

Zeitschrift:	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber:	Hochparterre
Band:	26 (2013)
Heft:	[8]: Senn baut : Senn aus St. Gallen entwickelt, plant und baut seit fünfzig Jahren : eine Bau- und Firmengeschichte mit Architektur, Ökonomie und Städtebau
 Artikel:	Der hängende Garten von Zürich-Oerlikon
Autor:	Petersen, Palle
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-392425

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>

Der hängende Garten von Zürich-Oerlikon

Das Nörd verbindet Produktion und Kreativgewerbe am Zürcher Stadtrand. Rohe Materialien inszenieren günstigen Industriechic. Höhepunkt ist der Dachgarten.

Text: Palle Petersen

Der Name Nörd umschreibt den Standort und die Nutzerschaft treffend, er verbindet das Zürcher Entwicklungsgebiet Neu-Oerlikon mit kreativschaffenden Nerds. Entsprechend ist alles etwas untypisch im «Gewerbehaus der anderen Art», wie die Entwickler ihr Haus nennen: In der Lagerhalle stehen schicke Stadtvelos zur freien Verwendung der Mitarbeiter. Lukas Meier, der Gründer von Aroma, stellt sich als «Luki» vor und nennt die Tätigkeit seiner Firma nicht Messebau, sondern «dreidimensionale Kommunikation». Zuoberst befindet sich eine Dachlandschaft mit Trockenrasen sowie Zitterpappeln, Sandbirken und verschiedenen Weidearten. Die öffentliche Kantine in ihrer Mitte akzeptiert neben Barem auch eine vom Arbeitgeber subventionierte Hauswährung.

Von der Fabrikhalle zum Neubau

Nach 18 Jahren mussten die Gebrüder Freitag ihre Produktion auf dem Maag-Areal aufgeben. Sie fragten Martin Hofer von Wuest & Partner nach einem Ausweg. Der schlug mehrere Orte vor und verwies auf die Möglichkeit, selber etwas zu realisieren. Das schien den Brüdern eine Schuhnummer zu gross, also entwickelte Hofer die Idee des «etwas anderen Gewerbehauses», in dem Freitag als Ankermieter mitmachen. Der Neubau sollte wie die Freitag-Taschen robust und praktisch sein, Ressourcen und Energie schonen sowie separate Erschliessungen und gemeinsame Bereiche anbieten.

2009 war das geeignete Areal auf einer Brache des Unternehmens OC Oerlikon gefunden. Senn stieg mit Arbeit und Geld als Entwickler und später als Totalunternehmer ein, die Pensimo Management mit der Stiftung Turidomus als Investor. Der geplante Einzugsstermin lag zwei Jahre entfernt, für einen Wettbewerb blieb keine Zeit. In einer Konkurrenzpräsentation unter drei Teams entschied man sich, das Winterthurer Architekturbüro Beat Rothen mit der Planung zu beauftragen, Senn sanierte aufwendig die Altlasten, und Freitag fand in Aroma einen zweiten grossen Mieter.

Stützenwald und Industriechic

Das Nörd besetzt fast die gesamte Parzelle und ist von einer Anlieferungsroute umgeben, die das Gebäude ebenerdig und über erhöhte Laderampen erschliesst. Vier doppelgeschossige Dienstleistungstrakte mit je einer Tor einfahrt und einem Erschliessungskern umschließen das Herz des Bauwerks. Die Produktionshalle ist sieben Me-

ter hoch. Der für Betondecken und Parkplätze effiziente Raster von 8,1 Metern durchzieht den gesamten Bau. Er erwies sich in Verbindung mit dem abweichenden Rhythmus der Fenster aber als ungünstig. Unmittelbar ersichtlich ist das Materialkonzept des gesamten Baus: Vorfabricierte Betonstützen treffen auf grob vor Ort geschalteten Recyclingbeton und gelb chromatierte Metallarbeiten. Ein Industriechic, der sich auch in den Details wiederfindet – etwa in der Signalkomunikation, die als farblich durchkomponiertes Monospace-Steckprinzip durch das Gebäude leitet und mit 58 Leuchtstoffröhren übereck den Namen des Hauses in die Nacht trägt.

