Stadt statt Siedlung

Quartiersauftakt mit Aplomb: Drei Türme markieren das neue Stadtquartier auf dem Areal des alten Zollfreilagers. Statt die Strasse zu aktivieren, ziehen sie sich hinter einen grünen Saum zurück (oben).

Im Wohnhof öffnen Versätze zwischen Turm und Zeile das Quartier und machen es anschlussfähig für zukünftige Bebauung. Hecken schirmen die Erdgeschosswohnungen ab und moderieren Dichte und Nähe.

Résumé page 35
Summary page 35

Stadtquartier Freilager Zürich

Aus dem rigid wirkenden, orthogonalen Plan von Meili & Peter Architekten entsteht räumlicher Reichtum. Bewusst gesetzte Engstellen und weite Perspektiven spielen zusammen. Im Freilager Zürich ist trotz überwiegender Wohnnutzung ein Stück Stadt entstanden. Ein Rundgang.

Roland Züger
Georg Aerni (Bilder)

Das Bild gemahnt an Le Havre: Drei Wohntürme von vierzig Metern Höhe markieren die Ecke Rauti- und Flurstrasse, so wie jene, die Auguste Perret beim Wiederaufbau am Ärmelkanal (wbw 3–2010) eingesetzt hat, um an strategischen Stellen eine städtebauliche Ansage zu machen. Freilich weisen die Zürcher Wiedergänger keine grossstädtische Ausstrahlung, kein doppeltes Sockelgeschoss und keinen vorgelagerten, dreieckigen Stadtplatz auf. Selbst eine Geste zum Dachabschluss liegt den gedrungenen Türmen im Zürcher Quartier Albisrieden fern. Aber wie in Le Havre bilden sie den Auftakt zu einem neuen Stadtquartier.

Blickt man von den Türmen herab über die heterogene Umgebung des sogenannten Letziquartiers, kann man sich gut vorstellen, dass im umliegenden Meer an Grundstücken dereinst ein paar grössere Wohndampfer vor Anker gehen. Die Dynamik ist schon heute spürbar. Das alte Industriequartier, heute durch Wohnen und Backoffices geprägt, wandelt sich zum urbanen Mischquartier.

Viele neu entwickelte Areale in der Schweiz sind mit dem Tortenmesser geschnittene Stadtstücke, die an den Arealgrenzen abrupt enden. Das Freilager dagegen verfügt durch seinen Mix an Bautypen und Gebäudehöhen über räumlich facettierte Ränder. Das öffnet das neue Quartier und vernetzt es mit dem umliegenden. Diese Offenheit, die der Gestaltungsplan des Büros von Marcel Meili und Markus Peter bereits 2010 festgeschrieben hat, bietet räumliche Anschlussmöglichkeiten, wenn dereinst über eine Bebauung des heute besetzten und in städtischem Besitz befindlichen Koch-Areals im Osten oder des Parkplatzes der Siemens jenseits der Flurstrasse sinniert wird. Das Freilager wäre dann bald keine isolierte urbane «Insel» mehr, wie sie als umstrittenes Stadtmodell von André Bideau (wbw 5–2016) bis Andreas Hofer (wbw 9–2016) diskutiert worden ist. Aber noch steht diese Insel mit ihrem Versprechen auf Stadt alleine auf weiter Flur.

Uetliberg-Grün bis an die Strasse

Ich steige vom Turm hinab zur Stadt auf Augenhöhe und finde mich auf den Besucherparkplätzen davor wieder. Sie reihen sich in organischem Schwung hinter Böschung und Buchen, leicht erhöht und abseits der Rautistrasse. Die Stadt scheint weit entrückt. Warum ziehen sich die Türme und das neue Quartier hinter einen grünen Rand zurück und richten sich nicht dezidierter auf die Strasse aus? Lars Ruge, als Büroleiter von Vogt Landschaftsarchitekten in Zürich verantwortlich für das Freiraumkonzept im realisierten Gestaltungsplan, erklärt: «Für die Bahnerschliessung wurde das Gelände des Zollfreilagers einst

Der Gründerbau in rotem Backstein, mit Aufstockung (links oben) gibt im neuen Quartier Ton und Takt an. Durch den Versatz der inneren Durchwegung wird er räumlich in Szene gesetzt (links unten). Beidseits der Promenade öffnen sich die langgestreckten Hofräume, am Südhof (rechts) abgetrennt durch eine geschlossene Fassade.

