

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

**Herausgeber:** Hochparterre

**Band:** 29 (2016)

**Heft:** [16]: Zürich weiter West

**Artikel:** "Können Architekten noch Städte bauen?" : Interview

**Autor:** Petersen, Palle / Maissen, Jean-Claude / Peter, Markus

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-633051>

### **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:** 24.02.2026

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

# «Können Architekten noch Städte bauen?»

## Vom Lagerplatz zum Stadtgeviert: Der Geschäftsführer des Freilagers Zürich und sein Architekt erklären Geschichte, Planung und Fallstricke im Wandel des Areals.

Interview:  
Palle Petersen

**Jean-Claude Maissen, Sie steuern das Freilager bauherrenseitig seit der Vergabe an den Totalunternehmer. Was reizte Sie an dieser Aufgabe?**

**Maissen:** Die Grösse des Areals und seine Lage im Letzibereich zwischen dem Albisrieder Dorfkern und der intakten Blockrandstadt warf spannende Fragen auf. Kann man mit fast 190 Prozent Ausnutzung hier einen neuen Massstab einführen und 800 Wohnungen, 200 Studentenzimmer und Gewerbegebäuden auf einen Schlag auf den Markt bringen? Wird das sieben Hektar grosse Freilager vom ehemals zollrechtlichen Ausland zum lebendigen Stadtgeviert, das sich mit der Umgebung verzahnt, oder bleibt es ein Fremdkörper im Stadtgefüge?

**Markus Peter, Sie arbeiten seit zwölf Jahren am Projekt und trugen dabei viele Hüte. Welcher war der interessanteste?**

**Peter:** 2004 machten wir eine Testplanung auf dem Areal. Anschliessend erarbeiteten wir das städtebauliche Leitbild und den Gestaltungsplan und begleiteten die Wettbewerbe auf den Baufeldern von der Vorbereitung bis zum Jurytext. Als Architekten stockten wir die beiden Gründerblöcke aus den Zwanzigerjahren auf. Die Gesamtheit dieses Prozesses – eine eigentliche Demonstration der Vielschichtigkeit unseres Berufes – interessiert mich mehr als seine Teile: Wie können wir zwischen Wohnungsbau und Städtebau einen Zusammenhang schaffen? Die Quartierpläne von Albert Steiner, Stadtbaumeister von 1943 bis 1957, entwarfen mit meist drei- bis viergeschossigen Zeilen eine Stadt der Siedlungen. Die heutigen Verdichtungsziele und die gesteigerte Wohnbauproduktion erfordern einen anderen Massstab und einen vielschichtigeren Umgang mit dem Bestand, den Stadträumen und den Programmen. Sollen Architekten die heutige Wohnbaukultur prägen, dürfen sie die städtebaulichen Leitbilder nicht den sogenannten Raumplanern überlassen.

**2008 akzeptierten die Stadtzürcher die Umzonung des Areals zur fünfgeschossigen Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht und Mindestwohnanteilen. Eine Zitterpartie?**

**Peter:** Eher eine Eigendynamik. Die Entwicklung fiel nicht mehr in die Zeit politischer Querelen. In den Neunzigerjahren kämpfte die Stadt noch für Wohnungen in den alten Gewerbegebieten, doch private Immobilienentwickler witterten höhere Erträge in Bürogebäuden und Einkaufszentren. Erst als der Bedarf an Dienstleistungsflächen um das Jahr 2000 stagnierte und sich um die S-Bahnknoten konzentrierte, wollten auch Privatinvestoren Wohnungen bauen.

**Maissen:** Beide Seiten bewegten sich aufeinander zu. Das politische Momentum waren 2002 die Umwälzungen im Stadtrat. Unter Elmar Ledergerber schrieb sich die Stadt Zürich 10 000 neue Wohnungen in zehn Jahren auf die Fahne und initiierte ab 2004 eine Testplanung im Letzibereich. Das heterogene Industriegebiet hatte damals pro Hektar weniger als fünfzig Einwohner und etwa 160 Arbeitsplätze. Grössere Arealentwicklungen waren absehbar und boten sich an für Mischnutzungen mit hohem Wohnanteil. Dass die Zürcher Freilager AG dieses nutzen wollte und konnte, ist freilich eine eigene Geschichte.

**Wie sind aus den Lageristen**

**Immobilienentwickler geworden?**

**Maissen:** Der erste Schritt war ein Wechsel im Aktionariat: Bei der Gründung des Zollfreilagers 1923 hatte sich die heutige Credit Suisse mit einem beachtlichen Aktienpaket beteiligt und es quasi im Keller vergessen. Als sie im Rahmen der Allfinanzstrategie 1997 die Winterthur-

## «Wird das Freilager zum lebendigen Stadtgeviert, oder bleibt es ein Fremdkörper?»

Jean-Claude Maissen

Versicherung kaufte und diese 2006 an die Axa verkaufte, verblieb das Aktienpaket der Zürcher Freilager AG im Anlagevermögen der Winterthur. Damit kamen Immobilienfachleute in den Verwaltungsrat der Zürcher Freilager AG, die rasch die verborgene Perle erkannten. Der zweite Schritt war der Ausbau der Beteiligung: Nach zwei Kapitalerhöhungen hält die Axa Leben AG, Winterthur, mittlerweile insgesamt 91 Prozent der Aktien. Sie war es auch, die das Projekt unter der Leitung von Jürg Burkhard zwischen 2004 und 2012 für uns entwickelte.

