

70 Bauten

Stadtbaustein



Der Hochhaus-Charakter der Überbauung Letzibach hat fast etwas Beiläufiges, wichtiger ist die Verknüpfung mit dem Ort.
Bild: Andrea Helbling



Hochhaus-Überbauung Letzibach C in Zürich von Adrian Streich und Loeliger Strub Architekten

Daniel Kurz
Andrea Helbling (Bilder)

Das Zürcher Quartier Altstetten befindet sich in rasantem Wandel. Die schnurgrade Hohlstrasse, jahrzehntelang gesäumt von Gewerbebetrieben, wird städtisch. Dichte Neuüberbauungen, durchsetzt von Hochhäusern, ersetzen die alten Fabrik-schuppen. Auch die SBB-Werkstätten – einst einer der grösseren industriellen Arbeitgeber der Stadt –, die auf einer Strecke von mehr als zwei Kilometern die Strasse säumen, öffnen sich für neue Entwicklungen. Hinter der begleitenden Kastanienallee und dem eisernen Zaun werden die Oblichthallen und niedrigen Verwaltungsbauten aus hellem Backstein schrittweise umgenutzt oder durch Neubauten ersetzt. Zwischen der Hohlstrasse und den immensen Gleisanlagen als schmales Feld eingesperrt, eignet sich dieser Ort auch für Verdichtung in der Vertikalen, spricht für den Bau von Hochhäusern. Das Zürcher Hochhaus-Leitbild beschränkt deren Höhe hier freilich auf rund 40 Meter.

Die Umwandlung soll in Etappen erfolgen, ein Teil der bisherigen Nutzung wird weiterbestehen, und einzelne Hallenbauten stehen unter Schutz.¹ Den Auftakt zur Neuentwicklung macht das Baufeld «Letzibach Teilareal C» nahe beim Bahnhof Altstetten. Das im Wohnungsbau erfahrene Büro von Adrian Streich und die mit dem Hochhausbau vertrauten Architekten Loeliger Strub gewannen 2009 gemeinsam den Wettbewerb für eine gemischt genutzte Überbauung mit Hochhäusern, Auftraggeberin sind die SBB.



1 Im angrenzenden Bau-
feld baut die Stadt Zürich
rund 250 Wohnungen. Sie
erwarb das Areal 2014 im
Sinn einer *Mehrwertabgabe*
preiswert von den SBB.
Der Wettbewerb, den Gut &
Schoep mit Neuland Archi-
tekturLandschaft gewan-
nen, ist im Mai 2016 präsen-
tiert worden.

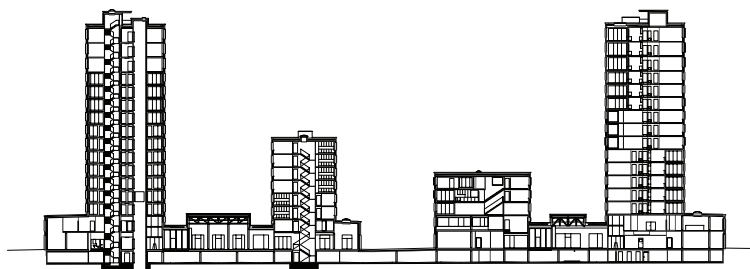
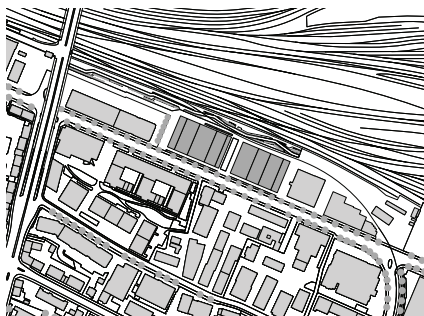
Entlang der Hohlstrasse bleibt vor dem
Sockelbau Raum für eine breite, städtische
Vorzone. Bild: Andrea Helbling

