

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

**Herausgeber:** Hochparterre

**Band:** 13 (2000)

**Heft:** 1-2

**Artikel:** Die zeitgenössische Stadt : Zürich : lernen von Limmatwest

**Autor:** Loderer, Benedikt

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-121286>

### 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:** 12.01.2026

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



**Limmatwest Strassenseite.** Die zwei Geschosse Gewerbe unten und die zwei Geschosse Wohnen oben sind deutlich abzulesen. Alle Wohnungen werden von der Zwischengasse her erschlossen



Bilder: Gaston Wicky

**Limmatwest Flusseite.** Der Wohntrakt ist auf dreigeschoss hohen Säulen aufgeständert. Rechts der Mehrzwecksaal, alles, was von der einstigen Fabrik übrig blieb

# Die zeitgenössische Stadt

## Aus drei Gründen ist die Überbauung

**Limmatwest spannend. Erstens war da eine Bauherrschaft mit Langzeitdenken am Werk, zweitens bauten die Architekten ein Stück Stadt und drittens waren die Vermieter und Verkäufer zeitgenössisch.**

**Eine exemplarische Geschichte.**

In die Sahelzone kann man nicht investieren. Also sprachen die Immobilienfachleute und meinten das Industriequartier in Zürich. Heute, zehn Jahre später, besichtigen dieselben Immobilienkennner die Überbauung Limmatwest und sagen: «Genau so muss man es machen, das haben wir ja immer schon gesagt.» Aussagen zur durchschnittlichen Intelligenz der Immobilienleute, aber keine zu Limmatwest.

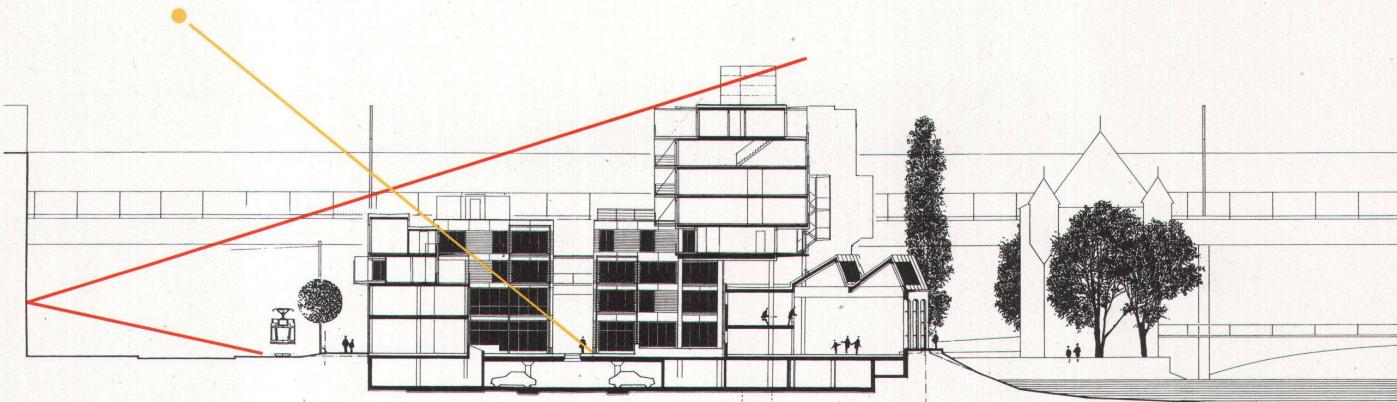
sind wir schon beim Kern der Sache, ein Grundstück ist ein Produkt, keine Liegenschaft. Ein Grundstück muss geschaffen werden, sonst liegt es nur herum. Es gilt die alte Regel, auch wenn sie um 1990 wenig Glauben fand: Wer verdienen will, der muss zuerst investieren. Aber nicht nur Geld, sondern vor allem Geist muss investiert werden und, nicht minder wichtig, auch Zeit. Die Ungeduld kann kein Grundstück produzieren. Limmatwest ist ein Unternehmen, das 15 Jahre dauert. Ein Langstreckenrennen, bei dem die Kräfte richtig eingeteilt werden müssen. Da lob ich mir das alte Geld, das die Schüttelfrösche der Konjunkturen gelassen aushält und zielstrebig zu Ende führt, was es begonnen hat. Gute Architektur braucht gute Bauherren, was hier mit weitsichtig, beständig und beharrlich übersetzt werden kann.