**Zurück zur Testplanung 2004.**

**Wie sah das Gelände damals aus?**

**Peter:** Flache und bis zu 35 Meter tiefe Lagerhallen in dichten Abstand prägten das Areal – für Wohnnutzungen fast chancenlos. Nur die Doppelfigur der 135 Meter langen Gründungsbauten von 1926 wies nach aussen genü-

gend Raum auf. Sie bei minimalinvasiven Eingriffen zu erhalten, barg angesichts der ökonomisch notwendigen Aufstockung beachtliche technische Herausforderungen. Eine weitere Hürde war die Bautiefe von 24 Metern, galt es doch, Wohnungen ohne Übergrösse zu produzieren. Eine sorgfältige Studie zeigte, dass sich die Bausubstanz ohne tiefgreifende Verstärkungen aufstocken liess.

**Maissen:** Weil sich Ausdruck und Lage der Gründerblöcke gut zur Adressbildung eignen, interessierte uns der Erhalt von Anfang an. Ein Areal braucht schliesslich eine Identität, und dafür ist die eigene Geschichte das beste Fundament. Als die Studie 2007 mit brauchbaren Grundrisse da war, stützte die Vermarktung die Idee. Heute zeigt sich: zu Recht. Sämtliche Lofts sind vermietet.

**Der Entscheid war städtebaulich entscheidend, denn die Gründerblöcke sind der Ausgangspunkt der räumlichen Ordnung.**

**Peter:** In der Tat macht erst ihr Erhalt die Morphologie von Linearitäten und Parallelitäten sinnfällig. Entscheidend war die Frage, wie sich die Gartenräume zwischen den Zeilenbauten stoppen lassen. Wir griffen dabei auf ein Prinzip zurück, das Fernand Pouillon in Boulogne-Billancourt meisterlich vorführte: die Raumbildung durch lange, liegende Zeilen und dicht danebenstehende Türme. Und

## «Vielstimmigkeiten machen eine Stadt nicht kaputt, sie machen sie aus.»

Markus Peter

vergessen wir nicht die Beliebtheit von Punkthochhäusern bei Immobilienvermarktern: Auf die Liftfahrt aus der Tiefgarage folgt direkt der Panoramablick – das zahlt sich aus.

**Richtig hoch sind die meisten Zürcher Hochhäuser aber nicht und mitnichten schlank.**

**Auch die Türme auf dem Freilager wirken recht kräftig.**

**Peter:** Wir hätten gerne höher gebaut, nicht zuletzt, weil baurechtlich dank Arealbonus 250 Prozent Ausnutzung möglich gewesen wären. Mit 190 Prozent liegen wir heute aber sicherlich beim verträglichen Maximum. Doch nicht der Schattenwurf, sondern das städtische Hochhausleitbild zurrte die unsichtbare Grenze. Es steckt hinter den Proportionen der Türme. Das Leitbild beendete 2001 wohl Jahrzehnte der Hochhausverweigerung. Doch im Glauben, etwas Gutes zu tun, hatten Politiker die zulässigen Höhen in weiten Gebieten auf vierzig Meter gesenkt. Umgekehrt erhöhte sich seither die Grundfläche, und man braucht nun für 900 Quadratmeter nur noch ein Treppenhaus. Dennoch sind die Türme wichtig: Ein Areal braucht eine Dachlandschaft im Sinne einer Höhenstaffelung.

**Die Baumasse ist am Rand mit 40-Meter-Türmen und 25-Meter-Zeilen am höchsten, in der Arealmitte mit 20 Metern am tiefsten. Die im Quartiersvergleich neue Dichte versteckt sich nicht.**

**Peter:** Wir hielten die inneren Zeilen tief, um kein beengendes Gefühl zu erzeugen. Ein Versteckspiel hätte ohnehin nie geklappt und ist unnötig, erlaubt die Arealgrösse doch eine eigene Dimension. Letztlich ist das der Charakter des Letzigebiets. Es lebt von Gegensätzen wie hoch und tief, alt und neu, hart und weich, dicht und leer. Es geht ausserdem um eine allgemeine Entwurfshaltung: Dissonanzen und Vielstimmigkeiten machen eine Stadt nicht kaputt, sie machen sie aus. Das Restaurant als einstöckiger Anbau vor den 135 Meter langen, auf 26 Meter aufgestockten Gründerblöcken – das hat eine eigene produktive Ästhetik.