Der Südhof: Hinter der Promenadenfassade verbirgt sich ein enger Innenhof mit dichtem Pflanzrelief; Vorgärten schützen vor Einblicken (oben). Nach aussen sind den Erdgeschosswohnungen Gärten mit mannshohen Mauern vorgelagert (unten). Der rote Backstein erweist dem Gründerbau seine Reverenz.

eingeebnet. Das ergab rundherum Böschungen oder Mauern. Diese historischen Niveaudifferenzen wollten wir belassen. Das erklärt den grünen Saum am Arealrand. Motorhauben am Trottoirrand, auf Augenhöhe des Strassenflaneurs, sind keine Lösung, und Abgrabungen hat man aufgrund des hohen Grundwasserstands verworfen.» So zieht sich das Grün des Uetlibergs nun bis zur Rautistrasse, und die Türme stehen im Grünen statt in der Stadt.

Vorkehrungen für mehr Öffentlichkeit auf dem Areal sind indessen getroffen: Geschosshöhen von vier Metern sichern eine flexible Nutzung. An fast allen Schmalseiten der drei Türme finden sich chen für Dienstleistungen, doch noch stehe allesamt leer.

Was heute bereits reizvoll wirkt, sind die En len zwischen *Rautitürmen* und *Langhäusern* genug, um die langen Hofräume zu fassen, genug, um eine Durchwegung zu ermöglichen.

Rote Mauern beschirmen die grünen Gärten der Erdgeschosswohnungen. Zum Freiraum hin bildet die Backsteinmauer Nischen aus, in denen auch Wasser- und Stromanschlüsse liegen.

Höfe mit Hecken

Im Hof angekommen, fällt mir die subtile archie von Bepflanzung, Belägen und Bestüc der Freiräume ins Auge. Allen drei langen Höfe meinsam ist die Verwendung der Hecken, di erdgeschossigen Wohnungen abschirmen. In T bilden die Hecken Kabinette aus, die den Velos freihalten. Lindenbäume, die allseits die öffentl Bereiche markieren, formen im mittleren Hof runden Baumhain, einem Pavillon gleich: Die linden von morgen.

Auch die Proportionen der Höfe überzeu Durch die moderate Gebäudehöhe von zwanzig tern – die niedrigste Bebauung des neuen Qua liegt in der Mitte – wirken sie nicht beengt. Als Abweichung im fast schematisch strengen, ortl nalen Grundriss des Quartiers entfalten die Ve der Rautitürme gegenüber den Hofräumen starke räumliche Wirkung. Und sie legen eine renzierte Durchwegung nahe. Wie bei Mühlet Rautitürmen à la Perret stammt auch hier die renz aus Frankreich. Konkret: von Fernand Pou *Résidence du Point-du-Jour* (1957–63) in Boul Billancourt.

Die Vielschichtigkeit des Freiraums hätte auch der Architektur an dieser Stelle gewünsch Stirnseiten der hölzernen *Langhäuser* reagieren auf den Freiraum. Die Klarheit ihrer Struktu steift sich hier zu Rigidität. Wenn Rolf Mühle über seine Langhäuser spricht, verweist er au Grosssiedlung Tscharnergut im Grünen ausse Berns, die er gegenwärtig erneuert (wbw 10–: Im dichten Nebeneinander urbaner Nachbarsch erweist diese Referenz dem Freilager keinen D Um die Nutzungskonflikte im Erdgeschoss zwi Wohnen und Öffentlichkeit zu entschärfen, tau wenig. Am südseitigen Zugang zum Areal, i Flucht der Freilagerstrasse, tritt die Problemzon Städtebaus offensichtlich zu Tage: Tiefgaragenzu neben einem Wohnzimmer – ein Quartierbüro die passendere Nutzung.

