

<b>Zeitschrift:</b>	Werk, Bauen + Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Bund Schweizer Architekten
<b>Band:</b>	107 (2020)
<b>Heft:</b>	5: Dichte Quartiere : atmosphärisch, vielschichtig, nachhaltig
 <b>Artikel:</b>	Operation im Stadtraum : Wohnhäuser an der Zollstrasse in Zürich von Esch Sintzel Architekten
<b>Autor:</b>	Kurz, Daniel
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-954704">https://doi.org/10.5169/seals-954704</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:** 13.01.2026

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

# Operation im Stadtraum



Im neu entstandenen Strassenraum fühlt sich das Publikum im Sommer 2019 sichtlich wohl. Die Bebauung vernetzt sich mit dem Quartier.

# Wohnhäuser an der Zollstrasse in Zürich von Esch Sintzel Architekten

**An der Einfahrt zum Hauptbahnhof Zürich fällt eine Reihe von Wohnbauten ins Auge. Vor- und zurückschwingend nehmen sie die Bewegung des Bahnverkehrs auf; der Rhythmus ihrer Backsteinpfeiler ver einbart die Massstäbe von Landschaft und Strassenraum: eine vielschichtige Operation im Stadtraum.**

Daniel Kurz  
Philip Heckhausen (Bilder)



Die Lücke zwischen den Neubauten nimmt einen bestehenden Durchgang im Quartier auf. So entsteht atmosphärische Dichte.

Traditionell besitzen städtische Häuser ein Vorne und Hinten, eine repräsentative und eine dienende Seite – Strasse und Hof. An den Bahneinfahrten vieler Städte rumpeln die Züge daher an schmucklosen Rückseiten und Brandmauern vorbei, oft kaschiert von Reklametafeln. Eine solche Hierarchie gibt es an der Zollstrasse nicht. Die neuen Häuser von Esch Sintzel Architekten kennen nur Vorderseiten – die Weite des Gleisfelds im Süden, eine schmale Quartierstrasse im Norden und eine Kopfsituation im Westen. Auf diese denkbar unterschiedlichen Massstäbe haben die Bauten eine Antwort zu geben. Sie tun es mit einer Volumetrie, die nach Süden die Bewegtheit des Gleisfelds aufnimmt und nach Norden einen geschlossenen Strassenraum schafft. Der Rhythmus kräftiger Backsteinpfeiler verbindet die unterschiedlichen Massstäbe der Umgebung.

## Stadtrand wird zum Strassenraum

Durch die Neubauten von Esch Sintzel Architekten hat ein Ort, der bisher keiner war, eine atemberaubende Verwandlung erfahren. Am eindrücklichsten ist sie im Raum der Zollstrasse zu erleben: Diese grenzte bislang direkt ans Gleisfeld, einst mit einer bunten Mischung aus Wohnhäusern und kleinen Fabriken. Hier lag eine Rückseite der Stadt, eine Art Hafenquartier und Antithese zur Bahnhofstrasse, mit weitem Blickfeld zwar, aber geplagt von Rangierlärm, kreischenden Rädern und schrill pfeifenden Lokomotiven. In den frühen 1990er Jahren kündeten an der besetzten Wohlgroth-Fabrik die Mauer aufschriften «Alles wird gut!» und «ZUREICH» von der bewegten Zürcher Jugend – und von der Opposition gegen das Projekt «HB Südwest»: Die Überbauung des gesamten Gleisfelds trieben SBB und Investoren jahrzehntelang voran, bis ihnen 2001 der Schnauft ausging.

Statt jenes Ungetüms, dessen Masse das Quartier erdrückt hätte, hat die Zollstrasse nun einen freundlichen Nachbarn erhalten – und damit erst zu sich selbst gefunden: Was ursprünglich eine Art Ufer war, ist nun ein geschlossener städtischer Raum geworden, eine Gasse. Die grossen Geschäftshäuser der 1980er und 90er Jahre treten dadurch ihrerseits ins Glied zurück, werden Teil der allgegenwärtigen Blockrand-Masse. Die öffentliche Nutzung der überhohen Erdgeschosse in den neuen Backsteinbauten brachte fast augenblicklich städtische Normalität an diesen Ort.