Entwickeln heißt Hirnschmalz investieren. Ein so schwieriges Grundstück kann nicht mit einer Fertiglösung aus dem Katalog der Findig und Rege Architekten AG entwickelt werden. Hier ist zuerst einmal Bauherrenarbeit nötig. Der eingeladene, zweistufige Wettbewerb, den Albers zwischen 1988 und 1990 durchführten, ist das Kernstück dieser Arbeit, denn Wettbewerbe sind Bauherrenarbeit. Es ist die intensive Auseinandersetzung mit der einfachen Frage: Was wollen wir?

## Die Herstellung von Stadtgefühl

Von den 14 Eingeladenen gewannen Kuhn Fischer Partner. Ihr Projekt kombiniert die bewährte Grundrissflexibilität (nachzulesen in HP 8/95) mit einer intelligenten Schnittlösung. Die Baustruktur gehorcht den wirtschaftlichen Zwängen und bedient sich der von Kuhn Fischer Partner ausgefeilten Zonierung. Habraken, der grosse holländische Theoretiker des Wohnungsbau, lässt grüßen. Doch entscheidend ist der Schnitt. Die hohe Dichte von 1.93, die Lärmbabwehr, der Sonnenfang und der Flussanstoß erzeugten ein neues Muster. An der lärmigen Strasse steht ein viergeschossiger Riegel, zwei Geschosse Gewerbe unten, zwei Wohngeschosse oben. Am Fluss erhebt sich die seiner Krümmung fol-

**Querschnitt durch den ersten Gartenhof und den Mehrzwecksaal.**  
Der reflektierte Lärm (rot) wird abgeschirmt, doch die Sonne (gelb) dringt bis in die Höfe vor



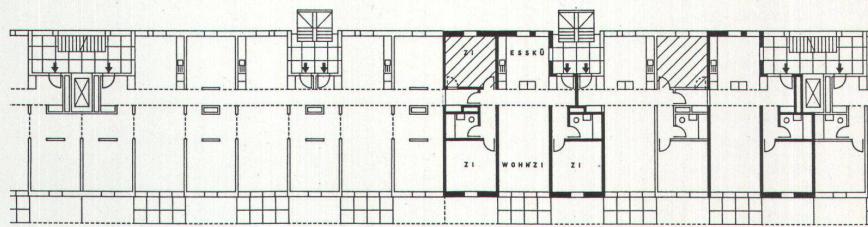


Die innere Gasse kreuzt sich mit einem Gartenhof. Durch die Flussfenster bleibt die Limmat auch im Innern spürbar

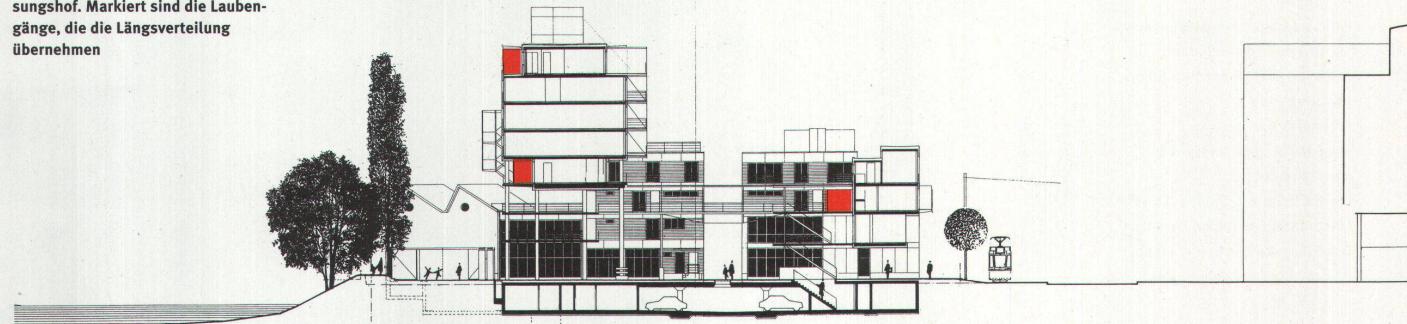


Die Dächer werden intensiv genutzt.  
Die Z-Generation braucht keine  
Gärten, sie braucht aber private  
Aussenräume

Grundriss viertes und fünftes Obergeschoss. Links die Baustruktur, rechts Beispiele für die Planungsflexibilität



Querschnitt durch einen Erschließungshof. Markiert sind die Laubengänge, die die Längsverteilung übernehmen





Blick aus einer zweigeschossigen Wohnung auf den renovierten Hardturm und in den Limmatraum

