Die Werkstadt Zürich nimmt Formen an: Die Umnutzung der SBB-Hallen zeigt exemplarisch, wie urbane Planung und Partizipation einhergehen können. Eine Zwischenbilanz.

Text:

Daniel Kurz Fotos: **Christian Senti**

ist kleiner geworden. Seit 2016 öffnet sich die westliche Hälfte schrittweise für neue Nutzungen. Und erst seither traut man sich ins Innere und staunt über die Tiefe des Geländes mit seinen Gassen und Plätzen, aber auch über die neue Geschäftigkeit, die in den grossen Hallen und in den Zeilenbauten entlang der Strasse Einzug gehalten hat. Die Werkstadt Zürich, wie das Areal jetzt heisst, ist ein Gewerbegebiet neuen Typs, es dient voll und ganz der «urbanen Produktion». In die alten Hallen und Backsteinriegel sind junge Firmen eingezogen. Die Atmosphäre ist ruhig, ein wenig nüchtern im Vergleich etwa zum Lagerplatz in Winterthur. Hier wird nicht gefeiert, sondern gearbeitet. An den Backsteinwänden prangen bekannte Namen: Vicafé und Zuriga, Soeder, Qwstion, Bierwerk, Veloblitz, Transa. «Mir gefällt die Lebendigkeit, die hier Einzug gehalten hat», sagt Barbara Zeleny, Leiterin Anlageobjekte Entwicklung Urban bei den SBB, «und dass die Bauten, die respektvoll umgebaut worden sind, jetzt so eine Strahlkraft besitzen. Aus einem geschlossenen Areal ist ein attraktiver Ort geworden, ein lebendiger Teil des Quartiers.»

Fast über einen Kilometer erstrecken sich die SBB-Werk-

stätten in Zürich - eine Kette von hellen Backsteinbauten

im Schatten einer ehrwürdigen Kastanienallee. 1909 bis

1911 erbaut, gehören sie zu den grossen Industriearealen der Stadt. Noch heute sind sie originalgetreu erhalten, seit 2018 stehen sie unter Denkmalschutz. Mehr als 100 Jahre lang wurde hier an Zügen, Waggons und Lokomotiven gefräst, gebohrt und geschweisst, auf dem Höhepunkt um 1955 arbeiteten rund 1000 Menschen in etwa 30 verschiedenen Berufen. Doch der Reparaturbetrieb auf dem Areal

Das Prinzip der Kreislaufwirtschaft ist in der Werkstadt Zürich allgegenwärtig. Beim Umbau der grossen Halle sind Fahrleitungsmasten der SBB und Balkonbrüstungen vom Spital in Winterthur zum Einsatz gekommen. Eric Honegger, Mitgründer des Baubüros in situ und Co-Leiter des auf dem Gelände domizilierten Thinktanks Denkstatt, stellt jedoch klar: «Re-Use ist nicht unser zentrales Anliegen. Uns geht es letztlich um das Schonen von Ressourcen. Das heisst zuallererst: Sorge tragen zu dem, was schon da ist. Am besten ist es, im Bestand zu bauen, das Zweitbeste ist Umnutzen, Anpassen. Erst an dritter Stelle kommt Re-Use. Hier haben wir ja ein historisches Areal, das wir sorgsam behandeln. Auch der Aussenraum soll seine Stimmung und seine Patina unbedingt behalten, auch da wird nur minimal eingegriffen.»

