

Sorge vor dem Einheitsbrei

Ladensterben Zürich-Fluntern kämpft seit geraumer Zeit gegen eine zweite Welle des Ladensterbens. Für den Quartierverein steht diese Situation exemplarisch für eine Entwicklung abseits des Stadtzentrums. **Von Jan Strobel**

Am 28. März letzten Jahres wurde an der Freiestrasse 14 in Zürich-Fluntern der letzte «Kafi für en Stutz» an die Kundschaft aus-
geschenkt. Dabei hätte das Lebensmittelgeschäft Russo damals eigentlich Grund zum Feiern gehabt; seit genau 20 Jahren war der Quartierladen eine Institution für die Nachbarschaft, für Mittelschüler und für Studierende der verschiedenen Universitätsinstitute oder für die Belegschaft des Unispitals. Auf Ende März musste Betreiberin Sandra Russo schliesslich ausziehen. Die Pensionskasse BVK, die Eigentümerin der Liegenschaft, unterzieht das Gebäude aus den 1930er-Jahren einer umfassenden Sanierung. Unter anderem wird die Ölheizung durch Fernwärme ersetzt. Zudem hätten die haustechnischen Installationen ihr Lebensende erreicht. Eine Sanierung im laufenden Betrieb sei aufgrund der Tiefe der nötigen Eingriffe für die Mietparteien nicht zumutbar gewesen, so die BVK. Bis kommenden Herbst entstehen hier 21 Mietwohnungen sowie ein Atelier. Das «typische Zürcher Wohnhaus», heisst es auf der BVK-Webseite, werde dann «in neuem Glanz» erblühen.

Welcher Mieter in die Räumlichkeiten des ehemaligen Lebensmittel Ladens im Erdgeschoss einziehen wird, ist noch unklar. Der Quartierverein Fluntern vermutet, dass die BVK das Ladenlokal anderweitig vermieten werde, etwa an einen Grossverteiler. Die BVK nimmt zu geplanten Mietverhältnissen keine Stellung. Entsprechend der Nachfrage im Quartier solle aber ein «professioneller Versorger» das Ladenlokal mieten.

Der Quartierverein indessen befürchtet von Seiten der Pensionskasse das Kalkül, mit einem sicheren Mieter wie etwa einem Grossverteiler eine möglichst hohe Gewinnmaximierung herauszuholen. Die BVK lässt das nicht gelten. «Als Pensionskasse sind wir gegenüber unseren Destinatären – also unseren Versicherten – verpflichtet. Für eine bestmögliche Nutzung der Liegenschaft ist es auch in unserem Interesse, eine langfristige und dem Quartier dienliche Lösung zu finden. Sowohl ein genossenschaftlich organisiertes Vertriebskonzept wie auch eine Vertriebsgruppe entspricht den



Die Liegenschaft Freiestrasse 12 / 14 in Zürich-Fluntern wird aktuell saniert. Das Lebensmittelgeschäft Russo musste ausziehen.

Bild: JS

Bedürfnissen der Zielgruppen wie auch den Interessen unserer Destinatäre», macht Christian Brütsch von der BVK deutlich.

Ein exemplarischer Fall

Für den Quartierverein ist der Auszug des Lebensmittelgeschäfts Russo indessen ein exemplarischer Fall dafür, was in der Quartierentwicklung, besonders in Zürich-Fluntern, schiefläuft – und der auch in anderen Stadtquartieren zu beobachten sei. Im Spannungsfeld zwischen Quartierhaltung und Renditenmaximierung hätten verwurzelte, inhabergeführte Geschäfte kaum noch eine Chance. Aufwand und Ertrag stimmten für sie nicht mehr überein. «Die Quartiere erleben nach den 1970er-Jahren gerade eine zweite Welle des Ladensterbens», ist Raymond Porchet vom Vorstand des Quartiervereins Fluntern überzeugt. Dabei seien gerade inhabergeführte Quartierläden mit ihrer Vernetzung untereinander essentiell für die Bewahrung der Identität. «Geldmaximierung allein kann nicht das Ziel sein, sie ist schlicht nicht nachhaltig. Gewinnmaximierung und Quartierhaltung müssen in ein anständiges Verhältnis gebracht werden. Das muss endlich in die Köpfe privater Eigentümer von Liegenschaften hinein»,

fordert Quartiervereinspräsident Martin Schneider. Liegenschaften, so die Prämisse, sollten nicht zu blossen Anlageobjekten reduziert werden.

