

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 26 (2013)
Heft: [12]: Zürich West : vor zwanzig Jahren schickte sich das Quartier Escher-Wyss an, ein neuer Stadtteil zu werden. Die Sturm- und Drangjahre sind vorbei. Eine Zwischenbilanz

Artikel: Im Welttheater von Zürich West Teil 2
Autor: Hämmerli, Andreas / Frutig, Roland / Pfenninger, Reto
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-392476>

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: 30.03.2025

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



Keine Kinder im Quartier

Wir haben in Zürich West mehrere Projekte entwickelt und realisiert. 2011 ist der von Diener & Diener entworfene, 80 Meter hohe Mobimo Tower an der Turbinenstrasse eröffnet worden mit dem Hotel Renaissance auf den unteren Stockwerken und 53 exklusiven Eigentumswohnungen darüber. Gleich daneben liegen drei neue Häuserzeilen mit 144 Wohnungen im Stockwerkeigentum und 96 Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Sie grenzen an den künftigen Pfingstweidpark an, eine Oase von Zürich West. Die beiden Projekte entsprechen einer Gesamtinvestition von rund 450 Millionen Franken. Bereits früher entstanden sind unsere Immobilien an der Hardturmstrasse: der Bluewin-Tower (Swisscom-Tower) und das Wohnhaus West Art an der Limmat mit 40 Eigentumswohnungen.

Das Geschäftsmodell der Mobimo verbindet nicht nur eine stabile Rendite mit Wachstum. Uns fasziniert die Emotion und Geschichte der Orte – oft handelt es sich um einstige Industriegebiete –, und wir knüpfen mit unseren Projekten daran an. Wir sehen Immobilien als Elemente eines stimmigen Ganzen. Eines unserer zentralen Anliegen ist deshalb, zu einer baulichen Entwicklung von Städten und Quartieren beizutragen, die ökologisch, ökonomisch, aber auch sozial zukunftsfähig ist.

Für unsere Projekte in Zürich West war das städtebauliche Umfeld bereits definiert. Das begrenzte unsere Gestaltungsmöglichkeiten auf einzelne Bauprojekte. In Zürich West ist Spannendes entstanden, und die Entwicklung ist längst nicht abgeschlossen. Allerdings mangelt es bisher an lebendigen Aussenräumen, wo die Menschen verweilen und sich treffen. Vieles ist grossmasstäblich angelegt, wie etwa der Puls 5 oder der Turbinenplatz. Diversifiziertes, kleinräumig organisiertes Leben gibt es kaum, auch weil die meisten Erdgeschosse geschlossen sind. Ebenso wenig überzeugt die Wegführung im neuen Stadtteil. Bei den aktuell geltenden Grundstückspreisen kann kein günstiger Wohnraum für Familien mit Kindern geschaffen werden. Eine soziale Durchmischung ist da nur möglich, wenn die öffentliche Hand Bauland erwirbt und zu günstigen Bedingungen anbietet.

Um an der Gestaltung neuer Stadtbausteine partizipieren zu können, investiert die Mobimo vor allem in grossräumige Entwicklungsareale. Ein Beispiel ist das ehemalige Industriegebiet Torfeld Süd in Aarau. Auf einer Fläche von rund 50 000 Quadratmetern entsteht dort das Aeschbachquartier Aarau. Mit dem Erhalt historischer Gebäude wie der Aeschbachhalle schaffen wir Atmosphäre und geben dem neuen, gemischt genutzten Stadtteil eine Identität.

Die Entwicklung urbaner Räume sollte nicht in erster Linie eine architektonische Disziplin sein. Die Mobimo stellt bei der Planung die Zusammensetzung der Nutzungen in den Vordergrund: zukunftsfähige Arbeitsplätze, vielfältiger Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten, Quartierangebote rund um die Uhr und spannende Aussenräume. Die kleinräumige Vernetzung unterschiedlicher Nutzungen ermöglicht die Quersubventionierung von günstigem Wohnraum und schafft gleichzeitig eine hohe Lebensqualität. Ein neues Quartier wird lebendig, wenn sich die Menschen darin wohl fühlen. ●

Der Stadtkaufmann
Andreas Hämmerli, studierter Architekt, ist Mitglied der Geschäftsführung bei der Immobiliengesellschaft Mobimo in Küsnacht und leitet die Abteilung Entwicklung. Standort: vor dem Eingang des Mobimo Towers.

