

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

**Artikel:** Was bisher geschah : Zürich West in Projekten  
**Autor:** Loderer, Benedikt  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-122338>

#### 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>**

# Zürich West in Projekten

Texte: Benedikt Loderer  
und Rahel Marti

Die Geschichte der neuen Stadt Zürich West hat in diesem Sonderheft zwei Kapitel: Was bisher geschah und was noch kommen wird. Dazwischen befindet sich auf den Seiten 18 und 19 die Übersicht, wo die einzelnen Projekte zu finden sind. Eine Art, die Entstehung dieses Stadtteils zu erklären, ist das Aufzählen. Zürich West besteht aus Bauprojekten. Sie werden auf den nächsten 17 Seiten vorgestellt.

• Zürich West beginnt im Jahre 1986. Damals trat Ursula Koch ihr Amt als Stadträtin an. Seither gilt offiziell das Programm der lebendigen, durchmischten Stadt. (Seite 8). Es fällt heute schwer, sich daran zu erinnern, wie das Industriequartier damals aussah. Die grossen Industriearale waren noch eingezäunt und gehörten zur verbotenen Stadt. Die Industrie schrumpfte, war aber trotzdem ein Zukunftsprojekt. Koch wollte mit dem Zonenplan Strukturerhaltungspolitik betreiben. Zürich müsse eine Industriezone bewahren, denn Zürich ohne Industrie sei keine richtige Stadt mehr. Wo ist heute die Industrie, die diese Zone füllte? Gründlich verdrängt ist heute auch die offene Drogenszene, unter der das ganze Industriequartier jahrelang erheblich litt.

## Mehrwert oder Mindereinnahmen?

Bis 1993 herrschten Boom-Zeiten. Die Grundstückspreise stiegen unaufhaltsam und ebenso der Verwertungsdruck. Es herrschte Goldgräberstimmung. Man muss sich die vereinfachte Eigentümerrechnung machen. Ein Stück Industrieland von 100 mal 100 Metern kostete um 1990, nehmen wir einmal an, 500 Franken pro Quadratmeter. Dasselbe Land in einer Dienstleistungszone vielleicht 5500 Franken. Die Differenz ergibt 5000 Franken, mal 10 000 Quadratmeter ergibt einen Mehrwert von 50 Millionen. Verlangte nun Koch mehr Wohnanteil, weniger Parkplätze und erst noch Landabtretungen für die Freiräume oder Schulen, so sank der Mehrwert vielleicht auf 30 Millionen. Hat nun die Stadt durch die Umzonung den Eigentümern 30 Millionen geschenkt oder hat Ursula Koch den Eigentümern 20 Millionen weggenommen?

Die Immobilienkrise der Neunzigerjahre förderte den Sinn für die Realität, und man entdeckte: Es gibt den Ertragswert. Seither müssen die Projekte wieder dieser Regel gehorchen. Die Goldgräber sind verschwunden, und an ihre Stelle traten die Investoren.

## Pionierpflanze Technopark

Zürich West Geschichte in Projekten, genauer, in ausgeführten Bauten, beginnt 1989 mit dem Technopark 11. Er ist eine Pionierpflanze in doppelter Hinsicht: Er wurde zuerst gebaut und erfand eine neue Nutzung. Das Programm hieß Technopark: kein Bürohaus, sondern ein Bienenstock der Innovation. Schon bei diesem ersten Projekt zeigte sich: Jedes Grundstück in Zürich West musste zuerst entwickelt werden. Man kann kein Land verkaufen, nur Projekte. Dafür braucht es drei Dinge: die Umzonung, die Nutzungs-idee und eine Baubewilligung. Doch als der Technopark 1993 fertig war, war die Immobilienkrise da und die Vermietung harzig. Heute ist er sehr begehrte: Es gibt dort Wartelisten und 1400 Arbeitsplätze.

