

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 26 (2013)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Das Kasernenquartier : die dichte Altstadt ist das Vorbild für ein neues Stadtquartier im Zürcher Kreis 4. Ein weiterer Vorschlag zur Zukunft des Militärareals  
**Autor:** Hofer, Martin / Lehmann, Niels  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392320>

### **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:** 18.02.2026

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

# DAS KASERNENQUARTIER Die dichte Altstadt ist das Vorbild für ein neues Stadtquartier im Zürcher Kreis 4. Ein weiterer Vorschlag zur Zukunft des Militärareals.

Text: Martin Hofer und Niels Lehmann\*

Illustration: Luca Schenardi

Nun muss eine Haltung her, sonst entsteht in Zürich eine innerstädtische Brache. Denn das Kasernenareal scheint definitiv und in absehbarer Zeit frei zu werden. Eine unendliche Geschichte geht hoffentlich bald zu Ende. Wir schlagen deshalb vor, ein neues Quartier zum Wohnen und Arbeiten zu planen und zu bauen.

Die Stadt Zürich hat in den letzten zehn Jahren einen unglaublichen Bauboom erlebt, bei dem sowohl die Erfolge, vor allem aber auch die Fehler in Konzeption, Planung und Realisierung weder den Fachleuten und Bewohnern noch dem Publikum verborgen geblieben sind. Einigkeit besteht bei dem, was man für die Stadt nicht will und nicht braucht: gross angelegte Gebiete, die von einer Nutzung dominiert werden – «nur Arbeiten» oder «nur Wohnen». Weitere riesenhafte Schiessscharten-Klotzbauten in immer gleicher Rasterarchitektur sind unnötig. Eine Verdichtung durch Hochhäuser ist in Zürich weiterhin nicht erlaubt und oft auch nicht nötig. Auch braucht es keinen weiteren Park in einer Stadt, in der man selten weiter als dreihundert Meter von einer Grün- oder Wasserfläche entfernt ist. Und wenn man irgendwo auf private Autos und die Raumverschwendung durch Parkplätze verzichten kann, dann hier, so nahe am Bahnhof.

**BEWÄHRTES STATT NEUERFINDUNG** Wenn die jahrzehntelangen Diskussionen und immer neuen Ideen zur Zukunft der Kaserne eines gezeigt haben, dann vor allem, wie kurzlebig und schnell überholt die meisten Entwürfe bald wieder waren. Selbst gar nicht so alte Pläne verstauben bereits; ihre Verfasser sind heute nicht selten selbst peinlich berührt. Statt neue Rezepte zu erfinden, könnte man auch fragen, was heute gut funktioniert. Was ist Konsens und entspricht den Lebens- und Arbeitsvorstellungen von Bewohnerinnen und Besuchern und muss nicht neu entwickelt werden?

Ein lange gelebtes, nachhaltiges und trotzdem zeitgemässes Ideal finden wir mitten in Zürich: die Altstadt. Deshalb schlagen wir für das Kasernenareal eine Neuinterpretation der Altstadt vor – quasi eine Eigentransplantation anstelle von Experimenten mit ungewissem Ausgang. Ausgerechnet die mittelalterliche Altstadt weist eine bauliche Dichte auf wie sonst kaum ein anderes Quartier – bis zu 400 Prozent. Sie ist einer der Grundpfeiler nachhaltiger und energetischer

Stadtentwicklung. Anders als bei den Grossprojekten an den Grenzen Zürichs zeigt sich, wie viel in kleinräumlichen Strukturen in einem menschlichen Massstab und ohne Hochhäuser erreicht werden kann.

**HOHE DICHT, GUTE ERSCHLIESSUNG** Die neue Altstadt wird ein Paradebeispiel für Nutzungsdurchmischung, eine der wichtigsten städtebaulichen Forderungen unserer Zeit. Die horizontale Schichtung unterschiedlicher Nutzungen in einem Haus ist ein Erfolgsrezept für Urbanität. Natürlich kann man nicht gleichzeitig auch noch einen grossen Park anlegen. Aber sind die vielen kleineren grünen Plätze, Gärten, Hinterhöfe und Dachterrassen mit ihrem öffentlichen bis hin zu privatem Charakter – das «Mikrogrün» – für ein urbanes Quartier an zentraler Lage nicht viel angemessener und räumlich spannender? Bei dieser hohen Dichte und der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Nahverkehr wird dem Auto nur eine marginale Rolle zugeteilt, nur Güterumschlag, Ein- und Aussteigen werden erlaubt. Die neuen Stadträume werden so attraktiv für Velofahrerinnen und Fussgänger – nicht zuletzt auch ein sicheres Umfeld für Kinder und ältere Leute.

