

**HOCH  
PART  
ERRE**

Themenheft von Hochparterre, November 2016

# Zürich weiter West

Das ehemalige Zollfreilager ist heute ein neuer Zürcher Stadtteil mit 800 Wohnungen, 200 Studentenzimmern, Gewerbeflächen - und architektonischen Experimenten.





**Freilager Zürich, 2016**  
 Bauherr: Zürcher Freilager, Zürich  
 Totalunternehmer: Allreal, Zürich  
 Gestaltungsplan: Meili & Peter  
 Architekten, Zürich  
 Umgebung: Vogt Landschafts-  
 architekten, Zürich  
 Baukosten ab Realisation: Fr. 380 Mio.  
 Arealgrösse: 70 500 m<sup>2</sup> / 70,5 ha  
 Dichte: AZ 150 ‰, 118 Wohnungen / ha  
 Nutzung: 94 ‰ Wohnen (829 Wohnungen,  
 davon 33 Wohnungen mit 186 Studenten-  
 zimmern), 4 ‰ Gewerbe (20 Einheiten),  
 1 ‰ Dienstleistung (10 Einheiten), 1 ‰ Lager

- A** Marktgasse (Seite 8)  
Architektur: Meili & Peter Architekten,  
Zürich
- B** Südhof (Seite 14)  
Architektur: Office Harsteri, Zürich,  
und Office Winhov, Amsterdam
- C** Langhäuser (Seite 20)  
Architektur: Rolf Mühlihaler, Bern
- D** Rauttürme (Seite 26)  
Architektur: Rolf Mühlihaler, Bern
- E** Studentenzelle  
Architektur: Meili & Peter Architekten,  
Zürich
- F** Rautblock (Büro/Gewerbe, Bestand)  
**G** ehemaliges Portierhaus

- Umgebung**
- 1** Vorplatz Rautstrasse  
mit Besucherparkplätzen
  - 2** Vorplatz Flurstrasse  
mit Besucherparkplätzen
  - 3** Freilagerplatz
  - 4** Lindenspavillon
  - 5** Kinderspielfläche
  - 6** Heckenkabinette mit Bänken  
und Velostellplätzen
  - 7** Wertstoffsammelstelle
  - 8** Zufahrt Tiefgarage
  - 9** Anlieferung
  - 10** Carsharingparkplätze
  - 11** Bushaltestelle

- Gewerbenutzungen**
- 12** Hauswartsbüro
  - 13** Dienstleistung
  - 14** Quartierladen
  - 15** Restaurant
  - 16** Vinothek
  - 17** Tiernahrung
  - 18** Veloladen
  - 19** Städtischer Kindergarten / -hort
  - 20** Gewerbesteller
  - 21** Kindertagesstätte
  - 22** Coiffeur
  - 23** Blumenladen
  - 24** Inneneinrichtungsbüro
  - 25** Yogastudio
  - 26** Pfarramtlicher Treffpunkt
  - 27** Kosmetikstudio
  - 28** Ballettschule
  - 29** Grafikatelier
  - 30** Kinderärztin
  - 31** Ärztezentrum (L.OG)

Planbearbeitung:  
 Jean Hartmann,  
 Meili & Peter Architekten

M 1:1500

Neue Dichte und neues Leben: Wo man neunzig Jahre  
zollfrei Waren lagerte, leben bald über 2000 Menschen.



# Der Zeilenhofkamm

**Der Städtebau wollte Nähe, die Wohnung hingegen Weitblick. Ein verdrehter Wohnungstypus löst den Widerspruch elegant.**

Text:  
Palle Petersen

Von aussen wirkt der «Südhof» fast beängstigend. Wie monumentale Sägeblätter fressen sich drei achtgeschossige Zackenzeilen durch den Stadtraum. Viele Kanten, verschiedene Raumhöhen und die Erosion der Struktur in den oberen Geschossen – das hätte im Chaos enden können. Dank weit aufstrebender Klinkerpfiler tut es das nicht. Sie bändigen das Innere, stehen Spalier vor der aufgeregten Struktur, so streng und pfeilgerade, dass man daran zweifelt, dass zwei Maurermeister sie in situ hochgezogen haben. Um Toleranzprobleme zu vermeiden, mauerten sie die Pfeiler zwischen die temporär abgestützten Betonelemente mit vorbereiteten Nocken und unter das oberste Element. Nun stehen die Balkone unabhängig vor der Struktur. So verursachen sie wenige Kältebrücken und erfordern keine Abdichtung – bei 370 Balkonen ein wichtiges Argument, um die Pfeiler vor dem Spardruck zu retten.