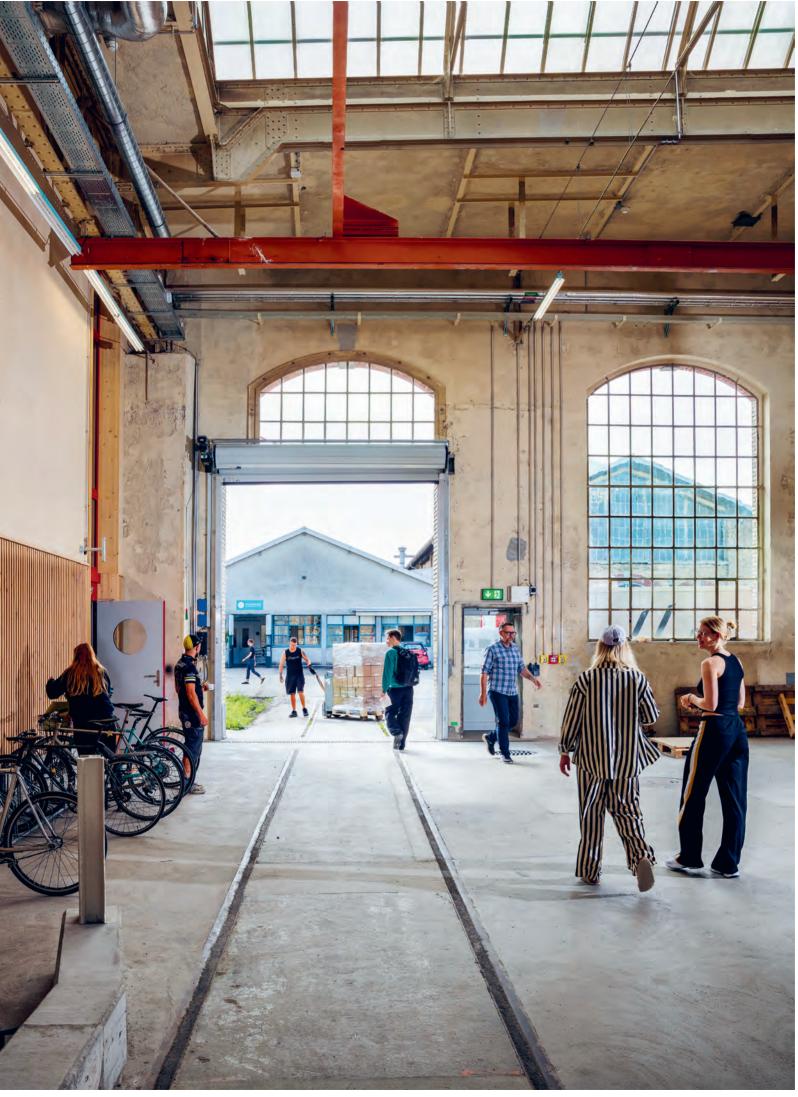
Offenheit auf einem unbestimmten Weg

Während rundherum Wohntürme in die Höhe wuchsen, vereinbarte die Stadt Zürich 2016 mit den SBB, das Areal der Werkstätten für urbane Produktion zu erhalten. Die Bau- und Zonenordnung 2016 sieht eine Industriezone vor. Ab 2016 erarbeiteten die SBB gemeinsam mit Denkstatt und einem Team um die Stadtplaner und Architektinnen des Büros KCAP einen Masterplan für die Entwicklung des Areals. Doch was war mit urbaner Produktion gemeint? Der Auftrag war neu, der Weg unbekannt.

Gerade diese offene Situation und die Verantwortung für die einmalige Bausubstanz boten für die Zuständige bei den SBB, die Architektin Barbara Zeleny, eine spannende Herausforderung - und waren mit ein Grund für sie, von Herzog&de Meuron zu den SBB zu wechseln. «Wir haben hier einen ungewöhnlichen Freiraum, einen Raum für experimentelles Planen», sagt sie und ergänzt: →



Noch werden Teile der SBB-Werkstätten in Zürich von den SBB genutzt: die Hallen und Aussenräume sind für Unbefugte nicht zugänglich.



Prototypische Umnutzung für urbanes Gewerbe: Blick auf den Werkhof aus der vom Baubüro in situ sanierten 10 000 Quadratmeter grossen Halle Q.



Testen in der Glasbox: das Geschmackslabor der Firma Soeder



Auch Veloblitz ist in der Halle Q eingemietet.



Raum der Kunstproduktionsfirma Acrush: Urbanes Gewerbe bedeutet auch Arbeit am Computer.



