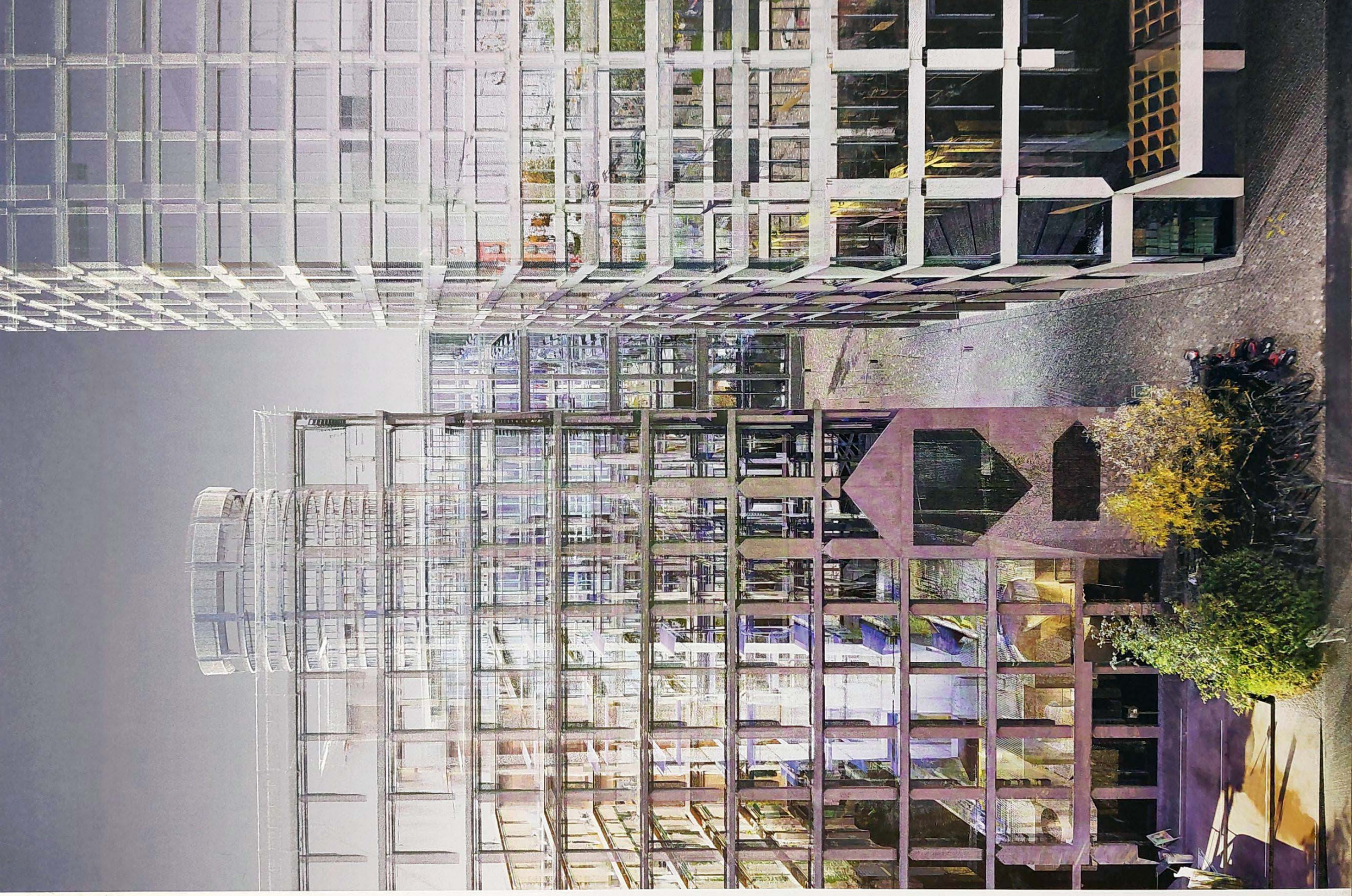


werk, bauen+wohnen

Hochhäuser

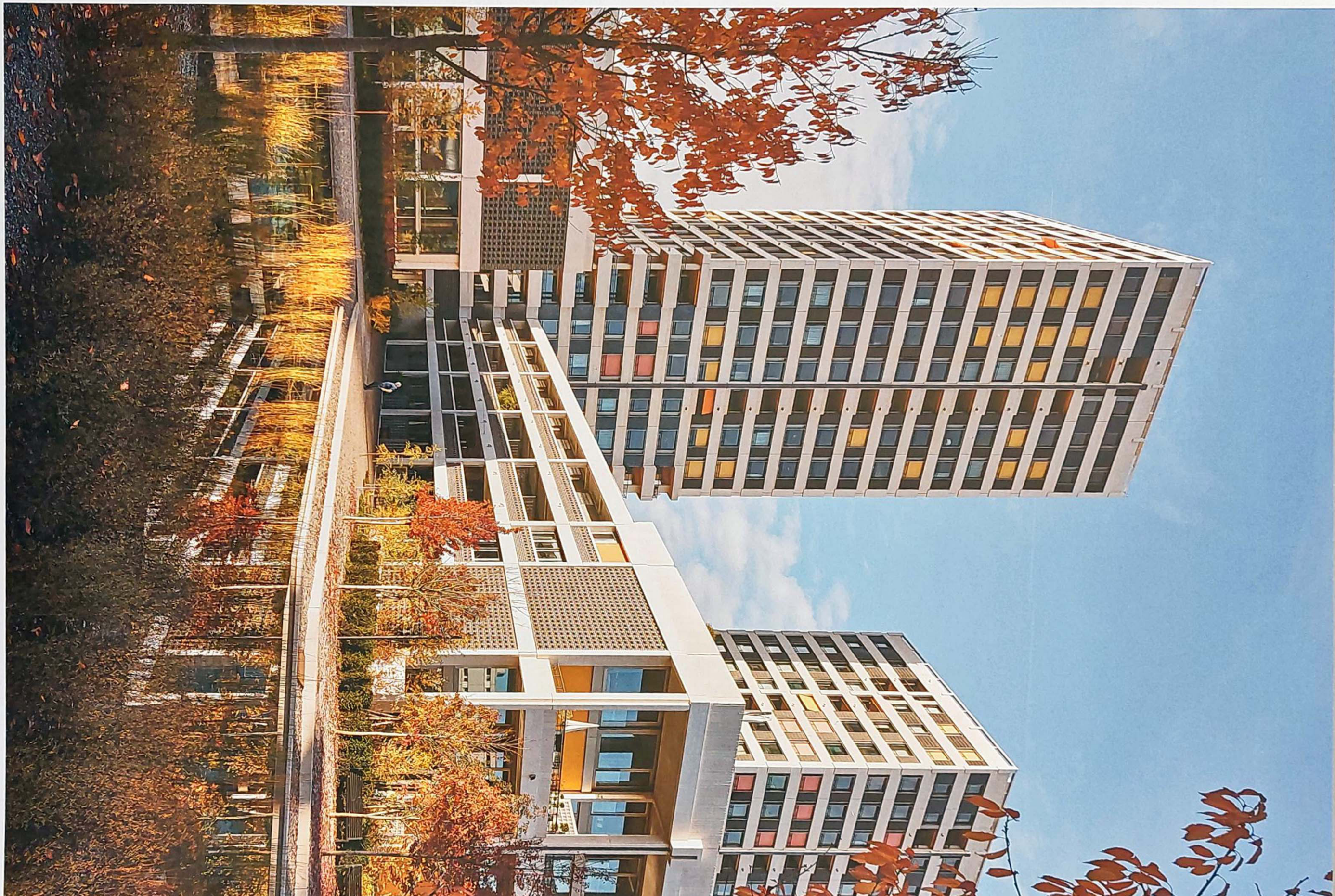
Wenn Türme im Team spielen

Stadtbild, Politik und Kapitalflüsse
Strategien aus Genf, Basel, Zürich, Paris
Wie gewinnt die Stadt auf Augenhöhe?
Nachhaltig bauen mit massivem Naturstein

12—2021
Les tours
High-rise Buildings

Urbane Landschaft

Wolkenwerk in Zürich
von Staufer & Hasler und von Ballmoos Partner mit Mavo Landschaften



Résumé page 19
Summary page 19

Im Quartier Leutschenbach sind Hochhäuser willkommen, vor allem als Gruppen. Das Wolkenwerk kombiniert gegensätzliche Typologien, Park- und Hochhauswohnen, Gewerbe und sogar eine Fabrik und lässt eine Stadtlandschaft mit intensivem Bodenbezug im Norden von Zürich entstehen.

Daniel Kurz
Roland Bernath (Bilder)

Man nimmt kaum wahr, dass im Moment noch die Baugrube für den «Messeturm», das künftige Flaggschiff der Überbauung, den Auftakt bildet. Denn schon jetzt füllt eine beeindruckende Häusermasse das Blickfeld: drei hoch aufstrebende Türme, zueinander abgedreht, die aus einer strassenbegleitenden Sockelbebauung herauswachsen. Sie bilden eine ganze Landschaft, der ein explizites, rahmendes Raster von weissen Betonelementen mit dunklen Füllungen eine ausgeprägte Ordnung verleiht.

Turmlandschaft im Gewerbequartier

Der Stadtteil Leutschenbach ist ein dynamisches Entwicklungsgebiet im Norden von Zürich – bekannt als Sitz des Schweizer Fernsehens, der ikonischen Schule von Christian Kerez und des Genossenschaftsquartiers Hunziker Areal. Die baurechtlich erlaubte Dichte ist hoch (Zentrumszonen 5 bis 7). Testplanungen setzten 1998 und 2010 die Rahmenbedingungen für eine geordnete Entwicklung; sie postulierten namentlich ein Netz von Grünflächen und Grünzügen (u.a. Andreaspark), um die grossen Areale zu strukturieren.[1] Die Testplanung 2010 kam zum Schluss: «In Leutschenbach kann dicht und hoch gebaut werden». Das städtische Leitbild präzisierte später: «An städtebaulich bedeutenden Standorten sind Hochhausgruppen zu bilden». Gleichzeitig formulierte es die Idee eines «Inneren Gartens» als rückwärtige Grünverbindung entlang der Grundstücksgrenzen, abseits der Strassen.[2] Die Überbauung *Wolkenwerk* übersetzt diese Vorgaben in Architektur.