Fakten III

Arbeitsplätze

964 Arbeitsstätten mit insgesamt rund 22 265 Beschäftigten gab es laut Betriebszählung 2008 im Quartier Escher-Wyss. Heute dürfte diese Zahl nochmals deutlich höher liegen, da zwischen 2008 und 2013 viel Geschäftsfläche erstellt und mehrheitlich schon bezogen worden ist, als Beispiel sei hier der Prime Tower erwähnt, der allein rund 2000 Arbeitsplätze beherbergt. Die Beschäftigungsentwicklung zeigt eine Zunahme von rund 55 % gegenüber dem Jahr 1995. Damals hatten rund 14 339 Personen im Quartier Escher-Wyss gearbeitet. Die Beschäftigungsentwicklung ging mit einer Verschiebung von Arbeitsplätzen aus dem Industriesektor in den Dienstleistungsbereich einher. Die Industrie stellt heute nur noch 13 % der Beschäftigten.



Viele Bauten verneinen den öffentlichen Raum

Mich beschäftigt vor allem das Zusammenspiel zwischen den praktischen, den funktionalen und den energetischen Aspekten, der Energie- und Verkehrsfluss, wie die Verbindungen von Knoten und Plätzen funktionieren, wie und wo sich Verkehr und Fussgänger bewegen. Der Bezug der Gebäude zum Aussenraum, die Art und Weise, wie mit den Zugängen und Eingängen umgegangen wird, spielen im Feng-Shui wie im praktischen Sinne eine wichtige Rolle. Ich habe 15 Jahre praktische Erfahrungen mit Feng-Shui hinter mir und lerne mit jedem neuen Projekt Neues hinzu. Typisch ist die Tatsache, dass bei allen Aspekten des Feng-Shui, dort wo eine Verbindung zum Sichtbaren besteht, die Akzeptanz hoch ist. Was sich von der grossräumlichen hin zur kleinräumlichen Betrachtung des Umfelds, der Landschaft, dem Atem der Natur und den Verbindungen zwischen dem männlichen und weiblichen Prinzip ergibt, ist auch mit gesundem Menschenverstand nachvollziehbar. Viele Menschen, bis hinauf in die Chefetagen auch grosser Immobilienfirmen, sind gegenüber meinen Beiträgen offener geworden. Sie nehmen Anregungen auf im Sinne eines anderen Blickwinkels. Das hängt aber auch damit zusammen, dass ich Feng-Shui nicht isoliert, sondern als Teil einer umfassenden Beurteilung von Immobilien betrachte. Das Praktische geht dabei vor.

Für die Firma Mobimo habe ich versucht, die komplexe städtebauliche Disposition in Zürich West zu hinterfragen. Standortstärken sind die Energielinien im Limmat-tal, längs der Bahn und der Pfingstweidstrasse, die guten Anbindungen von privatem und öffentlichem Verkehr. Daraus resultiert eine überdurchschnittliche Intensität des Energie- und Personenflusses an diesen Linien. Der pulsierende Knoten Hardbrücke ist eine wichtige Drehscheibe für die Verteilung des Personenflusses.

Standortschwächen sind die Qualität der Verbindungen im Quartier ab der Hardbrücke, aber auch die Weiterführung der Haupteinfallsachse in die Stadt, der Umgang mit dem öffentlichen Raum, faktische Trennlinien und Barrieren und Defizite bei der Planung der Parkanlagen. Dabei wird die Planung durch sehr starke Partikularinteressen nicht erleichtert, und es fehlt manchmal an Weitsicht für die Zusammenarbeit zwischen den Parteien im Interesse des Quartiers und der Stadt. Die wichtigsten Achsen bilden die Lebensadern der Stadt, sie beeinflussen massiv die wirtschaftliche Entwicklung von Stadtteilen. Besonders sichtbar ist dies entlang der Pfingstweidstrasse, wo sehr viele Bauten kein Gesicht zu diesem teuer ausgebauten Boulevard haben. Viele Gebäude verneinen den öffentlichen Raum. Und so geht das weiter: Der Maaghof zum Beispiel orientiert sich nicht an den wichtigen Verbindungspunkten Bahnhof Hardbrücke und den neuen Arbeitsplatzdichten entlang der Pfingstweidstrasse.

