

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 90 (1995)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Damoklesschwert über Nischen der Stadt : Zürcher Schoeller-Areal soll überbaut werden  
**Autor:** Hartmann, Rahel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175678>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

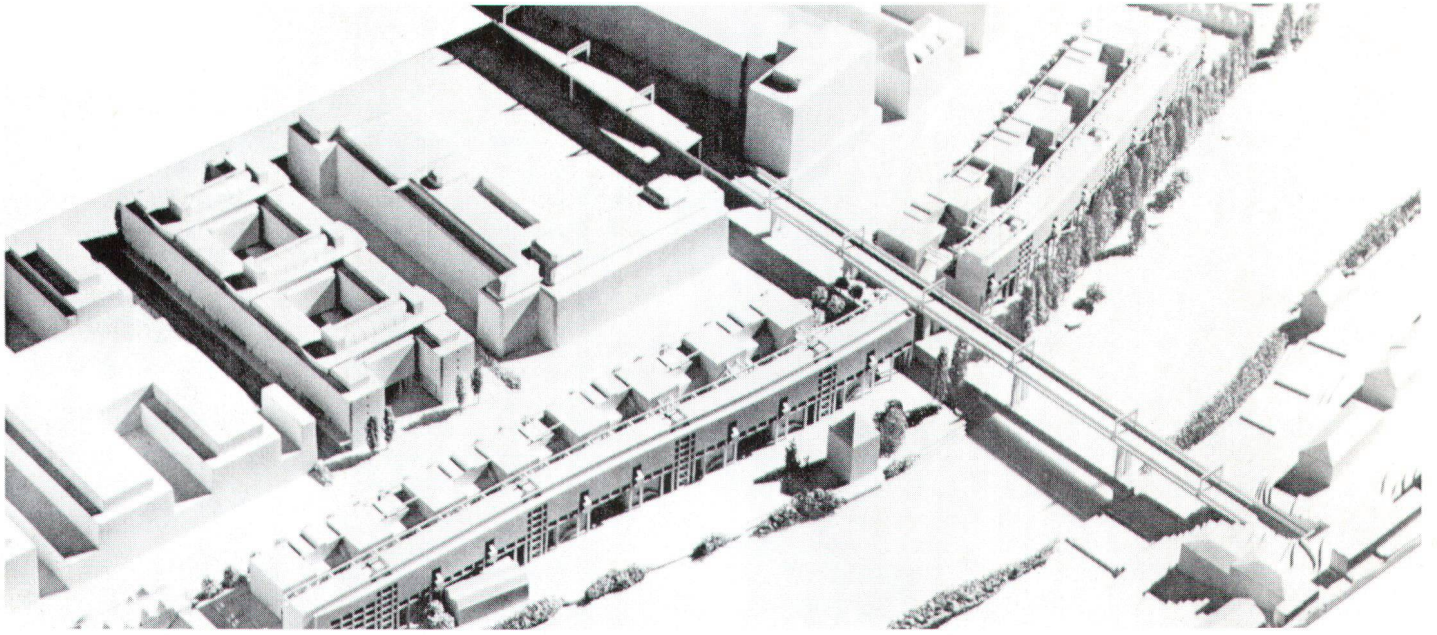
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Modell des Schoeller-Projektes, das aus zwei Komplexen besteht: der langgestreckten Wohnbaureihe zwischen Limmat und Hardturmstrasse und dem gegenüberliegenden Geschäftshaus mit zwei Längs- und drei Querbauten.

Maquette du projet Schoeller, qui comprend deux complexes: la longue suite de logements entre Limmat et Hardturmstrasse, et l'immeuble commercial, en face, avec ses deux bâtiments en longueur et trois transversaux.