Mit der offiziellen Bezeichnung der «inneren Promenade» im Kopf quere ich das Freilager über seine zentrale Achse von Südosten zum Bachwiesenpark im Nordwesten. Entlang dieser erstaunlich breiten, von Autos freigehaltenen Verbindung reihen sich die Zeilen der Langhäuser auf.

Zur Mitte hin erfährt die Achse einen Versatz und bildet den Freilagerplatz aus. Die Grosszügigkeit der breiten Erschliessungsachse wirkt auch in die Höfe hinein. Doch der Reihe nach.

Quartierversorgung strahlt aus

Den Auftakt an der Flurstrasse macht der enge Hofraum des *Gründerbaus*, umgebaut und aufgestockt von Meili & Peter Architekten. Heute erreicht man über die alten Laderampen unter dem ausladenden Vordach die «Marktgasse» mit Geschäften des täglichen Bedarfs. Während anderswo in Neubausiedlungen die Nahversorgung fehlt, strahlen hier Kinderkrippe, Einkaufsladen, Bar und Restaurant sowie zahlreiche kleinere Geschäfte über das neue Quartier hinaus.

Meili & Peter spielen die Qualitäten des Altbaus aus: zur Anbindung an die Industriegeschichte und als strukturelles Rückgrat für das gesamte Quartier. Denn mit seiner Orthogonalität und Fassadenlänge, der Raumbildung der Höfe bis hin zur Materialisierung in rotem Backstein gibt er im neuen Quartier Ton und Takt an.

Auf den weiteren Abschnitten der Promenade wird die Raumkomposition des Quartiers auf Schritt und Tritt fassbar. Gegenüber dem backsteinernen Bestandsbau öffnet sich nach Nordosten der erste Wohnhof mit den Langhäusern Mühlethalers. Daraufhin trifft die Promenade auf ihren Zwilling in Querrichtung, ebenfalls eine grosszügige Achse, ebenfalls mit Versatz. In ihrem Schnittpunkt bilden die beiden Achsen, räumlich mehr lose als gefasst, den Freilagerplatz aus.

Ab 2023 stapfen die Kinder des Quartiers auf der Querverbindung durch das Kies. Denn südwestlich des Areals kommt die Schule zu stehen, die derzeit von Thomas Fischer Architekten geplant wird.

Ich aber schreite auf der «Inneren Promenade» voran und gelange zum Gebäudekomplex *Südhof*, einem Werk des Amsterdamer Büros Office Winhov mit Office Haratori aus Zürich. Deren Promenadenfassade begrenzt den letzten Hofraum. Obgleich die vier umgebenden Bauten unterschiedlich materialisiert sind, zeigt dieser Hof die schönste Proportion. Darüber hinaus bietet der turmartige Aufbau am Südhof dem nördlichsten Rautiturm Paroli.

Einzig die locker verteilten Stützen der wenig tiefen Promenadenfassade des Südhofs machen augenscheinlich, dass hier andere Nutzungsvorstellungen Platz finden sollten. Wo Büro- und Gewerbeflächen eine attraktive Erdgeschosszone erzeugt hätten, entstanden Veloräume.

Ein Dschungel wächst im Südhof

Ich trete über die Schwelle in den Südhof und werde eines eigenwilligen Raums gewahr. Ein feuchtes Klima empfängt mich, ein dicht gepflanzter grüner Dschungel. «Relief» nennt Rita Illien, was ich sehe. Sie zeichnete mit ihrem Büro Müller Illien hier für die Landschaftsarchitektur verantwortlich. Kleingehölz, Stauden, Hecken und Bäume erheben sich zwischen den Terrazzoplatten, die eine grossstädtische Wirkung entfalten.

