

Zeitschrift: Tec21
Herausgeber: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
Band: 131 (2005)
Heft: 21: Strategien im Wohnungsbau

Artikel: Wenn Stadtteile schneller als Bäume wachsen
Autor: Scherwey, Rainer
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-108579>

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: 01.04.2025

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

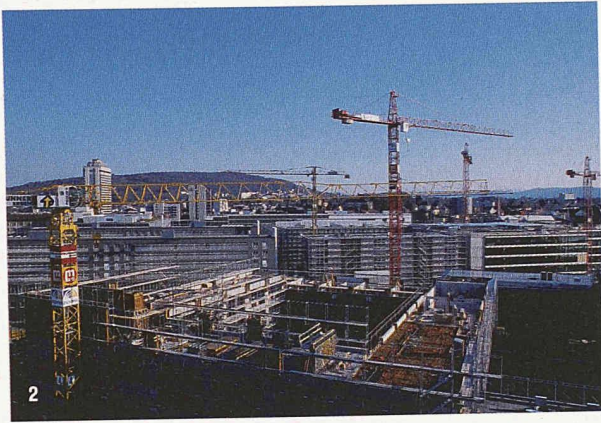


Rainer Scherwey

Wenn Stadtteile schneller als Bäume wachsen

Das Zentrum Zürich Nord (ZZN) war einst das grösste innerstädtische Industriereal-Umnutzungsvorhaben der Schweiz. Es wurde schneller als erwartet realisiert. Bald wird Neu Oerlikon, wie es nun offiziell heisst, gebaut sein. Doch es hat noch Mängel: Monofunktionale Quartierteile ohne öffentliche Erdgeschossnutzung und soziale Eintönigkeit drücken auf die Lebensqualität und das Image des Quartiers. Die Credit Suisse Asset Management (CSAM) hat daraus gelernt: Ihr jüngstes Projekt kombiniert Hotel, Läden und (Studenten-)Wohnungen.

Noch in den 1980er-Jahren war das Gebiet eine «verbotene Stadt», mit rund 60 ha so gross wie die Zürcher Altstadt und nur den Angestellten der dort ansässigen Industrie zugänglich. Dann kamen die Tabula-rasa-Visionen von Planern, Grundeigentümern und Behörden. Aus dem Niemandsland sollte ein neuer Stadtteil werden. In einem kooperativen Planungsverfahren erarbeiteten die privaten Grundeigentümer, die SBB, städtische und kantonale Behörden in einem neunjährigen Prozess Sonderbauvorschriften, die der Stadtrat 1998 in Kraft setzte. Schon ein Jahr zuvor waren mit dem Bürogebäude «Toro 1» und der Produktionshalle «Toro 2» (Architektur Theo Hotz) die ersten Neubauten bezogen worden. 1998 folgte der Baubeginn des «Center Eleven», eines Einkaufszentrums mit rund 100 Wohnungen (Architektur Atelier WW). Der markante Bau in der Mitte des Gebiets war der eigentliche Startschuss für eine rasante Entwicklung. Heute, keine zehn Jahre später, ist ein Grossteil der geplanten Gebäude fertig gestellt oder befindet sich im Bau – ein Vorsprung von fast zehn Jahren auf den einstigen Zeitplan. Die Entwicklung wurde beschleunigt durch die Baisse an den Aktienmärkten und – als Folge davon – anhaltende



1

Entwicklungsleitbild Zentrum Zürich Nord, Stand Oktober 2002. Graublau: Bauten bestehend vor 1988; rosa: zwischen 1988 und 2002 erstellte, projektierte oder im Leitbild vorgesehene Bauten. Letztere wurden unterdessen z. T. in anderer Form realisiert.

