

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 33 (2020)  
**Heft:** [13]: Senn entwickelt

**Artikel:** Grün, urban, produktiv  
**Autor:** Poldervaart, Pieter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-913611>

### **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**

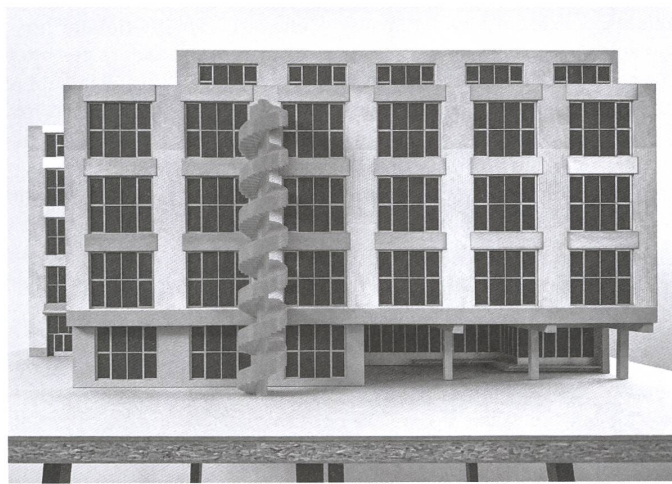
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 19.04.2026

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



Ein produktiver Typ: Rückansicht des Senn-Gewerbehause im Koch-Quartier.

Projekt im Massstab L

# Grün, urban, produktiv

**Eine Stadt braucht Gewerbe. Und Gewerbe braucht Platz.  
Dieser soll auf dem Zürcher Koch-Areal entstehen, das eine bewegte Geschichte hinter sich hat.**

Text: Pieter Poldervaart



Eine begrünte Loggiafassade verbindet das Gewerbehause mit dem Quartierpark auf dem Koch-Areal in Zürich. Visualisierung: Nora Walter

«Solidarität heisst Grenzen öffnen», fordert das Transparent am dreistöckigen Bau aus den Sechzigerjahren. Auf dem Flachdach thronen Brettverschläge, die den Hausbesitzerinnen in milden Sommernächten als lauschige Partylocation mit Weitblick dienen. Ein halbes Dutzend nur noch teilweise fahrtüchtiger Autos verdecken den Blick auf das Innere des eingezäunten Areals, vor der Absperrung wuchern Zitronenmelisse und Brennessel in Pflanztrögen. In einer Ecke, hinter dem zwei Meter hohen Gitterhag, vergnügt sich eine Handvoll Hühner.

Willkommen auf dem Koch-Areal, das die Stadt Zürich 2013 für siebzig Millionen Franken von der UBS kaufte und das seither besetzt ist. Am Ende der markanten, vierzig Meter langen Halle, die der ehemaligen Kohlen- und Heizölhandlung Koch als offener Unterstand diente, hat der Zirkus Chnopf sein Hauptquartier und einen Aufführungsplatz mit Trampolin und Hochseil. Ebenfalls provisorisch Unterschlupf gefunden haben hier die Asylorganisation Zürich und ein Hersteller mobiler Kompostklos.

Zwei, maximal drei Jahre dürfte diese wilde, aber offiziell tolerierte Versuchsanordnung auf der Grenze der Quartiere Albisrieden und Altstetten im Zürcher Kreis 9 noch Bestand haben. Die Stadt Zürich räumt besetzte Areale erst, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Nach den wilden und für die Nachbarschaft teils empfindlich lauten Jahren soll jetzt auf dem Koch-Areal, in der bisherigen Industriezone, ein wohldosierter Mix zwischen Wohnen, Erholung und Gewerbe entstehen. So sah es die Ausschreibung der Stadt von 2017 vor: zwei Einheiten Wohnen, eine Einheit Gewerbe. Beides soll zu einem bunten, quirligen und gemeinschaftlichen Quartier vermischt werden und so einen Teil der DNA des Orts fortführen. Geplant sind 360 gemeinnützige Wohnungen für rund 900 Menschen, 17 000 Quadratmeter Gewerbe und ein 10 000 Quadratmeter grosser Park. Zudem soll der Zirkus Knopf für Proben und Auftritte auf dem Baufeld C eine Kulturhalle erhalten.

