

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 36 (2023)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Stadthoffnung in Zürich West  
**Autor:** Bächtiger, Marcel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1050388>

### **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**

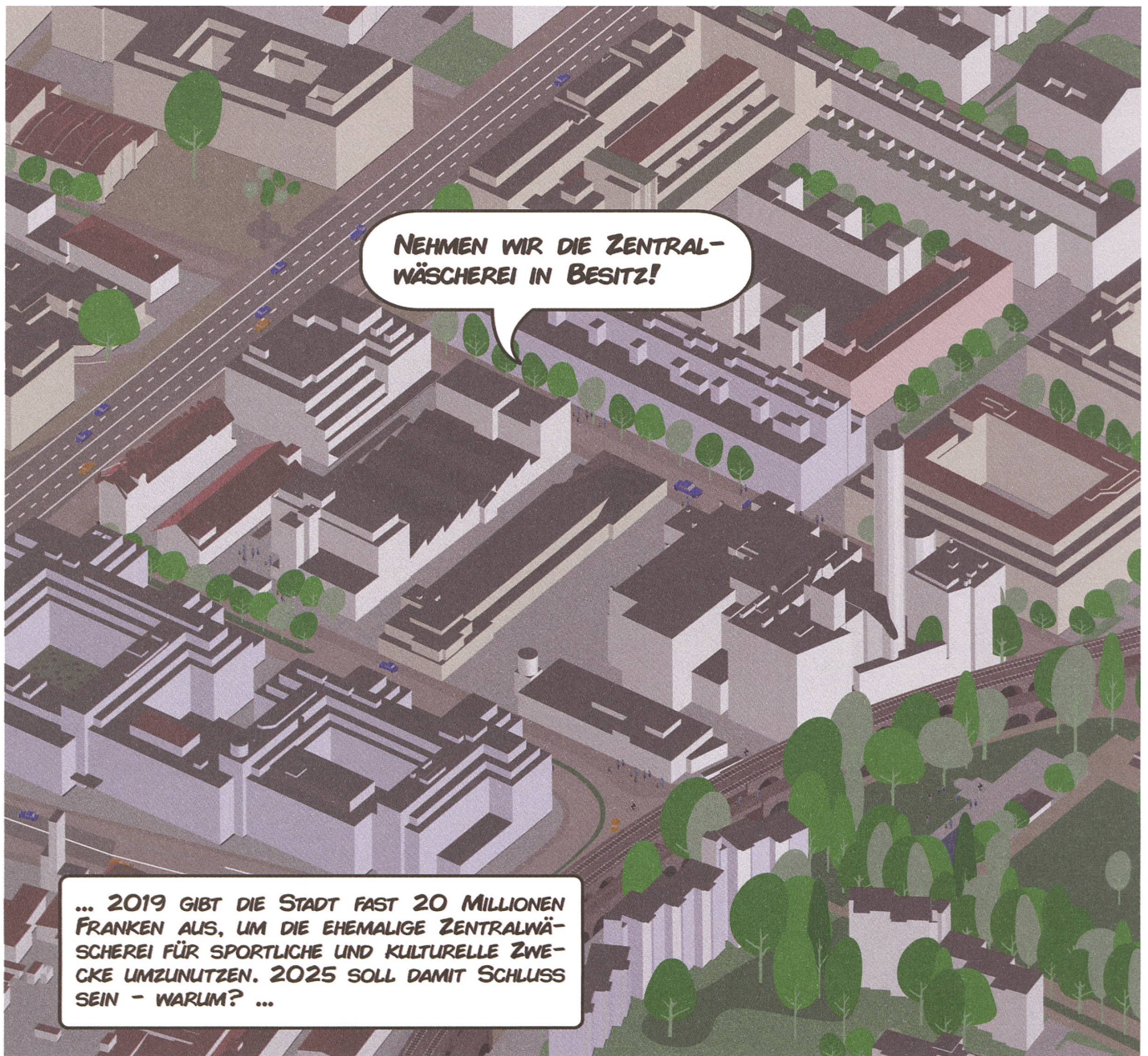
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 06.04.2026