Motor und Promotor des Projekts ist eine Einzelperson, der Architekt Henrik Jason Stump, der hier schon vor zwanzig Jahren ein erstes Areal erworben hatte, zu dem sich später ein weiteres gesellte. Nach einem gescheiterten Überbauungsprojekt gelang der Durchbruch, als sich die Besitzer eines dritten Grundstücks zum Mitmachen entschlossen: die Armaturenfabrik Nyffenegger, die das prominente Eckgrundstück besetzte und nicht wegzuziehen gedachte. Ein kooperatives Planungsverfahren mit der Stadt Zürich führte 2011–14 zum jetzt realisierten Projekt.

Zentaurenhafte Wesen

Es sind zentaurenhafte Wesen, die sich da auftürmen. Zur Strasse treten sie zunächst als relativ flache, gewerbliche Randbebauung in Erscheinung, unterbrochen durch eine schmale Gasse, die in die Tiefe des Areals führt. Aus diesen Sockeln wachsen unmittelbar die drei schlanken Türme empor; sie stehen in der gleichen Flucht, jedoch auf eigenen, kräftigen Beinen bzw. Stützen, die teils offene, teils geschlossene Arkaden bilden. Durchwandert man das Areal, sind die Türme an manchen Stellen Protagonisten, an anderen nur Hintergrund, nie aber erscheinen sie als Monumente freigestellt, sondern stets eingebunden ins Ganze. Vielleicht ist es die typologische Überlagerung von Sockel und Türmen, Fabrikhalle und Wohnhof, Park, Siedlung und Stadtfront, die den Eindruck von Landschaft entstehen lässt. Dazu kommen die nonchalante Abdrehung der Türme, die Variation ihrer Höhe und schliesslich – ganz besonders – das Netz von Stichstrassen, Durchgängen, Höfen sowie der rückwärtige Park, der «Innere Garten», der mit seiner massiven und extrem dichten Baumbepflanzung den Gebäudemassen entgegenhält. Die Überlagerung von Themen, Typolo-

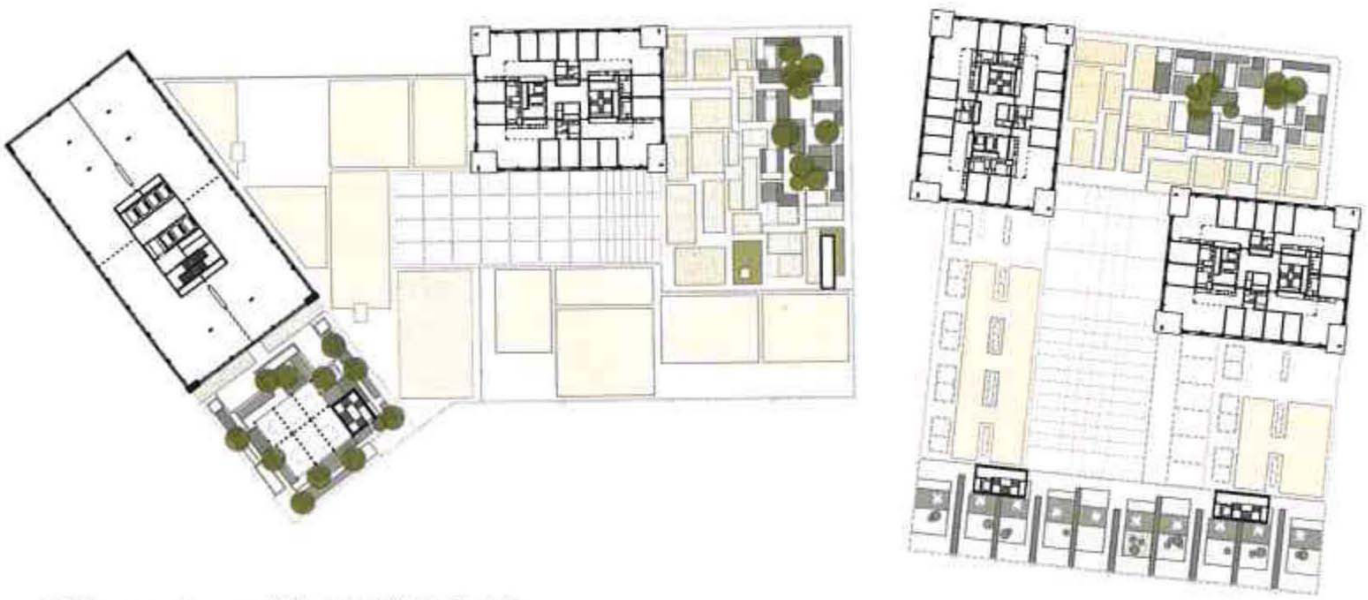
Der reich bepflanzte Leerraum des inneren Gartens kontrastiert mit der dichten Landschaft von Sockeln und Türmen.

