

Auszug aus dem Protokoll  
des Stadtrates von Zürich  
vom 8. März 2006

244. Denkmalschutz, Personalhäuser des Waidspitals, Tiechestrasse 43, 47 bis 61, Verzicht auf Unterschutzstellung und Entlassung aus dem Inventar. Die fünfzigjährigen Personalhäuser des Stadtsitals Waid haben seit längerem Modernisierungsbedarf. Der Ausbaustandard ist veraltet, ein Grossteil der kleinen Wohneinheiten ist fremd vermietet, d.h., wird nicht mehr von Spitalpersonal bewohnt. Aufgrund dieser Mängel beabsichtigt das Gesundheits- und Umweltsdepartement, die Personalhäuser an der Tiechestrasse aufzuheben, allenfalls durch den Bau eines neuen Personalhauses an einem Standort in unmittelbarer Spitalnähe zu ersetzen. Da die vier Gebäude Tiechestrasse 47/49, 51, 53/55 und 59/61 sowie das zugehörige Ärztehaus Tiechestrasse 43 im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten sind, gab der Stadtrat der Denkmalpflege Ende 2003 den Auftrag, die Schutzwürdigkeit der Liegenschaften abzuklären.

Die Personalhäuser waren von Anfang an Teil des von der Stadt Zürich im Jahr 1946 ausgeschriebenen Projektwettbewerbs für das Stadtsital Waid. Sie sollten vom eigentlichen Spitalgebäude räumlich klar getrennt sein. Den Wettbewerb für den Spitalkomplex einschliesslich Personalhäuser gewann das Projekt von Robert Landolt. Die Konkretisierung erfolgte durch die Architektengemeinschaft Robert Landolt, Ernst Schindler und Josef Schütz. Realisiert wurden die Personalhäuser in zwei Etappen: Die drei ersten (Tiechestrasse 47 bis 55) entstanden 1953, die beiden letzten (Tiechestrasse 59 bis 61) 1957.

Das Stadtsital Waid befindet sich auf der «Terrasse» des Waidberghangs und gibt eine schöne Aussicht auf die Stadt, den See und die Berge frei. Die Personalhäuser liegen etwa 500 Meter östlich des Spitalkomplexes an der Tiechestrasse und verbinden sich mit diesem zu einer lockeren städtebaulichen Einheit. Die Häuser sind längs der Tiechestrasse gestaffelt angeordnet und der topografischen Situation angepasst. Das Untergeschoss ist entsprechend angelegt: die Bauten sind auf der Talseite drei-, auf der Hangseite zweigeschossig. Durch die Längsbauweise der Häuser ist der Garten von der Strasse klar abgetrennt.

In baugeschichtlicher Hinsicht sind die Personalhäuser - wie übrigens auch das Waidspital - typische Vertreter der Nachkriegsarchitektur. Charakteristisch ist die gestaffelte Anordnung der Bauten, die den Aussenraum einbezieht und unterschiedliche Gartenbereiche definiert. Die Satteldachbauten mögen auf den ersten Blick unspektakulär erscheinen, ihre Qualität manifestiert sich indes in der sorgfältigen Detailgestaltung. So gehören die hell gestrichenen, feingliedrigen Balkongeländer, die weiss gerahmten Fassadenöffnungen, die weiss-blau gefassten Holzfenster und die Eingangspartien zu den vereinheitlichenden Elementen. Die ausgeprägte Liebe zum Detail ist auch im Innern spürbar. Mit dem Farbkonzept oder den wechselnden Oberflächenmaterialien an den Wänden wurde mit einfachen Mitteln ein freundliches, wohnliches Ambiente geschaffen.

