

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 25 (2012)  
**Heft:** [2]: Prime Tower : ein Hochhaus sprengt Zürichs Grenzen

**Artikel:** Der Weg zum Turm : das Hochhaus an der Hardbrücke ist ein Kind der kooperativen Entwicklungsplanung : es zeigt sich : früh und gemeinsam planen trägt in Zürich Früchte

**Autor:** Herzog, Andres  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392139>

### **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:** 16.03.2025

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

# DER WEG ZUM TURM

## Das Hochhaus an der Hardbrücke ist ein Kind der kooperativen Entwicklungsplanung. Es zeigt sich: Früh und gemeinsam planen trägt in Zürich Früchte.

Text: Andres Herzog, Fotos: Ueli Roth/zVg

Im September 1994 demonitierte Maag die fünf Meter hohen Zahnräder auf dem Dach ihrer Produktionshalle im Kreis 5 und ersetzte sie mit dem Logo «Maag-Areal». Nach 75 Jahren Zahnradbau symbolisierte der Schriftzug die Neuausrichtung des Industriegebiets. Zwei Jahre später verkaufte die Maag Holding sämtliche weltweiten Industriebeteiligungen, auch jene in Zürichs Westen. Das Unternehmen wurde zur Immobilienfirma. Die veräusserten Firmen zogen mit ihren neuen Besitzern nach und nach weg vom Areal. Damit war der Weg frei für die ersten Zwischennutzungen wie der Maag Music Hall. Denn bevor Maag das Areal anpacken konnte, musste das Quartier wissen, wo es hinwill.

Während der Ära von Stadträtin Ursula Koch war die Stimmung vergiftet, die Fronten zwischen Links und Rechts verhärtet. Um die verfahrenere Situation zu klären, initiierte Stadtpräsident Josef Estermann 1996 das Stadtforum. Dort diskutierten Grundeigentümer, Quartiervertreter und die Stadt die Zukunft des Industriequartiers. Anschliessend startete der Stadtrat zusammen mit Privaten ein kooperatives Verfahren. Es brachte die städtischen Ämter und einige der grossen Grundeigentümer an einen Tisch.

1998 leitete ein einjähriger Workshop die kooperative Entwicklungsplanung ein. In der Kantine der Maag-Zahnräder trafen sich Stadt und Grundeigentümer monatlich zum Gedankenaustausch. «Die Stimmung war ja politisch angespannt», sagt Samuel Gartmann, damaliger Verwaltungsratspräsident der Maag Holding und federführende Kraft bei der Entwicklung des Maag-Areals. Er erinnert sich, wie er zu Beginn an die Tafel schrieb: «Ich will ein Super-Quartier.» Als niemand widersprach, wurde aus dem Ich ein Wir. Ein erster Konsens war erreicht. An einer Sitzung spielte ein Radio Musik der Berner Band «Züri West». Das klingt gut, war man sich einig. Der Arbeitstitel wurde später zur amtlichen Bezeichnung des Entwicklungsgebietes Zürich West.

**ERSTE VISIONEN** Im Rahmen der kooperativen Planung beauftragten Stadt und Grundeigentümer drei Architektenteams, städtebauliche Ideen zu entwickeln. Die Projekte stellten kühne Visionen in den Raum, die erste Anhaltspunkte für die Debatte im Plenum boten. «Die Vorschläge öffneten den Grundeigentümern die Augen», sagt Architektin Regula Lüscher. Die heutige Senatsbaudirektorin in Berlin begleitete

das Verfahren ab 2001 als stellvertretende Direktorin des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich. In der Diskussion entwickelten die ehemaligen Industriellen ein Gespür für Städtebau, Architektur und den Wert des Bestandes. Die Eigentümer seien sehr engagiert gewesen, so Lüscher. «Im Unterschied zu global agierenden Investoren waren sie verbunden mit dem Ort.» Die kooperative Planung habe viel erreicht, meint Lüscher rückblickend. «Sie war der Grundstein für den späteren Wettbewerb.» Auch Gartmann ist überzeugt von der Zusammenarbeit. «Dank dem Dialog entstand viel Vertrauen.»