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

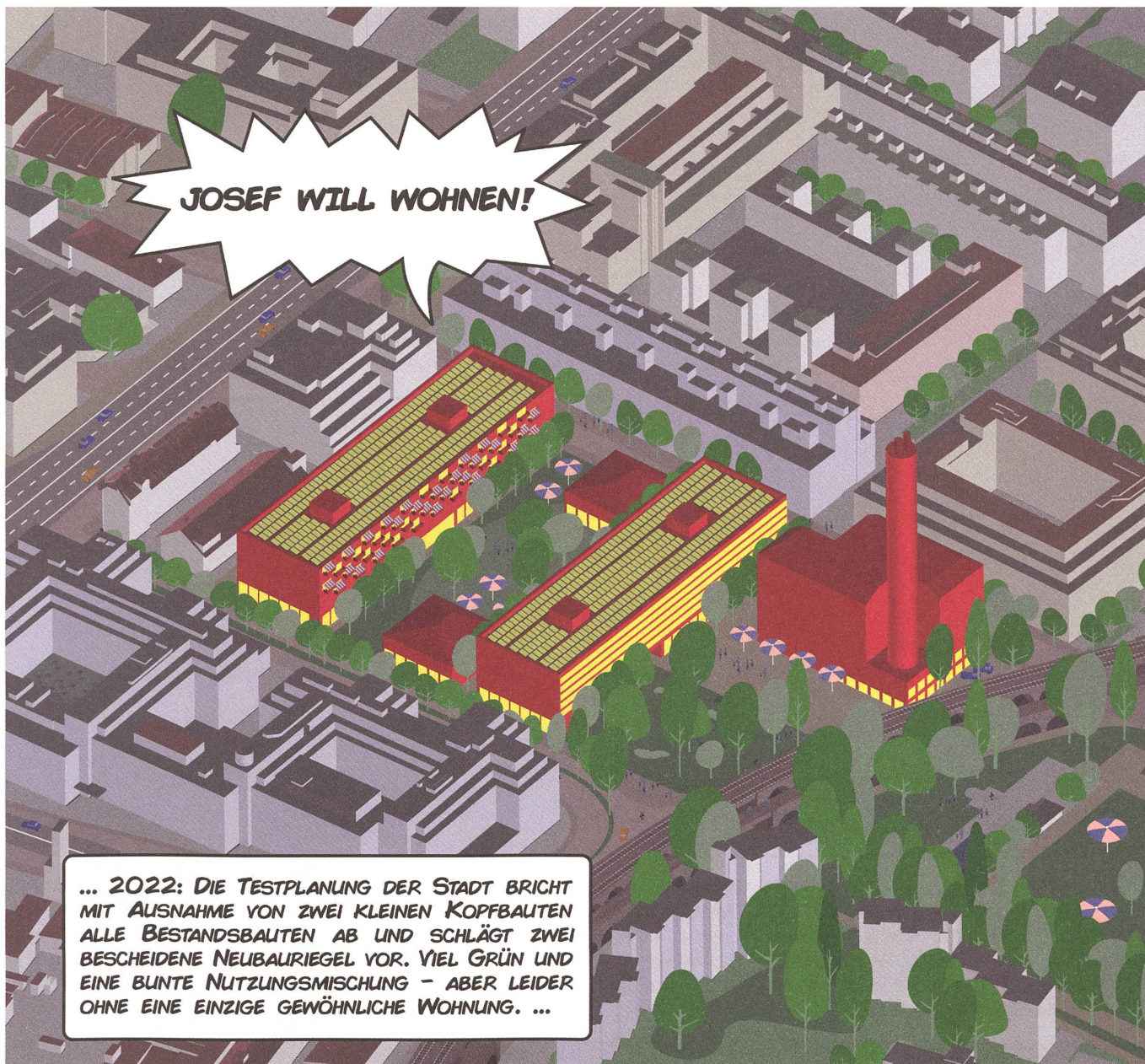


Hohe Dichte: Die ursprüngliche Bebauung des Josef-Areals mit Zentralwäscherei, Werkhöfen und Kehrheizkraftwerk ergibt eine Ausnutzung von 330 Prozent.

# Stadthoffnung in Zürich West

**Das Josef-Areal in Zürich soll zum lebendigen Stadtteil werden. Doch wo bleibt der dringend benötigte Wohnraum? Eine Arbeitsgruppe schlägt eine Alternative vor, die 500 Wohnungen ermöglichen würde.**

Text: Marcel Bächtiger, Illustrationen: Allen + Crippa Architektur



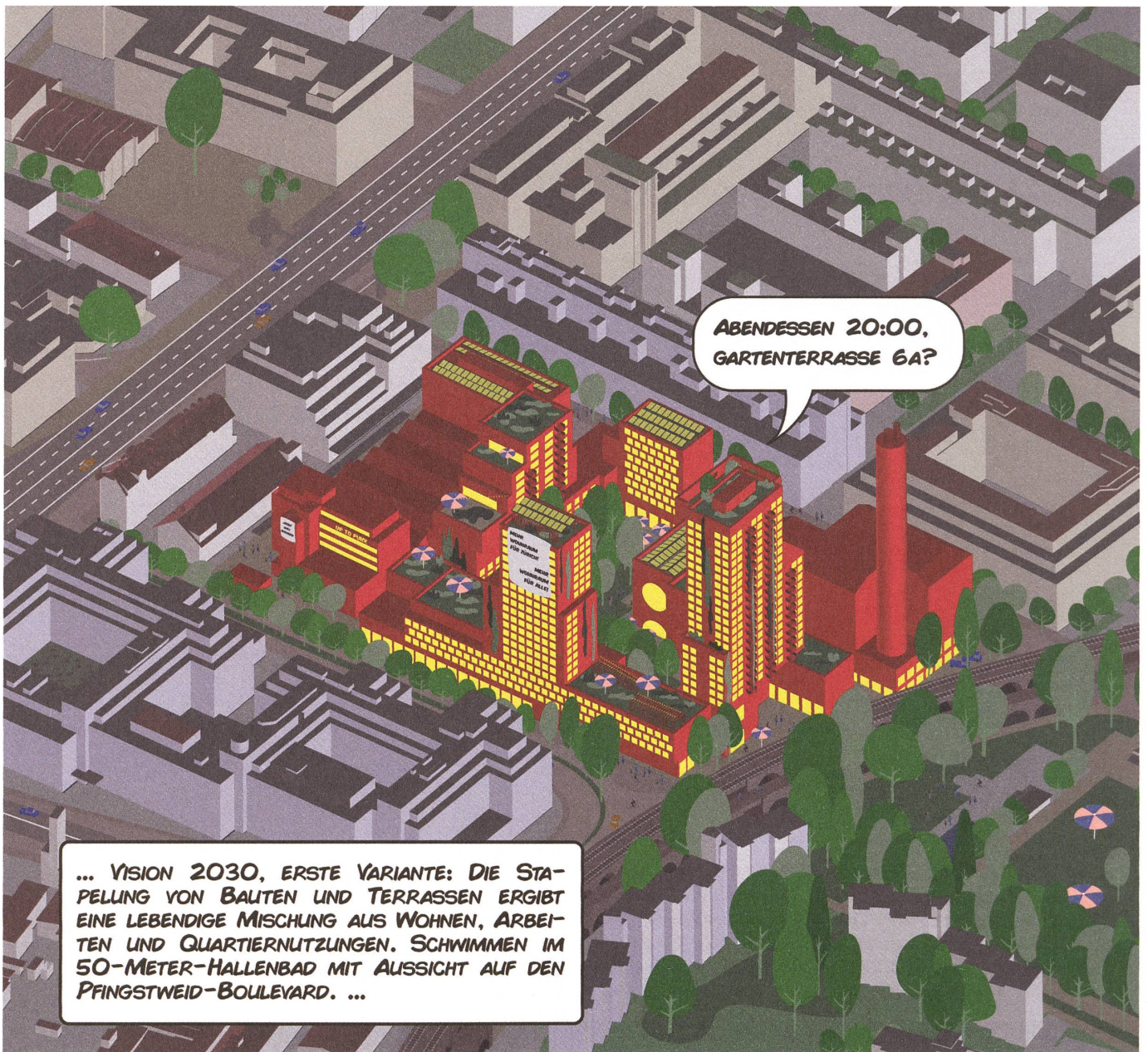
Geringe Dichte: Die Testplanung nimmt die heute erlaubte Ausnutzung von 270 Prozent nicht in Anspruch, sondern reduziert sie auf 240 Prozent.

In der Stadt Zürich herrscht wieder einmal Wohnungsnot. Die Leerwohnungsziffer liegt momentan so tief wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr: bei 0,06 Prozent. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt bräuchte es 1,5 Prozent verfügbare Wohnungen. In Zürich entspricht das 3000 Einheiten. Am letzten Stichtag vom 1. Juni 2023 zählte man gerade mal 144 leere Wohnungen. Dem gegenüber steht die Zahl von knapp 450 000 Menschen, die in der Stadt Zürich leben. Viele von ihnen haben Angst vor steigenden Mietpreisen, viele befürchten, dass sie im Falle einer Kündigung die Stadt verlassen müssen. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt derweil so unaufhaltsam wie die Einwohnerzahl. Der Befund ist einfach: Es braucht Wohnungen in Zürich, und es braucht sie bald.