Statt für die Überbauung einen einzigen Bauträger zu berücksichtigen, gab die Stadt einem Dreiergespann den Zuschlag: Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 und die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) erstellen je einen gemeinnützigen Wohnungsbau, Senn ist verantwortlich für das Baufeld A mit einem Gewerbebau. Nach der gemeinsamen Bewerbung lancierten die drei Bauträger mit der Dienstabteilung Grün Stadt Zürich, die den neuen Park im Zentrum des Areals verantwortet, und mit der Stadt Zürich partizipative Veranstaltungen.

#### **Auswahlgremium aus 25 Personen**

Die Anregungen daraus flossen 2018 in den Architekturwettbewerb ein, zu dem pro Baufeld zehn Büros und für den Park deren 15 eingeladen wurden. Während die Vorselektion die einzelnen Bauträger übernahmen, fand die Schlussjurierung gemeinsam statt: Vertreter aller vier Investoren, weitere Fachleute und eine Vertretung des Quartiers diskutierten im 25-köpfigen Auswahlgremium über die vorselektionierten Projekte für alle Baufelder. «Um die schliesslich ausgewählten Siegerprojekte, alle auf ihre Art ein Prototyp, noch besser aufeinander abzustimmen und zu einem organischen Ganzen zu verweben, starteten wir als Nächstes ein Dialogverfahren», erzählt Johannes Eisenhut, bei Senn verantwortlich für die Entwicklung.

Ursula Müller vom Amt für Hochbauten präsidierte die Jury. Sie streicht hervor, dass das Gewerbebaustädtebaulich sensibel auf die Situation eingehen: «Beim Haupteingang zum Beispiel schafft der neue, kleine Platz im Zusammenspiel mit der gegenüberliegenden Freifläche der Wohnüberbauung James einen stadträumlichen

Mehrwert.» Positiv fiel der Jury auch auf, dass jede der Fassaden etwas anders gestaltet ist und den Kontext berücksichtigt. Schliesslich hebt Müller die Anordnung im Inneren hervor: «Das Haus funktioniert wie eine Stadt in der Stadt mit vielfältigen Möglichkeiten für die zukünftigen Mieterinnen und Mieter.»

Inzwischen heisst der Gewerbebau «Mach» – ein Akronym für «Made im Koch». Aus Sicht des Entwicklers nimmt in der Stadt der Bedarf nach Verkaufs- und Büroflächen mittelfristig ab. «Diese Gewerbeflächen können von Produzentinnen und Produzenten genutzt werden, die regional, handwerklich oder auch mit Computern und Robotern arbeiten und den direkten Kundenkontakt schätzen und nützen können», so Eisenhut. Er erwarte einen «neuen Produktivismus», wobei die Herstellung die Anonymität ablege und zum wichtigsten Teil des Markenerlebnisses werde.

Das «Machen» will Eisenhut, der zusammen mit dem Taschenhersteller Freitag und der Stadt Zürich die Initiative «Made in Zürich» lanciert hat, mit einem baulichen Kniff befördern: «Speziell sind die doppelhohen Räume von 5,7 Metern, die wir im Wettbewerb vorgegeben hatten. Das lässt den Mietern die Freiheit, nicht einfach klassische Flächen zu nutzen, sondern ihre Produktion in dieser vertikalen Fabrik dreidimensional zu konzipieren.» Ausserdem lassen sich die Räume nachverdichten, indem die Mieter Zwischengeschosse in Leichtbauweise einziehen. Umgekehrt können sie bei Bedarf auch Hauptgeschosse durchbrechen. Um diese maximale Flexibilität zu ermöglichen, setzt man auf einen starken Skelettbau.