Zu den Geleisen öffnen sich die Häuser mit einer schwingenden Bewegung; die Fassadenpfeiler sorgen für Rhythmus und Massstab.



Der Wechsel von Pfeilern und Holzelementen zeichnet sich vor dem Panorama auch im Inneren als fein gearbeitetes Relief ab.

Blickbezüge über Eck fördern die Vernetzung mit dem Quartier und lassen trotz Nähe keine Enge entstehen.





Die Struktur der Bebauung ist bis ins Detail durch einen Gestaltungsplan geregelt, dessen Grundlagen agps architecture und Atelier Girot im Studienauftrag 2011 erarbeitet haben. Sie unterteilten das langgezogene, schmale Baufeld in einzelne Körper, sodass die bestehenden Querstrassen eine Fortsetzung finden und sich Durchblicke zum Gleisfeld eröffnen; den Schienen entlang führt ein Promenadenweg.

### Der Bestand als Massstab für das Neue

Die Gebäudehöhen orientieren sich am quartierüblichen Massstab, und wo die Strasse etwas enger ist, rücken die Neubauten zurück und ducken sich um zwei Geschosse tiefer. Der Gestaltungsplan stellte sicher, dass die Neubauten Teil des Quartiers wurden, doch wirft er auch Fragen auf: Es scheint fast, als ob mit der Rücksichtnahme auf den Bestand übertrieben und allzu einengende Vorgaben formuliert wurden. Dass für das mittlere Haus der Wohnbebauung nur sechs statt acht Geschosse erlaubt waren, schmälert die städtebauliche Wirkung des Ganzen (vor allem in der Fernsicht über die Gleise) ebenso wie die Vorgabe eines allzu breiten Platzes in der Fortsetzung der Hafnerstrasse, der den Zusammenhang der Gebäudegruppe zerstört.

In parallelen Wettbewerben setzten sich Esch Sintzel 2013 für die Wohnbebauung durch, während nebenan Made In aus Genf ein testosterongeladenes Projekt für ein Bürohaus realisierten, das zu den feingliedrigen Wohnhäusern eine geradezu feindselige Antithese formuliert. 2015 folgte der Wettbewerb für das weiter westlich entstehende, genossenschaftliche Projekt Zollhaus, den Enzmann Fischer gewannen.

### Starker Stadtraum

Esch Sintzel wählten für ihre drei Wohnhäuser einen gemeinsamen Ausdruck. Und sie unterwarfen ihr Volumen auf der Seite der Gleise einer kräftigen, stadtauswärts stetig anschwellenden Bewegung, die an das schwungvolle Aufwerfen eines Fächers erinnert: ein Bild für die Beschleunigung der Züge, die hier am Ausgang des Bahnhofs Fahrt aufnehmen, nur wenige Schritte von den Häusern entfernt. Die tiefen Einschnitte bringen Tageslicht und Sichtverbindungen in die Wohnungen und lassen im Außenraum Nischen entstehen.

Für Stabilität und Rhythmus, auch im Ausdruck, sorgen die stämmigen, bis zur Dachkante durchlaufenden Backsteinpfeiler. Im Raum der Strasse zeigt



die Überbauung eine disziplinierte Bewegtheit, die durch schräg auskragende Erker, abgeschrägte Eckfassaden, einen beachtlichen Rücksprung in der Mitte sowie zwei ganz unterschiedlich dimensionierte Zwischenräume entsteht. Diese Variation wirkt wie ein Echo auf die gleisseitige Bewegung. Sie vernetzt das Neue mit dem Bestand, aktiviert den Raum und verschafft den Wohnungen Ausblicke in die Strasse. Spannend sind die subtilen Abweichungen vom Gleichmass der Pfeiler, die an den Gebäudecken entstehen, wo sich parallele und schräge Flächen schneiden und überlagern.