In der Stadt Zürich gibt es das Drittelsziel. Es geht auf eine Volksabstimmung im Jahr 2011 zurück und besagt, dass bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig sein soll. Tatsächlich ist die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen auf Stadtgebiet seit dem Volksentscheid markant gestiegen - allerdings nur in absoluten Zahlen. Da in

sämtlichen Preissegmenten gebaut wurde, ist der relative Anteil gemeinnütziger Wohnungen über alle Jahre gleich hoch geblieben - oder gleich niedrig. Er liegt bei ungefähr 25 Prozent. Der Stadtrat weiss: Es braucht mehr gemeinnützige Wohnungen in Zürich, und es braucht sie bald.

Es gibt ein Sorgenkind, es heisst Zürich West. Einst war das ehemalige Industriequartier ein Trendquartier, heute drohen Monotonie und Langeweile. Das hat mit dem Verschwinden von charakteristischen Räumen, baulichen Zeitzeugen und überraschenden Nutzungen zu tun. Hinzu kommt: Der Wohnanteil in Zürich West ist notorisch tief. Er liegt mit 12 Prozent weit unter dem städtischen Durchschnitt. Ein gut funktionierendes durchmischtes Quartier bräuchte mindestens 30 Prozent Wohnanteil. In den ersten Jahren nach dem Wegzug der Industrie konnten die kulturellen Angebote und kreativen Aneignungen der Zürcher Kunst- und Alternativszene dieses Manko ausgleichen. Heute droht Zürich West zu einem Stadtteil zu werden, der tagsüber der Büroarbeit dient und abends in Lethargie verfällt. Soll Zürich West aber ein lebendiges →



Der erste Vorschlag bringt fast 500 Wohnungen und 500 Arbeitsplätze unter. Die erreichte Dichte ist nur leicht höher als die historisch-industrielle.

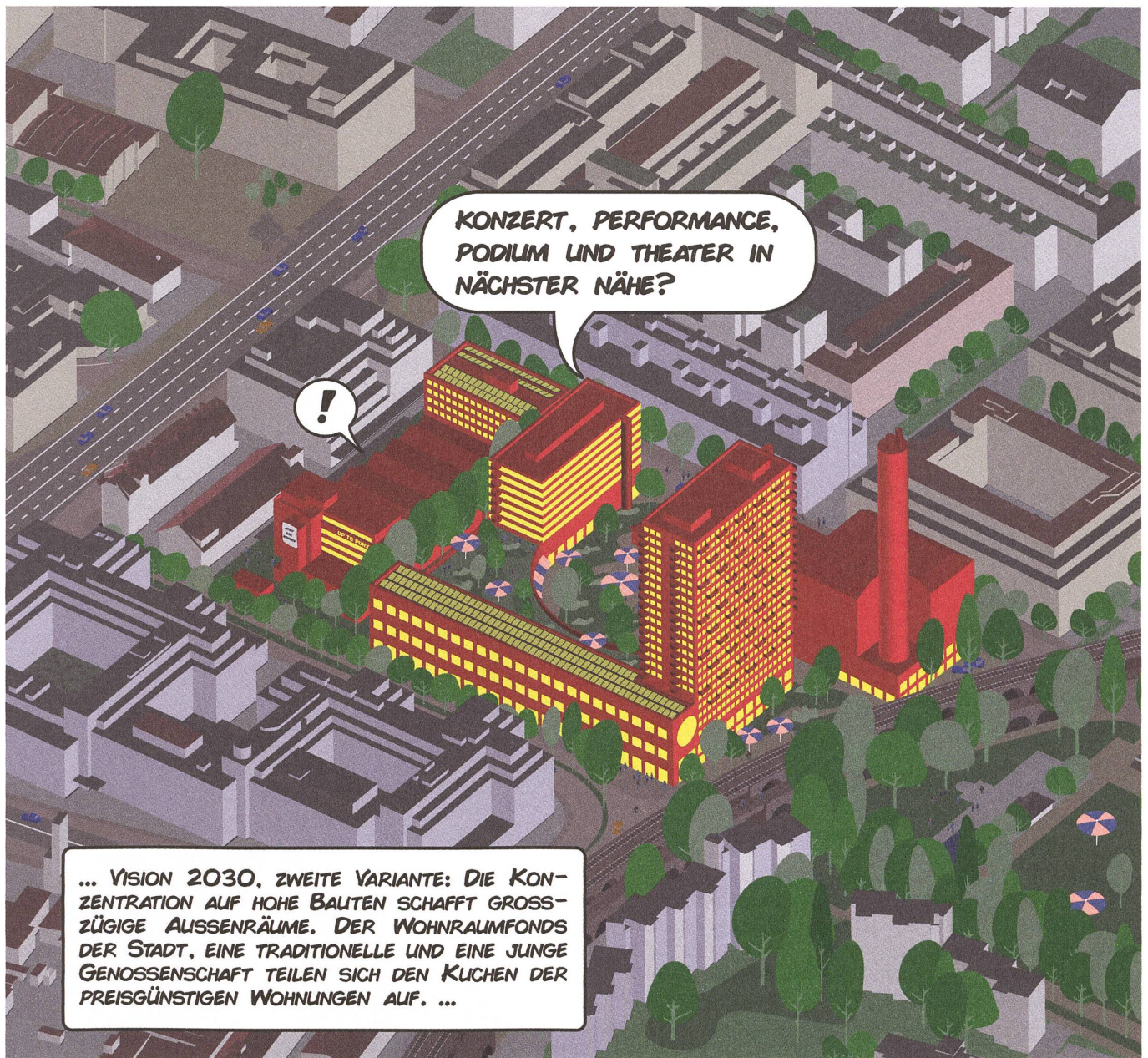
→ innerstädtisches Quartier sein, dann braucht es ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsflächen, es braucht ein sichtbares Quartierleben, und es braucht eine stärkere soziale Durchmischung der - heute vornehmlich yuppieesken - Wohnbevölkerung. Anders formuliert: Es braucht mehr gemeinnützige Wohnungen in Zürich West, und es braucht sie bald.