Zürcher Schoeller-Areal soll überbaut werden

## Damoklesschwert über Nischen der Stadt

Von Rahel Hartmann, Journalistin BR, Luzern

Zürichs Industriegebiete boomen unter Überbauungsprojekten. Der Realisierung am nächsten stehen die Pläne der Familie Albers, Besitzer des Schoeller-Areals, zwischen Hardturmstrasse und Limmat. Ab Ende 1995 werden die Zeugen einer über hundertjährigen Epoche der Textilindustrie und deren derzeitige Nutzer – Galeristen, Künstler, Handwerker – dem Baggerzahn weichen müssen.

Bis 1988 wurden in den Fabrikhallen an der Hardturmstrasse Garne verarbeitet. Nachdem die Firma ihre Färbereikapazitäten verlagerte und nur noch einen geringen Teil der Produktion im Werk verblieb, nahmen Theater, Galerien, Wohnprojekte, die Kunsthalle, Ateliers und Handwerksbetriebe «Besitz» von dem Areal, das sich über eine Fläche von 36000 Quadratmeter zwischen Escher-Wyss und dem Sportplatz

Hardturm erstreckt. Die Albers schlossen mit ihnen befristete Mietverträge ab bis September 1995.

### Was ist geplant?

Dann soll mit der Umsetzung des Mitte 1994 von der Stadt genehmigten Gestaltungsplans – das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Projekt der Architekten Kuhn Fischer Partner AG – begonnen werden. Im Laufe dieses Jah-

res ist mit der Baubewilligung zu rechnen, so dass gegen Ende Jahr der Spatenstich erfolgen kann. Das Projekt besteht aus zwei Teilen. Zwischen Hardturm- und Förrlibuckstrasse wird ein sechsgeschossiges Dienstleistungszentrum auf einer Bruttogeschossfläche von 25000 Quadratmetern erstellt. Der Bau gliedert sich in zwei Längskörper, die durch drei Querbauten zusammengehalten werden und zwei Innenhöfe bilden. Eine Bruttogeschossfläche von 50000 Quadratmetern, einen Wohnanteil von 79 Prozent und einen solchen von 21 für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handelsbetriebe werden die zwei schlanken, langgezogenen Baukörper umfassen, die auf der gegenüberliegenden Strassenseite entstehen. Der strassenseitige – vierzehn miteinander verbundene Kuben – wird vier Stockwerke hoch werden und Gewerbe, Büros sowie 68 Wohnungen aufnehmen. Er dient gegen-

über dem hinteren, der Limmat entlang verlaufenden, als Lärmriegel. Dieser wird auf sieben Etagen 276 Wohnungen aufweisen. Der Raum zwischen den beiden Zeilen wird durch Querbauten unterbrochen und in Höfe zur Erschliessung gegliedert. Ein Restaurant und Läden sollen das Quartier versorgen. Denn es wird eine Wohninsel inmitten des Industrie- und Gewerbegebiets sein. Wohnliche Nachbarschaft liegt nur im Westen des Areals. Die allerdings gereicht der Schoeller-Überbauung zur Ehre: Es handelt sich um die zwischen 1924 und 30 vom berühmten Architekten Hans Bernoulli erstellten sechs Doppelreihenhäuser, die 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossigen Bauten von 1924 bis 26 mit Satteldach und Dachgauben sowie zweigeschossigen Reihen-Einfamilienhäuser.

Da die Siedlung unter Schutz steht, wird sie in rund drei Jahren – solange wird die Bauzeit eingeschätzt – der einzige in-



direkte Zeuge eines Kapitels zürcherischer Industriegeschichte sein. An die Schoeller-Ära wird nur der trutzige Hardturm, der seit 1964 unter Denkmalschutz steht, erinnern und zum Mahnmal einer Epoche werden, die in den achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts an der Schanzen-gasse 14, einer Villa oberhalb des Bahnhofs Stadelhofen ihren Anfang nahm. Sie ist heute Sitz der Schoeller-gruppe, die inzwischen der Familie Albers gehört. Walter Schoeller vererbte sie mangels eigener Nachkommen dem 1934 als unbeschränkt haftenden Gesellschafter eingetretenen Ulrich Albers.

