

<b>Zeitschrift:</b>	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
<b>Herausgeber:</b>	Hochparterre
<b>Band:</b>	21 (2008)
<b>Heft:</b>	11
<b>Artikel:</b>	Ein Areal, zwei Wettbewerbe : die Leidensgeschichte einer Industriebrache in Zürich
<b>Autor:</b>	Bösch, Ivo
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-123583">https://doi.org/10.5169/seals-123583</a>

### 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:** 06.02.2026

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

# EIN AREAL, ZWEI WETTBEWERBE

## Was hat sich an den Projekten, der Bauherrschaft und dem Verfahren verändert?

Text: Ivo Bösch

Eraldo Consolascio redet lieber konkret über das Projekt von damals, als über Veränderungen in der Architektur. Zusammen mit Marie-Claude Béatrix und Eric Maier gewann er den Ideenwettbewerb, mit dem die Sihltal-Zürich-Uetlibergbahn (SZU) ihre Brache beim Zürcher Bahnhof Giesshübel vergolden wollte. Zusammen mit den Elvia-Versicherungen wollte die SZU einen Bürokomplex bauen, den sie teilweise selbst bezogen hätte. Ein paar wenige Wohnungen waren auch vorgesehen. Der kritische Blick zurück ist für den Architekten Eraldo Consolascio schwierig. So glaubt er, dass ihr Projekt von 1991 noch aktuell ist. Denn sein Büro hat eine Regel konsequent angewendet, ohne dass Monotonie entsteht: Geschoss hohe Vieren-deelträger (Fachwerke ohne Diagonalen) sind mit den Boden- und Deckenplatten verbunden. Jedes zweite Geschoss ist stützenfrei. Die Architekten schichteten immer zwei Geschosse aufeinander und bezogen sich damit auf die in Stapeln gelagerten Eisenbahnschwellen, die noch heute auf dem Areal stehen.

**VERSPIELTER ROHBAU** Stoltz zeigt Consolascio das alte Modell, das einer kleinen Holzskulptur gleicht. Hinter dem verspielten Entwurf steht eine klare statische Regel – das ist die Faszination des Projekts. «Der Rohbau ist die Architektur», fasst Consolascio zusammen. Roh und ohne Verkleidungen zu bauen, sei für ihn immer noch ein Thema. Damals musste in einem Bürogebäude alles überall möglich sein. Doch Consolascio distanzierte sich mit seinem Projekt von dieser Hohlboden-Architektur. Ueli Zbinden war damals im Ideenwettbewerb mit einem ähnlich additiven Projekt auf dem fünften Rang gelandet. Sonst waren nur Grossformen in den Rängen, die aus heutiger Sicht als Lösung unverständlich wirken. Die hohe Dichte hat auf die Qualität gedrückt: Geplant waren 38 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche mit einer Ausnutzung von 250 Prozent. Seit 2007 sind die Projektentwickler des Generalunternehmers Steiner am Werk. Hinter dem neuen Anlauf steht die Evostate, eine finanzstarke Firma, die Steiner gegründet hat. Offizieller Bauherr ist eine Firma namens MCR Managing Corporate Real Estate mit gleicher Adresse wie der Hauptsitz der Karl Steiner Holding in Zürich-Oerlikon. Die Herren von Evostate klopften schon im Jahr 2000 bei der SZU an. Erst 2005 durften sie end-

# 16 Jahre liegen zwischen zwei Wettbewerben auf dem gleichen Areal.

lich auf dem Grundstück planen. Sie luden sechs Architekturbüros zum zweiten Wettbewerb auf dem Areal ein. Die Teams hatten in einer Vorphase städtebauliche Modelle zu entwerfen, die dem Baukollegium vorgelegt wurden – dem Gremium, das sich in Zürich um die Qualität von Architektur und Städtebau kümmert.