Am Ende des Workshops unterzeichneten Grundeigentümer und Stadt eine Absichtserklärung. Sie war nicht politisch verbindlich, zeigte aber die Marschrichtung auf, die alle einschlagen wollten. Das Dokument hielt fest, das Industriegebiet gemeinsam zu einem durchmischten Quartier aufzuwerten, und definierte Leitplanken für Nutzungsstruktur, Verkehr und Grünflächen. Bestandteil der Vereinbarung war auch das Entwicklungskonzept für Zürich West. Es legt zwölf städtebauliche Prinzipien fest, die die künftige Identität des Stadtteils steuern.

**ZUERST VIER TÜRME GEPLANT** Nach dem Workshop war für Samuel Gartmann klar: «Wir müssen breiter denken.» Nur wenn man über die Arealgrenzen hinausplane, sei eine nachhaltige Entwicklung möglich – auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Also klopfte Gartmann bei den Eigentümern der benachbarten Areale an. Diese willigten ein, und so gründeten Maag, Coop und Welti-Furrer zusammen mit der Stadt die Planergemeinschaft Maag-Areal Plus. Gemeinsam entwickelten sie ein Städtebaukonzept über alle Grundstücke – die viel zitierte Public Private Partnership wurde Realität.

Gartmann faszinierte schon damals die Idee, in die Höhe zu bauen, um am Boden Freiraum zu gewinnen. Auch die Stadt dachte wieder über Hochhäuser nach, nachdem Türme jahrzehntelang Tabu gewesen waren. Im Rahmen der Bau- und Zonenordnung 1999 wurden die Gebiete festgelegt, in denen Hochhäuser möglich waren. Rund um das Gleisfeld und in Oerlikon dürfen Häuser nun über vierzig Meter hoch werden, also auch auf dem Maag-Areal. «Und wenn ein Hochhaus, dann am Bahnhof Hardbrücke», so Gartmann. 1999 beauftragte Maag den Architekten und Planer Ueli Roth mit einer Machbarkeitsstudie. Er sollte prüfen, wie beim Bahnhof in die Höhe ver-

dichtet werden kann. Sein Entwurf sah vier markante Türme auf beiden Seiten der Hardbrücke vor: Die Turmidée nahm erstmals Form an.

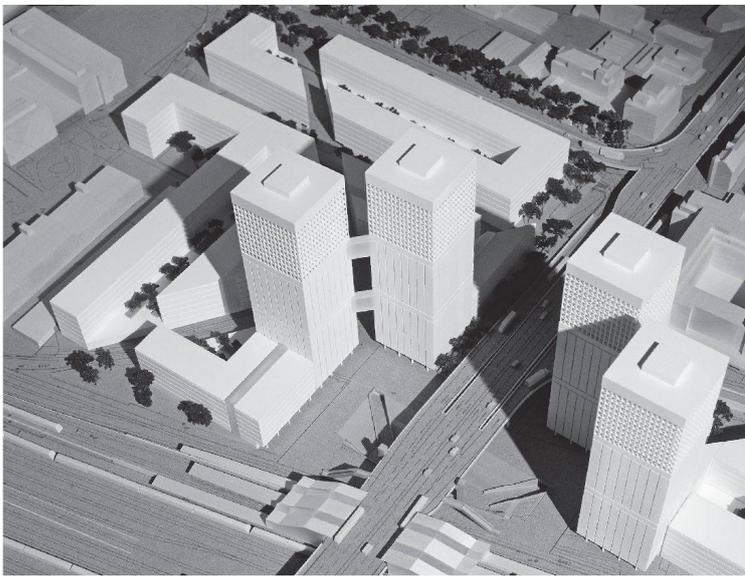
Um den neuen Stadtteil zu formen, lobte die Gemeinschaft 2000 einen Studienauftrag aus. Die Jury empfahl das Konzept von Diener+Diener und Martin und Elisabeth Boesch für die Weiterbearbeitung. Es definiert je nach Gebiet härtere oder weichere Regeln. Der Entwurf behält die Diagonale des Industriegleises bei. Im Zentrum entsteht ein grosses U, auf dem Coop-Areal stehen Längsbauten und an der Pfingstweidstrasse dichte Blöcke. Auf dem Maag-Areal werden Bestand und Neubauten vermischt. Denn Samuel Gartmann hatte festgelegt: Zwei Industriebauten in der Mitte des Areals bleiben bestehen, obwohl sie nicht unter Schutz stehen.