1 Bahnhof Oerlikon, 2 «Center Eleven», 3 Max-Bill-Platz, 4 Oerliker Park, 5 «Toro» I + II, 6 «Züri 50», 7 Schulhaus Birch, 8 Traugott-Wahlen-Park, 9 «Accu», 10 Altersresidenz (Plan: Büro ur, Ueli Roth, Zürich)

2

Schon bald ist Neu Oerlikon fertig; die letzten Gebäude des neuen Stadtteils sind im Bau (Bild: Rainer Scherwey)

3

Blick auf die Hotel-Ecke des Projekts «Accu» (rechts) am Max-Bill-Platz. Die Eröffnung ist auf Herbst 2006 geplant. Links das «Center Eleven», im Hintergrund die Altersresidenz (Rendering: Voelki Partner Architekten)

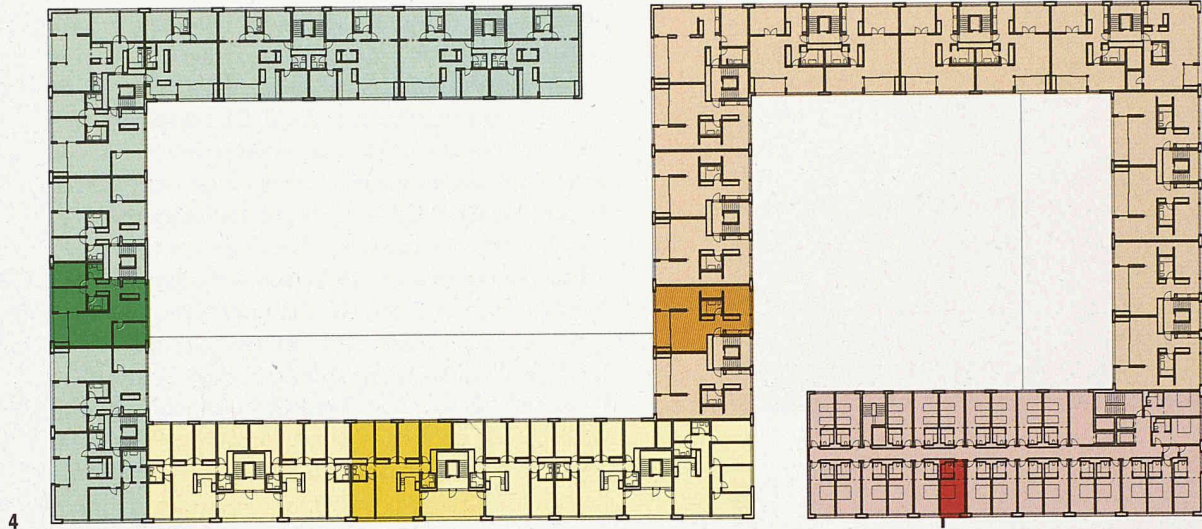
Mittelzuflüsse in Immobilienanlagen. Für einen grossen Teil der Neubauten im Gebiet zeichnet die Credit Suisse Group verantwortlich, unter anderem durch die kollektiven Immobiliengefässe der CSAM. Die CSAM investiert die ihr zur Verwaltung anvertrauten Gelder in erster Linie in bestehende Liegenschaften. In einem begrenzten Mass erlauben aber die Regulierungen (Anlagefondsgesetz usw.) auch Investitionen in Bauprojektrealisierungen. In beiden Fällen geht es primär um die Sicherung einer nachhaltigen Rendite für die Anleger. Das Ziel erscheint einfach und klar: Eine gute Performance ist gefragt. Doch welche Faktoren beeinflussen die Resultate einer Immobilieninvestition? Grundsätzlich muss jede Immobilie als Unikat betrachtet werden, als ein Unternehmen, das sich im freien Markt positionieren muss. Jeder Investition geht deshalb eine eingehende Prüfung der Chancen und Risiken voraus. Dazu gehört auch eine Beurteilung von Standort, Image des Quartiers, Eignung des Mikrostandorts für die Nutzerzielgruppe, Verkehrsanbindung und Nahversorgung, Architektur, Bauweise, Ausstattung, Zustand, Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption, Wertsteigerungspotenzial, Marktgängigkeit, Bewirtschaftungskosten usw. Doch wo noch kein Quartier steht, sind Anhaltspunkte für die Beurteilung schwerer als sonst zu finden.