Am zentralen Hof präsentiert sich der nördliche Sockel als Wohnsiedlung – mit Patiowohnungen (rechts) und zweigeschossigem Atelierwohnen (links) am Fuss der Türme.

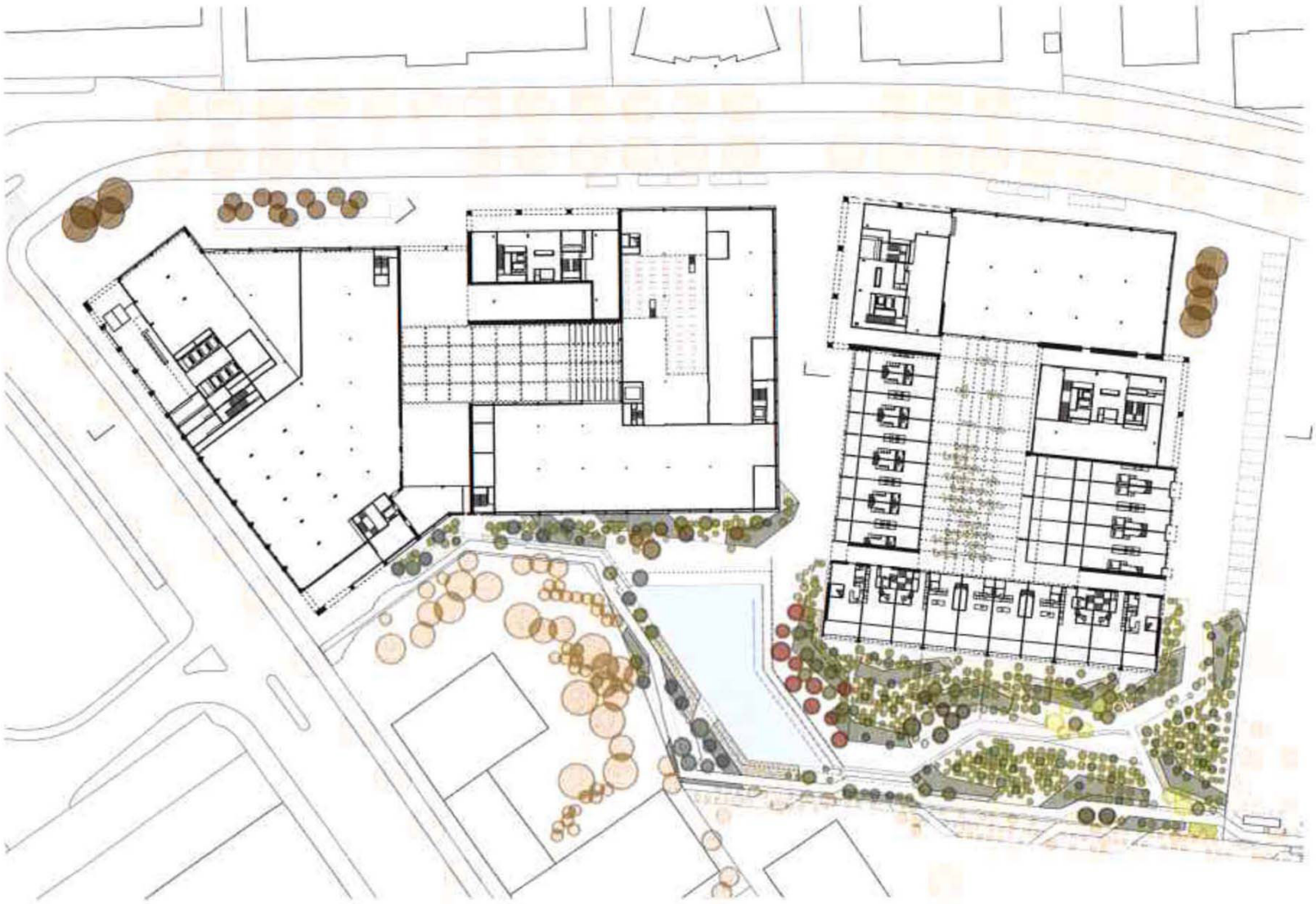
Als zentaurenhafte Wesen wachsen die Wohntürme aus dem Gewerbesockel an der Leutschenbachstrasse. Eine offene Arkade bezeichnet den Eingang.

