Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 17 (2004)
Heft: [3]: Mehr Wohnungen für Zürich West

Artikel: Was noch kommen wird : elf Projekte
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-122340

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: 14.05.2025

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

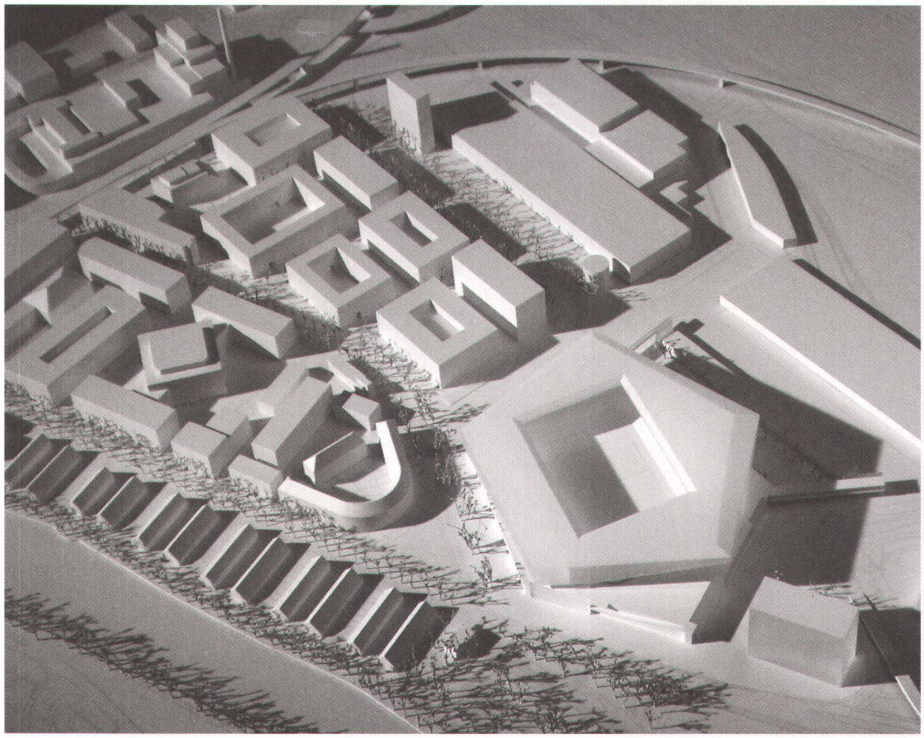
19 Stadion Hardturm (Übersicht Seite 18)

Für zwei Stadien, Hardturm und Letzigrund, hat die Stadt Zürich kein Geld. Also legt man sie zusammen und baut ein polysportives Stadion, genauer, eines mit Aschenbahn, das auch Leichtathletikwettkämpfe ermöglicht. In einem ersten Anlauf suchte die Stadt einen Projektentwickler und fand eine holländische Firma, die aber von Anfang an erklärte, ein reines Fussballstadion bauen zu wollen. Die Holländer stiegen wieder aus. Als zweiten Anlauf gabs im Sommer 2001 einen Wettbewerb für wiederum ein polysportives Stadion. Auch städtebauliche Vorschläge für das Hardturm-Areal (Seite 18, 20) waren verlangt. Die Projekte Meili, Peter und Dudler/Sawade kamen in die zweite Runde.

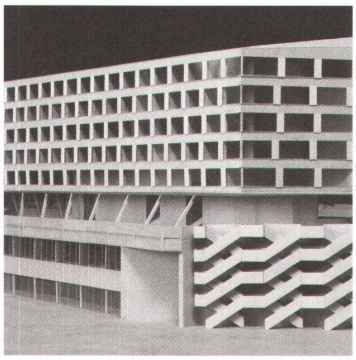
Doch dann änderten sich die Spielregeln. Die Grundeigentümer und die Credit Suisse übernahmen die Bauherrschaft und planten nun ein reines Fussballstadion. Der Stadt blieb damit die Aufgabe, das Stadion Letzigrund durch einen Neubau zu ersetzen. Die zweite Runde für den Hardturm gewann im Frühling 2002 das Team Batigroup mit Meili, Peter als Architekten mit dem Fünfeck, das zum Wahrzeichen Zürich Wests werden wird. Es ist aus dem Zuschnitt des Grundstücks heraus entwickelt. Das Thema heisst Sockel und Krone. Zwei leicht gegeneinander verdrehte Fünfecke stehen übereinander. Im unteren, dem 13 Meter hohen Sockel, sind die Nutzungen untergebracht, die grosse, zusammenhängende Flächen benötigen. Über dem Sockel entsteht die grosse Terrasse, die als Verteilebene für das Stadion dient. Darüber kragt der Betonkranz des riesigen Hohlträgers aus, getragen von schrägen Fachwerkstützen. Der Hohlträger bestimmt die Form, die weit überhängenden Ecken prägen die Gestalt. Das neue Hardturmstadion kann mit keinem andern verwechselt werden. Wie man aus den Sachzwängen eine überzeugende Form macht, das zeigen Meili, Peter. Dieses Stadion ist ein Wurf. Es bietet Platz für 30 000 gedeckte Sitzplätze, 25 000 m² Verkaufsfläche, 20 000 m² für Büros, ein Hotel mit 10 000 m², Gastronomiebetriebe mit 5000 m² und 1200 Parkplätze. Gebaut wird nicht ein Stadion, sondern ein Shoppingcenter mit Fussballfeld, da die Mantelnutzungen das Vorhaben finanzieren müssen. Nur wenn 6,5 Prozent Rendite erwirtschaftet werden, will die Credit Suisse das Stadion bauen. Die Bank hat unterdessen die Verantwortung für das 380 Millionen teure Projekt alleine übernommen.

Meili, Peter sind für die gesamte Planung verantwortlich, Batigroup als Totalunternehmer für die Realisierung. Nach dem Wettbewerb folgten im Halbjahrestakt vier Arbeitsschritte: das Vorprojekt, der Gestaltungsplan, die Baueingabe (20. Juli 2003) und das Bauprojekt für die Totalunternehmerangebote (31. Januar 2004). Seit dem Wettbewerb hat sich das Projekt nicht grundsätzlich verändert, nur das Hochhaus ist grösser geworden und die Shoppingfläche auch. Am 6. September 2003 nahmen die Stadtzürcher die Vorlagen an, die das Stadion ermöglichen. Gegen das Stadion sind noch Rekurse hängig, namentlich vom VCS. Man hofft aber, das Stadion auf die Fussball-Europameisterschaften im Jahr 2008 fertig stellen zu können.

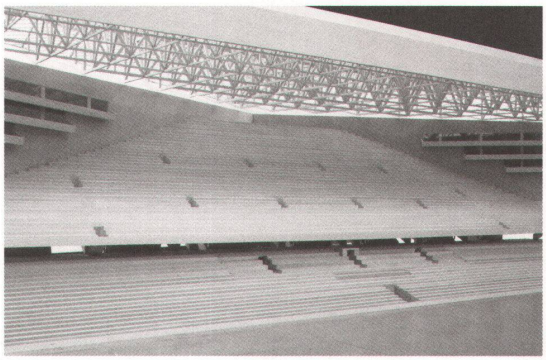
--› Bauherrschaft: Credit Suisse
--› Architekten: Meili, Peter Architekten, Zürich, Marcel Meili, Markus Peter, Zeno Vogel, Tobias Wieser
--› Bauingenieure: Conzett, Bronzini, Gartmann, Chur; Basler & Hofmann, Zürich
--› Totalunternehmer: Batigroup Generalunternehmung, Zürich



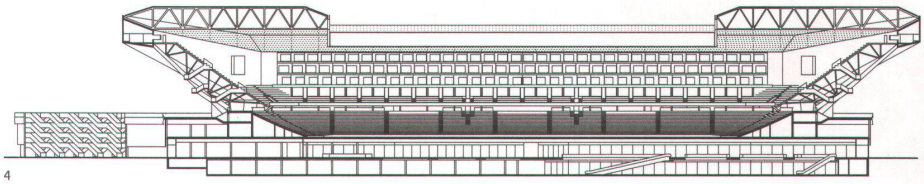
1



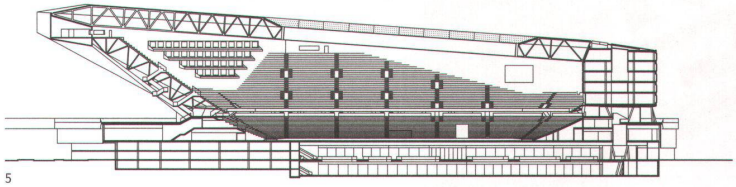
2



3



4



5

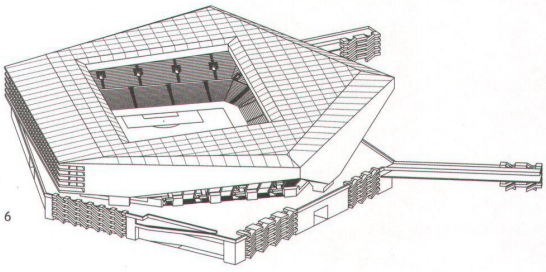
1 Modell mit dem Zustand des Wettbewerbs vom Frühling 2002 mit Hardturm-Areal

2 Modell Projektstand Ende 2003: Sockel, Terrasse mit Umgang und Hotelflügel.

3 Blick ins Stadioninnere. Es gibt 30 000 gedeckte Sitzplätze.

4-5 Die Querschnitte zeigen: Fussball spielt man im ersten Obergeschoss.