#### **Eine gute und eine schlechte Nachricht**

Man mag sich vor diesem Hintergrund an das SBB-Areal Neugasse erinnern, wo in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kerngebiet von Zürich West 375 Wohnungen hätten entstehen sollen - ein Drittel davon zur Kostermiete, ein Drittel preisgünstig und ein Drittel im mittleren Marktsegment. Nach einer Volksabstimmung im Herbst 2021 waren die bereits weit entwickelten Pläne allerdings plötzlich Makulatur. Mit knapper Mehrheit hatte die Zürcher Stimmbevölkerung die «Noigass-Initiative» angenommen, die 100 Prozent gemeinnützigen Wohnungsanteil verlangte und dafür den Kauf des Areals durch die Stadt

oder dessen Übernahme im Baurecht forderte. Es war eine klare Willensäußerung entgegen der Politik des rot-grünen Zürcher Stadtrats - aber freilich eine Rechnung ohne Wirt: Weder wollten die SBB ihr Grundstück an die Stadt verkaufen oder im Baurecht abgeben, noch wollten sie ihr Projekt den Wünschen der Zürcher Stimmberechtigten anpassen. Diesen Sommer teilten die SBB der Öffentlichkeit mit, dass sie das Neugass-Areal für mindestens 20 weitere Jahre für den Bahnbetrieb nutzen werden.

Man wünschte sich also, die Stadt Zürich besäße selbst ein Grundstück von vergleichbarer Grösse und Lage. Ein Grundstück, das sie für den gemeinnützigen Wohnungsbau nutzen könnte. Eins, das sie entweder selbst bebauen oder an gemeinnützige Bauträger im Baurecht abgeben könnte und das im Idealfall mitten in Zürich West liegt. Die gute Nachricht: Dieses Grundstück gibt es. Das stadt-eigene Josef-Areal verfügt nach dem Rückbau des Kehrichtheizkraftwerks und dem geplanten Abbruch der Zentralwäscherei über eine Fläche von 20 000 Quadratmetern an zentraler Lage in Zürich West.

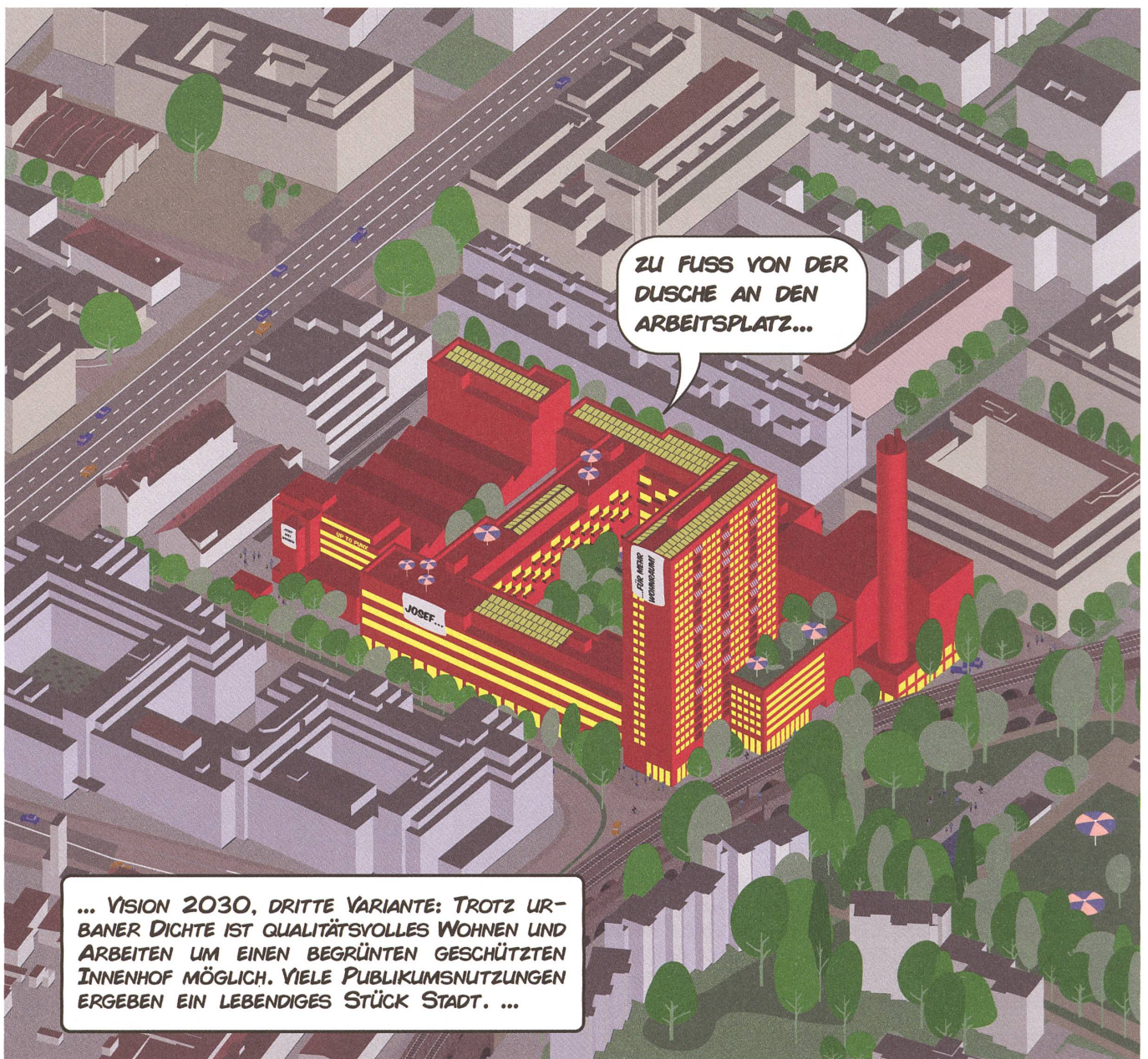


Der zweite Vorschlag begnügt sich mit einer Ausnutzung von 300 Prozent, bringt aber immer noch 350 neue Wohnungen und 700 Arbeitsplätze ins Quartier.