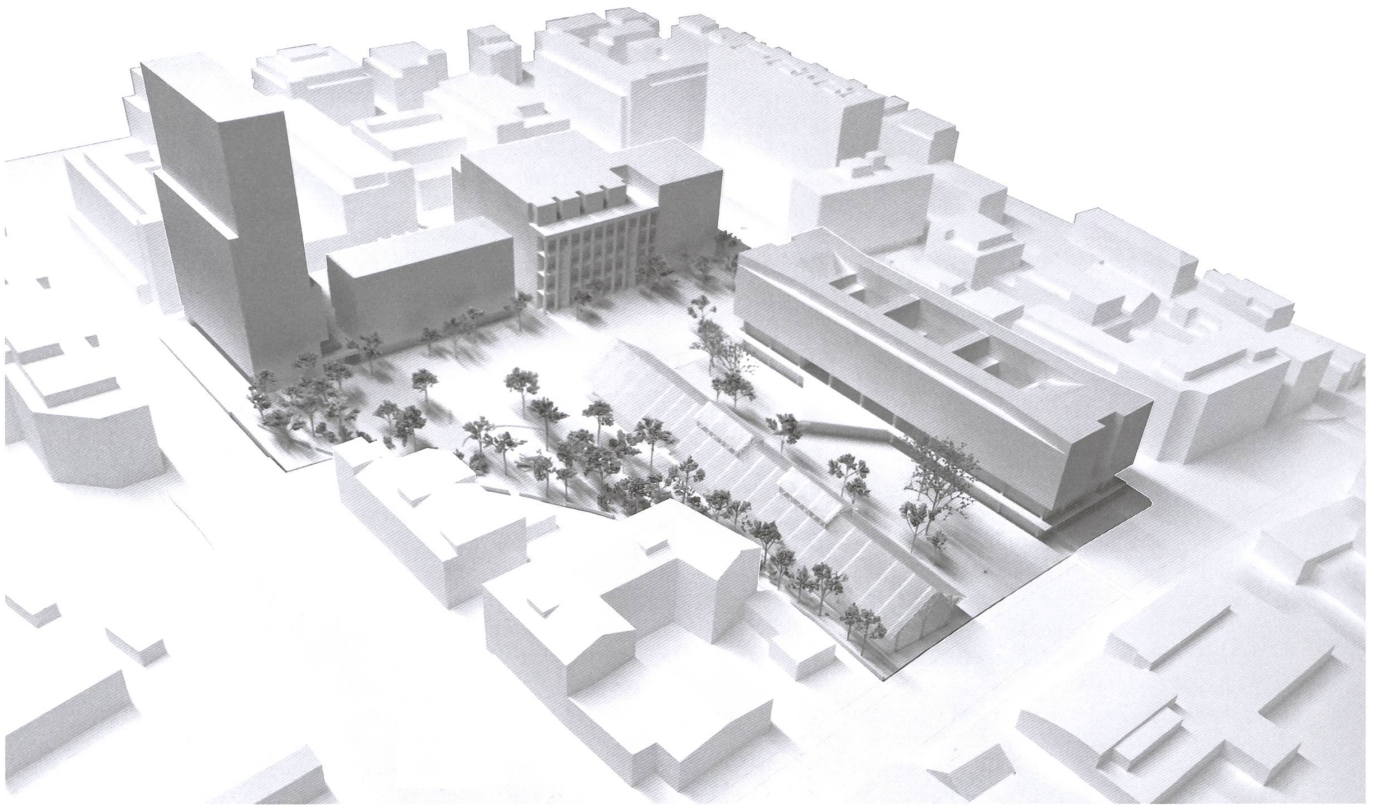
#### **Begrünte Fabrik**

«Beim Gewerbehaus Nørd haben wir gelernt, dass sich produzierende Firmen nach innen stetig verändern wollen», erklärt Johannes Eisenhut. Das Nørd habe auch gezeigt, dass ein gutes Gewerbehaus immer eine Community sei. «So behält ein Gebäude langfristig eine Haltung und Kultur, von der auch die Mieter profitieren.»