Der Entwurf entwickelt die Stadt weiter, ohne sie neu zu erfinden. Auch der Vorschlag für den Turm beim Bahnhof ist kein Schritt in eine neue Dimension. Verteilten die Architekten in der ersten Phase vier höhere Gebäude über das Gebiet, reckte sich beim finalen Projekt ein Volumen an der Hardbrücke rund achtzig Meter in den Himmel. «Wir sprachen von einem hohen Haus», sagt Architekt Martin Boesch. Das Gebäude orientierte sich an den Hard-Hochhäusern auf der anderen Seite der Gleise und blieb damit unter der Schwelle, bei der es den Segen vom Volk braucht.

### RUND UM DEN TURM

Auf dem Maag-Areal Plus geht die Entwicklung unterschiedlich schnell vorwärts. Die Swiss Prime Site realisiert ab 2012 den Maaghof, den Rutzarchitekten, AGPS und GMS Partners entwarfen. Für das Teilgebiet rund um die Maag Music Hall existiert eine Machbarkeitsstudie, konkrete Pläne liegen aber noch keine vor. Das Gerold-Areal auf der anderen Seite der Hardbrücke wurde schon vor den Sonderbauvorschriften aus der Planung ausgeklinkt – wie es dort weitergeht, ist unklar, der Standort steht zur Diskussion für das Kongresshaus. Welti-Furrer plant auf seinem Areal Bauten, hat aber noch keine Pläne veröffentlicht, da ein Rechtsstreit hängig ist. Im Eiltempo geht es dafür im Westen vorwärts. Seit Coop ihr Verteilzentrum aufgehoben hat, wuchs im Gebiet City West der Mobimo Tower in den Himmel und es entstand das Bürohaus Fifty-One. Daneben bauen Diener+Diener und Meili Peter Architekten derzeit drei Zeilenbauten, ein Wohnhaus entlang dem Maaghofpark und ein weiteres Hochhaus. Auf dem angrenzenden Pfingstweid-Areal ist die Schrebergarten-Romantik bald Geschichte. 2010 schrieb die Stadt einen Wettbewerb für einen Quartierpark und ein Schulhaus aus, den Antón & Giggli Landschaftsarchitektur mit Baumann Roserens Architekten gewannen. 2013 sollen die ersten Bewohner im Park spazieren. Der Baubeginn des Schulhauses ist für 2017 geplant. AH

>Vier Hochhäuser an der Hardbrücke: So stellte sich Ueli Roth 1999 das Tor zu Zürich West in einer frühen Machbarkeitsstudie vor.



**DAS HOHE HAUS WÄCHST** Gartmann aber wollte einen markanteren Auftakt am Eingang des Areals. Und ja, ihn habe auch der Gedanke des höchsten Gebäudes der Schweiz gereizt, gibt er zu. Das hohe Haus sollte also zu einem Hochhaus werden, das den Messeturm in Basel mit seinen 105 Metern überragt. So wuchs der Turm in der Weiterbearbeitung auf 126 Meter – die heutige Höhe. Daran wurde im Verlauf der Planung nicht mehr gerüttelt. Maag befürchtete bei einer Änderung am Turm, den ganzen Städtebau nochmals verhandeln zu müssen. Heute meint Martin Boesch: «Der Turm leistet als Ausnahmeobjekt einen städtebaulichen Beitrag.» Das Konzept vom hohen Haus ist auf dem Areal nicht verschwunden. «Der Mobimo Tower illustriert diese Idee», so der Architekt.

