

Zeitschrift:	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber:	Hochparterre
Band:	26 (2013)
Heft:	[12]: Zürich West : vor zwanzig Jahren schickte sich das Quartier Escher-Wyss an, ein neuer Stadtteil zu werden. Die Sturm- und Drangjahre sind vorbei. Eine Zwischenbilanz
Artikel:	Im Welttheater von Zürich West Teil 1
Autor:	Eberhard, Franz / Schneider, Ute / Hofer, Martin
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-392474

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>



Austausch fördern statt auf Positionen beharren

Ich hatte als Stadtbaumeister von St. Gallen schon vorher die Chance, nach neuen Methoden des Städtebaus zu suchen. In Zürich war dann alles anders. Im Zentrum stand eine vom Kanton erlassene liberale Bau- und Zonenordnung, die für die Industrie- und Zentrumszone hohe Dichten ermöglichte. Es gab die klassischen Planungsinstrumente: Zonenplan, Baulinien und Unterschutzstellung einzelner Bauten. Es gab hierarchisch geregelte Kompetenzen und strenge Arbeitsteilung und Zuständigkeiten, aber keine Partnerschaft zwischen den Akteuren. Man definierte die Unterschiede und beharrte auf seinen Positionen. Es gab einerseits mit den Instrumenten der Raumplanung eine zweidimensionale Kontrolle der Flächennutzung über Zonenpläne und Baulinien und andererseits Projekte für einzelne Gebäude, die sich in erster Linie darum bemühten, den räumlichen Spielraum so weit wie möglich auszunutzen. Politik und Architekten waren bei der Meinung, dass dem öffentlichen Interesse damit genügend entsprochen werde.

1995 hatte die Stadt für das Industrieareal von Sulzer-Escher Wyss einen privaten Gestaltungsplan erlassen, der für sechzig Prozent der Arealfäche eine industrielle Nutzung vorsah. Für die meisten restlichen Baufelder waren Mischnutzungen vorgesehen, die mit der Industrienutzung in Zusammenhang standen. Geregelt war im Wesentlichen nur die zulässige Menge und die Erschliessung des Areals mit der Technopark- und der Schiffbaustrasse. Zwischen der Stadt und den Investoren und ihren Architekten dominierten die Konflikte, und jede Partei wurde von einem Rechtsanwalt begleitet. Man definierte auch hier die Unterschiede und beharrte auf seinen Positionen. Die Umsetzung der Instrumente war rein formell und ermöglichte keine städtebauliche Kultur. Um 1997 begann

man zu realisieren, dass die alten Strategien nicht mehr genügten, um mit der immer anspruchsvoller Komplexität der Stadt umgehen zu können. Ich musste nicht besser planen, sondern eine Planungskultur entwickeln.

Im 2007 publizierten Rechenschaftsbericht «Zürich baut» haben wir ihre Essenz als «konzeptionellen Städtebau» zusammengefasst, der die verschiedenen Akteure zusammenbringen, Entwicklungsvisionen miteinander festigen, mit städtebaulichen Entwürfen Vertrauen bilden und schliesslich die Stadt mit ihren Quartieren profilieren will. Erste Erfahrungen mit dem konzeptionellen Städtebau hatte die Stadt schon auf dem Hürlimann-Areal, in Oerlikon und im Quartier Leutschenbach gesammelt. Es gab mit dem Steinberg-Areal auch schon ein gebautes Beispiel in Zürich West für das Potenzial des Orts. Zürich West war aber komplexer und schwieriger. Es gab keine einheitliche Grundstruktur, sondern eine Vielfalt kleiner und grosser Parzellen und ungelöste Verkehrsprobleme. Es gab verschiedenste Nutzungen: Industriehallen, ein Tramdepot und ein Fussballstadion, Verteilzentren von Coop und Migros, denkmalgeschützte Wohnsiedlungen und ein Konglomerat grosser Gewerbegebäuden.

