

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 139 (2013)  
**Heft:** (51-52): Umsicht = Regards = Sguardi

**Artikel:** Gewerbehaus "Nøerd", Zürich Oerlikon = Immeuble artisanal "Nøerd", Zurich Oerlikon = Stabile artigianale "Nøerd", Zurigo Oerlikon  
**Autor:** Mathis, Michael  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-389604>

### **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>**

## Gewerbehaus «Nøerd», Zürich Oerlikon

### Immeuble artisanal «Nøerd», Zurich Oerlikon

### Stabile artigianaale «Nøerd», Zurigo Oerlikon

**Text:** Michael Mathis, SIA

Am Anfang stand die Suche des in der Stadt Zürich verwurzelten Taschenherstellers Freitag nach einem neuen Produktionsstandort. Der Wunsch, ein altes, leer stehendes Gewerbegebäude zu beziehen, erwies sich schnell als unrealistisch. Man wurde schlicht nicht fündig. Die hohen Ansprüche der kreativen Unternehmer an das eigene Arbeitsumfeld mussten anderweitig erfüllt werden. Die Idee eines Neubaus, eines Gewerbehauses «der anderen Art», war geboren.

Für das Nøerd, eine Kontamination aus «Neu-Oerlikon» und «Nerd», erarbeiteten Bauherrschaft, Investoren und Architekten ein nachhaltiges Gebäudekonzept und machten dieses bis ins Detail zum Thema der Architektur. Mit zwei weiteren Ankermietern neben Freitag konnte das finanzielle Risiko minimiert werden.

Nicht das Erreichen von Umweltlabels stand bei der Planung im Vordergrund, sondern ein Gebäude, das sich am SIA-Effizienzpfad Energie orientiert und gesamtenergetisch überzeugt, auf die zuvor definierten Ansprüche und Bedürfnisse der Benutzer eingeht und die Gegebenheiten des Orts berücksichtigt. So überrascht das aus Sichtbeton, Holz und Glas erstellte Gewerbe- und Produktionsgebäude – prima vista nicht besonders nachhaltig – bei genauerem Hinsehen durch facettenreiche, wohldurchdachte und unkonventionelle Massnahmen. Die hochflexible Grundstruktur des «kultivierten Rohbaus» ist aus Recyclingbeton erstellt und mit Holzleicht-

Au départ, il y a la recherche d'un nouveau lieu de production par le fabricant des sacs Freitag, enraciné dans l'urbanité zurichoise. Mais le projet d'investir un ancien bâtiment artisanal désaffecté s'avère rapidement irréaliste. Les exigences particulières que ces patrons créatifs assignent à leur environnement de travail appelaient une autre solution. L'idée d'une nouvelle construction, d'un immeuble artisanal «d'un autre type» était née.

Le Nøerd – mot-valise créé à partir de «Neu-Oerlikon» et «Nerd» – est issu de la collaboration entre maîtres de l'ouvrage, investisseurs et architectes autour du concept de bâtiment durable décliné comme propos architectural jusque dans ses détails. Aux côtés de Freitag, deux autres primo-locataires ont permis de minimiser l'aléa financier.

Plutôt que l'obtention d'un label écologique, le cahier des charges privilégiait un ouvrage inspiré des objectifs de performance énergétique de la SIA et dont le bilan global soit convaincant. Le projet devait en outre répondre aux aspirations et besoins que les usagers avaient clairement définis au préalable, tout en intégrant les spécificités du contexte. Au final, l'immeuble artisanal et industriel alliant béton de parement, bois et verre – qui ne présente rien de particulièrement durable à première vue – ne cesse de surprendre l'observateur attentif en dévoilant nombre de dispositifs polyvalents et inédits qui témoignent d'une réflexion très élaborée.

L'incipit è la ricerca di una nuova sede di produzione per la Freitag: il noto marchio produttore di borse e cartelle, ben radicato nell'urbanità zurighese. L'idea iniziale di trovare un vecchio stabile industriale abbandonato si rivela però ben presto poco realistica. Le elevate esigenze nutrite dall'azienda, nota per la sua creatività, devono insomma essere soddisfatte altrimenti. Ed è così che nasce l'idea di una nuova costruzione, quella di uno stabile artigianaale «decisamente diverso».