Binglied auf dem Areal ist der Quartierpark. In seinem Zentrum steht als gedeckter Freiraum die schutzwürdige Kohlehalle, die für verschiedene Nutzungen umgebaut wird. Selbst das Gewerbegebäude orientiert sich mit seiner zentralen Südfassade an der Grünfläche, zu der sich das Haus mit einer grosszügigen, bepflanzten Loggia öffnet. Im Wettbewerb schwang die Arbeitsgemeinschaft Käferstein Meister & Ekinci Architekten obenaus – eben, weil sie nicht einfach ein weiteres Gewerbehaus zeichneten, sondern Bezug nehmen auf den Quartierpark und den heterogenen städtebaulichen Kontext.

Der opulente Blauregen, der dem Projekt seinen Namen gab, soll nur einen Teil der zusammen mit Kolb Landschaftsarchitekten entwickelten Bepflanzung ausmachen. Wuchern soll dereinst ein Mix aus verschiedenen Kletterpflanzen. Untergebracht sind die Pflanztröge in den raumhaltigen Stützen auf jeder Etage. So wird vom ersten Jahr an Grünzeug spriessen, das die Räume im Sommer beschattet und das Mikroklima auf der intensiv besonnten Südfassade verbessert. Versorgt werden die Pflanzen mit Regenwasser. Fällt zu viel Regen, gelangt das Nass in einen Rückhaltetank, der die Bewässerung in Trockenperioden sicherstellt.

Auf den 3,8 Meter tiefen und zweigeschossigen Loggia profitieren die Mieter im Gewerbehaus vom Ausblick ins Grüne. Hier können sie bei gutem Wetter auch arbeiten, eine Besprechung abhalten oder den Pausenkaffee trinken. Zwei knallig orange gestrichene Wendeltreppen verbinden die Etagen und machen die Loggia zu einem halb öffentlichen Raum. Architekt Johannes Käferstein räumt ein, dass diese Öffnung allenfalls ein Risiko ist, →



Rund um die schutzwürdige Kohlehalle entsteht ein 10 000 Quadratmeter grosser Park.

→ wenn das Gewerbe von Neugierigen gestört wird: «Je nach Entwicklung werden wir den Zugang möglicherweise einschränken müssen.»

Gibt sich «Mach» gegen Süden offen, ist es nach Norden, zum silbernen UBS-Rechenzentrum hin, eher zurückhaltend und streng. Hier liegt der Haupteingang an einem Vorplatz, in der Verlängerung eines turmähnlichen Baukörpers. Über eine Laderampe an der Nordfassade wird angeliefert, Transporter können aber auch in die Tiefgarage fahren. Das Erdgeschoss dient als Foyer und kann auch als innere Gasse verstanden werden. «Hier ist Gewerbe denkbar, das einen regen Kontakt zur Kundschaft braucht, zum Beispiel ein Velomechaniker», erklärt Käferstein.

In den Obergeschossen mit Galerien können die Mieter die doppelhohen Räume vielfältig aufteilen. Lange diskutierten die Architekten, ob es tatsächlich drei Erschliessungskerne braucht. Käferstein: «Wir entschieden uns trotz Mehrkosten dafür. Diese vielfältigen Zugänge und Anlieferungsoptionen ermöglichen es, das Gewerbehaus langfristig flexibel zu nutzen, selbst wenn sich die Bedürfnisse und die Mieterschaft immer wieder ändern.»

#### **Kühlende Winde vom Uetliberg**

Offen für Neues sind die Bauherren auch, was die Materialien angeht. Holz soll dem Gewerbehaus zusätzlichen Charakter verleihen und den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck des Gebäudes verkleinern. Geplant ist, die Zwischenwände und Decken der Galeriegeschosse in dem Material zu halten. Auch die Fassade wird bis in eine Höhe von zwanzig Metern mit Holz verkleidet. Dennoch entsteht kein Chalet in der Stadt: «Wir lasieren das Holz und geben ihm so einen städtischen Farbton», sagt Käferstein.