Angelehnt an die nahen Gründerzeilen sind die fünfgeschossigen Pfeiler der Aussenfassaden aus zwei rötlichen Klinkersorten gemauert. Dahinter liegt die gezackte Fenster-, Wand- und Brüstungslandschaft. Bei den Hoffassaden ist diese Ebene gerade, und die Pfeiler bilden einen Gebäudehorizont auf Höhe des sechsten Geschosses. Der Backstein ist hier weiss engobliert und harmonisiert mit den Stämmen der Birken. Darunter spannt geschliffener Beton ein orthogonales Netz um Hecken und Gebüsche mit weissen Blüten. Der Ankunftsort für fast alle Bewohnerinnen und Bewohner ist ein Ort der Ruhe.

Der starke Rhythmus der Klinkerpfiler beruhigt die Struktur und verleiht den Aussen- und Hoffassaden Tiefe. Demgegenüber wirkt der grau gestrichene, grobe Kellenwurfputz an der Promenadenfassade allein gelassen mit den mageren Betonsäulchen der bloss anderthalb Meter tiefen Arkade. Velohallen statt ursprünglich geplanter Gewarbeflächen schaffen immerhin Begegnungszonen für die Bewohner. Doch architektonisch wirkt das sonst starke Projekt ausgerechnet zur Mitte des Areals schwach.

## Wohnungsdreh zum Ausblick

Die Wohnungen im «Südhof» sind geräumig, beinahe verschwenderisch – die meisten mit dreieinhalb oder viereinhalb Zimmern, 100 bis 120 Quadratmetern und 2400 bis 3500 Franken Mietzins. Da, an bester Wohn-

lage und vom Bachwiesenpark umrahmt, möchte man das urbane Publikum erreichen. Dafür kreierten die beiden Architekturbüros – Office Haratori aus Zürich und Office Winhov aus Amsterdam – einen räumlich interessanten und städtebaulich vieldeutigen Hybrid zwischen Zeilen, Hofbau und Kamm.

Im Inneren gibt es kein Regelgeschoss und keine Regelwohnung, bloss einen zweiseitigen Wohnungstypus, der sich wandelnd wiederholt. Seine Eigenart zeigt sich bereits beim Eintreten: Brav reihen sich die Individualzimmer entlang der einen Seitenwand. Die andere kippt im 30-Grad-Winkel, weitet oder verengt den Raum. Das geräumige Entree verschmilzt mit einem quer liegenden Wohn-, Ess- und Verteilerzimmer. Es führt zu Hauptwohnraum und Küche, die übereck verglast einen langen Balkon rahmen. Spätestens hier fällt der Blick in die Weite und macht deutlich, warum sich die halbe Wohnung um dreissig Grad windet: Die Ausdrehung orientiert die Wohnungen zum Landschaftsraum des Üetlibergs.

## Nicht modern

Hinter der Ausdrehung stecken hausgemachte Komplikationen oder anders gesagt: städtebauliche Überlegungen. Während der Gestaltungsplan allerorts präzise Volumen vorgab, war der Wettbewerb auf dem Teilgebiet C offener. Nun zeigte sich zwar, dass die Setzung der städtebaulichen Vorstudie – drei achtgeschossige, zur Promenade durch einen Kopfbau kammartig verbundene Zeilen – das dichte Raumprogramm am besten ermöglichte. Doch statt die Zeilen möglichst locker auf dem Baufeld zu platzieren, rückt die Bebauung nun entschieden von den zwei Gründerbauten ab und in sich zusammen. Mit nur 25 Metern Abstand kompensieren die zwei langen Zeilen die zum Nachbarn gewonnene Weite und bilden neben der gründerzeitlichen Doppelfigur ein zweites Zwillingsspaar mit ähnlicher Dimension, Materialisierung und Nähe.

Mit dem Problem der Nähe kam die Genfer Wohnzelle in Miremont-le-Crêt auf den Entwurfstisch. Interessant sind heute vor allem die Unterschiede zu Marc-Joseph Saugeys Projekt aus den Fünfzigerjahren: Beim Einzelbau in Genf erfasst die Überlagerung zweier Ordnungen den gesamten Grundriss. Dahinter stecken einerseits streng moderne Vorstellungen über Himmelsrichtungen, andererseits fällt durch die gezackte Fassade grosszügig Tageslicht in die vierspännig organisierten und einseitig orientierten Kleinstwohnungen. Das Zürcher Zeilenpaar →



Wie monumentale Sägeblätter fressen sich die achtgeschossigen Zackenzeilen durch den Stadtraum und lenken die Blicke der Bewohner in den Landschaftsraum des Üetlibergs.



Der Südhof: Der Ankunftsort der Bewohner ist ruhig, grün und weiss.



Die Hauptwohnräume: Die Ausdehnung orientiert die Wohnungen aneinander vorbei und in die landschaftliche Tiefe stellt zum Gegenüber.