Über ihre baukünstlerische Bedeutung hinaus sind die Personalhäuser wertvoll als Teil des Spitalkomplexes, mit dem sie allerdings räumlich nur sehr locker verbunden sind. Dass die Personalhäuser fünf Gehminuten vom Spital entfernt sind, ist kein Zufall. Durch die bewusst gewählte Distanz zwischen Wohn- und Arbeitsort wollte man dem Personal für die Freizeit eine gewisse Loslösung vom Beruf ermöglichen. Interessant ist ferner, dass die Wohntrakte den verschiedenen Angestelltengruppen fix zugeteilt waren. So waren die Krankenschwestern gemäss der Festschrift zur Eröffnung des Waidspitals ihrer hierarchischen Stellung entsprechend getrennt von einander untergebracht. Der zweigeschossige Anbau (Tiechestrasse 47) war der Männertrakt: Er enthielt Einzelzimmer für Pfleger und männliche Dienstboten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Personalhäuser *in* ihrem formalen Ausdruck sehr zeittypisch sind. Sie lassen sich stilistisch mit den Wohnbauten - vorab den genossenschaftlichen Wohnsiedlungen - vergleichen, wie sie in der Nachkriegszeit zahlreich entstanden und im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte durch verschiedene Beispiele vertreten sind. Das Besondere an der Überbauung Tiechestrasse ist ihre Nutzung als Personalhäuser, was ihr sozialgeschichtliche Bedeutung verleiht. Die Bauten besitzen grosse Qualitäten und unbestritten Zeugenwert, auch wenn sie keine Schulobjekte von höchstem Rang sind. Der Vergleich mit dem wohl bekanntesten und nicht viel später realisierten Spitalpersonalhaus in Zürich - dem Schwesternhochhaus des Karitonsspitals Zürich von Jakob Zweifel, geplant 1952 bis 1953, ausgeführt 1956 bis 1959 - macht deutlich, dass die Personalhäuser des Waidspitals sowohl in städtebaulicher wie in typologischer und baukünstlerischer Hinsicht zwar wertvoll, aber keine Innovationsträger sind. Trotzdem erfüllen die Personalhäuser Tiechestrasse 47 bis 61 aufgrund ihrer architektur- und sozialgeschichtlichen Bedeutung die Kriterien eines wichtigen Zeugen im Sinne von § 203 Abs. lit. c PBG.

Gegen eine Unterschutzstellung sprechen jedoch folgende öffentliche Interessen:

Gleichzeitig mit der Schutzabklärung gab der Stadtrat dem Amt für Hochbauten eine Nutzungsstudie in Auftrag. Diese ergab, dass die Parzelle aufgrund ihrer hohen Lagequalität einen idealen Standort für Neubauten mit Familienwohnungen im Sinn des Legislaturzieles «10000 Wohnungen» im Rahmen von «Wohnen für alle» darstellt. Das am Hang gelegene Grundstück bietet nicht nur einen schönen Weitblick, sondern auch eine optimale Besonnung. Die Nähe zum Erholungsgebiet Käferberg und zum Schulhaus Waidhalde, aber auch die gute Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr ergänzen das ausgesprochen familienfreundliche Wohnumfeld.

Da der Wegzug von Familien mit Kindern vor allem auf strukturelle Mängel im Wohnraumangebot und auf das ungenügende Wohnungsangebot in geeigneten Quartieren zurückgeführt wird, hat sich der Stadtrat für die Amtsperiode 2002 bis 2006 «eine gute Wohnraumversorgung für alle» zum Ziel gesetzt. Gemäss Legislaturziel will der Stadtrat fehlende Wohnungssegmente durch Um- und Neubauten fördern, mit Schwergewicht auf grossen Familienwohnungen. In der Stadt fehlen nach wie vor grosse Wohnungen; 72 Prozent aller Wohnungen sind Kleinwohnungen mit drei und weniger Zimmer. Der Leerbesand in den Personalhäusern des Waidspitals bestätigt,

dass der Bedarf an kleinen Wohnungen weniger gross ist als das Angebot. So konnten im Jahr 2004 nur Fr. 652 602.- Mietzinseinnahmen verbucht werden, während bei einer Auslastung aller Wohnungen zu 100 Prozent Mietzinseinnahmen von Fr. 782 176.- möglich wären. Der gesamtstädtisch grosse Leerbestand bei Personalwohnungen weist allerdings darauf hin, dass es sich hier um ein allgemeines Problem handelt. Es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob diese Wohnform heute noch ihre Berechtigung hat.