Vor allem gab es aber dank der laschen Bau- und Zonenordnung bei den Grundeigentümern eine hohe Erwartung für die Nutzung und damit für die Gewinne. Wir gaben dem Planungsprozess grosses Gewicht und organisierten ein Stadtforum und Workshops mit allen Partnern. So formulierten wir gemeinsam Entwicklungskonzepte und skizzierten städtebauliche Konzepte. Es ging darum, Veränderungsprozesse zu steuern und zu begleiten, verschiedene Akteure zusammenzubringen, Entwicklungsvisionen miteinander zu festigen, mit städtebaulichen Entwürfen Vertrauen zu bilden und das Quartier in der Stadt zu profilieren und zu positionieren. Die Landeigentümer, die Investoren, die Stadtplaner und die Architekten, die Vertreter der Politik und der Verwaltung begannen sich als Partner in einem gemeinsamen Prozess zu verstehen. ●

Der ehemalige Zürcher Stadtbaumeister
1997 ist Franz Eberhard zum Stadtbaumeister von Zürich gewählt worden. Er hat eine Kultur und die Politik geprägt, mit der Transformationen der Stadt entwickelt und betreut werden können. Er und sein Amt für Städtebau waren die massgebenden Planer von Zürich West.
Standort: Turbinenplatz



Querverbindungen im Quartier fehlen

Ich arbeite nicht nur am Rand von Zürich West, ich wohne auch in Zürich West – an der Hardturmstrasse 130 – und bin begeistert von Zürich West. Hinter meiner Wohnung fliesst die Limmat, auf der anderen Seite der Strasse hat sich die Brasserie Bernoulli eingerichtet, und mein Weg ins Büro führt an der Markthalle in den Viaduktbögen vorbei. Ein Fahrrad genügt mir, ein Auto brauche ich nicht.

Ich habe für viele Städte gearbeitet und in sehr unterschiedlichen gelebt, aber diese Vielfalt der Nutzung, der Massstäblichkeit oder der Stimmungen und so viel Natur- und Freiraum unmittelbar nahe zur Stadt auf so kleinem Raum ist besonders: eine Fabrik neben einem Theater, eine idyllische Wohnsiedlung aus der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg neben einem Fussballstadion, eine S-Bahn-Station neben einem Wohnheim der Heilsarmee, ein geplantes Asylbewerberzentrum neben einem Fünsternehotel, mittendrin Frau Gerolds Garten, gemäss einem Blog «eine verdammt coole Sache» – und das gilt auch für mein Quartier. Ich brauche diese Gegensätze, diese Brüche. Das ist für mich Urbanität.

Ich glaube, die Spieler haben versucht, vieles anders zu machen, als man das kennt: Sie verstehen die Transformation als gemeinsamen Prozess aller Beteiligten und Betroffenen. Sie suchen nach einer Vision für dieses Quartier. Sie begleiten den Prozess der Transformation. Sie verstehen die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums als wichtige Aufgabe. Sie beachten sozial wichtige Bedürfnisse und lassen Gegensätze zu.

Vieles ist attraktiv geworden: die Komplexität und Widersprüchlichkeit des Quartiers und die neu entstandenen Orte – wie zum Beispiel das neue Leben um die Markthalle und die Viaduktbögen. Ich war zu Beginn skeptisch, ob das funktionieren kann, aber der neue Anlaufpunkt sowie die Nutzung bieten eine spannende Verknüpfung zwischen Maag-Areal, Gerold-Areal und den Wohnquartieren des Kreis 5 bis zur Josefswiese. Ein Ort, an dem man sich trifft. Der öffentliche Raum ist in vielen Bereichen unbefriedigend. Es fehlen Querverbindungen durch das Quartier – von den Tramhaltestellen in das Innere, durch das Gewerbegebiet längs der Hardturmstrasse. Der einzigartige Limmatraum öffnet sich nur zaghaft zum Quartier. Die neue Verbindung Hardturmsteg unter dem Bahnviadukt in Richtung Toni-Areal wird eine weitere wichtige Querverbindung bilden zwischen Limmatraum und Quartier.

Die Vernetzung des öffentlichen Raumes, aber vor allem die Programmierung der Erdgeschosse der Gebäude an den wichtigen Orten, zum Beispiel beim Prime Tower oder bei den Gebäuden im Bereich des Renaissance Hotels, bieten noch Potenzial. Die Belebung des Stadtraums spielt sich vornehmlich im Erdgeschoss ab. Dem Maag-Areal und den Gebieten rund um den Prime Tower tut die direkte Konfrontation mit den Nutzungen des Gerold-Areals wie der Viaduktbögen unglaublich gut.

