

Schritt für Schritt : Sulzer- und SLM-Areal in Winterthur

Autor(en): **Kurz, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2006)**

Heft 9: **Stadträume = Espace urbains = Urban spaces**

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1846>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



1

Schritt für Schritt

Sulzer- und SLM-Areal in Winterthur

Text: Daniel Kurz, Bilder: Theodor Stalder Bei der allmählichen Aneignung der ehemaligen Industrieareale im Zentrum Winterthurs durch die Stadt spielt die Gestaltung der öffentlichen Räume eine zentrale Rolle. Es gilt: Umwertung ohne Gesichtverlust.

Es war der plötzliche Zusammenbruch der Schweizer Maschinenindustrie, der ihren Anlagen und Bauten einen über die Funktion hinausweisenden Wert als historische Zeugen mit hohem emotionalem Wert verlieh. Die Qualität der monumentalen Hallen und Werkplätze wurde in dem Moment erkennbar, als darin Stille und Zerfall einkehrten. Das Bedrohliche wurde zum Bedrohten, das Funktionale romantisch aufgeladen. In den leerstehenden Anlagen fanden Pionierinnen und Zwischennutzer billige Räume von luxuriöser Grösse: Fabrikareale wurden zum kulturellen Freiraum der 1990er Jahre. Auch in Winterthur.

«In Winterthur braucht es viel Geduld», sagt Architekt Walter Muhmenthaler, der seit 1991 als Leiter Projektentwicklung der Sulzer Immobilien AG die Umnutzung der Industrieflächen vorantreibt. Langsam, in kleinen Schritten haben sich die Areele der Maschinenfabrik Sulzer und der benachbarten Schweizerischen Lokomotivenfabrik SLM in den letzten 16 Jahren geöffnet und neu belebt. Diese spezifische Winterthurer Langsamkeit hat viel dazu beigetragen, dass Neubauten und Umnutzungen in hoher Qualität entstehen: Diese Auffassung teilt der Arealentwickler mit den städtischen Planungsfachleuten.

Weder Winti Nova noch Megalou

Bis in die späten 1980er Jahre prägten die Konzerne Sulzer und SLM (Schweizerische Lokomotiven-Fabrik)

Winterthurs Identität als Industrie- und Arbeiterstadt. Doch dann setzten Globalisierung, schlankere Produktionsformen und kurzfristige Finanzinteressen dieser Tradition ein Ende: 1988 kündigte der Sulzer-Konzern die Stilllegung der Areale in der Stadtmitte an, 1989 präsentierte er das Projekt «Winti Nova»: Der Masterplan beinhaltete den radikalen Umbau des Areals zum monofunktionalen Business-Park und löste in Winterthur einen vielstimmigen, empörten Aufschrei aus: Öffentliche Mitsprache, durchmischte Nutzungen und die Erhaltung wichtiger Bauzeugen wurden gefördert. Der Winterthurer Architekt Hans-Peter Bärtschi machte die Erforschung und Erhaltung industrieller Zeugen zu einem öffentlichen Anliegen.

Die Diskussion um die Entwicklung der industriellen Stadtmitte war damit eröffnet. Sie wurde unter der Führung des SIA Winterthur («Neustadt aus der Werkstatt»), der Grundeigentümerin und der Stadtbehörden in den frühen 1990er Jahren intensiv vorangetrieben. 1994 führte sie zu einer breit abgestützten «Grundordnung» und 1995 zum Gestaltungsplan für das Sulzerareal. Das 1992 prämierte Projekt «Megalou» von Jean Nouvel und Emmanuel Cattani sollte als leuchtender Edelstein in der Mitte des Areals dem Umwandlungsprozess Dynamik, Qualität und Identität verleihen. Es scheiterte an seiner Grösse und mangelnden Etappierbarkeit: 2001 verfiel die Baubewilligung ungenutzt. Ein Neustart wurde notwendig. In



2



3

der Zwischenzeit hatten die Verantwortlichen von Sulzer Immobilien andere Wege beschritten, die sich nun als Erfolg versprechend erwiesen: Umnutzung und Zwischennutzung, kleine, oft zeitlich begrenzte Etappen von Anpassung, Umbau und Aufstockung begannen, das Areal neu zu beleben.