Mag dieser Vorschlag auf den ersten Blick als Rückschritt ängstlicher Geister erscheinen, zeigt sich auf den zweiten Blick, dass damit viele, teils sogar widersprüchliche Konzepte zusammengeführt werden können. Im Gegensatz zu den Zeughäusern und den alten Stallungen weist die alte Kaserne – trotz imponierenden Gehabes – wenig Qualitäten auf, die bei einer Umnutzung positiv wirken und nützlich sein werden. Zu hohe Räume, zu breite Korridore und Treppen ergeben viel Volumen, aber wenig nutzbare Flächen; eine energetische Sanierung ist fast nicht zu bewältigen. Das Militärschloss muss weg genauso wie die Gefängnisbauten. Die Erinnerung an Soldaten, Polizisten und Häftlinge soll verschwinden: Platz schaffen für positive Schwingungen.

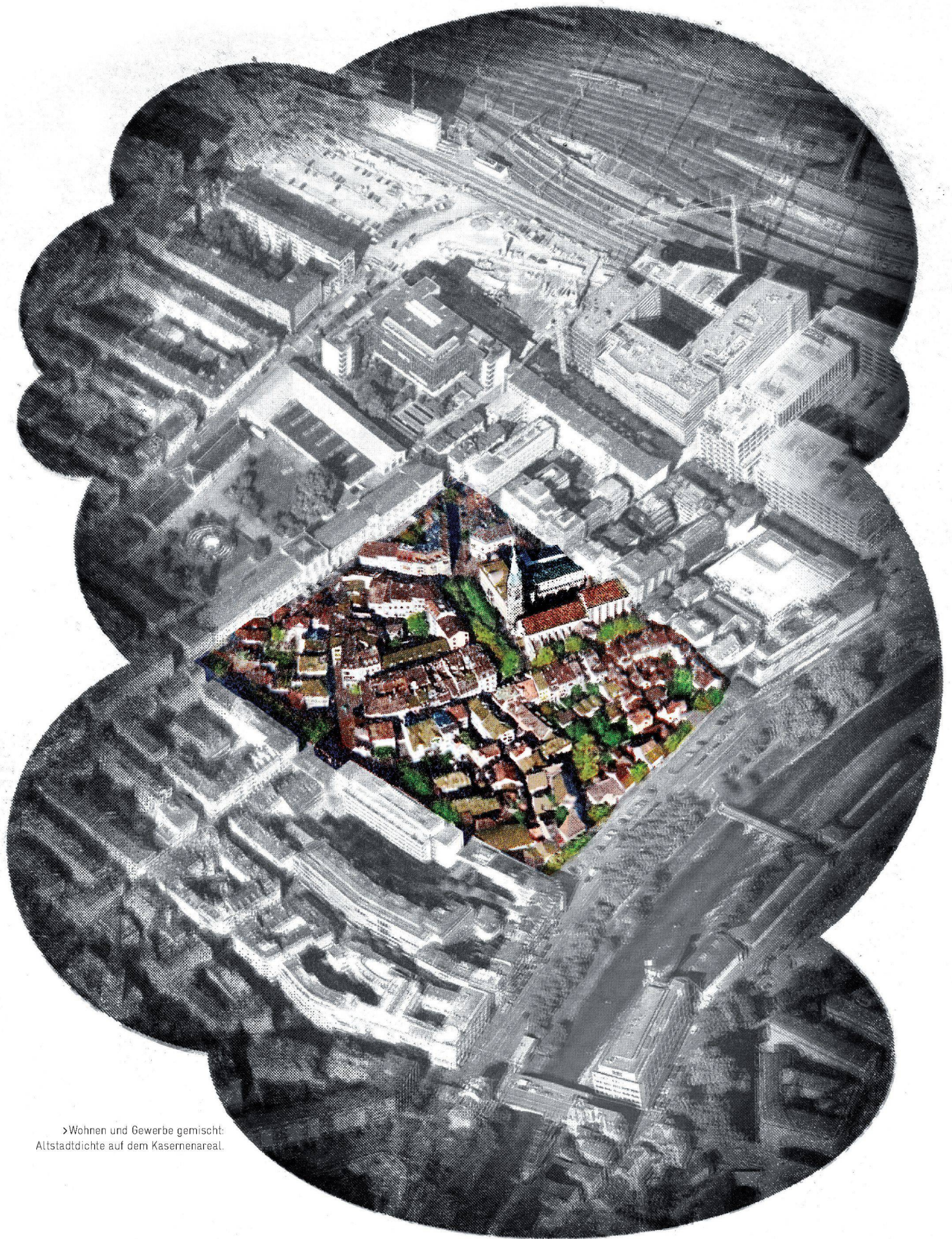
Wer es mit dieser Idee ernst meint, wird für ein Areal von der Grösse der Kaserne keine Umsetzung aus einer Hand in Betracht ziehen. Es wird ein vielfältiges Planen und Bauen nötig. Die Altstadt ist nicht zuletzt dank ihres organischen Wachstums, ihrer kleinteiligen Eigentümer- und Bauherrenstruktur, ihrer Einheit in der Vielfalt zu dem geworden, was sie heute ist. Ein städtebauliches Regelwerk sollte nicht nur darauf Rücksicht nehmen, sondern solche Vielfalt »