Ein Nutzungsrecht zur Bespielung des Raums unter dem Hardturmviadukt sowie dem Viadukt beim Toni-Areal, beispielsweise durch die ZHdK-Studierenden im Toni-Areal, bietet interessantes Aneignungspotenzial. Wesentlich ist nun, dass die ursprüngliche Strategie nicht aufgegeben wird. Man sollte weiterhin mit dem Vorgefundenen umgehen, ein Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen von Industrie über Wohnen bis zur kulturellen Einrichtungen etablieren und mit dieser bunten Mischung sowie dem gezielten Zulassen von Zwischennutzungen eine neue Identität des Ortes entstehen lassen. ●

Die Stadtplanerin und Bewohnerin
In ihrem Büro an der Wasserwerkstrasse 129 sitzt Ute Schneider mit Aussicht auf Zürich West. Sie leitet das Zürcher Büro von KCAP Architects & Planners. Das in Rotterdam von Kees Christiaanse gegründete Büro hat grosse städtebauliche Wettbewerbe gewonnen: die Hafencity Hamburg, den Campus der ETH Hönggerberg, das Torfeld Süd in Aarau und das Europaviertel beim Hauptbahnhof Zürich. Standort: Überbauung Limmatwest

Fakten I

Das ist Zürich West

Der Name «Zürich West» ist irreführend. Zürich West liegt zwar westlich des Stadtzentrums, doch es handelt sich keineswegs um den westlichen Abschluss des Stadtgebiets. Vielmehr liegt noch ein grösserer Teil des Kreises 9, also des Quartiers Altstetten, zwischen Zürich West und der Westgrenze der Stadt. Nimmt man es genau, ist Schlieren das eigentliche Zürich West. Dennoch hat sich der Name Zürich West eingebürgert und wird offiziell wie auch von der Bevölkerung verwendet. Um aber einen statistisch abgrenzbaren Raum zu schaffen, wird in diesem Heft Zürich West mit dem Quartier Escher-Wyss gleichgesetzt.

Zürich West umfasst eine Gesamtfläche von rund 1346 km². Im Vergleich zur Stadt Zürich, wo rund die Hälfte der Fläche einer Bauzone zugeteilt ist, liegen in Zürich West rund 77 % der Fläche in einer Bauzone. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um Reservezonen (14 %, Stadt: 1%), und nur 9 % sind Freiflächen (2% Freihaltezone und 7% Gewässer, Stadt: 27%).

Die rund 510 Gebäude (Stand Ende 2012) haben zusammen ein Volumen von 8,29 Mio. m³ und eine Bruttogeschoßfläche von rund 1,55 Mio. m². Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von über 1,1 bezogen auf das gesamte Quartier.

Der Startpunkt der Quartierentwicklung kann im Jahr 1995 datiert werden, als die ersten grossen Gestaltungspläne rechtskräftig wurden, die meist Grundlage für die Bebauung sind.

Bereits diese Zahlen lassen vermuten, was spätestens beim Quartierspaziergang klar wird: Zürich West wird dominiert von Gebäuden und Strassen. Es existiert kaum Platz für Freiraum, für Erholung und für Grünflächen.



Zürich West: Bald fertig gebaut? Hoffentlich nie!

In den Achtzigerjahren des zwanzigsten Jahrhunderts begann man auf die rasante Transformation grosser Industriearale aufmerksam zu werden: Sulzer in Winterthur, Bührle in Oerlikon, Escher-Wyss in Zürich West. Obwohl die Ausgangslage dieser drei Areale ähnlich war, hat man unterschiedliche Wege gewählt. In Winterthur war das ganze Areal im Besitz einer Firma. In Oerlikon waren es vier Grundeigentümer, in Zürich West über neunzig.

In Winterthur führte die Ankündigung der Firma Sulzer, den ganzen industriellen Bestand ihres Areals abzubrechen und für andere Nutzungen neu zu bauen, zu einem Volksaufstand. Die Opposition wurde von der Politik ernst genommen. Eine Projektorganisation startete eine gemeinsame Entwicklung mit einem sorgfältig betreuten öffentlichen Dialog. In Oerlikon begann man mit einem städtebaulichen Wettbewerb, dessen Ergebnis die Grundlage für den Neubau des Gebiets wurde.

In Zürich West gab es keinen öffentlichen Diskurs und kein städtebauliches Konzept für das Quartier. Im Wesentlichen waren es punktuelle Verhandlungen über relativ kleine Gebiete und spezielle Objekte einzelner Grundeigentümer. Deshalb entstanden in Zürich West in Verhandlungen mit einzelnen oder Gruppen von Grundeigentümern die verschiedensten Projekte, die meist zufällig sind. Dazu kam die Belastung des Quartiers durch die grosse Transitachse der Autobahnein- und -ausfahrt in den Aargau und nach Bern und Basel.

