

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: Das Quartier der Arbeitsplätze und Gegensätze
Autor: Fritschi, Bruno
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-392480>

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

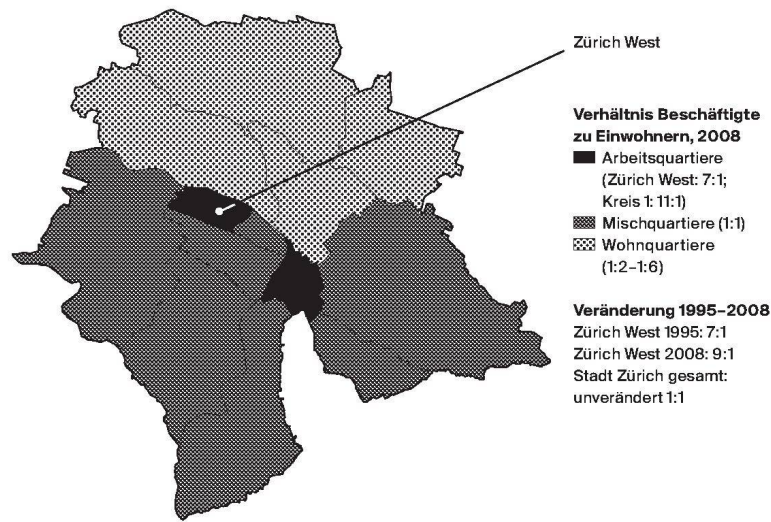
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

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: 17.03.2025

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



Das Quartier der Arbeitsplätze und Gegensätze

Zürich West ist das zweitwichtigste Arbeitsquartier der Stadt. Wer wohnt, wer arbeitet in Zürich West? Wer hat investiert? Der Wandel des Industriequartiers in Zahlen.

Text:
Bruno Fritschi,
Wüest & Partner

Gehen wir davon aus, dass sich in Zürich West ein Boom abgespielt hat. Worin hat sich dieser Boom manifestiert? Hat sich das ehemalige Industriequartier zu einem Wohnquartier entwickelt? Die Zahlen deuten darauf hin, dass Zürich West ein Arbeitsgebiet geblieben ist. Relativ ist der Zuwachs an Einwohnern mit über achtzig Prozent zwar beachtlich, allerdings ist Zürich West 1995 mit 1650 Einwohnern auf einem tiefen Niveau gestartet. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Zuwachs von rund 1300 Einwohnern. Eindrücklicher präsentieren sich die Zahlen des Beschäftigungswachstums. Die Anzahl Beschäftigter ist zwar «nur» um rund 55 Prozent angestiegen, was aber einem absoluten Zuwachs von rund 7900 Beschäftigten entspricht. Und in diesen Zahlen sind die neuen Nutzer der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK), die 2014 auf dem Toni-Areal einziehen werden – eigentlich auch Arbeitsplätze –, noch nicht berücksichtigt; immerhin rund 4000 Studierende und Lehrkräfte sowie 1000 Angestellte.

Gartenstadt Zürich – Steinwüste Zürich West

Dass sich Zürich West nicht vom Arbeits- zum Wohnquartier gewandelt hat, zeigt auch die Veränderung des Verhältnisses von Beschäftigten zu Bewohnern. Dieses Verhältnis lag 1995 in Zürich West bei rund 9:1 und wurde nur von der Innenstadt (11:1) übertroffen. Im Jahr 2008 war mit einem Verhältnis von 7:1 eine leichte Abnahme zu beobachten. Zürich West bleibt jedoch neben der Innenstadt das einzige richtige Arbeitsplatzquartier der Stadt Zürich. Grossvolumige Büro-Monokulturen, durchsetzt mit einigen modernen Wohnbauten, prägen das ak-

