

<b>Zeitschrift:</b>	Schweizer Ingenieur und Architekt
<b>Herausgeber:</b>	Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
<b>Band:</b>	116 (1998)
<b>Heft:</b>	20
<b>Artikel:</b>	Ein offenes Verfahren...: Testplanung Hürlimann-Areal Zürich: ein Zwischenbericht
<b>Autor:</b>	Kurz, Daniel
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-79505">https://doi.org/10.5169/seals-79505</a>

### **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:** 23.02.2026

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

Daniel Kurz, Zürich

# Ein offenes Verfahren...

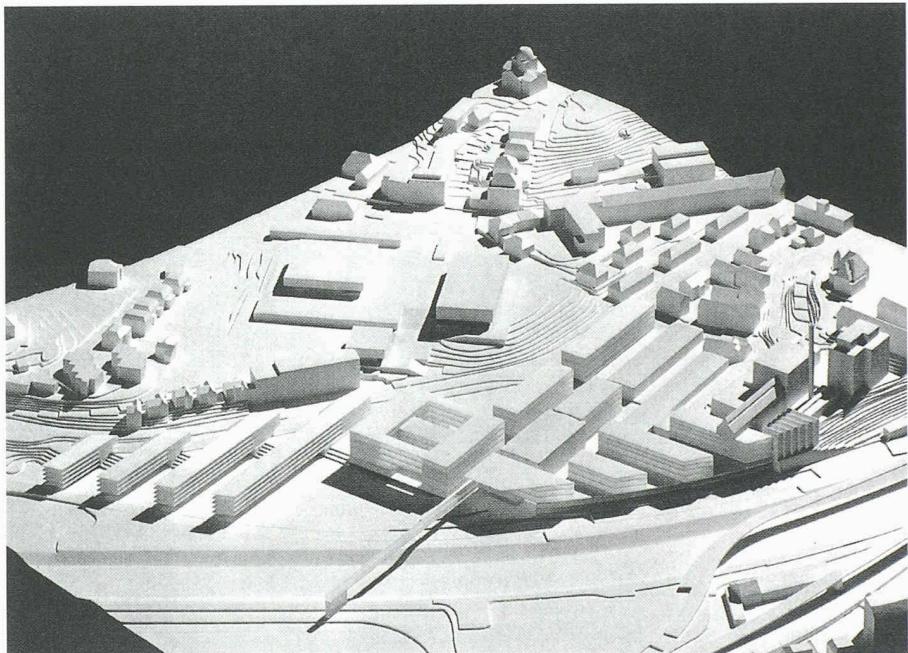
## Testplanung Hürlimann-Areal Zürich. Ein Zwischenbericht

**Grosses Aufsehen erregte im November 1996 die Nachricht, dass mehrere Brauereien des Feldschlösschen-Hürlimann-Konzerns geschlossen werden sollten, darunter die Zürcher Grossbrauerei. Rasch trafen sich in Zürich Politikerinnen und Unternehmensvertreter, diskutierten die neue Situation und vereinbarten ein kooperatives Vorgehen bei der Neunutzung der Hürlimann-Liegenschaften.**

Zur Diskussion steht ein hochwertiges Areal von 64 000 Quadratmetern in Zürich-Enge, nur zehn Minuten zu Fuß vom Paradeplatz entfernt. Es grenzt im Norden an die City und an das Villenquartier Enge, im Westen an den Sihlraum und die Autobahn A3, im Süden und Osten an Wohngebiete. Schulen, Freizeit- und Erholungsgebiete finden sich in nächster Nähe, weniger gut ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Die zonenrechtliche Einteilung des Brauereiareals ist ungeklärt: die BZO 92 sah eine Gewerbezone vor, diese wurde vom Kanton kassiert, die Neuzierung ist Anfang 1997 hängig.