Für deren Entwicklung zu einem neuen Stadtteil hat die Stadt Zürich einen partizipativen Planungsprozess auf- und nach allen Regeln der Kunst durchgezogen. Beginnend mit einer Studie zum Stadt- und Sozialraum im Jahr 2019, wurden über gut zwei Jahre Workshops und Dialogveranstaltungen durchgeführt, deren Erkenntnisse in die parallel laufende Testplanung einfließen. Vor einem Jahr wurde schliesslich ein Entwicklungskonzept verabschiedet, das Bauvolumen, Freiräume und Nutzungen definiert und als Grundlage für die verschiedenen Architekturwettbewerbe dienen wird, die noch dieses Jahr starten sollen. Geplant sind der Ausbau des Werkhofs, ein Pflegezentrum in Kombination mit Alterswohnungen, ein Hallenbad, ein Quartierpark sowie publikumsorientierte Nutzungen. Und damit kommen wir zur schlechten Nachricht: In diesem eigentlich sorgfältig erarbeiteten Entwicklungskonzept ist keine einzige gewöhnliche Wohnung vorgesehen. Der Grund dafür ist verblüffend banal. Weil die Stadt auf dem Josef-Areal einst die Zentralwäscherei, verschiedene Werkgebäude und die Kehrlicheitzentrale errich-

tete, liegen die Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten, wo Wohnnutzung nicht erlaubt ist. Ist es schwierig, vielleicht gar unmöglich, das Josef-Areal umzuzonen? Hier lohnt sich ein zweiter Blick zurück auf das Wohnbauprojekt auf dem Neugass-Areal der SBB, denn dieses lag ebenfalls in einer falschen Zone, nämlich in derjenigen für Industrie- und Gewerbebauten. Der damalige Zeitplan veranschlagte gerade einmal zwei Jahre von der Erarbeitung eines Masterplans bis zur Ausschreibung der einzelnen Architekturwettbewerbe - Umzoning samt öffentlicher Auflage selbstverständlich inbegriffen.

Kurz: Was auf dem Neugass-Areal problemlos möglich gewesen wäre, wäre auch auf dem Josef-Areal problemlos möglich. Was fehlt, ist - nicht zum ersten Mal in Entwicklungsfragen rund um Zürich West - der politische Wille. An den Dialogveranstaltungen mit der Quartierbevölkerung waren die fehlenden Wohnungen durchaus ein Thema. «Was legitimiert den Fortbestand der Zone für öffentliche Bauten in diesem Areal?», lautete eine Frage an die Verwaltung. Und: «Wurde eine BZO-Revision je gründlich →



Der dritte Vorschlag mit einer Ausnutzung von 400 Prozent erlaubt 500 preisgünstige Wohnungen und mehr als 800 Arbeitsplätze.

→ diskutiert?» Die Antwort auf diese Fragen liest sich so sachlich wie inhaltsleer: «Im Rahmen der BZO-Teilrevision wurde die Zonierung des Josef-Areals diesbezüglich geprüft und als richtig erachtet.» Dass diese BZO-Revision bald zehn Jahre zurückliegt, wird nicht erwähnt.

#### **Eine Arbeitsgruppe will weiterdenken**

Wenn nun «Josef will wohnen» auf dem Josef-Areal 500 Wohnungen fordert siehe «Josef will wohnen» und «Allee, Josefinengarten und Wildnis», Seite 17 und 18, dann kommt dieser Einspruch zu einem späten Zeitpunkt. Doch ist die Forderung weder anmassend noch illusorisch. Ein wichtiges Motiv war das Scheitern des Projekts an der Neugasse. Es hat die Dringlichkeit des Anliegens nochmals verschärft. Zudem: Das angedachte Prozedere ist realistisch. Über einen Masterplan und eine Teilzonenplanänderung würde die Vision von Wohnraum für 1000 Menschen in absehbarer Zeit in greifbare Nähe rücken – die Zustimmung der Bevölkerung und das Engagement von Politik und Verwaltung natürlich vorausgesetzt. Die Arbeitsgruppe, bestehend

aus Architekten, Urbanisten und einem Landschaftsarchitekten siehe «Wer ist die Arbeitsgruppe Josef will wohnen?», Seite 19, ist klug genug, die bereits geleistete Arbeit im Entwicklungsprozess des Josef-Areals in ihre Vorschläge zu integrieren. So etwa die Anliegen der Quartierbevölkerung, die in den drei Dialogverfahren zusammengetragen und diskutiert wurden und schliesslich in das Entwicklungskonzept Eingang fanden. Die derzeit geplanten Angebote des Josef-Areals wie Hallenbad, Gesundheitszentrum für das Alter, Quartierräume oder Grünflächen sind auch Teil des Vorschlags der Arbeitsgruppe – aber ergänzt um mehrere hundert Wohnungen. Dass dabei erst noch die charakteristischen Bauten der Zentralwäscherei erhalten statt abgerissen werden, sei nur am Rande erwähnt.

Es wäre ein grosser und verblüffend einfacher Beitrag zur Lösung der eingangs beschriebenen Probleme: Mit dem Vorschlag der Arbeitsgruppe erhielte Zürich auf einen Schlag eine beträchtliche Zahl neuer Wohnungen, gemeinnützig, klimaverträglich und zum Wohl einer ihrer wichtigsten Stadtteile: Zürich West.

Sicher: Der Vorschlag der Arbeitsgruppe bliebe nicht ohne städtebauliche Konsequenzen. Das zeigen die drei Varianten, die die Gruppe zur Diskussion stellt: Ob konventioneller Blockrand mit Hochhaus, ob Assemblage von Würfeln, Höfen und Gärten oder ob halbrunder Hof mit zwei Hochhausscheiben – wird auf dem Josef-Areal zu Hunderten gewohnt, ist das auch ein städtebauliches Statement. Es entsteht ein von Weitem sichtbares urbanes Geviert mit einem oder mehreren Hochpunkten, es entsteht ein neuer räumlicher und gesellschaftlicher Schwerpunkt im städtischen Geflecht. Wer sich aber eine lebendige Stadt und ein pulsierendes Zürich West wünscht, kann nichts dagegen haben. Die Alternative wären Siedlungen und Agglomerationen.

### **Zeitgenössisch, vielfältig und klimavernünftig**

Anzumerken ist zudem: Der dichteste Vorschlag der Arbeitsgruppe weist weniger Baumasse auf als die eindrücklichen Bauten des Kehrichtkraftwerks, die bis zu deren Abriss vor zwei Jahren die Stadtsilhouette prägten. Das geplante Entwicklungskonzept der Stadt Zürich hingegen macht aus diesem einst städtisch anmutenden Geviert ein unternutztes und kraftloses Stadtstücklein, das seiner zentralen Lage weder städtebaulich-architektonisch noch gesellschaftlich gerecht wird.

Zweifellos würde es sich auf dem von «Josef will wohnen» skizzierten Josef-Areal auch um einiges dichter leben als in den historischen Genossenschaftssiedlungen auf der anderen Seite des Viadukts. Wobei dichter in diesem Fall tatsächlich urban heissen könnte, zeitgenössisch, vielfältig und klimavernünftig. Die Bedenken, die mit einer im Schweizer Kontext ungewohnt hohen Dichte und mit dem Wohnen im Hochhaus einhergehen, sind trotzdem ernst zu nehmen: Wann wird das Urbane beendend, wann die Nachbarschaft zur anonymen Masse? Wie gelingt die Balance zwischen nachbarschaftlicher Nähe und Privatsphäre? Wie entkommt man sozialer und räumlicher Monotonie? Fragen, die prädestiniert sind, in Architekturwettbewerben verhandelt und in hoffentlich unterschiedlicher Art beantwortet zu werden.