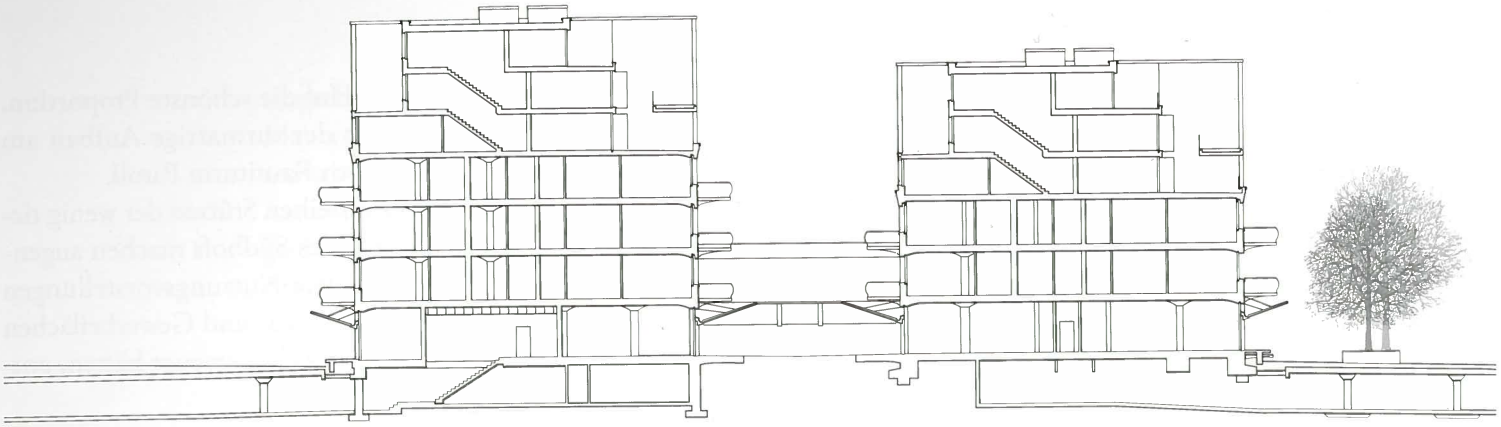
Dieser Hof ist spürbar enger als die Höfe zuvor und gleicht der «Marktgasse» im Gründerbau. Das Grün hält Neugierige auf Distanz. Dafür finden Baum und Bau zu einer Einheit: Die weissen Stämme der Birken gehen im Weiss der Steinpfeiler auf.

Wie die abgestuften Höhen des Pflanzreliefs verfügt auch die Architektur über mehrere Horizonte: Zur Schmalseite in Richtung Üetliberg ist sie nur zweigeschossig, die Balkonpfeiler reichen bis in die sechste, die Dachterrassen befinden sich auf der siebten und achten Etage.

Besonders machen den Südhof jedoch entwerferische Kniffe: überhohe Wohnräume sowie die Drehung der Raumstruktur zur Aussicht hin. Der Trick liegt in der städtebaulichen Überlegung, die südöstliche Zeile des Südhofs stärker als im Gestaltungsplan vorgeschlagen vom Gründerbau abzurücken. Dadurch entsteht zur Aussenseite hin mehr Platz, um vor den Erdgeschosswohnungen Gärten anzulegen.

Hinter Mauern schlummern Gärten

Rote Backsteinmauern umgeben mich, sie umfrieden den Südhof. Die Gärten darin bilden Schwellenzonen, die ein dichtes Nebeneinander im Quartier ermöglichen. Über den Garten wird so ein zweiter Zugang in die unteren Wohnungen ermöglicht. Und der Blick aus den Wohnungen fällt in den eigenen Garten. Die robuste Struktur der Gartenmauern ermöglicht Freiheiten in der Aneignung. Rita Illien

