Zeitschrift: Anthos : Zeitschrift für Landschaftsarchitektur = Une revue pour le paysage

Herausgeber: Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen

Band: 46 (2007)

Heft: 4: Entwicklungsgebiete = Pôles de développement

Artikel: Stadtentwicklung verhandeln = Débat sur le développement urbain

Autor: Hofer, Andreas

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-139603

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.01.2026

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

Andreas Hofer, Architekt, archipel – Planung und Innovation, Zürich

Stadtentwicklung verhandeln

Die Transformation der Industrie- in eine Dienstleistungsgesellschaft öffnete in den letzten zwanzig Jahren in den europäischen Städten riesige, citynahe Areale. Für ihre Neunutzung mussten Strategien jenseits des modernistischen Plans gefunden werden. In erfolgreichen, wachsenden Städten wie in Zürich waren dies Aushandlungsprozesse zwischen einer drängenden Immobilienindustrie und einer mehr und mehr in die Defensive geratenden Verwaltung.

Dans les villes européennes, la transformation de la société industrielle en une société de services a libéré durant ces vingt dernières années d'immenses surfaces. Pour leur nouvelle affectation, il a fallu recourir à des stratégies dépassant les plans des modernistes. A Zurich, ce processus de négociation s'est trouvé pris entre une industrie immobilière faisant pression et une administration réduite de plus en plus à une position défensive.

Das Entwicklungsgebiet ist die euphemistische Kehrseite des sterbenden Quartiers. Nachdem die in den sechziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts einsetzende Massenmotorisierung die Städte entleert und entdichtet hatte, schien das Ende des industriellen Zeitalters ihnen auch noch das produktive Herz herauszureissen. Agglomeration, städtische Landschaft ohne Kern, Rand- und Zwischenstadt, Verkehrsnetze und disperse, brüchige Siedlungsgebiete sind entstanden; Landschaften verganden, der Katalog der schrumpfenden Städte ist dick.

Verblüffenderweise wurde diese Entwicklung seit den neunziger Jahren von einer Gegenbewegung überlagert: der urbanen Renaissance. Sie erfasste nicht alle Gebiete. Schwerindustriell geprägte Städte an der wirtschaftlichen oder politischen Peripherie bluten weiterhin aus. Doch viele mittelgrosse Städte in Europa und an den beiden Küsten der USA hatten Erfolg als Wirtschafts- und Wohnstandort und begannen nach Jahrzehnten abnehmender Bevölkerungszahlen teilweise wieder zu wachsen.

Die Steuerung und Gestaltung dieses Transformationsprozesses ist für die Kommunen eine grosse Herausforderung. Einerseits taugen die modernistischen Konzepte der funk-

Les pôles de développement sont l'envers euphémique du quartier dépérissant. Après que la motorisation en masse se soit installée et ait vidé les villes dans les années 60 du 20e siècle avec pour effet d'en réduire la densification, il est encore apparu bon de retirer le cœur productif à la fin de l'époque industrielle. Sont alors apparus, des agglomérations, des paysages urbains sans noyau, des villes périphériques ou intermédiaires, des réseaux de communication, des zones de lotissements éparses et en rupture; des paysages qui dépérissent. Le catalogue des villes se rétrécissant serait long à énumérer.

De manière surprenante, un contre mouvement s'est superposé à ce développement depuis les années 90: la renaissance urbaine. Il n'a pas englobé tous les domaines. Les villes empreintes d'industries lourdes dans leurs périphéries économiques ou politiques, continuent à fleurir. Pourtant, nombre de villes de taille moyenne, en Europe et sur les deux côtes des Etats-Unis d'Amérique, ont bénéficié de succès en tant que lieu économique et d'habitation et ont recommencé à croître partiellement après des décennies de décroissance de leur population.

La conduite et l'aménagement de ce processus de transformation impliquent une grande mise en œuvre de la part des communes. D'une part, les concepts modernistes ne sont plus applicables

Desair AG (2)

Débat sur le développement urbain

Andreas Hofer, architecte, archipel – planification et innovation, Zurich

tional getrennten Stadt nicht mehr, und andererseits hebeln die gewaltigen Kräfte der Immobilieninteressen, begleitet von einer liberalen Planungsfeindlichkeit, staatliche Regelinstrumente aus. Heftig und spektakulär liefen diese Prozesse in der grössten schweizerischen Stadt, in Zürich, ab. Bei der Neugestaltung ihrer Industriebrachen im Westen und Norden entwickelten die Akteure Strategien, die nun, nach bald zwanzig Jahren, eine erste Bewertung erlauben.