Monofunktionale Pionierbauten

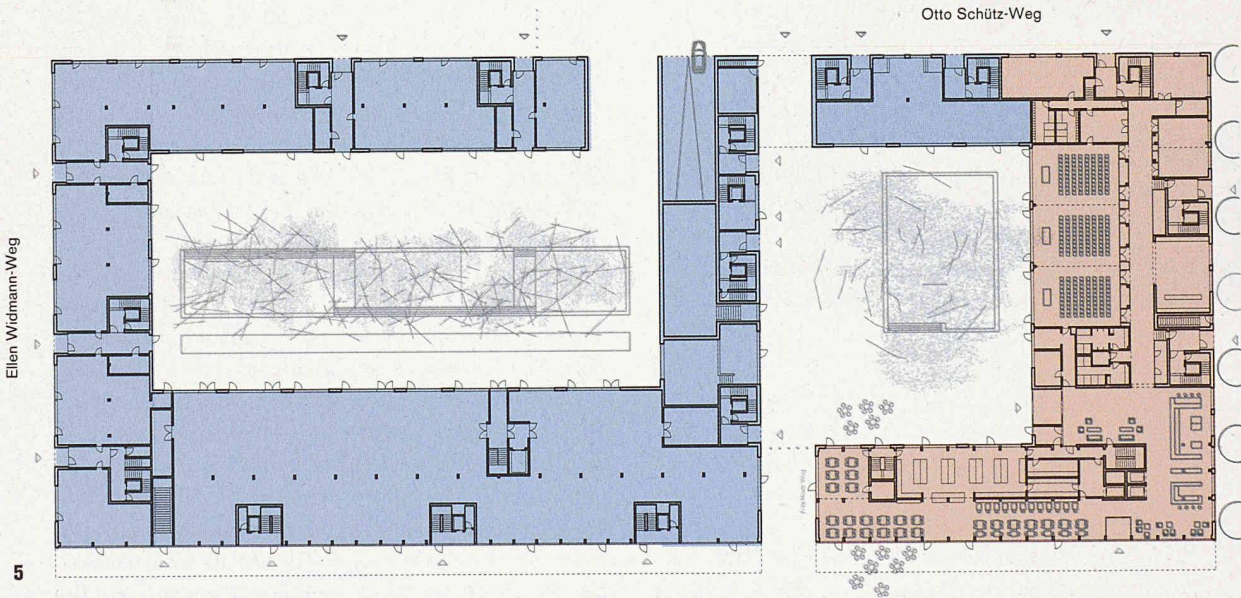
Im Winter 1998 entschloss sich die CSAM zusammen mit der Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz) zum Bau des Wohnbauprojektes «Züri50» mit 180 grosszügigen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen am Oerliker Park (Architektur Martin Spühler) und am Föhrenhain (Architektur ADP). Das Gebiet trug zu dem Zeitpunkt noch Charakterzüge eines Niemandlandes. Infrastrukturanlagen waren noch kaum vorhanden. Doch das Entwicklungspotenzial des Gebietes wurde positiv beurteilt. Der Investitionsentscheid war ein Zeichen der Überzeugung, dass die Vision der Planer realisierbar war, aber im Bewusstsein, dass er ein langfristiges Engagement bedeutete. Die Resultate des Standortratings waren gut: Stadtzürcher Boden, kein Aussenquartier, vielmehr eine grosse Baulücke, um die herum sich die Stadt entwickelt hatte. Das Gebiet liegt am Bahnhof Oerlikon und ist auch für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Auch den Mikrostandort von «Züri50» beurteilte man positiv. Den grössten Standortvorteil bedeutete die Lage am Oerliker Park, der dem Quartier ein besonderes Gesicht und Orientierung verleiht und ausserdem als Pufferzone zum restlichen Gebiet diente, auf dem noch längere Zeit mit Baulärm zu rechnen war. Das Projekt selber konnte wirtschaftlich wie qualitativ überzeugen. Die architektonische Qualität und im Besonderen die Attraktivität der Wohnungen wurden positiv beurteilt. Die Lage hatte aber auch Nachteile: Nicht wegzudiskutieren war der unattraktive Weg zum Bahnhof Oerlikon, solange im Gebiet gebaut wurde. Die erfolgreiche Erstvermietung von «Züri50» zeigte, dass der Entscheid richtig war und die Mietzinspotenziale realistisch eingeschätzt wurden.