Treffpunkt Dachgarten

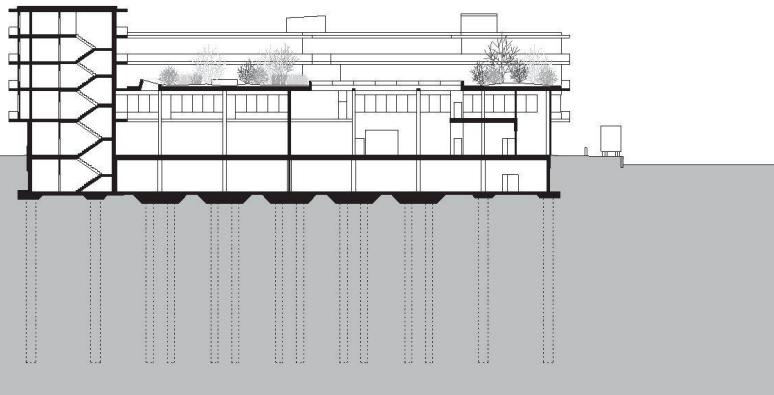
Oberhalb der Halle gehen Kleinmieter ruhigem Gewerbe nach. Klammerartig ineinandergreifend umfassen ihre Räume einen Dachgarten von 3000 Quadratmetern, der als «Plenum» oder «Connector» dient. Übersetzt: ein Treffpunkt. Unter der Pergola mit im Winde flatternden Streifen aus Lastwagenblachen oder auf den Designklassikern in der Kantine sitzend und saisonale Gerichte verspeisend sollen sich die Nörd vermischen.

Auch Gäste sind im öffentlichen Dachgarten willkommen, und in der Kantine wird bereits jede dritte Mahlzeit von Auswärtigen konsumiert. Doch funktioniert der Austausch, werden auf den Balkonen und dem Dachgarten geschäftliche Fäden gesponnen, Freund- und Liebschaften geknüpft? Lukas Meier von Aroma antwortet verschmitzt: «Natürlich geht man meist mit den Arbeitskollegen essen, doch könnte ein gemeinsames Jahresfest diese Grenzen sprengen. Letztes Jahr gab es zwar eines, aber noch immer warte ich auf das erste Nörd-Paar.»

Während der Projektentwicklung galt ein enger Austausch zwischen den Planern und der zukünftigen Mieterschaft. Christian Schori, der als operativer Leiter bei Freitag das Projekt betreute, erinnert sich: «Die gemeinsame Diskussion war für beide Seiten vorteilhaft. Gestalterisches floss vom Mieterausbau in den Grundausbau oder umgekehrt. Außerdem waren wir in der für Mieter privilegierten Lage, auch den Rohbau und das Raumprogramm anpassen zu können. Beispielsweise wurden Löcher in den Erdgeschossboden geschalt, durch die nun im Betrieb Reste von Lastwagenblachen wie Hotelwäsche ins Untergeschoss fallen. Dort wiederum gibt es keine Parkplätze, sondern Lagerflächen und eine Wäscherei, die jährlich 240 Tonnen Blachen reinigt. Das verwendete Regenwasser wird in einem eigens erstellten Tank gespeichert und durch die Abwärme des verbrauchten Wassers erwärmt. All diese Vorteile hätten wir in einer alten Fabrikhalle nicht gehabt.» →



Die Fotografin Andrea Diglas lässt die Mauern wanken und sieht im Gewerbehaus Nörd einen kräftigen spitzbugigen Tanker.



Längsschnitt: Gewerbehallen, Bürohaus mit Erschliessungsturm und Dachgarten – das ist Nörd.