### Arbeiterhäuser unangetastet

Nach der Schaffhauser Fabrikgründung von 1867 – heute beherbergt die ehemalige Fabrik die Hallen für Neue Kunst – richtete der aus Schlesien eingewanderte Rudolph Schoeller an seinem Zürcher Wohnsitz eine Kammzugfärberei ein. 1882 kaufte er das Gelände mit dem Hardturm und einer ehemaligen Schokoladefabrik, die er als Seidenfärberei und Kammgarnspinnerei nutzte. Zwischen 1882 und 93 kamen ein Fabrik- und Verwaltungsgebäude mit Kosthäusern, Nebengebäuden und eine Villa von Baumeister Johannes Baur & Cie. hinzu. 1898/99 wurde der Fabrikbau aufgestockt. Das Stockkamin und das Magazingebäude mit Wasserturm von H. Ziegler stammt aus den Jahren 1913/14. Ab 1927 setzt mit Erweiterungsbauten, 1930 einem Schreinerei-Anbau und einem Bleicherei-Lager, 1934 einer Garnfärberei und 1939 einem elektrischen Dampfkesselhaus, die Ära des Baumeisters Gustav von Tobels ein. Seine Handschrift tragen auch die Schoeller-Arbeiterbauten im Sydefädeli 31, 35, 37, 39, denen keine Gefahr droht. Zum einen wurde deren Unterhalt nicht vernachlässigt. Zum andern bewährten sich ihre Grundrisse auch heute noch,

sagt Vinzent Albers, Mitglied der Geschäftsleitung.

### Im «Untergenutzten»

Bis das «Damoklesschwert» über den Fabrikbauten fällt, wie Vinzent Albers selber formuliert, geniessen die gegenwärtigen Nutzer ihre Narrenfreiheit – soweit sie die mit der Stadt ausgehandelten Übergangsbestimmungen ihnen gewähren. Galerien, Ateliers, ein Flohmarkt, die Kunsthalle, im ehemaligen Maschinensaal, das CH-Tanztheater in der früheren Färberei, die Schauspielakademie mit dem «Kitz», die öffentliche Kantine prägen das Quartier, schaffen eine urbane Szenerie, welche die meisten Städte vermissen lassen, und die auch in Zürich nur noch in den «Zwischenzeiten» – vom Moment der Stilllegung eines Industriebetriebs bis zum Spatenstich einer Neuüberbauung – eine Chance zu haben scheinen. Im Provisorischen beleben sie die Nischen, welche die Planer (noch) übersehen haben.

Dieter Hoffman-Axthelm beschrieb die Nische in der November-Ausgabe der Zeitschrift «du» zu Thema «Hochhaus und Pavillon»: «Gesellschaft existiert dank der kleinen Trennungen und der darin nistenden blinden Flecke. Das Leben, das zu leben sich noch lohnt, überlebt heute sowieso nur in Zwischenräumen, überall sonst, im funktional durchgestalteten hat es keine Chance. Nicht anders in der Stadt. (...) Die Möglichkeit der Nische, der Behausung von Provisorischem, verdankt sich (...) dem Umstand, dass die Stadt zugleich gebaute Stadt und soziale Veranstaltung ist. Beides ist eng verzahnt, kommt aber nicht voll zur Deckung. Der Restbestand, das zwischen Bauform und Gebrauch überschüssige, als gebaute Stadt unsichtbare und als gelebtes Leben nicht beachtete Potential an Unstimmigkeit ist das Gebiet, das die Neuankömmlinge, Veränderer, Sonderlinge als Nische entdecken.»

Nischen gelten Planern und Investoren als «unternutzte» Gebiete. Schoeller kann es sich aus finanziellen Gründen nicht leisten, das Potential brachliegen zu lassen. Tatsächlich blieb dem Unternehmen nur das Mittel des Gestaltungsplans, der die provisorische Nutzung – inklusive Betriebsbewilligung für die bestehenden technischen Einrichtungen – bis September 1995 erst ermöglicht. Danach hätte die Firma diese Einrichtungen modernisieren müssen, um die Sicherheitsanforderungen zu erfüllen, was Investitionen bedingt hätte, die mit der Vermietung auf dem gegenwärtigen Niveau nicht zu amortisieren gewesen wären.