6 Die Isometrie verdeutlicht, wie die beiden Fünfecke zueinander verdreht sind.



6

20 Hardturm-Areal (Übersicht Seite 18)

Bereits bei der Suche nach einem Projektentwickler für das Stadion war das benachbarte Grundstück, das zurzeit mit Sportplätzen genützt wird, ebenfalls zu beplanen. Die Ausnützung von 235 Prozent, die auf dem Areal erlaubt ist, macht es schon klar: Hier geht es um ein Stück dichte Stadt, nicht um lockere Agglomeration. Obwohl das Grundstück mit 43 000 m² fast so gross ist wie das des Stadions, hat man bisher nur vom Stadion und kaum vom Hardturm-Areal geredet, obwohl hier die grössten Reserven an künftigem Wohnraum vorhanden sind. Meili, Peter, die den Wettbewerb im Frühling 2002 in der zweiten Runde gewonnen haben, schlugen eine Folge von Hofbauten vor, wie sie auf dem nebenstehenden Bild dargestellt sind. Vorläufig sind noch keine neueren Ergebnisse bekannt. Unterdessen ist das damalige Planungsgebiet in zwei Grundstücke aufgeteilt worden. Die Credit Suisse übernahm das Stadion und die Hardturm Immobilien AG die Verantwortung für das Hardturm-Areal.

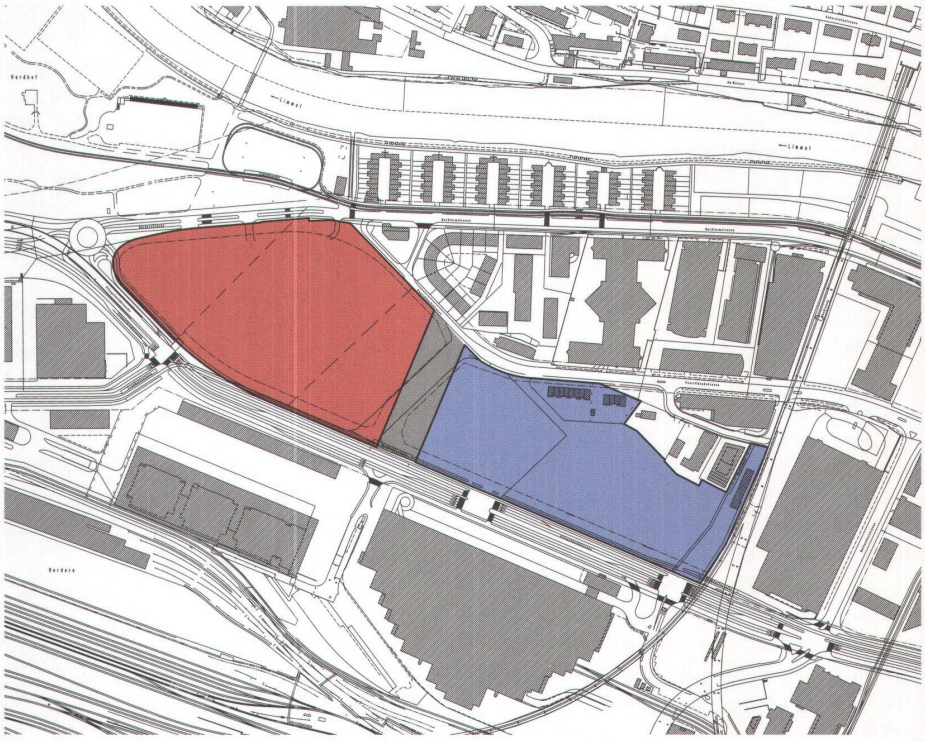
An der Förrlibuckstrasse stehen heute die beiden Zeilen der Werkmeisterhäuser, die ein Idyll im Grünen sind und sich entsprechend für den Widerstand gegen die Überbauung instrumentalisieren lassen. Sie gehörten früher einmal zum Industriekomplex des Schoeller-Areals, heute die Überbauung Limmatwest (Seite 18, 8). Die Stadt wollte die Werkmeisterhäuser unter Denkmalschutz stellen, wogegen die Eigentümer Rekurs einreichten. Beide Parteien haben sich darauf geeinigt, die Unterschutzstellung vorläufig einzufrieren und erst nach der definitiven Planung darauf zurückzukommen.

Das heisst selbstverständlich nicht, dass in der Zwischenzeit nicht weitergeplant wurde. Wüest & Partner untersuchten für die Fachstelle für Stadtentwicklung den möglichen Wohnanteil. Meili, Peter Architekten machten zwei städtebauliche Studien, eine, in der die Werkmeisterhäuser abgerissen würden und eine, in der sie stehen blieben. Durch die Konzentration der Baumasse an der Pfingstweidstrasse, ähnlich wie beim Lochergut, wäre ein Stehenlassen ohne die Überschreitung der Hochhauslimite von 25 Metern nicht möglich gewesen. Aber das bedeutet, dass die Eigenverschattung zu einem schwierig zu lösenden Problem wird. Diese Studien gaben Meili, Peter im Januar 2003 ab, allerdings wurden sie von der Bauherrschaft nicht weiterverfolgt.

Denn zusammen mit dem Amt für Städtebau startete die Bauherrschaft eine kooperative Entwicklungsplanung, zu der sie vier Teams einlud: ADP, Bétrix & Consolascio, Prof. Thomas Sieverts (S.K.A.T.) und Baumschlager Eberle, die aber wieder ausgestiegen sind. Meili, Peter haben abgesagt. Für das Amt für Städtebau sitzt Regula Lüscher Gmür im Beurteilungsgremium, die Begleitexperten sind Meinrad Morger aus Basel, Mateja Vehovar aus Zürich und Rainer Zulauf aus Baden. Vorgegeben ist ein Wohnanteil von mindestens 30 Prozent und eine Dichte von 235 Prozent, was eine Bruttogeschossfläche von 101 050 m² ermöglicht. Die kooperative Entwicklungsplanung soll die Grundlagen für einen Gestaltungsplan erarbeiten. Die Ergebnisse werden im Frühsommer 2004 vorliegen.

--› Bauherrschaft: Hardturm Immobilien AG
--› Architekten: ADP, Bétrix & Consolascio, Sieverts
--› Wohnanteil: 30 % als Vorgabe der Bauherrschaft
--› Wohnpotenzial Wüest & Partner: 45–55 %

1



2

1 Blick von Norden auf Stadion und Hardturm-Areal, Projektstand Wettbewerb Frühling 2002. Man spürt den Massstab der Neubauten. Er entspricht dem Komplex der Migros Herdern und dem Engrosmarkt.

2 Das Feld des Wettbewerbs wurde in zwei Gestaltungspläne unterteilt. Rot der des Stadions, wo die Credit Suisse Bauherr ist, und blau der des Hardturm-Areals. Dazwischen der Vorplatz des Stadions.

21 Westcube (Übersicht Seite 18)

Heute wundert man sich über das hohe Erdgeschoss des umgebauten und aufgestockten Gebäudes. Weiss man aber, dass dieser Bau in den Sechzigerjahren als Bier- und Getränkedepot gebaut wurde, so erklärt sich die Überhöhe. Auf dem Industriegeleise wurden die Güterwagen mit dem Eichhof-Bier aus Luzern herangeführt, und sie mussten im Erdgeschoss Platz und Höhe finden. Von der Hardturmstrasse aus wurde das Bier mit Lastwagen zu den zahlreichen Kunden in Zürich gefahren.

Die Eigentümerin, die Pensionskasse der Eichhof-Gruppe, plante mit der gründlichen Erneuerung ursprünglich, ein reines Büro- und Gewerbehaus zu verwirklichen. Sie wollte auch die Nutzungsreserven auf dem Dach ausschöpfen. Doch änderte sich im Laufe des Umbaus die Marktlage für Büroflächen; einmal mehr gab es viel davon im Millionenzürich. Darum entschloss sich die Bauherrschaft zur Umplanung. Im vierten und fünften Obergeschoss wie auch im Attikageschoss wurden statt Büros Wohnungen verwirklicht. Dies, obwohl die Bau- und Zonenordnung keinen Wohnanteil verlangte, die Stadtplaner also diese Lage für das Wohnen als ungeeignet betrachteten.

Die Wohnungen entsprechen den zeitgemässen Bedürfnissen und sind aber spezielle, auf Zürich West zugeschnitten. Stichwort: Loft. Damit wird ein urbanes, gut verdienendes Publikum angesprochen, das in Zürich West zunehmend Fuss fasst. Diese Planungsänderung bestätigt den erwähnten Trend zu mehr Wohnungen in Zürich West (Seiten 8 und 9).

Die Nutzungsmischung unterstreicht die dort geforderte Nutzungskombination innerhalb der Gebäude selbst: Von den 5800 m² Bruttogeschossfläche sind 29 Prozent für das Wohnen, 47 Prozent für Büros, 24 Prozent für Ausstellung und Verkauf bestimmt. Die Zeiten der reinen Büromonokultur sind endgültig vorüber. Alle Nutzflächen und Wohnungen werden vermietet, keine im Stockwerkseigentum abgegeben, damit das Gebäude allenfalls als Ganzes verkauft werden kann.

