

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Zeitschrift:</b> | Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design                                   |
| <b>Herausgeber:</b> | Hochparterre  |
| <b>Band:</b>        | 24 (2011)   |
| <b>Heft:</b>        | [5]: Bleibende Werte : bauen und renovieren mit Vorsorgegeldern                         |
| <br><b>Artikel:</b> | Unter Seinesgleichen : Stimmen aus dem "Nörd", dem Gewerbehaus der Kreativen            |
| <b>Autor:</b>       | Herzog, Andres / Marti, Rahel   |
| <b>DOI:</b>         | <a href="https://doi.org/10.5169/seals-287123">https://doi.org/10.5169/seals-287123</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:** 12.01.2026

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

# UNTER SEINESGLEICHEN «Nœrd». Die Beteiligten erklären, was den Neubau zum «anderen Gewerbehau» macht.

Text: Andres Herzog, Rahel Marti

Foto: Stephan Rappo

Auf einer Industriebrache in Oerlikon steht seit diesem Frühling das Gewerbehaus Nœrd. Es soll die vielfältigen Raumbedürfnisse der Kreativwirtschaft unter einem Dach vereinen. Nœrd will auch zeigen, dass Gewerbehäuser in der Stadt nach wie vor rentabel sein können, nicht nur Wohn- oder Bürobauten.

Auf den Kostendruck reagiert das Gebäude mit Rohbauarchitektur und knüpft so an die industrielle Vergangenheit des Areals an. Die robuste Grundstruktur können die Mieter in Beschlag nehmen und ihren Bedürfnissen anpassen. Das Haus ist über vier Kerne erschlossen und um einen riesigen Bauch – die Werkhalle – organisiert. Darüber verschränken sich die Gebäudearme um einen Dachgarten. Wie das Projekt erarbeitet wurde und was Nœrd zum «etwas anderen Gewerbehau» macht, erzählen seine Entwickler, Planerinnen und Nutzer.

## Beat Rothen WIE ENTWIRFT MAN ARCHITEKTUR FÜR DAS GEWERBE?

Wir standen unter einem hohen Kostendruck. Die gleichzeitig gestellten Ansprüche an Architektur und Nachhaltigkeit waren gross und der Zeitplan eng. Zudem sollte das Gebäude möglichst flexibel sein. Aus diesen Anforderungen versuchten wir, Qualitäten zu schaffen. Das Gebäude besetzt als kompaktes Volumen die gesamte Parzelle. Das Herzstück bildet die sieben Meter hohe Fabrikationshalle, die von mäanderförmigen Dienstleistungstrakten umfasst wird. Als Gegenstück zur Halle entwickelten wir darüber eine Kieslandschaft mit unterschiedlich hohen Baukörpern. So generieren wir mit einfachen Mitteln eine spannende Raumabfolge.

Das Gebäude entfaltet seine Kraft nicht aus der Feinheit, sondern aus der Rohheit der Materialien. So sind die Oberflächen unfertig und ungeschliffen. Auch haben wir nur die nötigsten Leitungen installiert, trotzdem aber übergrosse Schächte gebaut für künftige Installationen. Um die Kosten tief zu halten, muss jedes Bauelement verschiedene Funktionen erfüllen. Das zeigen exemplarisch die umlaufenden Balkone: Sie bieten jedem Mieter einen eigenen Aussenraum, dienen als Auskragungen der Statik, sorgen für Wetterschutz und erlauben es deshalb, die Fenster günstig in Holz auszuführen. Wir setzten auf nachhaltige Baustoffe, außer für die hochbelasteten Stützen verwendeten wir Recyclingbeton.

## Kreativunternehmen ziehen nach Oerlikon ins «Nœrd». Die Beteiligten erklären, was den Neubau zum «anderen Gewerbehau» macht.

Auch die Rockpanelplatten der Fassadenelemente und die Holzfenster können wieder in Umlauf gebracht werden. Beat Rothen führt das Büro Beat Rothen Architektur in Winterthur.