Zentral ist das Zusammenspiel von Verbindungen und Plätzen, von Positionierungen der Gebäude und deren Nutzung. Das Konzept der Umgebungsgestaltung wirkt losgelöst. Das ist auch für das Wohnen im Erdgeschoss schwierig. Kritisiert habe ich in meinem Bericht auch die Quartiersversorgung mit ihren verzettelten Strukturen. ●

Der Feng-Shui-Berater
Auf der Visitenkarte von Roland Frutig steht dipl. Feng-Shui-Berater. Fēng ist das chinesische Wort für Wind, Shuǐ steht für Wasser. Standort: Parkhaus Welti-Furrer.

Fakten IV

Wer profitiert

Wüest & Partner hat die Entwicklung des neuen Stadtteils Zürich West einer Kosten-Nutzen-Analyse unterzogen, um der Frage nachzugehen, wie Stadt und Kanton von den privaten Investitionen in Zürich West profitieren. Die Resultate der Studie, die von Mobimo Management und weiteren Grundeigentümern in Zürich West in Auftrag gegeben wurde, zeigt, dass die Stadt in der Bauphase noch wenig von der hohen Investitionstätigkeit der privaten Investoren profitieren konnte. Gründe dafür sind unter anderem ein geringes einmaliges Steuersubstrat oder hohe Immissionen. Nach der Realisierung der vielen privat finanzierten Projekte in Zürich West profitiert die Stadt hingegen stark. Das jährliche Steuervolumen wird auf rund 320 Millionen Franken geschätzt, wovon rund 66 Millionen Franken in der Stadt Zürich anfallen.

Mit den hohen Investitionen aus der Privatwirtschaft und der damit verbundenen Entwicklung der Landwerte ist in Zürich West ein «latentes» Steuervolumen aufgebaut worden, das irgendwann in der Zukunft in Form von Grundstücksgewinnsteuern realisiert werden kann. Es handelt sich dabei um «stille Steuerreserven» für die Stadt.

Zudem kann ein Imagegewinn für die Stadt Zürich durch die Entwicklung des Quartiers verzeichnet werden, der sich nicht monetär messen lässt. In verschiedenen international beachteten Publikationen wird Zürich West als Musterbeispiel für die Transformation urbaner Orte gelobt.



Ein riesiges Baufeld

In Zürich West können wir an der Naphtastrasse für SPS und Steiner ein grosses Wohnhaus realisieren. Es wird 224 Wohnungen aufnehmen. Achtzig davon sind Eigentumswohnungen, der Rest soll vermietet werden. Es wird ein grosser Bau, 240 Meter lang und acht Geschosse hoch. Da er dreissig Meter hoch ist, gilt er baurechtlich gar als Hochhaus. Ein Bebauungsplan hat uns die Spielregeln vorgegeben: die Höhe, die Länge, die Gestaltung des Innenhofs, die Begrünung der Aussenfassaden. Wieso und wie das festgelegt worden ist, wissen wir nicht. Es gibt keine Referenz zu den Nachbargrundstücken. Unser Baufeld folgt der Geometrie der alten Industriehalle und komplettiert den Neubau von Roger Diener. Daneben liegen auf der einen Seite die Maaghalle, auf der anderen Seite die abgewinkelten Zeilen und das Zölly-Hochhaus von Meili Peter. Das Gebiet ist ein städtebauliches Experimentierfeld.

Unser Vorhaben ist in einer Vorstufe vom Baukollégium, einer Kommission aus externen Fachleuten und Mitgliedern der Stadtverwaltung, zweimal nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen worden. Zusammen mit dem Investor haben wir das Projekt dann total überarbeitet. Städtebaulich konnten wir nichts ändern, aber wir haben versucht, mit den Vorgaben kreativ umzugehen.