Ein Teil der Wohnungen ist im November 2003 bezogen worden. Streng genommen gehört der Westcube ins Kapitel ‹Was bisher geschah›. Wenn er hier trotzdem unter dem Thema ‹Was noch kommen wird› erscheint, so geschieht das, weil er in die Zukunft weist. Obwohl dieser Umbau mit Aufstockung verhältnismässig bescheiden ist und keine stadtprägende Wirkung hat, ist er exemplarisch. Er reagiert auf die Veränderung des Marktes und verschiebt die Gewichte zugunsten des Wohnens.

Blickt man auf die andere Strassenseite, so entdeckt man die Bernoullihäuser, die in zwei Etappen von 1914 bis 1929 entstanden sind. Sie lagen damals weit draussen vor der Stadt und waren als Alternative zur Blockrandüberbauung gedacht. Hans Bernoulli, der Architekt dieser Reihenhäuser, war ein Anhänger der Gartenstadt. Zwischen den sieben- und zweigeschossigen Häusern beidseits der Strasse liegt weniger als ein Jahrhundert. Das knapp bemessene Arbeiterhäuschen und die grosszügige Loftwohnung erzählen die Geschichte des zunehmenden Wohlstands.

--› Bauherrschaft: Pensionskasse der Eichhof-Gruppe
--› Generalplaner: Emch + Berger AG Gesamtplanung Hochbau, Zürich
--› Architekten: Maciéczyk Borer Burch Architekten, Zürich
--› Gebäudetechnik: PGMM Schweiz AG
--› Wohnanteil BZO: 0 %; Wohnanteil verwirklicht: 29 %

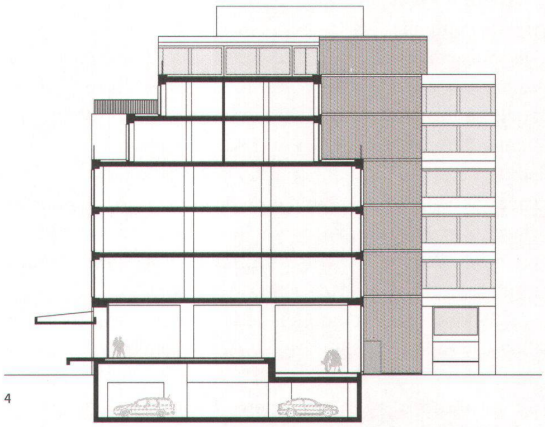
1 Die Wohnungen in den obersten Geschossen sind auf ein klar definiertes Zielpublikum ausgerichtet: Lofts für Urbaniten.

2

2 Nach dem Umbau. Aus einem Gewerbebau der Sechzigerjahre wurde ein zeitgemässes Stadthaus.

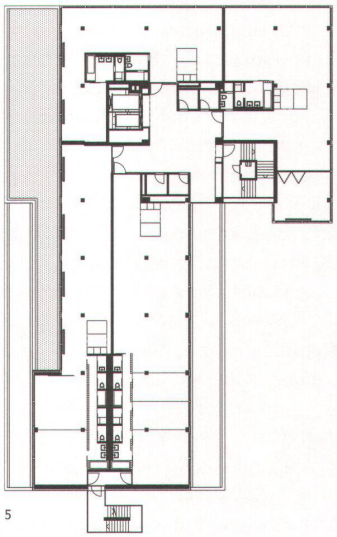
3

3 Das Eichhofgebäude vor dem Umbau.



4

4 Querschnitt. Im Erdgeschoss spürt man an der Überhöhe für die Güterwagen und den Verladerampen für den Biertransportimmer noch die Industrie.



5

5 Grundriss des 5. Obergeschosses. Nicht Zwischenwände und abgeschlossene Zimmer kennzeichnen die vier Wohnungen, sondern grosszügige durchgehende Wohnflächen.

22 Toni-Areal (Übersicht Seite 18)

Der riesige Klotz, 155 Meter lang und 90 Meter tief, hat an der einen Schmalseite einen Turm mit Trockenwerk und an der andern eine mächtige zweistöckige Rampe. Der Tonibau ist ein weit wirkendes Merkzeichen in Zürich West. Die Produktion ist eingestellt, die Zwischennutzungen sind eingezogen, das Provisorium hat begonnen. Allerdings ist die Eigentümerin, die Swiss Dairy Food, in der Nachlassstundung, und das Betreibungsamt hat die Firma MIBAG beauftragt, das Gebäude zu bewirtschaften, sprich die Zwischennutzung zu koordinieren. Bereits 2001 beauftragte Swiss Dairy Food Herczog Hubeli Comalini mit dem Gestaltungsplan. Die Gläubigergemeinschaft übertrug ihnen 2002 zusammen mit MIBAG auch die Projektentwicklung, insbesondere die Nutzungsplanung.

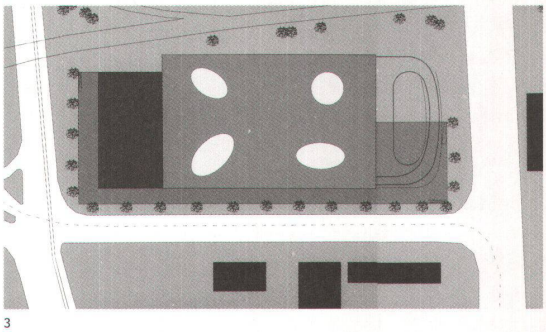
Provisorium ist das Stichwort. Wie plant man das Unvorhersehbare? Man hat eine Gebäudestruktur, aber keine definitiven Nutzer. Es gilt also eine neue Art von Gestaltungsplan zu erfinden, der den permanenten Umbau regelt. Er muss städtebauliche und nutzungsbezogene Festlegungen treffen, wirkt also einschränkend. Gleichzeitig aber soll er das Mehr und das Anders gestatten, wirkt also ausweitend. Das heute fertige Gebäude wird zum Bauprozess, aus einem fixen Zustand wird ein Providurium. Die Struktur ist stabil. Die Fundamente sind für eine Deckenlast von 4000 kg/m² berechnet, den Molkereitrakt trägt ein Stahlskelett mit 7,5 Metern Achsenabstand, der Turm ist eine Betonkonstruktion. Wenn es die kommende Nutzung verlangt, werden Lichthöfe in den Molkereitrakt eingeschnitten, wie die Löcher im Käse, damit die enorme Bautiefe auch genutzt werden kann. Der sockelartige Vorbau auf der Längsseite gegen die Bahnlinie wird abgerissen, was einen geräumigen Vorplatz ermöglicht und das Areal für die Öffentlichkeit zugänglich macht.

Die bestehenden 65000 m² Geschossnutzflächen sind die Bezugsgrösse. Sollte mehr gebaut werden, so müssen die neu geschaffenen Flächen dem Wohnen oder einer öffentlichen Nutzung vorbehalten sein. Je nach dem Bauverlauf könnten am Schluss rund 80000 m² auf dem Toni-Areal Platz finden, 28000 davon für das Wohnen. Die Wohnungen werden nicht in der bestehenden Struktur eingebaut, sondern mit Aufstockungen realisiert. Über dem heutigen Parkplatz für 300 Autos soll auf einer zusätzlichen Ebene ein Park auf dem Dach entstehen, 10000 m² Terrassenfläche mit Aussicht auf das Limmattal. Die Fassaden bestehen aus zwei Schichten. Innen teilweise die bestehende Hülle, aussen ein Haus aus transluziden Paneelen, die je nach Notwendigkeit ausgetauscht werden können. Die Kombination der beiden Schichten erlaubt, die Belichtung den Bedürfnissen anzupassen. Eine S-Bahn-Station auf dem Bahnviadukt neben dem Toni-Areal war im Gespräch, doch die SBB sträuben sich. In jedem Fall wäre eine Haltestelle vom Bahnbetrieb her gesehen erst möglich, wenn der Bahnhof Löwenstrasse gebaut worden ist. Der Gestaltungsplan wurde von der Stadtregierung und vom Parlament bereits angenommen und dürfte bald in Kraft treten.

--› Eigentümer: Swiss Dairy Food (in Nachlassstundung)
--› Gestaltungsplan und Projekt: Herczog Hubeli Comalini, Zürich
--› Projektentwicklung: Herczog Hubeli Comalini/MIBAG
--› Wohnanteil: Je nach Ausbaugrad max. 20%,
--› Wohnpotenzial nach Wüest & Partner: 10–20%

1 Blick auf die Pfingstweidstrasse Richtung Stadt. Links der aufgestockte Turm des Toni-Areals, rechts das Migros-Hochhaus. Es fehlt noch das neue Tram 18.
Fotomontage: Imhof & Nyffeler

2 Die Aufstockung und der Standort führen zu einem neuen Blick. Das Panorama des Gleisfelds ersetzt den Seeblick, aus Natur- wird Industrieromantik



3 Der vereinfachte Grundriss zeigt, wie in die Baumassen Löcher eingeschnitten werden, die eine Beleuchtung der riesigen Bautiefe erlaubt.

4 Der Längsschnitt mit genereller Nutzungsverteilung: ■ Dienstleistungen, ■ Wohnungen, ■ Lichtschächte/Löcher, ■ öffentliche Nutzung

24 Maag-Areal Plus (Übersicht Seite 18)

Plus heisst das Maag-Areal, weil auch die Grundstücke von Coop und Welti-Furrer in der Entwicklungsplanung dazugehören. Damit ist das knapp 110 000 m² grosse Gelände das grösste, das in Zürich West zusammenhängend beplant wird. Das gilt aber nur für die Sonderbauvorschriften. Nachher wird jeder der drei Planungspartner selbstständig weiterfahren. Maag-Areal Plus ist ein Kind der kooperativen Entwicklungsplanung.