Die Pfeiler binden die offenen Arkaden im Erdgeschoss in den Zusammenhang der Fassade ein. Holzelemente mit Fenstern, teilweise auch schmale Balkone füllen die Felder zwischen den Pfeilern; gewelltes Aluminium und das dunkelrot gestrichene Netz aus Balkonbrüstungen und Storenführungen bilden darüber ein feingliedriges Relief. Die hohen Erdgeschosse sind für öffentliche Nutzungen wie Läden und ein Restaurant reserviert. Erst auf den zweiten Blick fallen in rückwärtigen Bereichen lichtdurchlässige Backsteingitter auf, die an manchen Stellen die Anlagen der Gebäudetechnik verdecken, an anderen, wie im Restaurant, Licht in die hohen Parterräume bringen.

### Neue Freiräume und eine Uferpromenade

Es sind jedoch nicht nur neue Häuser entstanden, sondern vor allem auch neue Räume. Von der Veränderung des Strassenraums war die Rede, aber noch nicht von den schmalen und breiten Lücken zwischen den Häusern: Durch sie entstehen ganz erstaunliche Räume, bezogen auf die Weite des Gleisfelds. Im einen Fall dramatisch komprimiert, im anderen übermäßig breit: Die platzartige öffentliche Anlage setzt eine Querstrasse bis zu den Gleisen fort, ein romantisches Zierbrunnen schmückt sie. Steile Stufen führen hinauf zu einer oberen Ebene, die freie Sicht aufs Gleisfeld und die Türme der Europaallee bietet. Ihre Hochlage ist vom Bahntunnel zum S-Bahnhof Museumstrasse bestimmt, der hier aus dem Untergrund auftaucht. Der Platz vereinigt sich mit der Uferpromenade am Gleis, einem Bestandteil des städtebaulichen Konzepts von agps und Girot. Sie verspricht Sonnenhungrigen einen Spazierweg mit Aussicht, im Westen mündet sie in den Negrellisteg, der nach seiner Fertigstellung im Herbst 2020 das Gleisfeld überbrücken wird.

**Wohn- und Geschäftshäuser Gleistrübe**  
Zollstrasse 37–61, 8005 Zürich

**Bauherrschaft**  
SBB Immobilien, Bern

**Architektur**

Generalplaner: Esch Sintzel Architekten, Zürich, Projektleitung: Tobias Abegg und Jutta Noe; Mitarbeitende: Seraina Spycher, Laurent Burnand, Cyril Zugiani, Eva Nufer, Andreas Wipf, Marketa Korbeliusova, Sébastien Werlen, Michael Müllener; Wettbewerb: Tobias Abegg, Micha Weber, Nicolas de Courten, Nicola Wild

**Fachplanung**

Landschaftsarchitektur: Andreas Geser  
Landschaftsarchitekten, Zürich  
Bauingenieur: Ernst Basler+Partner, Zürich  
Bauphysik: Bakus, Zürich  
HLKSE: Ernst Basler+Partner, Zürich  
Farberberatung: Andrea Burkhard, Zürich

**Planung und Realisation**

Baumanagement (SIA-Phasen 31–41):  
GMS Partner, Zürich  
Totalunternehmung: PORR Suisse, Opfikon  
Bausumme total BKP 2 (inkl. MWSt.)  
CHF 54 Mio. (Kostenvoranschlag)