Das städtebauliche Konzept bildete den Rahmen für die Sonderbauvorschriften. Über ein Jahr lang diskutierte die Stadtentwicklungskommission des Gemeinderats über das elf Hektar grosse Areal. Heinrich Kunz, der ab 2001 bei Maag als Projektentwickler für Areal und Hochhaus tätig war, spricht von einer «unangenehmen Überraschung»: Nach zwei Jahren Verhandlungen mit der Stadtverwaltung habe der Gemeinderat nochmals von vorn angefangen und neue Auflagen gemacht. Schliesslich war aber ein Konsens möglich, was insbesondere der kooperativen Planung zu verdanken sei, wie Kunz meint. «Ohne den langen Vorlauf wäre das Projekt nicht halb so erfolgreich herausgekommen.»

Ende 2004 bewilligte der Gemeinderat die Sonderbauvorschriften. Sie halten fest: 35 Prozent Wohnanteil, halb so viele Parkplätze als vorgeschrieben, keine Fachmärkte und Einkaufszentren, das Gebiet wird zur Begegnungszone mit Tempo 20. Das Ja des Gemeinderats zeigte: Grossprojekte sind möglich, auch in Zürich. «Doch man darf nicht mit einem fertigen Projekt unter dem Arm vorpreschen», so Gartmann. Die vielen Gespräche im Vorfeld zahlten sich also aus.

**VOM TESTTURM ZUM HOCHHAUS** Mit den Sonderbauvorschriften war auch der Turm abgesehen. An diesem hatte Maag in der Zwischenzeit fleissig weitergeplant. Für Gartmann war klar: Das Hochhaus muss zuerst kommen, es wird als Leuchtturm die weitere Entwicklung ankurbeln. Scheitert der Turm, ist das Maag-Areal blockiert, so Gartmann. «Und so lange sich das Areal nicht öffnet, wird der Verkehrsknoten nicht entwickelt.» Der Zugang zum Quartier wäre auf Jahre hinaus ein unwirtlicher Ort geblieben. Die Hochhaus-Idee schien zu greifen. Bereits Anfang 2002 klopften erste Interessenten bei Heinrich Kunz an und fragten: Kommt der Turm? «Doch wir wussten nicht, wie man ein Hochhaus baut», so Gartmann. Maag liess ein detailliertes Testprojekt ausarbeiten. Die Studie spielte das ganze Hochhaus durch, von der Statik über die Grundrisse bis zur Wirtschaftlichkeit – einer der Knackpunkte, denn der Turm musste rentieren. >>



«Erste Visualisierung des Turms von Diener+Diener/M. & E. Boesch im Jahre 2000: Die Auskrugung war schon damals ein Thema.

>Situation 2011: Der Prime Tower mit Nachbarbauten, das Bürohaus Fifty-One und der Mobimo-Tower sind realisiert dunkelrot. Der Maaghof, die drei Wohnbauten «Am Pfinstweidpark» und ein weiteres Hochhaus sind in Planung oder im Bau hellrot.



» «Wir planen keinen prestigeträchtigen Hauptsitz, sondern Büros, die vermietet werden», erklärt Gartmann. Damit diese am Markt funktionieren, legte Maag die minimale Geschossfläche auf 1100 Quadratmeter fest. Die Stadt wollte einen schlankeren Turm. «Wir haben um die Grösse des Fussabdrucks gerungen», blickt Regula Lüscher zurück. Doch schliesslich sah die Stadt ein, dass die Wirtschaftlichkeit keine andere Wahl liess. Das Geld gab auch den Ausschlag, dass im Turm nicht gewohnt wird. Zu aufwendig wären Sicherheit und Erschliessung gewesen. Die Machbarkeitsstudie bestätigte: Der Turm funktioniert. Im April 2004 lud Maag sieben namhafte Architekten für einen Studienauftrag ein, um das höchste Haus der Schweiz zu entwerfen. Gigon/Guyer setzten sich mit klugem Grundriss und fein gegliederter Glashaut durch. Es ist ein zurückhaltender Turm, der sich Zürich trotz der Höhe nicht aufdrängt. Andere Projekte waren schriller, scheiterten aber an funktionalen Mängeln. «Das Projekt überrascht», heisst es im Jurybericht. «Der kristalline Ausdruck vermag im städtebaulichen Kontext als Landmark zu erscheinen.» siehe Seite 16 «Anhaltspunkt fürs Auge».