Wolkenwerk
Leutschenbachstrasse 30 – 48,
8050 Zürich
Bauherrschaft
Leutschenbach AG, Schwyz
Nyffenegger Immobilien AG, Zürich
Gesamtprojektleitung Bauherrschaft/QS:
Ghisleni Partner AG, Zürich
Architektur
Ateliergemeinschaft Sihlquai, Zürich
von Ballmoos Partner Architekten
(verantw. Thomas von Ballmoos, Séverine
Schrumpf) / Staufer & Hasler Architekten
(verantw. Astrid Staufer, Gian-Marco
Jenatsch)
Landschaft
Mavo Landschaften, Zürich
Baumanagement GU-Submission
Ghisleni Partner AG, Zürich
Fachplanung
Tragwerk: Dr. Lüchinger + Meyer, Zürich
Bauphysik: Mühlebach Partner, Winterthur
HLKS, Elektro: 3-Plan Haustechnik,
Winterthur
Fassadenplanung: gkp Fassadentechnik,
Aadorf (bis GU-Submission) / Reba
Fassadentechnik, Chur
Brandschutz: Basler & Hofmann, Zürich
Lichtplanung: LLAL AG, (vormals:
Mettler+Partner Licht), Zürich
Verkehrsplanung: Gruner Wepf, Zürich
Signaletik: Bivgrafik, Zürich
Generalunternehmung
Implenia Schweiz, Glattpark (Opfikon)
Kunst
Lukas Hofkunst, Zürich (Lobby B), Anne-
Marie Fischer, Zürich (Lobbies C und D)
Arealfläche
22 832 m² (inkl. Messeturm)
Ausnützungsziffer
250 % (286 % inkl. anrechenbares
Untergeschoss)
Gebäudevolumen SIA 416
235 710 m³ (ohne Messeturm)
Geschossfläche SIA 416
64 163 m² (ohne Messeturm)
Energie-Standard
Energiekennzahl Minergie-P, Graue
Energie nach SIA 2032
Wohngebäude: Minergie zertifiziert
Wärmeerzeugung
Fernwärme
Nutzungen
314 Miet- und Eigentumswohnungen
Armaturenfabrik, Gewerbe
Chronologie
Kooperatives Verfahren mit der Stadt
Zürich: 2011 – 12
Vorprojekt: 2013, Bauprojekt: 2014 – 15
GU-Submission: 2015 – 17
Ausführungsplanung: 2016 – 19
Bauzeit Wolkenwerk: 2017 – 20
Messeturm: 2021 – 23

Längsschnitt Süd-Nord (mit Messeturm)



4. Obergeschoss und Dachaufsicht Sockel



Erdgeschoss und Umgebungsgestaltung (vorne: Der «Innere Garten»)

0 50

gien, Logiken und Widersprüchen macht das Urbane am *Wolkenwerk* aus – und ebenso seinen landschaftlichen Charakter.

Sockel – Fabrik und Reihenhaus

Mit ihren schmalen Gassen und den Füllungen aus Klinkermauerwerk im tragenden Betonrahmen zitiert die Architektur der tiefen Gebäudesockel die gewerblichen Vorgängerbauten aus den 1940er Jahren. Nur fand jetzt dunkler, fast schwarzer Klinker Verwendung, der in unterschiedlicher Art, teils mit Relief und teils durchbrochen, vermauert wurde. Die immer ähnliche Gebäudehöhe tritt je nach Nutzung teils als ein- oder zwei-, teils als viergeschossig in Erscheinung.

Die beiden Sockel sind von ganz unterschiedlichem Charakter: Der im Süden enthält den Neubau der Fabrik Nyffenegger Armaturen, die dem Hochhausprojekt weichen musste. Der Familienbetrieb in fünfter Generation (1910 im Areal des heutigen Restaurants «Giesserei» in Oerlikon» gegründet) wollte seinen kundennahen Standort in der Stadt nicht verlassen und wurde deshalb Teil des Projekts *Wolkenwerk*. Hier finden sich nicht nur ein grosses Verkaufsgeschäft, Lager und Büros, sondern auch eine veritable Fabrikhalle, wo Rotguss oder Messing gefräst und gebohrt und ganze Armaturen gefertigt werden – eine ungewöhnliche und bereichernde Nutzung in einer Wohnüberbauung.

Der grössere Sockel im Norden zeigt sich zur Strasse als Gewerbehaus mit Ladenfront, zum Park hin dagegen als viergeschossige Wohnsiedlung. Gedeckte Durchgänge bilden ein Geflecht von Wegen, das im rechteckigen Hof seine Mitte findet, in den zwei Türme herunterblicken. Unterschiedlichste Wohnungstypen variieren das Thema des gestapelten Reihenhauses: als Patiotyp auf der Nordseite, mit durchgehendem Wohnraum von der Gasse zum Hof im südlichen Flügel – und als Gartenwohnen hinter zweigeschossiger Loggia am Park. Diese Parkfront, geprägt vom grossen Rhythmus ihrer Kolossalordnung, blickt in klassischer Würde auf die Wildnis des «Inneren Gartens» herunter.