Ein Rundgang bestätigt: Winterthur ist anders als Neu-Oerlikon oder Zürich West: Bis heute prägen die riesenhaften Produktionshallen, Lagerplätze und Industriegeleise einen Stadtraum von eigener, höchst urbaner Qualität. Die Zäune und Werktoore sind verschwunden, aus Lagerflächen wurden veritable Plätze und attraktive Pocket-Parks. Viele junge Gesichter – BerufsschülerInnen, Studierende, Mitarbeitende junger Unternehmen – prägen den Stadtteil im Sulzerareal. Noch überwiegen Zwischennutzungen mit dem Charme des Provisorischen, doch in den letzten sechs Jahren hat die Entwicklung an Tempo zugelegt: Ersatz- und Erweiterungsbauten sind auf dem Vormarsch, die Investoren haben Winterthur entdeckt.

Die repräsentative Strassenfront des Areals entlang der Zürcherstrasse steht mit ihren Sichtbacksteinbauten unter Denkmalschutz. Hier sind die meisten Gebäude in den letzten Jahren umgenutzt und erneuert worden. Der 2003 eröffnete «Pionierpark» bildet als komplexes Um- und Neubauprojekt den Schwerpunkt. Die Architekten Nil + Hürzeler (Erlenbach) erhöhten einen Hallenbau an der Zürcherstrasse um zwei

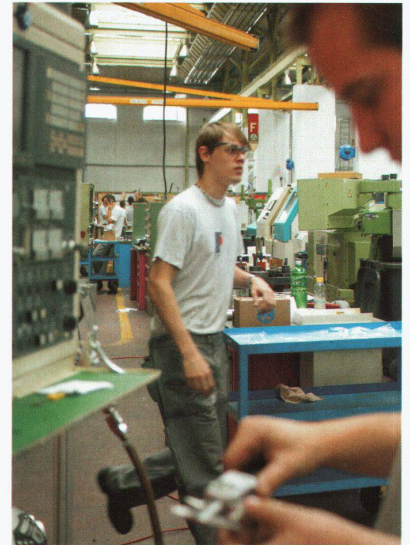
- 1 Am Katharina Sulzer-Platz
- 2 Erweiterungsflügel am Pionierpark, Nil + Hürzeler 2003
- 3 Restaurant im Pionierpark



4



5



6

- 4 Katharina-Sulzer-Platz. Werkhaus Schoch und Überbauung Kranbahn
- 5 Katharina-Sulzer-Platz. Gestaltung von Vetsch Nipkow Partner 1995 bis 2004
- 6 Ausbildungszentrum Winterthur AZW an der Zürcherstrasse
- 7 Lofts G 48, Baldinger Architekten 2000. Die integral erhaltene Fassade aus dem Jahr 1912 folgt dem Schwung der Bahngeleise.
- 8 Geschützte Giessereihalle von 1910, Cityhalle von 1931 und Lofts G 48 am Geleisefeld SBB
- 9 Die geschützte Sulzer-Giessereihalle dient momentan als Parkhaus. Testplanung Arealbereich 3, Diener + Diener; vgl. Seite 56
- 10 Sulzerareal Winterthur Stadt: Entwicklungsstand Juli 2007. – Plan: metron, Brugg

verglaste Geschosse, die respektvoll hinter dem Kranzgesims der historischen Backsteinfassade zurücktreten. Ein weiter Durchgang führt auf einen kleinen Platz, den Erweiterungsflügel mit klar gegliederten Sichtbetonfassaden einfassen. Gegenüber ist die Wohnüberbauung «sieb10» von Kaufmann van der Meer Architekten (Zürich) im Bau: An der Stelle der ältesten, 1859 noch aus Holz erbauten Sulzer-Hallen entstehen hier 106 grosse Wohnungen; in den Erdgeschossen kommen Ateliers und Gewerbe unter.

Aneignung und Erinnerungsarbeit

Hier wie anderswo im Sulzerareal ist es weniger die Architektur als die Gestaltung des öffentlichen Raums, die dem Ort seine besondere Qualität verleiht. Seine räumliche Organisation bleibt im Entwicklungsprozess erhalten: Jean Nouvel hatte 1992 die zentrale Bedeutung des Raumgefüges für die Identität des Areals aufgezeigt. Die dramatische Kraft im Verhältnis von Volumen und Freiraum war für ihn der Ausgangspunkt des Entwurfs. Diese Einsicht machte sich Sulzer Immobilien zu eigen und beauftragte schon 1995 die Landschaftsarchitekten Vetsch Nipkow Partner (Zürich) mit einer Freiraumstudie. Der Auftrag mündete in die Gestaltung der Erschliessungs- und Freiräume im Areal durch das gleiche Büro.