Es fehlt noch an Leben

In den folgenden Jahren erstellten die CSAM für die von ihr verwalteten Immobiliengefässe und andere institu-



4



5

4
Projekt «Accu»: Grundriss 1.–4. OG mit Familienwohnungen (grün), Wohngemeinschaften für je fünf Studenten (gelb), Wohnungen für junge Leute (orange) und Hotelzimmern (rot).
 Mst. 1 : 1000

5
Projekt «Accu»: Grundriss Erdgeschoss mit Dienstleistungs- und Ladenräumen (blau) sowie Hotelrestaurant und Konferenzräumen (rot). Mst. 1 : 1000 (Pläne: Voelki Partner Architekten / farbige Hinterlegung Red.)

tionelle Investoren weitere Büro- und Wohnhäuser – meist monofunktionale Gebäude. Denn der Sondernutzungsplan baute auf dem Konzept von weitgehend nutzungstrennten Bauten auf, die erst im Zusammenspiel einen vielfältigen Stadtteil bilden sollten. 1999/2000 folgten drei Bürogebäude für Grossnutzer mit internem Sicherheitsdispositiv, die auch im Erdgeschoss, mit Ausnahme der meist öffentlichen Betriebskantinen, keine publikumswirksamen Nutzungen vorsahen. Am Oerliker Park entstanden weitere Wohnungen (Architektur Bob Gysin). Daneben planten die Promotoren das Grand Casino Zürich und den «Magic Park», ein Ort des «Entertainment, Eaterainment und Shoppertainment», wie im Prospekt des Entwicklers geworben wurde. Doch das Casino erhielt 2001 keine Lizenz, und für den «Magic Park» fehlten wohl die Betreiber und letztlich auch die Investoren. Befürworter und Kritiker der Gebietsentwicklung waren sich zu dem Zeitpunkt einig: Die Entwicklung des Zentrum Zürich Nord schreitet zügig voran, das Gebiet lebt aber noch nicht. Woran lag es? Einerseits war erst etwa ein Drittel der Projekte gebaut. Der Baustellencharakter war noch sehr präsent. Die grosszügigen Aussen-

räume waren zu einem grossen Teil realisiert – da Bäume aber nicht so schnell wie Häuser wachsen, dauert es noch einige Jahre, bis die vier Parks voll erlebbar werden. Andererseits fehlten dem Gebiet aber publikumswirksame Erdgeschossflächen. Restaurants, Cafés, Bars, eine Bäckerei, ein Coiffeur: Nutzungen des Alltags. Doch wem sollte ein Bäcker sein Brot verkaufen? Es fehlte noch an städtischer Dichte und kritischer Masse. Die Grundeigentümer bildeten zusammen mit der Stadt die Arbeitsgruppe «Chance Oerlikon», um Massnahmen zur Belegung des Quartiers vorzuschlagen. Denn die Umsetzung der Gesamtvision ZZN, der Gesamterfolg der Gebietsentwicklung, lag eindeutig im Interesse der Grundeigentümer.

