

**Zeitschrift:** Badener Neujahrsblätter  
**Herausgeber:** Literarische Gesellschaft Baden; Vereinigung für Heimatkunde des Bezirks Baden  
**Band:** 71 (1996)

**Artikel:** Umnutzung von Industriearealen als strategische Intervention : ein Seitenblick auf Zürich und sein Steinfels-Areal  
**Autor:** Herczog, Andreas  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-324511>

### **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:** 27.04.2026

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

# Umnutzung von Industriearealen als strategische Intervention

## Ein Seitenblick auf Zürich und sein Steinfels-Areal

Andreas Herzog

Infolge *neuer Produktions- und Organisationsmethoden* hat sich die Zusammensetzung der Arbeitsplätze in den Städten während der letzten zehn Jahre rasch und stark verändert. Die Wirtschaft basiert fast ausschliesslich auf Dienstleistungen, der Anteil der Industriearbeitsplätze sinkt: Falls solche neu entstehen, sind sie – wie etwa im Raum Zürich – dispers im Umland der Stadt verteilt.

Somit liegen traditionelle Fabrikbetriebe brach, da sie nicht mehr für die «Industrie» im herkömmlichen Sinn genutzt werden können. Oft am Siedlungsrand gelegen, sind sie heute nach Dutzenden von Jahren gewissermassen «mitten» in der Stadt. Die aktuelle Auseinandersetzung – zum Beispiel in der Stadt Zürich – um die *Zukunft der Industrieareale*, die noch als Industriezonen ausgeschieden sind, dreht sich um die Frage, wie diese meist hervorragend erschlossenen Gebiete neu genutzt werden sollen.

Es zeigt sich, dass das *Recycling von Industriebrachen* – gar europaweit – als Grundlage und Chance für städtebauliche Umstrukturierungen betrachtet wird. Nicht von ungefähr entbrannte der Streit um die neue Bau- und Zonenordnung in der Stadt Zürich um die künftige Zonenbezeichnung beziehungsweise um die Art und Weise der Verwertung der Industriegebiete.

Mit der Umnutzung der Industriebrachen wird teilweise über die *Entwicklung ganzer Stadtteile* entschieden: Diese Areale sind Bestandteile einer Strategie aktueller Stadtentwicklung. Die städtebauliche Aufgabe ähnelt nicht selten der Bedeutung der *New Towns* der fünfziger und sechziger Jahre. Die umfangreichen Investitionsabsichten dürften den Nutzungsbedarf über Jahrzehnte abdecken.

In der Stadt Zürich wird für die Umnutzung der Industrieareale zunächst meist ein raumplanerisches Instrument – der *Gestaltungsplan* – eingesetzt. Der Gestaltungsplan, so wie er im kantonalzürcherischen Planungs- und Baugesetz definiert ist, sollte ein relativ *flexibles Planungsinstrument* sein: «Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen» (§ 83 PBG). Diese Regelung der Sondernutzung eines Areals widerspiegelt das Aushandeln der Interessen zwischen

öffentlicher Hand und privatem Investor: Für den Nutzungsbonus muss der private Bauherr gute städtebauliche Qualität liefern. Nur: Die Handhabung des Gestaltungsplans gelingt nicht immer. Um auf Nummer Sicher zu gehen, wird mal ein Architekturwettbewerb veranstaltet, der als Resultat ein Bauobjekt präsentiert; anschliessend wird der Gestaltungsplan – mittels Mantellinien – dem definierten Baukörper gewissermassen nachträglich übergestülpt.

Die städtebaulichen Umgruppierungs- und Umnutzungsaufgaben entsprechen *strategischen Interventionen* und nicht Bauprojekten. Diese Strategie verwendet eine Planung, die eine *Annäherung an einen städtebaulichen Zustand* sucht und nicht eine fertige architektonische Lösung.

Die *Programmatik* dieser Strategie versucht, den bisherigen monofunktionalen Grossanlagen komplexere und längerfristig verwendbare (Stadt-)Strukturen entgegenzusetzen. Die Neuordnung der Industriebrachen muss – aus städtebaulichen wie aus kommerziellen Gründen – eine *Funktionsmischung* anbieten. Die Aufteilung der Nutzungsanteile ist sicher auch vom Ort «abhängig»; die Meinung, mit der einseitigen Büronutzung liesse sich am besten Geld verdienen, präsentiert sich heute angesichts der Tausenden von Quadratmetern leerstehender Bürobauten als gigantischer Irrtum mit Fehlinvestitionen in Milliardenhöhe.

Ein weiterer Aspekt der Umnutzung ist das *notwendige Angebot der Mischung aus multifunktionalen sowie spezialisierten Bautypen*. Innerhalb einer baulichen Primärstruktur soll – je nach veränderten Randbedingungen – ein Nutzungstransfer oder eine Nutzungserneuerung ermöglicht werden.

Falls die strategische Intervention erfolgreich sein will, muss zwischen den verschiedenen – meist *öffentlichen und privaten* – *Ansprüchen* und Interessen ein Ausgleich ausgehandelt werden.

Ein entscheidender Punkt ist der *Determinierungsgrad* der Sonderbauvorschriften: Falls dieser zu stark verbindliche Regulierungen vorsieht – praktisch auf ein Projekt hin – kann eine Realisierung fraglich werden, da sich kein Investor finden lässt; falls umgekehrt die Regulierungen zu large sind, ist die städtebauliche Absicht gefährdet. Die Formulierung des Nutzungs- und Bebauungsspielraums wird so zur eigentlichen Gratwanderung.

Der Gestaltungsplan auf dem *Steinfels-Areal in Zürich* (Stadtkreis 5; ausgearbeitet durch Herzog Hubeli Architekten), das etwa 26 000 Quadratmeter umfasst, versuchte diese Aspekte umzusetzen. Das Gebiet ist äusserst gut erschlossen: S-Bahn, Tram, Bus, naher Autobahnanschluss, Verbindung zum Flughafen.

Es ist eine *Nutzungsmischung* vorgesehen, die ein Konzentrat dessen darstellt, was teilweise im Quartier vorhanden ist und was ihm fehlt. Gleichzeitig wird eine Ergänzung und «Verstärkung» der vorhandenen städtebaulichen Struktur –

Genossenschaftsbauten, multikulturelle Urbanität – angestrebt. Reine «Business»-Bauten, die nach Büroschluss verödet sind, sollen vermieden werden.

Gleichzeitig wurde ein *multifunktionaler Gebäudetyp* entwickelt («Basilika»), der an die grossen Industriehallen erinnert und der gleichzeitig mit seiner hohen baulichen Dichte einen *Spielraum für Aussenräume* – arealinterne Alleen und ein grosser Wohnhof – ermöglicht.

Da *Zonenpläne* – weitgehend als *Instrumente für den Neubau* – je länger je weniger geeignet sind, die Neustrukturierung der Industriebrachen zu steuern, ist die *kluge Handhabung des Gestaltungsplanes* der geeignete Weg; allenfalls kann auch ein *Entwicklungsrichtplan für das Quartier* die zukünftigen Absichten zwar nicht vorwegnehmen, aber zumindest in die richtige Richtung lenken.