0 10 20m

Gewerbehaus Nörd

Binzmühlestrasse 170,
Zürich

Bauherr: Anlagestiftung

Turidomus, Zürich

Architekt: Beat Rothen,
Winterthur

Nutzfläche: 18 907 m²

Bauvolumen: 105 861 m³

Investitionsvolumen:

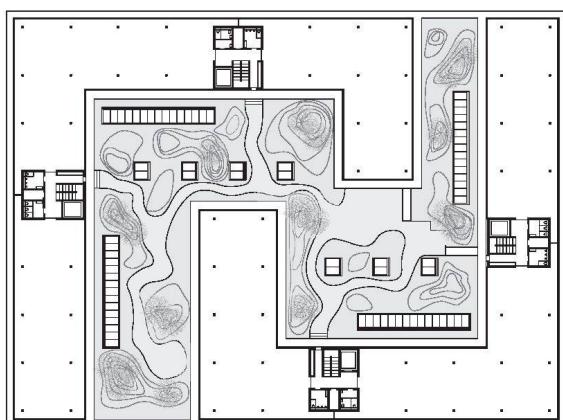
Fr. 53 Mio.

Baubeginn: Frühling 2010

Fertigstellung: Mitte 2011

Rolle Senn:

Projektentwicklung,
Zwischeninvestor,
Totalunternehmer



Grundriss Gartengeschoss: Ums grüne «S» sind die Büros
kleiner Firmen versorgt.

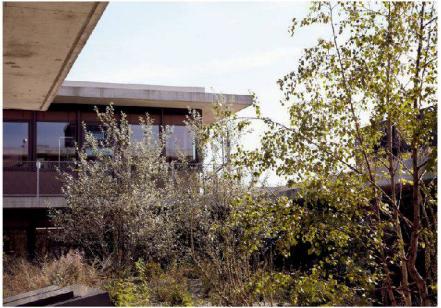




Das Markenzeichen des Nörd ...



... ist die soziale Gartenlaube ...



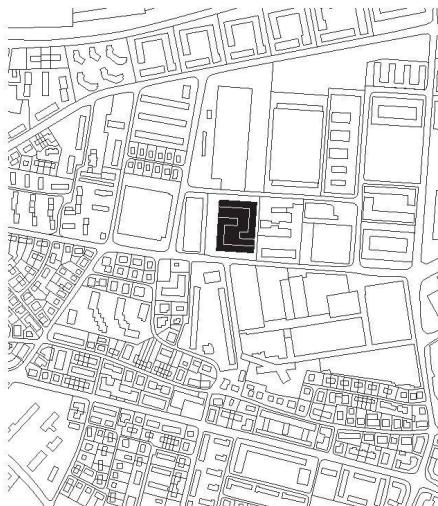
... und das floristische Biotop.

Jeder Vertrag hat seine Vorteile

Text: Jörg Koch, CEO Pensimo Management, Zürich

«Jedes Vertragsmodell kann zum erfolgreichen Projekt führen. Letztlich kommt es auf die Beteiligten an. Persönlich habe ich die besten Erfahrungen mit Generalplanermandaten gemacht. Während ein fähiges Planungsteam die Interessen der Bauherrschaft am besten vertritt, entscheidet ein Generalunternehmer (GU) oder Totalunternehmer (TU) im Zweifelsfall für den eigenen finanziellen Vorteil und neigt dazu, die Kommunikation zwischen dem Architekten und dem Bauherrn bei fortschreitendem Bauprozess zu unterbinden.

Im Gesamtleistungsmodell muss der Bauherr daher einerseits die Verantwortung der Projektsteuerung übernehmen. Andernfalls verschiebt sich das Kräfteverhältnis rasch zugunsten des GU / TU, und mit vordergründigen Sparargumenten setzt dieser Standardlösungen durch. Andererseits muss der Bauherr die Kommunikation mit dem Planer während des gesamten Bauprozesses einfördern. Da er Planungsleistungen im Werkpreis bezahlt, hat er auch Anspruch auf die fachliche Expertise, nicht nur auf das Resultat. Im optimalen Fall agieren Bauherr und GU / TU diesbezüglich jedoch sensibel und pflegen eine partnerschaftliche Geschäftskultur. Vertrauen, konstruktive Verhandlungen sowie beiderseitige Lern- und Kompromissbereitschaft sind unabdingbar.» ●



Situation: Das andere Gewerbehaus in den Hallenbauten der Industriezone von Oerlikon.



Bukolisches Büroleben vor Kamin und Flaggenkunst.