Den städtebaulichen Wettbewerb gewannen im Oktober im Jahr 2000 das Team Diener + Diener / Elisabeth und Martin Boesch. Der Entwurf will Identität stiften und geht vom Bestehenden aus. Es ist eine Nacherzählung der industriellen Vergangenheit, die zu einer nicht festgelegten Zukunft führt. Es geht um Weiterentwickeln, nicht um Neuerfinden. Die Planung muss wirklichkeitstauglich und möglichkeitsoffen sein. Die Sonderbauvorschriften sind fertig und auf dem Weg durch die Instanzen: Der Stadtrat erlässt, der Gemeinderat genehmigt, der Regierungsrat erwahrt. Im Sommer 2004 sollte es so weit sein.

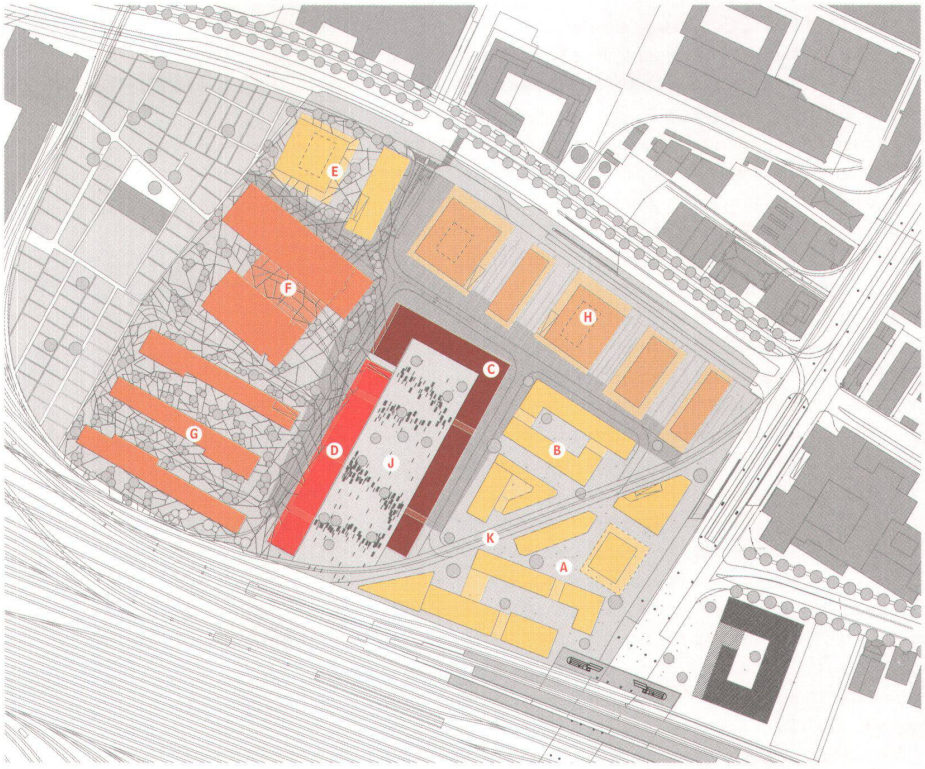
Das Maag-Areal zuerst. Es sind auf 35 000 m² etwa 110 000 m² Nutzfläche möglich. Heute sind die bestehenden Bauten zu 90 Prozent an Zwischennutzer vermietet. Einige der Zwischenmieter haben offiziell auf Frühling 2005 die Kündigung erhalten, mit andern aber wurden neue Verträge bis 2008 abgeschlossen. Die Entwicklungsstrategie und die Nachfrage entscheiden über Bleiben oder Gehen.

Besondere Aufmerksamkeit schenkt Maag dem Hochhaus, das zur USP, zur Unique Selling Proposition, werden soll. Die Erschliessung am Bahnhof Hardbrücke ist hervorragend, und Maag glaubt daran, dass ein architektonisch überzeugendes Hochhaus vermietbar ist. Es wird rund 150 Meter hoch, hat mindestens 1200 m² Nutzfläche pro Stockwerk und in Ganzen über 30 000 m². Es muss hoch marktauglich sein, oder das Projekt stirbt. Maag weiss: Sobald der Nutzer gefunden ist, stellt sich der Investor ein. Allerdings müsste der leicht verslumte Bahnhof Hardbrücke sofort aufgewertet werden, damit die Nadelstreifenleute ihn als ihren Stadtbahnhof akzeptieren.

Auf dem Grundstück Welti-Furrer (23 300 m²) gab es einmal ein Hotelprojekt. Das Parkhaus ist rentabel und wichtig für das Quartier, hier stellen die Kinogänger und Theaterbesucher ihre Autos ab. In einem der Gebäude steckt ein Kunstsafe. Für den Werkhof auf dem Gelände müsste ein Ersatzstandort gefunden werden. Doch bevor nicht klar ist, ob die Rampe von der Pfingstweidstrasse auf die Hardbrücke kommt oder nicht, geschieht nichts (Seiten 32-34). Denn das Parkhaus müsste der Rampe weichen.

Auf dem 47400 m² grossen Coop-Areal haben Meili, Peter und Diener + Diener im Auftrag des Generalunternehmers Marazzi Überbauungsstudien gemacht, die noch nicht veröffentlicht wurden. Marazzi operiert zwar mit Coops Duldung, aber ohne Auftrag. Auch darf die Stadt Studien zu einem Schulhaus auf dem Grundstück machen. Für Coop ist noch unklar, wie gross der Eigenbedarf sein wird. Über die Verlegung des Verteilzentrums zum Beispiel nach Dietikon wird nachgedacht.

--› Eigentümer: Maag Holding AG, Coop, Welti-Furrer AG
--› Architekten: Diener + Diener, Basel; Elisabeth und Martin Boesch, Zürich
--› Wohnanteil: Nach Sonderbauvorschriften 28 %;
--› Wohnpotenzial Wüest & Partner: 45–55 %



1

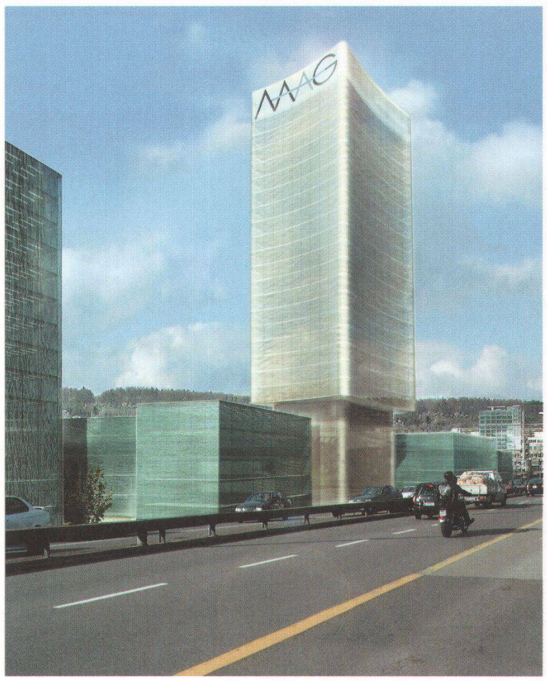
2

1 Das Maag-Areal Plus hat zehn Teilgebiete: Maag A,B,C, Coop D,E,F,G, Welti-Furrer H, Maag / Coop im Maag-Park J und Stadt Zürich mit dem Geleisfeld K. Wohnanteile: 0 %, 19 %, 40 %, 50 %, 80 %

2 Die bestehenden Industriegebäude sind identitätsstiftende Bausubstanz und werden in den Entwurf integriert, das Stichwort heisst Genius loci. Stand: Wettbewerb

3 Ein Hochhaus soll der Merkpunkt der Betrachtung für das Maag-Areal werden. Diese frühe Vorstudie ist überholt, zeigt aber die Stellung und die Wirkung.

4 Der Maag-Park, der sich auf das Gleisfeld öffnet, liegt im Innern der grossen u-förmigen Wohnbebauung im Zentrum der Anlage. Stand: Wettbewerb 2000



3

4

26 Turbinenplatz (Übersicht Seite 19)

Der Turbinenplatz ist eine jener Gegenleistungen, die Ursula Koch für die Umzonung verlangte (Seite 12). Doch erst mit der Revision des Gestaltungsplans von 1999 entstand die zusammenhängende Fläche von 14000 m². Den Wettbewerb gewannen im Frühling 2000 die jungen Genfer Julien Descombes und Marco Rampini aus dem Büro ADR. Gebaut wurde der Platz vom September 2002 bis Oktober 2003, und im November feierlich der Stadt übergeben. Gebaut hatte ihn Sulzer Immobilien AG.

Der Platz eignet sich vor allem für Stadtwanderer, da man ihn im Gehen erfährt. Kies- und Festbeläge wechseln sich ab. In den Betonstreifen sind rohe Eisenschienen eingelegt, sie sammeln das Regenwasser und leiten es in ein gras- und schilfbewachsenes Becken, wo es versickert. Es ist der grösste Platz der grössten Schweizer Stadt, doch nicht die Grösse, sondern die Nachtwirkung ist neu. Es ist wohl der erste Platz des Landes, der nicht nur für den Tag, sondern auch für die Nacht entworfen wurde. Farbige Pfosten tragen Lampen, die die verstreuten Birken von hoch oben mit blauem und gelbem Licht übergiessen. Wenn einmal die Kämpfe um den Wohnanteil, die Parkplatzzahlen und die Freiräume vergessen sind, ist hier der angemessene Ort für das Ursula-Koch-Denkmal. Auf seinem Sockel wird stehen: Für uns hat sie diesen Platz durchgesetzt.