Der Entwurf von Vetsch Nipkow Partner ignoriert Strassenbaunormen und Freiflächenziffern. Er studiert

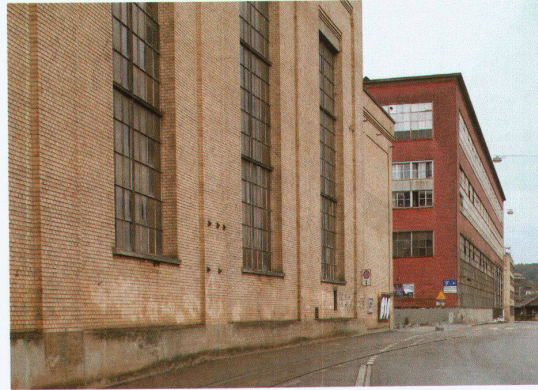
die Gesetzmässigkeiten des Bestands mit seinen Hallen und Geleiseanlagen und reagiert auf das veränderliche Umfeld. Charakteristisch sind offene Flächen von Fassade zu Fassade, durchsetzt mit ephemeren Wasserflächen, schienenartigen Entwässerungsrinnen und eisernen Pollern. Dichte Baumpakete erinnern an spontane Ruderalvegetation, sind aber in eiserne Pflanzöffnungen oder perforierte Stahlplatten eingefügt.

Kernstück der Freiraumgestaltung ist der mehrfach preisgekrönte, hektargrosse Katharina-Sulzer-Platz, eine ehemalige Lagerfläche, die von geschützten Hallenfassaden und einer funktionierenden Kranbahn begrenzt ist. Der grossen Kiesfläche ist Stahlschrot beigemischt, die Betonbeläge mit Eisengranulat durchwirkt: Hinweise auf die frühere Nutzung. Eine flache Bühne lässt sich in Ergänzung zur Kranbahn über den Platz bewegen. In den Kies eingelassene Wasserflächen spiegeln die benachbarten Fassaden. Die karge Materialisierung ermöglicht einen wechselnden Gebrauch und lässt die monumentale Grösse des Raums unangetastet. Sie verändert sich langfristig durch Korrosion, kurzfristig durch den Wechsel von Licht und Wetter.

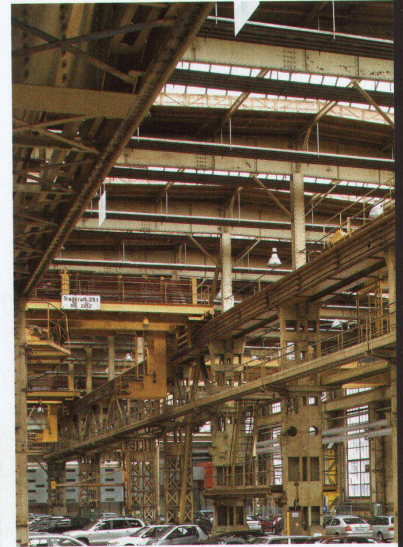
An den Katharina-Sulzer-Platz grenzt einerseits die denkmalgeschützte Giessereihalle, andererseits die Überbauung «Kranbahn» der Architekten Kaufmann van der Meer (2004): Sie ergänzt bestehende Industriebauten mittels Erweiterung und Aufstockung zu einem kompakten Baukörper mit Büros und loftartigen



