

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 20 (2007)  
**Heft:** [5]: Sihlcity : die kleinste Grosstadt

**Artikel:** Projektentwicklung : planen heisst umplanen  
**Autor:** Loderer, Benedikt  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123223>

#### **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:** 25.02.2026

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

# Planen heisst umplanen

Text: Benedikt Loderer

Die verlassene Papierfabrik wartete auf eine neue Nutzung. Diese hat eine Vorgeschichte namens *Utopark* und eine Haupterzählung, die Sihlcity heisst. Sihlcity ihrerseits hat drei Kapitel: Masterplan, Bauprojekt, Investorenprojekt. Eine Rückblende auf ein grosses Werden.

• Bis 1977 wurde auf dem Areal der Papierfabrik an der Sihl noch Papier hergestellt. Noch weitere 13 Jahre arbeiteten die Leute in der Ausrüsterei, dann war aber definitiv Schluss mit der Papierfabrik. Aus dem Produktionsstandort wurde eine Industriebrache. In den leeren Hallen nisteten sich Zwischenmieter ein, am Schluss waren Teile der Fabrik gar besetzt, Graffiti in der Ausrüsterei sind stehen gebliebene Zeugen davon.

In den Achtzigerjahren stiegen die Grundstückspreise unverhältnismässig, das rund 42 000 Quadratmeter grosse Areal am Stadtrand versprach, ein glänzendes Geschäft zu werden. Die Karl Steiner AG war vom Standort so überzeugt, dass sie die Initiative ergriff und der Sihl Papier AG vorschlug, auf eigenes Risiko ein Projekt zu entwickeln und die Investoren zu suchen. Die Karl Steiner AG erarbeitete in Zusammenarbeit mit dem ETH-Architekturprofessor Helmut Spieker das Projekt *Utopark*. Ein reines Dienstleistungszentrum, sprich ein wabenartiger Bürokomplex mit 3500 Arbeitsplätzen, 95 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, 1321 Parkplätzen und Investitionskosten von etwa 500 Millionen Franken. Dass alle Industriebauten abgerissen werden sollten, war damals selbstverständlich.

Dieses Projekt beurteilte die Bausektion des Zürcher Stadtrats als durchaus bewilligungsfähig, als die Voranfrage auf dem Tisch lag. Doch 1986 waren Stadtratswahlen, und der freisinnige Bauvorstand Hugo Fahrner musste der Sozialdemokratin Ursula Koch Platz machen. Sie war angetreten, die durchmischte und lebendige Stadt durchzusetzen, ihr war die Monokultur eines Bürokomplexes ein Greuel. Doch das Projekt *Utopark* verstieß nirgends gegen die Bauge setze. Ursula Koch blieb als Waffe gegen den *Utopark* nur



der Gummiparagraf 238, der die ästhetischen Anforderungen festlegt. Zumindest «befriedigend» müssen sich die Neubauten in die Umgebung einfügen. Ursula Koch gab dem Projekt «Utopark» aber die Note «unbefriedigend» und lehnte im September 1987 das Baugesuch ab. Das Projekt reagiert nicht auf den besonderen Ort, unter dem Strich: städtebaulich ungenügend.

Die Karl Steiner AG rekurrierte. Der Regierungsrat war in seiner Wortwahl zurückhaltend und fand, die Ästhetik dürfe nicht nach den Wertmaßstäben «besonders empfindlicher Personen» beurteilt werden. Das Verwaltungsgericht wurde schon deutlicher und bedachte die Begründungen Kochs mit Wörtern wie «Leerformeln» und «Wortklauberei». Auch der 1989 vom links-grün dominierten Gemeinderat für das Grundstück erlassene Wohnanteil von 40 Prozent hielten Regierungsrat und Verwaltungsgericht für nichtig. Sie waren überzeugt, die noch nicht rechtskräftige Umzierung habe nur die Verhinderung des Bürokomplexes zum Ziel. Am Ende des Instanzenwegs wies das Bundesgericht die Stadt Zürich im Dezember 1994 an, die Baubewilligung zu erteilen, was die Stadt auch tat, aber mit einschränkenden Auflagen. Gegen diese rekurrierte die Karl Steiner AG erneut. Das Bundesgericht gab ihr ein zweites Mal recht. Die Karl Steiner AG hatte auf der ganzen Linie gesiegt. Aber es dauerte noch bis 1999, bis das Projekt «Utopark» über eine definitive Baubewilligung verfügte.

Unterdessen waren die Reservationsvereinbarungen mit den Mietern ausgelaufen. Sie hatten sich anderswo, zum Beispiel in Zug, umgesehen. Zudem hatte sich das wirtschaftliche Klima verschlechtert. Nachdem die Grundstückspreise in schwindelnde Höhen geklettert waren,

brach der Immobilienmarkt Mitte der Neunzigerjahre zusammen. Es gab über eine Million Quadratmeter unvermietete Büroflächen im Raum Zürich. Trotz der Baubewilligung baute die Karl Steiner AG nicht.

## Der Neustart

Nachdem das Projekt «Utopark» durch die Auseinandersetzung mit Ursula Koch verzögert worden war, blieb es in der Immobilienkrise der Neunzigerjahre stecken. Es war Zeit für einen Neustart. Peter Steiner, Verwaltungsratspräsident der Karl Steiner AG, fasst den damaligen Entschluss zusammen: «Für mich und die Steiner-Gruppe ist klar: Eine Vision ist nichts Starres. Wir lernten, nicht auf unsere erste Idee eines reinen Bürodienstleistungszentrums fixiert zu bleiben, sondern mit der Zeit zu gehen.» Im Mai 1999 begannen die Vorbereitungen. Gewarnt von den Auseinandersetzungen um das Projekt «Utopark», bestand die Stadt Zürich auf einen Architekturwettbewerb oder einen Direktauftrag an ein «international renommiertes Architekturbüro». Einem Wettbewerb stand der Zeitdruck entgegen, aber auch der Gedanke, das bereits bewilligte Projekt «Utopark» abzuändern – was sich bald als unsinnig erwies. Statt eines starren Wettbewerbsprogramms war planerische Flexibilität gefordert.

Die Wahl der Projektentwickler fiel auf Theo Hotz Architekten + Planer aus Zürich, die im August 1999 den Auftrag für eine Entwicklungsstudie erhielten. Hotz und seine Leute hatten mit anderen Grossprojekten bewiesen, dass sie eine solch komplexe Aufgabe bewältigen können. Indirekt wurde ihnen auch bestätigt, zu den international renommierten Architekten zu gehören. →

**Die Gründungsstadt Sihlcity hat aus der Ferne betrachtet durchaus etwas Wehrhaftes, ummauert mit dem Kamin als Ausguck.**



→ Die Vorstellungen der Karl Steiner AG waren konkret und klar. Auf dem Areal der einstigen Papierfabrik sollte eine Neuüberbauung mit Mischnutzung entstehen, früh schon tauchte das Stichwort 'The City in the City' auf. Der Schwerpunkt lag bei den Verkaufsflächen, sprich einem Shoppingcenter. In Zahlen hieß das: total 95 000 Quadratmeter (Grafik). Wohnungen waren denkbar, standen aber nicht im Vordergrund. Die Bruttogeschoßfläche war die des Projekts Utopark, das ja schon bewilligt war. Nach den ersten Abklärungen mit dem Amt für Städtebau wurde der neue baurechtliche Rahmen klar: Es galt die Regelbauweise, womit ein Gestaltungsplan nicht nötig war. Die Gebäude durften 22 beziehungsweise 25 Meter hoch werden, die Ausnutzung liegt bei 230 Prozent.

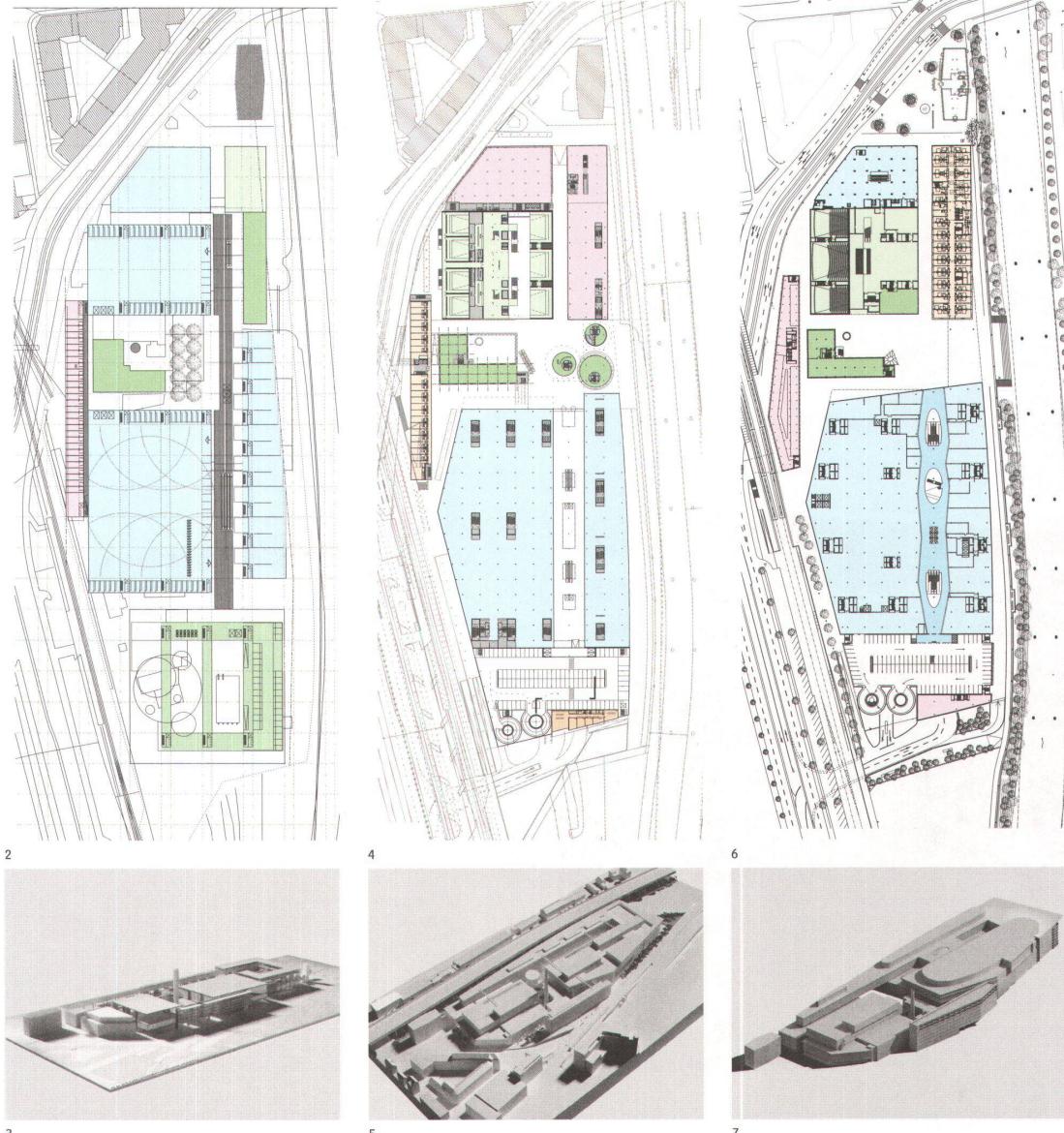
Kein Gebäude der ehemaligen Papierfabrik stand unter Denkmalschutz. Der schon trockengelegte Industriekanal konnte damit abgebrochen werden. Schon in den ersten Plänen tauchten jedoch die drei erhaltenen Gebäude auf, die heute noch stehen: das Kalandergebäude, das Papierlager und die Ausrüsterei. Der Hochkamin als Signal gehört auch dazu. Diese Bauten waren erstens noch nutzbar, zweitens verfügen sie über Raumhöhen, die heute aus ökonomischen Gründen nicht mehr gebaut werden

könnten und drittens dienen sie der Identitätsstiftung. Sie erinnern an die ehemalige Papierfabrik und sind als Gebäude einmalig und nicht wiederholbar. Kurz gesagt: sie transportieren Geschichte.

Wie bei allen Grossprojekten gab es auch für Sihlcity drei Eckwerte, um die sich die Diskussion zwischen den Entwicklern und den Behörden immer dreht: die Anzahl der Parkplätze, der Wohnanteil und die Grösse der Bruttogeschoßfläche. Die Eckwerte für Sihlcity: 850 Parkplätze, Wohnanteil null, Bruttogeschoßfläche 96 600 Quadratmeter, die aber, da es sich um eine Arealüberbauung handelt und darum einen Bonus von 10 Prozent erhält, auf 106 000 Quadratmeter stieg. Diese Eckwerte entsprachen ungefähr dem Projekt 'Utopark'.

### Von Aquaplanet zur Autohalle

Mit diesen Eckwerten begann die Planung, die als ein ständiges Anpassen an neue Nutzungsvarianten beschrieben werden kann. Es gab ja noch keine definitiven Nutzer, für die man verbindlich hätte planen können. Nur Interessenten waren da, die abklären liessen, ob ihre Vorstellungen in Sihlcity Platz finden würden. Das Projekt musste einerseits robust genug sein, die ökonomischen und bau-



1 1986: Das Projekt Utopark war ein reines Bürogebäude, ein Ergebnis der kommerziellen Vernunft und funktionalen Repetition.