Dalla fusione di «Neu-Oerlikon» e «Nerd» nasce il «Nøerd», un'opera innovativa che scaturisce dalla collaborazione di committenti, investitori e architetti impegnati nel dare forma all'idea di un edificio sostenibile, divenuto tema architettonico fin nei minimi dettagli. Oltre alla Freitag si fanno avanti anche altri due locatari, permettendo di contenere i rischi finanziari.

Al momento della progettazione, l'obiettivo non era tanto quello di ottenere un'etichetta all'insegna dell'ecologia, bensì di creare un edificio che si ispirasse agli obiettivi di efficienza energetica fissati dalla SIA, risultasse energeticamente convincente – sotto ogni angolatura – e soddisfacesse le esigenze e i requisiti dell'utente, il tutto tenendo conto delle specificità del luogo. Lo stabile artigianaale e industriale, in calcestruzzo a vista, legno e vetro, di primo acchito non appare particolarmente sostenibile. È solo guardando l'edificio nel dettaglio che si scopre un ampio ventaglio di misure non convenzionali e ben riflettute.

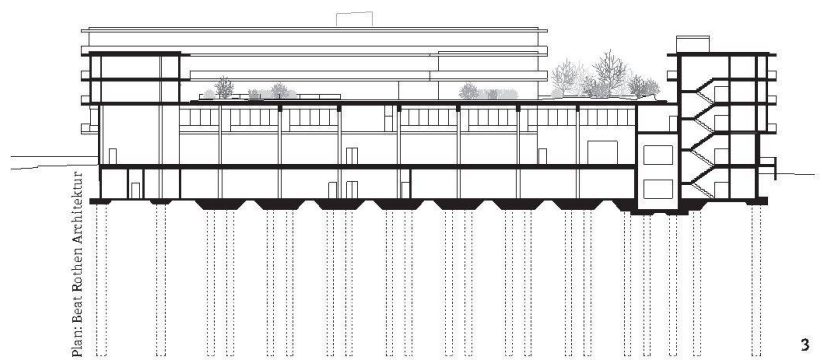




Foto: Gaston Wicky

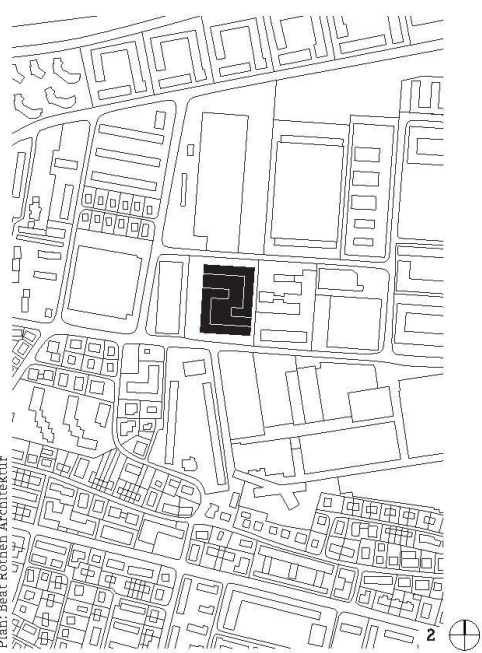
1

- 1 Aussenansicht | Vue extérieure | Veduta esterna
- 2 Situation | Situation | Planimetria, 1:10000
- 3 Längsschnitt mit Pfahlgründung | Coupe longitudinale avec fondation sur pieux | Sezione longitudinale con fondazioni su pali, 1:1000
- 4 Grundriss 1. Obergeschoss | Plan 1<sup>er</sup> étage | Pianta 1<sup>o</sup> piano