 $\label{thm:continuous} \textbf{Granola aus Z\"{u}rich: The Tiny Factory produziert und verkauft vor Ort.}$



Blick in die Abpackerei des Seifenherstellers Soeder: Die Produzenten der Werkstadt richten sich mehrheitlich auf den lokalen Markt aus.



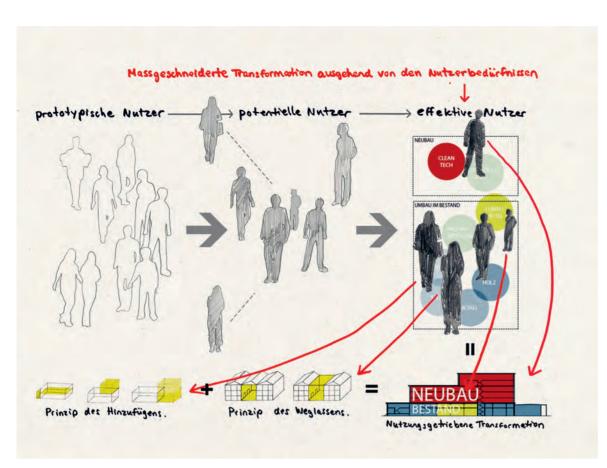
Das Lager des Kaffeemaschinenherstellers Zuriga ist grösser als die Montagewerkstatt.



Fussgängerdurchgang zur Hohlstrasse



Der Bahnwaggon ist auch ein Büro. In der Werkstadt liegen Arbeit und Freizeit, Alt und Neu dicht beieinander.



Nachhaltig gestalteter Nutzermix Nachdem Denkstatt eine Palette von «prototypischen Nutzern» skizziert hatte. lancierte das Büro im Jahr 2016 einen Aufruf, Rund 350 Gewerbetreibende meldeten ihr Interesse an («potentielle Nutzer»). Davon beteiligten sich 50, nach Branchen gruppiert, an Workshops. Dieser Austausch legte das für die Transformation nötige Wissen frei. Die qualitativen und quantitativen Daten aus den Workshops lieferten wichtige Entscheidungsgrundlagen für die Ansiedlung und die nötigen baulichen Rahmenbedingungen. Denn nur wenn Raum und Nutzung übereinstimmen, muss man wenig umbauen. Gleichzeitig fand die Nutzungsplanung direkt vor Ort statt: Unmittelbar nach Freiwerden wurden die ersten Räume mit Zwischennutzungen belegt.

Illustration: Denkstatt sårl/Larissa Fassler

→ «Wir konnten nicht einfach eine Bestellung formulieren. Zunächst mussten wir klären, was urbane Produktion überhaupt bedeuten kann.» Die Antworten suchte sie zusammen mit Denkstatt – und sie haben sie bei den Betroffenen selbst gefunden. Rund 350 Gewerbetreibende meldeten ihr Interesse an der künftigen Werkstadt an; gemeinsam mit ihnen wurde das Nutzungskonzept erarbeitet. «Das ist eine ungewohnte Herausforderung für den Immobilienbesitzer», sagt Eric Honegger. «Es braucht viel Offenheit auf diesem Weg.» Und Yoo Na Ho, Architektin bei KCAP, ergänzt: «Es ist wichtig, dass man kein fixes Bild verfolgt, sondern beim Planen des Wegs ein Maximum an Flexibilität offenlässt.»

Die Planung fand sowohl auf dem Papier wie auch direkt vor Ort statt: Kaum waren die ersten Räume frei, wurden sie schon mit Zwischennutzungen belegt. «Es gibt drei Dinge, die man als Erstes tun muss», erklärt Eric Honegger: «Erstens die räumlichen Potenziale im Bestand erkennen, sodass man ihn ressourcenschonend weiternutzen kann. Zweitens sofort erste Pioniernutzungen unterbringen, die auch mitwachsen können. Es darf keinen Unterbruch im geschichtlichen Ablauf des Areals geben – schon fünf Jahre Leerstand sind tödlich. Lieber ganz einfach anfangen, mit einigen Räumen, in denen es noch Wasser gibt und geheizt wird. Und drittens: Am besten ist es, selber vor Ort zu arbeiten und zu beobachten, was auf dem Areal läuft.»

