Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 17 (2004)
Heft: [3]: Mehr Wohnungen für Zürich West

Artikel: Wohnen in Zürich West : Richtgrösse Wohnanteil
Autor: Meier, Stefan
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-122335

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: 13.01.2026

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

Richtgrösse Wohnanteil

Text: Stefan Meier

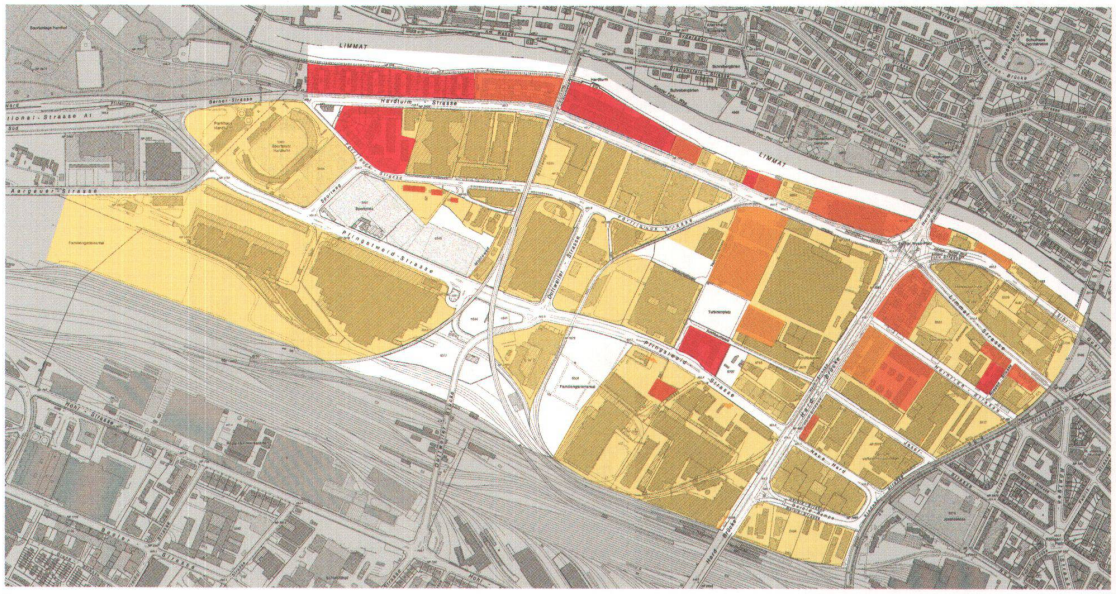
Aus dem früheren Industriequartier wird schrittweise ein Arbeits- und Freizeitort. Ohne Bewohner aber bleibt das Quartier tot und monofunktional. Deshalb ist der Wohnanteil die entscheidende Steuergrösse der Entwicklung Richtung lebendiges, durchmischtes Quartier.

: Die Stadt erlebt seit längerer Zeit eine eigentliche Renaissance als bevorzugter Wohnstandort. Die jugendliche Lifestyle-Gesellschaft, aber auch ältere Leute bevorzugen das Wohnen in der Stadt gegenüber den ländlichen Regionen oder den Agglomerationen. Zum ersten Mal seit den Fünfzigerjahren weist die Stadt wieder über mehrere Jahre ein Bevölkerungswachstum auf. Der Wohnungsleerbestand befindet sich auf einem Tiefstand, und die Preise steigen laufend. In zentrumsnaher städtischer Lage gibt es in Zürich nur noch wenige Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnungsangebotes. Das Quartier Zürich West wurde lange als neues Geschäftsviertel Zürichs betrachtet, die entscheidenden Entwicklungsfaktoren zur Steigerung der Wohnattraktivität vernachlässigt. Im Standortwettbewerb der Bürobauten haben sich jedoch Zürich Nord und das Flughafengebiet durchgesetzt. Mit dem wirtschaftlichen Einbruch verflüchtigte sich die Vision eines neuen Geschäftsviertels in Zürich West vollends. Die zuletzt realisierten Bürobauten weisen heute beträchtliche Leerbestände auf. Die Investoren und Grundeigentümer interessieren sich zunehmend für den Wohnungsbau in Zürich West, obwohl die ausschlaggebenden Standortfaktoren wie Aussicht, Umgebungsqualität, Infrastruktur und Image negativ beurteilt werden.

Neue Nutzungskombinationen

Das ehemalige Industriegebiet in Zürich West ist mit einer Fläche von rund 1,4 Quadratkilometern das wichtigste zusammenhängende Entwicklungsgebiet der Stadt mit zentraler Lage. Hier findet sich eine der letzten Gelegenheiten, ein Stück zeitgenössische Stadt zu bauen und eine heutige Antwort auf die Quartiere des 19. Jahrhunderts und der Nachkriegszeit zu finden.