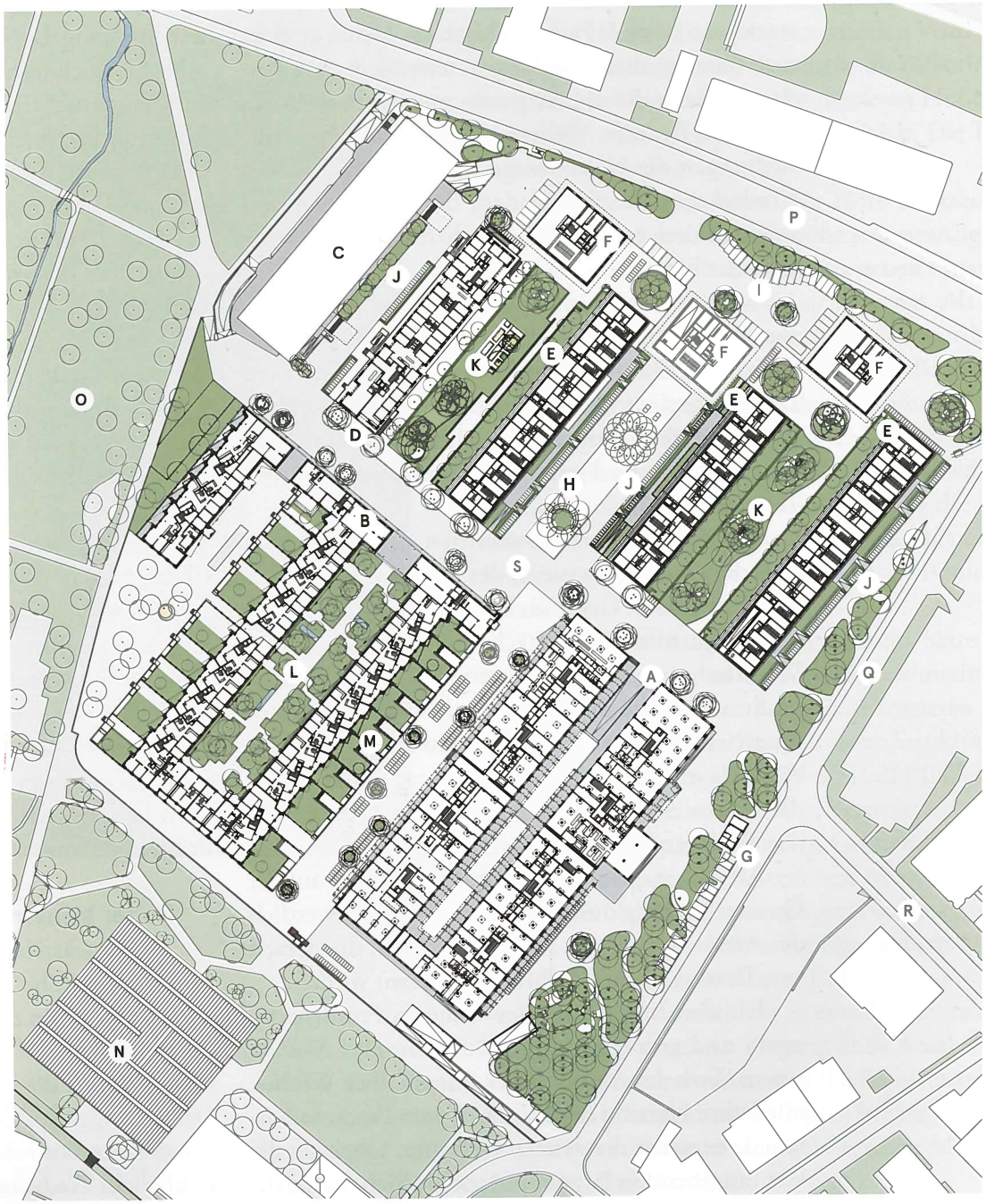


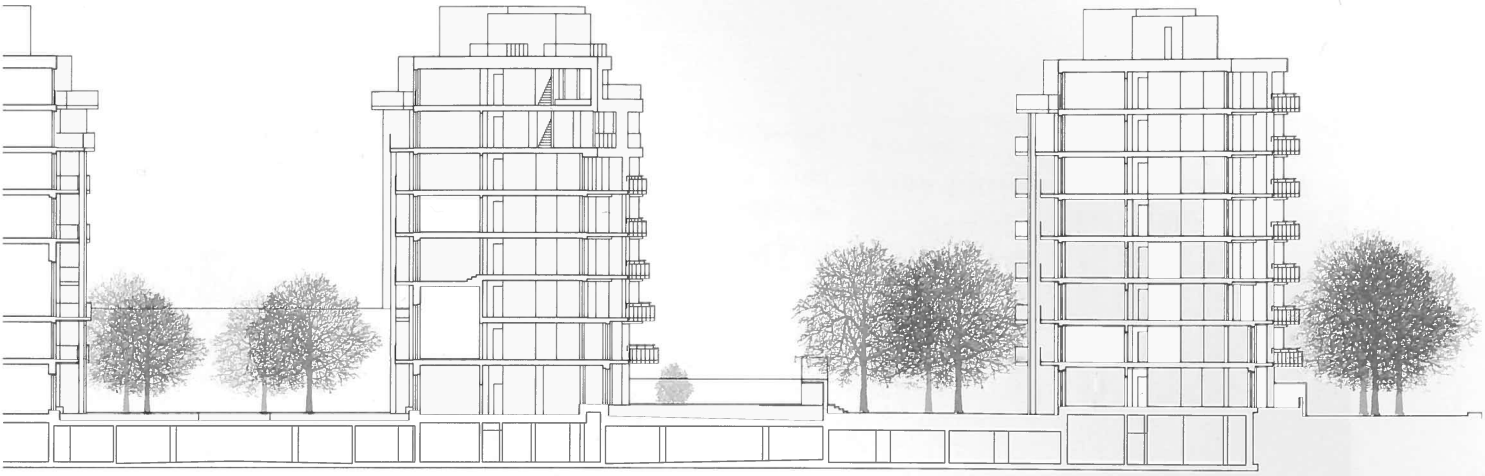
Querschnitt

0

Legende

A Gründerbau
Pfleghard/Häfeli (Bestand);
Meili & Peter Architekten, Zürich
(Umbau/Aufstockung)
B Südhof
Office Haratori, Zürich & Office
Winhov, Amsterdam
C Rautiblock Büro/Gewerbe, Bestand
D Studierendenwohnhaus
Meili & Peter Architekten, Zürich
E Langhäuser
Rolf Mühlethaler Architekt, Bern
F Rautitürme
Rolf Mühlethaler Architekt, Bern
G Ehemaliges Portierhaus
H Lindenpavillon
Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
I Lindenfoyer mit Besucherparkplätzen
Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
J Heckenkabinett
Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
K Spielhäuser
Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
L Vorgärten im Südhof
Müller Illien Landschaftsarchitekten,
Zürich
M Mietergärten
Müller Illien Landschaftsarchitekten,
Zürich
N Schulhaus Freilager (geplant)
Thomas Fischer Architekt, Zürich
O Bachwiesenpark
P Rautistrasse
Q Flurstrasse
R Freilagerstrasse
S Freilagerplatz





schaft
Freilager AG, Zürich
ıngsplan
eter Architekten, Zürich mit
ıdschaftsarchitekten, Zürich