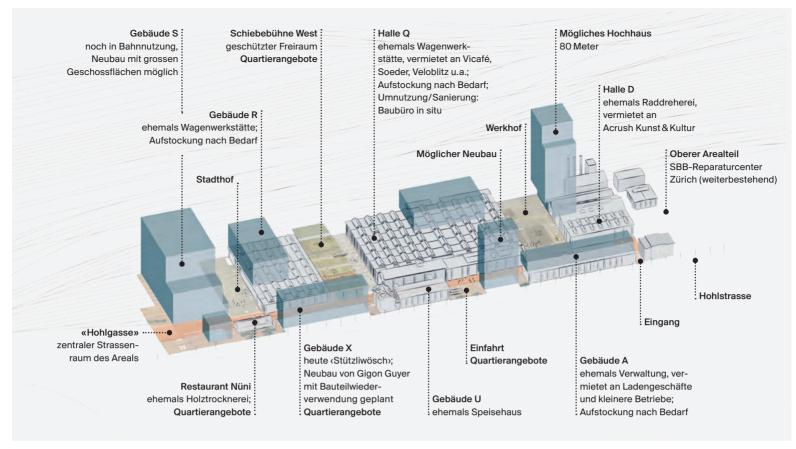
«Fast massgeschneiderte Räume»

Die zentrale Frage war nun, wer sich für die neuen Räume interessieren könnte. «Über eine Website und einige gezielte Anfragen hatten wir schnell viele interessierte Betriebe beisammen», berichtet Barbara Zeleny. «Von den interessierten Unternehmen beteiligten sich 50, nach Branchen gruppiert, an ganztägigen Workshops. So konnten wir gemeinsam herausfinden, wie die verschiedenen Firmen arbeiten, welche Raumformate und welche Logistik sie benötigen.»

«Interessant war zu erfahren, warum die Betriebe in der Stadt produzieren wollen», so Honegger. «Oft geht es darum, dass ihre Mitarbeitenden selber in der Stadt wohnen und hier arbeiten wollen oder dass hier die Kunden sind. Viele produzieren für den lokalen Markt, da geht es um die Glaubwürdigkeit: made in Zürich. Ausserdem arbeiten diese jungen Firmen sehr häufig in einem Netzwerk mit wechselnden Partnern. Und dann ist Nähe wichtig, Velodistanz. Man muss aber auch genug Wertschöpfung erzielen, um innerstädtische Mieten zahlen zu können. Das klassische Handwerk kann sich das kaum leisten.»

In einem zweiten Schritt ging es darum, für jede Nutzung die richtigen Räume zu finden - und für jeden Raum eine geeignete Nutzung. «Wenn Raum und Nutzung übereinstimmen, muss man wenig umbauen», so Honegger. «Wir haben hier ja einen Investor, der nicht möglichst viel investieren will, sondern möglichst gezielt. Die Mieten sollen nicht zu hoch werden.» Nur im Gespräch mit den Nutzerinnen und Nutzern könne man verstehen, wie ihre Abläufe aussehen, welche Wege kurz sein müssen oder wo sie Raumreserven brauchen, sagt Eric Honegger. Aus den Gesprächen formierte sich ein vielfältiger Mix aus grossen und kleinen Produktionsstätten - am Ende seien «fast massgeschneiderte Räume» entstanden. Gleichzeitig müssen Reserven für Wachstum und Mieterwechsel übrig bleiben. «Die meisten, die am Anfang Ja sagten, sind noch heute dabei, trotz Corona und anderer Hindernisse», betont Honegger. «Das hat massgeblich damit zu tun, dass sie so früh miteinbezogen waren - und dass sie im Prozess mitwachsen konnten. Einer der ersten Mieter kam damals mit drei Leuten, inzwischen sind es zwanzig.»