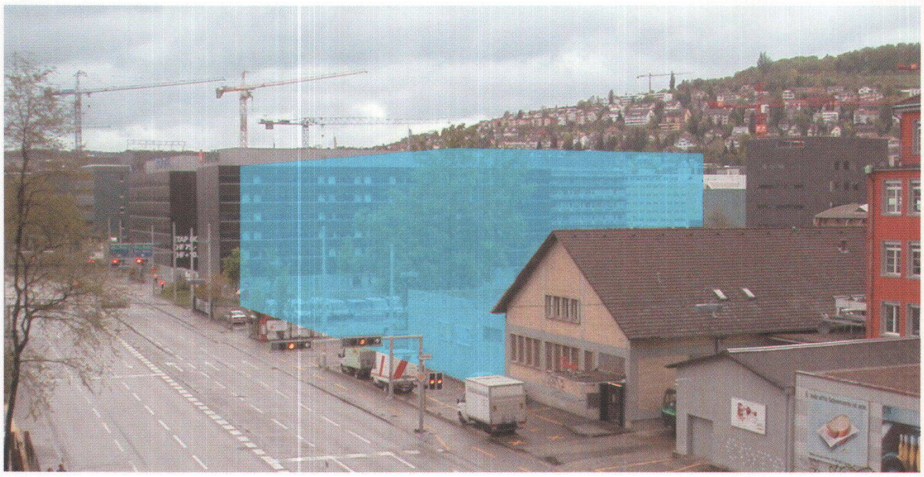
--> Ersteller: Sulzer Immobilien AG, Winterthur
--> Eigentümer: Stadt Zürich
--> Architekten: ADR Sarl, Julien Descombes, Marco Rampini, Genf; Tobias A. Eugster, Zürich (Projektleiter)

In Zürich West ist das Nachtleben wichtiger als das Tagesgeschäft. Darum ist der Turbinenplatz auch nachts eindrücklicher als tagsüber. Er lebt vom künstlichen Licht.

27 Kulturpark Übersicht Seite 19

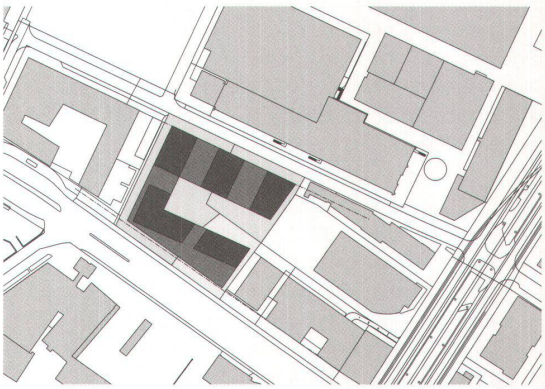
Die Stiftung Kulturpark ist ein gemeinsames Projekt der Hamasil-Stiftung, der Zürcher Kantonalbank, der Volkart-Stiftung und der Stadt Zürich. Sie ist in Gründung und will auf dem rund 5600 m² grossen Grundstück, auf dem rund 13000 m² Nutzfläche möglich sind, die Nachhaltigkeit durch den Tatbeweis fördern. Kernprojekt ist das Forum Z, eine Seminarinfrastruktur, die die materiellen Voraussetzungen schafft, das Thema Nachhaltigkeit aus allen Richtungen auszuloten. Es ist eine Denkfabrik und ein Ort des Erfahrungsaustauschs. Das Forum Z wird etwa 10 Prozent der Fläche beanspruchen. Rund die Hälfte der Nutzungen sind für das Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen. Die Initianten denken dabei an Betriebe, die zur Nachhaltigkeit einen Beitrag leisten. Die letzten 40 Prozent der Nutzfläche ist dem Wohnen vorbehalten. Ein Teil davon ist für Behinderten- oder Alterswohnungen reserviert. Es wird auch Platz haben für alternative Wohnformen und studentische Wohngemeinschaften. Rund 20 Prozent des ungefähr 55 Mio. Franken teuren Projektes stammen aus dem Stiftungskapital. Der Rest wird durch Hypotheken finanziert. Es soll bei quartierüblichen Mieten eine Rendite von 5 bis 6 Prozent erzielt werden, die zum Teil zur sozial begründeten Verbilligung einzelner Mieten zur Verfügung steht. Der grössere Teil aber zahlt das Forums Z. Der Kulturpark wird zum Quartierzentrum Zürich Wests.

--> Bauherrschaft: Stiftung Kulturpark (in Gründung)
--> Wohnanteil: Gestaltungsplan, Baufeld H 35%, im Projekt 40%; Wohnpotenzial Wüest & Partner: 30–40%



1 **Erst ein Wettbewerb wird über die Form des Kulturparks entscheiden. Klar jedoch ist, dass das Gebäude in Erstellung und Betrieb ressourcensparend sein muss.**

2 **Der Situationsplan zeigt die ersten Überlegungen zur Organisation. Im Blockinnern soll ein Hof entstehen, um ihn herum im Erdgeschoss die Läden, Restaurants und die Quartierangebote.**



2

28 Puls 5 (Übersicht Seite 19)

Vor rund 15 Jahren präsentierte Sulzer das Projekt Winti Nova für das Stammareal in Winterthur. Es war das erste grosse Umnutzungsprojekt einer Industriebrache in der Schweiz, und damals waren die Bauherrschaft und die Architekten überzeugt: Die bestehenden Industriebauten sind wertlos und können ohne Bedenken abgerissen werden. In der Zwischenzeit machten die Bauherren, Behörden und Planer einen Schnellkurs in Industriearchäologie. Man entdeckte in den bisher für die Öffentlichkeit unzugänglichen Fabrikarealen plötzlich die bisher übersehene Schönheit. Das hatte zwei Folgen. Die Architekten entwickelten erstens in den Wettbewerben, für das Maag-Areal Plus oder Zentrum Zürich Nord zum Beispiel, die neue städtebauliche Figur aus den vorhandenen Mustern der Industriebauten. Und zweitens entdecken die Bauherrschaften den rauen Charme der Industriehallen.

Die Giessereihalle mit Baujahr 1893 ist mit 3500 m² grösser als die Halle des Zürcher Hauptbahnhofs. Sie steht nicht unter Denkmalschutz und wartete eigentlich auf ihren Abbruch. Denn für die riesigen Industriehallen findet man kaum eine vernünftige Nutzung. In der Giessereihalle aber spürt man: Der Raum hat etwas Erhabenes, Aussergewöhnliches, Einmaliges. In die Sprache der Immobilienpromotoren übersetzt heisst das: Die Giessereihalle ist identitätsstiftend. Identität wiederum meint unverwechselbar. Darum wurde die Halle nicht abgerissen, sondern zum Kern des Projekts Puls 5 gemacht. Aber sie wurde nicht herausgeputzt, sie wurde nur geflickt. Die industrielle Vergangenheit mit ihren Spuren blieb gegenwärtig. Die Halle ist öffentlich zugänglich und wird zu einem gedeckten Stadtplatz in Zürich West. Hier finden Konzerte, Märkte, Ausstellungen statt, hier ist Platz für Events vom Boxmatch bis zur Modeschau.

Das Projekt ist um die Halle herum organisiert. Eine viergeschossige Schicht von Dienstleistungsnutzung fasst sie auf drei Seiten ein. Auf der vierten öffnet sie sich gegen den Turbinenplatz. An der Hardturmstrasse ist diesem Rechteck noch ein Winkelbau angefügt, der einen begrünten Hof abschliesst. Mitten durch diesen Hof führt ein Industriegeleise. Es durchstösst den Dienstleistungssockel mit einem hohen Durchgang. Hier werden grosse Maschinen von der noch arbeitenden Fabrik Sulzer Escher Wyss zum Prüfstand geschleppt. Die alte Industrie und die neuen Mischnutzungen durchdringen sich noch einige Jahre. In den vier Dienstleistungsgeschossen finden sich Läden, Restaurants, eine Schule, die regionale Arbeitsvermittlung, eine Bäckerei, ein Optiker, ein Coiffeur, ein Fitnesscenter, Büros, Arztpraxen, kurz, die städtische Mischung. Auf diesem Dienstleistungssockel steht der dreigeschossige, leicht auskragende Kranz der Eigentumswohnungen. Sie sind zweiseitig belichtet, da sie erst über der Halle beginnen. Das Projekt Puls 5 wurde rasch verwirklicht. Im Juli 2000 erfolgte die Baueingabe, die Baubewilligung kam im Dezember 2000, im Juni 2001 begann der Bau, im Frühling 2004 wird alles fertig sein.