### Nischen ohne Ort?

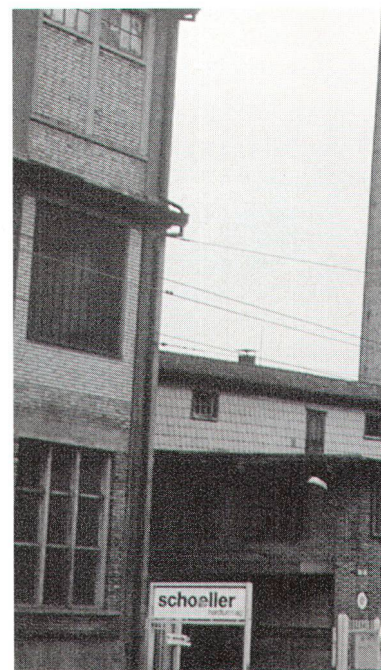
Vinzent Albers, Mitglied der Geschäftsleitung der Schoeller-Gruppe, wirft für «sein» Projekt ausserdem in die Waagschale: «Die gegenwärtige Nutzung bewegt sich in einer Grauzone, die auslaufende Bewilligung ist gleichsam das Damoklesschwert, das die Spannung im Areal steigert.» Grade das Provisorische verleihe der Szenerie ihre Eigentümlichkeit. «Sie zu institutionalisieren, würde das Gelände der Gefahr aussetzen, zu erstarren, sterilisiert zu werden, einen definitiven Zustand zu zementieren.» Angesichts Hoffmann-Axthelms Definition, ist man versucht, Albers zuzustimmen. Aber der Architekturkritiker warnt: «In einer verregelten Welt ist es mit dem Provisorischen wie mit den aussterbenden Arten, denen man strenge Sicherheiten geben muss: Man muss ihm Raum zuweisen.» Albers verteidigt die Überbauung denn auch mit dem Argument, es werde in den Neubauten im dritten Obergeschoss Räume geben, die so konzipiert seien, dass sie sich als Ateliers nutzen liessen. Und die Kultur werde keineswegs verbannt. Eine der alten Shedhallen, die ehemalige Färberei, soll bestehen blei-

ben und zum Quartier- und Kulturtreffpunkt des Gebiets werden.

Also doch das «funktional Durchgestaltete», indem die Nische keinen Ort mehr findet? Denn, wenn Hoffmann-Axthelm auch postuliert, dem Provisorischen Platz einzuräumen, präzisiert er: «Leichtigkeit, Spontaneität, Veränderungsfähigkeit – alle Tugenden des Provisorischen brauchen ein festes Grundgerüst, auf das sie sich abstützen können, um – in seinen Zwischenräumen – ihren Salto (!) machen zu können.»

### «Verregelte Welt»

Grosse Sprünge werden sich die Mieter der Räume, die als Ateliers genutzt werden können, nicht leisten können. Wenn Albers auch keine «Luxuswohnungen» bauen will, rechnet er mit einem Mietzins von 2000 Franken für eine Vierzimmerwohnung. «Mittelständig» sagt er und betont: «Und dies an derart bevorzugter Lage.» Zugute zu halten sei den Unternehmern wohl





auch, dass sie den im Gestaltungsplan geforderten Wohnanteil von 66 Prozent überschritten und fast deren 80 böten.

Die Crux scheint im Gestaltungsplan zu liegen. In Zürich sind die Stadtplaner nicht nur mit Vorwürfen aus Kreisen konfrontiert, die sich die Rezession zunutze machen, um die Raumplanung als eine ihrer Ursachen zum Sündenbock zu stempeln und der Deregulierung das Wort zu reden. Das Instrument des Gestaltungsplans – eingeführt, um Umnutzungen der Industriegebiete zu ermöglichen – erweist sich als zweiseitiges Schwert. Dessen Tauglichkeit Stadtbaumeister Hans R. Rüegg aber verteidigt, weil es wohl Auflagen mache, aber als Gegenleistung auch viele Freiheiten einräume (siehe separater Beitrag auf nächster Seite).