KCAP-Architektin Mirjam Züger stellt fest: «Grosse Schwierigkeiten brachte die Frage mit sich, was wirklich Produktion ist und was eher Dienstleistung. Urbane Produktionsbetriebe weisen ebenso viele Entwicklungsund Büroarbeitsplätze aus wie solche in der eigentlichen Produktion. Am Ende hat die Stadt, die unseren Prozess mitverfolgt hat, sogar ihre Bewilligungsrichtlinien über-



Visualisierung Ausbaupotenzial Quelle: Masterplan Werkstadt Zürich, 2021

arbeitet; sie erlaubt jetzt einen höheren Anteil an <nichtproduktiver> Fläche innerhalb des Gewerbes. Auch die
Behörden haben in diesem Prozess einiges über urbane
Produktion gelernt – nicht nur wir.» Der Prozess könne
nur funktionieren, wenn er extrem integrativ sei, so Barbara Zeleny. «Es braucht von Anfang an viele Kompetenzen.» In einem kleinen Einladungsverfahren wählte sie
mit Denkstatt und KCAP «die zwei Bewerber, die in ihrer
Arbeitsweise vielleicht am weitesten auseinanderlagen».
Die Zusammenarbeit sei in den ersten Jahren sehr intensiv gewesen, mit monatlichen Workshops und bilateralem
Austausch. «Es war ein Prozess des gemeinsamen Herausfindens, was die Möglichkeiten sind, wo die Potenziale der
baulichen Entwicklung liegen – und wo die Grenzen.»

Yoo Na Ho betont: «Inhaltlich lagen Denkstatt und wir von KCAP nicht weit auseinander, nur in der Flughöhe. Wir haben eher komplementär gearbeitet. Bei Denkstatt lag der Fokus auf Nutzern, Bestand und Umbau, bei uns eher auf der städtebaulichen Strategie, dem Regelwerk und dem Zusammenbringen verschiedener Themen.» Eric Honegger bestätigt das: «Es war eine echte Kooperation. Jeder hatte stets das Ganze im Auge, dachte die Themen der anderen mit und konnte kompetent mitreden. Man habe sich gegenseitig kritisch befragt - etwa in Bezug auf das, was in der Nutzung gut funktioniere und was auch auf städtebaulicher Ebene Qualität ergebe. «Oder umgekehrt», ergänzt Mirjam Züger. «Bei der Definition der Neubauvolumen, die wir aus städtebaulicher Sicht vorgeschlagen haben, diskutierten wir über die konkreten Nutzungsgrössen und die Flächen, die wirklich gebraucht werden.»

Die Werkstadt als wachsendes Baudenkmal

Eine denkmalgerechte Instandsetzung und Anpassung ist lediglich der erste Schritt in der Entwicklung der Werkstadt Zürich. Die SBB möchten künftig noch mehr innovative, hochtechnologische Unternehmen in der Werkstadt unterbringen. «Wir sind noch lange nicht am Ende», sagt Barbara Zeleny. «Der gebaute Bestand →