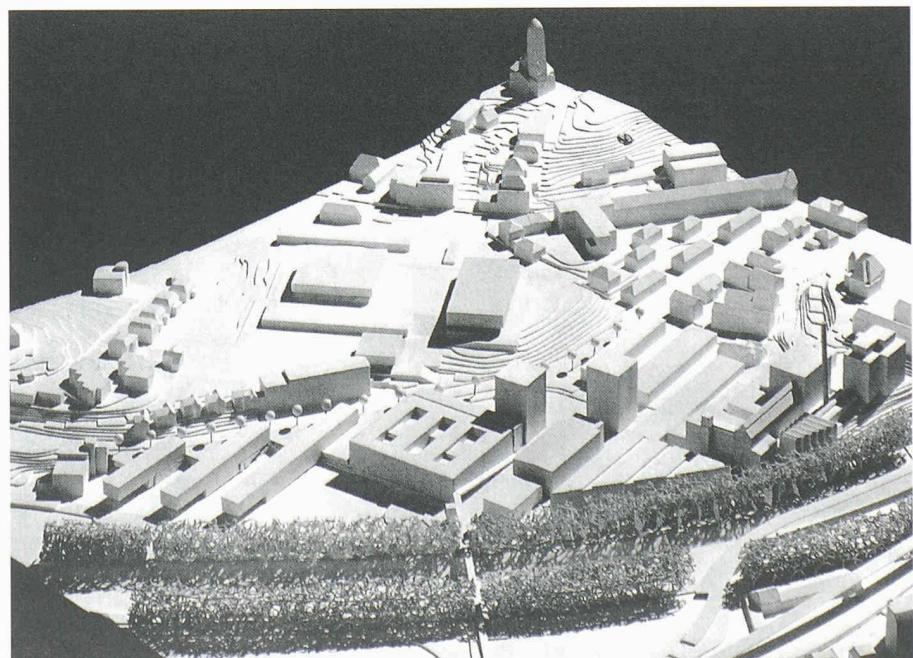
Eine städtisch dichte, durchmischte Nutzung ist das gemeinsame Ziel, Wohnungen und neue Arbeitsplätze sollen geschaffen werden: «mehr als zu den besten Zeiten der Brauerei», verspricht die Unternehmung. Die eindrucksvollen Kernbauten der Brauerei will sie so weit als möglich erhalten. Auf Vorschlag der städtischen Vertreter wird beschlossen, unter der Trägerschaft der Hürlimann-Immobilien AG ein «offenes, kooperatives Planungsverfahren» durchzuführen. Dabei erarbeiten eingeladene Planungsteams, externe Experten, die Bauherrschaft und die Stadtplanungsstellen in offener Diskussion am runden Tisch gemeinsam die Vorschläge für das künftige Baugebiet. Mit der Vorbereitung wird die Firma Metron AG (Architekt Peter Hofmann) betraut.

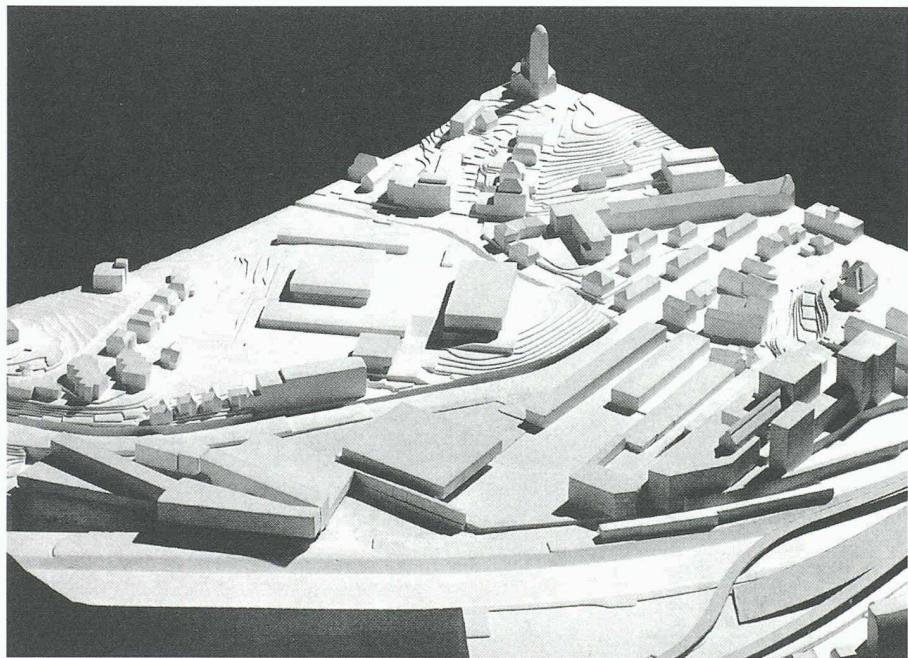
Zu klären sind Ausnützungsziffer, Nutzungsmix (insbesondere der Wohnanteil), der Denkmalschutz und die Erschliessung. Vier Zürcher Büros antworten positiv auf die Einladung zur Teilnahme, es sind *steigerpartner Architekten und Planer AG* (Th. Keckeis, M. Vazquez); *Kuhn Fischer Partner Architekten AG* (N. Kuhn und H. Voemel); *UN'dEN'd*,