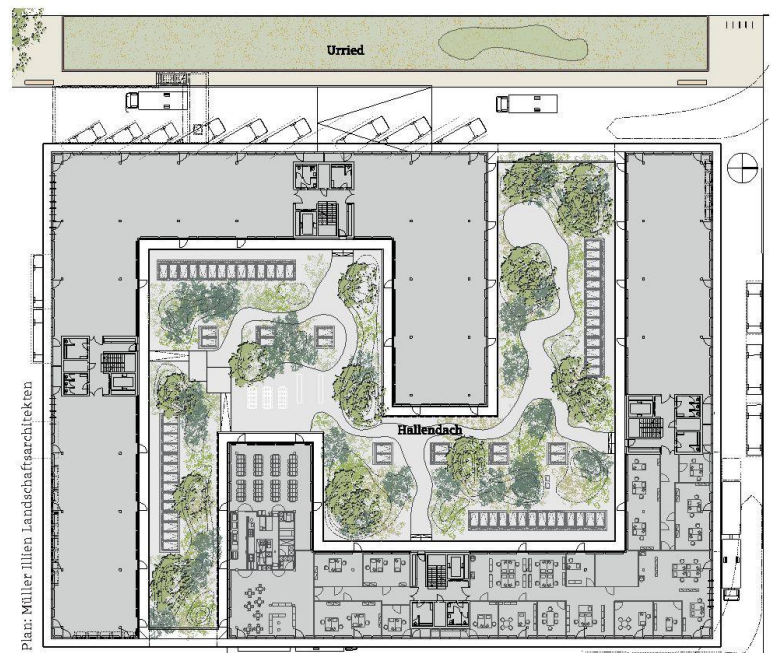
Plan: Beat Rothen Architektur

3



Plan: Beat Rothen Architektur

2



Plan: Müller Illien Landschaftsarchitekten

4



bauelementen bekleidet. Gebäudetechnik und Innenausbau sind auf Low-Tech-Niveau gehalten. Alle Materialien sind roh und von hoher haptischer und ästhetischer Qualität. Mit einer minimalen Tragstruktur stellt das Nøerd maximal flexiblen Raum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung. Im spartanischen Grundausbau konnten die Mieter den nötigen Innenausbau selber gestalten. Eine weitsichtig durchdachte Systemtrennung ermöglicht jederzeit einen flexiblen Um- und Rückbau, auch ein Umbau in ein Wohnhaus wäre machbar.

## Auszeichnung | Distinction | Riconoscimento

### Ort | Lieu | Luogo

Binzmühlestrasse 170, 8050 Zürich

### Auftraggeber | Mandant | Committente

Anlagestiftung Turidomus, Zürich  
Pensimo Management AG, Zürich

### Team

**Architektur | Architecture | Architettura:**  
Beat Rothen Architektur, Winterthur

**Landschaftsarchitektur | Architecture paysagère | Architettura paesaggistica:**  
Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

**Tragwerk | Structure porteuse | Struttura portante:**  
Conzett Bronzini Gartmann AG, Chur

**Bauingenieurwesen | Ingénierie civile | Ingegneria civile:**  
Schällibaum AG, St. Gallen

**Gebäudetechnik | Techniques du bâtiment | Impiantistica:**  
Amstein + Walthert AG, St. Gallen

**Totalunternehmung | Services Contractor | Impresa generale:**  
Senn BPM AG, St. Gallen

**Immobilienberatung | Conseil immobilier | Consulenza immobiliare:**  
Wüst & Partner AG, Zürich

**Hauptmieter | Locataires principaux | Locatari principali:**  
Freitag lab. AG, Zürich; Aroma AG, Zürich

**Planung und Ausführung | Planification et réalisation | Pianificazione e realizzazione**  
2008-2011

Hautement modulable, l'édifice repose sur un «gros-oeuvre cultivé» en béton de recyclage habillé d'éléments de construction légère en bois. L'option low-tech détermine l'ensemble des installations techniques et des aménagements intérieurs. Mis en œuvre à l'état brut, tous les matériaux affichent des qualités esthétiques et un toucher remarquables. Grâce à ses structures porteuses minimales, le Nøerd offre une flexibilité spatiale maximale à des prix plancher. Les locataires disposent ainsi d'une ossature de base dépouillée qu'ils peuvent articuler à leur guise. Un système de partition très abouti pérennise cette modularité: même une transformation en immeuble de logements est envisageable.

