

Zeitschrift:	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber:	Hochparterre
Band:	25 (2012)
Heft:	1-2
Artikel:	Edle Rohbauten : zurzeit entstehen in Zürich Neubauten für Kleinunternehmer und Kreative. Damit sie erschwinglich sind und rentieren, bleiben sie im Rohbau
Autor:	Ganzoni, David
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-392130

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>

EDLE ROHBAUTEN

Zurzeit entstehen in Zürich Neubauten für Kleinunternehmer und Kreative. Damit sie erschwinglich sind und rentieren, bleiben sie im Rohbau.

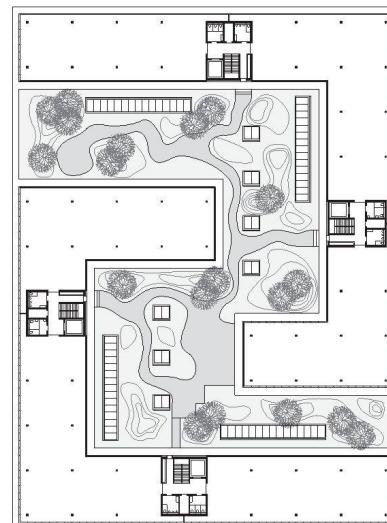
Text: David Ganzoni

Das erste Gewerbehaus des neuen Typs ist gebaut: Nörd in Zürich-Oerlikon. Das Projekt entsteht, als der Stadtumbau in Zürich West die Taschenfabrikanten Freitag aus dem Maagareal treibt. Hinter der Idee steckt Martin Hofer von der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner, finanziert und gebaut hat das Haus Johannes Senn vom Totalunternehmer Senn BPM. Gewerbehäuser gelten unter Investoren als schwierige Projekte – die Mieten sind klein und die Fluktuation gross. Nachdem die grossen Mietverträge mit Freitag und der Werbeagentur Aroma aber abgeschlossen sind, kauft Pensimo, die Pensionskassengeld anlegt, das Projekt und bereut es bis heute nicht.

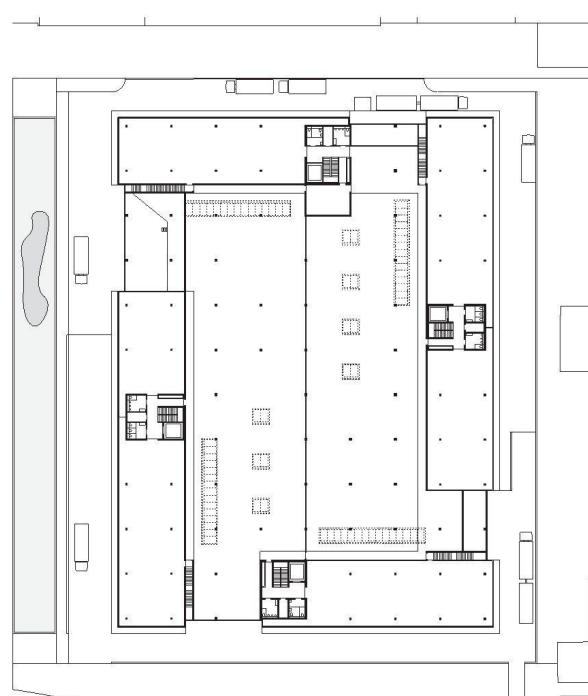
Von anderen Gewerbehäusern unterscheidet sich Nörd durch das Zielpublikum: die Kreativbranche. Diese Unternehmen wollen eine gute Nachbarschaft, niedrige Mieten und flexible Räume ohne Schnickschnack. Hier bekommen sie es. Die Böden sind aus Anhydrit, Decken und Wände aus nacktem Beton, die Leitungen belässt der Winterthurer Architekt Beat Rothen sichtbar. Wer frische Luft braucht, öffnet das Fenster. Wem kalt ist, der dreht die Heizung an. Die Mieter können entweder alles so lassen oder die Flächen selbst ausbauen. Die Architektur schafft beides: günstige Mieten und eine Stimmung, die an alte Industriehallen erinnert – an Orte also, wo viele Menschen früher gearbeitet haben. Um ihre Leute auch am Rand von Zürich bei Laune zu halten, betreiben die beiden Hauptmieter eine hauseigene Kantine, in der alles stimmt: Von den Vintage-Eames-Stühlen bis zu den handgeschnittenen Country Fries. Alles zusammen führt zu zufriedenen Mieter – und garantiert dem Vermieter Stabilität und wenig Leerstand.