### Zum Wahrzeichen degradieren?

Das gilt auch für Anliegen des Denkmalschutzes. Das Unternehmen muss nur den Hard-

turm bewahren, der aber schon seit 1964 geschützt ist. Nicht einmal der Eisenskelettbau, den der Industriearchäologe Hans-Peter Bärtschi für erhaltenswert hält, und dies der Stadt auch mitgeteilt hat, bedarf der Verschönerung. Der Bau ist nicht im Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgeführt. Allerdings ist selbst das Inventar nicht sakrosankt, der Eigentümer hat das Recht auf eine zusätzliche detaillierte Schutzabklärung. Eine solche könnte Albers denn auch noch für den Hardturm verlangen, der im Gestaltungsplan als «unantastbar» taxiert wird. Vinzent Albers möchte ihn daher nicht bloss «mit einem Scheinwerfer beleuchten, wie das Landesmuseum», als Attraktion, sondern als Veranstaltungsort nutzen und ihn daher aushöhlen.

Aus der Sicht des Denkmalschutzes dürfte dies kaum realisierbar sein. Auch Hans R. Rüegg kann diesem Ansinnen wenig abgewinnen. Es scheint ihm jener «postmodernen Untert» zu entsprechen, die unter

*Blick auf die ehemaligen Fabrikbauten. Heute grenzen sie direkt ans Ufer. Das Neubauprojekt sieht einen öffentlichen Uferfussweg vor. (Bild Hartmann)*

*Vue des anciens bâtiments de fabrique. Actuellement, ils accèdent directement à la rive; le projet prévoit un chemin riverain pour le public.*



## Vers un lotissement de l'aire Schoeller

# Epée de Damoclès sur les recoins de Zurich

Par Rahel Hartmann, journaliste RP, Lucerne (résumé)

Les quartiers industriels de Zurich sont en proie au «boom» de la construction. Les plans de la famille Albers, propriétaire de l'aire Schoeller (entre Hardturmstrasse et Limmat) sont proches de la réalisation. Dès fin 1995, les témoins d'une époque plus que centenaire, celle de l'industrie textile, devront céder la place avec leurs occupants actuels, en particulier des artistes et des artisans.

Le plan d'aménagement issu d'un concours d'architectes et approuvé par la Ville n'attend plus que l'autorisation de construire. Le projet comprend deux parties. La première (25 000 m<sup>2</sup>), entre Hardturmstrasse et Förlibuckstrasse, abritera un Centre de direction du secteur des services. La seconde (50 000 m<sup>2</sup>), de l'autre côté de la rue, comprendra 344 logements et des locaux commerciaux, dans un corps de bâtiment de 4 étages et un autre de 7 étages. Un restaurant et des magasins allimenteront le quartier; car ce sera un îlot d'habitation en pleine zone industrielle et artisanale. Il aura tout de même un voisinage, à l'ouest, qui sera pour lui un honneur: le quartier (sous protection) bâti de 1924 à 1926 par le célèbre architecte Hans Bernoulli; il s'agit de maisons familiales à 1,5 et 2 étages, avec toits à deux pans et mansardes. Dans trois ans, cet ensemble architectural sera l'unique et indirect témoin d'un chapitre de l'histoire industrielle zuricoise. Galeries d'art, ateliers, marché aux puces, «Kunsthalle» (dans une ancienne salle des machines), «CH-Tanztheater» (dans une ancienne teinturerie), Académie du spectacle (avec le «Kitz») et cantine ouverte au public constituent une espèce particulière d'espace urbain que la plupart des villes négligent. On y trouve des espaces, des recoins, qui vivent le plus souvent dans le provisoire et

que les planistes négligent (encore).