:tur
bau: Meili & Peter Architekten,

me und Langhäuser:
ılethaler, Bern
Office Haratori, Zürich mit Office
Amsterdam
ndenwohnhaus: Meili & Peter
ten, Zürich
aftsarchitektur
eal: Vogt Landschaftsarchitekten,

Müller Illien Landschaftsarchitektur,

ernehmer
eneralunternehmung, Zürich
ısse
ı²

;
en
) Mio.
en
ınungen, davon 33 Wohnungen
Studierendenzimmern, 20 Gewerbe-
n, 10 Einheiten Dienstleistung
Standard
-P-Eco, ausser Gründerbau:
-Eco
ogie
ɔp auf Hinblick auf die städtebau-
twicklung des Letzigebiets: 2004
ungen: 2007–08
auliches Leitbild und Gestaltungs-
10
kt, Bauprojekt, Baubewilligung:

ıission: 2012
ıngsplanung: 2013–16
:016

Vom Areal zum Stadtteil in zwölf Jahren

Das sieben Hektar grosse Areal in Zürich-Albisrieden war bis vor wenigen Jahren Standort des Zollfreilagers. An seinem Ostrand zeugt das 24 Meter tiefe und 135 Meter lange Backsteingeviert, 1926 von Pfleghard & Haefeli mit Maillart'schen Pilzstützen entworfen, von der Zeit, als noch Güterzüge zwischen den langen Schenkeln Station gemacht haben. Mit der Verlagerung des Geschäfts an den Flughafen wurde die Zürcher Freilager AG auch zum Immobilienentwickler.