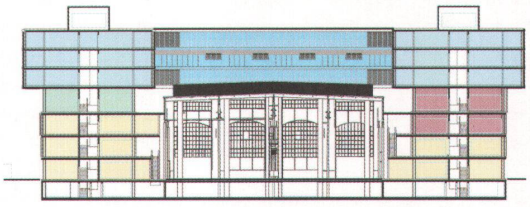
--› Eigentümer/Investor: SGI Promotion AG Winterthur (eine Tochter der Intershop Holding AG)

--› Architekten: Kyncl Gasche Partner, Zürich

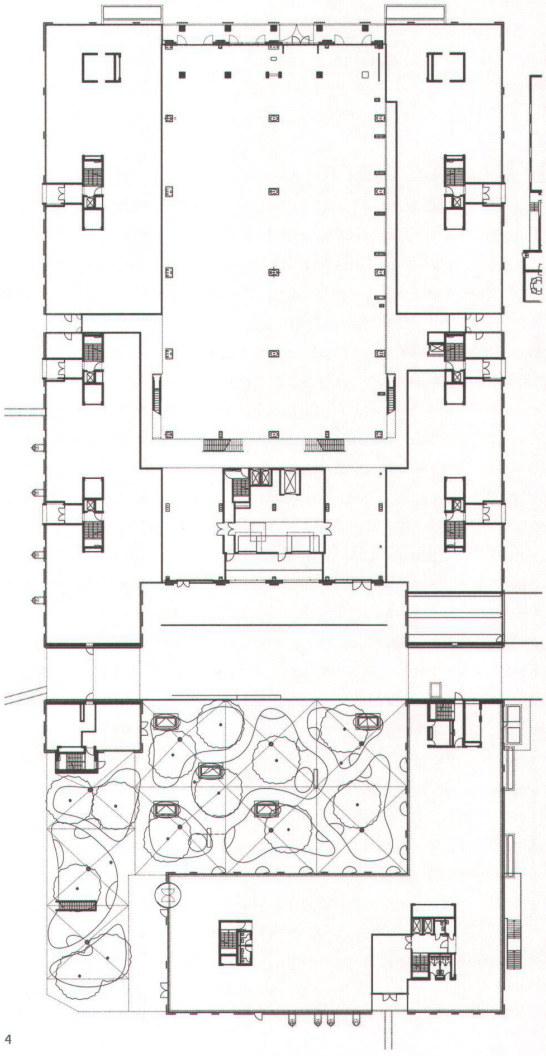
--› Wohnanteil: Gestaltungsplan Escher Wyss, Baufeld B 20 %, Baufeld F 35 %, verwicklicht wurden 102 Wohnungen mit 14 860 m², was 37 % entspricht

1

2



3



4

1 Der Turbinenplatz ist der Aussenraum für Puls 5. Man erkennt deutlich die beiden Nutzungsschichten übereinander: unten der mit Glas eingefasste Dienstleistungssockel und darüber der Wohnungskranz.

2 Die Giessereihalle ist der Kern des Projektes. Sie erzählt die Industriegeschichte weiter. Die Halle wird der gedeckte Stadtplatz Zürich Wests, ein Ort für Märkte, Ausstellungen und Events.

3 Querschnitt durch die Halle. Sie ist etwa so hoch wie der viergeschossige Dienstleistungssockel. Die drei Wohngeschosse liegen darüber, was deren zweiseitige Belichtung ermöglicht.

4 Grundriss Erdgeschoss. Die Halle ist dreiseitig vom Sockel eingepackt und öffnet sich auf der Stirnseite zum Turbinenplatz. Das Industriegleis schneidet quer durch den Baukörper.

30 Hochhaus Tramdepot (Übersicht Seite 19)

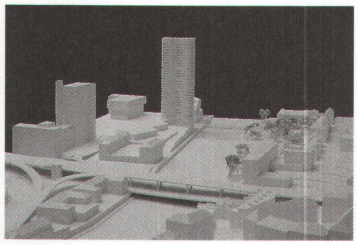
Zehntausend Wohnungen in zehn Jahren war eines der Ziele des Zürcher Stadtrates in der Legislaturperiode von 1998 bis 2002. Da ist die Stadt Zürich als grosse Landeigentümerin gefordert. In Zürich West gibts vor allem ein geeignetes Grundstück: Hinter dem bestehenden, denkmalgeschützten Tramdepot am Escher-Wyss-Platz wartet eine Baulücke. Ausser einer Tramschleife und einem offenen Hangar ist das Gelände frei und weckt die Aufmerksamkeit der Wohnungsbauer. Schon vor etwa 15 Jahren hatte Theo Hotz hier eine Gewerbeschule geplant, aus der nichts wurde. Später dachte man an ein Verwaltungszentrum für die Stadt, doch mit dem Kauf der Werdhochhäuser hat sich dieser Plan auch erledigt.

Der Wohnanteil in Zürich West allerdings ist zu tief. Die Stadt hat dies erkannt und will nun selbst einen Beitrag leisten. Auf dem Areal des Tramdepots sollen rund 200 Wohnungen entstehen. Wüest & Partner untersuchten den Markt. Ihr Rezept ist einfach: viel Raum statt viel Luxus. Gebraucht werden grosse Drei- und Vierzimmerwohnungen mit um 100 m² Wohnfläche mit frei nutzbaren Räumen, die entsprechend der sich verändernden Lebenslage umgestellt werden können. Dazu kommt ein Anteil von kleineren Wohnungen, die speziell auf ältere Leute zugeschnitten sind, die wieder in der Stadt wohnen wollen.

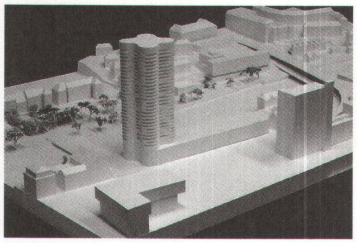
Das Amt für Hochbauten der Stadt prüfte zuerst die beiden Alternativen Hochhaus oder Flachbau. Das Hochhaus schien verlockender, bildet ein Gegenstück zum Hochhaus auf dem Maag-Areal und passt ins Entwicklungskonzept Zürich West. Theo Hotz bekam auf Grund seiner ersten Studien von der Stadt Zürich einen Folgeauftrag für ein Hochhaus. Nachdem der Entwurf dreimal vom Baukollegium beurteilt wurde, steht fest: Das Hochhaus soll auf dem Boden stehen und gemäss dem Baukollegium zwischen 80 und 100 Meter hoch werden. Die Tramschleife bleibt und windet sich um das Hochhaus herum. An der Hardturmstrasse steht ein Gebäudeflügel, der Gewerbe- und Büronutzungen aufnimmt und als Lärmschutzriegel dient. Die heutige Depothalle wird teilweise ersetzt und unter dem Hardturmflügel weitergeführt. Längs der Limmat entsteht ein zweigeschossiger Diensttrakt der VBZ, auf dessen Dach das Hochhaus vom Escher-Wyss-Platz her erschlossen wird. Der Limmatuferweg kann endlich bis zum neuen Limmatsteg verlängert werden. Rund 70 Prozent der Nutzflächen werden dem Wohnen dienen, 5 bis 10 Prozent dem Gewerbe und 20 bis 25 Prozent dem Trambetrieb.

Die Wohngeschosse des Hochhauses beginnen erst im sechsten Obergeschoss. Hotz entwickelte ein vierblättriges Kleeblatt als Regelgrundriss. Acht Wohnungen pro Geschoss für die grösseren Einheiten, 16 für die kleineren. An den Wohnungstrennwänden liegen die Erschliessungen und die Sanitärzellen. Für das allgemeine Vorurteil war bis vor kurzem klar: Wohnhochhäuser funktionieren nicht, weder sozial noch ökonomisch. Doch die Stadt hat mit dem Lochergut und der Hardau gute Erfahrungen gemacht und wagt es nun erneut. Die ersten Mieter werden frühestens 2007/08 einziehen können.

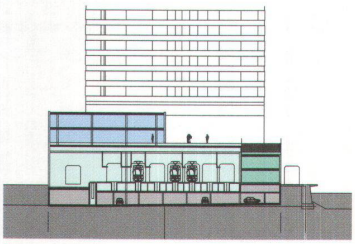
--› Eigentümer/Investor: Stadt Zürich
--› Architekt: Theo Hotz
--› Wohnanteil BZO: 16 %, geplant 70 %
--› Wohnpotenzial nach Wüest & Partner: 75–85 %, ein Gestaltungsplan wird nötig sein



1



2



3

1 Blick limmatabwärts. Im Vordergrund die Wipkinger-Brücke, links das Mobimo-Hochhaus. Der neue Turm wird zum Wahrzeichen des Wohnens in Zürich West.

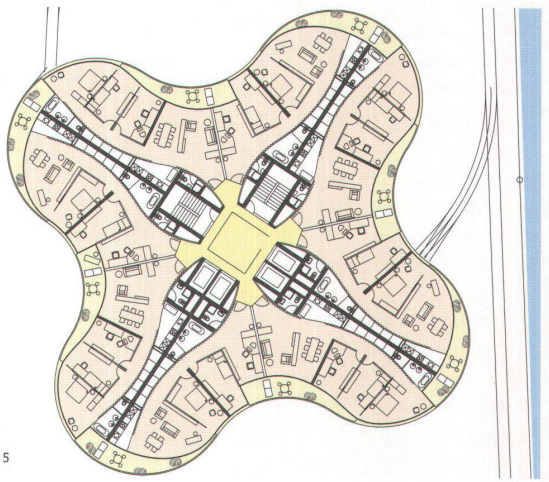
2 Blick limmataufwärts. Das Kleeblatt des Grudrisses führt zu einem plastisch geformten Turm, der deutlich macht, dass darin Wohnungen und nicht Büros sin.