7



8



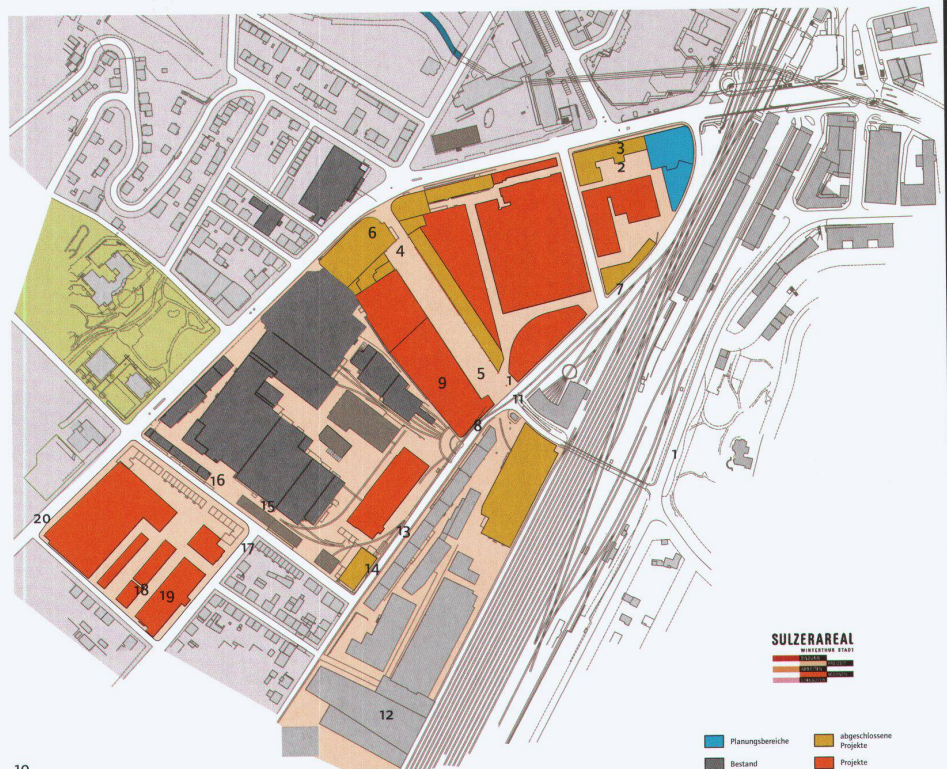
9

Wohnungen. Die kräftige Struktur der weiter bestehenden Kranbahn verbindet alte und neue Bauteile mit ihrem ausdrucksstarken Rhythmus. Das Nordende des Katharina-Sulzer-Platzes teilen sich zwei ungleiche Nachbarn: Direkt neben dem Sitz der «Inter-shop»-Gruppe gründeten Industrieunternehmen aus Winterthur und Zürich 2001 das «Ausbildungszentrum Winterthur» (azw), eine privat geführte Lehrwerkstätte für über 350 Jugendliche.

Temporäre und definitive Umnutzungen

Am Rand des Sulzerareals liegt das Areal «Lagerplatz». Hier begann die Umnutzung schon 1992 mit dem Einzug der Architekturhochschule ZHW in die Halle der Kesselschmiede. Das Potenzial des enormen Grossraums für die in offenem Atelierbetrieb arbeitende Schule wurde hier deutlich, sodass man dem Ende des auf 2012 begrenzten Raumexperiments mit gemischten Gefühlen entgegenseht. Die hohen Kosten einer energetischen Sanierung würden jedoch kaum im Verhältnis zur nutzbaren Fläche stehen.

Tempodrom und Velowerkstatt, Bars und Ateliers bringen Leben in die angrenzenden Bauten auf dem Lagerplatz. Das Architektenkollektiv Winterthur baute 1999 vier hundertjährige Lagerhäuser für eine zehnjährige Zwischennutzung um. Neben der ZHW fanden hier Architektur- und IT-Büros preiswerten Raum. Die Phase der Zwischennutzung ist bis zum Jahr 2009



10



11



12

begrenzt: Demnächst soll über das Areal Lagerplatz eine gesonderte Testplanung stattfinden; wichtigster potenzieller Nutzer ist auch hier die Hochschule ZHW.

Auf dem SLM-Areal gegenüber den Lagerhäusern wurde im Februar 2002 der Winterthurer Technopark eröffnet. Die Architekten Dahinden + Heim (Winterthur) bauten dazu ein Magazingebäude aus dem Jahr 1906 behutsam um. Eine zweigeschossige Aufstockung mit verglaster Fassade schiebt sich nordwärts über den tragenden Baukörper hinaus und bildet ein weithin sichtbares Zeichen für die Bewegung auf dem Werkplatz Winterthur. Die innere Tragkonstruktion blieb bei diesem Eingriff erhalten: Erstaunlich zarte Betonstützen verstärken die alten Nietträger und übernehmen die zusätzliche Last des auskragenden Aufbaus. Ein grösserer Erweiterungsbau für den Technopark ist bereits geplant.