Schliesslich stellen sich mit Hochhäusern nicht nur städtebauliche und soziale, sondern auch ökologische Fragen. Das «nachhaltige Hochhaus» ist zwar in aller Munde, doch die Energieaufwände in seiner Erstellung bleiben – zumindest vorläufig noch – hoch. Inwiefern die technische und planerische Entwicklung die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Hochhauses weiter optimieren kann, lässt sich heute nur vermuten. Der ökologische Gewinn einer konzentrierten Wohnnutzung an zentraler Lage ist jedoch unbestreitbar. Einerseits schlagen die wegfallenden Emissionen des täglichen Pendel- und Individualverkehrs schnell und spürbar zu Buche, andererseits bedeutet die dichte Bebauung des Stadtzentrums, dass am Siedlungsrand weitaus grössere grüne Flächen eingespart werden. Kurz: Wenn Hochhäuser auf irgendeiner Wiese irgendwo im Schweizer Mittelland in die Höhe wachsen, sind ökologische und städtebauliche Fragezeichen mehr als angebracht. Hochhäuser in Zürich West machen Sinn.

Die Vorschläge der Arbeitsgruppe «Josef will wohnen» laden die Zürcher Bevölkerung und die Politikerinnen zur Diskussion ein. Diese Diskussion ist längst fällig. Für die Stadt Zürich genauso wie für das Quartier Zürich West. ●

# Josef will wohnen

Text: Arbeitsgruppe «Josef will wohnen»

Josefstrasse, Josefwiese, Josef-Areal – obschon Zürich eine protestantische Stadt ist, hat Josef von Nazaret, der wichtigste Heilige der katholischen Kirche, eine starke Stellung im Stadtbild. Er passt aber gut nach Zürich. Erst kürzlich hat ihm Papst Franziskus ein markantes rot-grünes Profil gegeben. Und so fordert der Heilige keck: «Josef will wohnen.» Er fordert dies in seiner Rolle als Patron der Bedrängten, die eine schöne Wohnung brauchen; er fordert das als Patron der gewissenhaften Zürcherinnen und Zürcher, die an der Urne einen Drittel gemeinnützige Wohnungen für Zürich beschlossen haben. Josef fordert das auch für eine gedeihliche Entwicklung von Zürich West. Denn der Wohnanteil in der ehemaligen Stadt der Fabriken ist trotz aller Pläne, Studien und Versprechen auch nach 30 Jahren Stadtentwicklung viel zu klein. Auch fachlich ist Josef gut berufen, sich zu urbanistischen Fragen zu melden – er war Zimmermann, bis ins 17. Jahrhundert ein Synonym für Architekt.

So nimmt er eine Brache, die ihm gewidmet ist, in sein Zimmermannsauge. Auf dem Josef-Areal stehen heute die Ruinen der einst riesigen Fabrik für die Kehrichtverbrennung, die Zentralwäscherei und eine Reihe Werkstätten. Das Grundstück gehört der Stadt Zürich, die es einst zur «Zone für öffentliche Bauten» machte und darauf in den letzten Jahren eine Planung lanciert hat: Hallenbad, Treffpunkte fürs Quartier in Häusern und im Freien, Alterswohnungen, ein Gesundheitszentrum und ein Dach über dem Kopf für die Schneepflüge und anderes Gerät des Tiefbaus. Trotz des attraktiven Standorts fehlen die Wohnungen. Denn die haben in einer solchen Zone keinen Platz.

Am 25. September 2022 nahm die Stimmbevölkerung der Stadt Zürich die Initiative «Eine Europaallee genügt» mit 51 Prozent an. Sie wollte die SBB ermutigen, ihre Gleise und Werkstätten an der Neugasse ganz und gar mit gemeinnützigen Wohnungen zu überbauen. Die SBB wollten auch einen Anteil einträglichere Wohnungen und brachen die aufwendige, langjährige Planung ab. 375 Wohnungen, ein Schulhaus und Räume für gut 250 Arbeitsplätze bleiben Papierarchitektur.

Seit dem Beginn der Transformation der Stadt der Fabriken vor bald 40 Jahren setzt sich der Unternehmer Martin Seiz dafür ein, dass aus Zürich West ein lebhaftes Stück Stadt wird. Er übertrug seine Grundstücke der Hamasil-Stiftung. Diese engagiert sich politisch, kulturell und juristisch für diese Forderung – auch mit eigenen Projekten wie dem Kulturpark. Zürich West lebhaft zu machen heisst, ein Stück Stadt zu bauen, wo in Büros gearbeitet wird, in dem Musse, Kunst und Genuss Orte haben, wo viel Bewegung ist – es heisst aber auch, ein Stück Stadt zu bauen, in dem gewohnt wird. Dieses Anliegen ist im Einklang mit der zeitgenössischen Lehre der schönen Stadt und mit politischen Entscheiden der Zürcher Stadtbevölkerung. Konkret: Es braucht in Zürich West einen Wohnanteil von 30 Prozent. Zurzeit beträgt er lediglich 12 Prozent. Also fragte die Hamasil-Stiftung nach der Abstimmung vom September 2022: «Was bedeutet der Absturz des Vorhabens an der Neugasse für Zürich West? Was für das Josef-Areal?» Um Antworten darauf zu finden, berief sie die Arbeitsgruppe «Josef will wohnen» ein. Diese fasst ihre Anträge in sieben Punkten zusammen. →

1. Das Josef-Areal kann Wohnort für 1000 Menschen werden. Die sorgsam Planungen der Stadt mit all den Nutzungen für das Quartier, für die Sportsfreunde und die alten Menschen sollen freilich realisiert werden. Nur der Werkhof des Tiefbauamtes soll anderswo seinen Ort finden. Damit Josef wohnen kann, ist auf dem Areal zusätzlicher Raum fürs Wohnen nötig.

2. Es wird dicht auf dem Josef-Areal. Aber bedenken wir: Josefs Areal soll zwar dichter bebaut werden, als die Stadt dies vorsieht, doch erheblich weniger dicht, als es hier früher einmal war. Die Arbeitsgruppe hat drei Varianten entworfen: einen Blockrand mit Hochpunkt, eine brasilianisch anmutende Komposition aus zwei hohen Scheiben und halbrundem Hof und eine spielerische Stapelung von Wohnbauten und Terrassen.

3. Das Gegengleich zur Dichte heisst Frei-, Grün- und Bewegungsraum. Josef schaut dafür auch über die Grenze des Areals. Er schlägt den Umbau der Pflingstweidstrasse zum Pflingstweidboulevard vor, der dann bis zur Josefweise reicht. Josef legt auf dem Areal die Josefinengärten an, und er gärtner mit der Wildnis.