3 Querschnitt durch das Depot. Die Trams erfordern eine Höhe von zehn Metern. Die Wohnungen im Hochhaus beginnen erst im sechsten Geschoss.

4 Grundriss Erdgeschoss. Das Gleisfeld des Trambetriebs diktiert den Standort der Bauten. Unten der Escher-Wyss-Platz, senkrecht die Hardturmstrasse.

5 Grundriss Regelgeschoss. Die Nebenräume sind auf vier ‹Speichen› konzentriert, und nur eine Tragscheibe pro Wohnung erlaubt eine ausreichende Flexibilität.

4



5

38 Müller Martini-Areal (Übersicht Seite 19)

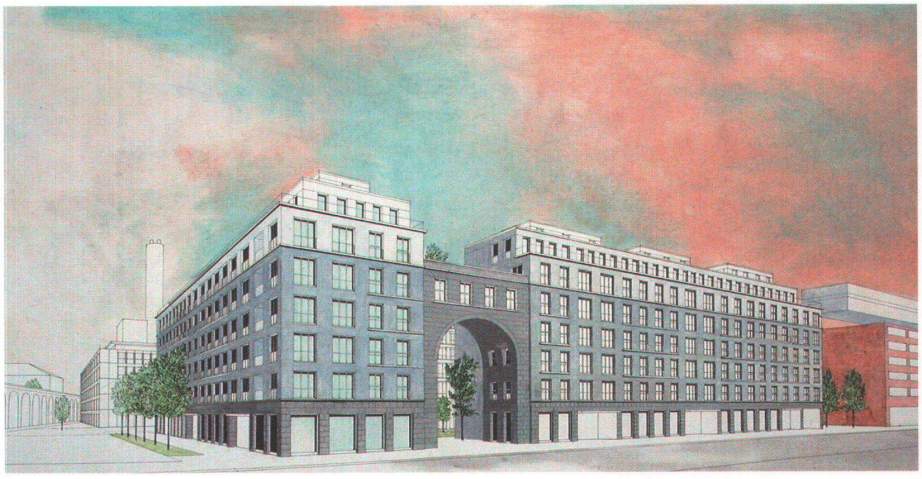
Müller Martini, die Firma hiess vorher Daverio, produzierte Beförderungsanlagen für die Post und für Flughäfen. Sie stellte 2000 ihre industrielle Tätigkeit ein. Der Generalplaner Allreal entwickelt das Überbauungsprojekt des 17 700 m² grossen Grundstücks mit 21 000 m² Nutzfläche. Vier Architektenteams wurden zu einer Planungsstudie eingeladen, die das Amt für Städtebau begleitete. Wie kann man eine Industriehalle, die die Denkmalpflege gerne erhalten hätte, in das Projekt integrieren? Geschützt war sie allerdings nie und wird nun auch abgebrochen, wie auch alle andern Bauten, darunter ein fünfgeschossiges Bürohaus aus den Sechzigerjahren. Die Planung für die Turnhallen auf dem benachbarten Dreieck verzögerte das Vorhaben, da die Stadt dafür ein Stück Land des Müller-Martini-Areals benötigt hätte. Die Lärmbelastung durch den Bahnviadukt ist erheblich, und die Nachbarschaft zur Kehrichtverbrennungsanlage schwierig. Zwei Entwürfe wurden im Baukollegium präsentiert, erhielten aber wenig Beifall. Ein dritter brachte schliesslich die Lösung. Die Baueingabe erfolgte im Juli 2003, die Baubewilligung wurde im Oktober gesprochen und im Sommer 2004 ist Baubeginn.

Auf den ersten Blick könnte man denken, der Entwurf operiere mit dem Muster der Blockrandbebauungen, wie sie stadteinwärts auf der andern Seite des Viadukts aus dem Ende des 19. Jahrhunderts zu finden sind. Doch beim genaueren Hinsehen entdeckt man ein anderes Muster, den Wohnhof. Man denkt an die Wiener Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit und selbstverständlich an Aldo Rossi. Er steht als einflussreiche Vaterfigur hinter diesem Entwurf, dessen Urheber alle aus seiner Schule stammen.

Zwei grosse Rechtecke, das grössere der Wohnhof, das kleinere ein Bürogebäude, besetzen das Grundstück. Sie vervollständigen das Strassenmuster und führen zwei neue Querverbindungen ein. Die eine erweitert sich platzartig zum Steinfels-Areal, die andere führt unter grossen Torbögen hindurch durch das Innere des Wohnhofs und am Bürogebäude vorbei zur Josefstrasse. Das Tor an der Heinrichstrasse markiert die Adresse. Übersetzt man das Wort Wohnhof auf Italienisch, so heisst das Palazzo. Zürich ist das Mailand des Nordens und erhält nun zwei Palazzi in grossbürgerlichem Massstab.

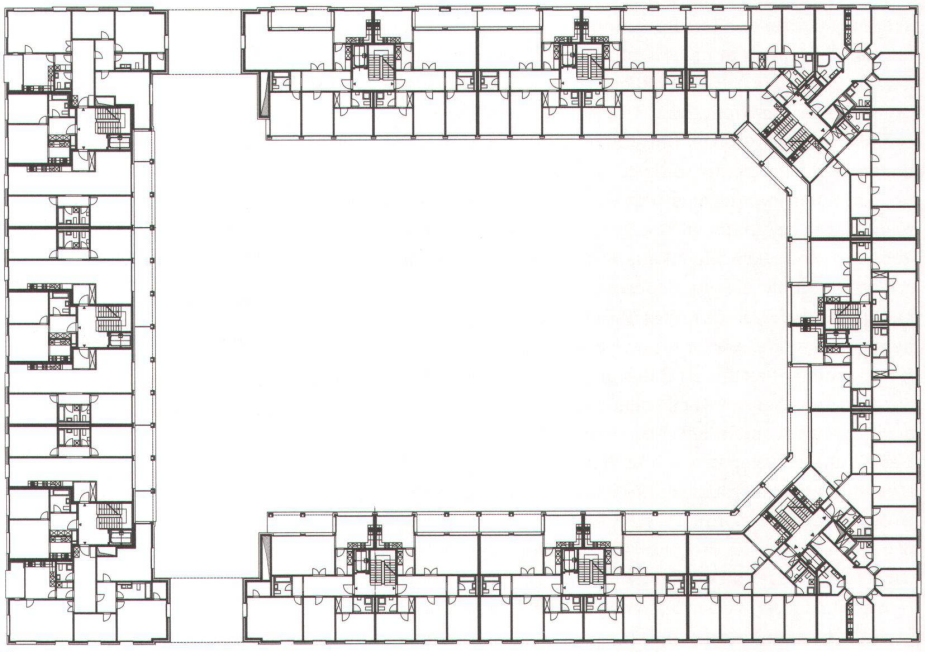
Es sind Mietwohnungen mit überhohen Räumen geplant. Diese Mehrhöhe setzt den Ton: Die Grundrisse orientieren sich an den gehobenen Mietwohnungen aus der Zeit um 1900. Eine Diele im Zentrum erschliesst die klar in sich geschlossenen Einzelzimmer. Immer gibt es einen repräsentativen, grossen Wohnraum und jenseits der Diele eine Folge von Schlafzimmern. Die Grundrisslösung der Eckwohnungen ist besonders beachtenswert. Die Diele ist bei den Vierzimmerwohnungen achteckig, bei den grossen Fünfzimmerwohnungen fast ein Dreieck. Die Balkone sind zum Hofinnern gerichtet, mit Ausnahme des Südflügels, dort richten sie sich nach der Sonne, nach aussen. Zwar wirkt der Palazzo einheitlich und repetitiv, er ist aber bei genauerer Betrachtung sehr differenziert.

--› Bauherrschaft/Investor: Müller Martini Logistik-Systeme AG, Zürich. GU: Allreal Zürich
--› Architekten: Studio di achitettura, Marc Kocher, Zürich; M. Brandolisio, G. da Pozzo, M. Scheurer, M. Tadini, Milano
--› Wohnanteil BZO: 40 %, geplant: 51 %, 145 Wohnungen
--› Wohnpotenzial nach Wüest & Partner: 65–75 %



1

2



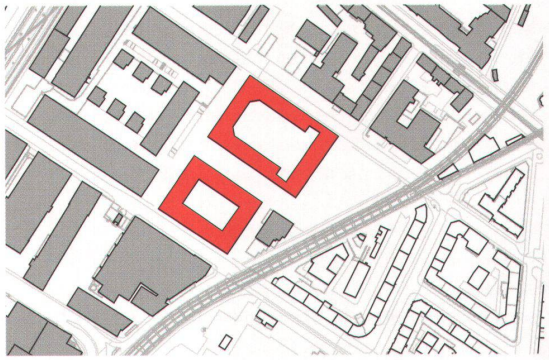
3

1 Der Palazzo trägt ein klassisches Fassadenkleid: Rustikasockel, Putzfassade, Gesimse und doppelte Attika.

2 Der riesige Torbogen in der Fassade gegen die Heinrichstrasse markiert die Adresse. Die Besucher werden sie finden.

3 Regelgrundriss des Wohnhofs. Er wirkt auf den ersten Blick repetitiv, ist bei genauem Hinsehen aber sehr differenziert.