Vorstandsmitglied Lorenzo Käser nennt als abschreckendes Beispiel die Entwicklung am Toblerplatz. Bereits 2010 schloss dort die Filiale der Traditions Metzgerei Reif, 2017 stellte dann auch die Flunterm Poststelle ihren Betrieb ein. Mittlerweile teilen sich den Standort Toblerplatz auf kleinstem Raum gleich drei verschiedene Filialen von Grossverteilern. Quartiervereinspräsident Martin Schneider spricht von einer «grotesken Situation». Mit der Bäckerei Zanger schloss an der Zürichbergstrasse 32 nach über hundert Jahren eine andere Institution des Quartiers. Im Lauf der letzten 40 Jahre verschwanden in Fluntern Schuhmachereien, Schreinereien, Spenglereien und Glasereien, Bäckereien oder Blumengeschäfte. Und auch die Apotheke an der Zürichbergstrasse gibt es nicht mehr. Immerhin existiert zum Beispiel mit dem Quartierladen Vita Volta an der Voltastrasse ein kleines Gegengewicht zum Trend des Ladensterbens. Und auch die Hauptfiliale der Metzgerei Reif an der Zürichbergstrasse blieb dem Quartier erhalten. Sorgen bereitet dem Quartierverein insbesondere die

zahlreichen Um- und Neubauten rund um das Unispital, die ETH und die Universität und der damit einhergehende Umzug zahlreicher Institute ins neue Hochschulzentrum. Die Gefahr sei gross, dass dann frei werdenden Liegenschaften ebenfalls einer reinen Gewinnmaximierung ausgesetzt seien, so Raymond Porchet. «Dann verändert sich das Gesicht des Quartiers noch einmal merklich negativ.»

Die Ziele des Richtplans

«Jede Aufgabe eines Quartiergeschäfts ist grundsätzlich zu bedauern», findet auch Gemeinderätin Sofia Karakostas von der SP 7 und 8. Der Prozess sei jedoch gerade im Quartier Fluntern nicht neu. Auch Sofia Karakostas nennt hier das Beispiel Toblerplatz, wo jetzt ein reiner «Einheitsbrei» vorherrsche. Private Eigentümer, schlägt die SP-Politikerin vor, könnten das Gespräch mit der Stadt suchen. Oft seien die steigenden beziehungsweise konstant hohen Mieten ein Grund für eine Geschäftsaufgabe. «Die Stadt Zürich könnte dem entgegenwirken, indem sie für attraktive Rahmenbedingungen für die Quartiere ausserhalb des Zentrums sorgt.» Wie exemplarisch der Fall von Fluntern ist, zeigt auch ein im vergangenen Juni im Gemeinderat mit klarer Mehrheit überwiesenes Postulat der SP, das sich mit der kritischen Situation in einem weiteren Teil des Kreises 7 – in Zürich-Witikon – beschäftigt, aber durchaus auch auf andere Quartiere übertragbar ist. Der Stadtrat wird darin aufgefordert, zu prüfen, wie in Witikon ein aktives Quartierleben mit attraktiven Dienstleistungsangeboten sichergestellt werden kann angesichts von Sanierungs- und Neubauvorhaben. Kurzfristig könne dies in Form von Anschubfinanzierungen oder zeitlich begrenzten Subventionen und mittel- bis langfristig durch den Erwerb von Liegenschaften sichergestellt werden, so die Postulanten Ivo Bieri und Angelica Eichenberger. Damit würden die Ziele des kommunalen Richtplans einer «ausgewogenen Quartierversorgung» sichergestellt.

Was ist Ihre Meinung zum Thema?
echo@tagblattzuerich.ch