Der Wechsel des Planungsparadigmas verlief schleichend. 1992 beschloss das zürcherische Stimmvolk nach heftigem Abstimmungskampf eine Bau- und Zonenordnung (BZO), welche die alte funktionale Zuweisung von Flächen bestätigte. Obwohl bereits klar war, dass riesige industrielle und gewerbliche Areale in Zukunft nicht mehr benötigt würden, zementierte die BZO diese Nutzungen und schloss

à la ville dont les fonctions sont dissociées. D'autre part, des forces puissantes sont mises en jeu par les intérêts immobiliers, accompagnées d'une hostilité libérale face à la planification par des instruments de réglementation étatique. Ces processus se déroulent de manière virulente et spectaculaire à Zurich, dans la plus grande ville de Suisse. Lors du nouvel aménagement de friches industrielles à l'ouest et au nord, les acteurs ont élaboré des stratégies, qui aujourd'hui, après presque 20 ans, peuvent être mesurées à l'aune des quartiers nouvellement construits.

Le changement du paradigme de la planification s'est déroulé progressivement. En 1992, le peuple zurichois a décidé, après une votation houleuse, l'acceptation d'un règlement d'aménagement et des constructions (Bau- und Zonenordnung BZO), qui confirmait l'ancienne affectation des surfaces. Bien qu'il était clair qu'il n'était plus nécessaire de disposer d'immenses surfaces indus-

Entwicklungsgebiet/ *zone de développement:* Zürich Neu-Oerlikon, 2005.

Dienstleistungen aus. Was heute nicht mehr nachvollziehbar ist, hatte einen einfachen Grund: der mächtige Finanzdienstleistungsplatz drängte gemeinsam mit der Immobilien-Lobby auf die Industrieflächen. Ihr Schutz bewahrte die Produktion vor spekulativer Verdrängung und gab der öffentlichen Hand starke Instrumente, um die Transformation mitzugestalten. Jegliche Nutzungsänderung musste mit den städtischen Behörden ausgehandelt werden: «Ihr dürft ein Bürogebäude bauen, wenn ihr auch Wohnungen baut, uns Flächen für einen Kindergarten zur Verfügung stellt, eine historisch wertvolle Fabrikhalle restauriert und einen Park gestaltet.» Das planungsjuristische Hintertürchen, die Sondernutzungsplanungen (Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplan), wurden in wenigen Jahren zum Instrument für die flächendeckende Umgestaltung.

Ungleiche Zwillinge

Im Jahre der Fusion der Elektrotechnik-Konzerne Asea und BBC zur ABB 1988 schlossen die Grundeigentümer im 60 Hektar grossen Industriegebiet hinter dem Bahnhof Oerlikon einen Planungsvertrag. Ziel war die Konzentration der industriellen Produktion im Nordwesten des Areals und die Neunutzung der freiwerdenden Flächen mit Dienstleistungen und Wohnen. Im Jahr darauf erhielt das Projekt den programmatischen Namen «Chance Oerlikon 2011». Nach der Einigung mit den Behörden der Stadt Zürich auf die Eckdaten der Dichte und Nutzung (5000 Einwohner, 12 000 Arbeitsplätze) schrieben die Grundeigentümer einen internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus. Die Zunft plante: Wohnamphitheater, hundert Meter breite Parkschneisen, gesäumt von Hochhausenfiladen, mit einem Monorail verbundene, gewaltige Kuben.

Das nach einer zweiten Stufe siegreiche Projekt stammte von den Architekturstudentinnen Silva Ruoss und Cary Siress. Auf den ersten Blick eine suprematistische Komposition: drei zueinander verdrehte Felder, in sich durch Winkel und Flächen gegliedert. Auf den zweiten Blick entpuppt sich die Raffinesse des Plans: Die Architektinnen zeichneten im Wesentlichen das bestehende Industrieareal nach, liessen einzelne Hallen weg und markierten bei anderen winkelförmig die Ränder. Eine Traufline über das gesamte Gebiet legt die Höhe fest.

Überarbeitet und verfeinert, wurde dieser Plan Bestandteil der drei Jahre lang verhandelten und 1998 in Kraft getretenen Sonderbauvorschriften. Ebenso lange wie die Planung

trielles et artisanales dans l'avenir, ce nouveau règlement a cimenté ces affectations et a exclu les services. Ce qui ne serait plus possible de mettre à exécution aujourd'hui, avait alors une explication simple: la toute puissante place financière faisait pression avec le lobby immobilier sur les surfaces industrielles. Leur protection empêchait la production d'une pression spéculative et donnait aux pouvoirs publics des instruments forts, intégrant la transformation aux nouveaux aménagements. Chaque changement d'affectation devait être négocié avec les autorités de la ville (municipale, communale): «Vous avez le droit de construire un immeuble de bureaux, si vous construisez aussi des appartements, mettez des surfaces pour un jardin d'enfants à disposition, restaurez une halle de fabrique à valeur historique, et aménagez un parc public.» Petite porte arrière juridique de l'aménagement, ces plans d'affectation de détail (plan spécial et plan d'affectation), sont devenus en peu d'années l'instrument servant à aménager les surfaces environnantes.

