

## Wie ein paradiesischer Obstgarten zum Zankapfel wird

### *Privater Baurechtnehmer plant ein Wohnhaus an der Winkelwiese – Nutzung der Grünfläche umstritten*

**Der Stadtrat will das Areal Winkelwiese 10 im Baurecht abgeben, um die Villa Landolt durch einen Neubau zu ersetzen. Gemäss den gestern präsentierten Plänen ist ein viergeschossiges Einfamilienhaus geplant. Dem Projekt erwächst Widerstand im Quartier.**

urs. Das Bauvorhaben sorgte in jüngster Zeit für Aufruhr, so dass man auf die Präsentation gespannt gewesen ist wie selten bei Projekten dieser Grössenordnung. Es geht um das 2800-Quadratmeter-Grundstück an der Winkelwiese 10, das seit 1973 zum Stadtbesitz gehört. Es soll nach dem Willen der Exekutive im Baurecht abgegeben werden, wobei die rund 70-jährige Villa Landolt abgerissen und durch einen Neubau ersetzt würde. Von 31 Bewerbern ist Frank Binder als Baurechtnehmer ausgewählt worden. Der 48-jährige Unternehmer, ein Erbe des deutschen Pharmakonzerns Merck und Gründer von Firmen im In- und Ausland, will nach Plänen der Basler Architekten Miller und Maranta ein viergeschossiges Wohnhaus für den Eigengebrauch erstellen. Als Bürger von Basel hat er gemäss seinen Angaben seit 26 Jahren den Wohnsitz in Zürich und liebt die Altstadt. «An diesem Ort bauen zu können, ist ein einmaliges Privileg», befand er am gestrigen Medienanlass. Die Binders wollen zu zweit und mit Hauspersonal in der Liegenschaft leben. Diese könnte aber auch, sollte sich dereinst eine andere Nutzungsform aufdrängen, in vier Wohnungen unterteilt werden. Binder entrichtet der Stadt 4,5 Millionen Franken für die Übernahme der bestehenden Gebäude und jährlich 210 000 Franken Baurechtszins. Über den Vertrag mit einer Laufzeit von 62 Jahren muss noch der Gemeinderat befinden.

#### **Resultat eines Architekturwettbewerbs**

Gemäss dem gestern präsentierten Vorprojekt sind die asymmetrisch gestalteten Stockwerke des Neubaus so angeordnet, dass gegen den Garten hin eine terrassierte Form entsteht. Im Unterschied zum bestehenden Bau, der ein Satteldach aufweist, ist ein Flachdach geplant. Die Höhe von 16 Metern liegt leicht unter jener der Villa Landolt und der Nachbarvillen. Das über 200-jährige, denkmalgeschützte Nebengebäude soll renoviert und um ein Geschoss erhöht werden. Auf die von der Stadt eingeräumte Möglichkeit, dieses Gartenhaus in die Grünfläche hinein zu erweitern, verzichte man zugunsten der integralen Erhaltung der Grünfläche, sagte Binder. Im Baurechtsvertrag ist festgehalten, dass

ausser dem Wohnhaus keine weiteren Gebäude erstellt werden dürfen.

Peter Ess, Direktor des Amts für Hochbauten, lobte das Projekt in höchsten Tönen. Die Stadt habe strenge Rahmenbedingungen gestellt, und sie würden eingehalten. Dies gelte für die geforderte architektonische Qualität wie auch für die Berücksichtigung des grossteils geschützten Baumbestands und die Eingliederung in das von klassizistischen Villen geprägte Gesamtbild. Ess erinnerte daran, dass das Einpassen in die Umgebung nicht mit Anpassen gleichzusetzen sei: Einzupassen bedeute, dass man die durch das Umfeld vorgegebene Struktur auf zeitgemässe Weise interpretiere. Die Beteiligten zeigten sich überzeugt, dass die nun vorgelegte Lösung diesen Anspruch in exemplarischer Weise einlöse. Architekt Miller sprach von einem «Juwel» und einer «Perle», hinzugefügt zu einer Kette von Villen, die sich über den Moränenhügel bis Zollikon ziehe.

Die Vorzugslage des Grundstücks in der Kernzone Altstadt hoch über dem Oberdorf verlangt nach besonders umsichtiger Planung. Das Projekt entstammt einem Architekturwettbewerb, zu dem Stadt und Baurechtnehmer vier Büros eingeladen hatten. Der siegreiche Beitrag sei inzwischen mehrmals überarbeitet worden, betonte Binder. Dabei sei das Vorhaben auch verkleinert worden. Er gehe davon aus, dass jüngst verlautete Kritik sich auf die ersten Pläne stütze. Protestiert haben nebst Anwohnern der Heimatschutz und die FDP Zürich 1, die beide vor wenigen Wochen das Projekt als überdimensioniert und unpassend einstufen.

### **Die Trittlwiese im Visier**

Am vorgesehenen Abbruch der Villa Landolt scheint sich niemand zu stören. Sie ist in keinem Schutzinventar enthalten, im Unterschied zum vorgelagerten kleinen Paradies: einer Gartenanlage von mehreren hundert Quadratmetern, bestückt mit Obstbäumen, umsäumt von schutzwürdigen alten Wipfeln und Kronen, über die hinweg sich eine grossartige Aussicht präsentiert. Am Umgang mit dem Paradies scheiden sich die Geister. Kritiker des Vorhabens möchten es öffentlich zugänglich machen, also nicht zum Baurechtsvertrag schlagen. Zu ihnen gehört Andrew Katumba, SP-Gemeinderat im Kreis 1. Er habe nichts gegen den Neubau an sich, sagt er auf Anfrage – solange die Stadt den Garten nicht abtrete. Andernfalls bestehe erstens die Gefahr, dass der Garten eines Tages überbaut werde; zweitens sei dieser im Zusammenhang mit der benachbarten Trittlwiese zu sehen, der einzigen grösseren Grünanlage des Quartiers in Stadtbesitz. Er sei mit ihr zu vereinen und einer öffentlichen Nutzung zuzuführen.

Mit Fragen rund um die Zugänglichkeit der Trittlwiese haben die Neubaupläne allerdings nichts zu tun. Der Zutritt zur besagten Wiese ist zurzeit eingeschränkt, unter anderem weil vor Jahren Randständige das Areal in Beschlag nahmen. Dass die Stadt bereit ist, bei Bedarf den öffentlichen Charakter der Trittlwiese zu stärken, ist sogar im Baurechtsvertrag festgehalten.

Im Gemeinderat, der das Geschäft nach den Herbstferien behandeln wird, kündigt sich jedenfalls ein hartes Ringen an. SP, Grüne und AL dürften laut Katumba geschlossen gegen die Vorlage stimmen; entscheidend könnte sein, ob einzelne freisinnige Vertreter aus dem Quartier sich gegen den

Willen der übrigen Bürgerlichen dieser Gegnerschaft anschliessen werden. Binder liess gestern durchblicken, dass er nicht bereit wäre, «noch weiter am Projekt herumzudoktern». Das würde seiner Ansicht nach niemandem etwas bringen.

---

**Diesen Artikel finden Sie auf NZZ Online unter:**

[http://www.nzz.ch/nachrichten/zuerich/aktuell/wie\\_ein\\_paradiesischer\\_obstgarten\\_zum\\_zankapfel\\_wird\\_1.557382.html](http://www.nzz.ch/nachrichten/zuerich/aktuell/wie_ein_paradiesischer_obstgarten_zum_zankapfel_wird_1.557382.html)

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung oder Wiederveröffentlichung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von NZZ Online ist nicht gestattet.

---