VIELE KLEINE Das Bürohaus Tic Tic Trac im ehemaligen Zürcher Gewerbegebiet Binz soll beweisen, dass sich das Rohbaukonzept auch für Firmen eignet, deren Mitarbeiter nicht in der Werkstatt stehen, sondern vor dem Computer sitzen. Mieterausbau im Bürobau, das ist zwar schon heute üblich. Neu ist aber die Idee, ein Haus so zu bauen, dass die Flächen auch ohne zusätzliche Einbauten bezogen werden können – und schön sind: Edelrohbaus. Am Anfang hat es nicht danach ausgesehen: Ursprünglich will Swiss Life, die Landeigentümerin, an diesem Ort für sich selbst ein Bürohaus bauen. Doch dann stoppt sie 2002 den Entwurf von Baumschlager Eberle, weil >

>Neubau Nörd in Zürich-Oerlikon: Ausbau möglichst roh, dafür erschwinglich, Architekt von Beat Rothen aus Winterthur. Foto: Gaston Wicki



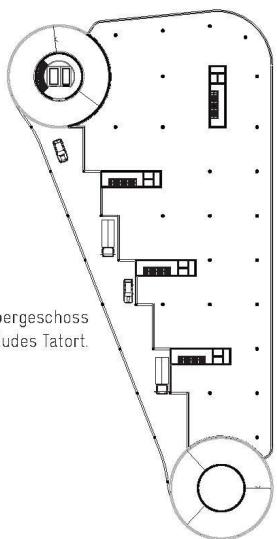
< Nörd, 1. Obergeschoss.



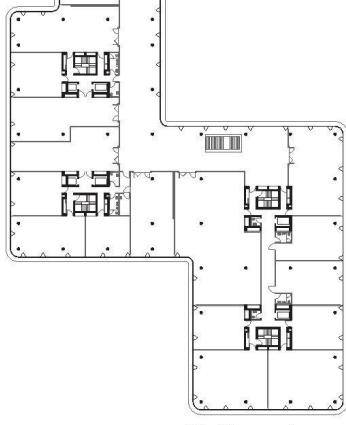
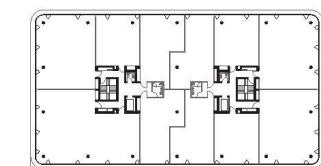
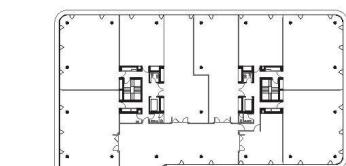
< Nörd, Erdgeschoss.



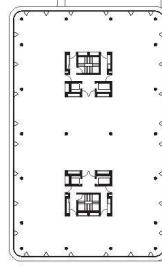
^In Planung: Tic Trac Trac an der Räffelstrasse in Zürich. Visualisierung: Baumschlager Eberle Architekten



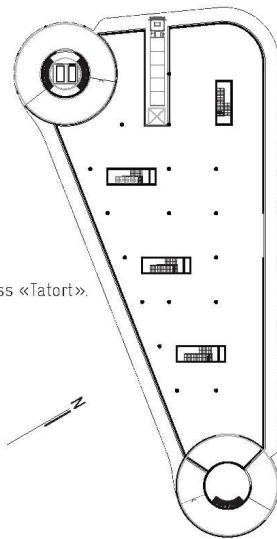
>2. Obergeschoss
des Gebäudes Tatort.



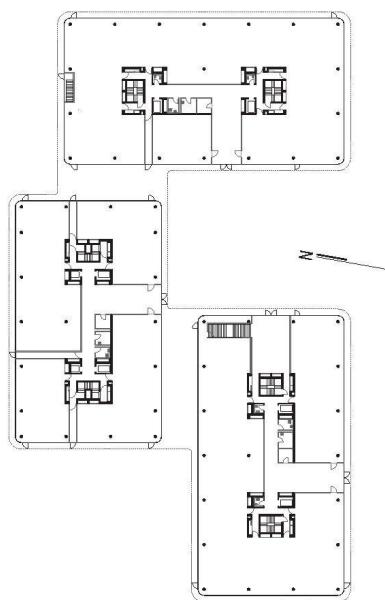
^1. Obergeschoss.



^2. bis 3. Obergeschoss.



>Erdgeschoss «Tatort».



^Grundriss Erdgeschoss
von Tic Trac Trac.