Aus alten Transportwägelchen vor dem Technopark wachsen junge Birken: Was wie spontane Rückerobung aussieht, ist eine Intervention der Landschaftsarchitekten Rotzler Krebs Partner (Winterthur). Im Auftrag der Sulzer Immobilien AG gestalteten sie die Freiräume des SLM-Areals mit punktuellen, kurzfristig wirksamen Eingriffen. Weil Entsiegelungen teure Altlastensanierung bedingen, sind die Interventionen kleinräumig, aber mit starker Signalwirkung angelegt: Die Entwerfer sprechen von einer Guerillataktik. Pappelreihen führen ins Innere des Areals und kennzeich-

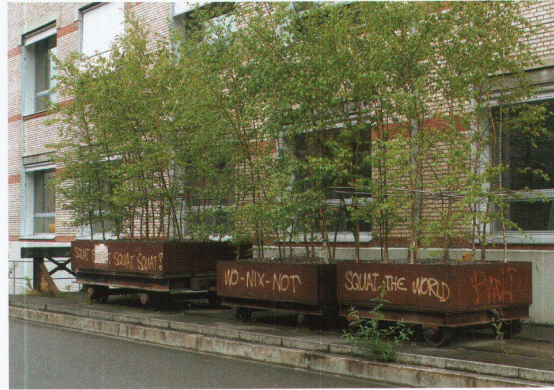
nen die öffentlich zugänglichen Wege. In den harten Belagsteppich sind dezentrale Bauminseln mit robusten Pionierarten eingeschnitten. Stets sind diese «Pocket-Parks» mit Parkierungsflächen kombiniert, getrennt durch kräftige, rot lackierte Leitplanken. Alle diese Eingriffe sind von begrenzter Dauer: Das SLM-Werk 1 wird bis auf weiteres industriell genutzt, hauptsächlich von der florierenden Stadler Rail AG, die das Know-how der SLM übernommen hat.

Analoges Weiterbauen

Die Werkareale der SLM unterscheiden sich vom Sulzerareal durch die wesentlich geringere Dichte und durch ihre charakteristische Verzahnung mit traditionellen Wohnquartieren: An seinem westlichen Rand steht das Wohnprojekt «Lokomotive» vor der Vollendung; Kaschka Knapkiewicz und Axel Fickert verwandeln eine ehemalige Giessereihalle und ihre Anbauten in ein komplexes Raumkonglomerat, das seine industrielle Geschichte nicht leugnet. Die zentrale Halle bleibt dabei erhalten und dient der Siedlung als gedeckter Gemeinschaftsbereich. Die flankierenden Anbauten werden in der früheren Form rekonstruiert. Zwei freistehende Zeilen ergänzen die mit offenen Durchgängen verbundene Gruppe. Die Fassadenbehandlung schwankt – analog zum historischen Vorbild – zwischen Sichtbackstein und zweifarbigem, grobem Putz; die Volumetrie übernimmt die scheinbar zufällige



13



14

Regellosigkeit der historischen Bauten und generiert nicht weniger als 25 unterschiedliche Wohnungstypen: Maisonnetten, Kleinwohnungen und Geschosswohnungen mit gutbürgerlichem, grossem Flur.

Noch ungewiss ist das Schicksal der grandiosen SLM-Motorenhalle, die an das Projekt Lokomotive angrenzt. Ein früheres Umnutzungsprojekt sah die weitgehende Erhaltung des Bauwerks vor: Nun ist ein Einkaufs- und Fachmarktzentrum geplant, das nur die Strassenfassade bestehen lässt und dessen Verkehrserschliessung mitten durch Wohnquartiere führt. Die Verzahnung von Alt und Neu, die Knapkiewicz und Fickert auf dem Nachbargrundstück vollzogen, droht damit ins Leere zu laufen.

Die Entwicklung der Winterthurer Industrieareale hat in den letzten Jahren an Tempo zugelegt: Über 20 Bauprojekte sind seit 1998 in Gang gekommen, und die investierte Kapitalsumme liegt bei 150 bis 200 Millionen Franken – das heisst in der Grössenordnung des gescheiterten «Megalou»-Projekts. Es zeigte sich, dass am Standort Winterthur Bautappen im Bereich von 20 bis 30 Millionen Franken die grösste Aussicht auf Verwirklichung haben. Mit dem relativ kleinräumigen, schrittweisen und am Bestand orientierten Vorgehen entstand in Winterthur eine im Vergleich zu Zürich-Nord wesentlich höhere Stadtteilqualität. Trotzdem geht auch in Winterthur die Zeit der Nischen und der Industrieromantik ihrem Ende entgegen.