Das zweite gebaute Gebäude war Cinemax (Steinfels 1) 15 mit den ersten Loft-Wohnungen Zürich Wests 1993 bis 1996. Die erste Etappe von Limmatwest 8, 1997 bis 1999, stiess bei den Immobilienfachleuten noch auf Skepsis. In der Sahelzone kann man nicht investieren, pflegten sie zu sagen. Limmatwest ist das erste Wohnprojekt, das Zürich West als Nischenmarkt erkannte. Es wurden gezielt Wohnungen für Urbaniten gebaut. Erst der Schiffbau 13 brachte den Durchbruch. Das von 1996 bis 2000 gebaute Werk- und Kulturzentrum schuf die kritisch-kulturelle Masse, die Zürich West zum Trendquartier machte. Nach 1999 entstehen Neubauten in rascher Folge. Sind in den 13 Jahren vorher nur vier grosse Projekte begonnen worden, so waren es in den folgenden fünf acht (Diese Seite: Baujahre der Projekte). Ausführlicher sind sie auf den folgenden drei Seiten zu finden und bilden das Kapitel (Was bisher geschah).

## Wie viel Wohnen braucht die Stadt?

Was noch kommen wird, ist weit mehr, als was bisher geschah. Entscheidend werden die fünf grössten Projekte sein: Stadion Hardturm 19, Hardturm-Areal 20, Toni-Areal 22, Maag-Aral Plus 24 und Puls 5 29. Zu diesen ist noch einiges zu erwarten, vieles ist bereits in Planung (Seiten 20-30). Wissensstand ist der Januar 2004, darum können können nur Zwischenergebnisse gezeigt werden.

Wie viel Wohnanteil braucht die lebendige, durchmischte Stadt? Das ist die Kardinalfrage (Seite 10). Sie muss mit einer Gegenfrage beantwortet werden: Wo sind Wohnungen möglich? Dort, wo der Verkehrslärm es zulässt. Womit das Aufzählen von Projekten rasch wieder zum Aufzeigen von Zusammenhängen wird. Städtebau und Verkehr sind eins, wenn auch zuweilen das Plus und Minus der Entwicklungsalgebra. Die Eisenbahnen und mehr noch der Autoverkehr beeinträchtigen die Wohnqualität in Zürich West erheblich. Da hilft das Beschwören des «annähernden Metropolencharakters» (Seite 7: Der Partygänger) wenig. Die Verkehrsdebatte ist im Gang (Seite 32-34).

Ihr Ergebnis wird über die Wohnlichkeit Zürich Wests entscheiden. Wieviel Verkehr erträgt das Wohnen? Denn eines ist unterdessen offensichtlich: Es sind die Zwischenräume und die Immissionen, nicht die Gebäude, die den Charakter eines Quartiers bestimmen (Seite 31). Noch weiss man nicht, was aus Zürich West wird. Sicher aber ist: Es wird das spannendste Stück Stadt der Schweiz. •

Baujahr der Projekte (Übersicht Seite 18)

- > 1989-1993 Technopark 11
- > 1993-1996 Steinfels 1 15
- > 1996-2000 Schiffbau 13
- > 1997-1999 Limmatwest 1 8
- > 1999-2000 Accor Hotel 12
- > 1999-2001 Kraftwerk 1 6
- > 1999-2002 Mobimo-Hochhaus 14
- > 1999-2003 Limmatwest 2 8
- > 2000-2002 Steinfels 2 16
- > 2000-2002 Com.West 9
- > 2001-2002 West-Park 10
- > 2001-2002 Förrlibuckstrasse 7
- > 2002-2004 Steinfels 3 17



6 Kraftwerk 1

1988 plante die Oerlikon-Bührle Immobilien AG (IMAG) mit Stücheli Architekten auf dem Industriearreal Hardturm West ein Büro- und Gewerbegebäude, das unter Vorwirkung der BZO 1991 bewilligt, aber nie ausgeführt wurde. 1995 genehmigte die Stadt einen neuen Gestaltungsplan für vier Bürohäuser. 1997 bewarb sich die Genossenschaft KraftWerk für das Gelände, die IMAG stimmte zu. Bünzli Courvoisier füllten in die Blöcke Wohn- und Arbeitsräume für KraftWerk1 ein. Eine Wohnsiedlung mit breitem Wohnungsangebot, Sozial- und Gewerberäumen und Restaurant entstand.

--> Adresse: Hardturmstrasse 261/269, 8005 Zürich

--> Realisierung: 1999–2001

--> Eigentümer: Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, Stiftung PWG

--> Bauherrschaft: Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

--> Nutzer: Wohnungen, Kindergarten/Kinderhort, Ateliers, Büroräume, Restaurant, Läden, Tiefgarage

--> Architekten: Stücheli Architekten mit Bünzli Courvoisier Architekten, Zürich, Restaurant und Innenausbau Hardturmstrasse 261 Andreas Hofer und Andreas Wirz, Zürich

--> Generalunternehmung: Allreal

--> Grundstück: 7755 m<sup>2</sup>

--> BGF: 17 600 m<sup>2</sup> (Wohnen 13 185 m<sup>2</sup>, Dienstleistung 3615 m<sup>2</sup>)

--> Gebäudevolumen (SIA): 70 200 m<sup>3</sup>

--> Ausnützungsziffer: 1,78  
(nach neuer Methode)

--> Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Hardturm West

--> Wohnanteil Gestaltungsplan: total 60%, im Zentrum 90%

--> Wohnungen: 97

Foto: Stücheli Architekten



7 Geschäftshaus Förrlibuckstrasse 181

Das Projekt erarbeitete Roland Stierli 1999 für die Immowest AG, die zu Sturzenegger & Schiess AG gehörte. Die Baubewilligung wurde im Oktober 2000 erteilt, der Bau begann jedoch erst 2001. Seit dem 1. Januar 2003 gehört das Gebäude der PSP West S AG.

--> Adresse: Förrlibuckstrasse 181, 8005 Zürich

--> Realisierung: 2001–2002

--> Eigentümer: PSP West S AG

--> Vermietung und Verwaltung: PSP Management AG, Glattbrugg

--> Investoren: Sturzenegger & Schiess AG

--> Nutzer: Cablecom AG (Teil-Nutzer)

--> Architekten: Roland Stierli und Partner, Küsnacht

--> Generalunternehmung: Allreal

--> Grundstück: 1789 m<sup>2</sup>

--> BGF: 4925 m<sup>2</sup>

--> Anrechenbare Geschossfläche: 5570 m<sup>2</sup>

--> Gebäudevolumen (SIA): 23 500 m<sup>3</sup>

--> Baumassenziffer: 21 470 m<sup>3</sup>

--> Baurechtliche Vorschriften: BZO 1999, Zone IHD

--> Wohnanteil BZO-IHD: 0%

--> Wohnungen: 1

Foto: Rahel Marti



8 Überbauung Limmatwest I + II

1988 stellte die Textilfärberei Schoeller Hardturm AG den Betrieb ein. Die Umnutzung des Grundstücks, ein zwischen Limmat und der Hardturmstrasse einklemmter und vom SBB-Viadukt entzweiter Streifen, schien knifflig. Doch zehn Jahre später waren die langen Gebäuderiegel mit hoher Dichte, zentral gelegenen Gewerberäumen und vielfältigem Wohnungs- spiegel errichtet. Die mit Weitsicht erstellte Siedlung fand sofort Anklang bei den Mietern und in der Stadt.

--> Adresse: Hardturmstrasse 120–134, 8005 Zürich

--> Realisierung: 1. Etappe 1997–1999, 2. Etappe 1999–2002

--> Bauherrschaft: Hardturm AG, Zürich, Halter Unternehmungen, Zürich

--> Investoren: Credit Suisse Asset Management Funds, Hardturm AG, Halter Unternehmungen, Pensions-

kasse der Credit Suisse Group (Schweiz), Textilverband Schweiz

--> Nutzer: Wohnungen, Kindergarten und -kippe, Ateliers, LimmatHall, Restaurants, Läden, Büros

--> Verfahren: eingeladener, zweistufiger Projektwettbewerb

--> Architekten: Kuhn Fischer Partner Architekten, Zürich

--> Landschaftsarchitekten: Guido Hager, Zürich

--> Grundstück: 26 631 m<sup>2</sup>

--> BGF: 51 500 m<sup>2</sup>

--> Mietfläche: total 46 444 m<sup>2</sup>, Wohnen: 32 720 m<sup>2</sup>, Büros/Gewerbe: 11 820 m<sup>2</sup>, Lager-, Archiv-, und Bastleräume 1904 m<sup>2</sup>

--> Gebäudevolumen (SIA): 239 128 m<sup>3</sup>

--> Ausnützung: 21 000 m<sup>2</sup> (Baufeld A), 30 500 m<sup>2</sup> (Baufeld B)

--> Ausnützungsziffer: 1,93

--> Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Schoeller Areal 1994

--> Wohnanteil Gestaltungsplan: 66% der anrechenbaren Fläche

--> Wohnungen: 314

Foto: Gaston Wicky



9 Bürogebäude Com.West

Das Grundstück an der Hardturmstrasse war Teil des Schoeller-Areals und im Wettbewerb für dessen Neubebauung eingeschlossen. Wie die Wohnsiedlung Limmatwest stammt daher auch das Bürogebäude aus dem Büro Kuhn Fischer Partner. Da Limmatwest den Wohnanteil des Areals vollständig abdeckte, konnte die Hardturm AG hier ein reines Büro- und Gewerbehaus erstellen.

--> Adresse: Förrlibuckstrasse 70/72, Hardturmstrasse 123/125/127/129, 8005 Zürich

--> Realisierung: 2000–2002

--> Eigentümer, Bauherrschaft, Investoren: Hardturm AG

--> Nutzer: Jean Frey AG, Nestlé Nespresso, Swiss Pain Center, PC&S Portfolio Consulting, Korn Ferry International, Zahnarzt Zentrum Zürich West, Culti Inneneinrichtungen, Lumen Gastro

--> Verfahren: eingeladener, zweistufiger Projektwettbewerb (zusammen mit Limmatwest)

--> Architekten: Kuhn Fischer Partner Architekten, Zürich

--> Generalunternehmung: Mobag

--> Grundstück: 9939 m<sup>2</sup>

--> BGF: 25 000 m<sup>2</sup>

--> Ausnützungsziffer: 2,51

--> Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Schoeller Areal 1994

--> Wohnanteil Gestaltungsplan: 0%

--> Wohnungen: 0

Foto: Gaston Wicky



**10 Bürogebäude West-Park**

Erst ein Jahrzehnt nach dem Technopark wurde das benachbarte Baufeld E des Escher-Wyss-Gestaltungsplans bebaut. Der Plan sah industrielle und industrienahe Nutzungen und keinen Wohnanteil vor. Das Bürohaus West-Park wurde, wie bereits der Technopark und das Hotel Zürich City-Technopark, von Itten+Brechbühl entworfen und ausgeführt.

- > Adresse: Pfingstweidstrasse 60, 8005 Zürich
- > Realisierung: 2001–2002
- > Eigentümer: MIAG Mutschler Immobilien, Zürich
- > Bauherrschaft und Investoren: West-Park AG, Zürich
- > Nutzer: Die Schweizerische Post, La Suisse Versicherungen, Ernst Schweizer AG, Chilliies GmbH, Martin Hauri GmbH und Max Frei AG, Küchengalerie, Nägeli Trading & Co., Puma Schweiz, Textilpflege Sie+Er
- > Verfahren: Studienauftrag an drei Architekturbüros
- > Architekten: Itten+Brechbühl, Zürich
- > Generalunternehmung: Ganesi+Hofmann, Zürich, Innenhofgestaltung: Raderschall Landschaftsarchitekten, Meilen; Gestaltung Industriegasse: Planetage, Zürich; Bauingenieure: Minikus Witta Voss, Zürich
- > Grundstück: 14 200 m<sup>2</sup>
- > Anrechenbare Geschossfläche: 34 000 m<sup>2</sup>
- > Nutzfläche: 27 000 m<sup>2</sup>
- > Gebäudevolumen (SIA): 156 300 m<sup>3</sup>
- > Ausnützungsziffer: 2,39
- > Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet 1995/99, Ergänzender Gestaltungsplan für das Baufeld E 2000
- > Wohnanteil Gestaltungsplan: 0%
- > Wohnungen: 0

Foto: Itten+Brechbühl



**11 Technopark**

Ende der Achtzigerjahre wollte die Sulzer Escher Wyss mit ihren brachliegenden Liegenschaften neue Erträge erwirtschaften. Der Technopark entstand als erstes grosses Einzelgebäude auf dem ehemaligen Industriearreal der Escher Wyss. Das Projekt war ein Schritt zur Öffnung des Gebietes zum Quartier und löste die Gesamtplanung des 17 Hektar weiten Industriegeländes aus.

- > Adresse: Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich
- > Realisierung: 1989–1993
- > Eigentümer und Bauherrschaft: Technopark Immobilien
- > Investoren: Rentenanstalt Swiss Life, Winterthur Versicherungen, Zürcher Kantonalbank, Sulzer Escher Wyss (bis Juli 2002)
- > Nutzer: Technopark Immobilien und Stiftung Technopark, 200 Firmen, Forschungsgruppen und Organisationen
- > Verfahren: Projektentwicklung Itten+Brechbühl
- > Architekten: Itten+Brechbühl, Zürich, mit Ruggero Tropeano
- > Bauingenieure: Minikus Witta Voss, Zürich und Wolf, Kropf & Zschaber
- > Grundstück: 20058 m<sup>2</sup>
- > BGF: 75 328 m<sup>2</sup>
- > Anrechenbare Geschossfläche: 50 000 m<sup>2</sup>
- > Mietfläche: 44 300 m<sup>2</sup>
- > Gebäudevolumen (SIA): 315 370 m<sup>3</sup>
- > Ausnützungsziffer: 2,49
- > Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Technopark 1991, Privater Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet 1995/99
- > Wohnanteil Gestaltungsplan: 0%
- > Wohnungen: 1

Foto: Heinrich Helfenstein



**12 Novotel-Ibis-Etap Hotels**

1995 war der Standort des Dreispartenhotels von Industrieruinen umgeben. Den Architekten Itten+Brechbühl gelang es dennoch, Investoren vom Hotelprojekt auf dem mit Wohnanteil belegten Baufeld zu überzeugen. Die Hotelnutzung gilt baurechtlich als Wohnanteil. Heute liegt das Hotel inmitten eines dank Schiffbau, Clubs und Restaurants kulturell aktiven Gebiets.

- > Adresse: Schiffbaustrasse 11/13, Technoparkstrasse 2, 8005 Zürich
- > Realisierung: 1999–2000
- > Eigentümer und Investoren: Telva Hotel AG, Zürich
- > Nutzer: Hotels Novotel, Ibis und Etap Zürich City Technopark
- > Verfahren: Projektentwicklung Itten+Brechbühl, Zürich
- > Architekten: Itten+Brechbühl, Zürich, Robinson & Robinson, Rouen (Innenausbau)
- > Totalunternehmung: Losinger Construction, Zürich, Bauingenieure: Minikus Witta Voss, Zürich
- > Grundstück: 6700 m<sup>2</sup>
- > Anrechenbare Geschossfläche: 17 120 m<sup>2</sup>
- > Gebäudevolumen (SIA): 67 000 m<sup>3</sup>
- > Ausnützungsziffer: 2,56
- > Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet 1995/99, Ergänzender Privater Gestaltungsplan Novis-Hotel Zürich 1995
- > Wohnanteil Gestaltungsplan: 35%, realisiert: 100%
- > Wohnungen: 457 Zimmer

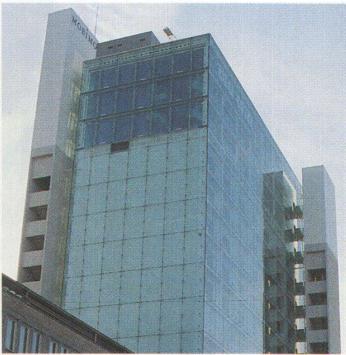
Foto: Frehner Consulting AG, St.Gallen



**13 Schiffbau**

Am Standort der Schiffbauhalle und weiterer Industriebauten der Firma Escher Wyss begann 1996 der Bau des «Kultur- und Werkzentrums Schiffbau». Die österreichischen Architekten Ortner und Ortner sanierten die Schiffbauhalle umfassend und stellten ihr zwei Neubauten zur Seite. Damit erhielt das Schauspielhaus Zürich eine grosse Produktions- und Spielstätte im einstigen Industrieland. Sie übt eine Sogwirkung auf weitere Kulturinstitutionen aus, die in den Kreis 5 folgten.

- > Adresse: Schiffbaustrasse 1, 8005 Zürich
- > Realisierung: 1996–2000
- > Eigentümer: Hofgebäude: Stockwerkeigentümergemeinschaft, Schiffbauhalle: Schauspielhaus Zürich
- > Investor: Schauspielhaus Zürich
- > Nutzer: Schauspielhaus Zürich, Restaurant LaSalle, Jazzclub Moods, WohnungseigentümerInnen, TBS-Identity, frame eleven, Schubiger Bricchi
- > Verfahren: Studienauftrag
- > Architekten: Ortner & Ortner Baukunst, Wien
- > Projektmanagement: René Guicciardi, Meilen, Bauleitung und Kostenplanung: Caretta und Weidmann, Zürich
- > Grundstück: 15 700 m<sup>2</sup>
- > BGF: 29 900 m<sup>2</sup>
- > Gebäudevolumen (SIA): Hofgebäude: 93 500 m<sup>3</sup>, Halle: 46 400 m<sup>3</sup>
- > Ausnützung: Flächenkontingent 38 000 m<sup>2</sup>
- > Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Escher Wyss-Gebiet 1995/99
- > Wohnanteil Gestaltungsplan: 0%
- > Wohnungen: 19 Eigentumswohnungen, 10 Gästewohnungen Schauspielhaus

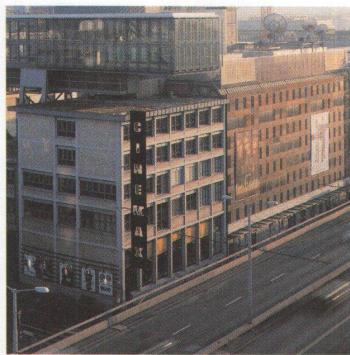


**14** Mobimo-Hochhaus

Die Escher Wyss AG errichtete das unscheinbare Hochhaus 1972 als Sitz der Konzernleitung. 1998 kaufte die Mobimo AG das Gebäude. In ihrem Auftrag sanierten es die Architekten Läuppi und Zimmermann, stockten es um drei Geschosse auf und brachten ringsum eine Glasfassade an, die nachts blau beleuchtet ist.

- > Adresse: Hardturmstrasse 3, 8005 Zürich
- > Realisierung: Aufstockung 1999–2001
- > Eigentümer, Bauherrschaft, Investoren: Mobimo AG
- > Nutzer: Bluewin AG
- > Verfahren: eingeladener Projektwettbewerb
- > Architekten: 1972: Farner & Grunder Architekten, Zürich, Aufstockung: Arbeitsgemeinschaft IE Industriebau Engineering AG, Zürich und Rolf Läuppi, Zürich
- > Generalplaner: IE Industriebau Engineering AG
- > Grundstück: 1290 m<sup>2</sup>
- > Anrechenbare Geschossfläche: 9630 m<sup>2</sup>
- > Mietfläche: 7800 m<sup>2</sup>
- > Gebäudevolumen (SIA): 51 600 m<sup>3</sup>
- > Ausnutzung: Flächenkontingent 38 000 m<sup>2</sup>
- > Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet 1995/99
- > Wohnanteil Gestaltungsplan: 20%
- > Wohnungen: 0 (Verschiebung des Wohnanteils im Gestaltungsplanperimeter)

Foto: Rolf Läuppi



**15** Cinemax, Steinfels-Areal 1

1988 erarbeiteten Herzog, Hubeli und Comalini einen Gestaltungsplan für das Steinfels-Areal. Umbau und Aufstockung der ehemaligen Seifenfabrik waren das erste davon ausgeführte Projekt. In den obersten Stockwerken bauten Kaufmann Van der Meer die ersten Loft-Wohnungen in Zürich West.

- > Adresse: Heinrichstrasse 267/269, 8005 Zürich
- > Realisierung: 1993–1996
- > Eigentümer, Bauherrschaft, Investoren: Friedrich Steinfels AG, Cinemax AG
- > Nutzer: Multiplexkino, Restaurant, Dienstleistung, Wohnen, Gewerbe
- > Architekten: Aufstockung Seifenturm: Kaufmann Van der Meer + Partner, Cinemax: Schäublin + Teuwen Architekten, KV-Schulhaus: Merkensteyn und Partner
- > Grundstück: 7000 m<sup>2</sup>
- > BGF: 19 400 m<sup>2</sup>
- > Anrechenbare Geschossfläche: 11 690 m<sup>2</sup> (Seifenfabrik ohne Cinemax und KV)
- > Gebäudevolumen (SIA): 51 300 m<sup>3</sup> (Seifenfabrik ohne Cinemax und KV)
- > Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Steinfels-Areal 1988, Perimeter 1
- > Wohnanteil Gestaltungsplan: Perimeter 1 31 %
- > Wohnungen: 49

#### **15** Cinemax Kinoerweiterung und Restaurant:

- > Realisierung: 2002–2003
- > Bauherrschaft: Cinemax AG, Zürich
- > Architekten: Architektenteam Cinemax, Dietlikon
- > Grundstück: 900 m<sup>2</sup>
- > Anrechenbare Geschossfläche: 2245 m<sup>2</sup>
- > Gebäudevolumen (SIA): 21 385 m<sup>3</sup>
- > Wohnungen: 0