Des jumeaux dissemblables

Lors de l'année de la fusion de la firme d'électrotechnique Asea» et de «BBC» en «ABB», en 1988, les propriétaires fonciers ont signé un contrat de planification dans la zone industrielle de 60 hectares située derrière la gare d'Oerlikon. Le but était de concentrer la production industrielle au nord-ouest de la surface et de dédier les surfaces nouvellement gagnées aux services et aux logements. L'année suivante, le projet a été baptisé du nom de son programme «Chance Oerlikon 2011». Après être parvenus à un accord avec les autorités de la ville de Zurich sur les données de référence de la densité et de l'affectation (5000 habitants, 12 000 places de travail), les propriétaires fonciers ont lancé un concours d'idée urbanistique international. La corporation planifiait: un amphithéâtre d'habitations, des parcs allongé d'une largeur de 100 mètres ourlés d'enfilades de gratte-ciel, et des cubes énormes reliés par un monorail.

Le projet primé après le second tour provenait des étudiantes en architecture Silva Ruoss et Cary Siress. Au premier coup d'œil, une composition des plus suprêmes: trois champs tournés les uns vers les autres, articulés entre eux par des angles et des surfaces. Au deuxième regard, se dévoile le raffinement des plans. Les architectes ont pour l'essentiel décalqué la zone industrielle existante, elles ont laissé des halles individuelles de coté et ont marqué les limites d'autres par des angles. Une ligne de faîte surplombant l'ensemble du territoire fixe la hauteur. Retravaillé et affiné, ce plan fait partie intégrante du règlement spécial négocié durant trois années et

dauerte ihre Umsetzung. Derzeit sind die letzten Projekte im Bau. Für die vier neuen Parks fanden Wettbewerbe statt, deren Siegerprojekte heute gebaut sind. Neu-Oerlikon, wie das Quartier heute heisst, ist grossmassstäblich, auf zu vielen Baufeldern monofunktional, in teuren Wohnungen wenig sozial durchmischt, ein bisschen steril und ein riesiger Erfolg: Niemand hatte erwartet, dass in so kurzer Zeit ein neuer Stadtteil aus dem Boden gestampft werden könne.

Im mehr als doppelt so grossen Zürich-West sind die Verhältnisse komplizierter. Bereits in den siebziger Jahren drängten Dienstleistungsbetriebe auf Gewerbebrachen. Neben sterbender Textilindustrie gab es High-Tech-Unternehmen, die florierten. Die Party- und Kunstszene siedelte sich als Zwischennutzung an. 1988 war auf dem Areal der einstigen Seifensiederei Steinfels ein Gestaltungsplan in Kraft getreten. Er sah die Umnutzung der Fabrik mit Kultur und Wohnen und die Überbauung des Parks mit der Fabrikantenvilla vor. Die Dichte war hoch, der Wohnanteil ebenfalls. Während das Steinfels-Areal in Etappen überbaut wurde, folgten Gestaltungspläne auf dem Escher-Wyss-Areal und dem Schoeller-Hardturm-Areal.

entré en vigueur en 1998. La réalisation a duré aussi longtemps que sa planification. Actuellement, les derniers projets sont en construction. Pour les quatre nouveaux parcs, des concours ont été organisés, dont les projets primés sont aujourd'hui réalisés. «Neu-Oerlikon», comme s'appelle ce nouveau quartier, se définit par une grande échelle, une monofonctionnalité sur la plupart des terrains constructibles, des appartements chers et sans grand mélange social, un ensemble quelque peu stérile et néanmoins un énorme succès: personne ne s'était attendu à ce qu'un nouveau quartier de ville puisse émerger du sol en si peu de temps.

Dans le quartier de Zurich-West, plus de deux fois aussi grand, les conditions sont plus compliquées. Déjà dans les années 70, les entreprises de services faisaient pression sur les branches artisanales. A coté de l'industrie dépérissante des textiles, les entreprises High-Tech étaient en plein essor. La scène artistique et de divertissement s'établissait en tant que fonction intermédiaire. En 1988, sur le secteur de la fabrique de savons, Steinfels, un plan d'affectation était entré en vigueur. Celui-ci prévoyait le changement d'affectation de la fabrique par de la culture et de l'habitat et le réaménagement du parc et de la villa des fabricants. La densité était grande, la part de logements aussi. Alors que le secteur Steinfels se construisait par

Entwicklungsgebiet/ *zone de développement:* Zürich-West, 2006.

