Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 78 (1991)

Heft: 1/2: Industriebrachen = Jachères industrielles = Industrial fallow land

Artikel: Nach Büroschluss tot? : die heimliche Umnutzung von Industriearealen im Zürcher Industriequartier

Autor: Hubeli, Ernst

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-59117

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: 15.07.2025

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

Nach Büroschluss tot?

Die heimliche Umnutzung von Industriearealen im Zürcher Industriequartier

Die spekulative Verwertung von Industriebrachen geht von der höheren Wertschöpfung aus, die durch die Umnutzung oder den Austausch von industriellen mit Büroarbeitsplätzen entsteht. Ausnützungsziffern, Standortgüte, Bodenpreise sind zwar Faktoren des Kalküls – im wesentlichen dreht sich die Spekulation aber um die Frage, ob es gelingt, Grundstücke in Industriezonen zu den tiefen Preisen von Industrieland zu kaufen, um sie dann für Bürobauten (wenn möglich mit der höheren Ausnützung von Industriebauten) zu verwerten. Der Gewinn durch diese Form der Umnutzung ist eine neuere Variante von Planungsgewinnen, die in der Schweiz, vor allem im Handel mit Industriearealen des schweizerischen Mittellandes, verbreitet ist. Der Verlust ist ein städtebaulicher.

La reconversion clandestine des enceintes industrielles dans le quartier des industries à Zurich

L'exploitation spéculative des jachères industrielles recherche le profit substantiel réalisé en réutilisant ou remplaçant les postes de travail industriels par des places de bureau. Coefficients d'utilisation, qualité de l'emplacement, prix du terrain sont certes des facteurs du calcul, mais pour l'essentiel, la spéculation dépend de la question de pouvoir racheter du terrain d'industrie à bas prix dans les zones industrielles et de l'exploiter pour des immeubles de bureaux (si possible en conservant les coefficients d'utilisation plus élevés de l'industrie). Le profit réalisé par cette forme de reconversion est une nouvelle variante d'enrichissement très répandue en Suisse, notamment dans le négoce des territoires industriels de notre Mittelland. La perte subie se manifeste sur le plan de l'urbanisme.

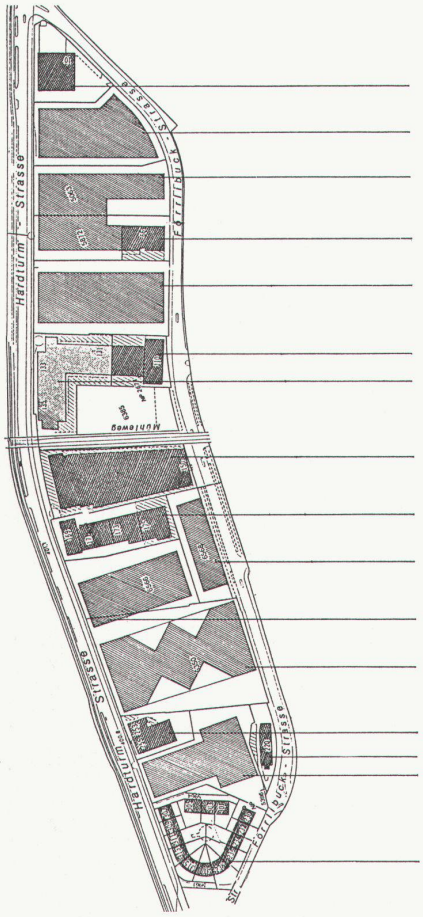
The Furtive Re-Functioning of Industrial Land in the Zurich Industrial District

The speculative exploitation of industrial land is based on the higher net product resulting from the re-functioning or substitution of industrial work stations by office work stations. But although utilisation figures, site quality and the price of land are all factors for calculation, essentially the speculation circles around the question of whether it will be possible to purchase land in industrial zones at the low price of industrial land and then use it for the construction of office buildings (if possible with the higher utilisation rate of industrial buildings). The gain brought about by this form of re-functioning is a recent variation of planning gains which is widespread in Switzerland, above all in transactions with industrial land in the Swiss Central Plateau. The loss may be seen in terms of urban development.