So auch bei den Personalhäusern des Stadtspitals Waid, welche fast ausschliesslich Einzelzimmer anzubieten haben. Bei einer Bruttogeschossfläche von 10 500 m<sup>2</sup> umfassen die vier Gebäude 259 Einzelzimmer von durchschnittlich 12 m<sup>2</sup> Grosse. Drei 2-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung ergänzen das beschränkte Angebot. Die Nutzungsstudie zeigt auf, dass das Grundstück heute nur zu knapp zwei Dritteln ausgenutzt ist. Bei einem Ersatzneubau mit einer maximal möglichen Bruttogeschossfläche von 17 700 m<sup>2</sup> könnte ein Wohnungsschlüssel von zehn 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnungen (75 m<sup>2</sup>), zehn 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnungen (90 m<sup>2</sup>), vierzig 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnungen (105 m<sup>2</sup>) und vierzig 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnungen (120 m<sup>2</sup>) realisiert werden. Mit anderen Worten würde der Abbruch der Personalhäuser die Entstehung von 80 Grosswohnungen an für Familien prädestinierter Lage ermöglichen, was ganz im Einklang mit dem Legislaturziel des Stadtrates steht. Mit einer Neuüberbauung könnte zudem das akute Parkplatzproblem auf dem Spitalareal gelöst werden, indem neben den Pflichtparkplätzen für die Wohnsiedlung eine Reihe von Personalparkplätzen realisierbar wäre.

Ein weiterer Faktor, der gegen eine Unterschutzstellung spricht, ist die Tatsache, dass die Bauten den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen. Die grosse Zahl an sehr kleinen Einzelzimmern ohne eigenes Bad ist nicht mehr zeitgemäss. Dass die Zimmer nur noch teilweise an Spitalpersonal vermietet werden, bestätigt diese Aussage. Günstige Einzelzimmer, vorzugsweise zusammengefasst zu kleineren Wohngruppen mit Gemeinschaftseinrichtungen, genügen heute höchstens den Ansprüchen von Schülerinnen, Lehrlingen oder Unterassistentinnen; für weitere Spitalangestellte müssten auch grössere Wohnungen zur Verfügung stehen. Als Nachteil empfunden wird aus heutiger Sicht auch die Distanz zum Spital, wobei hier vor allem der Sicherheitsaspekt eine Rolle spielt. Viele Angestellte haben erst zwischen 20.00 und 24.00 Uhr Dienstende, ein Grossteil davon sind Frauen.

Was die Erhaltung der Personalhäuser zusätzlich erschwert, ist der sehr schlechte bauliche Zustand. Seit ihrer Entstehung wurden sowohl im Innern als auch am Äusseren kaum Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Dieser Umstand macht die Häuser zwar in denkmalpflegerischer Hinsicht wertvoll, erschwert allerdings auch eine zeitgemässe Modernisierung. Zu den dringlichsten Massnahmen gehören die Erneuerung sämtlicher Bäder und Küchen sowie der Ersatz der gesamten Haustechnik einschliesslich Leitungsführung. Nötig wären wärme technische Verbesserungen im Bereich der Estrichböden, und die inneren und äusseren Oberflächen einschliesslich Fenster bedürften einer Auffrischung. Geprüft wurden in diesem Zusammenhang auch eine Zusammenlegung von Einzelzimmern und der Einbau von Nasszellen. Aus Kosten-Nutzen-Überlegungen wurde diese aufwändigere Variante aber wieder verworfen. Gemäss einer groben Pauschalitätsberechnung müsste für eine blosse Sanie-

rung und Modernisierung der Personalhäuser mit Investitionsaufwendungen von Fr. 17 000 000.- gerechnet werden. Eine beachtliche Summe in Anbetracht der Tatsache, dass die Wohnhäuser auch im erneuerten Zustand dem heute verlangten Standard längst nicht entsprechen würden.

Im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung ist aus diesem Grund auch die finanzielle Belastung des Gemeinwesens zu prüfen. Wie erwähnt, ist im Fall einer Unterschutzstellung von Sanierungskosten von rund Fr. 17 000 000.- auszugehen. Die jährlich erzielbaren Mietzinseinnahmen nach der Sanierung werden mit Fr. 1 000 000.- angegeben. Mit Hilfe eines angenommenen Kapitalisierungsansatzes von 6<sup>3</sup> A Prozent lässt sich der entsprechende Ertragswert zu Fr. 14800 000.- berechnen. Zieht man davon die Investitionsaufwendungen ab, so resultiert der Liegenschaftswert im heutigen Zustand, Dieser beträgt minus Fr. 2 700 000.-. Ein negatives Resultat könnte darauf hinweisen, dass es sich um ein ertragsloses und zumindest nicht renditeorientiertes Objekt handelt. Eine andere Erklärung wäre, dass die Investitionsaufwendungen derart hoch sind, dass der Landwert dadurch komplett «vernichtet» wird. Verzichtet die Stadt hingegen auf eine Unterschutzstellung der Personalhäuser, könnte die Parzelle zu einem Teil verkauft, zum ändern Teil im Baurecht für gemeinnützigen Wohnungsbau abgegeben werden. Davon ausgehend, dass eine Teilfläche von 12 500 m<sup>2</sup> im Baurecht abgegeben wird, könnte bei einem entsprechenden mittleren Quadratmeterpreis von Fr. 550,- ein Gewinn von total Fr. 6 900 000.- erzielt werden. Der Verkauf der restlichen 5000 m<sup>2</sup> an den Meistbietenden würde bei einem Quadratmeterpreis von Fr. 2400.- zusätzliche Fr. 12 000 000.- eintragen. Insgesamt lässt sich aus dieser Berechnung ein Landwert von Fr. 18 900 000.- abschätzen. Der Unterschied dieser Variante gegenüber der Variante Unterschutzstellung der Personalhäuser beträgt Fr. 21 600 000.-. Für den Haushalt der Stadt Zürich ist der Gewinn von abgerundet 21 Mio. Franken ebenfalls als legitimes öffentliches Interesse zu werten.