Bis Ende der neunziger Jahre war ganz Zürich-West mit einem Dutzend Gestaltungsplänen praktisch flächendeckend für neue Nutzungen geöffnet. Nur bei den grösseren dieser Pläne gelang es der Stadt, Freiräume, wie den spektakulären Turbinenplatz, durchzusetzen. Die hohen Dichten führten mit der Zeit zum Ausweichen nach oben. Eine ganze Reihe von Hochhäusern sollten Zürich-West eine Skyline geben.

Das planerische Bild für das gesamte Quartier hinkt der Entwicklung hinterher: 1996 bis 1997 tagte das Stadtforum, 1999 gab es einen städtebaulichen Wettbewerb, im Jahre darauf veröffentlichte das Amt für Städtebau ein Entwicklungskonzept, und 2003 fand ein Freiraumwettbewerb für den bescheidenen Streifen entlang eines aufgelassenen Industriegeleises statt (Gleisbogen Zürich West).

Zürich-West gilt heute als Trendquartier. An den Wochenenden tummeln sich Tausende unter der Stadtautobahn Hardbrücke. Die illegalen Klubs und Bars haben sich als Partylokale etabliert, es gibt ein Multiplexkino und den Schiffbau als Ableger des Schauspielhauses. Ein spektakuläres Fussballstadion, so es denn gebaut wird, soll das Eingangstor ins Quartier bilden. Die Wohnungspreise in Limmatwest, Puls 5, West Art, West Cube und City West gehören zu den teuersten.

Der Konjunkturzyklus plant

Zürich-West ist, trotz allen Leitbildern und dem Schlagwort der kooperativen Planung, vor allem eine Immobilien-Bonanza. So spannend, aber auch so konfliktuös und von wirtschaftlichen Zyklen abhängig wie andere spekulative Transformationen von Hafengeländen, Bahnhofvorfeldern und Kasernenarealen in vielen europäischen Städten. Das Schlagwort Entwicklungsgebiet suggeriert Gestaltbarkeit. Ehrlicher wäre das Eingeständnis, dass, wenn globale wirtschaftliche Prozesse einen urbanen Raum erfassen, die Spielräume der Behörden klein werden. Ihnen bleiben ein paar Schutzwälle, um die gröbsten Auswirkungen auf die sozial Schwächeren abzudämpfen und die Hoffnung, dass der Boom so viel Geld in die Kassen spült, dass die Stadtreparatur bezahlt werden kann, wenn die Investoren weitergezogen sind.

étapes, des plans d'affectation ont été déposés pour le secteur Escher-Wyss et Schoeller-Hardturm.

Jusqu'à la fin des années 90, la totalité de Zurich-West était en tractations pour de nouvelles affectations avec une douzaine de plans recouvrant pratiquement toute la surface. La ville n'a réussi à imposer des espaces publics que pour les plans les plus grands, telle la spectaculaire place «Turbinenplatz». Les hautes densités ont pu être évitées avec le temps. Toute une rangée de gratte-ciel aurait du donner un horizon à Zurich-West.

La planification du quartier a souffert d'être en décalage par rapport au développement: de 1996 à 1997 le «Stadtforum» (forum de la ville) a siègé, en 1999 un concours urbanistique a été organisé, l'année suivante le service de l'urbanisme a publié un concept de développement, et en 2003 un concours pour un espace public a été organisé pour aménager de modestes bandes le long de voies ferroviaires industrielles abandonnées (échangeur de Zurich-West).

Zurich-West est considéré aujourd'hui comme un quartier à la mode. En fin de semaine, des milliers de personnes se pressent sous l'autoroute urbaine «Hardbrücke». Les clubs et bars illégaux se sont établis en tant que locaux de divertissement, on y trouve un cinéma multiplex, et le chantier naval sert de dépôt au «Schauspielhaus». Un stade de football spectaculaire devrait devenir la porte d'entrée du quartier, pour autant que les oppositions n'empêchent pas sa construction. Les prix des appartements dans le «Limmatwest», Puls 5, West Art, West Cube et City West sont parmi les plus onéreux.

La conjoncture planifie

Zurich-West reste avant tout une aventure immobilière digne de la conquête du Far-West, malgré les conceptions directrices et la planification coopérative. Tout aussi captivantes, mais à la fois conflictuelles et étroitement liées aux cycles économiques, d'autres transformations spéculatives de surfaces portuaires, de friches ferroviaires et d'enceintes de casernes ont lieu dans de nombreuses villes européennes. Le mot-clé «pôle de développement» suggère une possibilité d'aménagement. Plus honnêtement, il faut avouer que si des processus économiques globaux se saisissent de l'espace urbain, la marge de manœuvre des autorités se minimise. Il ne leur reste que quelques remparts pour éviter de répercuter les incidences les plus grossières sur les plus faibles, socialement parlant, et de garder espoir que le boom rapporte autant d'argent dans la caisse qu'il n'en faudra pour payer la réparation de la ville, lorsque les investisseurs auront déménagé ailleurs.