## Martin Hofer WAS MACHT NŒRD ZUM MODELLFALL?

Zwei Beobachtungen haben mich zur Entwicklung von Nœrd gebracht. Erstens: Das Gewerbe trägt zur Durchmischung der Nutzungen in den Städten bei und belebt sie. Aber Gewerbeflächen werfen niedrigere Erträge ab als Dienstleistungsflächen und sind risikoreicher – das behaupten zumindest die konventionellen Investoren. Deshalb wird das Gewerbe im Moment aus den boomenden Zentren verdrängt. Zweitens: Heutige Bürohäuser sind «überzüchtet» mit ihren Doppelböden, Klimadecken, Standardbeleuchtungen. Zahllose solche Bürohäuser stehen herum, und zahllose warten als Projekte in den Schubladen. Vorab die Kreativbranche, aber auch viele weitere Dienstleistungsbetriebe suchen andere Flächen, atmosphärische, währschafte Räume zum Brauchen. Davon gibt es zu wenig. Nœrd ist ein solches «Gewerbehau der anderen Art» und ein Modell für künftige Projektentwicklungen für das Gewerbe. Es beweist, dass ein Neubau so stimmungsvoll und inspirierend sein kann wie eine alte Industriehalle. Da der Totalunternehmer Senn BPM die Altlasten übernahm und den Boden selbst sanierte, waren die Landkosten vergleichsweise niedrig; die Erstellungskosten waren niedrig aufgrund des klugen statischen Konzepts und der rohen Architektur. Damit liegen die Mietpreise nicht höher als in alten, begehrten Industriehallen. Und damit beweist Nœrd, dass Gewerbehäuser nach wie vor finanzierbar sind.

Martin Hofer ist Partner bei Wüst & Partner, Zürich.

## Lukas Meier WAS LOCKT AROMA NACH OERLIKON?

Nach über 15 Jahren im Kreis 3 zieht Aroma ins Nœrd nach Oerlikon – eine signifikante Veränderung für uns. Unser Logistikzentrum findet im Neubau genauso Platz wie die mehr als 50 Arbeitsplätze, Gewerbeflächen und Kundenzonen – Raumansprüche, die praktisch identisch sind mit jenen von Freitag. Nœrd bietet ein kreatives und kooperatives Umfeld von Gleichgesinnten, einen spannenden Mietermix, der inspirierend auf unseren Arbeitsalltag wirken wird. Auf dem Dachgarten führen Aroma und Freitag gemeinsam eine Kantine, die allen im Haus offensteht.

Auch sie fördert den geschäftlichen und privaten Austausch unter den Mitarbeitern. Das Projekt steht unter einem guten Stern, denn es setzt die Interessen der beteiligten Firmen um. Unsere Bedürfnisse wurden respektiert und ernst genommen. Bei wichtigen Entscheidungen waren wir involviert und konnten so auf den Bauprozess Einfluss nehmen – ohne tatsächlich Bauherr zu sein. Lukas Meier ist Inhaber und Gründer von Aroma Productions, Zürich.

## Caroline Wetter WARUM KAUFT PENSIMO EIN GEWERBEHAUS?

Nœrd ist Neuland für die Pensimo-Gruppe. Unsere Anlagestiftungen investieren traditionell in den Wohnbau, in Büros und Verkaufsflächen, jedoch wenig in Gewerbeflächen. Aber unsere drei wichtigsten Kriterien waren erfüllt: Die Lage in einem wirtschaftlichen Zentrum, gut erschlossen für den öffentlichen und privaten Verkehr, überzeugende Architektur- und Bauqualität. Mit Freitag und Aroma standen zudem von Beginn an zwei Ankermieter aus der Kreativwirtschaft fest, eine komfortable Situation. Bekannte Ankermieter ziehen Gleichgesinnte an, sodass ein Cluster entstehen kann. Diese Gründe stärkten unser Vertrauen in die Investition. Die Vermietung von Gewerbeflächen erfordert Sorgfalt und Zeit, dafür gibt es keinen Standardablauf. Die Mieter sollen für lange Zeit zufrieden sein in ihren Räumen, denn wir streben langfristige Verträge an. Darum ist es sinnvoll, dass die Mieter den Ausbau verantworten; bei Nœrd waren sie als Projektinitianten auch bei der Konzeption des Gebäudes involviert. Nun geht es darum, den Mietermix aus Kreativbetrieben langfristig aufrechtzuerhalten. Die Voraussetzungen dafür sind ein offener und intensiver Austausch unter den Betrieben und gemeinsame Aktionen. So fin-

>Lukas Meier, Lukas Senn, Markus Steinmann, Beat Rothen, Caroline Wetter, Markus Freitag, Sibylle Baxter-Weber von links.



» den schon heute koordinierende Bewirtschaftungssitzungen statt. Ein weiteres Instrument dafür wird die Website Nœrd.ch sein, die wir zur Verfügung stellen. Sie soll wie ein Anschlagbrett oder eine Hauszeitung funktionieren und die Nutzer untereinander vernetzen. Caroline Welter ist Junior Portfoliomanagerin bei der Pensimo Management AG.