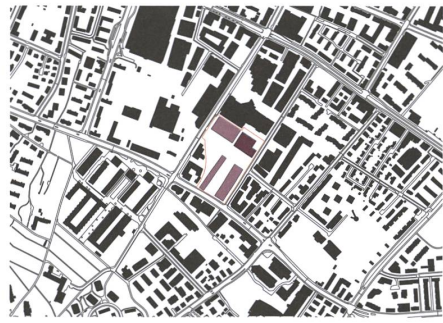
Das gesamte Areal wird das Label Minergie-P-Eco erreichen: Punkto Energieversorgung setzt «Mach» auf Fernwärme, kombiniert mit Erdsonden, die zusätzliche Wärme liefern und im Sommer die Räume kühlen helfen.

Die Ausgestaltung des Quartierparks ist übrigens auch Thema in der städtischen Fachplanung Hitzeminderung. Das Koch-Areal liegt in den Abwind-Leitbahnen des nahen Uetlibergs. Für solche Bereiche empfiehlt der Stadtrat in einem Beschluss, den Grünanteil auszubauen, die versiegelten Bereiche zu entsiegeln und Bauteile zu verwenden, die viel Sonnenlicht und damit Energie zurückstrahlen.

#### **Raum für produzierendes Gewerbe**

Die vier Baufelder sollen ihre Individualität bewahren, gleichzeitig bleibt eine regelmässige Absprache zwischen den vier Bauträgern unverzichtbar. Um den Informationsfluss zur städtischen Gesamtprojektleitung zu optimieren, haben die vier Bauherren zwei Projektkoordinatorinnen engagiert. «Aus Sicht der Stadt ist diese Vermittlerrolle vorbildlich», sagt Tian Hartmann, Projektleiter Koch-Areal der Stadt Zürich. «Mit den Koordinatorinnen habe ich mehrmals pro Woche Kontakt. Das erspart mir, jeweils die richtige Person der entsprechenden Bauherrschaft ausfindig zu machen.»

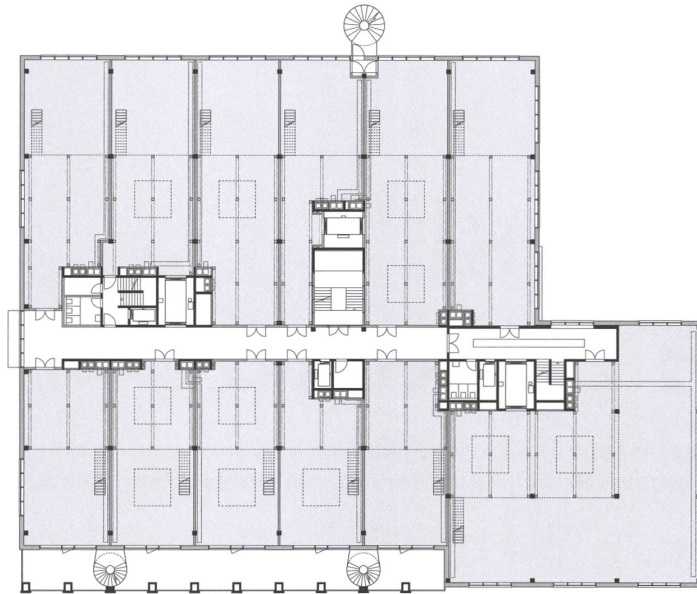
Noch wird an den Plänen, Modellen und Baustoffen gefeilt und die Umzonung des Areals aus der Industriezone in die Zentrumszone vorbereitet. Nach der öffentlichen Auflage im Sommer 2020 wird der private Gestaltungsplan voraussichtlich im ersten Quartal 2021 dem Stadtrat und dem Gemeinderat vorgelegt. Mitte 2022 sollen die Planungsinstrumente in Kraft sein. Läuft alles nach Plan, könnten im Jahr 2024 im «Mach» neben Produzierenden aus dem Kreativbereich vor allem echte Gewerbler und Handwerkerinnen einziehen, die auch mal mit lauten Maschinen hantieren. Das mag zwar Konflikte mit dem Wohnen provozieren. Doch Projektleiter Hartmann gibt sich optimistisch: «Eine Kombination aus kluger Planung, modernen Lärmschutzfenstern und Toleranz wird zeigen, dass das produzierende Gewerbe in der Stadt Zürich weiterhin seinen Platz hat.» ●