Die Entwicklung der Industriebrache in Zürich Nord ist in den Neunzigerjahren im Eiltempo vorangekommen. Der Wohnanteil beträgt dort rund 50 Prozent, was – theoretisch – vorbildlich ist. Doch die räumliche Trennung zwischen Wohnen und Kommerz hat zur Folge, dass das Quartier am Abend als Schlaf- und Geisterstadt wenig Lebensqualitäten aufweist. Die Nutzungsdurchmischung muss nicht nur für das ganze Quartier, sondern für jedes einzelne Baufeld gelten, wie das in den traditionellen Wohnquartieren am Rand der Innenstadt der Fall ist. Diese stark durchmischten Stadtquartiere erfreuen sich einer grossen Beliebtheit. Die Grenzen zwischen Freizeit, Arbeiten und Wohnen lösen sich zunehmend auf. Neue Nutzungskombinationen wie Kino, Fitness-Center, Wohnateliers, Erlebnisgastronomie und Büro sind die Ergebnisse dieser Entwicklung. Mit den fertiggestellten Projekten Limmat West, Puls 5, Steinfelsareal und dem geplanten Kulturpark verfügt Zürich West über erste positive Beispiele. Eine Fortsetzung dieser Typologie über das gesamte Gebiet von Zürich West könnte zum Prinzip werden. Das erfolgreiche Rezept für den Nutzungsmix verlangt von den künftigen Bauherren und Architekten Weitsicht und erfordert genaue Marktkenntnisse. Mit der Eröffnung des ersten Lebensmittel-Grossverteilers (Migros) im Puls 5 und mit dem Einkaufszentrum im Sockel des Hardturmstadions wird der heutige Mangel an Einkaufsmöglichkeiten bald der Vergangenheit ange-



1

hören. Weitere Verkaufsflächen sind künftig auf dem Maag- und Hardturmareal zu erwarten. Die Entwicklung im Bereich Stadion-, Hardturm- und von Coop-Areal (Maag-Areal Plus) befindet sich in vollem Gang. Die Stadt ist nun aufgefordert, die geplante Schule im Zentrum Zürich Wests zügig voranzutreiben. Ebenso benötigt das Quartier mehr Grün- und Freiräume und die Realisierung einer neuen Tramlinie in der Pfingstweidstrasse.

Die Bewohner und Grundeigentümer beklagen sich über den massiven Verkehr. Zwar ist eine Reduktion der Verkehrsbelastung wünschbar, doch erlauben die grossen Areale im Einzelnen eine differenzierte Verteilung der Nutzungen, womit die Lärmbelastung berücksichtigt wird. Trotzdem: Wie die Prioritäten in der Verkehrsführung gesetzt werden, bleibt entscheidend für die Wohnqualität im Quartier. Den Fussgängern, dem Langsam- und dem öffentlichen Verkehr muss auch in den hoch belasteten Durchgangsadern der Vortritt vor dem Individualverkehr gewährt sein. Schnellstrassen mit Über- und Unterführungen passen nicht in ein Wohnquartier.

