

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 schnurgerade Hohlstrasse, jahrzehntlang 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 eingespannt, 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 präsenti-
ert worden.

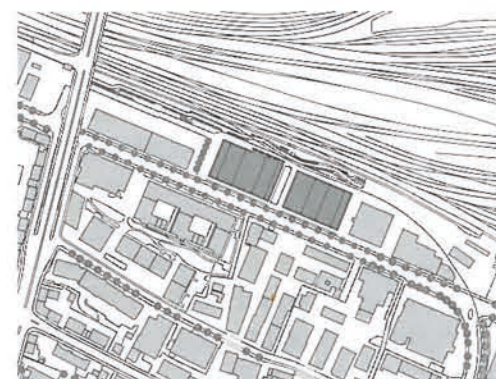
Der Entwurf ist getragen vom Anspruch, die Neuüberbauung zu einem kommunizierenden Teil der Stadt, des Quartiers und des enormen Gleisfelds zu machen. Nicht in der – durchaus stattlichen – Fernwirkung, sondern in der atmosphärischen Präsenz an einem spezifischen Ort liegt seine ausschlaggebende Qualität, sie prägt ihn in städtebaulicher Hinsicht ebenso wie im architektonischen Ausdruck. Zwei Hochhäuser von moderater Höhe setzen die Eckpunkte, zwei

niedrigere Wohnhäuser besetzen die Zwischenräume, 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 typischen Gebäudehöhen der Bestandesbauten der Werkstätten. Mit Restaurants, Läden und zwei beeindruckenden, doppelgeschossigen Gewerbehallen bietet er beste Voraussetzungen für eine intensive Öffnung der Erdgeschosse als städtische Zone. Hohe Portale führen in die räumlich opulenten Eingangshallen, die nicht nur einen formidablen Empfang bieten, sondern als innere Verbindungswege wiederum Strassen- und Gleisraum verknüpfen.

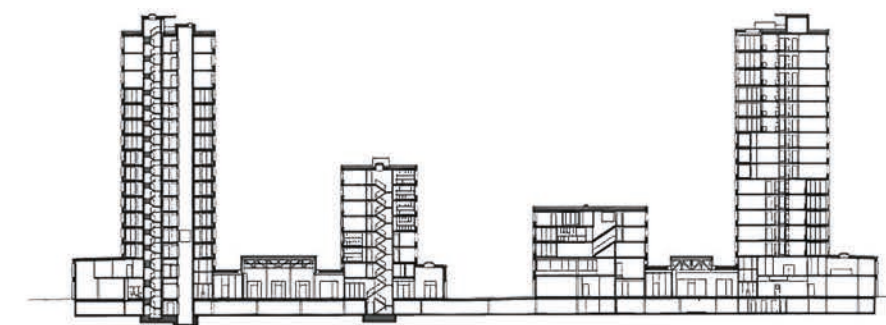
Klinker in Beton vergossen

Die augenfälligste Referenz an Geschichte und Charakter des Orts ist jedoch zweifellos die Konstruktion und Materialisierung der Gebäudehülle: Heller Klinker ist, wie in den historischen Bauten der SBB-Werkstätten, das allgegenwärtige Material. Auf den ersten Blick erinnern die Backsteinfassaden von Sockel und Hochhäusern mit ihren Rahmen und Stürzen aus Beton ganz unmittelbar an Industriebauten der 1940er oder 50er Jahre. Ihr Ausdruck hat die gleiche solide und etwas nüchterne Gediegenheit, 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 Fassadenkonstruktion. Die Klinkersteine wurden in der Ziegelei von Hand nach Plan in die Schalungsmatrizen eingelegt und anschliessend zur Elementplatte vergossen (wbw 3–2015 S. 27). Der Aufbau der Fassade verspricht Dauerhaftigkeit. Nicht nur durch die Robustheit der eigentlichen

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



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 Landschaftsarchitekten, Zürich
Tragwerk: Schnetzer Puskas Ingenieure, Zürich
Bauphysik: BAKUS Bauphysik & Akustik, Zürich
HLK-Ingenieur: Eicher + Pauli, Kriens
Sanitär-Ingenieur: 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
Ausnützungsziffer AZ
2.49
Wohnungen
185
Energie-Label
Minergie ECO
Wärmeerzeugung
Fernwärme
Chronologie
Wettbewerb 2010
Planungsbeginn 2010
Bezug 2014–15



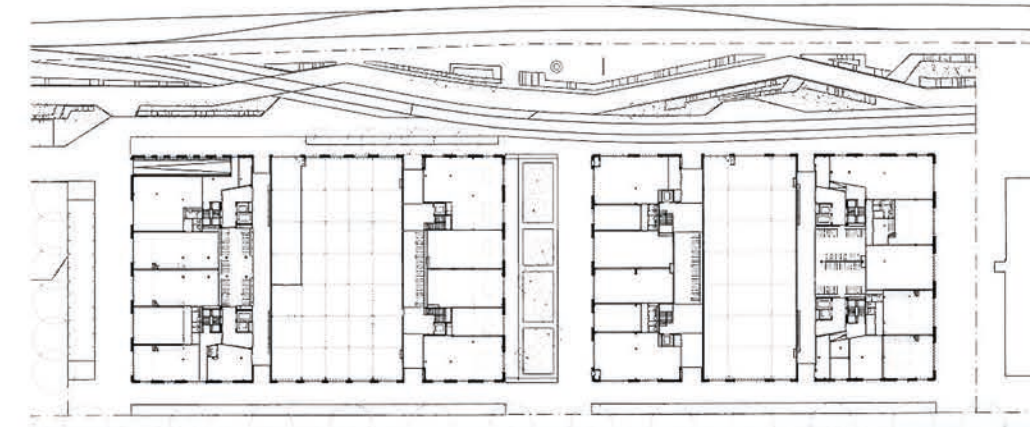
Längsschnitt: Die Weite des Gleisraums dringt bis ins Quartier



Wohnebene D mit überhohen Grosswohnungen



Wohnebene B mit Kleinwohnungen



Erdgeschoss: Gewerbehallen, Läden und opulente Eingangsbereiche





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

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, Küchenische und Loggia. Bild: Roland Bernath

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 Mauerchen 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.fregoch.ch