Überbauung Limmatwest, Zürich

**Bauherren 1. Etappe:** Hardturm  
Immobilien, Schweizerischer Textilverband, Frau R. Halter, Pensionskasse der Credit Suisse  
**Totalunternehmer:** Halter Generalunternehmung, Zürich  
**Architekt:** Kuhn Fischer Partner  
**Architekten:** Zürich  
**Landschaftsarchitekt:** Guido Hager, Zürich  
**Wettbewerb:** 2-stufiger SIA-Wettbewerb 1988–90  
**Gestaltungsplan:** 1994  
**Baueingabe:** 1995  
**Bauzeit 1. Etappe:** 1997–99  
**Arealfläche 1. + 2. Etappe:** 26 630 m<sup>2</sup>  
**Bruttogeschossfläche 1. + 2. Etappe:**  
51 471 m<sup>2</sup>, Wohnanteil 75 %, AZ 1.93  
**Rauminhalt SIA 116 1. + 2. Etappe:**  
242 883 m<sup>3</sup>  
**Raumprogramm 1. + 2. Etappe:**  
314 1½–7½ Zi-Wohnungen  
12 981 m<sup>2</sup> Büro/Gewerbe/Läden  
1 Kindergarten  
1 Kinderkrippe  
Shed-Halle (Mehrzweckraum)  
2 Restaurants  
**Parkplätze 1. + 2. Etappe:** 348 PW in Einstellhalle, 51 PW im Freien  
**Erstellungskosten 1. + 2. Etappe:** ca. 130 Mio. Franken

gende Wand des achtgeschossigen Wohntrakts. Im Zwischenraum liegt eine innere Gasse, die von Brücken überquert wird. Der Riegel zum Fluss ist bis zum vierten Geschoss mit «Flussfenstern» durchlöchert. Es entstehen Sichtachsen quer zur Bebauung, der Fluss und das Ufer bleiben auch im Innern spürbar. Die «Flussfenster» führen zu hofartigen Ausweitungen, ein «steiniger» Erschliessungs- und ein «grüner» Gartenhof wechseln sich immer ab. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über die aussen geführten Treppen in den Erschliessungshöfen. Doch führt ein Laubengang zu den Wohnungseingängen und zu den Zwischenstufen ab dem vierten Stock. Wie in den Gassen einer Altstadt muss sich der Besucher seinen Weg zur richtigen Haustür suchen. Diese Erschliessung führt zu einer überraschend grossen Vielfalt im Zuschnitt der Wohnungen. Die Palette reicht von eineinhalb- bis zu Siebeneinhalb-Zimmer-Geschosswohnungen, auch Maisonettes sind zu haben. Anders herum: Der Wohnungsspiegel ist das genaue Gegenteil dessen, was die markterfahrenen Immobilienleute für gut halten. Diese Vielfalt ist aber einer der Gründe des Erfolges von Limmatwest.

Gebaut ist alles nach den Regeln der kommerziellen Vernunft. Konventionell in den Baumethoden, zeitgenössisch in

der Form. Was ist städtisches Wohnen heute? Limmatwest ist eine Antwort darauf. Hohe Dichte, klar gefasste Außenräume, eine Erschliessung als Weg, nicht als Liftfahrt und die Vielfalt des Wohnungsangebots. Hier entsteht ein Stadtgefühl.