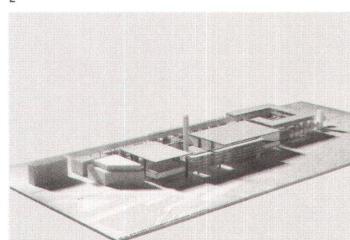
2-3 1999: Der Masterplan sieht durchgehende Gassen vor, die einzelne, frei stehende Baukörper voneinander trennen.

4-5 2001: Im Bauprojekt entsteht im Süden das Parkhaus, da die zweigeschossige Unterkellerung nicht mehr möglich war.

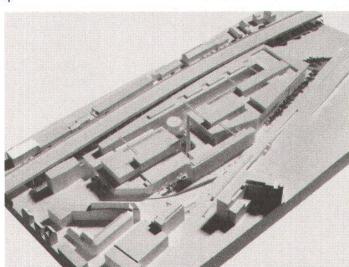
6-7 2003: Sihlcity, wie es gebaut ist, betont mit dem Fassadenknick bei der Haltestelle das Stadtor. Pläne: Theo Hotz Architekten + Planer



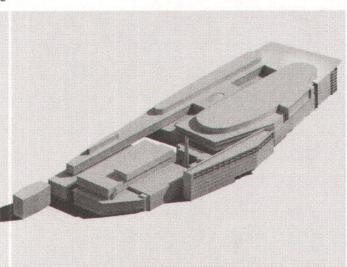
1



2



3



4

rechtlichen Voraussetzungen zu erfüllen, aber andererseits so flexibel bleiben, dass es laufend auf neu auftauchende Mieterwünsche reagieren konnte. Eine Wasserwelt namens Aquaplanet stand unter anderem zur Diskussion, später Eventhallen, ein Sportzentrum, Fachmärkte verschiedener Art, eine Autoverkaufshalle in den obersten Geschossen, die von der Autobahn aus sichtbar gewesen wäre, kurz, das Projekt war ständig im Fluss.

Was Hotz und seine Leute entwickelten, wurde von aussen überprüft. Zwei Studien zeigten, wie weit die Auffassungen auseinanderlagen. Eine davon, von der Firma Chapman Taylor aus London, legte nicht nur eine Beurteilung der Zürcher Vorschläge auf den Tisch, sondern gleich einen Gegenvorschlag («Nutzungsverteilung»). Hält man Sihlcity daneben, so wird klar, was das Eingehen auf eine vorhandene städtische Situation an architektonischem Mehrwert bringt.

### Vom Masterplan zum Investorenprojekt

Im September 1999 war der Masterplan fertig und wurde der Stadt zum Vorentscheid vorgelegt. Die wichtigsten Elemente des heutigen Konglomerats sind darin alle schon vorhanden: Die drei Altbauten und der Kamin bleiben stehen. Sie sind Teil einer neuen Stadt mit Gassen und Plätzen und frei stehenden selbstständigen Gebäuden. Noch gibt es keine Mall. Die Bautiefen sind rechts und links von der Hauptgasse verschieden, was verschieden grosse, aber zusammenhängende Verkaufsflächen erlaubt. Es gibt vier Quergassen. Eine geht von der ursprünglichen Haltestelle «Saalsporthalle» der Sihltalbahn aus, die anderen teilen die Gebäude ab. Vom Projekt «Utopark» wurde eine zweigeschossige Tiefgarage mit 1321 Parkplätzen übernommen. Die Parkplatzzahl ergab sich aus der Parkplatzverordnung der Stadt. Der Masterplan schlug folgende Nutzungen vor: mehr Ladenflächen, ein Multiplexkino, Fitness- und Wellnessbereiche, Hotel und etwas Wohnen, die totale Fläche blieb sich etwa gleich («Nutzungsverteilung»). Mit dem Masterplan waren die wichtigsten Entscheide getroffen. Einer vor allem: die Mischnutzung.

Der Vorentscheid lag im Mai 2000 vor. Die Baubehörden waren mit dem Projekt grundsätzlich einverstanden. Die Zusammenarbeit zwischen Projektentwicklern, Architekten und den Stadtbehörden verlief während der ganzen Planungs- und Bauzeit nahezu reibungslos. Alle hatten nach dem Streit um das Projekt «Utopark» gelernt, wieder vernünftig miteinander umzugehen.

