeno, Mieterverein Hellmutstrasse, Verein Hellmut 2000. Das bauliche und organisatorische Konzept hat Hand und Fuss, ist politisch abgestützt, und die Stadtregierung hat die Gelegenheit, sich eine Feder an den Hut zu stecken und Komplimente einzusammeln.

Noch ein kleiner Ruck, und die Stadt ist Pate eines Wohnmodells, eines Beispiels für behutsame Stadterneuerung in Berücksichtigung der Bewohner- und Quartierinteressen, eines Musters für Stadtsanierung, das man vorzeigen kann. Um solche Beispiele kennenzulernen, bräuchte man dann nicht mehr nach Berlin oder Glasgow oder Amsterdam zu pilgern. Und darüber hinaus: Die Stadtregierung könnte sich rühmen, einen vorbildlichen Beitrag zur Befriedung der Mieterkampfszene geleistet und vorbeugend Fürsorge- und Ordnungshütekosten eingespart zu haben. ●