0 10 30 m



^Geplanter «Tatort» in Zürich-Affoltern. Visualisierung: Burkhalter Sumi Architekten

38/39 // ARCHITEKTUR

» sie die Flächen nicht mehr braucht. Sechs Jahre später nimmt sie die Planung wieder auf. Doch die Suche nach einem Ankermieter, der einen Grossteil der Flächen übernimmt, bleibt erfolglos, zu ungünstig scheint die Lage in der Binz für eine grosse Firma. Das ist die Stunde der Berater: «Man musste mit Überlegen beginnen – das ist unsere Stärke», sagt Steff Fischer von Fischer Immobilien. Zusammen mit Martin Hofer, auch bei diesem Projekt dabei, überzeugt er die Eigentümer von einem Konzept ohne Ankermieter. Statt einer einzigen sollen viele verschiedene Firmen das Haus beleben: grosse und kleine, arrivierte und Start-ups. In der «Kreativmall» im ersten Obergeschoss werden Jungunternehmer einquartiert, die dem Haus ein Gesicht geben: Fotografen und Grafikerinnen, Hutdesigner und Architektinnen – ähnlich wie in der von Fischer umgenutzten Lagerhalle «Supertanker», ebenfalls im Quartier Binz.

Umnutzung – das Wort erinnert Steff Fischer und seine Kollegin Iris Vollenweider an ihre Vergangenheit in der Zürcher Hausbesetzerszene der Achtzigerjahre – eine Zeit, die wie ein Gründungsmythos über der erfolgreichen Immobilienfirma schwebt. «Wir denken auch einen Neubau wie eine Umnutzung.» Baumschläger Eberle müssen umplanen, aus dem massgeschneiderten Haus für die Swiss Life wird ein Gebäude mit neutralen Räumen für sich verändernde Nutzungen. Für die leidenschaftlichen Pragmatiker aus Vaduz ist das eine ideale Aufgabe. Sie zeichnen ein flexibles Haus wie aus dem Lehrbuch: Ein Konstruktionsraster von 8,10 Meter, das optimal mit den Parkplätzen in der Tiefgarage aufgeht. Ein Ausbauraster von 2,70 Meter für eine feinteilige Raumstruktur. Kerne in der Gebäudemitte mit direkt an die Mietfläche angrenzenden grossen Schachträumen und je sechs Eingängen, um kleinteilige Einheiten zu erschliessen.

Kleine Mieter haben wenig Geld – das Mieterkonzept passt zum Rohbaukonzept. «Luxus macht nicht glücklich», sagt Martin Hofer. Er ist überzeugt, dass der Ausbaustandard im herkömmlichen Bürobau zu hoch ist. Nicht nur junge Kreative wollten das nicht, auch Werbeagenturen und Treuhandfirmen hätten wieder lieber rohe Oberflächen. Weil es günstiger und schöner sei. «Upgraden kann man immer, downgraden nicht.» Im Tic Trac Trac heisst das: Sichtbar ist der Konstruktionsbeton, Elektrokanäle sind in grosser Zahl in die Betondecken eingelegt. Automatische Lüftung und Kühlung können die Mieter bei Bedarf dazukaufen. Wer grosse Flächen mietet, kann sie selbst mit Wänden unterteilen, zusätzliche WCs und Küchenzeilen bauen – abgestimmt auf die eigenen Bedürfnisse. Niemand hat zu viel Technik und Ausbau – und niemand zahlt zu viel. In dieser Hülle ist alles möglich und nichts ausgeschlossen. Aber hinter der Flexibilität lauert die Gefahr der Beliebigkeit. Erstens im Ausdruck des Gebäudes, das nichts vom Innenleben er-

ahnen lässt, vielmehr aussieht wie ein normales Bürohaus. Zweitens in der Nutzung: Denn obwohl der Vermietungsprospekt eine Zielgruppe anspricht, könnte es auch ganz anders kommen. «Der Grossflächenmiete bleibt eine Option», sagt Thilo Gruner von Swiss Life. Das flexible architektonische Projekt liesse auch das zu.

EIN ORT DER TAT Weil Nörd ein Erfolg ist, hat sich Johannes Senn mit Martin Hofer bereits ans nächste Gewerbeobjekt gemacht: «Der Büromarkt ist zäher als früher. Hingegen besteht beim Gewerbe eine grosse Nachfrage – dieser Markt wird für uns immer interessanter.» Mit dabei: Steff Fischer und Iris Vollenweider. «Tatort» heisst der neue Streich, ein Gewerbehaus in Affoltern. Zusammen mit Burkhalter Sumi Architekten entwickeln sie ein Haus, das von unten bis oben befahrbar ist: Maler und Schreiner, Zeltfabrikanten und Bäcker könnten dereinst auf jedem Geschoss mit dem Lieferwagen bis vor ihre Flächen fahren.

Der Bau soll noch roher sein als Nörd: Im Grundausbau soll er nicht einmal beheizt sein. Yves Schihih, der zuständige Partner von Burkhalter Sumi: «Der Reiz ist: Wir bauen eine Struktur wie ein Regal. Die Nutzer können die Struktur auffüllen, wie sie wollen.» Das Projekt leitet sich nicht nur von den Bedürfnissen des Markts ab, sondern interpretiert auch den Ort zwischen Eisenbahn, Autobahn und Ausfallstrasse. Daraus schöpft die Architektur ihre Kraft. Halb Lagerhaus, halb Parkhaus ist das Gebäude eine architektonische Erfindung. Wegen der ungenügend gelösten Verkehrserschliessung der Parzelle nahe der Autobahnausfahrt hat die Stadt das Baugesuch im November 2011 aber abgelehnt. Ob das Projekt realisiert wird, ist ungewiss.