**EIN STÜCK STADT** Mit dem Studienauftrag stiess Maag an ihre finanzielle Grenze und musste sich darum auf die Suche nach einem Investor machen, der das Grossprojekt zu stemmen vermochte. «Mit Swiss Prime Site fanden wir den idealen Partner», blickt Gartmann zurück. 2005 ging die Maag Holding im neuen Mutterkonzern auf. Der Name Maag war damit Geschichte, und der Maag Tower wurde in Prime Tower umgetauft. Doch ein Turm alleine macht noch keine Stadt. Was am Boden um das Hochhaus passiert, war damals noch nicht klar. Die neue Eigentümerin konnte Ernst & Young dafür gewinnen, an den Gleisen ein Gebäude zu beziehen. Damit konnte Swiss Prime Site das ganze Dreieck um den Turm auf einen Schlag entwickeln. Ein Glück für das Quartier, das nun an dieser neuralgischen Stelle ein fertig gebautes Stück Stadt erhält. Mit dem «Plattform»-Gebäude war auch klar, dass der Platz neben dem Prime Tower grösser ausfallen wird – eine offene Geste an diesem dicht bebauten Ort. Anfang 2008 fuhren die ersten Bagger auf und rissen die Industriebauten nieder, kein Jahr später begann der Bau des Hochhauses. Für Swiss Prime Site hätte die Planung nicht besser laufen können: «Der Turm stand unter einem guten Stern.» Laut Kunz strahlt er schon seit dem Baubeginn auf das umliegende Quartier aus. «Ohne das Hochhaus wäre die Initiative zum Ausbau des Bahnhofs Hardbrücke nicht so schnell an die Hand genommen worden.» Auch Lüscher ist zufrieden mit dem Resultat: «Das Hochhaus ordnet sich gut in Zürichs Massstab ein.» Und Gartmann ist überzeugt: «Der Prime Tower hat städtebaulich neue Türen geöffnet.»



#### Kommentar FÜR HIPPE NEO-URBANITEN

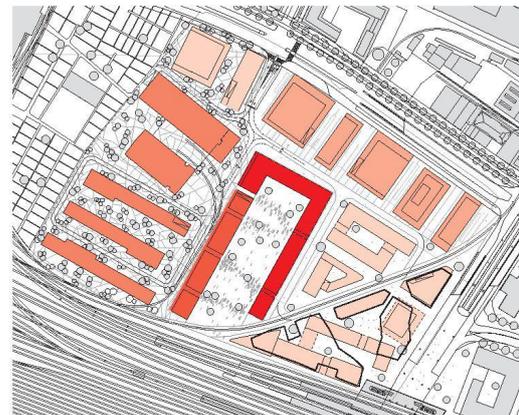
Der Prime Tower mit seinen 36 Etagen voller Bankangestellten, Anwältinnen und Steueroptimierer ist die Verlängerung der Zürcher Bahnhofstrasse. Da weht ein Hauch von New York über den kühlen Vorplatz und durch die Marmor-Eingangshallen. Der Prime Tower in Zürich West ist ideal gelegen auf der Achse Flughafen Kloten – Zürcher Innenstadt. Zürich West hat sich definitiv von seiner industriellen Vergangenheit verabschiedet. Was übrig bleibt, ist Corporate Switzerland und die globalen Dienstleistungen der neuen Ökonomie, abgekürzt FIRE: Finance, Insurance and Real Estate, also die Finanzindustrie, die Versicherungen und der Immobiliensektor. Ihre Konzernzentralen säumen die Pfingstweidstrasse bis zum Vulkanplatz in Altstetten. Hauptsitze grosser multinationaler Unternehmen wie IBM, Barry Callebaut, Allianz und UBS, internationale Hotelketten wie Marriott, Sheraton und Novotel, Luxusapartments an von der Stadt finanzierten Parks und irgendwann einmal vielleicht auch das neue FIFA-Fussballstadion bilden da eine schöne neue Stadt.