Das städtebauliche Konzept wurde akzeptiert, ebenso die vorgeschlagenen Kubaturen und die Nutzung. Die Erschliessung des Areals wurde definitiv festgelegt. Nur noch 850 Parkplätze wurden bewilligt. Der angrenzenden Giesshübelstrasse wollten die Verkehrsingenieure von

Stadt und Kanton keinen grösseren Zusatzverkehr aufladen. Die Planungsarbeiten gingen zügig voran. Im April 2001 wurde das Bauprojekt zur Bewilligung eingegeben. Die wichtigsten Änderungen zum Masterplan waren:

— Das Verschieben des Parkhauses an den südlichen Arealrand. Die zweigeschossige Tiefgarage war wegen des Grundwasserschutzes nicht mehr möglich. Die Architekten benutzten die Verschiebung für ein Merkzeichen.

— Aus einer durchgehenden Gasse wurde im südlichen Bereich eine Mall. Die Kommerzleute forderten eine wetterfeste Einkaufswelt.

— Die Einzelgebäude rückten zusammen. Es blieben nur zwei Quergassen übrig, links und rechts von der Ausrüsterei. Damit reagierten die Architekten auch auf die Verlegung der Haltestelle der Sihltalbahn.

— Das Landschaftsfenster vom Kalanderplatz zum Sihlraum wurde weit aufgemacht. Doch standen noch drei runde Baukörper in der Öffnung.

— Das Multiplexkino verschob sich an seinen heutigen Ort, das Hotel war noch in der geraden Gebäudezeile gegen die Giesshübelstrasse. Im Süden blieben einige Wohnungen übrig. Die Nutzungen hatten sich verändert.

Die Baubewilligung lag im Januar 2002 vor. Sie entsprach dem Vorentscheid. Auf Betreiben von Anwohnern mussten unter anderem die Dachlinie angepasst und die Fassade des Parkhauses gegen die Sihl begrünt werden. Mit dem VCS galt es, das Fahrtenmodell auszuhandeln. Das bewilligte Bauprojekt war eine Voraussetzung für die Investorenreise. Doch waren bis zum September 2002 noch Anpassungen nötig, bis das Investorenprojekt bereinigt war. Die Kleinbauten im Landschaftsfenster verschwanden auf Wunsch der Miteigentümergemeinschaft. Die Fassade des Riegels gegen die Giesshübelstrasse erhielt einen Knick. Sie rückte näher zum Nachbargebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite, womit die Architekten das Eingangstor zur Stadt betonten. Die Dachaufbauten vergrösserten sich, da die Technik mehr Raum brauchte.

Im Juni 2003 verkaufte die Karl Steiner AG das Investorenprojekt der Miteigentümergemeinschaft Sihlcity. Gleichzeitig verkaufte auch die Sihl Papier AG das Grundstück, wie es die Entwicklungsvereinbarung von 1980 vorgesehen hatte. Gemeinsam mit den neuen Eigentümern wurde das Projekt weiter den Kundenwünschen angepasst. Dies betraf folgende Punkte: Die Mall erhielt ihre heutige Linsenform, auf der Ebene 3 entstanden zusätzliche Verkaufsflächen, im vierten Obergeschoss Büroflächen, das Multiplexkino wurde neu konzipiert, im Untergeschoss gab es eine Disco und der Wellnessbereich und die Konferenzflächen wurden verkleinert. Am 30. Juni 2003 war Baubeginn. Gesamtprojektleiter Ausführung war Philip Doka. •



Der Stand der Shopping-Baukunst

Die Skizze der renommierten Firma Chapman Taylor aus London, die weltweit Shoppingcenters plant, fasst den Stand der internationalen Shopping-Baukunst zusammen. Alle Altbauten werden abgerissen, einzige die Fassaden der Ausrüsterei bleiben ausgekernt und neu gefüllt stehen. Die industrielle Vergangenheit des Areals wird ausgelöscht. Ein allseitig geschlossenes, einziges Bauvolumen nimmt alle Funktionen auf. Die 300 Meter lange Fassade zur Sihl zum Beispiel ist vollständig geschlossen. Im Innern erschliessen kurvig geführte Gassen den Komplex. Das Shoppingcenter könnte auch woanders stehen, im mittleren Westen vielleicht. Es braucht die Stadt nicht, denn es nimmt kaum Kontakt mit ihr auf. Damit leistet es aber auch keinen Beitrag zur Stadt.

### Nutzungsverteilung

1980: Utopark

95 000 m<sup>2</sup>

September 1999: Der Masterplan

98 000 m<sup>2</sup>

April 2001: Das Bauprojekt

104 000 m<sup>2</sup>

Juli 2003: Das Investorenprojekt

105 500 m<sup>2</sup>