Kommentar: SCHUBERT NOCHMALS

Im Städtebau ist Zürich keine Schostakowitsch-, sondern eine Schubert-Stadt. Das habe ich schon in meinem Capriccio zu Werner Hubers Entwurf für die Kaserne <sup>siehe HP 1-2/2013</sup> behauptet. Dmitri Schostakowitsch ist der Musiker der grossen Umbrüche, seine grossartigen Symphonien brauchen zwanzig Trompeten und hundert Geigen; Schuberts Klaviermusik sind unerreichte Meisterstücke der kleinen Form. Sanftmütig, verträumt, Bestände und neue Welten miteinander heiter verbindend. Zürich als Schubert-Stadt ist nicht nur richtig, weil politischer Konsens mit Schuberts Heiterkeit leichter herstellbar ist als mit Schostakowitschs komplexen Klängen; ich bin auch sicher, dass Menschen kleine Formen für den grossen und schönen Klang brauchen. Die Kaserne als Areal, um die Altstadt neu zu bauen? Schon wieder ein Stück Schubert-Stadt? Das täuscht, denn sie wird gewaltiges Wühlen, Heben und Stemmen benötigen. «Altstadt» bauen ist eine Metapher mit Esprit. Esprit – der Witz – heisst ja, dass eine Pointe dann zündet, wenn zwei Sachverhalte in ungewohnter Weise zu einem neuen Bild gefügt werden. *Köbi Gantenbein*







>Wohnen und Gewerbe gemischt:  
Altstadtdichte auf dem Kasernenareal.



» fördern. Erfolgreiche Projekte an anderen europäischen Innenstadtlagen zeigen, wie eine kleinräumige Parzellierung und grösstmögliche gestalterische Offenheit urbane Biotope entstehen lassen. Dieses heterogene Gebilde wird die unterschiedlich ausgeprägte Stadtstruktur in der Nachbarschaft nicht nur einbinden, sondern sie zusammenwachsen lassen.

Ein Glücksfall ist, dass sich das zweifellos wertvolle Areal im Eigentum einer – der öffentlichen – Hand befindet und deshalb auch aus einer Hand und ohne Flurbereinigungen entwickelt werden kann. Solche Voraussetzungen sind selten und müssen in einen strategischen Vorteil verwandelt werden. Eine Aufteilung und Entwicklung vieler Parzellen sollte nicht zuletzt Raum für das Klein- und Kreativgewerbe und Wohnangebote auch für den kleinen Geldbeutel schaffen und damit Ausdruck einer Durchmischung sein. Der Kanton kann und soll sich eine solche Entscheidung leisten und wird dafür langfristig eine höhere Rendite erzielen.

Dieser programmatische Beschrieb zielt weniger auf das Wiederbeleben eines nostalgischen Bildes aus längst vergessenen Zeiten ab, auch wenn viele damit sicher nicht unzufrieden wären. Vielmehr pariert er die Herausforderungen heutigen Stadtwachstums mit einer klaren Idee. Eines der ältesten Quartiere Zürichs bietet Antworten auf viele Fragen etwa der 2000-Watt-Gesellschaft,

der Kulturlandinitiative bis hin zur Gentrifizierung, vom sich verändernden Mobilitätsverhalten bis zum neu erwachenden, urbanen Lebensgefühl. Wer die Grundzüge dieses Konzepts in Zweifel zieht, unterschätzt das Potenzial des Areals. Allein die Teilfläche mit Kasernengebäude und -hof ist etwa 48 000 Quadratmeter gross. Bereits bei Gebäuden mit vier bis sechs Vollgeschossen, was unter einigen Gebäudehöhen der Zürcher Altstadt liegt, können 500 bis 1000 Arbeitsplätze und zusätzlich Wohnraum für 2000 bis 4000 Menschen geschaffen werden. Das neue, das 35. Stadtquartier würde damit die Einwohnerzahl des Niederdorfs sogar übertreffen.

\*Martin Hofer ist Verwaltungsratspräsident und Partner von Wüest & Partner, der grössten Immobilienberatungs- und -bewertungsfirma der Schweiz mit Hauptsitz in Zürich. Niels Lehmann ist Mitarbeiter von Wüest & Partner. Beide sind Architekten.

#### KASERNE ZÜRICH

Der Regierungsrat des Kantons Zürich und der Stadtrat von Zürich haben ihren Fahrplan für die Zukunft der Kaserne vorgestellt. Inhaltlich ist aber noch wenig klar. Hochparterre stiftet laufend den Diskurs an, und die Frage steht im Raum: «Kaserne abreissen?» Im letzten Heft wurde eine künftige Nutzung des bestehenden Gebäudes vorgeschlagen (siehe HP 1-2/2013). Das nächste Heft erläutert, welche Spielräume Denkmalpflege und Denkmalschutz dem Areal eröffnen.

#### MEHR IM NETZ

Sagen Sie uns Ihre Meinung zur Zukunft der Kaserne.

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



**FORSTER  
SCHWEIZER  
STAHLKÜCHEN**

**forster**

Wärmendes Goldstück  
[www.forster-kuechen.ch](http://www.forster-kuechen.ch)

AFG KÜCHEN