steigerpartner Architekten und Planer AG. Parallel angeordnete Zeilen strukturieren das Areal. Im Norden (links) als Wohnzeilen. Der Brandschenkestrasse entlang grenzen hohe Baukörper das Areal ab (Bild: Georg Aerni, Hürlimann Immobilien AG)

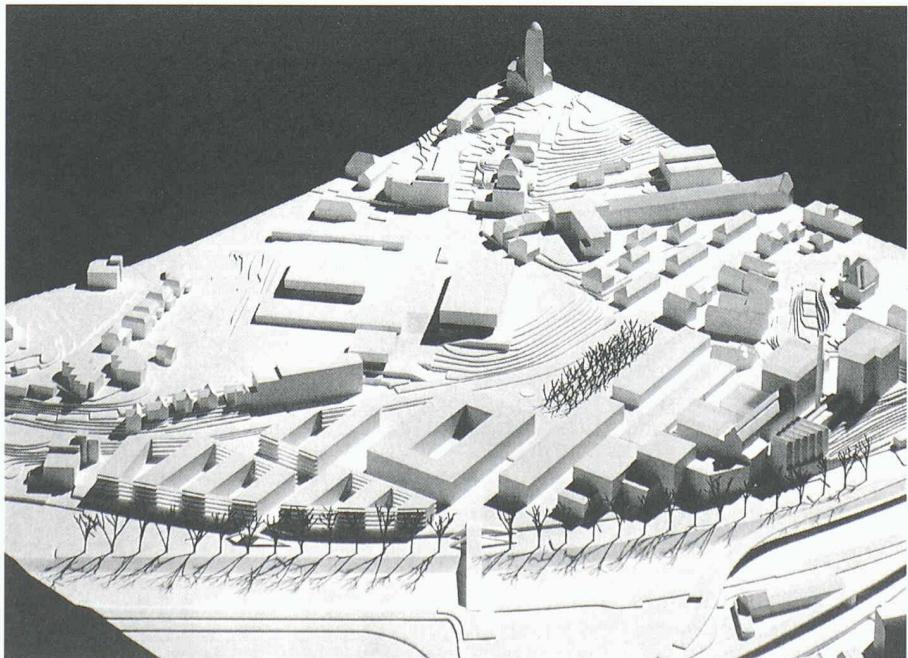
*Kuhn, Fischer Partner Architekten AG*. Zwei höhere Punkthäuser konzentrieren die Nutzung im zentralen Einfahrtsbereich des Areals. Eine lockere Wohnbebauung (links) mit deutlicher Distanz zur Allee entlang der Sihl und ein Netz interner Erschliessungswege sind für diesen Vorschlag charakteristisch (Bild: Georg Aerni, Hürlimann Immobilien AG)