Türme

Die drei Wohntürme sind je etwas anders ausgerichtet, wobei zwei dem Bogen der Strasse folgen, während der dritte um 90 Grad abgedreht ist. Ihre Grundfläche ist gleich, doch die Höhe variiert um ein Weniges, sodass sie nicht als eine Serie, sondern als lockere Gruppe gelesen werden. Ihre Erscheinung ist vom liegenden, kraftvoll ausgebildeten Raster der rahmenden Betonelemente geprägt, deren vertikale Stützen leicht vortreten. Die Fenster integrieren sich unauffällig in die dunkel gekachelten Füllungen, die mit den weissen Rahmen zusammen den Takt vorgeben. In der Höhe sind die Türme geschichtet und geben unterschiedlichen Wohnformen Raum: Grosse Wohnungen mit Eckbalkon strukturieren bis ins achte Obergeschoss das Äussere der Türme, sie eignen sich gut auch für Familien. Darüber folgen Kleinwohnungen mit eingezogener Loggia, den oberen Abschluss bilden zweigeschossige Penthouse-Wohnungen. In den oberen Geschossen bleibt nur die prismatische Form und ihre gleich bleibende Teilung; die starke Bewegung im Sockelbereich kommt in der hohen Brüstung der Dachterrassen zur Ruhe.

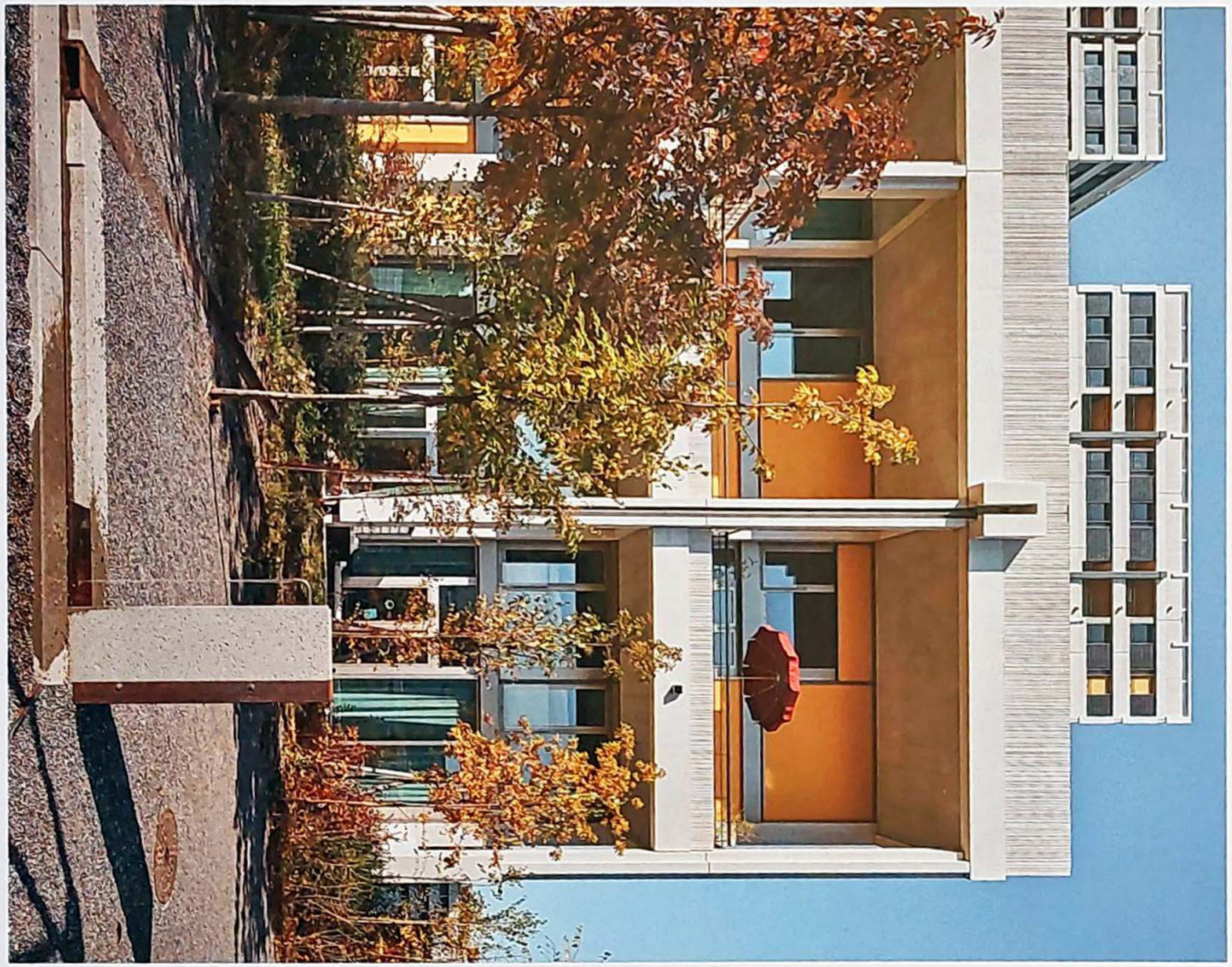
Arkaden und hohe Vorhallen setzen den Fuss der Türme vom Sockel ab, aus dem sie herauswachsen. Doppelgeschossige, edel materialisierte Eingangshallen bieten mit ihrer expressiven Farbigkeit, Wandgemälden und eigens entworfenen Leuchten einen erlebnishaft inszenierten Empfang, der die Bewohner zu gelegentlichem Innehalten und nachbarschaftlichem Austausch einlädt.