**Gebäudevolumen SIA 416**

71 740 m<sup>3</sup>

**Geschossfläche SIA 416**

21 417 m<sup>2</sup>

**Ausnützungsziffer AZ**

257 Prozent (bezogen auf den Planungsperimeter)

**Raumprogramm**

139 Wohnungen (1.5–4.5 Zimmer), Läden, Ateliers, Restaurant, Bar

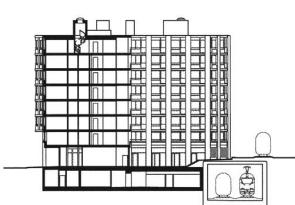
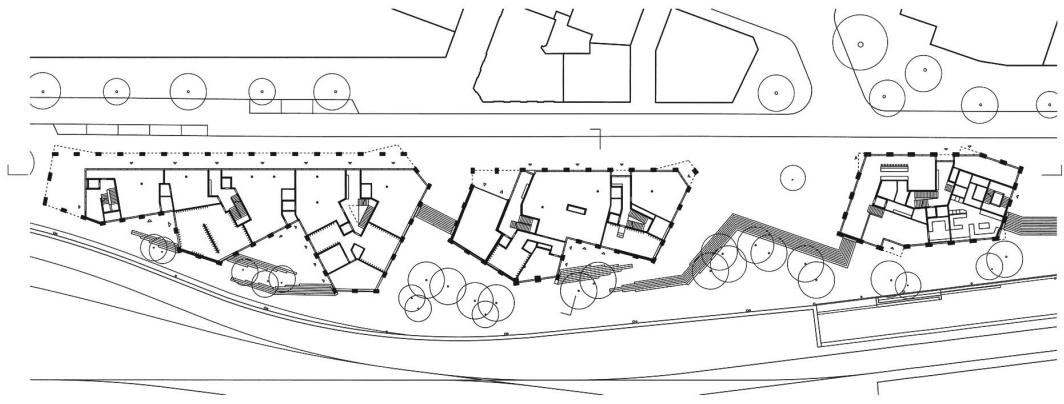
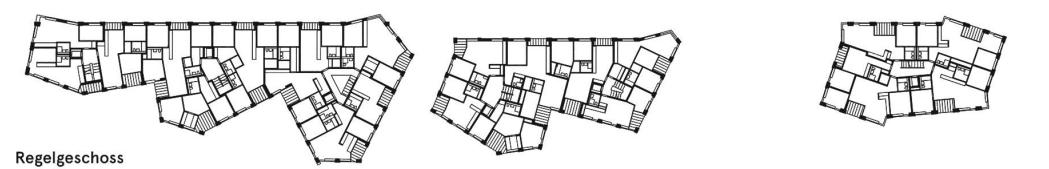
**Wärmeerzeugung**

Grundwasser-Wärmepumpe

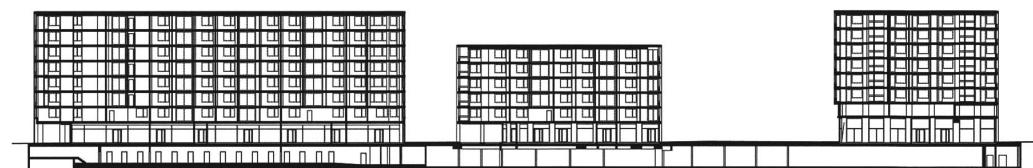
**Chronologie**

Wettbewerb: 2013–14,

Planungsbeginn: 2014, Bezug: 2019



**Schnitt mittleres Haus**



1 Vgl. Josef Frank, «Das Haus als Weg und Platz», in: *Der Baumeister*, 8-1931, S. 316-323.

Wer die Häuser betritt, wird von hohen Eingangshallen überrascht, die als eigentlicher Weg im Zickzack in die Tiefe des Gebäudes führen, erhellt von Deckenleuchten in goldfarbener, runder Vertiefung. Terrazzoplatten mit gelben, roten, hellgrauen Steinen erinnern an die Farben des Äusseren. Elegante Treppen führen nach oben, – man käme gar nicht auf den Gedanken, den Lift zu nehmen: «Das Haus als Weg und Platz».<sup>1</sup>