Ces choix ont notablement contribué à développer une offre très compétitive en ville de Zurich: les loyers s'établissent à CHF 210.- par m<sup>2</sup> pour des locaux atteignant jusqu'à 7 mètres de hauteur. L'architecte et le maître de l'ouvrage peuvent à juste titre qualifier de durables le dépouillement de la structure et les qualités intrinsèques de ses matériaux.

La struttura di base, altamente modulabile, di cui è dotata questa «raffinata costruzione grezza», è in calcestruzzo riciclato e rivestita di leggeri elementi in legno. L'impiantistica e le finiture interne sono studiate all'insegna della bassa tecnologia. Tutti i materiali impiegati sono grezzi e di elevata qualità, sia dal punto di vista tattile sia estetico. Con una struttura portante minima, il Nøerd è in grado di offrire la massima flessibilità spaziale a prezzi accessibilissimi. Ai locatari si è consegnata una struttura di base piuttosto spartana, i cui interni hanno potuto essere rifiniti secondo il gusto individuale dei diretti interessati. Un sistema divisorio ben riflettuto e lungimirante garantisce la massima flessibilità e un ampio ventaglio di potenziali trasformazioni, inclusa l'opzione di uno stabile abitativo.

Non da ultimo, tali scelte hanno proposto un'offerta assai competitiva per la città di Zurigo. Gli affitti, più bassi della norma, si collocano sui CHF 210.- al m<sup>2</sup>, per stanze alte fino a sette metri. A ragione dunque gli architetti e i committenti hanno descritto lungimirante lo stile spoglio della costruzione grezza unito all'estetica dei materiali.



Foto: Müller Illien Landschaftsarchitekten

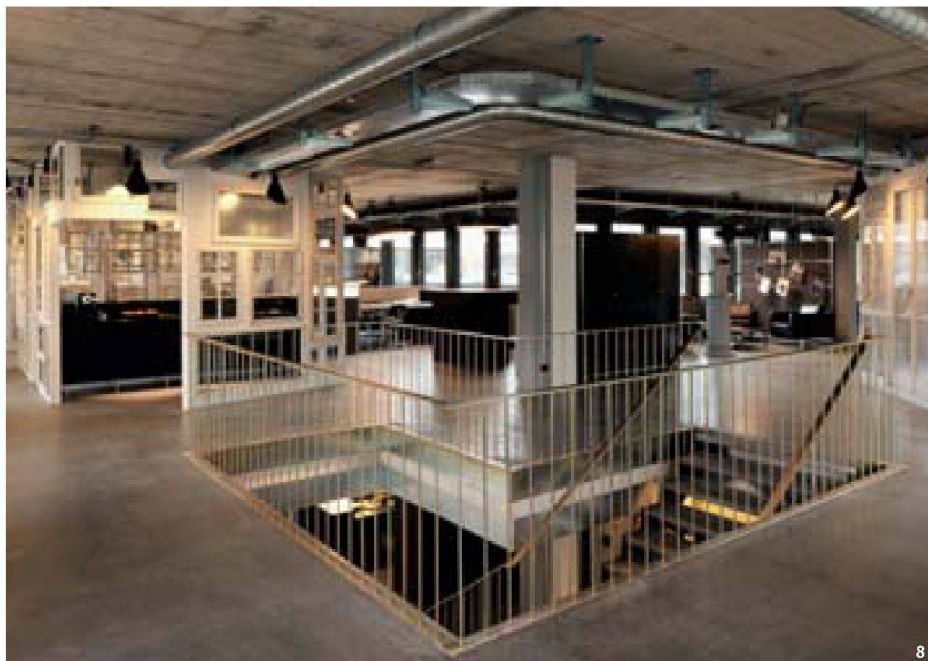
5



Foto: Gaston Wicky

6





Nicht zuletzt dank dieser Massnahmen gelang es, in der Stadt Zürich mit 210 Fr. pro m<sup>2</sup> vergleichsweise niedrige Mieten für die bis zu sieben Meter hohen Räume anzubieten. Zu Recht bezeichnen Architekt und Bauherrschaft die Rauheit des Rohbaus als zukunftsfähig.