Der Entwurf ist getragen vom Anspruch, die Neuüberbauung zu einem kommuni-
zierenden Teil der Stadt, des Quartiers
und des enormen Gleisfelds zu machen.
Nicht in der – durchaus stattlichen –
Fernwirkung, sondern in der atmosphä-
rischen Präsenz an einem spezifischen
Ort liegt seine ausschlaggebende Quali-
tät, sie prägt ihn in städtebaulicher Hin-
sicht ebenso wie im architektonischen
Ausdruck. Zwei Hochhäuser von mode-
rater Höhe setzen die Eckpunkte, zwei

niedrigere Wohnhäuser besetzen die Zwi-
schenräume, in der Mitte öffnet sich ein
kleiner Platz. Die Baukörper sind quer
zum Gleisfeld angeordnet und lassen
dessen Weite ins Quartier hereinfließen.
In Längsrichtung fasst ein sehr kräftiger
Sockel diese Elemente zusammen. Er
sorgt für einen geschlossenen Auftritt zur
Hohlstrasse und nimmt Mass an den ty-
pischen Gebäudehöhen der Bestandes-
bauten der Werkstätten. Mit Restau-
rants, Läden und zwei beeindruckenden,
doppelgeschossigen Gewerbehallen bietet
er beste Voraussetzungen für eine inten-
sive Öffnung der Erdgeschosse als städti-
sche Zone. Hohe Portale führen in die
räumlich opulenten Eingangshallen, die
nicht nur einen formidablen Empfang
bieten, sondern als innere Verbindungs-
wege wiederum Strassen- und Gleisraum
verknüpfen.

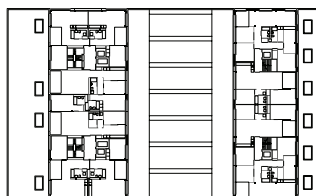
Klinker in Beton vergossen

Die augenfälligste Referenz an Ge-
schichte und Charakter des Orts ist je-
doch zweifellos die Konstruktion und
Materialisierung der Gebäudehülle: Hel-
ler Klinker ist, wie in den historischen
Bauten der SBB-Werkstätten, das allge-
genwärtige Material. Auf den ersten Blick
erinnern die Backsteinfassaden von So-
ckel und Hochhäusern mit ihren Rah-
men und Stürzen aus Beton ganz unmit-
telbar an Industriebauten der 1940er oder
50er Jahre. Ihr Ausdruck hat die gleiche
solide und etwas nüchterne Gediegen-
heit, doch verdankt er sich einer völlig
anderen Konstruktion, wie die offenen
Fugen verraten. Der Backstein ist hier
nicht gemauert, sondern Bestandteil und
Verkleidung von Betonelementen in
einer hinterlüfteten Fassadenkonstruk-
tion. Die Klinkersteine wurden in der
Ziegelei von Hand nach Plan in die Sch-
alungsmatrizen eingelegt und anschlies-
send zur Elementplatte vergossen (wbw
3–2015 S. 27). Der Aufbau der Fassade
verspricht Dauerhaftigkeit. Nicht nur
durch die Robustheit der eigentlichen

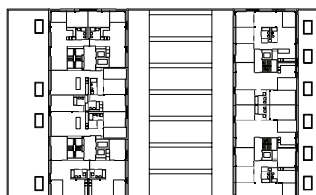
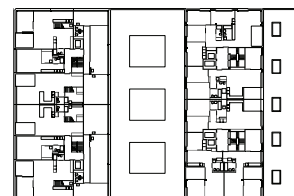