❶
Industriezone ohne Industrie: Bürobauten so gross wie Fabriken und mit zehn- bis zwanzigmal mehr Arbeitsplätzen / Zone industrielle sans industrie: Immeubles de bureaux aussi grands que des usines et avec 10 à 20 fois plus de places de travail / Industrial zone without industry: Office buildings as big as factories and with 10 to 20 times as many work stations

Foto: Christa Zeller

❶



≈ 1960	Unilever	Bürohaus	≈ 7'750 m²	104 PP
≈ 1990	Carba	Büro und Gewerbe	23'000 m²	≈ 125 PP
≈ 1990	PTT	Büro und Gewerbe	≈ 18'000 m²	383 PP
≈ 1965	Förlibuckstr.66	Büro und Gewerbe	≈ 5'250 m²	52 PP
≈ 1995	Projekt Schoeller	Büro und Gewerbe	25'000 m²	290 PP
≈ 1970	Förlibuckstr. 110	Büro und Gewerbe	≈ 7'500 m²	≈ 58 PP
≈ 1985	Hardturmstr. 133/135	Büro und Gewerbe	≈ 16'500 m²	200 PP
≈ 1975	Hardturmstr. 161	Büro und Gewerbe	≈ 25'0000 m²	141 PP
≈ 1965	Hardturmstr. 169-175	Büro und Gewerbe	≈ 18'000 m²	25 PP
≈ 1990	Orion 1	Büro und Kongress-zentrum	14'000 m²	77 PP
≈ 1990	Orion 2	Büro und Gewerbe	18'000 m²	175 PP
≈ 1990	Telekurs AG	Büro	43'000 m²	162 PP
≈ 1965	Eichhof	Büro und Gewerbe	≈ 7'000 m²	47 PP
≈ 1955	Förlibuckstr. 220	Büro und Gewerbe	≈ 1800 m²	32 PP
≈ 1995	Projekt Geschäfts-haus Hardturm	Büro und Gewerbe	19'234 m²	124 PP
≈ 1940	Wohnsiedlung	Wohnen	≈6'200 m²	54 PP

❷

Das Zürcher Industriequartier war ursprünglich in ein Wohn- und Produktionsgebiet aufgeteilt. In diesem Jahrhundert hat sich die traditionelle Segregation der frühen Industrialisierung weitgehend in eine urbane Mischung der Nutzungen aufgelöst, die bis heute ein typisches Merkmal des Quartiers geblieben ist. Durch die feinmaschige Vernetzung sind in den letzten Jahren jedoch die ökonomisch schwächsten Nutzungen gefallen. Viele alte Industrie- und Gewerbebetriebe sind abgebrochen, stillgelegt oder in ländliche Regionen verlegt worden. Allmählich verschwinden die Bilder der Arbeit aus dem Quartier.

Die stadtnahen, gut erschlossenen Industriebrachen sind Gegenstand des Immobilienhandels geworden. Seither boomt das Bauen in dem ehemaligen Industriegebiet, vor allem entlang der Hardturmstrasse, dem Autobahnerschliesser. In kurzer Zeit sind rund 6000 neue Arbeitsplätze entstanden – in den nächsten Jahren wird sich dieser Zuwachs noch verdoppeln (was – auf das ganze Quartier bezogen – einem fünfzigprozentigen Arbeitsplatzwachstum entspricht).*