Das Treppenhaus: viel Gestaltung für wenig Geld.

→ dagegen bildet mit zwei geräumigen Durchschusswohnungen pro Treppenhaus eine symmetrische Komposition. Dabei folgen die Individualzimmer nach innen der Grundordnung, währenddem sich die Hauptwohnräume in die Weite ausdehnen.

#### Nicht repetitiv

Der Hauptunterschied ist die Wohnungsvielfalt. Während der seinerzeitige Massenwohnungsbau oft streng seriell funktionierte, will man heute die Individualgesellschaft bedienen. Repetition war gestern, der Zeitgeist heisst Varianz. Und die Architekten schaffen sie nicht durch aneinandergereihte Einzelfälle. Zwar liegen andersartige, lang und überdeck organisierte Kopfwohnungen an den Zeilenenden und Hof-Eck-Wohnungen an den inneren Übergängen zu den Querbauten. In den Zeilen aber beruht die Vielfalt auf Prinzipien.

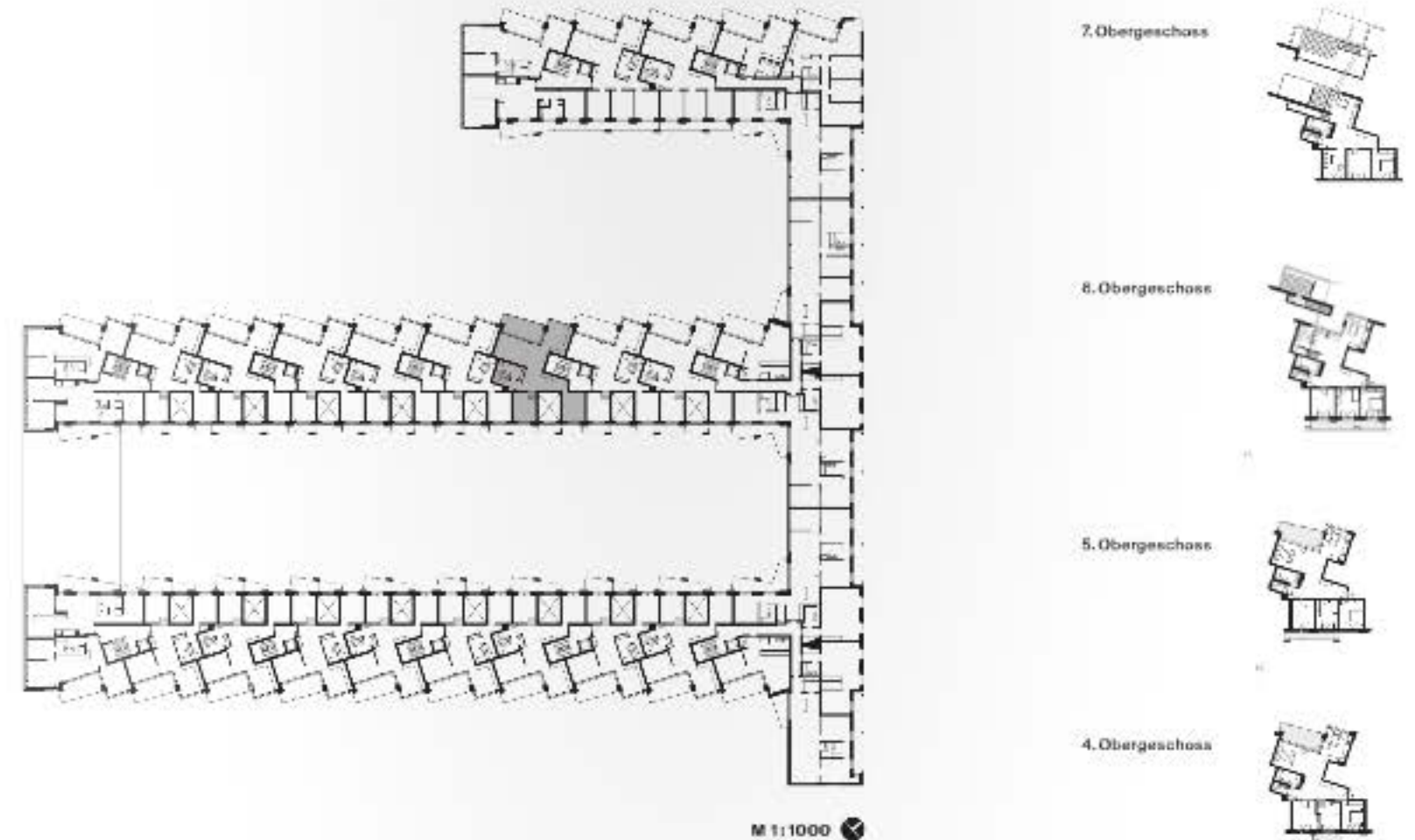
Das erste und wichtigste Prinzip ist das Spiel mit den Geschosshöhen der langen Zeilen. Im Erdgeschoss liegt die Gartenwohnung mit viereinhalb Zimmern. Den Auftakt macht der von Klinkermauern gefasste, erhöhte Garten. Hier betritt der Bewohner die Wohnung und gelangt mittels weniger Stufen hinab zum Hof. Dort, am tiefsten Punkt des engen Hofes, bringt eine überhohe Raumschicht genügend Tageslicht ins Innere. Darüber beginnt die Verschachtelung durch vertikale Schalträume. Zunächst haben die 4 1/2-Zimmer-Wohnungen ein höheres Zimmer auf gleicher Ebene, dann ein Zimmer weniger und dann ein höheres mit ein paar Stufen nach unten. Das Spiel vom ersten zum dritten Obergeschoss wiederholt sich im Zimmer nebenan vom zweiten zum vierten. Und im fünften schliesslich liegen ganz normale Geschosswohnungen.