Um bei einem Verkauf einer Teilfläche eine städtebaulich/architektonisch hoch stehende und den Anforderungen an eine Arealüberbauung genügende Lösung für das ganze Gelände zu finden, soll die Planung in einem ersten Schritt über das gesamte Areal erfolgen. Die Bauträgerschaft soll zudem verpflichtet werden, auf dem Areal einen im Detail noch zu definierenden Anteil von Kleinwohnungen zu erstellen und bei Bedarf der Stadt oder dem Personal des Stadtspitals Waid sowie des Krankenhauses Käferberg zu vermieten. Im Übrigen käme das Gelände allenfalls für ein Siedlungsprojekt in Frage, welches der Schweizerische Verband für Wohnungswesen im Rahmen des im Jahre 2007 stattfindenden Jubiläums «100 Jahre Wohnbauförderung» realisieren will. Vorgesehen ist eine bezüglich Kosten, Nachhaltigkeit, Architektur, Konstruktion und Energiehaushalt innovative Wohnüberbauung.

In sorgfältiger Abwägung all dieser öffentlichen Interessen ist auf eine definitive Unterschutzstellung der Personalhäuser Tiechestrasse 43,47 bis 61 zu verzichten. Die Gebäude sind aus dem kommunalen Inventar zu entlassen.

Mit diesem Beschluss wird auf die Anordnung von Schutzmassnahmen für die bezeichneten Objekte verzichtet. Aus diesem Grund findet nicht § 211 Abs. 4 PBG, sondern § 25 des Verwaltungsrechts-

pflegegesetzes (VRG) Anwendung: Dem Lauf der Rekursfrist und allfälligen Rechtsmitteln gegen diesen Beschluss kommt die aufschiebende Wirkung zu.

Auf den Antrag der Vorsteherin des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die Gebäude Vers.-Nr. 27801825, 27801826, 27801827 und 27801852 auf der Kat.-Nr. 4391 an der Tiechestrasse 43, 47 bis 61 in Zürich 10 - Wipkingen werden nicht unter Denkmalschutz gestellt.
2. Gegen die Ziff. 1 dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind <sup>o</sup>genau zu bezeichnen und so weit als möglich <sup>o</sup> beizulegen. Der Fristenlauf beginnt für Dritte mit der Publikation. Materielle und formelle Urteile der Baurekurskommissionen sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
3. Dem Lauf der Rekursfrist und allfälligen Rechtsmitteln gegen diesen Beschluss kommt von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu.
4. Dieser Beschluss kann während der Rekursfrist auf dem Amt für Baubewilligungen (Planaufgabe), Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich, jeweils Montag bis Freitag von 8.00 bis 9.00 Uhr eingesehen werden.
5. Der Verzicht auf eine Unterschutzstellung der bezeichneten Objekte wird durch das Hochbaudepartement im «Städtischen Amtsblatt» und im «Amtsblatt des Kantons Zürich» veröffentlicht.
6. Die bezeichneten Objekte werden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schulobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen. Die Denkmalpflege wird mit der Nachführung des Inventars beauftragt.
7. Mitteilung an den Stadtpräsidenten, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau- (3) sowie des Sozialdepartements, das Amt Archiv und Statistik Stadt Zürich, die Liegenschaftenverwaltung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, die Denkmalpflege und Archäologie (3), die Immobilien-Bewirtschaftung Stadt Zürich und das Amt für Baubewilligungen (5, für Planaufgabe und 1 zuhause Kreisarchitekt).

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber