

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 18 (2005)  
**Heft:** [5]: So baut man eine Stadt: Neu-Oerlikon

**Artikel:** Gespräch : "Neu-Oerlikon ist keine Banlieue" : Interview mit den Zürcher Stadträten Kathrin Martelli und Martin Waser  
**Autor:** Meier, Jürg / Martelli, Kathrin  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-122661>

### **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:** 11.01.2026

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

# «Neu-Oerlikon ist keine Banlieue»

Interview: Jürg Meier  
Fotos: Mirjam Graf

Als man Neu-Oerlikon plante, standen die Investoren Schlange. Die Freude am Bauen war so gross, dass man die Zeugen der Industrie abriess. Das Kleingewerbe fehlt ebenso wie Ladengeschäfte im Erdgeschoss. Ein Gespräch mit den Zürcher Stadträten Kathrin Martelli und Martin Waser.

?

In Neu-Oerlikon traten sich die Investoren auf die Füsse. In der Öffentlichkeit jedoch hat das Gebiet den Ruf eines unattraktiven, ja toten Stadtteils. Woher rühren diese unterschiedlichen Wahrnehmungen?

**Kathrin Martelli:** Eine Ursache liegt in der Geschwindigkeit der Entwicklung im Neu-Oerlikon. Die Investoren haben den Stadtteil schnell entdeckt. Die neuen Bewohner und Arbeitnehmer hingegen hatten gar noch nicht die Zeit, das Gebiet in Besitz zu nehmen. Es gab nie die Gelegenheit, dort so etwas wie ein Quartierleben aufzubauen.

**Martin Waser:** Dem neuen Stadtteil stehen auch die Bilder entgegen, die man am Anfang zu seiner Lancierung benutzt hatte. Der erste Name «Zentrum Zürich Nord» versprach ein Zentrum, doch beim neuen Quartier handelt es sich um einen unaufgeregten Wohn- und Arbeitsort. Die einst geplanten, publikumsintensiven Nutzungen – das Casino, das Unterhaltungszentrum inklusive einer «Food-Meile» – sind ausgeblieben. Aus diesem Grund hat der Stadtrat den alten Marketingnamen durch die Bezeichnung «Neu-Oerlikon» ersetzt. Zum derzeit negativen Image des Quartiers hat auch die mangelnde Sorgfalt im Umgang mit den Erdgeschossen beigetragen. Dort wären ursprünglich öffentliche Einrichtungen wie Läden vorgesehen gewesen. Doch wann immer aber ein Grossmieter mehr Platz benötigte, nutzte man gleich noch das Erdgeschoss als Büro. So wurde die Verbindung zwischen den einzelnen Bauten und dem öffentlichen Raum unterbrochen. Die Stadt Zürich, die Investoren und die Grundeigentümer sind sich in der Analyse dieses Problems übrigens einig.

?

Und was freut Sie an der Entwicklung des Stadtteils Neu-Oerlikon?

**Kathrin Martelli:** Die vielen Bewohner. Wenn man sich tagsüber im Quartier bewegt, trifft man überall auf Leute – ganz im Gegensatz zum portierten Bild des «toten Stadtteils». Freude habe ich an den Freiräumen und den modernen Parks. Sie stellen einen neuen gestalterischen Ansatz dar – mit guten und mit schwierigen Seiten. Freude habe ich am neuen Schulhaus «Im Birch» von Peter Märkli. Ich habe grundsätzlich Freude an Neu-Oerlikon, weil es das erste Industriegebiet der Stadt Zürich ist, das vollständig umgenutzt wurde. Wir haben es geschafft, diese Umnutzung in Gang zu bringen. Dies im Gegensatz zu manchen anderen Städten, wo die Brachen noch immer da sind und einzig Absichtserklärungen abgegeben wurden.

**Martin Waser:** Mir gefallen die Proportionen der Freiräume und der Gebäude. Diese Dimensionierung ist neu für Zürich und verleiht Neu-Oerlikon eine klare Identität. Seitens der lokalen Bevölkerung bestand die Befürchtung, die grossen Bauvolumen könnten erdrückend wirken. Dieser Eindruck entsteht jedoch überhaupt nicht, weil grosszügige, offene und helle Freiräume und Strassenzüge entstanden sind. Das hat – durchaus zu meiner Überraschung – viel mit der im Gebiet verbreiteten Glasarchitektur zu tun. Sie wirkt einfach heller. Ebenfalls freut es mich, dass es nun Gruppen von Bewohnern gibt, die sich um ihr Quartier kümmern und Aktivitäten entwickeln.

?

Die neuen Wohnungen waren im Nu weg. Wer lebt im neuen Stadtteil?

**Martin Waser:** Viele Leute, die schon früher in Zürichs Norden wohnten und jetzt aus einem Altbau in eine Neubauwohnung gezogen sind – im weitesten Sinne soziale Aufsteiger. Die Mietzinsen für die neuen Wohnungen waren – zumindest zu Beginn – günstig bis sehr günstig.





**1 Martin Waser, SP-Mitglied und seit 2002 Zürcher Stadtrat, war 1993 Gründungsmitglied des Vereins «Zürifüßg» und beteiligte sich am Entwurf des Leitbilds für die Gestaltung des Oerliker Industrieareals.**

**2 Kathrin Martelli, FDP-Mitglied und seit 1994 Zürcher Stadträtin, ist Vorsteherin des Hochbaudepartements. In ihre Amtszeit fallen Projekte wie der «Plan Lumière» zur Erhöhung der Sicherheit in Zürich.**

**Kathrin Martelli:** Langsam entsteht ein guter Mix an Angeboten: günstige, einfache Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen, Angebote für den gehobenen Mittelstand, eine Seniorenresidenz und Wohnungen für Studenten. Der neue Stadtteil ist keine Banlieue, denn er wird nicht von einer einzigen Gesellschaftsschicht bewohnt.

**?** Auf dem Areal wurden die Industriebauten zwar abgebrochen, die Neubauten mussten jedoch deren Baufelder übernehmen. Hätte man nicht besser ein völlig neues Quartier entworfen – städtebaulich ähnlich wie das alte Oerlikon?

**Kathrin Martelli:** Der Massstab und die Dichte im neuen Quartier stimmen. Heute wird die Zersiedlung kritisiert. Entwickelt man einen Stadtteil, sollte man darum nicht eine Welt bauen, die nicht mehr aktuell ist. Eine Lehre habe ich aber gezogen: Wenn man sich an einer älteren Struktur orientiert, muss ein Teil der ursprünglichen Bausubstanz sichtbar bleiben. Wir haben zu viele der alten Industriebauten preisgegeben. Damit ist auch die Idee der Transformation verloren gegangen, weil man gar nicht mehr sieht, woran sich die heutigen Bauvolumen orientieren. Für mich ist so eine etwas zu monotone städtebauliche Struktur entstanden. Wir versuchen jetzt zu retten, was noch zu retten ist. Hätten wir das früher angepackt, würde der neue Stadtteil jetzt über eine stärkere Identität verfügen.

**Martin Waser:** Man hatte sich bei der Planung einzig die Frage gestellt, ob es im Gebiet Industriedenkmäler gibt, die erhalten bleiben müssen. Diese Frage war zu simpel, weil man damit viele identitätsstiftende Bauten zum Abbruch freigab. Ein Beispiel: Bei der früheren Akkumulatorenfabrik stand ein kleines Glashochhaus. Der Bau war denkmalpflegerisch nicht interessant, man hat das Gebiet aber sofort am Glasturm erkannt. In der Folge wurden zwei, drei Gebäude zu viel abgebrochen, manche Leute erkennen das Quartier gar nicht mehr. Diese Zerstörung von Geschichte und Erinnerung war ein Fehler.

**?** Was lässt sich in Neu-Oerlikon denn überhaupt noch verbessern?

**Kathrin Martelli:** Gegenwärtig überprüfen wir zusammen mit den Grundeigentümern die Sonderbauvorschriften. So fragen wir uns, welche der bestehenden Gebäude erhalten werden könnten. Dazu müssen beide Seiten Hand bieten, weil die Bauten zum Teil auf Arealen stehen, die als Freiflächen vorgesehen sind. Auch überlegen wir uns, wie wir Investoren bei der Nutzung der Erdgeschosse und die

Versorgung des Quartiers vermehrt verpflichten können. Diese Anliegen kann man mit einer Änderung der Sonderbauvorschriften zwar stärken, aber man kann es nicht hinauszubern. Wir stellen uns die Frage, wie wir in älteren Gebäuden Zwischennutzungen zulassen könnten, ohne dass das die Sonderbauvorschriften tangiert. Aufmerksamkeit schenken wir auch dem Verkehr. Man hat in Neu-Oerlikon konsequent den ruhenden Verkehr unter den Boden gebracht; da müssen gewisse Punkte überprüft werden.

**Martin Waser:** Es hat zwar oberirdische Parkplätze, doch diese werden von den regulären Mietern belegt. Eine Möglichkeit bestände darin, diese Parkplätze wieder vermehrt Kurzzeitbesuchern zur Verfügung zu stellen. Es ist aber nicht unsere Absicht, blaue Zonen einzuführen, damit man wieder auf der Strasse parkieren kann.

**?** Gibt es noch planerische Eingriffsmöglichkeiten oder sind Sie auf den Goodwill der Investoren angewiesen?

**Kathrin Martelli:** Eine solche Entwicklungsplanung funktioniert ohnehin nur dann, wenn die Stadt mit den Investoren zusammenarbeitet. Wir können nicht einfach befehlen. Der Vorteil der gemeinsamen Planung ist aber, dass wir diese jetzt auch zusammen anpassen können.

**?** Welche Lehren können Sie für andere Entwicklungsgebiete der Stadt ziehen?

**Martin Waser:** Das lässt sich nicht pauschal sagen, weil sich die Gebiete stark unterscheiden. Sicherlich werden wir vorsichtiger sein im Umgang mit der alten Bausubstanz.

**Kathrin Martelli:** Beim Entwicklungsgebiet am Zürcher HB haben wir Konsequenzen gezogen. In diesem Gebiet sind 45 000 Quadratmeter an Nutzungen für Restaurants, Ladengeschäfte oder Freizeit möglich. Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass 25 000 Quadratmeter oder mehr dieser Flächen im EG liegen müssen. Also über die Hälfte.

**?** Wie beurteilen Sie die Entwicklung Neu-Oerlikons insgesamt?

**Kathrin Martelli:** Grundsätzlich ist sie sehr erfolgreich verlaufen. Es ist ein neuer Stadtteil entstanden, der etwa die Grösse der Stadt Solothurn hat. Und nicht nur wir haben hinzugelernt, sondern auch die Investoren.

**Martin Waser:** Der mutige Schritt hat sich als richtig erwiesen. Sehr gelungen ist der Umgang mit den Aussenräumen. Da ist grosses Potenzial vorhanden. Ich bin ziemlich optimistisch für den Stadtteil, gerade auch, weil er mittelfristig dank der geplanten Bahnhofunterführung viel besser mit dem historischen Teil Oerlikons verbunden sein wird. •