Im Sandwich zwischen Zürich West und der alten Geschäftscity im Stadtzentrum liegt das Wohnquartier des «alten» Kreis 5. Ein Relikt. Gebaut für die Arbeiter der nahe gelegenen Fabriken und Bahnareale, werden die Häuser heute saniert, renoviert und ersatzneugebaut. Zu gross ist die Attraktivität der zentralen Lage, denn zwischen Hauptbahnhof und Prime Tower lässt es sich schön wohnen. Die historischen Bauten der vorletzten Jahrhundertwende versprechen auch der neuen Klientel der Dinks und Yuppies einen angenehmen Lebensstil mit «hoher, urbaner Qualität». Exemplarisch zeigt sich der soziale Wandel an den frisch renovierten Viaduktbögen. Da, wo früher Regen und andere Säfte von den Gleisen in die darunterliegenden Lager, Schuppen und Ateliers tropften, ist mit Unterstützung der Stadt ein Vorposten der globalisierten Konsumgesellschaft entstanden, in dem sich Designerklamotten, Innenarchitektinnen und Gourmet-

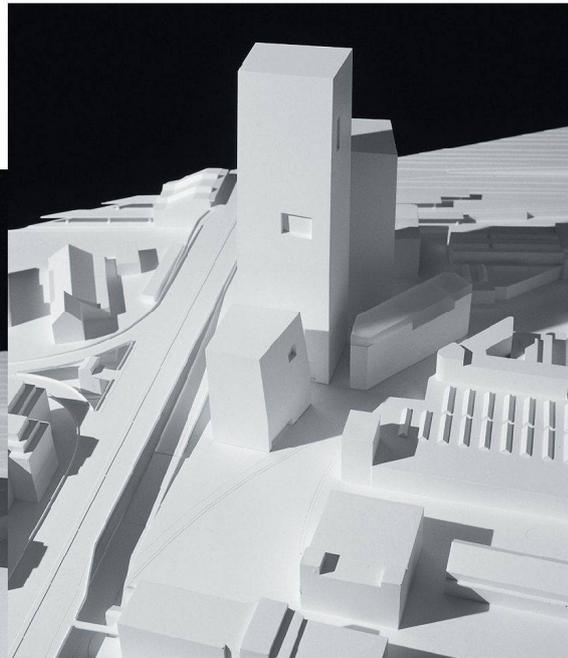
tempel breit machen. Die neue Klientel kommt von auswärts und aus anderen pekuniären Sphären. Anlässlich der Eröffnung der neuen Einkaufsmeile hörte man sie entzückt «Ihr habts aber schön hier im Kreis 5» juchzen. Als hippe Neo-Urbaniten werden sie schon bald eine der schick renovierten Wohnungen für sich oder ihren in Zürich studierenden Nachwuchs «posten». Und es soll noch schöner und properer werden im ehemaligen Industriequartier. Nach der Verdrängung des Drogenhandels steht nun die Schliessung des Strassenstrichs am Sihlquai unmittelbar bevor. So wird das Terrain für weitere Investitionen geebnet. In der alten Löwenbräu-Brauerei entsteht gerade eines der grössten Kunstmarktzentren der Welt. Da werden sich Galerien, Ausstellungsräume, Händler und Auktionshäuser präsentieren und Zürichs Ruf als global bedeutenden Kunsthandelsplatz weiter stärken. Und ins Quartier ausstrahlen. Ebenso wie das neue Zürcher Kongresshaus, das entweder am Car-Parkplatz beim Hauptbahnhof oder auf dem Gerold-Areal zwischen Prime Tower und Viaduktbögen das Quartier flankieren soll. Das Quartier – so wie wir es kannten – scheint verloren. Die Aufwertungs-spirale dreht sich immer schneller. Die Gentrifizierung ist nicht mehr zu bremsen. Einzig die Genossenschaften, die in diesem Quartier gut vertreten sind, werden etwas Widerstand leisten können. Wobei auch sie nicht gänzlich gegen Aufwertung und Verdrängung der angestammten Bevölkerung gefeit sind. Richard Wolff, Urbanist, INURA Zürich Institut