UN'dEN'd Architekten, Dieter Dietz und Urs Egg. Die Hügelbauten werden in der Höhe gesteigert und durch grosse Hallen erschlossen, in der Mitte des Areals entsteht statt bestehender Bauten ein weiter Platz. Vorne links Wohnbauten in spitzwinkliger Anordnung (Bild: Georg Aerni, Hürlimann Immobilien AG)

Margrit Althammer und René Hochuli mit Andrej Volk. Dichte Wohnbebauung (links), gestufte Bauhöhen am Hügelfuss und Aufstockungen im Bereich der Hügelkrone sind Kennzeichen dieses Vorschlags. Ein städtischer Platz an der Brandschenkestrasse öffnet das Areal zur Stadt (Bild: Georg Aerni, Hürlimann Immobilien AG)



Dieter Dietz, Urs Egg Architekten (D. Dietz, U. Egg) und Margrit Althammer + René Hochuli Architekten (M. Althammer, R. Hochuli, A. Volk).

Damit stehen zwei erfahrene Büros zwei jungen Teams gegenüber, ArchitektInnen überwiegen gegenüber dem Planungsfach. An den drei ganztägigen Workshops nimmt ein Kreis von Experten und Expertinnen teil, darunter die Vertreter der Bauherrschaft, Fachleute der städtischen Ämter (Planung, Recht, Verkehr, Grünflächen, Denkmalschutz), der Architekt Martin Spühler und die Soziologin Brigitte Wehrli-Schindler, von der Metron Peter Hofmann und Peter Hotz. An wichtigen Gesprächsetappen nimmt als politische Verantwortliche Stadträtin Ursula Koch teil. Franz Eberhard, Direktor des Amts für Siedlungsplanung und Städtebau, moderiert die Gespräche.

Der erste Workshop dient der Klärung von Zielvorstellungen. Dietz + Egg wollen durch neue Quartierverbindungen «die Präsenz des Areals in der Stadt und die Präsenz der Stadt im Areal verbessern», sie gehen von der vorhandenen Dualität vertikaler und horizontaler Elemente aus und interpretieren sie frei in neue Raumgebilde um. Althammer + Hochuli plädieren dafür, die kontinuierliche Entwicklung nach den innewohnenden Regeln weiterzuführen und entwickeln neue, den bestehenden verwandte Gassenräume; die heutige Wiese belegen sie mit einer kompakten Wohnsiedlung. Diese Wiese möglichst freizuhalten, ist das Ziel von Kuhn Fischer Partner; sie erreichen die nötige Verdichtung in zwei Punkthochhäusern und schaffen einen offenen Wohnpark. Steigerpartner schliesslich präsentieren neun Varianten. Sie versprechen «Zieloptimierung und hohe Akzeptanz» und finden mit der Bezeichnung «Aquipark» bereits einen Namen für ihre Vorstellung vom Wohnen im Grünen. Nach den meisten Vorschlägen müsste der neueste und voluminöseste Hürlimann-Bau, der erst 1992 erstellte «Verladehof» abgebrochen werden, die historischen Kernbauten dagegen bleiben in allen Projektvorschlägen bestehen.