Ces coins d'espace libre (en allemand «Nischen»), le poète Dieter Hoffmann-Axthelm en a récemment parlé dans la revue «Du», disant en substance que la vie en société n'est vivable que grâce à ces coins libres où l'on peut se retirer; la vie fonctionnelle, c'est l'inverse. Dans une ville – faite à la fois d'architecture et de vie sociale –, il faut pouvoir s'isoler, être soi-même dans une «niche».

Ces recoins, planistes et investisseurs les tiennent pour des espaces inutiles et sous-exploités. La maison Schoeller (qui, il y a quelques années, a déplacé ailleurs une partie de sa production) a estimé ne pas pouvoir laisser inutilisés les espaces disponibles. A défaut, il lui aurait fallu moderniser les installations pour les rendre conformes aux normes de sécurité, ce qui eût représenté des amortissements très difficiles à amortir. M. Vinzent Albers, président du conseil d'administration du groupement Schoeller, fait aussi valoir qu'il y aura dans les nouveaux bâtiments des locaux pouvant être utilisés comme ateliers de peinture; et qu'une des anciennes halles, celle de la teinturerie, restera à la disposition du quartier comme rendez-vous culturel. Mais les locataires des ateliers actuels savent ce qui les attend: un logement de quatre pièces coûtera dorénavant 2000 francs par mois, au moins...



dem Deckmantel des Denkmalschutzes einem Bau «das Genick bricht, um auf die andere Seite sehen zu können». Rüegg vertritt eine «reine Lehre des Denkmalschutzes». Wenn man einen Bau für Wert erachte, die Postmoderne zu überdauern, solle man dies auch konsequent tun.

### Meldeläufer-Wohnung

Im Falle des Hardturms geht es aber um eine adäquate Nutzung. Denn es entspricht durchaus nicht den Postulaten des Heimatschutzes, solche Bauten auf den Charakter eines Wahrzeichens zu reduzieren. Aber Rüegg macht geltend, dass diese Türme seit jeher mit Wohnungen ausgestattet waren. Wenn er auch einräumt, dass das Treppenhaus viel Raum beansprucht, fragt

er lakonisch: «Aber, weshalb sollte man sich nicht mit einer Wohnung auf vier Stockwerken bescheiden? Ich jedenfalls würde sofort im Hardturm einziehen.»

Die Wohnnutzung würde sogar die historische Komponente bewahren, diente der Turm doch früher dem Meldeläufer als Unterkunft. Als «Stadtgrenzposten» (Rüegg) hatte er die Aufgabe, ein Auge auf jene Ankömmlinge in der Stadt zu werfen, die sich in der «Letzi», dem Graben, der quer durch ein Kiesfeld lief und damals die Stadtgrenze bezeichnete, bei einem letzten Glas verabschiedeten. Entdeckte er darunter «zweilichtige» Gestalten, hatte er dies zu melden. Nun, Sperberaugen brauchen die Bewohner des Hardturms nicht mehr zu haben...



*Der Hardturm wird einziger Zeuge der über hundertjährigen Epoche der Schoeller Textilindustrie sein. (Bild Hartmann)  
La «Hardturm» va être l'unique témoin de l'époque plus que centenaire de l'industrie textile Schoeller.*

## Der stadtzürcherische Gestaltungsplan fördert die Tabula rasa

rh. Um die Umnutzung brachliegender Industrieareale in geordnete Bahnen zu lenken, verlangen Zürichs Behörden von den Eigentümern, Gestaltungspläne vorzulegen, aus denen sowohl Ausmass und Art der neuen Nutzung hervorgehen, als auch die geplante architektonische Umsetzung sichtbar wird. Auch spontane Umnutzungen wie beim Schoeller-Areal bedürfen eines solchen Plans. Stadtbaumeister Hans E. Rüegg definiert den Rahmen: Sie könnten sehr wohl kulturellen, sportlichen oder schulischen Charakter haben, dürften aber nicht mit hohen Investitionen verbunden sein. Als «Schallgrenze» bezeichnet er «<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Neubaupreis». Die Gestaltungsplanpflicht zwingt also dazu, ein Bauprojekt – Neubau oder zumindest Sanierung – zu lancieren. Eine Tabula rasa, wie beim Schoeller-Areal, wäre nicht Bedingung. Gerade das Schoeller-Areal sei aber Paradebeispiel einer gelungenen Planung.