Unser Baufeld ist sehr gross für eine einheitliche Handschrift. Eine Möglichkeit wäre gewesen, das Projekt in mehrere Baukörper aufzuteilen; dann wäre jeder Teil von einem anderen Architekten geplant worden. Für den Investor war dies aber zu kompliziert. So haben wir das Baufeld in drei getrennte Volumen aufgeschnitten, um so die Gewalt des Baukörpers zu reduzieren. Im Erdgeschoss gibt es keine Wohnungen. Dort sollen publikumsorientierte Nutzungen entstehen; fast gesichert ist der Einbau eines Kindergartens. Die Gestaltung des Innenhofs ist bombastisch. Ich hätte mir eine traditionelle Konzeption gewünscht, zum Beispiel mit einer baumbestandenen Wiese, so wie wir sie bei den Genossenschaftssiedlungen im Kreis 5 finden.

Das Haus hat etwa vierzig verschiedene Wohnungsgrundrisse. Wir reagieren damit auf mögliche Benutzerwünsche und Bewohnerhoffnungen. Es werden auch Wohnformen möglich, die im Moment noch nicht im Fokus stehen. So kann der Nordflügel mit wenig Aufwand in ein Alterszentrum umgebaut werden. Die Küchen mit dem Essplatz haben wir, wo immer möglich, gegen die Strasse angeordnet. Das auch, damit am Abend möglichst viel Licht aus den Wohnungen in den Stadtraum leuchtet.

Unser Haus steht noch etwas unvermittelt im Quartier und grenzt teilweise an noch nicht erneuerte Baufelder wie die Eventhalle oder das Parkhaus. Wir hätten uns ein lebendigeres Gegenüber gewünscht. Man hat uns eine schwierige Aufgabe mitgegeben: Der Bebauungsplan verlangte für die Ost-, West- und Nordseite eine «Grünfassade». Wir wussten nicht, wie wir damit umgehen sollten, und das Amt für Baubewilligungen wusste es noch viel weniger, weil die Feuerpolizei etwas dagegen hatte. Für die lange Ostfassade haben wir mit Strassenlaternen ein skulpturales, bewachsenes Element entwickelt. Staunen muss ich als Architekt ab und zu über Luftsprünge der Investoren: So wurden wir erst in einer späten Planungsphase ersucht, achtzig Wohnungen auf den Standard von Eigentumswohnungen zu heben. Ein schlechtes Geschäft gibt das auf jeden Fall nicht. ●

Der Architekt

Reto Pfenninger war während zwanzig Jahren Partner im Büro AGPS. Diesen Sommer haben sie die Zusammenarbeit aufgelöst. Marc Angélli, Sarah Graham und Manuel Scholl sind zusammen geblieben. Pfenninger arbeitet jetzt mit Hanspeter Oester weiter. Sie planen zurzeit das Airport Center für den Flughafen der Schweizer Luftwaffe in Payerne und bauen ein Schulhaus für 440 Kinder in Zürich-Affoltern. Standort: Maaghof

Fakten V

Nutzungsmix

Gemessen an der Bruttogeschossfläche weist Zürich West heute einen Wohnanteil von knapp 14 % auf. Bei rund 48 % der Nutzflächen handelt es sich um Dienstleistungsflächen. Die restlichen 28 % sind immer noch gewerblich-industriell genutzt. 1995 lag der Wohnanteil noch bei unter 6 %, was einer Zunahme von über 140 % entspricht. Die Flächen für den Dienstleistungssektor sind um die Hälfte gewachsen, jene der Industrie um über 40 % gesunken.

Der Wohnungsbestand in Zürich West ist gemäss offiziellen Angaben zwischen 1995 und 2011 von 705 auf 1692 Einheiten angestiegen, was einer Bautätigkeit von 987 Wohnungen respektive einer Zunahme um 140 % entspricht. Nach Berechnungen von Wüest & Partner, die auch Wohnungen berücksichtigen, die aktuell gebaut werden, sind seit 1995 rund 1600 Miet- und 830 Eigentumswohnungen erstellt worden oder derzeit im Bau. Total sind von 1995 bis 2013 rund vier Milliarden Franken in Neubauten investiert worden (Anlagevolumen inklusive Bauland). Zudem sind weitere Investitionen in der Höhe von rund einer Milliarde Franken (Investitionen ohne Bauland) in den kommenden fünf bis zehn Jahren zu erwarten (Grob-schätzung Wüest & Partner).