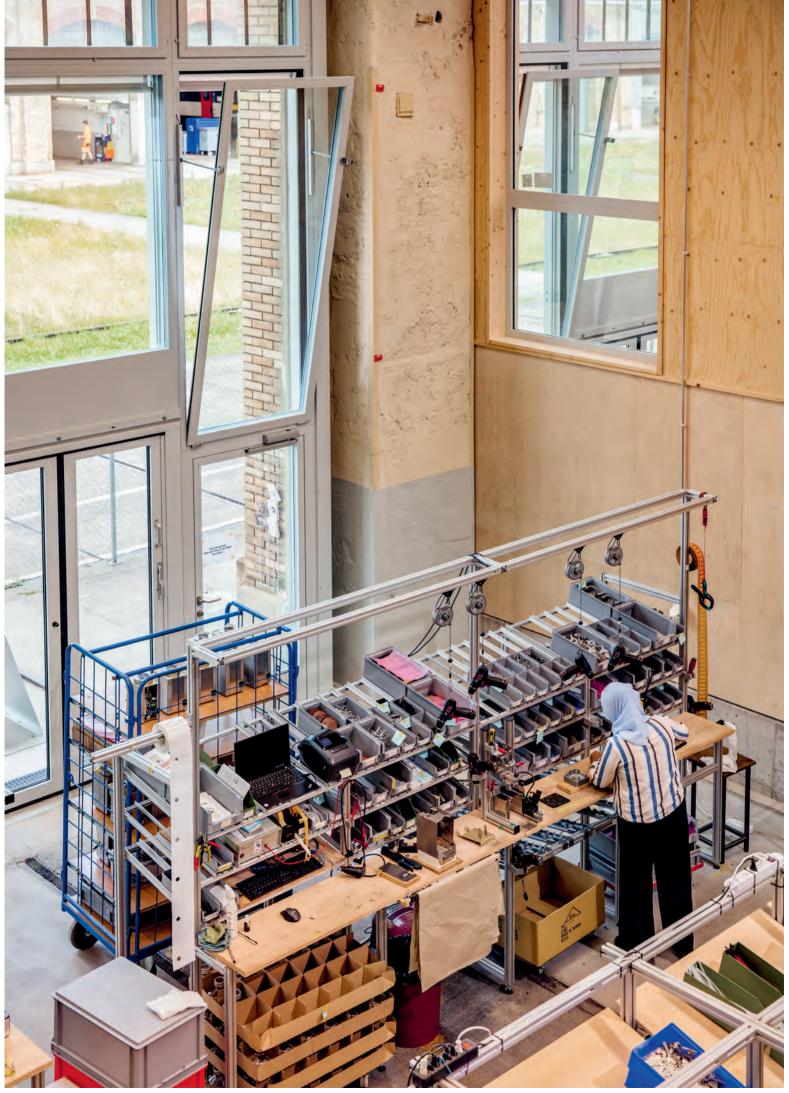
Wagenhalle der SBB-Werkstätten Zürich, 1947 Foto: SBB Historic



Schmiede und Radsatzdreherei, 1924 Foto: SBB Historic

Werkstättenchronik

- 1909-1911 Bau der SBB-Hauptwerkstätte Zürich
- 1955 Mehr als 1000 Mitarbeitende, 30 Berufe
- 2006 Abstufung zum
 Reparaturcenter
- 2016 Schliessung
 des westlichen Arealteils
- 2016 Strategie SBB-Areale
 West. Neue Bau- und
 Zonenordnung sieht Industriezone IG1 vor und erlaubt Hochhäuser mit bis zu 80 Metern Höhe
- 2017 Start Masterplanung; erste Zwischennutzungen und Festmieter
- 2018 Kantonale Unterschutzstellung
- 2021 Abschluss Masterplanung
- 2024 Wettbewerb für ersten Neubau auf dem Areal (1. Preis: Gigon Guyer Architekten)



Blick in die Montagewerkstatt des Kaffeemaschinenherstellers Zuriga. Eine einzelne Maschine besteht aus 318 Einzelteilen.



Die Aussenraumgestaltung folgt der «Strategie der Patina»: Historische und atmosphärische Elemente werden in den Transformationsprozess miteinbezogen.

Umnutzuna SBB-Werkstätten Zürich,

Auftraggeber: SBB AG Immobilien Development Planerteam: KCAP Zürich: Denkstatt sårl, Basel; Studio Vulkan Landschafts architektur, Zürich; IBV Hüsler, Zürich; KEOTO, Zürich: Bakus Bauphysik & Akustik, Zürich Arealfläche: 43 000 m² Zone: Industrie und Gewerbe Maximale Baumasse: ca. 500 000 m3 (BMZ: 12) Maximale Geschossfläche: ca.100 000 m²

→ umfasst rund 20000 Quadratmeter: wir verdichten auf 100 000 Quadratmeter.» Die Bau- und Zonenordnung würde sogar noch mehr erlauben - der Masterplan zeigt, wie viel Dichte sich mit dem schijtzenswerten Bestand vereinbaren lässt. Einzige Entwicklungsrichtung ist die Vertikale. Der Plan erlaubt Aufstockungen der Hallenbauten und sogar ein 80-Meter-Hochhaus. Die neuen Hochpunkte fügen sich in die Freiraumstruktur des Areals, aber auch in die Hochhäusersilhouette entlang des Gleiskorridors Hauptbahnhof-Altstetten.