Längsschnitt: Die Weite des Gleisraums dringt bis ins Quartier

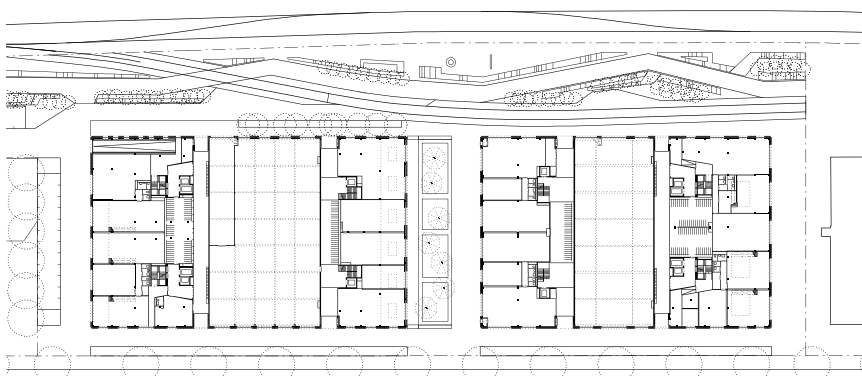
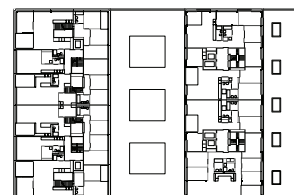
Adresse
 Hohlstrasse 480–512, 8048 Zürich
Bauherrschaft
 SBB Immobilien Development, Zürich,
 Armin Vonwil
Architektur
 ARGE
 Adrian Streich Architekten
 Loeliger Strub Architektur
 Projektleiter: Stefan Forrer
 Mitarbeiter: Felix Büttner, Franziska
 Eggenberger, Nicole Gärtner, Chantal
 Herrmann, Christian Hofmann, Tobias
 Lindenmann, Urs Meili, Seraina Merz,
 Augusta Meyer, Katrin Oechslin, Bryan
 Pfister, Michael Plüss, Andreja Radovanovic,
 Iris Schillaci, Gerhard Stettler, Anna Maria
 Tosi, Michaela Türtscher, David Winzeler
Fachplaner
 Landschaftsarchitekt: Schmid Landschafts-
 architekten, Zürich
 Tragwerk: Schnetzer Puskas Ingenieure,
 Zürich
 Bauphysik: BAKUS Bauphysik & Akustik,
 Zürich
 HLK-Ingenieur: Eicher + Pauli, Kriens
 Sanitäringenieur: ALCO Haustechnik, Zürich
 Elektroingenieur: Maneth Stiefel, Schlieren
 Brandschutz: CSF Wunderle, Schaffhausen
 Signalistik: Bringolf Irion Vögeli, Zürich
Planung und Realisation
 Generalunternehmung: Implenia
Bausumme total (inkl. MWSt.)
 CHF 107.6 Mio
Gebäudevolumen SIA 416
 136 000 m³
Geschossfläche SIA 416
 40 625 m²
Anrechenbare Geschossfläche
 28 510 m²
Ausnutzungsziffer AZ
 2.49
Wohnungen
 185
Energie-Label
 Minergie ECO
Wärmeerzeugung
 Fernwärme
Chronologie
 Wettbewerb 2010
 Planungsbeginn 2010
 Bezug 2014–15



Wohnebene D mit überhohen Grosswohnungen



Wohnebene B mit Kleinwohnungen



Erdgeschoss: Gewerbehallen, Läden und opulente Eingangsbereiche

0 20





Der schmale Freiraum am Gleis ist zugleich Anlieferung, Industriegleis und öffentlicher Veloweg. Stampfbetonmauern und Ruderalfelder gliedern den knappen Raum. Bild: Georg Aerni

Viel Raum auf wenig Fläche: Durchblick durch die gesamte Gebäudetiefe, Küchen-nische und Loggia. Bild: Roland Bernath

Aussenhülle, sondern auch durch deren Trennung von der inneren Fassade und der Dämmschicht.

Die Kombination von vertikalen Stützen und horizontalen Platten führt zu einem tektonisch wirkenden, sorgfältig proportionierten Konstruktionsgitter, in dem die horizontalen Elemente das Übergewicht haben. Obwohl es sich bei zwei der vier Hochbauten um veritable

Hochhäuser handelt, ist nicht die Vertikale das Thema der Fassadengliederung: Mit dem durchlaufenden Sturz über dem Sockelgeschoss, den liegenden Brüstungsfeldern und Fensterbändern sowie dem schweren Dachgesims aus Beton bekommt der Hochhauscharakter etwas Beiläufiges, fast Nebensächliches. Bedeutender ist das Zusammenspiel von hohen, halbhohen und niedrigen Volumen und damit wiederum die Anschlussfähigkeit an die Umgebung.

Vierzig Wohnungstypen

In den Fassaden der Hochhäuser zeichnen sich unterschiedlich behandelte Geschossgruppen ab, die mit dem Wechsel der Öffnungen unterschiedliche Wohnungstypen thematisieren. Die drei obersten Hochhausgeschosse zeichnen sich durch grössere Geschosshöhen aus und akzentuieren den Gebäudeabschluss.