GENTRIFIZIERUNG «Nur an schlechten Lagen kann man innovative Projekte entwickeln», sagt Steff Fischer. Dort sind Investoren aus der Not bereit, unkonventionelle Konzepte zu verfolgen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage der Gewerbler, denn es gibt in der Stadt Zürich kaum mehr günstige Flächen: Ehemalige Industriearale werden überbaut, Anzüge und Krawatten verdrängen Arbeitsstiefel und Turnschuhe. Die Entwicklung folgt der Logik der Gentrifizierung. Unternehmer, die zunächst ungeliebte Areale attraktiv gemacht haben, weichen an den Stadtrand aus. Hier für Kreative und Gewerbler zu bauen, lohnt sich – unter der Voraussetzung, dass der Bau günstig ist. Laut Steff Fischer zahlen grosse Firmen an durchschnittlicher Lage Jahresmieten von über 300 Franken pro Quadratmeter, die Kreativwirtschaft dagegen zwischen 180 und 250 Franken und das produzierende Gewerbe nur 150 bis 180 Franken.

Immobilienberater denken das Büro- und Gewerbehaus neu. Geschickt übernehmen sie die Vermittlerrolle zwischen Nutzern und Investoren. Den bauenden Architekten bleibt die Rolle des

Dienstleisters. Dass dabei wie beim Projekt «Tatort» ein neuer architektonischer Typ entsteht, ist die Ausnahme. Die Regel ist profaner: Volumen mit möglichst viel Nutzfläche und möglichst wenig Erschliessungsfläche. Im Detail fördert der Kostendruck trotzdem eine neue Architektur. Die Architekten von Nörd etwa finden in den rohen Materialien und den günstigen Details eine eigene Ästhetik: Den groben Beton in den Treppenhäusern beleuchten sie mit Streiflicht und inszenieren zentimetergroße Toleranzen. Industrieller Maschendraht dient als Geländer. Günstige mineralische Fassadenplatten sind sichtbar mit der Unterkonstruktion verbunden, angeheftet wie mit einem grossen Bostitch. Schlägt der Trend der Berater ein, ebnen sie den Weg zu faszinierend rohen und unfertigen Häusern: Neubauten für Menschen, die bis jetzt nur in einem Altbau leben und arbeiten wollten.

NÖRD, 2011

Binzmühlestrasse 170, Zürich-Oerlikon
 >Architektur: Beat Rothen, Winterthur
 >Totalunternehmer: Senn BPM, St.Gallen; Johannes Senn
 >Konzeption und Beratung: Wüest & Partner, Zürich; Martin Hofer
 >Eigentümerin: Immobilien Anlagestiftung Turidomus, Pensimo
 >Hauptnutzfläche: 18500 Quadratmeter
 >Mietpreise pro m²/Jahr: CHF 190.– bis 250.–, Durchschnitt CHF 232.–
 >Gebäudekosten: CHF 60 Mio.
 >www.noerd.ch

TIC TRIC TRAC, IN PLANUNG

Räffelstrasse, Zürich
 >Architektur: Baumschläger Eberle Architekten, Vaduz; Marc Fisler (Projektleitung)
 >Eigentümerin: Swiss Life; Projektleiter Thilo Gruner
 >Konzeption und Beratung: Wüest & Partner, Zürich; Martin Hofer; Fischer Immobilienmanagement; Steff Fischer und Iris Vollenweider
 >Hauptnutzfläche: 28 000 Quadratmeter
 >Bezug: 2014
 >Mietpreise pro m²/Jahr: CHF 200.– bis 300.–
 >Kosten: keine Angaben
 >www.tictictrac.ch

TATORT, IN PLANUNG

Zürich Affoltern
 >Architektur: Burkhalter Sumi Architekten, Zürich; Yves Schihih (Projektleitung)
 >Projektentwicklung: Senn BPM, St.Gallen; Johannes Senn
 >Konzeption und Beratung: Wüest & Partner, Zürich; Martin Hofer; Fischer Immobilienmanagement, Zürich; Steff Fischer, Iris Vollenweider
 >Hauptnutzfläche: 16 000 Quadratmeter
 >2011 Baubewilligung abgelehnt
 >Mietpreise pro m²/Jahr: CHF 165.– bis 320.–
 >Geschätzter Marktwert: CHF 45 Mio.
 >www.tatort-zuerich.ch