Dabei ist auch noch zu beachten, dass sich die politische Konstellation in Zürich während der zwanzig Jahre Stadtplanung für Zürich West wesentlich verändert hat. In den Neunzigerjahren beharrte die damals zuständige Stadträtin Ursula Koch auf einem (zu) grossen Anteil Industrie und Gewerbe («blue collars», nicht nur «white collars»), was die Entwicklung von Zürich West lange behinderte. Sonderbauvorschriften und ein Gestaltungsplan für das ganze Gebiet begrenzten und liberalisierten die gewerblichen Bereiche. Gleichzeitig wurde die Nutzungsmasse markant erhöht, beim Bahnhof Hardbrücke zum Beispiel bis auf 400 Prozent. Damit wurde ein so heftiger Investitionssturm ausgelöst, dass die Stadtbehörden nur noch reaktiv und nicht mehr aktiv ins Geschehen eingreifen konnten. Die städtebaulichen Qualitäten («wir bauen ein Stück Stadt») und die flankierenden Massnahmen (Infrastruktur, Erdgeschossnutzungen, Langsamverkehr) blieben weitgehend auf der Strecke.

Mittlerweile ist Zürich West weitgehend ge- und verbaut (ausser die städtischen Grundstücke) und die Goldgräberstimmung hat sich gelegt. Die Brüche und die Vielfalt der Struktur, das Spannungsfeld zwischen den neuen Palästen und den alten Hütten faszinieren, aber sie werfen auch viele Fragen für die Zukunft auf. Die Stadtplanung versucht, die Qualität des Außenraums zu verbessern. Es wird nach einer Förderung von Quartierzentren gesucht, wie es im Viadukt gelungen ist, beim Bahnhof Hardbrücke, am Toni-Knoten oder an der Hardturmstrasse. Doch gelingt es, das Quartier im Inneren und nach aussen zu vernetzen? Gelingt es, den Wohnanteil an der gesamten Nutzung so zu erhöhen und genügend unterschiedliche Leute ins Quartier zu bringen? Und vor allem: Gibt es auch noch bezahlbaren Wohnraum, nicht nur Yuppie-Absteigen? ●

Der Stadtbeobachter
Martin Hofer ist Präsident des Verwaltungsrats der Firma Wüest & Partner. Das Beratungsunternehmen hatte er mit Hannes Wüst und Markus Schweizer vor 22 Jahren gegründet, als Nachfolgeorganisation von Wüest & Gabathuler Raumplanung und Rauminformation. Im Fokus der Firma steht die Beobachtung des Bau- und Immobilienmarkts und die Raum-, Standort- und Projektentwicklung. Seit 1995 beobachtet Hofer Zürich West und kennt jede Parzelle, ihre Besitzer und deren Pläne.
Standort: Wohnüberbauung Am Pfingstweidpark

Fakten II

Immobilienpreise

Die Mieten sind in den vergangenen fünf Jahren im Kreis 5 der Stadt Zürich um rund 16 % gestiegen. Das mittlere Angebotspreisniveau liegt bei rund Fr. 355.- / m²a, die Spitzenmieten (90 %-Quantil) bei rund Fr. 620.- / m²a und höher. So liegen die aktuellen Mieten bei den diversen Neubauprojekten mehrheitlich im Bereich von Fr. 250.- bis Fr. 440.- / m²a; das mittlere Preisniveau bewegt sich zwischen Fr. 300.- und Fr. 330.- / m²a. Eine durchschnittliche Wohnung mit 105 m² kostet bei der Erstvermietung rund Fr. 2500.- bis Fr. 2700.- / m²a netto. Von 2008 bis 2009 lag die Leerstandsquote in Zürich West bei 0,06 %. Seit dem Jahr 2010 sind im Quartier gar keine Leerstände mehr registriert worden.

Die Preise für Wohneigentum sind in den vergangenen fünf Jahren im Kreis 5 der Stadt Zürich um rund 30 %, seit 1995 sogar um 230 % gestiegen. Aktuell liegen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Kreis 5 im Mittel bei rund Fr. 12'660.- / m². Die Spitzenpreise (90 %-Quantil) liegen bei Fr. 16'860.- / m² und höher. Sie sind vor allem im Mobimo-Tower und im Löwenbräu Black realisiert worden.

Büroflächen werden in Zürich West durchschnittlich Fr. 300.- / m²a angeboten, wobei die Mieten in den Neubauten und sehr guten Mikrolagen (wie zum Beispiel in den oberen Stockwerken der Hochhäuser) eher im Bereich von Fr. 400.- bis 500.- / m²a und teilweise noch höher liegen. Das Preisniveau für Gewerbe- und Büroflächen wird quartierweit durch die vielen bestehenden Büro- und Gewerbeliegenschaften geprägt, die oft mit Leerständen zu kämpfen haben.