Das zweite Prinzip ist die Erosion der Struktur in den Geschossen sechs und sieben. Auch da sind keine überhöhen Zimmer mehr nötig, und statt Balkonen und Klinkerpfellern haben die 3 1/2-Zimmer-Wohnungen eigene Dachterrassen. Das dritte Prinzip ist die Anpassung nicht tragender Wände. In einen Riegel begünstigen überhohe Türen das Durchwohnen, sofern man da kein Schlaf- oder Kinderzimmer einrichtet. Im anderen Riegel ist die Wand, die sonst den quer liegenden Verbindungsraum fasst, zur Stütze aufgelöst und lässt den Wohnraum fließen. Das fünfte Prinzip ist im Immo-Marketing bekannt. Hinter sechs Ausbaustimmungen, benannt nach mediterranen Städten, stecken konventionelle Kombinationen: Nussbaum oder Raucheiche am Boden, Granit als Küchenabdeckung, Feinsteinzeug oder Mosaik im Bad. Lediglich «Porto» ist dezent eigen und kombiniert Anhydrit, Chromstahl und Steingut. So weit, so Mietwohnungsbau.

#### Wider moderne Paradigmen

Im Treppenhaus demonstrieren die Architekten ihr ganzes Können: Den Boden bedecken aus einem Block Kunststein gesägte Platten, im Erdgeschoss grün, darüber weiss - die Farben entsprechen jenen der Hofbepflanzung. Ein grasgrünes Stahlgeländer integriert die Beleuchtung. Die schwarzgrüne Decke wirkt luftig, und ein weiss glänzender Anstrich auf den Sichtbetonwänden lässt eine Fussleiste übrig, springt keck ganze Treppenläufe hoch und umrahmt die Wohnungstüren aus Eiche. Viel Gestaltung für wenig Geld.

Die grösste Leistung aber ist allgemeiner: Die Architekten dachten eine ohnehin kluge Wohnungstypologie weiter und stellten Aussenräume und Ausblicke vor moderne Paradigmen wie Gebäudeabstand und Himmelsrichtung. Der Rhythmus der Klinkerpfeller und die raumhaltige Fassade gliedern und beruhigen die komplexe Raumstruktur. Saughey hätte sich gefreut. ●



3. Obergeschoss

4. Obergeschoss

5. Obergeschoss

6. Obergeschoss

7. Obergeschoss

M 1:1000



Querschnitt

M 1:500

#### Südhof, 2016

Freilagerstrasse, Zürich  
Architektur: Office Haratori (Nahoko Hara, Jörg Spaar, Zeno Vogel), Zürich;  
Mitarbeiter: Mercè Brunés (Projektleitung), Christian Gammeter, Charles Hueber, Monique Hubsche-

makers, Ana Silva, Maria Valenzuela, Constance Leroy (Wettbewerb), Bianca Brici (Vorprojekt), Christoph Wiesner (Bauprojekt), Malke Funk (Ausarbeitung); Office Winhov, (Jan Peter Wingender, Joost Hovenier, Uri Gilad), Am-

sterdam; Miberebelt Giles Tomshend (Wettbewerb) Bauphysik, Hausboeck Amstein + Walther, Zürich  
Umgebung: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich  
Fenster: Fenster Fabrik Altbisrieden, Zürich

Klinkerpfeller:  
Baulec, Seewen  
Geschossfläche:  
37 822 m<sup>2</sup> auf  
8 Geschossen  
Nutzung: 99,7% Wohnen  
(7 x 1 1/2, 39 x 2 1/2,  
103 x 3 1/2, 106 x 4 1/2,  
14 x 5 1/2), 0,3% Lager

M 1:1000