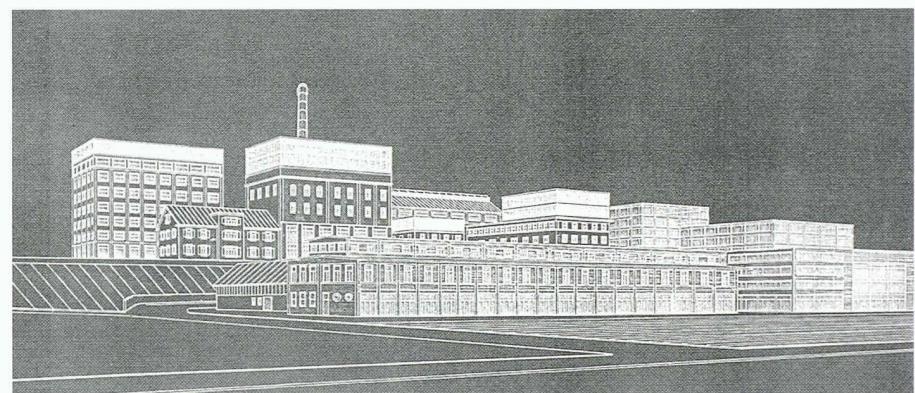
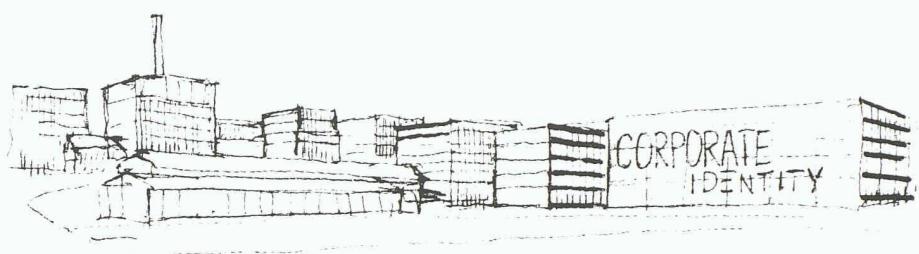
Die ersten Visionen erlauben es der Bauherrschaft, ihre Vorgaben zu präzisieren: Der Verladehof ist neuwertig, man kann ihn nicht einfach «wegdenken», schon der Gedanke der Nachhaltigkeit verbietet diesen Umgang mit bestehender Substanz. Dagegen sollte die heutige Wiese als rasch verfügbares Baufeld eingesetzt werden. Generell muss sich die Wirtschaftlichkeit der Vorschläge verbessern, die Ausnutzungen sind noch zu tief, die Wohnanteile zu hoch. Aufgefordert von den Architekten, haben auch die städt-

tischen Fachleute Stellung zu beziehen. Eine kurze Vergleichsrunde - jedes Büro skizziert ad hoc seinen Vorschlag - ergibt beim Denkmalschutz weitgehende Über-einstimmung zwischen den Planungsteams und der Stadt. Einschneidende Beschränkungen entstehen jedoch aus der schlechten Verkehrserschliessung. Die Einrichtung einer eigenen Haltestelle der SZU erweist sich als sehr wünschenswert, wenn die angestrebte Verdichtung mit dem Grundsatz der Nachhaltigkeit im Einklang stehen soll.

Während der Workshop-Tage werden immer wieder neue Problemstellungen in thematischen Runden geklärt. Am zweiten Workshop zum Beispiel taucht überraschend eine neue Vorgabe auf: Ein Grossinvestor mit 1200 Arbeitsplätzen hat Interesse an dem Areal gezeigt - lässt sich eine solche Nutzung unterbringen? Die vier Teams machen sich an die Arbeit, schon zwei Stunden später liegen erste Skizzen auf dem Projektor.

Auf ähnliche Weise werden zentrale rechtliche und planerische Fragen geklärt: Ausnützungsziffer, Wohnanteil, Verkehrskapazität. Die Weiterbearbeitungen von Workshop zu Workshop sind eine Fortsetzung dieses Dialogs unter immer klareren Voraussetzungen. Ideen werden ausgetauscht - auch zwischen den konkurrierenden Planungsteams. Der abschliessende, in einem engeren Kreis beschlossene Auftrag für die Ausarbeitung eines Entwicklungsleitbildes geht an die jungen ArchitektInnen Margrit Althammer und René Hochuli mit Andrej Volk. Sie haben auf das Thema «Weiterbauen» gesetzt und für den Neubau klare, etappierbare Struktureinheiten gebildet.