#### Auch die Nachfrage ist ein Produkt

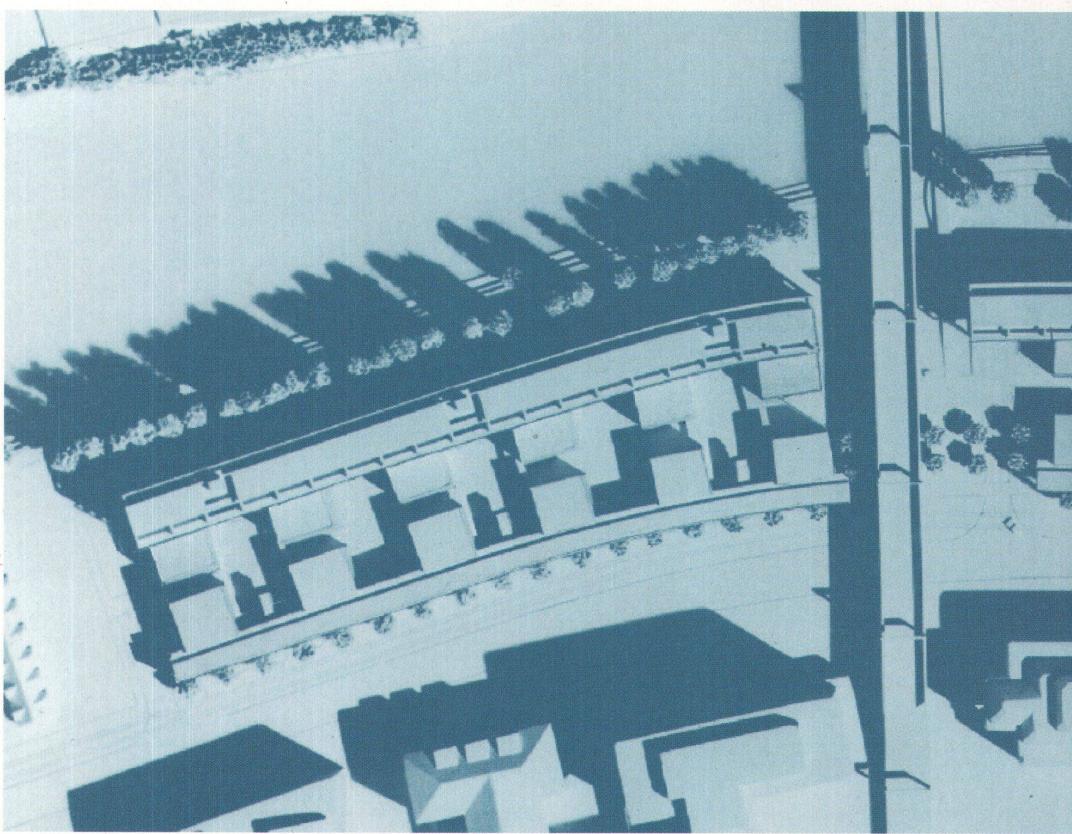
Nicht nur das Grundstück, auch die Nachfrage ist ein Produkt. Wie macht man aus einer Überbauung eine Marke? Das Kind braucht als erstes einen Namen: Limmatwest. Gefunden hat ihn die Werbeagentur Wirz. Sie und drei Immobilienverwaltungen waren eingeladen worden, ihre Vorstellungen von Standortmarketing vorzustellen. Einzig die Werber wussten damit etwas anzufangen. Sie fragten sich: Welche Art Leute will in Limmatwest wohnen? Die Z-Generation. Urbane, weltoffen Leute, Architekten, Werberinnen, Journalisten, Intellektuelle, Stadtmenschen. Ihnen musste Limmatwest bewusst gemacht werden. Eine Kampagne mit Mitnahmekarten im Tram, die sich auf Vico Torrianis Schlager «Kalkutta liegt am Ganges, Paris liegt an der Seine» stützte, behauptete: Limmatwest liegt an der Limmat. Gleichzeitig wurde ein Internet-Auftritt gestartet. Die Z-Generation hat sofort begriffen. 400 000 Mal besuchte sie die Internetseite Limmatwest, drei Eigentumswohnungen wur-

den über Internet direkt verkauft. Jede Wohnung konnte virtuell besucht werden. Zum ersten Mal war das Internet das Hauptinstrument einer Wohnungsvermarktung. Immobilienleute mit Erfahrung machen Inserate, Nachfrageproduzenten beherrschen das Internet.

Trotzdem musste sich die Halter Immobilien und Treuhand AG, die den Verkauf der rund 50 Eigentums- und rund 150 Mietwohnungen der ersten Etappe übernahm, für jeden Interessenten genügend Zeit nehmen. Durchschnittlich fünf Mal besichtigten die Käufer ihre Wohnung vor dem Kaufschluss. Pro Wohnung muss man mit 30 Dokumentationen rechnen, bevor sie vermietet ist. Am Sonntag haben die Leute am besten Zeit. Rund zwei Prozent der Bausumme mussten für die Vermarktung eingesetzt werden, was für die ganze Überbauung 2,6 Millionen heisst.

Limmatwest zeigt drei Dinge: Ein Grundstück ist ein Produkt. Dichte macht Stadt. Die zünftigen Immobilienleute können hier noch viel lernen.

**Benedikt Loderer**





«Flussfenster» im Erschliessungshof.  
Rechts die Mehrzweckhalle

oModell, Zenitalaufnahme. Rechts die bereits ausgeführte erste Etappe, links die zweite, die derzeit gebaut wird, dazwischen das Bahnviadukt

- 1 Gartenhof
- 2 Erschliessungshof
- 3 Innere Gasse
- 4 Mehrzweckraum
- 5 Hardturm
- 6 Limmat
- 7 Limmatstrasse