Rüegg räumt ein, das Instrument des Gestaltungsplans fordere vom Eigentümer, prä-

zise Vorstellungen zu erarbeiten, es erlaube ihm dann aber auch viele Freiheiten in der Nutzung. Anschaulich werde dies gegenwärtig etwa in Oerlikon mit dem Projekt Zentrum Zürich Nord, woran vor allem Oerlikon Bührlé und ABB beteiligt sind. Dank sorgfältiger Planung werde es «kein Hick-hack» geben. «Die Stadt gewährt Freiheiten, ohne die Katze im Sack zu kaufen», ist Rüeggs Fazit. Gelehrt hat ihn die Erfahrung seit 1978, als verschiedene Industriezonen unkompliziert in Dienstleistungsgebiete umgezogen wurden. «Das Resultat war unbefriedigend, weil sich ein «Kuddelmuddel» von bestehenden Bauten und neuen Bürohäusern entwickelte, das städtebaulich katastrophal aussieht – etwa an der Badener- und an der Thurgauerstrasse. Warum aber ist die Erstellung eines Gestaltungsplans mit der Pflicht zu einem Projekt verbunden? Rüegg gibt zu bedenken, dass es Firmen unbenommen sei, ihre Bauten tel quel zu vermieten – Bedarf nach solchen Räumen bestehe nämlich sehr wohl –, worauf

die meisten aber verzichteten, weil das finanziell weniger lukrativ erscheine. Die Firma Maag, die das kleinste der Areale belegt, aber nicht mehr die gesamte Fläche braucht, scheiterte mit der Vermietung nicht an der mangelnden Rendite, sondern am fehlenden Gestaltungsplan. Denn sie durfte eben jenen Kreisen, etwa solchen vom Schoeller-Areal – Künstlern, Handwerkern, Galeristen – keine Flächen anbieten, weil deren Gewerbe nicht industriezonkonform ist. Daher hat die Maag inzwischen vom Badener Büro Burckhardt, Meyer & Steiger einen Gestaltungsplan ausarbeiten lassen, nachdem sie an einer Medienorientierung im Herbst noch kundtat, eine Vermietung vorzuziehen, wenn auch im Bewusstsein der Grenzen, an die sie nun gestossen ist.

Das Beispiel Maag offenbart eine Paradoxie des Gestaltungsplan-Verfahrens: Umnutzungen, ohne bauliche Änderungen und entsprechend günstigen Mietzinsen sind nur befristet möglich. Muss eine Firma ein Projekt ausarbeiten,

ist sie der Investitionen wegen gezwungen, einen Geschäfts- oder mindestens einen Wohnbau für finanzkräftigere Leute zu bauen. Der Bedarf nach Gewerbehäusern ist aber wohl gedeckt. Trotzdem rechtfertigt Rüegg die Gestaltungsplanpflicht. Er verweist auch hier auf die Erfahrung: die missglückte Planung mit der Firma Steinfels. Dort habe sich die Stadt flexibel gezeigt und Hand für ein anderes Vorgehen geboten, indem sie sich mit einer «Bebauungsvorstellung», wie die Projektoren Herzog und Hubeli sich ausdrückten, begnügte. Dabei wurde lediglich eine Bauform entwickelt – von den Architekten «Basilika-Typ» genannt – die je nach Bedarf der künftigen Nutzer hätte modifiziert werden sollen. Heute gelte Steinfels als Planungs-Schreckgespenst, weil zwischen Architekten, Steinfels und Nutzern keine Einigung erzielt wurde. Ausserdem kämen öffentliche Anliegen zu kurz, und Freiräume seien überhaupt nicht vorhanden.