Denn auch hier muss notwendige Rendite geschaffen werden: Auf nicht weniger als 800 Franken pro Quadratmeter Arealfläche belaufen sich die Bereitstellungskosten für die Grundeigentümerin (Planung, Altlastensanierung, Erschliessung, Projektentwicklung). Der Zonenplan trägt dem mit der Zone Z7 und einer Ausnutzungsziffer von 250% für die zentralen Arealteile Rechnung. Auch in Winterthur wird also die Verdichtung weitergehen, werden Neubauten den heute noch allgegenwärtigen Sichtbackstein verdrängen und kommerzielle Nutzungen die provisorischen Mieterinnen und Mieter ablösen. Trotzdem wird das Sulzerareal seinen rauen industriellen Charakter nicht gegen das wohlgeordnete Einerlei eines Neu-Oerlikon eintauschen: Dafür garantiert das erfolgreiche Zusammenspiel von planerischen Festlegungen und offenen Prozessen und vor allem das Engagement von Stadt und Grundeigentümerin für eine Entwicklung auf hohem Niveau. ■

Vgl. zum Sulzerareal auch die Diskussion der jüngsten Wettbewerbe S. 56.

Daniel Kurz, geb. 1957, schreibt als Historiker über Architektur, Stadt und Wohnen. Er ist im Amt für Hochbauten der Stadt Zürich für Ausstellungen und Publikationen zuständig.

résumé Pas à pas Les sites Sulzer et SLM à Winterthur
A Winterthur, la transformation des zones industrielles désaffectées fut plus lente que, par exemple, à Zurich. Les urbanistes, et même les promoteurs immobiliers de Sulzer, sont

11 Katharina-Sulzer-Platz, Blick auf das Areal Lagerplatz: Schwere, bewegliche Eisenpoller lenken den Verkehr.

Vetsch Nipkow Partner 2004

12 Die Sulzer-Kesselschmiede von 1924, seit 1992 Sitz der Architekturhochschule ZHW

13 Technopark Winterthur. Umbau und Aufstockung von Dahinden + Heim 2002

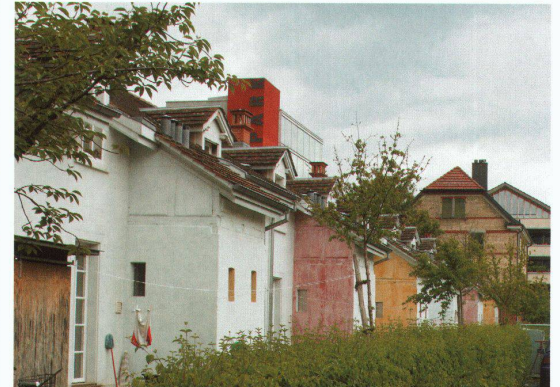
14 Technopark Winterthur: mobile Landschaftsarchitektur von Rotzler Krebs Partner 2002



15



16



17

- 15 Pocket-Park im SLM-Werk 2 an der Jägerstrasse, Rotzler und Krebs 2002
- 16 SLM-Werk 1: Hofraum an der Jägerstrasse mit neuer Baumpflanzung
- 17 Rückseite der Arbeiter-Cottages von 1871 an der Jägerstrasse
- 18 SLM-Werk 2: Die Motorenhalle an der Zürcherstrasse von 1904 wird zum Einkaufszentrum
- 19 Projekt Lokomotive, Knapkiewicz + Fickert: Instandsetzung der Giessereihalle
- 20 Projekt Lokomotive, Knapkiewicz + Fickert: Wohnhof an der Briggerstrasse

aujourd'hui convaincus que cette lenteur contribua à ce que les nouvelles constructions et les reconversions soient réalisées avec une grande qualité.

Dans les plans de reconversion des terrains de Sulzer, les espaces qui étaient inoccupés le demeurent. La refonte des espaces extérieurs suit le projet des architectes paysagistes Vetsch Nipkow Partner (Zurich). Caractéristiques en sont les surfaces ouvertes de façade à façade, ponctuées de bassins éphémères, les rigoles d'écoulement des eaux de pluie qui font penser à des rails, et les plots en acier. De denses paquets d'arbres évoquent une végétation buissonnière spontanée tout en étant contenue dans des pots ou des grilles métalliques.

Le site «Lagerplatz» est marqué depuis 1992 par des réaménagements et des utilisations provisoires, avec comme point d'orgue l'implantation de l'école d'architecture ZHW dans l'ancienne chaudronnerie. Prochainement doit se tenir un test d'aménagement spécial sur ce site.