2004 zeigte die Testplanung von Marcel Meili und Markus Peter Architekten auf, dass ein urbanes Mischgebiet auf dem Areal möglich wäre. Nach erfolgreicher Volksabstimmung 2008 wurde das Areal in eine Zentrumszone (Z5) umgewidmet, trotz Opposition wegen fehlendem Anteil an gemeinnützigem Wohnraum. Daraufhin entwickelten Meili & Peter ein städtebauliches Leitbild sowie einen Gestaltungsplan mit einem Freiraumkonzept von Vogt Landschaftsarchitekten über vier Teilgebiete, die eine etappierte Umsetzung ermöglichen sollten. Der Stadtrat genehmigte 2010 den Gestaltungsplan.

Hochkonjunktur und Wohnungsnot machten es möglich, alle Teile praktisch gleichzeitig zu realisieren. Nach dem Gestaltungsplan wären 250 Prozent Ausnützung möglich und ein Wohnanteil von 45 Prozent festgeschrieben gewesen. Realisiert wurden lediglich 190 Prozent Ausnützung aber ein Wohnanteil von 94 Prozent: soviel zu Marktdynamik und Dichteangst.

Zwei Wettbewerbe mit internationalem Teilnehmerfeld für das Teilgebiet zur Rautistrasse (10 Teams) sowie einen separaten für den *Südhof* (8 Teams) führten zu konkreten Projekten. Die drei vierzig Meter hohen *Rautitürme* mit sandgestrahlten Betonfertigteilen und die drei sechsgeschossigen *Langhäuser* aus Holz entwarf Rolf Mühletaler aus Bern (wbw 11–2016). Zum Park hin schliesst der *Südhof* von Office Winhof aus Amsterdam und Office Haratori aus Zürich die Überbauung ab, die ihre Hoffigur mit den Landschaftsarchitekten von Müller Illien realisiert haben. Meili & Peter entwarfen das Wohnhaus für Studierende neben dem bestehenden *Rautiblock* in der Nordwest-Ecke des Areals. Zudem bauten sie den bestehenden Lagerhauskomplex als *Gründerbau* um, fügten Wohnlofts in die tiefen Gebäuderiegel ein und stapelten drei Etagen auf die tragstarke Betonkonstruktion. Im Sockel hat sich bereits zahlreiches Gewerbe eingemietet, ein Einkaufsmarkt liegt in der Nordostecke, und ein Restaurant des Künstlers und Gastronomen Dieter Meier lockt in den rundum verglasten Pavillon der einstigen Lastwagenanlieferung.

Die Freilager AG, deren Aktien zu 91 Prozent in den Händen der AXA Leben Winterthur liegen, hält die rund 800 neuen Wohnungen zur Miete. Bei der Entwicklung wurden ökologische und soziale Nachhaltigkeit gross geschrieben. Der Aushub erfolgte per Bahn, die Neubauten im 2000-Watt-Quartier erfüllen den Standard Minergie-P-Eco. Ein Teil der Wohnungen und das Haus für Studierende werden vergünstigt vermietet. — *rz*

Gegen Südwesten stehen die Baute
und Glied: links der graue Südhof u
rechts daneben der rote Gründerb
seiner Aufstockung. Die Schreberg
werden bald dem Schulhaus Freilag
chen, das 2023 eröffnet werden so

Im schmalen Innenhof des Gründer
(links) ist die Quartiergeschichte m
den Händen zu greifen: wo einst G
wagen einfuhren, wird heute für de
Alltag eingekauft.

hätte die Bepflanzung gerne den Bewohnern überlassen, aber die Bauherrschaft hatte Vorbehalte. Über kurz oder lang werden sich die Räume dies- und jenseits der Mauer im Gebrauch verändern. Der rote Backstein bildet zum öffentlichen Raum hin Sitznischen aus, die bereits jetzt von Jugendlichen geschätzt werden: ein nicht einsehbarer Ort im freien Raum, der in den meisten Siedlungen fehlt. Vielleicht liegt der Grund für die Aufenthaltsqualität in den installierten Steckdosen der Nischen, die nicht nur zum Aufladen des Handys taugen?