Wohnen in der Dichte

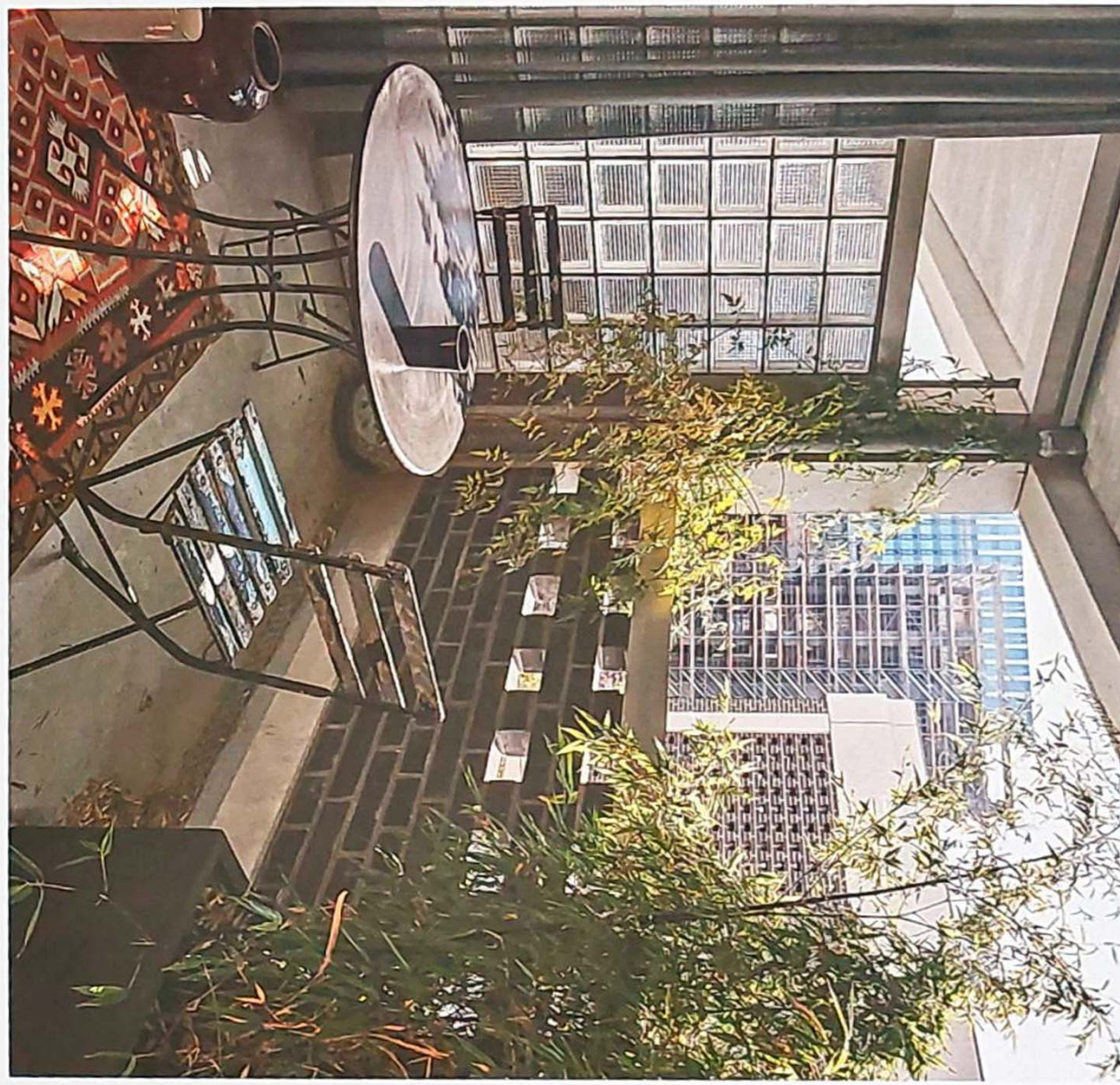
Im Wolkenwerk ist eine erhebliche bauliche Dichte realisiert: 286 Prozent beträgt die Ausnützung, wenn man die baurechtlich nicht anrechenbaren EG-Flächen miteinbezieht. Die reiche Variation und Abstufung der Wohnungstypen sorgt dafür, dass die Höhe der Türme für Bewohner nicht nur Gewinner und Verlierer schafft, sondern je unterschiedliche Qualitäten oben und unten: Bodennahes Wohnen in der Maisonette, dazwischen Balkonwohnen, weiter oben die weite Aussicht.