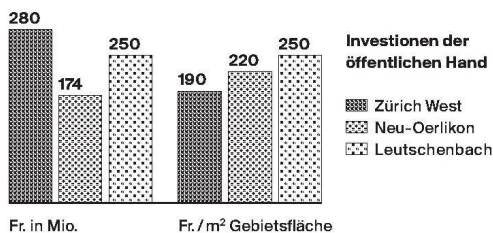
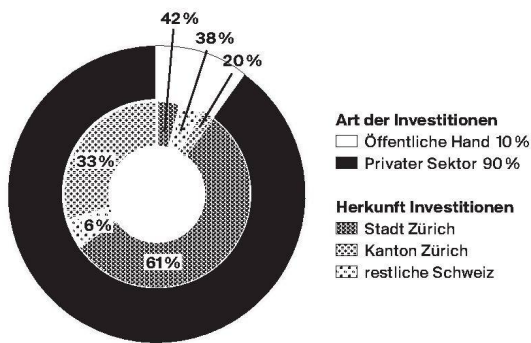
tuelle Bild des Quartiers. Die Wohnform Hochhaus ist dabei der Ausdruck einer Abgrenzung von der eigentlichen Umwelt, die wenig Aufenthaltsqualitäten bietet. Durchmischung sieht anders aus.

Mit durchschnittlich 27 Prozent Freiflächen gegenüber versiegelter oder verbauter Fläche kann Zürich insgesamt als grüne Garten- oder Parkstadt bezeichnet werden – ein Grund für die international hoch bewertete Lebensqualität von Zürich. Zürich West bietet demgegenüber mit nur 9 Prozent Freiflächenanteil und durchschnittlich 110 Prozent Ausnutzung wenig Wohnqualität. Deshalb wird es dieses Quartier wohl nie zum durchgrünenden und ruhigen Wohnquartier schaffen. Analysen der Mikrolagen in der Stadt Zürich bestätigen dieses Bild: Sie zeigen in Zürich West, mit Ausnahme von wenigen Lagen, fast nur mittlere bis tiefe Lagequalitäten.

Wer hats erfunden?

Es stellt sich die Frage, wer den Boom von Zürich West überhaupt ermöglicht hat. Ein Blick auf die Aufteilung des Investitionsvolumens bei Neubauprojekten zwischen 1995 und 2013 zeigt, dass private Investoren für über neunzig Prozent der gesamten Investitionen verantwortlich sind. Der Grossteil der privaten Investoren stammt aus der Stadt Zürich.

Die zwischen 1995 und 2013 getätigten Investitionen dürften einen jährlichen Umsatz von rund 2,6 Milliarden Franken in Zürich West auslösen, was erheblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen beiträgt. Die Umsätze werden mit einem Anteil von rund 95 Prozent massgeblich durch die Investitionen der privaten Investoren ausgelöst. Der Beitrag der öffentlichen Hand an die Entwicklung von Zürich West fällt auch im Vergleich zu weiteren Entwicklungsgebieten eher bescheiden aus. So waren die absolu-

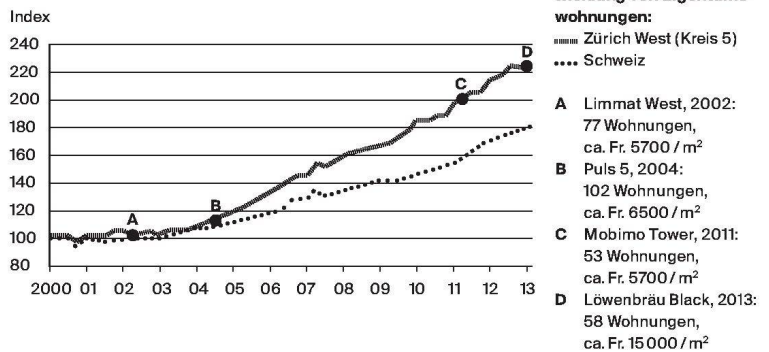
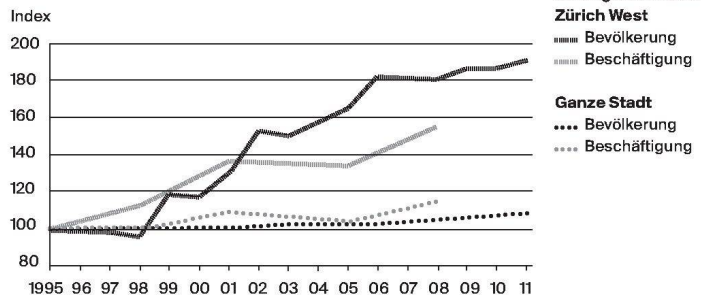