Sur le site de SLM avoisinant, fut bâti en 2002 le «Winterthurer Technopark». Les espaces extérieurs y furent remodelés par les architectes paysagistes Rotzler Krebs Partner (Winterthur) avec des interventions ponctuelles faisant effet au plus vite. Le projet de logement en cours de réalisation «Lokomotive» de Knapkiewicz und Fickert Architekten, transforme une ancienne fonderie et ses dépendances, en un conglomérat spatial complexe ne comptant pas moins de vingt-cinq types de logements différents.

Depuis 1998, ont été lancés vingt projets de construction sur les sites Sulzer et SLM, et la somme des capitaux investis

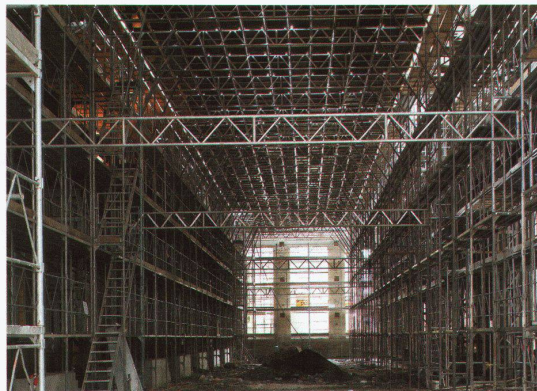
est évaluée entre 150 et 200 millions de francs suisses. Il est apparu qu'à Winterthur, les tranches de travaux de l'ordre de 20 à 30 millions de francs suisses ont les plus grandes chances d'être réalisées. Mais le temps du romantisme industriel touche à sa fin, à Winterthur aussi. Car ici aussi il s'agit d'atteindre une rentabilité minimum: des coûts de mise en fonction (conception, assainissement, desserte, et développement du projet) de pas moins de 800 francs suisses par m², exigent une rentabilité appropriée. Le plan des zones en tient compte avec la zone Z7 et un coefficient d'occupation de 250% sur les parties centrales du site. Malgré la densification prévue, le site Sulzer ne troquera pas son caractère industriel rude contre l'uniformité d'un Neu-Oerlikon: L'engagement de la ville et des propriétaires fonciers garantissent un aménagement progressif de haut niveau. ■

summary Step-by-Step Sulzer and SLM Sites in Winterthur The transformation of abandoned industrial sites has taken place more slowly in Winterthur than in Zurich. The town planners and the site developers of Sulzer Real Estate are today convinced that this slow rate of development has significantly contributed to creating new buildings and conversions of high quality.

The design plans for the Sulzer site envisage the preservation of the existing open spaces. The redesign of the outdoor spaces follows a design by landscape architects Vetsch Nipkow Partner (Zurich). Characteristics include open sur-



18



19



20

faces from façade to façade, interspersed with ephemeral areas of water, drainage channels that resemble tracks and iron bollards. Dense groups of trees are suggestive of the kind of the vegetation that can grow spontaneously on abandoned sites but are inserted in iron-framed planting holes or grilles.

Since 1992 the "Lagerplatz" site has been characterised by conversions and temporary uses, the most prominent being the ZHW architecture school housed in the former boiler smithy. In the near future a special test plan is to be devised for this site.

The Winterthur Technopark was established on the neighbouring SLM site in 2002. The open spaces were redesigned by landscape architects Rotzler Krebs Partner (Winterthur) using interventions at specific points that become effective in a short space of time. The "Lokomotive" housing project by Knapkiewicz und Fickert Architekten, currently under construction, will transform a former foundry shed into a complex spatial conglomerate with no less than 25 different apartment types.

Since 1998 20 construction projects have been started on the Sulzer and SLM sites and the invested capital sum lies between 150 and 200 million Swiss francs. It has been shown that in Winterthur building phases in the region of 20 to 30 million francs have the greatest chances of being carried out. In Winterthur, too, the era of industrial romanticism is coming to an end and here also the necessary returns on investments must be achieved. Initial costs (planning, removal of waste material, access, project development) of no less than 800

francs per square metre demand commensurate returns. The zoning plan (zone Z7) and a plot development ratio of 250 % for the central part of the site are favourable to development. Despite the future increase in density the Sulzer site will not exchange its raw industrial character for the well-ordered homogeneity of Neu-Oerlikon. This is guaranteed by the commitment on the part of the city and the site owners to phased development of a high quality. ■