Der Ausbaustandard ist überall sehr hoch, und auch die Miet- beziehungsweise Kaufpreise bewegen sich nicht im Bereich preiswerten Wohnens (die Webseite nennt Bruttomieten von ca 4000 Schweizerfranken für eine grosse 4,5-Zimmerwohnung; die wenigen noch unverkauften Penthouse-Wohnungen kosten rund 16 000 Franken pro Quadratmeter). Die 54 Wohnungstypen sprechen unterschiedliche Bewohnergruppen an. Trottinetts und Kinderwagen weisen vor allem vor den bodennahen Wohnungen am Hof des Sockelbaus auf Familien hin. An den

1 Stadt Zürich, Amt für Städtebau, *Testplanung Leutschenbach-Mitte*, 2010. Vgl. www.stadt-zuerich.ch/hbd/de (abgerufen am 19.11.2021).
2 Stadt Zürich, Amt für Städtebau, *Leitbild Leutschenbach* 2012. Vgl. www.stadt-zuerich.ch/hbd/de (abgerufen am 19.11.2021).



Die Fassade des Gartenflügels erscheint wie eine Kolonnade in Kolossalordnung. In den Stützen verläuft sichtbar die Entwässerung, welche Regenwasser von den Dächern der Türme über die Dachgärten des Sockel bis in den Park herunterführt.



Loggia im 1. Obergeschoss einer Sockelwohnung mit südwestlicher Ausrichtung.

Turmwohnungen, sagt der Entwickler Jason Stump, zeigten dagegen ältere *Empty-Nesters* grosses Interesse, die ihr Einfamilienhaus dafür eintauschten; zahlreich sind im Wolkenwerk zudem Expats sowie kinderlose Paare.

Wildnis und blau-grüne Infrastruktur

Im Wolkenwerk steht die Architektur nicht für sich allein, sondern sie verbindet sich besonders intensiv mit der Landschaftsgestaltung von Martina Voser, die auch die Häuser selbst mit einbezieht. Nur das breite Trottoir an der Leutschenbachstrasse mit der bestehenden Allee von Paulownien und die Gassen ins Innere des Areals sind durchgehend asphaltiert; die Dachflächen der Sockel dagegen sind teils als private oder gemeinschaftliche Gärten ausgebildet (soweit es der Brandschutz erlaubte), teils wie die Flachdächer der Türme extensiv begrünt. Das Regenwasser der Türme wird sichtbar aussen an den Fassaden herabgeführt und bewässert die tiefer gelegenen Dachgärten, um von dort in den öffentlich zugänglichen Park zu gelangen, wo es sich in einem grossen Teich sammelt. Ein ausgeklügeltes Stausystem sorgt dafür, dass die Dachgärten immer genug, aber nie zuviel Wasser abbekommen.

Den spektakulärsten Teil dieser mehrstufigen Landschaft bildet der geräumige Park im Rücken der Überbauung, der als besagter «Innerer Garten» künftig Teil der Grünverbindung quer durch das Quartier sein wird. Die Landschaftsarchitektin hat in ihrem Abschnitt dichte Gehölze und Baumhallen geschaffen, die zusammen mit den eingestreuten Ruderalflächen eine wilde, naturhafte Anmutung ausstrahlen. Sie münden in einer sonnigen Lichtung am Ufer des Retentionsweihers, wo Sitzstufen zu stiller Meditation einladen – inmitten der dynamisch emporstrebenden Hochhauslandschaft. —

Résumé

Paysage urbain

Ensemble Wolkenwerk à Zurich de Staufer & Hasler et von Ballmoos Partner avec Mavo Landschaften

Le projet Wolkenwerk est plus qu'un groupe de tours; il est ancré dans l'espace urbain fait de routes et de parcs au moyen de profondes constructions de socle. Un de ces socles contient une entreprise de robinetterie qui était déjà ici auparavant, le deuxième différentes sortes d'appartements en maisonnettes disposées sur quatre étages autour d'une cour. Les trois tours s'élèvent en affleurement hors des socles. Le lotissement, avec la position dégagée des tours, leur hauteur différenciée et leur mélange typologique fait l'effet d'un paysage très varié qui réunit différentes échelles, utilisations et espaces de vie. La structure marquée de la façade, constituée d'éléments blancs avec remplissage foncé, relie par son ordre continu les socles plus animés et les tours. A l'arrière, le parc public répond avec des plantations denses et vivantes à l'aspect massif de la construction. Son grand étang collecte l'eau de pluie qui s'écoule ouvertement des tours par les toits des socles tout en arrosant les jardins en passant.

Summary

Urban Landscape

Wolkenwerk development in Zürich by Staufer & Hasler and von Ballmoos Partner with Mavo Landschaften

More than just a group of towers, the project Wolkenwerk is anchored in the urban space of street and park by means of its deep plinth buildings. One of these houses a tap factory that was already located previously on this site, the second contains maisonette apartments of quite different kinds, organised on four storeys around a courtyard. The three housing towers grow directly out of the plinths. The free positioning of the towers, their different heights and the typological mix make the development like a strongly varied landscape that combines different scales, functions, and environments. The marked facade grid of white elements with dark infill links the more animated plinths with the towers through its consistent order. The public park at the rear responds to the mass of the development with planting that is both dense and lively. The large pond collects the rainwater from the towers that flows openly across the roofs of the plinth, irrigating the gardens on the way.