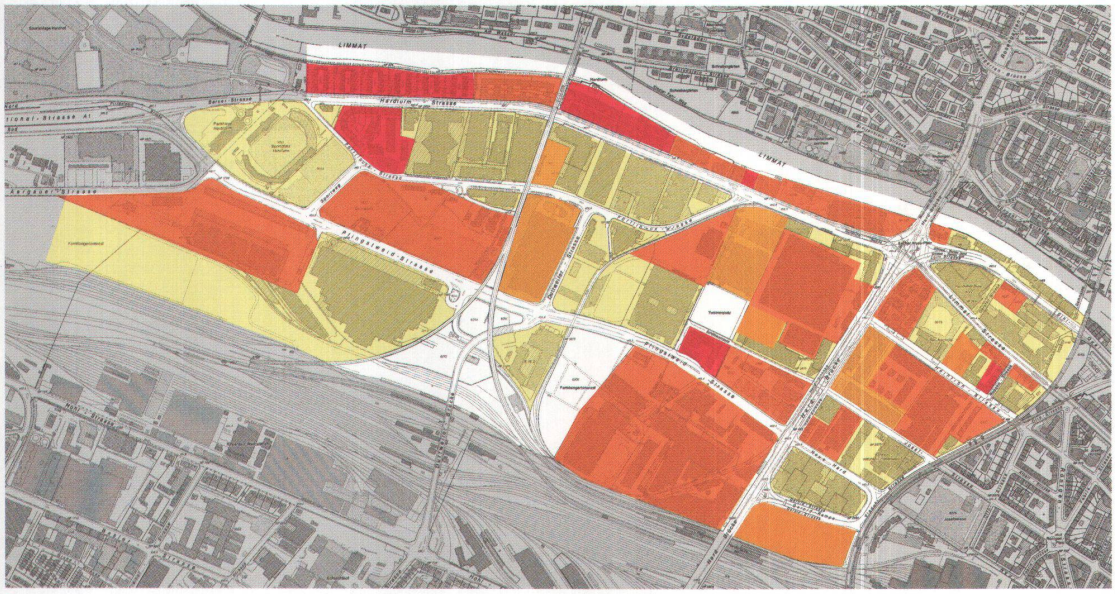
Wohnanteil bleibt begrenzt

In der Stadt nimmt der Wohnanteil ausgehend vom Zentrum mit 6 Prozent bis in die Aussenquartiere mit über 80 Prozent kontinuierlich zu. Die Standortqualität Zürich Wests lässt sich am besten mit anderen zentrumsnahen Quartieren wie Seefeld, Langstrasse oder Gewerbeschule mit Wohnanteilen zwischen 45 bis 55 Prozent vergleichen. Sie gelten als ausgesprochen lebendige Quartiere.

Die einstigen Industrieareale waren nicht zum Wohnen gedacht, darum hatten sie auch keine Mindestwohnanteile. In einem kooperativen Verfahren zwischen Grundeigentümern und den Behörden wurden Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne ausgehandelt. Auf den grossen Entwicklungsgebieten wie Puls 5, Sulzer-Escher-Wyss-, Maag- und Hardturmareal hat man sich auf Wohnanteile zwischen 20 und 30 Prozent festgelegt. Falls sich die Grundeigentümer und Investoren an die Mindestwohnanteile halten, wird der Wohnanteil in Zürich West mittelfristig maximal auf 20 Prozent steigen, vergleichbar mit der Innenstadt oder mit Gewerbequartieren in der Agglomeration. Er genügt nicht für ein lebendiges, durchmischtes Stadtquartier. Wenn die Entscheidungsträger hingegen die Zeichen der Zeit und des Marktes erkennen und auf den erwähnten grossen Arealen freiwillig einen Wohnanteil von 50 Prozent verwirklichen, dann wird es in Zürich West bereits in 15 Jahren einen Wohnanteil von rund 35 Prozent geben. Die Steigerung von heute 1500 auf 5500 Wohnungen ist realistisch und böte Platz für rund 10 000 Einwohner. Andere Areale sind bereits bebaut oder eignen sich nur beschränkt für Wohnnutzungen. Ein Wohnanteil von über 35 Prozent ist deshalb auch mittelfristig nicht erreichbar. Im Vergleich mit den übrigen Stadtquartieren gibt es aber in Zürich West überdurchschnittlich viele Flächen für Freizeitnutzungen, die schon heute am Abend das Quartier deutlich beleben. Obwohl zwischen der Freizeit- und der Wohnnutzung ein Konfliktpotenzial besteht, löst die Freizeitnutzung vor allem bei einem jüngeren Publikum eine positive Stimmung für den Wohnstandort Zürich West aus. Es ist wünschenswert, dass sich diese Nutzungen in einem beschränkten Mass über das gesamte Quartier ausdehnen. Dabei ist auf die Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen vermehrt zu achten.

Die zahlreichen Bürobauten an der Hardturmstrasse, das Migros-Verteilzentrum Herdern, das Toni-Areal, das Zentrum Neue Hard der Kantonalbank und selbst der Technopark sind grosse, monofunktionale Büro- und Gewerbehäuser. Sie verhindern auf der einen Seite eine Erhöhung der Wohnnutzungen und reagieren andererseits kaum auf die neu entstandene Öffentlichkeit im Strassenraum. Doch der Veränderungsdruck als ein Wesensmerkmal der Stadt erfasst bereits die Bürobauten. Mit Umnutzungen in den Erdgeschossen erreichen diese Häuser eine Hinwendung zur Stadt und eine bessere öffentliche Wirkung. Sie folgen der Entwicklung im Quartier und den Marktchancen. Denkbar sind mehr Verkaufs-, Gastronomie- und Kulturnutzungen in den Sockelgeschossen, Verwaltungen oder Schulen in den Obergeschossen. Inwiefern sich einzelne Bauten auch für innovative Wohnkonzepte eignen, ist im Einzelfall noch zu beweisen. Die wirtschaftliche Situation hat die Nachfrage nach zusätzlichen Büroflächen unterbrochen und öffnet in Zürich West den Weg für ein neues Stück Stadt mit einem spannenden Nutzungsmix. Es ist zu hoffen, dass hier ein eigenständiges, lebendiges und durchmischtes Quartier entsteht, wie zum Beispiel das Seefeld. •

Stefan Meier ist Architekt und arbeitet bei Wüest & Partner



2

Wohnanteile heute 1 und morgen 2

- Wohnanteil ›90 %
- Wohnanteil ›35 %
- Wohnanteil ‹35 %
- Wohnanteil ‹10 %

Quelle und Bildbearbeitung: Wüest & Partner
Karte: Vermessungsamt der Stadt Zürich