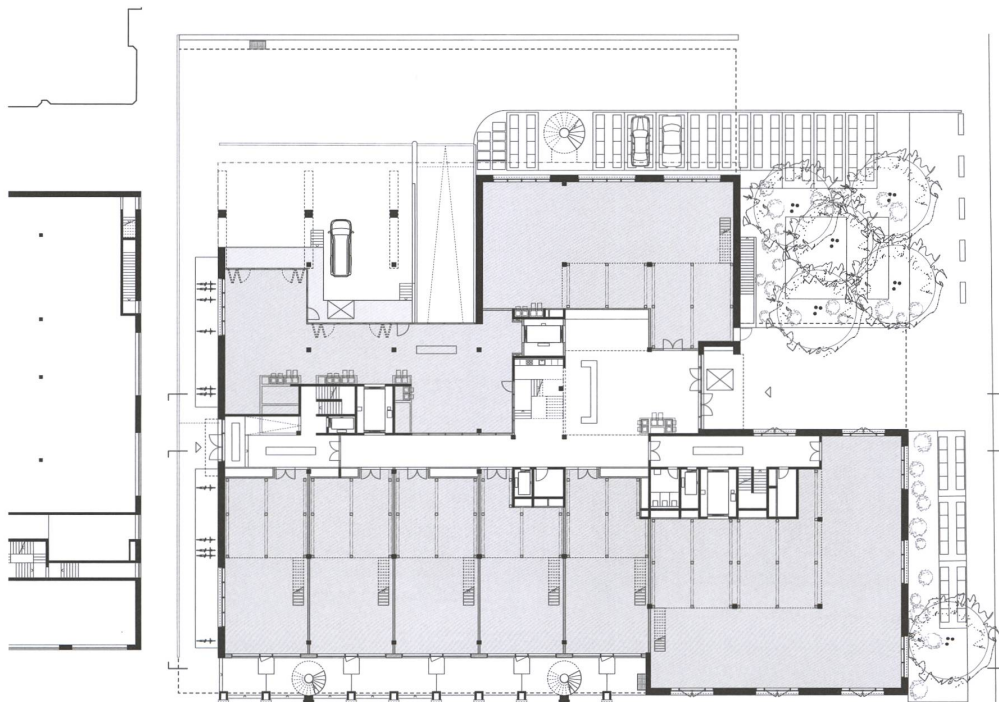
Situation



**Gewerbehaus «Mach»**  
 Flüelastrasse, Zürich  
 Bauherrschaft: Senn IFA,  
 St. Gallen (Immobilien-  
 finanzierung, Anlagen)  
 Architektur: Arge Käferstein  
 & Meister, Zürich, mit  
 Ekinci Architekten, Zürich  
 Landschaftsarchitektur:  
 Kolb Landschafts-  
 architektur, Zürich  
 Nutzfläche: ca. 15 600 m<sup>2</sup>  
 Bauvolumen: ca. 83 000 m<sup>3</sup>  
 Investitionsvolumen  
 (BKP 1–9, ohne Grund-  
 stück): ca. Fr. 40 Mio.  
 Baubeginn: ca. 2022  
 Fertigstellung:  
 ca. 2023 / 2024  
 Rolle Senn: Baurechts-  
 nehmer, Projektentwickler,  
 Totalunternehmer



3. Obergeschoss



Erdgeschoss