### Sibylle Baxter-Weber WIE VERLEIHT MAN EINEM GEWERBEHAUS EIN GESICHT?

Nœrd erhält kein übergeordnetes Erscheinungsbild von der Fassade bis zum Toilettenbild. Vielmehr wird die Signaletik aus mehreren und eigenständigen Interventionen bestehen, die das Gebäude in der Gewerbe Welt verankern sollen. Der unkonventionelle Einsatz von gängigen Materialien und Systemen folgt der «Lowtech-Idee» der Architektur. Die Leuchtschrift an der Fassade zum Beispiel soll aus FL-Röhren bestehen, deren industrielles Mass die Gestalt und Grösse der Schrift bestimmt. Für die Mieterbeschriftungen und die Wegleitungen sehen wir modulare Steckschilder vor, ein System, das auch in der Schiffahrt verwendet wird. Die Mieter treten mit ihren Logos erst bei ihren Eingangstüren auf.

Üblicherweise verlangen Firmen, dass ihr Erscheinungsbild den Kunden am Eingang empfängt und nicht mehr loslässt, dass es überall auftaucht, das Gebäude dominiert. Bei Nœrd dagegen waren die Mieter offen für eine Lösung, die dem Gebäude den Vortritt lässt. Sibylle Baxter-Weber ist Projektleiterin bei HinderSchlatterFeuz, Zürich.

### Markus Freitag WAS BEDEUTET NŒRD FÜR FREITAG?

Wir werden dieses Jahr 18 Jahre alt, volljährig. Der Umzug von Zürich West nach Oerlikon ist ein Schritt ins Erwachsenenalter: Zum ersten Mal sind wir nicht mehr in einem Provisorium zu Hause. Nœrd ist die Basis für unsere Weiterentwicklung, die Verdoppelung der Fläche ein Meilenstein. Dank dieses Projekts ist es uns gerade noch gelungen, am Standort Zürich zu bleiben. Wir gehören zur Stadt und fühlen uns hier wohl. Leer stehende Industriehallen gibt es aber immer weniger. Darum entschieden wir, selbst zu bauen – eine finanzielle Gratwanderung. Einen geeigneten Flecken Land zu finden, war nicht einfach. Aber die Kreativbranche muss sich damit arrangieren, ihre Räume selber zu schaffen. Nœrd soll zur «Stadt in der Stadt» werden, zu einem Biotop für Kreative Leute. Wir möchten keine Monokultur im Haus, sondern auch Geister aus verwandten Branchen antreffen. Freitag ist ein Produktions-, Kreations- und Handelsbetrieb: Der Spagat zwischen den Jobprofilen gehört zur Firmenkultur. Dazu leistet die Architektur einen Beitrag, sie sorgt für eine Art «Wildwechsel»: Man trifft sich, tauscht sich aus und profitiert voneinander. Markus Freitag ist Mitgründer und Mitinhaber von Freitag Lab, Zürich.

### Johannes Senn WANN IST EIN GEWERBEHAUS IN DER STADT FINANZIERBAR?

Der Markt an Gewerbeflächen in Zürich trocknet aus. Der Bedarf ist also da, und er wird steigen. Nœrd kommt zum richtigen Zeitpunkt. Wir entwickeln bereits das zweite Gewerbe Projekt; als Investoren kommen die Institutionellen infrage. Die Bruttorenditen liegen mit rund sechs Prozent zwar nicht so hoch wie im Dienstleistungsbe reich, sie sind aber solide und die Mietverträge langfristig. Damit ein Gewerbehaus finanzierbar ist, braucht es vorab ein kluges Flächenmanagement durch den Architekten: Er muss all die unterschiedlichen Bedürfnisse effizient kombinieren. Längerfristig spielen Gestalt und Materialisierung eine Rolle, beides muss robust und flexibel zugleich sein. Speziell an Nœrd war, dass zwei Hauptmieter feststanden, das hat uns die Suche nach weiteren Mieter erleichtert. Die Grundvoraussetzung für all das ist aber, dass die heute in Bedrängnis geratenen Gewerbezonen in den Städten erhalten bleiben, damit zahlbare Grundstücke zur Verfügung stehen. Dafür müssen Politik und Planung sorgen. Johannes Senn ist Geschäftsführer der Senn BPM, St. Gallen (auf dem Bild ist sein Bruder Lukas Senn, verantwortlich für den Bau von Nœrd).