### Wohnung als Landschaft

Diese Architektur der Bewegung prägt auch die Wohnungen selbst, die schon aufgrund der organischen Gebäudegrundrisse eine grosse Vielfalt aufweisen, wobei zwei Grundtypen variiert werden. Da gibt es einerseits die einseitig nach Süden orientierte Wohnung, die sich zum Gleis hin auffächert: Schon vom zentralen Entrée aus bietet dieser Typ weite Ausblicke über das Gleisfeld; die Räume sind unter sich gleichwertig und zum Teil über die Loggia verbunden. Wer hier wohnt, nimmt intensiv am Geschehen im Vorbahnhof Teil. Häufiger sind Wohnungen, die quer vom Gleis zur Strasse spannen, und die man durch eine mäandrierende Eingangssequenz in der dunklen Tiefe der Gebäudemitte betritt. Ecksituationen bringen weitere, attraktive Varianten hervor. Allen Typen ist gemeinsam, dass ihre Räume und inneren Geometrien nichts Zufälliges an sich haben: Die alltäglichen Wege sind bewusst geführt und proportioniert, die Ausblicke erschliessen sich in der Bewegung. Nichts ist zu spüren von der Leere und den undefinierten Flächen, wie man sie in anderen neuen Grosswohnungen so oft antrifft.

An dieser zentralen und attraktiven Lage haben die SBB als Eigentümerschaft nicht auf preiswerten Wohnungsbau gesetzt. Die Mieten liegen hoch (die preiswerte Alternative entsteht nebenan im genossenschaftlichen «Zollhaus»). Die Qualität der neuen Bebauung liegt in ihrem Beitrag zur atmosphärischen und funktionalen Dichte im Quartier. Ihre Ausnützungsziffer ist mit 257 Prozent nicht exorbitant und liegt eher unter dem Durchschnitt der historischen Blockrandbebauung im oberen Kreis 5. Dichte in einem positiven Sinn entstand hier weniger durch die Masse des Gebauten als durch die intensive Vernetzung des neuen Stadtbaustein mit dem bestehenden Quartier, von dem er selbst ein Teil geworden ist und das er seinerseits in eine neue Schwingung versetzt. —

---

### Résumé

## Opération dans l'espace urbain

### Maisons d'habitation à la Zollstrasse à Zurich de Esch Sintzel Architekten

Un groupe de maisons d'habitation, qui ne connaît ni d'avant ni d'arrière et qui concilie l'échelle paysagère de la voie ferrée avec celle de l'espace routier, a été construit le long de la voie d'accès à la gare centrale de Zurich. La planification urbanistique de agps et Atelier Girot avait déjà assuré auparavant l'intégration à l'échelle du quartier. Esch Sintzel Architekten ont choisi une expression commune pour leur trois immeubles d'habitation, une expression à laquelle le rythme de vigoureux piliers en briques confère de la puissance. Et, du côté des voies, ils ont soumis leurs volumes à un mouvement qui s'amplifie, une réponse aux mouvements des trains: des entailles profondes amènent la lumière dans les appartements. Avec ses arcades et ses zones d'utilité publique, le lotissement anime aussi l'espace de rue qui a subi une transformation radicale par ce nouveau voisinage.

---

### Summary

## Operation in Urban Space

### Apartment houses on Zollstrasse in Zurich by Esch Sintzel Architekten

On the street that leads to Zurich's Main Train Station a group of apartment buildings has been erected that does not have a front or rear and that combines the rural scale of the track area with that of the street space. The urban planning by agps and Atelier Girot ensures that the buildings are integrated in the scale of this quarter. For their three apartment buildings Esch Sintzel Architekten chose a shared form of expression that derives its rhythm from powerful brick piers. On the side facing the tracks they gave their volumes a surging movement that responds to the movement of the trains: deep incisions bring light far inside the apartments. With its arcades and public functions, the development also introduces life to the street space, which has undergone a dramatic transformation through the new neighbourhood.