Die Testplanung hat sich im Fall Hürlimann als sehr schnelles und wirkungsvolles Verfahren erwiesen, nur drei Monate nach der Betriebsschliessung besteht ein Konsens aller Beteiligten über wichtige Eckdaten. Investitionen in der Grössenordnung von 200 Millionen und ein Ertragswert von etwa 300 Millionen Franken stehen in Aussicht, bei einer Ausnützung von rd. 1.5 und einem Wohnanteil von 20% oder mehr. Über die wirtschaftlichen Kennzahlen hinaus hat die Eigentümerin Ansätze zu einer positiven Vision für ihr Areal in der Hand. Von den wichtigsten Fachstellen der Stadt besitzt sie klare Aussagen über die technischen Rahmenbedingungen und einzuhaltenden Auflagen. Zwischen Bauherrschaft und Behörden hat sich in den kooperativen Verhandlungsrunden ein Klima der Verbindlichkeit gebildet, scheinbar harte Ausgangspositionen kamen in diesen drei Arbeitstagen in Bewegung. Für alle Beteiligten hat sich die Testplanung als Lernplatz erwiesen.



Margrit Althammer und René Hochuli mit Andrej Volk. Konzeptskizze: «Weiterbauen» als Thema; Perspektive

#### Die Hürlimann-Bauten als historische Zeugen

Wie eine Burg steht das massive Sudhaus mit dem Silo und dem Hochkamin der ehemaligen Brauerei Hürlimann auf dem Moränenaußläufer über der Sihl. Diese weithin sichtbare Hürlimann-Skyline ist nachts beleuchtet und bildet (zusammen mit der schlössartigen Familienvilla «Sihlberg») im Zürcher Stadtbild ein markantes Element.

1866 baute der Brauer Albert Hürlimann-Müller aus Feldbach hier einen der grössten Brauereibetriebe der Schweiz. Die Hügellage eignete sich ausgezeichnet als Standort: Der Berg wurde für den Bau natürlicher Keller ausgehölt, und der Höhenunterschied ermöglichte es, die Herstellungsschritte so untereinander anzuordnen, dass das Bier (bzw. die sogenannte Würze) der Schwerkraft folgend den Weg durch die Anlagen fand. Die Hürlimann-Bauten sind in der Folge vielfach vergrössert und umgebaut worden, ihre Anordnung blieb jedoch unverändert. Unversehrt steht die älteste Unternehmervilla inmitten der Industriebauten, das grosse Sudhaus zeigt Elemente aus allen Bauetappen, und im Maschinenhaus kann man bis heute die Kühlmaschine von 1908 mit ihrem eindrücklichen Schwungrad bewundern.

Am Fuss des Hügels hat sich um die Jahrhundertwende eine zweite Gebäudegruppe entwickelt. Sie bildete die Zentrale für Verpackung, Lagerung und Auslieferung des Biers, enthielt Ställe, Garagen und Reparaturbetriebe. Die Bauten stammen zum grössten Teil aus dem Zeitraum zwischen 1880 und 1930 und markieren die Etappen des Aufstiegs der Brauerei zum grossindustriellen Unternehmen. Die einheitlichen Bauflüchten und Gebäudeproportionen der zweifarbig Sichtbacksteinbauten geben diesem Bereich ein werktägliches, aber sehr städtisches Ambiente. Das alte Weinbauernhaus «zum steinernen Tisch» aus dem 17. Jahrhundert verleiht dem Speditionsdorf einen fast malerischen Abschluss. Nördlich schliesst an diese älteren Gebäude der dominante «Verladehof» an, dessen riesiges Volumen erst 1989-1992 erstellt wurde. Er besetzt den Zentralbereich des Brauereiareals. Der Nordzipfel des Geländes ist heute eine Wiese mit Obstbäumen und Fussballplatz, den Abschluss bildet das Tiefkühlhaus von 1931.

Die Firma Hürlimann Immobilien AG war von sich aus an der Erhaltung der wichtigsten Bauzeugen interessiert und ermöglichte die Inventarisierung der Brauerei. Der Schutz der Kernbauten erwies sich in der Testplanung auch aus planerischer Sicht als wichtiges Ziel.

#### Adresse des Verfassers:

Daniel Kurz, lic. phil. I, Mitarbeiter im Büro für Denkmalpflege (Amt für Siedlungsplanung und Städtebau) der Stadt Zürich, Nüscherstrasse 31, 8001 Zürich