4. Das Josef-Areal gehört der Stadt. Hier werden nur gemeinnützige Wohnungen entstehen. Deren Zahl hängt ab von der politisch zu bestimmenden Dichte und Ausnutzung. Mindestens 400 Wohnungen werden es sein, vielleicht auch 600. Die Stadt kann selbst Bauträgerin sein oder Teilareale im Baurecht an ihre Stiftungen, an traditionsreiche und neue Genossenschaften vergeben.

5. Das Josef-Areal steht in einer rauen Gegend. Josef aber will nicht nur wohnen – er will schön wohnen. Hallenbad, Gesundheits-, Quartierzentrum, Gastronomie und so weiter sind zusammen mit neu hinzukommendem Arbeitsraum Masse und Volumen, um den Raum fürs schöne Wohnen zu schützen und ihn einzubetten in ein Stück Stadt.

6. Die Planungen der Stadt geben der Klimavernunft das Wort. Josef ergänzt sie um drei Gedanken:

– Klimavernunft zu bauen, heisst weiterzubrauchen, was da ist, statt fast alles abzubrechen: Die Zentralwäscherei soll als mächtige Substanz und auch als Spur in die Geschichte bestehen bleiben und umgenutzt werden.

– Klimavernunft heisst kurze Wege: Das Josef-Areal ist ein attraktiver Ort für klimavernünftiges Wohnen, denn die Wege in die Stadt sind kurz. Vom Markt bis zur Migros, vom Tanzsaal bis zur Apotheke, vom Schulhaus bis zur grossen Wiese ist alles fussläufig zu erreichen – nur bis zum Friedhof ist es weit.

– Klimavernunft heisst auf den technischen Fortschritt bauen. Die Dichte verlangt hohe Häuser. Sie sind so zu planen, dass sie von den Erkenntnissen der Bautechnik profitieren können, die 2030 Standard sein werden.

7. «Josef will wohnen» regt an, die Pläne der Stadt Zürich weiterzuentwickeln. Ein paar Räder am fahrenden Zug müssen ausgewechselt werden, denn es hat sich allerhand verändert in der Welt und der Stadt, seit der Zug vor zehn Jahren losgefahren ist. Dafür ist freilich eine politische Debatte zu Richt- und Zonenplan, Areal- und Masterplan, Entwicklungskonzepten und Leitbildern nötig. Revisionen solcher Pläne sind dazu da, auf gesellschaftliche Veränderungen zu reagieren – die Zürcher Stimmbevölkerung hat an der Urne mehrmals kostengünstigen, gemeinnützigen, klimavernünftigen Wohnraum gefordert. Letztmals vor einem Jahr an der Neugasse. Auf Josefs Areal kann solcher Wille gebaut werden. ●

## Allee, Josefinengärten und Wildnis

Text: Stefan Rotzler

«Josef will wohnen» schlägt vor, die Grün- und Freiflächen mit drei Ideen zu planen, denn Josefine will gärtner.

### Von der Pflingstweidstrasse zum Pflingstweidboulevard

«J'aime flâner sur les grands boulevards», sang Yves Montand 1956 über die von ihm geliebten Pariser Boulevards. Die Pflingstweidstrasse/Neue Hard hat das Zeug zum stadtprägenden Boulevard: Sie ist lang und breit genug, hat weite Trottoirs; begleitende Baumreihen und strukturierende Baupakete sind bereits vorhanden. Und: Die angrenzenden Gebäudenutzungen haben das Potenzial für eine pulsierende Belegung.

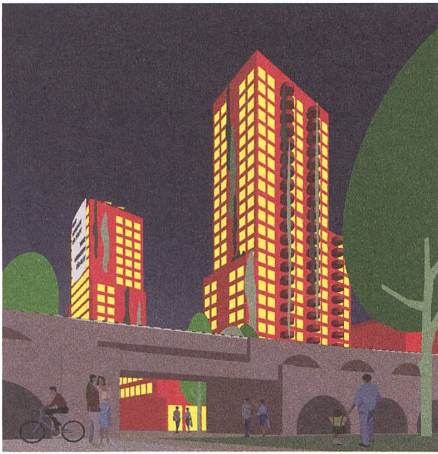
### «Rewilding»: Vorwärts zur Natur!

Angeregt durch die Folgen des dramatischen, in den Städten stark spürbaren Klimawandels, kommt die Bewegung des Aufwilderns von Stadträumen zügig in Fahrt. «Rewilding» meint das Herstellen von naturnahen Ökosystemen und Landschaftsbildern in stark durch Menschenhand überformten Gebieten. Es orientiert sich an Naturbildern einer Umwelt, wie sie vor dem Anthropozän ausgesehen haben könnte. Diese werden in Freiräume, Naturen und Landschaften transformiert. Nach dem Vorbild des «Rewilding» wurde zum Beispiel in den 1990er-Jahren das durch Zechen und Schwerindustrie gebeutelte Ruhrgebiet in eine teils wilde und fremde Landschaft umgewandelt.

### Wohnen in den Josefinengärten

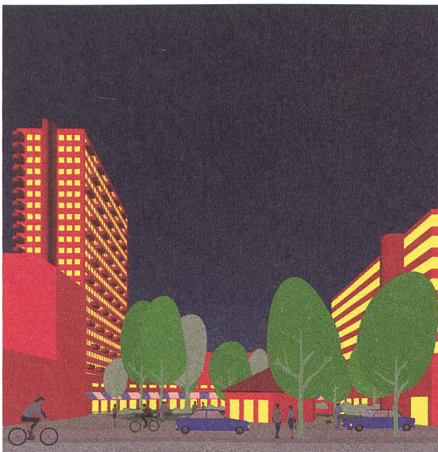
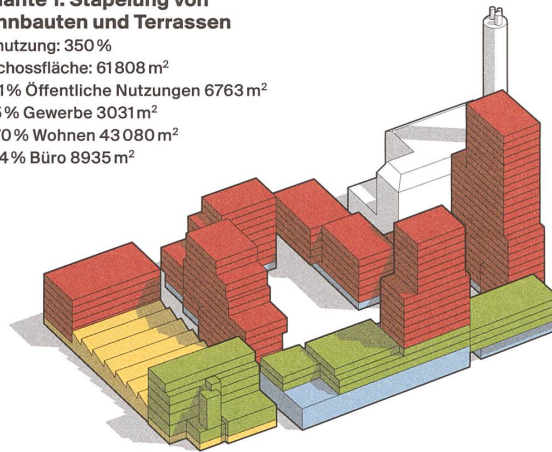
Freiräume müssen da sein, wo sie den Bewohnerinnen am meisten bringen. Lärmgeschützt, gut aneignbar und sozialräumlich richtig zониert. Die Josefinengärten sind ein grüner Quartierbaustein mit grosszügigem Innenhof. Gekammert und strukturiert mit privaten Aussenräumen, ausgestattet mit gemeinschaftlichen Orten und Gärten und mit einem attraktiven Setting von öffentlichen und kindergerechten Freiräumen. Der motorisierte Individualverkehr bleibt draussen. Damit im Hof grosskronige Bäume wachsen können, ist er nicht unterbaut. Auch die Fassaden werden Teil der Josefinengärten. Sie sind begrünt, die Dächer auf allen Niveaus nutzbar und belebt von da und dort züngelnder Wildnis.