### Das Restaurant als öffentlichste Gewerbenutzung

**bringt uns zu einem interessanten Punkt:**

**Der Gestaltungsplan verlangte je nach Baufeld 20 bis 80 Prozent Wohnnutzung, realisiert wurden über 90 Prozent, und fast alles Gewerbe liegt in den Gründerblöcken. Was ist passiert?**

**Maissen:** Wir müssen das Marktumfeld stets im Auge behalten. Drei Jahre lang suchten wir nach einem Detailhändler und nach Betreibern für eine Brasserie und eine Kinderkrippe. Mit städtischem Kindergarten, Weinladen, Velohändler, Kinderärztin, Tanz- und Yogastudio entsteht ein neuer Quartierkern, der den alten Albisrieder Dorfkern ergänzt. Für eine Projektentwicklung im Aussenquartier ist das ein Erfolg.

**Peter:** Der realisierte Nutzungsmix zeigt aber doch, wie anachronistisch die Mindestwohnanteile waren. Bei einer Umzonung stellt sich stets die Frage, was die Stadt als Deal verlangt. Was will sie initiieren? Längst zeigten sich in Zürich West und Nord die Probleme. Die Herausforderung ist heute eine andere: Wo baut man keine Wohnungen, wo gibt es Platz für Gewerbe?

**Maissen:** Diese Erkenntnis geht aber einher mit einer städtischen Überreaktion und der irreführenden Vorstellung, Stadtleben verordnen zu können. Auch wenn Eigentümer die Erdgeschossflächen gratis abgäben, bräuchte ein Gewerbetreibender dennoch Kundschaft und Umsatz, er könnte nicht zum Selbstzweck rumsitzen. Außerdem wandelt sich der gesamte Markt: Wenn bald alle im Internet einkaufen, sterben auch die Einkaufszentren aus, die einst die Tante-Emma-Läden verdrängten.

**Peter:** Diese Entwicklung wirft spannende Fragen zur Zukunft des städtischen Gewerbes auf. Doch hat man sich mit Zukunftsbildern nicht schon oft genug geirrt? Immerhin ist das Freilager die erste grosse Arealentwicklung im Letzigebiet. Ändert sich dereinst der Markt, so haben wir vorgesorgt: Die Erdgeschosse sind überall vier Meter hoch und so auch für andere Programme gut umnutzbar.

**Schliessen wir mit der Architektur: Es gibt Backstein, Beton, Holz und Verputz, Neu- und Umbauten, Vielspanner und einzeln erschlossene Gartenwohnungen. Bedroht diese Vielfalt nicht gelegentlich den Zusammenhalt des Ganzen?**

**Maissen:** Die Vielfalt von Wohnformen und von architektonischem Ausdruck suchten wir ganz bewusst. Als Bauherr, der für sein eigenes Portfolio baut und vermietet, hatten wir dennoch eine langfristigere Perspektive als ein Projektentwickler, der sich nach dem Verkauf der Baufelder nicht mehr für das Ganze interessiert. Wichtig sind ausserdem Entscheidungsträger auf Planer- und Bauherrenseite, die von Anfang bis zum Schluss dabei sind und für Qualität einstehen. Bei Grossprojekten ist das eine typische Sollbruchstelle.

**Peter:** Auch im langen Prozess des Freilagers wimmelte es von Verträgen, aber es gab nur wenig personelle Kontinuität und Identifikation mit dem Projekt. Doch was hält ein Areal architektonisch zusammen? Wo bricht es auseinander? Bewusst verzichteten wir auf einen Gestaltungsbereit, der die Projekte nach den Juryentscheiden begleitete oder Regelwerke durchsetzte. Die vorgeschriebene Verwendung von Klinker beim Potsdamer Platz in Berlin zeigt uns gerade, dass Materialvorgaben nicht genügen. Ebenso enden im Richti-Areal in Wallisellen die importierten Arkaden als Retorte und Selbstkarikatur. Wir haben auf starke räumliche Prinzipien gesetzt, der Massstab der Teile hat eine eigene Kraft, und es gibt ein verbindendes Freiraumkonzept. Doch ob das für die architektonische Geschlossenheit ausreicht? Und überhaupt: Können Architekten heute noch gemeinsam Städte bauen? ●



**Jean-Claude Maissen**  
(\*1965) ist seit 2013 Geschäftsführer der Zürcher Freilager AG. Zuvor arbeitete er zehn Jahre bei der Credit Suisse als Immobilienfondsmanager. Der ausgebildete Hochbauzeichner studierte Architektur an der ETH Zürich, Betriebswirtschaft an der Zürcher Hochschule Winterthur und absolvierte Weiterbildungen zu Kapitalanlagen und Vermögensverwaltung.



**Markus Peter**  
Markus Peter (\*1957) ist Architekt und leitet seit zwölf Jahren die Planung auf dem Freilager-Areal, von ersten Workshops mit der Stadt über städtebauliche Studien bis zum Gestaltungsplan mit Freiraumkonzept. Seit 2002 ist Peter ordentlicher Professor für Architektur und Konstruktion an der ETH Zürich. Seit 1987 führt er in Zürich ein Büro mit Marcel Meili, 2007 eröffneten sie ein Zweitbüro in München.