Funktionale und soziale Durchmischung

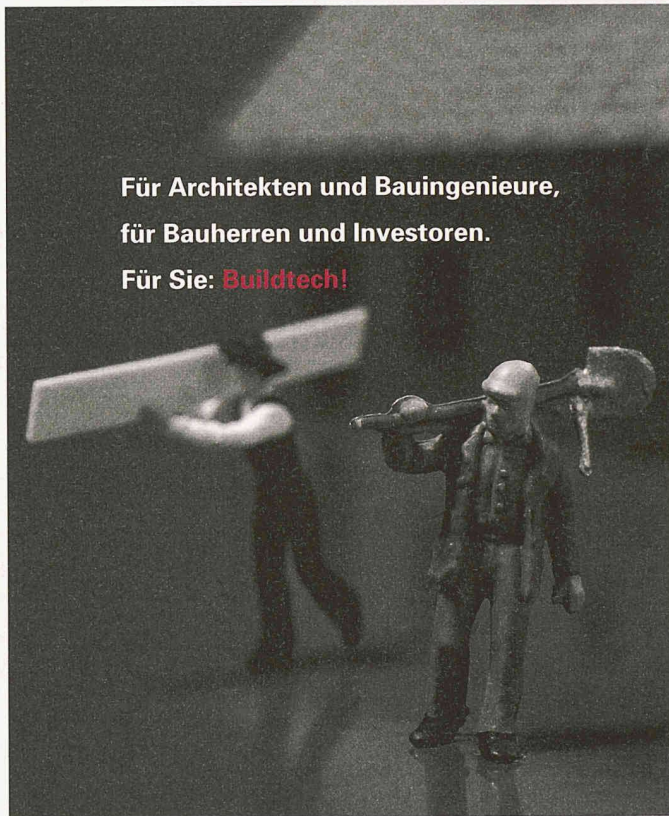
Ein nachhaltig funktionierender Stadtteil braucht eine sinnvolle Durchmischung, sozial wie funktional. Mit diesem Bewusstsein entschied sich CSAM 2004 für eine weitere Investition. Im Gegensatz zu den bisherigen Projekten ist «Accu» am Max-Bill-Platz ein polyfunktionales Gebäude (Architektur Voelki Partner Architekten). Es ist das letzte noch zu realisierende Projekt im nördlichen Teil des Entwicklungsgebiets. Städtebaulich bildet es auf drei Seiten den Abschluss wichtiger Aussenräume. Im Westen liegt der Oerliker Park, im Norden der Traugott-Wahlen-Park und im Süden der Max-Bill-Platz, der für die künftige Identität von Neu Oerlikon eine zentrale Rolle spielen wird. Durch die gewählte Nutzung wird das Projekt zur Durchmischung Neu Oerlikons beitragen. Die Erdgeschossflächen sind durchgängig publikumswirksam. An die südöstliche Gebäudeecke kommt ein Hotel zu liegen, gegen den Max-Bill-Platz entsteht Raum für Läden und Gastronomie. Hier soll ein urbaner Ort entstehen, wo sich tagsüber das Leben abspielt und sich auch abends ein Besuch lohnt. Das Konzept wird unterstützt durch den Neubau einer Altersresidenz an der Westseite des Platzes, der im Erdgeschoss ähnliche Absichten verfolgt (Architektur Atelier WW). Gegen die beiden Parks hin entsteht weiterer Raum für Läden, Kleingewerbe und Dienstleistungen. Mit den Wohnungen in den Obergeschossen sollen unter anderem Zielgruppen ins Gebiet geholt werden, die bis heute fehlen und die massgeblich zur Belegung beitragen können. Der Hauptteil der 172 Wohnungen richtet sich an ein jüngeres Publikum, Berufseinsteiger ohne Kinder. Zudem entstehen Wohnungen für 116 Studierende. Dafür wurde mit der Studentischen Wohngemeinschaft Zürich (Woko) ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Es ist wohl der erste privat finanzierte studentische Wohnungsbau in Zürich. Geplant sind ausserdem Familienwohnungen gegen den Oerliker Park und zur Abrundung des Angebotes eine kleine Anzahl hochwertiger Attikawohnungen. Für CSAM musste dieses Nutzungskonzept nicht nur die Wirtschaftlichkeit des Projekts sicherstellen, sondern sollte auch – und dieser Punkt war nicht weniger zentral – eine langfristig gute Performance sichern helfen, indem es die soziale Durchmischung und Belegung des Gebiets fördert.