Die drei Bilder kritisieren denn auch das Freiraum-Konzept für Zürich West: Ihm fehlen grosse, zusammenhängende Grünflächen und stadtprägende Grünstrukturen. Die Richtwerte in Bezug auf Einwohner und Arbeitsplätze sind bei Weitem unterschritten. Wenn sich die Dichte im Quartier erhöht – was zu erwarten und zu hoffen ist –, muss das Konzept in Richtung qualitativer Aufwertung und klimagerechter Stadt weiterentwickelt werden. So braucht es mehr kleine und grosse Grünflächen, grüne Dächer, begrünte Fassaden. Das ergibt viel mehr Biomasse und Raum für eine viel höhere Biodiversität. Es braucht ferner mehr beschattete Flächen und Alleen, durchlässigere Belagsflächen und umfangreiche Massnahmen zur Retention und Versickerung. ●



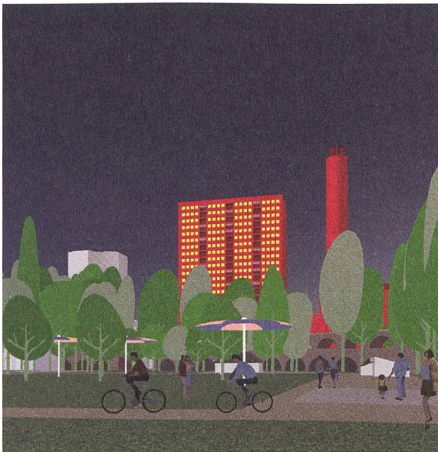
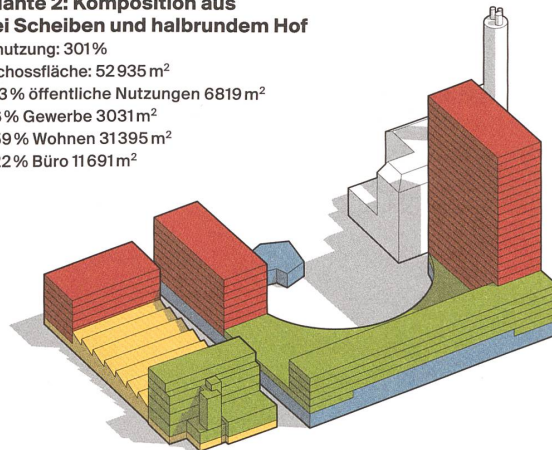
### Variante 1: Stapelung von Wohnbauten und Terrassen

Ausnutzung: 350 %  
 Geschossfläche: 61 808 m<sup>2</sup>  
 ■ 11% Öffentliche Nutzungen 6763 m<sup>2</sup>  
 ■ 5% Gewerbe 3031 m<sup>2</sup>  
 ■ 70% Wohnen 43 080 m<sup>2</sup>  
 ■ 14% Büro 8935 m<sup>2</sup>



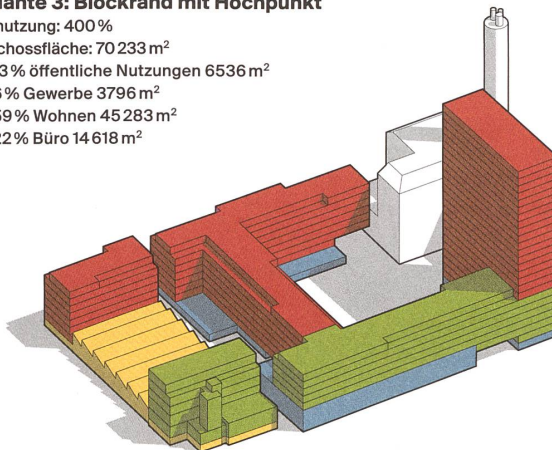
### Variante 2: Komposition aus zwei Scheiben und halbrundem Hof

Ausnutzung: 301 %  
 Geschossfläche: 52 935 m<sup>2</sup>  
 ■ 13% öffentliche Nutzungen 6819 m<sup>2</sup>  
 ■ 6% Gewerbe 3031 m<sup>2</sup>  
 ■ 59% Wohnen 31 395 m<sup>2</sup>  
 ■ 22% Büro 11 691 m<sup>2</sup>



### Variante 3: Blockrand mit Hochpunkt

Ausnutzung: 400 %  
 Geschossfläche: 70 233 m<sup>2</sup>  
 ■ 13% öffentliche Nutzungen 6536 m<sup>2</sup>  
 ■ 6% Gewerbe 3796 m<sup>2</sup>  
 ■ 59% Wohnen 45 283 m<sup>2</sup>  
 ■ 22% Büro 14 618 m<sup>2</sup>



#### Wer ist die Arbeitsgruppe «Josef will wohnen»?

Die Arbeitsgruppe wurde von der Zürcher Hamasil-Stiftung einberufen, um zukunftsweisende Vorschläge für das Josef-Areal zu entwickeln. Die Hamasil-Stiftung setzt sich seit ihrer Gründung 1988 für eine nachhaltige Entwicklung von Zürich West ein und ist Betreiberin der Wohn- und Gewerbeüberbauung Kulturpark an der Pfingstweidstrasse in Zürich West.

Die Arbeitsgruppe besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Martin Hofer, Architekt und Immobilienexperte, Zürich (Leitung, Konzeption)
- Köbi Gantenbein, Soziologe, Fläsch (Leitung, Schreiber)
- Christoph Kellenberger, Architekt, OOS, Zürich (Nutzungsrichtestudien und 3-D-Modelle)
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt, Zürich (Josefinengarten & Co.)
- Timothy Allen und Ronan Crippa, Architekten, Allen + Crippa Architektur, Grabs/Zürich (Visualisierungen, Diagramme, Recherche Neugasse)
- Alain Thierstein, Professor für Raumentwicklung, München/Zürich