### Rita Illien WO ATMEN DIE KREATIVEN DURCH?

Am Anfang stand für uns eine Frage: Was sollte mit der Riedfläche auf der Industriebrache passieren? Sie ist im kommunalen Inventar verzeichnet. Denn solche Feuchtgebiete bilden in dicht besiedelten Quartieren Biotope für bedrohte Arten – das Ried ist in Zürich Nord also ein Juwel. Unser Entwurf nimmt seine Qualitäten auf. Statt darauf zu setzen, dass das Ried aus dem Inventar entlassen würde, streben wir einen Konsens zwischen Bauherrschaft und Amtsstellen an. Den wertvollsten Teil der Fläche konnten wir als Zeitzug erhalten. Dieser «Ursumpf» erinnert an die Streuwiesen, die einst das Landschaftsbild bei Oerlikon prägten. So wird frühere Kulturlandschaft zur Stadtnatur. Der Grossteil des Rieds wurde jedoch abgetragen und bildet nun Erschließungsfläche. Mit der über 700 Quadratmeter grossen Feuchtwiese im Westen des Grundstücks schaffen wir einen hochwertigen Ersatz. Der Dachgarten dagegen ist ein trockener Standort, seine Vegetation jener von Kiesgruben ähnlich. Er soll vielfältig genutzt werden und sich verändern können. Die Gestaltung ist daher einfach und robust. Rita Illien ist Partnerin im Büro Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich.

### Markus Steinmann WIE SPART MAN BEI DER HAUSTECHNIK?

Die Flexibilität des Gesamtkonzepts ist beeindruckend: Statik, Haustechnik und Fassade sind völlig unabhängig voneinander. Sämtliche Installationen sind losgelöst von der Gebäudestruktur und können bei Bedarf einfach ersetzt werden. Daneben ist das Gebäude auf Lowtech ausgelegt.

Das heisst, wir setzen auf eine einfache, unterhaltsarme und kostengünstige Haustechnik. Es gibt keine übergeordnete Steuerung und keine Kühlung. Die Jalousien oder die Heizung steuern die Benutzerinnen lokal. Gelüftet wird ganz einfach, indem man die Fenster öffnet. Damit das funktioniert, ist ein Umdenken nötig. Wir gehen aber davon aus, dass die Mieter gut damit umgehen können, da sie sich selber mit dem Thema Nachhaltigkeit beschäftigen. Ist die ganze Technisierung doch nur nötig, weil der Mensch zu bequem ist und nicht weil sie wirklich nötig wäre. Lowtech bedeutet auch, dass das Gebäude kein Minergie-Label hat. Stattdessen setzen wir auf den ganzheitlichen Ansatz «green building»: Das Haus braucht wenig hochwertige Energie, geht sparsam mit Ressourcen um und schont die Umwelt. So wäscht Freitag seine Plachen mit Regenwasser, das auf dem Dach gesammelt wird. Die Energie dafür stammt aus der Abwärme der Kehrichtverbrennungsanlage. Markus Steinmann ist Geschäftsführer von Amstein + Walther, St. Gallen.

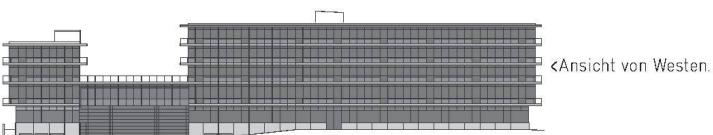
### GEWERBEHAUS NŒRD

Binzmühlestrasse 170, Zürich

- › Projektentwicklung und Totalunternehmer: Senn BPM, St. Gallen; Johannes Senn, Hanspeter Stacher
- › Projektentwicklung und Beratung: Wüst & Partner, Zürich; Martin Hofer, Jonathan Koellreuter
- › Architektur: Beat Rothen, Winterthur; Oliver Maurer, Birgit Rieder, Ina Hesselmann
- › Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich; Rita Illien
- › Statistisches Konzept: Conzett, Bronzini, Gartmann, Chur; Patrick Gartmann
- › Bauingenieur: Schällibaum, Herisau; Erich Bischof
- › Haustechnik: Amstein & Walther, St. Gallen; Matthias Nauer, Markus Steinmann
- › Bauphysik: Bakus, Zürich; Jean Marc Paris
- › Signaletik: HinderSchlatterFeuz, Zürich; Sibylle Baxter-Weber
- › Innenausbau Freitag: Spillmann Echsle Architekten, Zürich
- › Bewirtschaftung: Regimo Immobilien dienstleistung, Zürich
- › Mieter: Freitag Lab, Aroma Productions, Metall Werk Zürich, Senn BPM, Ogilvy, J Walter Thompson, Kurz Kommunikation & Design, Profeta Kommunikation, Zoellers
- › Gebäudekosten: CHF 60 Mio.

>Längsschnitt durch die Werkhalle.

>Querschnitt



<Ansicht von Westen.

<Ab dem 1.Obergeschoss  
maandrieren die Gebäudearme um  
den Dachgarten auf der Halle.

>Das Grundstück war eine  
Industriebrache in Zürich-Oerlikon.

<Das Erdgeschoss mit der Werkhalle.

0 10 30m

z