ten Investitionen der öffentlichen Hand zwischen 1995 und 2013 zwar höher als beispielsweise in Leutschenbach oder in Neu-Oerlikon. Allerdings handelt es sich um einen weit grösseren Perimeter, weshalb die Investitionen pro Quadratmeter Gebietsfläche mit rund 190 Franken tiefer als in den beiden anderen Gebieten ausfielen. Zürich West hat sich nicht wegen, sondern trotz der öffentlichen Hand entwickelt.

Der Weg nach oben

Die hohe Wohnbautätigkeit, die 1995 einsetzte und mittlerweile den Wohnungsbestand mehr als verdoppelte, ging mit einer massiven Preissteigerung einher. Diese Entwicklung lässt sich anhand des Transaktionspreisindex verdeutlichen. Dieser zeigt einen Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen in Zürich West (Kreis 5), die in der Stadt nur von den bevorzugten Wohngebieten am Zürichberg, in der Innenstadt oder im Seefeld übertroffen wurde. Während im Jahr 2002 eine Eigentumswohnung in der Überbauung «Limmat West» noch für unter 6000 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche (HNF) zu haben war, stiegen die Preise mit der Fertigstellung der ersten Wohnhochhäuser auf über 15 000 Franken. Die Spitzenpreise liegen sogar bei rund 25 000 Franken pro Quadratmeter.

Dass die teuren Eigentumswohnungen vielfach als Zweit- oder als Stadtwohnsitz gekauft wurden und nicht permanent bewohnt sind, lässt darauf schliessen, dass vor allem ausländische Geschäftsleute und Expats eine wichtige Zielgruppe der teuren Wohnungen sind. Der Trendy-Expat-District wird wohl auch in Zukunft seine Wohnungsnachfrager mit hoher Zahlungsbereitschaft finden, obwohl die Bäume nicht mehr so hoch in den Himmel wachsen. Dies zeigen nicht zuletzt die Absatzschwierigkeiten bei grossen und somit teuren Wohnungen.



ZHDk: die grösste Arbeitsstätte ohne Infrastruktur

Wenn 2014 endlich die Kunststudenten, Dozenten und das weitere Personal in die ehemalige Toni-Molkerei einziehen, werden die insgesamt gegen 5000 Personen auf ein unvorbereitetes Quartier treffen. Im Innern des Luxuspalastes (Gesamtinvestition rund 350 Millionen Franken – ein Umbau, teurer als ein Neubau) wird es zwar Verpflegungsmöglichkeiten geben, aber draussen auf der Strasse wurden von den Stadtplanern keinerlei Vorkehrungen getroffen, die grösste Arbeitsstätte von Zürich West mit Läden, Restaurants und Bars zu versorgen. Auch wenn in der direkten Umgebung des Toni-Areals einige Verpflegungseinrichtungen vorhanden sind, positionieren sich diese jedoch eher im gehobenen Segment, oder aber es handelt sich um betriebsinterne Einrichtungen. So stellen sie nur beschränkt eine Alternative für die Studentinnen und Studenten dar. Bleibt zu hoffen, dass sich das Leben mit improvisierten Angeboten wie Strassenständen und umfunktionierten Gewerberäumen selbst hilft.

Brachen als Qualität von Zürich West

Das Beste an Zürich West sind seine Gegensätze: Frau Gerolds Garten vor der schimmernden Kulisse des Prime Tower, die Turbinen-Testanlage neben den Escher-Terrassen und dem Swisscom Tower, die Zwischennutzer auf der ewigen Stadionbrache. Sobald Zürich West fertig gebaut ist, werden wesentliche Qualitäten verloren gehen. Hoffen wir also, dass es immer einige Brachen und Provisorien gibt, dass immer wieder neue entstehen, die Zürich West lebendig erhalten.

Die einzige Konstante in Zürich West ist die Veränderung (abgewandeltes Zitat nach Heraklit von Ephesus; etwa 540 bis 480 vor Christus). Zürich West war, ist und bleibt spannend. ●