Foto: Allreal/Reinhard Zimmermann



**16** West-Side, Steinfels-Areal 2

Entlang der Heinrich- und der Josefstrasse legte der Gestaltungsplan zwei lange Riegel und dazwischen sechs Punkthäuser fest. An der Heinrichstrasse war ein «Wolkenbügel» vorgesehen, der bis auf das Dach des Cinemax reichte. Im Juli 1999 erhielt das Projekt Westside die Baufreigabe. Die neue Eigentümerin Rentenanstalt Swiss Life begann mit dem Bau im Herbst 1999. Meier und Steinauer führten das Projekt aus.

- > Adresse: Heinrichstrasse 235–255, 8005 Zürich
- > Realisierung: 2000–2002
- > Eigentümer, Bauherrschaft, Investoren: Rentenanstalt Swiss Life, Zürich
- > Nutzer: Büro- und Gewerbeflächen, Mietwohnungen, Tiefgarage
- > Wohnungen, Bar, Restaurant, Coiffeur, Blumenladen, Plexiglasgeschäft, Schule für Förderkurse, Kinderkrippe, Showroom, Billardcenter, Zahnrarztpraxis
- > Architekten: Meier+Steinauer Partner AG, Zürich
- > Totalunternehmung: Allreal
- > Grundstück: 12 260 m<sup>2</sup>
- > BGF: 45 284 m<sup>2</sup>
- > Nettoflächen: Wohnen 15 117 m<sup>2</sup>, Gewerbe 7229 m<sup>2</sup>, Atelier/Büro 2237 m<sup>2</sup>
- > Gebäudevolumen (SIA): 155 930 m<sup>3</sup>
- > Ausnutzungsziffer: 2,45

--> Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Steinfels-Areal 1988/96, Perimeter 3

- > Wohnanteil Gestaltungsplan: Perimeter 3.1 80 %, Perimeter 3.2 55 %, Perimeter 3.3 70 %, Perimeter 3.4 0 % BGF
- > Wohnungen: 150

Foto: Allreal/Reinhard Zimmermann



**17** ZKB, Steinfels-Areal 3

Als letzte Etappe auf dem Steinfels-Areal wird bis Oktober 2004 das Wohn- und Geschäftshaus der ZKB errichtet. Anfang der Neunzigerjahre existierte für dieses Grundstück ein Projekt von Mario Botta. Er entwarf im Auftrag der Friedrich Steinfels AG einen gewaltigen Dampfer mit Läden, Büros und Wohnungen, der jedoch in der Konjunkturflaute sank. 2000 kaufte die ZKB das Land von der Steinfels und veranstaltete einen Generalplaner-Wettbewerb für das im Gestaltungsplan vorgesehene Projekt, das nun Kuhn Fischer Partner Architekten ausführen.

- > Adresse: Josefstrasse 220/222/224, 8005 Zürich
- > Realisierung: 2002–2004, damit gehört Steinfels-Areal 3 eigentlich ins Kapitel «Was noch kommen wird». Da es aber zum Steinfels-Areal gehört, wird es hier behandelt.
- > Eigentümer, Bauherrschaft, Investoren: Zürcher Kantonalbank, ZKB
- > Nutzer: ZKB und weitere
- > Verfahren: Generalplaner-Wettbewerb 2000
- > Architekten: Kuhn, Fischer Partner Architekten, Zürich
- > Landschaftsarchitektur: Raderschall Landschaftsarchitekten, Meilen
- > Baumanagement: Perolini Baumanagement, Zürich
- > Grundstück: 7085 m<sup>2</sup>
- > BGF: 17 970 m<sup>2</sup>
- > Anrechenbare Geschossfläche: 17 372 m<sup>2</sup>
- > Gebäudevolumen (SIA): 86 700 m<sup>3</sup>
- > Ausnutzungsziffer: 2,45 (nach neuer Methode)
- > Baurechtliche Vorschriften: Privater Gestaltungsplan Steinfels-Areal 1988/96, Perimeter 2
- > Wohnanteil Gestaltungsplan: 15 %
- > Wohnungen: 16

Visualisierung: Business Images AG