Rainer Scherwey, dipl. Arch. ETH / MBA
Credit Suisse Asset Management
Real Estate Product Manager
rainer.scherwey@csam.com

TECHTEXTIL

Internationale Fachmesse für Technische Textilien und Vliesstoffe

Focusing on Innovation



Für Architekten und Bauingenieure,
für Bauherren und Investoren.

Für Sie: **Buildtech!**



Buildtech

Der Anwendungsbereich Buildtech auf der Tectextil 2005 hat für Sie ganz besondere Bedeutung. Internationale Anbieter präsentieren Neuheiten und Innovationen für den Einsatz technischer Textilien im Membran-, Leicht- und Massivbau sowie im Erd-, Wasser- und Strassenbau. Darüber hinaus bietet die Tectextil Gelegenheit zum interdisziplinären Dialog. Das bedeutet für Sie und Ihre Arbeit neue Perspektiven, Lösungen und Kontakte.

Jetzt Online-Ticket
ordern und Vorteile
sichern. Infos unter
www.techtextil.com

Weitere Informationen über
die Tectextil erhalten Sie von:

Messe Frankfurt,
Vertretung Schweiz/Liechtenstein,
Telefon 061/316 59 99, Telefax 061/316 59 98,
info@ch.messefrankfurt.com
www.techtextil.com

Frankfurt am Main
7.– 9. Juni 2005



Allheilmittel Soziale Durchmischung?

Die soziale Durchmischung von Stadtvierteln ist zu einem Leitwert der aktuellen stadtpolitischen Diskussion geworden. Das Thema ist auch eine Reaktion auf teilweise übertriebene Ängste vor «Ghettobildung» und «Verslumung». De facto ist die Häufung einzelner Bevölkerungsgruppen in gewissen Stadtteilen nicht eine negative Ausnahme, sondern der verbreitete Normalfall.

Die ungleiche Verteilung der Bevölkerung in der Stadt kann freiwillig oder erzwungen sein. Freiwillig ist sie in beliebten Ober- und Mittelschichtquartieren oder wenn sich in einem Stadtteil Menschen mit einem ähnlichen Lebensstil zusammenfinden. Im ersten Fall hält der Wohnungsmarkt Menschen mit geringen finanziellen Mitteln von teuren Wohnquartieren fern. Im zweiten Fall liegt es an den Präferenzen bei der Wahl des Wohnorts: Familien bevorzugen eher grüne und ruhige Wohnlagen am Stadtrand oder in ländlichen Gemeinden, junge Singles zieht es in die Innenstadt. Erzwungen ist die ungleiche Bevölkerungsverteilung, wenn die Wahlfreiheit bei der Wohnungssuche aufgrund mangelnder Finanzkraft oder anderweitiger Diskriminierung eingeschränkt ist.

Soziale Durchmischung wird dann als ungenügend thematisiert, wenn sie als Problem wahrgenommen wird. Ein wachsender Ausländeranteil ruft Ängste vor sozialem Abstieg hervor, überalterte Quartiere dünnen aus, kinderlose Single- und Paarhaushalte bringen keine Lebendigkeit in innerstädtische Entwicklungsgebiete. Kaum jemand beklagt sich über zu viele Kinder im Quartier – mit Ausnahme lärmempfindlicher Nachbarn. Die Forderung nach sozialer Durchmischung meint also meist: nicht zu viele von einer als problematisch wahrgenommenen Bevölkerungsgruppe.