**DIVERSE VOLUMEN** Nach zwei Runden war sich Steiner sicher, dass die gefundene Ausnutzung vom Baukollegium akzeptiert wird. Erst dann startete der Wettbewerb. Zwei Projekte liess man in der letzten Runde überarbeiten. Hochhaus ja oder nein? Es gewannen Burkhalter Sumi Architekten mit einem Projekt ohne Hochhaus. Sie waren auch die einzigen, die das Betriebsgebäude nicht abbrechen wollten. «Der Umzug der Relais-Räume hätte gegen fünf Millionen Franken gekostet», schätzt Yves Schihih, Partner bei Burkhalter Sumi. So bricht das Siegerprojekt nur die zweigeschossige Aufstockung des Altbau ab. An deren Stelle bauen die Architekten einen viergeschossigen Holzbau mit Wohnungen. Auf dem grossen Rest des Areals stehen ein Wohnmäander mit einer 200 Meter langen, geknickten Westfassade und ein hohes Bürohaus entlang der stark befahrenen Manessestrasse.

Vorbei sind also die Zeiten der Megastrukturen. Hier planten die Architekten drei verschiedene Häuser. Das nennt man differenzierten Städtebau und das kommt den Interessen der Investoren entgegen: Sie können die Häuser in Etappen bauen. Dennoch sollen eine einheitliche Platzgestaltung und die zweigeschossigen steinernen Sockel das Ensemble zusammenhalten. Alle Wettbewerbsbeiträge begleiten die Manessestrasse mit einem Bau parallel zur Strasse. Das hatte das Siegerprojekt von 1991 nicht gemacht. Schihih vergleicht sein Projekt mit demjenigen von Béatrix & Consolascio: «Unser Entwurf – und auch unsere Ideologie im Bauen – ist kontextbezogen, während das Projekt von Béatrix & Consolascio die eigene Struktur zeigt.» Steiner verzichtete auf die volle Ausnutzung von 278 Prozent, denn er will schnell bauen. 25 000 Quadratmeter sind auf dem ganzen Areal geplant, was einer Ausnutzung von 210 Prozent entspricht. Die Parzelle von Wohn- und Bürohaus wird abgetrennt. Auf diesem Grundstück sollen gemäss Baueingabe 20 750 Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche gebaut werden, was eine Ausnutzung von 217 Prozent bedeutet.

IDEENWETTBEWERB SZU-AREAL GIESSHÜBEL, ZÜRICH 1991

Teilnehmende Büros:

- >Marie-Claude Béatrix & Eraldo Consolascio, mit Eric Maier, Erlenbach (1. Rang)
- >Rudolf + Esther Guyer, Zürich (2. Rang)
- >Bob Gysin und Theo Kurér, Dübendorf (3. Rang)
- >Bruno E. Honegger, Werner Glaus, Zürich (4. Rang)
- >Ueli Zbinden, Zürich (5. Rang)

Die Jury:

- >Carl Fingerhuth, H. Peter Bickel, Peter Baumann, Willi Egli, Aurelio Galfetti, Luzius Huber, Max Steiger

STUDIENAUFTRAG AUF EINLADUNG, ENTWICKLUNG SZU-AREAL GIESSHÜBEL, ZÜRICH 2007

>Weiterbearbeitung: Burkhalter Sumi Architekten, Zürich

>Überarbeitung: von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich

Weitere Teilnehmer:

- >Bünzli & Courvoisier Architekten, Zürich
- >Stücheli Architekten, Zürich
- >Zanoni Architekten, Zürich
- >ZRH Zoelly Rüegger Holenstein Architekten, Erlenbach

Die Jury:

- >Mark Syfrig, Clemens Schöb, Jean-Paul Jäger, Heinz Rüttimann, Patrick Senn, Thomas Pulver, Elisabeth Boesch, Matthias Krebs

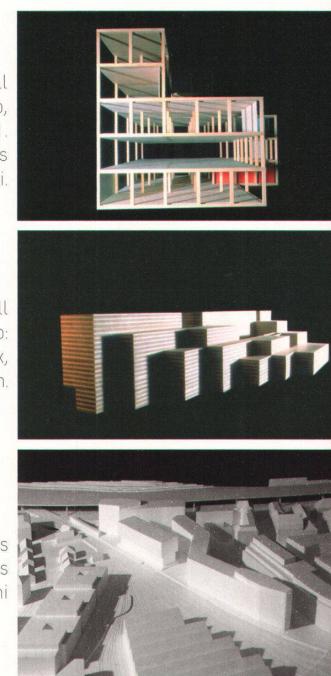
PLANLEGENDE

- 1\_Wohnschlange
- 2\_Aufstockung mit Wohnungen
- 3\_Bürohaus

LINKS

Die Websites der Beteiligten

>[www.hochparterre.ch/links](http://www.hochparterre.ch/links)



Bétrix & Consolascio haben 1991 ein faszinierendes Projekt entworfen. Die Statik bestimmt den Entwurf, ein bis heute aktuelles Thema in der Architektur. Doch ist das Projekt mit seiner enormen Bürodichte und seiner repetitiven Art aus vergangener Zeit. So grosse Strukturen sind selbst für renditeorientierte Investoren nicht mehr möglich. 16 Jahre später unterbreiten Burkhalter Sumi ein elegantes Renditeobjekt. Die Absicht der Architekten ist gelungen: Der Stadtraum ist gestaltet.

**ANDERE BAUHERRSCHAFT** Die Bauherren haben gewechselt. Versicherungen führen keine Wettbewerbe durch. Heute kümmern sich Projektentwickler um Areale. Es gibt kaum einen Generalunternehmer, der in den letzten Jahren nicht solche Berufsleute angestellt oder Firmen gegründet hat. Die neuen Auftraggeber maximieren ihre Gewinne. 1991 waren beispielsweise noch drei Untergeschosse geplant, in der Baueingabe von 2008 waren es zwei, inzwischen soll nur noch eines gebaut werden. Und jedes Areal wird heute professionell vermarktet. So trägt das Projekt von Burkhalter Sumi bereits einen Namen: «züri drü». Es wird mit einer Homepage beworben. Früher wollte man «dem Ort eine unverwechselbare Bedeutung verleihen», so die Jury 1991 über das Siegerprojekt. Heute muss alles ein «Label» haben. «Identität des Ortes» heisst das Modewort, früher hieß es «bedeutungsvolle Anlage». Auch die Nutzungen haben sich verändert. Vor zwanzig Jahren wäre es undenkbar gewesen, ein bestehendes Gebäude auf einem so zentral gelegenen Grundstück umzunutzen. Ökologie trifft Ökonomie: Heute sind alte Gebäude auch Ressourcen, die bewirtschaftet werden können. Und die Büroanteile in der Stadt Zürich haben sich in den letzten Jahren drastisch verändert. Stadträtin Ursula Koch kämpfte noch für Mindestwohnanteile, heute werfen Wohnbauten in Zürich eine sichere Rendite ab. Das SZU-Areal wird trotz städtischer Umgebung bis ins Erdgeschoss bewohnt sein. Im September haben die Projektentwickler kurzerhand beschlossen, keine Miet-, sondern nur Eigentumswohnungen zu bauen. Eigentum auf einer so stark von Verkehr umgebenen Parzelle? Auch das ist ein Zeichen unserer Zeit. Der Wohnraum ist knapp und eine neue Vorstellung von «Urbanität» macht sich breit.

**ANDERE VERFAHREN** Geändert haben sich auch die Wettbewerbsverfahren. Wer schreibt heute noch einen Ideenwettbewerb aus? Projektentwickler geben vor, Architekten führen aus. Ein Veranstalter will schon im Wettbewerbsstadium alles lösen und sich auf alle Seiten absichern. «Heute schreibt man lieber Studienaufträge aus, bei denen die Architekten ein Almosen erhalten und zu viel abgeben müssen», bedauert Eraldo Consolascio und fügt an: «Vieles hat aber schon nach der ersten Diskussion zwischen Architekt und Bauherr keine Gültigkeit mehr.»

Der Grundriss Erdgeschoss von Burkhalter Sumi mit viel Wohnanteil.