Auch die soziale Nachhaltigkeit des neuen Kreativ-Clusters war ein zentraler Entwurfsparameter. Weitere Kleinbetriebe aus der Kreativbranche gewährleisten ein anregendes Umfeld. Heute sind rund 25 Firmen mit etwa 300 Mitarbeitern im Nœrd ansässig. Eine Dachkantine, die von den Mietern in Eigenregie betrieben wird, steht neben den Mitarbeitenden der verschiedenen Firmen auch den Menschen aus dem Quartier offen und wird von diesen rege frequentiert.

Auf der ehemaligen Industriebrache steht heute ein Gewerbehause, das positiv und inspirierend in das angrenzende Quartier ausstrahlt. Auch konnte das letzte Fragment des Zürcher Stierenrieds, ein Teil feuchten Wieslands, in das Freiraumkonzept eingebunden und so erhalten werden. Ein Dachgarten, eine urbane Version eines seltenen Auen-Lebensraums, bietet den Mitarbeitenden ein kleines Pausenhabitat.

Im Nœrd sind kreative Stimmung und guter sozialer Austausch spür- und erlebbar. Das 2011 fertiggestellte Haus strahlt eine fröhliche und optimistische Grundstimmung aus. Es wirkt bereits heute fast so, als ob es schon immer da gewesen wäre. ≡

- 5 Teil des Stierenrieds, der erhalten werden konnte | Portion préservée de la prairie alluviale du Stierenried | Parte preservata della campagna zurighese dello Stierenried
- 6 Dachgarten im 1. Obergeschoss | Jardin en terrasse au 1<sup>er</sup> étage | Giardino sul tetto al 1<sup>o</sup> piano
- 7 Verbindung von der Zwischenebene in die zweigeschossige Halle | Liaison de l'entresol à la halle sur deux étages | Collegamento tra il livello intermedio e l'atrio di due piani
- 8 Räume der Kommunikationsagentur Aroma | Locaux de l'agence de communication Aroma | Locali dell'agenzia di comunicazione Aroma

La durabilité sociale du nouveau pôle créatif est un autre paramètre-clé du projet. La présence d'autres petites entreprises de la branche a créé un environnement stimulant, et quelque 25 entreprises employant environ 300 personnes sont aujourd'hui actives sur ce site au nord de Zurich. Exploitée par les locataires eux-mêmes, la cantine en toiture pour les collaborateurs des diverses sociétés est également ouverte aux habitants du quartier qui la fréquentent en nombre.

L'ancienne friche industrielle accueille aujourd'hui un immeuble artisanal dont le rayonnement s'étend au quartier adjacent et le dynamise. Les ultimes vestiges de ce qui fut jadis la campagne zurichoise du Stierenried ont en outre pu être intégrés au plan d'aménagement extérieur. En version urbaine des anciennes prairies alluviales, un jardin sur le toit offre aux usagers un petit espace de pause privilégié.

L'élan créatif et la vitalité des échanges sociaux qui caractérisent le Nœrd se traduisent dans l'ambiance communicative qui y règne. Achievé en 2011, l'immeuble génère déjà une animation et un optimisme presque aussi évidents que s'il avait toujours été là. ≡

Anche la sostenibilità sociale del nuovo gruppo creativo è un parametro chiave di questo progetto. La presenza di altre piccole aziende del ramo ha permesso di creare un ambiente di lavoro stimolante. Oggi circa 25 imprese e 300 collaboratori sono di casa al Nœrd. La mensa, sul tetto, gestita dagli stessi locatari, è a libera disposizione dei collaboratori delle diverse imprese, ma anche degli altri abitanti del quartiere, che affluiscono numerosi.

Nell'ex zona industriale abbandonata e riconvertita, si erge ora uno stabile artigianale che emana positività e dinamismo nell'adiacente quartiere. È stato inoltre possibile preservare e integrare nell'idea di spazio non edificato un ultimo fazzoletto di quella che un tempo era la campagna zurighese dello Stierenried. Il giardino sul tetto, interpretazione in chiave urbana di una remota prateria alluvionale, offre un piccolo spazio ricreazionale del tutto privilegiato.

All'interno del Nœrd la creatività è palpabile, e nell'aria si respira il desiderio di comunicare. L'edificio, ultimato nel 2011, infonde una sensazione di allegria e ottimismo, tanto da lasciar supporre di essere stato lì da sempre. ≡