Dies betrifft vor allem Quartiere mit geringen Standortqualitäten, einer älteren, teilweise noch nicht sanierten Bausubstanz und somit preisgünstigem Wohnraum. Dort sorgen sich die bestehende (Schweizer) Bevölkerung und die Politik um den Verlust an Wohnqualität, die negative Spirale einer sich verändernden Nachbarschaft, Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Schülerschaft usw. Notabene geht es dabei nicht primär um die Frage, ob AusländerInnen oder SchweizerInnen, sondern um den Aspekt der Fremdheit der Sprache und Kultur der Zuziehenden und deren sozialem Status, manchmal aber auch um pauschalisierende Stereotypisierungen von Neuzuziehenden aus bestimmten Herkunftsländern.

Die zunehmende Vielfalt ethnischer Gruppen hat innerstädtische Quartiere auch bereichert und belebt. Die Restaurants und Läden, die Lebendigkeit und Farbigkeit auf den Strassen dieser Quartiere ist zu einer Qualität für StadtbewohnerInnen geworden, die dort wohnen wollen oder zumindest die Angebote schätzen und nutzen. Studien zeigen auch, dass die Nachbarschaft mit Menschen aus derselben Herkunftsregion für MigrantInnen eine wichtige Ressource ist, um sich in der neuen Gesellschaft zurechtzufinden.

Gesellschaftliche Probleme können nicht über die Wohnungspolitik allein gelöst werden, sondern müssen in den jeweiligen Sachbereichen (Integration in den Arbeitsmarkt, Schule, Konflikte in der Siedlung etc.) direkt angegangen werden. Der Ruf nach sozialer Durchmischung – als implizite Lösung und Allheilmittel dieser nicht zu negierenden Probleme – muss aus dieser Sicht kritisch betrachtet werden.

Marco Hoffmann, Sozialgeograf, ETH Wohnforum



4 Wenn Quartiere schneller als Bäume wachsen

| Rainer Scherwey | Das Zentrum Zürich Nord wurde schneller als erwartet realisiert. Doch es hat noch Mängel: Monofunktionale Quartierteile, private Erdgeschosse und soziale Eintönigkeit drücken auf Lebensqualität und Image. Die Credit Suisse Asset Management hat daraus gelernt: Ihr jüngstes Projekt kombiniert Hotel, Läden und (Studenten-)Wohnungen.

10 Genossenschaftsstrategie

| Kathrin Schnellmann, Ivo Moeschlin, Sonja Anders | Eine Baugenossenschaft beginnt, ihre künftige Erneuerungsstrategie grundsätzlich und umfassend zu planen. Dabei stellt sich die Kommunikation zu den GenossenschaftlerInnen als wichtiger Bestandteil heraus.

16 Ingenieurbau – eine Schweizer Tradition

| Michael Hanak | Robert Maillart, Othmar Ammann, Heinz Isler und Christian Menn – eine Ausstellung in Zürich dokumentiert den auch baukünstlerischen Anspruch dieser vier herausragenden Schweizer Ingenieure

20 Wettbewerbe

| Neue Ausschreibungen und Preise | Alterszentrum Frauensteinmatt in Zug | Alters- und Pflegeheim Ruggacker in Dietikon | Instandsetzung San Bernardino |

25 Magazin

| Leserbrief: Sportanlagenbau: Funktionieren muss es nicht... | Exakte Zahlen zum Verkehr! | Schweizerin erhält den Goldman-Preis für Umweltschutz |

28 Aus dem SIA

| Geschäftslage im 1. Quartal 2005: Steigende Leistungen | Versicherungen: Überraschungen bei unterversichertem Hausrat | Kurs: Marketing und Akquisition |

32 Produkte

| Schott AG: Lichtpunkte | Mauerfusselemente | Zeichnungsrichtlinien der Schweizerischen Metall-Union |

38 Veranstaltungen