Die Bauherrschaft hatte sich an dieser Lage ein breites Spektrum an Wohnungen für unterschiedliche Haushaltstypen gewünscht und vermarktet diese auch unter Bezeichnungen wie «family living», «creative», «business» und «young living». So sind über 40 Wohnungstypen entstanden. Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen bilden die Mehrheit. Doch gibt es auch grosse Einheiten, sei es für gehobene Ansprüche in den obersten Geschossen, sei es für kostengünstige WGs. Einer der niedrigen Hochbauten, der ursprünglich eine private Schule aufnehmen sollte, wurde infolge der grösseren Gebäudetiefe mit Maisonnetten bestückt. Alle Wohnungen sind mindestens zweiseitig orientiert und haben Ausblick sowohl ins Quartier wie auch auf die Weite der Gleisfelder. Auch die kleineren Typen wirken relativ grosszügig und gut gegliedert: Die offenen Wohnräume sind durch innenliegende Sanitärzonen differenziert. Es finden sich Entrées, die offenen Küchen liegen abgetrennt in einer Nische, und die mit Keramikplatten belegten Loggien erweitern den Wohnraum ins Freie.

Die Eleganz der Eingangshallen findet in den Liftvorräumen auf den Etagen ihr Echo in einem sandgestrahlten Ornament auf dem Beton und in Etagennummern, die als Keramikplatten darauf aufgebracht sind.

Wohnen für Erwachsene?

Dass sich die Überbauung entlang der Hohlstrasse um einige Meter von der Grundstücksgrenze zurückzieht, schafft im Anschluss an das öffentliche Trottoir und die markante Kastanienallee einen willkommenen, erweiterten Stadtraum. Trotzdem scheint es bislang infolge der zu wenig zentralen Lage Mühe zu bereiten, für die Retailflächen im Erdgeschoss – einen der städtebaulichen Trümpfe dieses Projekts – lebensfähige Nutzungen zu finden. Etwas trist wirken dagegen die übrigen Freiflächen. Der zum siedlungsöffent-

lichen Gebrauch bestimmte Kiesplatz zwischen den beiden Hälften der neuen Anlage bleibt baumlos, da über der Tiefgarage gelegen. In hohem Mass unentschieden präsentiert sich der schmale Freiraum entlang des Gleisfelds: er muss schlicht zu viele Anforderungen erfüllen. Entlang der Häuser ist er als städtischer Strassenraum (und Anlieferung für das Gewerbe) ausgebildet. Aber auch ein aktives Industriegeleise beansprucht Raum und ist von Zäunen begrenzt. Im Zickzack kreuzt entlang des Gleisfelds das Teilstück eines Fuss- und Velowegs, der in Zukunft zu einer durchgehenden Verbindung ausgebaut werden soll. Seinen Rändern folgen niedrige Mäuerchen aus Stampflehm, durchsetzt von schwärzlichen Holzstapeln, als Begrenzung schmaler Ruderalflächen mit einheimischen Gehölzen. Für Eidechsen und Insekten ist damit

gesorgt, einen geeigneten Auslauf für Kinder sucht man dagegen vergebens, und auch als Aufenthaltsort für Erwachsene hat dieser Raum wenig Poesie.

Dass die grossen Wohnungen in den Obergeschossen hauptsächlich von Wohngemeinschaften, nicht zuletzt von Studierenden belegt sind (sie kommen für nur 800 Franken Mietanteil zu hervorragendem Wohnraum), erstaunt daher nicht. Das städtische Gepräge der Hauseingänge und die opulenten Eingangshallen verleihen dem Wohnen im Letzibach Stil und Identität, aber es fehlen Schwellenzonen oder geschützte Bereiche die nötig wären, damit Kinder unbeaufsichtigt ein- und ausgehen könnten. Es ist schwer vorstellbar, dass Familien in dieser Umgebung heimisch werden könnten. —



**Frego-Pergola schützt Sie vor Sonne, Regen, Wind und Sicht.
Massgeschneidert und wunderschön.**

Frego-Pergola

8913 Ottenbach ZH 044 763 70 50; 3123 Belp BE 044 763 53 33 · www.frego.ch