4 Der Situationsplan zeigt die Eingliederung des grösseren Wohnhofs und des kleineren Bürogebäudes ins Stadtgefüge.



4

41 Löwenbräu (Übersicht Seite 19)

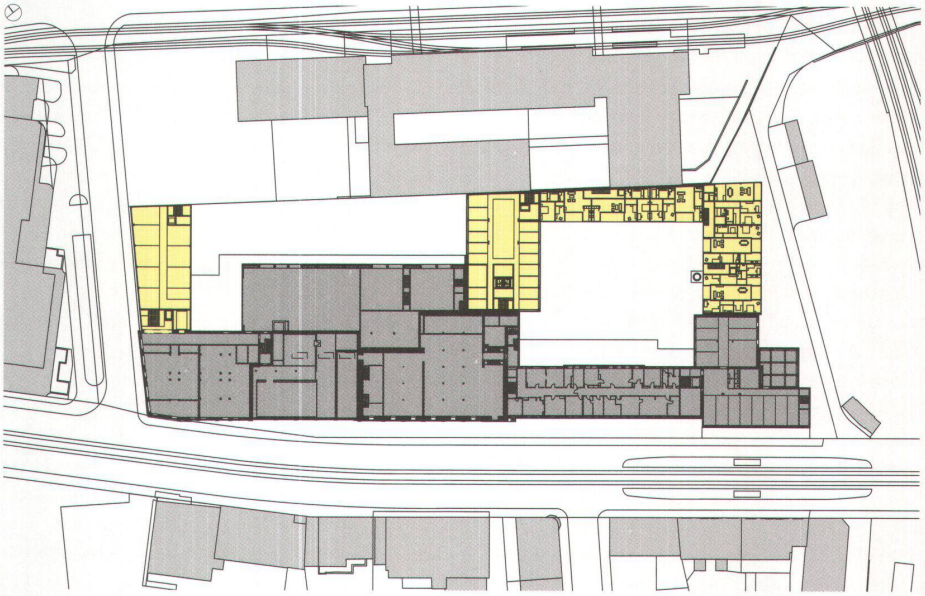
Es gibt einen rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan vom Dezember 1993. Er ist der Massanzug für ein Projekt des Migros-Genossenschaftsbundes von Theo Hotz, das nie zur Ausführung kam. Das bis 1994 befristete Kaufrecht des MGB lief ungenutzt aus. Unter Denkmalschutz gestellt wurden damals: das Brauerei-Hauptgebäude mit seiner Sichtbacksteinfassade, das Türmchen des Malzsilos neben dem Bahndamm, der Hochkamin und der Hofraum hinter dem Hauptgebäude. Unterdessen hat das Areal zwei Eigentümer: die Real Estate Group (REG) und Swissmill. Zwar wird die Mühle noch bis 2018 produzieren, trotzdem sollen die heutigen Überlegungen das ganze Grundstück bearbeiten. Im Dezember 2002 veranstaltete REG einen Studienauftrag unter sieben Architekturbüros, bei dessen Ende das Atelier WW und Gigon/Guyer zu einer Arbeitsgemeinschaft verbunden wurden. Sie hat den Auftrag, das Projekt bewilligungsfähig zu machen.

Das jetzige Projekt ist ein völliger Neubeginn. Dabei dienen die Eckdaten wie die Ausnützung, der Wohnanteil, die Freifläche, die Erschliessung und die Parkplätze des bestehenden Gestaltungsplans als Zielwerte. Trotzdem ist eine Änderung des Gestaltungsplans unumgänglich. Der Weg durch die Bewilligungsinstanzen muss ein zweites Mal gefunden werden. Die ersten Entwürfe wurden im Oktober 2003 bereits dem Baukollegium vorgestellt, wo sie auf kritische Zustimmung stiessen.

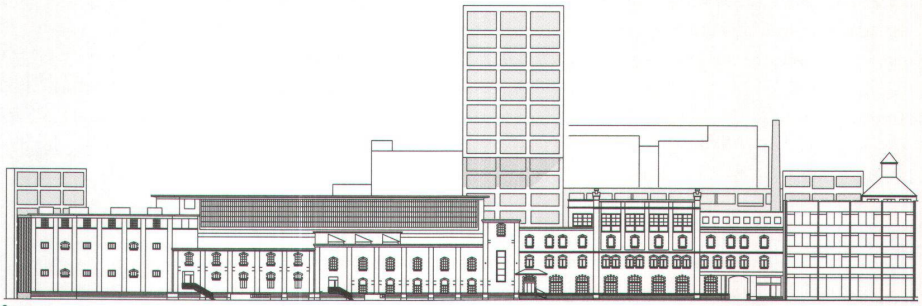
Das Projekt will die Bauten an der Limmatstrasse stehen lassen, die im Hof hingegen abreissen. Die scharfe Grenze, die heute Brauerei und Mühle trennt, wird durchbrochen. Ein neuer Winkelbau zur Swissmill und zum Damm schliesst den grossen Hof. Im mittleren Bereich bleibt der schmale Streifen zur Swissmill hin unbebaut, damit später den Kunstinstitutionen mit einem Vorplatz ein besserer Zugang ermöglicht werden kann. Lässt man soviel Bausubstanz stehen, so muss man, um die im Gestaltungsplan erlaubten 32 000 m² Nutzfläche zu erreichen, in die Höhe bauen. Das Hochhaus wird 57 Meter hoch, wendet sich mit einer Auskragung der Limmatstrasse zu und ist ein «Stadtfigurgebäude, präzis und differenziert» (Mike Guyer). Von der Gesamtnutzfläche befinden sich 14 000 m² in den bestehenden Gebäuden und 18 000 m² in den Neubauten, wo 13 500 m² Dienstleistungs- und 4500 m² Wohnflächen entstehen. Die Wohnungen im Hof sind ausschliesslich nach Süden orientiert. Diejenigen zum Damm haben durchgehende Wohnzimmer mit Ost-Westorientierung. Im Hochhaus ist Büronutzung vorgesehen.

Heute ist der ganze Komplex vermietet und ein Kraftort der zeitgenössischen Kunst. Die Kunsthalle, das Migros Museum, die Galerien Hauser + Wirth, Presenhuber, van Orsouw, Kilchmann, Walter, de Pury und Luxembourg, die Daros Collection, aber auch ein Fitnesscenter und das Restaurant Säulenhalle machen aus der ehemaligen Brauerei ein Stück lebendige Stadt. Die Mieter haben langfristige Mietverträge und in den bestehenden Gebäuden zum Teil erhebliche Eigeninvestitionen verbaut. Sie sind deshalb in den Planungsprozess eingebunden und haben die Chance, ihre Räumlichkeiten für die Zukunft mitzugestalten.

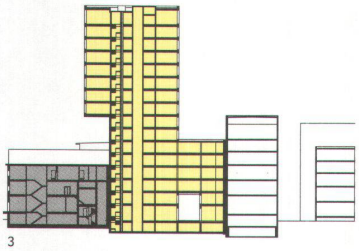
--› Eigentümer: REG Real Estate Group, Zürich
--› Architekten: Arge Löwenbräuareal, Gigon/Guyer, Atelier WW
--› Wohnanteil: neu 25 %, Gestaltungsplan 1993 28 %
--› Wohnpotenzial nach Wüest & Partner: 20–30 %



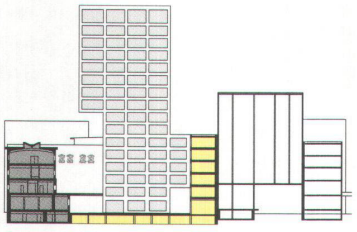
1



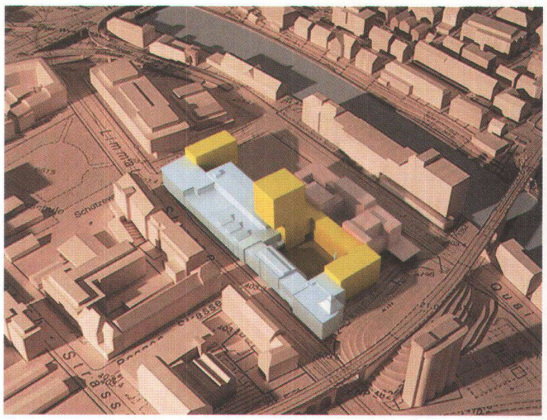
2



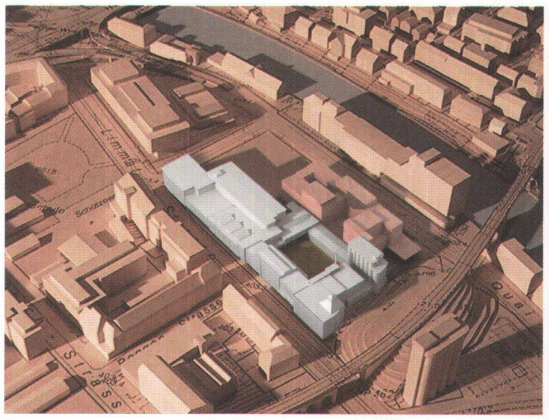
3



4



5



6

1 Grundriss erstes Obergeschoss. Dunkel gerastert sind die Altbauten.

2 Fassade gegen die Limmatstrasse. Das Konglomerat wird mit einem Turm ergänzt.

3 Querschnitt durch das Hochhaus. Eine 57 Meter hohe Stadtfigur.

4 Querschnitt durch den grossen Hof. Er steht unter Denkmalschutz.

5-6 Arbeitsmodell. Unten der heutige Zustand, oben die Ergänzung mit Implantaten.