✓ Das Konzept von Diener+Diener/M.&E. Boesch bildete die Grundlage für die Sonderbauvorschriften, die 2004 bewilligt wurden. Der Wohnanteil reicht von 0 Prozent hellrot bis 80 Prozent dunkelrot.

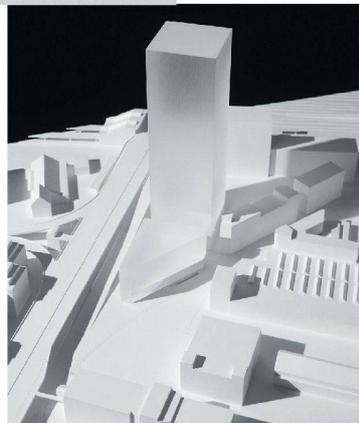
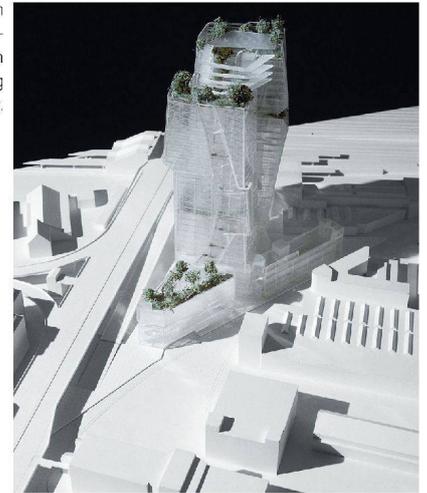


✓Josep Lluís Mateo überlagerte mit seinem Beitrag zum Wettbewerb 2004 die rechtwinklige Bebauung mit der Diagonalen des Industriegleises.



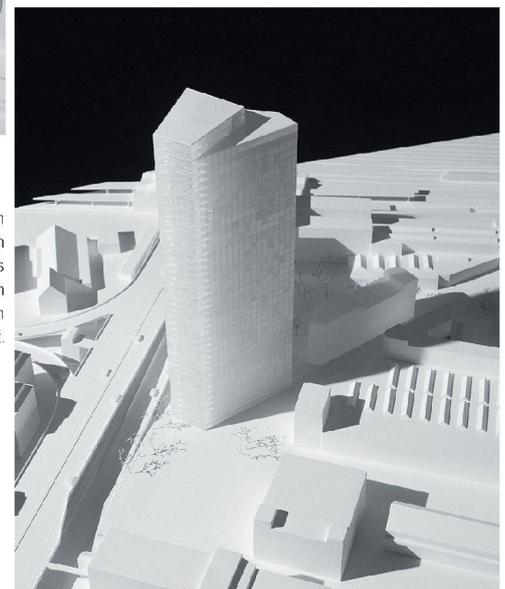
◀David Chipperfield verteilte die Fläche auf drei kleine Türme und scheiterte damit an der Wirtschaftlichkeit.

›Begrünte Schächte an der Fassade durchschneiden den Glaskurm von Hamzah & Yeang aus Kuala Lumpur.



◀Burckhardt + Partner entwarfen ein schlichtes Hochhaus mit fast quadratischem Grundriss.

›Herzog & de Meuron stellten den Turm an den Rand des Areals und widersetzten sich so dem städtebaulichen Konzept.



^Der Entwurf von Sauerbruch Hutton sah eine geschwungenen Gegenwelt zur sachlich-kantigen Industriearchitektur vor.