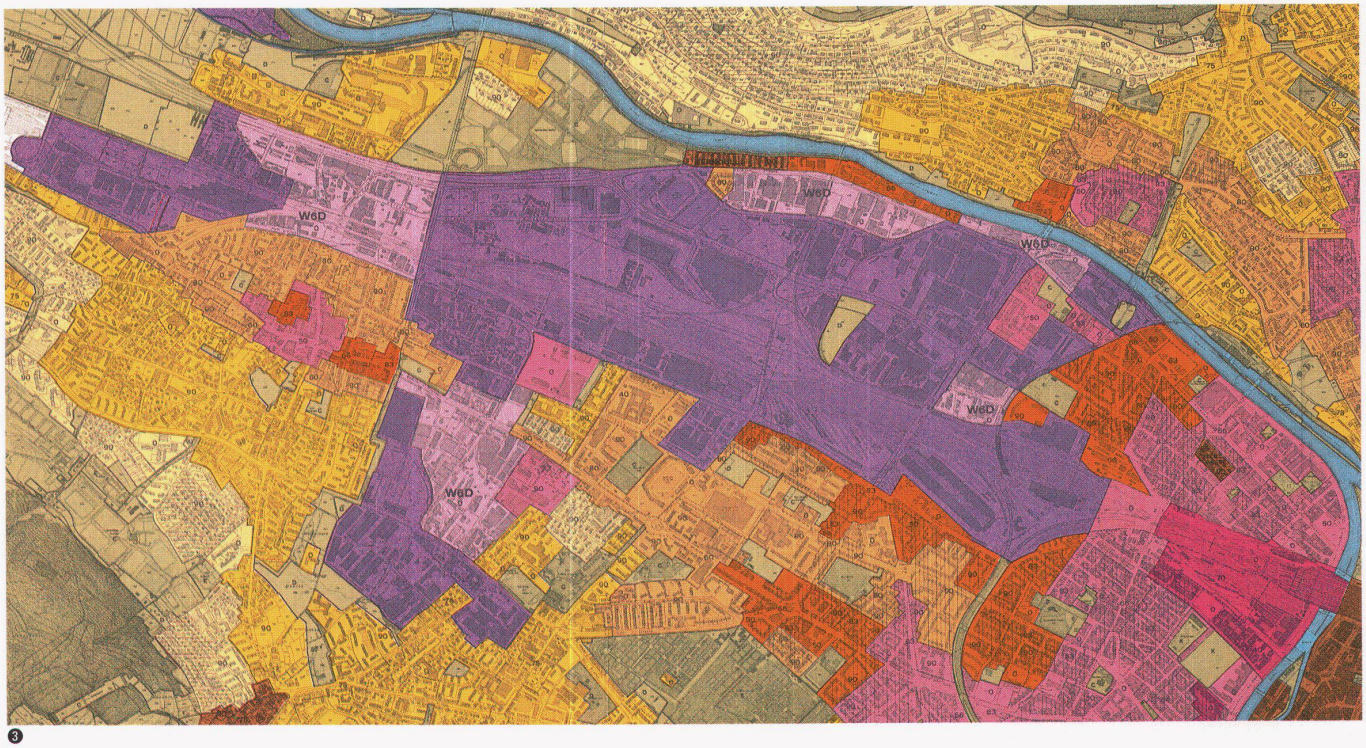
Mit den Neubauten werden nicht bloss veraltete durch moderne Arbeitsplätze ersetzt, sondern eine zehn- bis zwanzigmal höhere Arbeitsplatzdichte erreicht. Obwohl dieser Umnutzung die planungsrechtliche Legitimation fehlt, hat sie bereits die Dimension eines neuen Stadtteils erreicht.

Freilich ist diese Umnutzung von Industrie- in Büroarbeitsplätze «inoffiziell». Signatur und strukturelle Organisation der realisierten sogenannten «Gewerbebauten» verweisen jedoch auf ihren heimlichen Zweck. Zudem besteht – in der Grössenordnung der Neubauten – in diesem Quartier weder für die Industrie noch für das Gewerbe ein Bedarf.

Ein Beispiel für diese Widersprüche ist der *Technopark,* der zurzeit in einer Industriezone erstellt wird und als «Gewerbebau» deklariert wurde: in den bereits erschienenen Vermietungsanzeigen werden auch Räume für «Dienstleistungen» angeboten.

Ein anderes Beispiel sind die zahlreichen Neubauten entlang der Hardturmstrasse; sie liegen ebenfalls in einer Industriezone, die allerdings im neuen (nur in den negativen Vorwirkungen rechtsgültigen) Bauzonenentwurf als W6D (Dienstleistungszone mit 6 Vollgeschossen, Wohnanteil = 0) ausgewiesen ist. Bis vor wenigen Jahren hat die Stadt in dieser Zone die für Industrienutzungen übliche Ausnützung von (umgerechnet) über 4 erlaubt. Neuere Vorschriften grenzen zwar die Ausnützungsziffer auf 2.5 ein. Aber das Auf und Ab dieser Vorgaben parallelisiert jeweils bloss den Regierungswechsel und bestätigt – so oder so – den grundlegenden Mangel an städtebaulichen Vorstellungen zu diesem Gebiet. Die auf dem Areal von rund 100000 m² erstellten Bauten dürften nach geltender Bauordnung nur als Industrie- oder Gewerbebauten benützt werden. Auch in diesem Fall sind die sogenannten «Gewerbebauten» in der Konzeption und Architektur mehrheitlich Bürohäuser. Die Bauträger spekulieren damit, dass die Umzonierung in eine Dienstleistungszone (ohne Wohnanteil) die politischen Hürden überspringen wird. Die bis heute realisierten Neubauten sind dabei ein wirtschaftspolitisches Druckmittel mit dem Gewicht von rund einer Million Kubikmeter Bauvolumen: Käme die Umzonung nicht zustande, so wäre nicht bloss der kalkulierte Planungsgewinn ein Verlust – sondern die Häuser stünden leer, weil sie für Industrie und Gewerbe unbrauchbar sind.