Frohe Aussichten für den Städtebau

Vom Üetliberg aus gesehen sticht es mir ins Auge: dreissig Kräne drehen über der Stadt. Zürich rechnet mit 80 000 neuen Einwohnerinnen bis 2040. Das bedeutet: zusammenrücken. Das Amt für Städtebau hat Altstetten und Albisrieden für die Verdichtung nach innen im Fokus, deshalb kommt dem Freilager-Areal eine erhöhte Aufmerksamkeit zu. Was ist von ihm zu lernen?

Markus Peter, der von der Testplanung über den Gestaltungsplan bis zum Wettbewerbstext mit dabei war und schliesslich auch zwei Bauten realisiert hat, geriet manchmal zwischen die Fronten seiner unterschiedlichen Rollen bei der Entwicklung des Freilagers, wie er sagt. Strategische Schlüsselstellen wie das Erdgeschoss müssten bis zum Schluss im Fokus bleiben, betont er, auch vonseiten der städtischen Ämter.

Sind aber nach den langen Jahren des Siedlungsbaus als *modus operandi* nicht auch viele Architekten beim Bauen an der dichten Stadt oft wenig geübt? Wer steht in der Verantwortung für die Schnittstelle von Architektur und Städtebau, für die Räume des Dazwischen?

Auf jeden Fall gilt es neue Formen der Qualitätskontrolle mit Fokus auf die Erdgeschosszone zu erfinden, weil Wohnen im Erdgeschoss als Prämisse die vorherrschende Nutzung bleibt und nach architektonischen Lösungen verlangt.

Unter dem Strich ist das Zürcher Freilager jedoch ein Glücksfall: Dank der Entwicklung eines Quartiers mit städtischer Dichte, der nicht ganz ausgeschöpften Ausnützung durch einen aufgeschlossenen Bauherrn und der mittels Wettbewerben gesicherten Architekturqualität. Kurzum: Es zeigt den neuen Massstab. —

Résumé

Ville plutôt que lotissement

Le quartier de Freilager Zürich

Le quartier avec 800 appartements et 200 chambres d'étudiants dévoile une nouvelle échelle pour Zurich. Le changement d'affectation de l'ancien port franc en une zone urbaine mixte et le plan d'aménagement de Meili & Peter Architekten avec Vogt Landschaftsarchitekten datant de 2010 en ont créé les bases. La création de la ville à hauteur des yeux est centrale en tant qu'interface entre l'urbanisme et l'architecture. Les longues haies de Vogt protègent le rez-de-chaussée des regards. Dans le Südhof, Müller Illien Landschaftsarchitekten ont prévu des plantations denses dans l'étroite cour intérieure ainsi qu'un jardin pour les appartements donnant sur l'extérieur, caché derrière des murs en briques. Aussi bien les haies que les murs accueillent toutes sortes d'utilisation comme le rangement des vélos ou des espaces pour se poser. Ils permettent de s'approprier ces espaces libres et confèrent une touche citadine au quartier.

Summary

City rather than Housing Estate

Freilager Zürich urban district

The district with 800 apartments and 200 student rooms displays a scale that is new for Zurich. The basis was formed by rezoning the former bonded warehouse as a mixed urban area and by the design plan produced in 2010 by Meili & Peter Architekten with Vogt Landschaftsarchitekten. The way the city is formed at eye level, which creates the interface between urban planning and architecture, is of central importance. Long hedges by Vogt screen the ground floor of the housing blocks, in the Südhof Müller Illien Landschaftsarchitekten have proposed dense planting in the tight courtyard and, on the outside, a garden behind brick walls for the apartments. Hedges and walls accommodate bikes and seating niches, making the outdoor space easier to appropriate and giving the district an urban stamp.