Ein knappes, aber wirksames Set von Regeln sorgt dafür, dass die Neubauten sich in den Bestand einpassen. Die Mantellinien jedes neuen Volumens etwa dürfen nur zu einem bestimmten Prozentsatz gefüllt werden. «Die Mantellinie stellt einen Möglichkeitsraum dar», erklärt Yoo Na Ho, «sie sichert die nötige Flexibilität für die konkreten Bauvorhaben.» Die Abstimmung mit dem städtischen Baukollegium und der kantonalen Denkmalpflege war ein anspruchsvoller Prozess. «Die Spielregeln mussten aus denkmalpflegerischer Sicht präzise genug sein, um die Qualität des Ganzen zu sichern. Andererseits brauchten wir Flexibilität für die konkreten Projekte, denn wir kennen die künftigen Nutzungen noch nicht.» Nur ein Masterplan im Rahmen der Grundordnung ermöglicht so viel Spielraum - ein Gestaltungsplan nach Zürcher Recht müsste viel genauer definiert sein. «Wir bauen hier ja keine Wohnungen, wir bauen auch nicht auf Vorrat, sondern nach Massgabe eines konkreten Bedarfs», sagt Barbara Zeleny, «da brauchen wir diese Spielräume. Es war ein langer Dialog nötig, um Verständnis dafür zu wecken.»

Diesen Sommer haben die SBB das Wettbewerbsresultat zum ersten Neubau auf dem Areal präsentiert. Das Büro Gigon/Guyer hat ihn gewonnen - mit einem klima-

und ressourcenschonenden Entwurf: gebrauchte Bahnschienen als Tragstruktur, gebrauchte Fenster und Eternitverkleidungen. Die Werkstadt Zürich wird trotz des integralen Denkmalschutzes weiterwachsen, vorwiegend in die Höhe. Der Mietermix wird sich ebenso weiterentwickeln wie die Freiräume, die grüner und belebter werden sollen. Wie der Komplex in zehn oder zwanzig Jahren aussehen wird, ist buchstäblich nur in Umrissen erkennbar: Die Planung der Werkstadt ist ein Prozess.



Damoklesschwert Tramprojekt

Der Masterplan Werkstadt Zürich sichert die Zukunft des Areals und die seiner Backsteinbauten, Gassen und Plätze. Doch eine mögliche Gefahr bleibt darin ausgeklammert - der öffentliche Verkehr, genauer: die seit Langem geplante Tramlinie 1, die vom Zürcher Hauptbahnhof nach Altstetten führt. Würde sie gebaut, müsste nicht nur die imposante Kastanienallee in der Hohlstrasse ersatzlos weichen, auch ein Teil der Bauten der Werkstadt wäre dadurch gefährdet. Sie würden von den künftigen Baulinien um bis zu zwei Meter angeschnitten, denn in Zürich darf ein neues Tram niemals den motorisierten Individualverkehr (MIV) behindern. Stattdessen würde man die Strassen verbreitern. Das Tramprojekt ist vorderhand zwar noch nicht konkret in Planung, aber es bleibe «langfristig eine Option», wie der verantwortliche Stadtrat zu Beginn dieses Jahres der NZZ gegenüber erklärte. Daniel Kurz

« Die beste Technologie für gutes Sitzen. »

Gräub Office plant und richtet ein - auch für Hightech-Fans. Als Beispiel der IN mit Trimension®-Kinematik.

www.wilkhahn.ch

Wilkhahn