Wer den Zürcher Baubehörden baufeindliche Trägheit nachsagt, wird an diesem Stadtrand vom schnellen Bauen überrascht. Während im Stadtzentrum um die originalgetreue Nachahmung von Frontispizen gefochten wird, scheint sich das Neue im Industriequartier gegenüber behördlichen und anderen Öffentlichkeiten zu verselbständigen. Ohne dass jemand davon weiss, wird in den nächsten Jahren unter dem Deckmantel von «Industrie und Gewerbe» (neben der Bernoulli-Siedlung) eine *Business Town* fertiggestellt, die das Bauvolumen des geplanten HB-Südwest um das Vierfache übertrifft. Und dieser neue Stadtteil mit über 13000 neuen Arbeitsplätzen* wird nach städtebaulichen Richtlinien gebaut, die im 19. Jahrhundert für Industriezonen gültig waren. Der wilden Bauerei fehlt nicht bloss ein Plan, es fehlt ihr auch die infrastrukturelle Basis und darüber hinaus der städtebauli-



❸

che Entscheid, ob ein weiteres Bürogetto, das nach Arbeitsschluss tot ist, überhaupt erwünscht ist.

Bei einem Gegenmodell für den städtebaulichen Umgang mit ehemaligen, stadtnahen Industriearealen steht nicht die (zurzeit diskutierte) Frage nach der «Öffnung» der Industriezonen für Dienstleistungen im Vordergrund. Die unlösbaren Probleme mit den seit Jahrzehnten anwachsenden Pendlerströmen würden allein schon einseitig genutzte Gebiete verbieten. Monofunktionalität bedeutet aber nicht nur Verschleiss, sie dünnt auch die Substanz von Urbanität aus.

Die Gleichzeitigkeit von Verschiedenem am gleichen Ort ist ein Programm, das an die emanzipatorischen Ursprünge urbanen Lebens anknüpft, in dem der zersplitterte Alltag zugunsten der Befreiung von unnötigen Zwängen durch Arbeit, Verkehr und Konsum aufgehoben ist.

Stadtnahe Industriebrachen bieten sich als städtebauliche Experimentierfelder für Neuvermischungen an. Dabei wäre die Vernetzung von Wohnen und Arbeiten lediglich ein Programmpunkt. Es gälte neue Produktionsstrukturen in wahrnehmbare Zusammenhänge zu setzen, städtebauliche Kohärenz und eine Form für die Stadt zu finden.

Städtebau wird sich vermehrt mit multifunktionellen und wenig determinierten Programmen und Gebäudearten auseinandersetzen. Innerhalb dieser Instabilität werden laterale Übergänge zwischen verschiedenen, einander auch widersprechenden Funktionen, Formen- und Sinnenwelten eine neue Herausforderung für die zeitgenössische Architektur sein, die Urbanität als offene Einheit vermittelt.

E.H.

	Wohnzone	W6Z
	Wohnzone	W5Z
	Wohnzone	W5
	Wohnzone	W4
	Wohnzone	W3
	Wohnzone	W2
	Dienstleistungszone	W6D
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten	OE
	Kernzone	K

Hinweise, Literatur

* Die Angaben zu den Arbeitsplatzzahlen und Flächendaten basieren auf Erhebungen und Prognosen, die eher unter den tatsächlichen Werten liegen dürften; sie wurden von der *Konzeptgruppe Städtebau Kreis 5* in Zürich erarbeitet.

Hans-Peter Bärtschi; Industrialisierung, Eisenbahnschlachten und Städtebau, die Entwicklung des Zürcher Industrie- und Arbeiterstadtteils Aussersihl, ISBN 3-7663-1312-9, Basel

A. Herczog, E. Hubeli: Qualifizierte Verdichtung in städtischen Aussenquartieren, ISBN 3-907086-17-1, Bern

❷ Kein Projekt für die Stadtentwicklung vorhanden: wilde Bauerei an der Hardturmstrasse, Stand 1990 (Erhebung: Konzeptgruppe Städtebau Kreis 5) / Aucun projet de développement urbain: Construction sauvage sur la Hardturmstrasse / No project for urban development: rampant building in Hardturmstrasse

❸ Veraltet wie die planerischen Grundsätze der frühen Industrialisierung: der neue Bauzonenentwurf der Stadt Zürich / Dépassé comme les principes planificateurs de l'industrialisation passée: le nouveau plan de zones de la Ville de Zurich / Obsolete as the planning principles of the former industrialisation: the City of Zurich's new building zone plan