

# Urbanität mit magnetischer Anziehung

**STADTENTWICKLUNG** Das Hürlimann-Areal in Zürich ist ein Paradebeispiel für eine gelungene Stadtentwicklung. Gefragt war bei der Neunutzung insbesondere die Fähigkeit, den vielfältigen Ansprüchen der Bauherrin sowie verschiedener Eigentümer, Nutzer und Architekten zu entsprechen.

REMY WIPFLER

Das Hürlimann-Areal in Zürich ist aus mehreren Gründen ein städtebaulich einmaliges Entwicklungsprojekt. Was auf dem Areal bisher erstellt wurde, ist am Markt begehrt und wird von diesem problemlos absorbiert. Hier zählen sich die Weitsicht und das nachhaltige Konzept der Investorin PSP Swiss Property voll aus. Es spricht für die Qualität des Standortes, dass die Bauherrin ihre Zentralverwaltung und die Zürcher Geschäftsstelle gleich selbst dort bezieht. Mit seiner Gesamtfläche von über 6 ha verdient das Projekt das Prädikat «XXL».

Über einen Zeitraum von einem Jahrzehnt entstand – und entsteht – auf einem früheren, geschlossenen Brauereigelände ein neues Zürcher Stadtquartier, das in seiner Nutzung kaum facettenreicher sein könnte. Im Perimeter zwischen Sihl und Brandschenkestrasse sind auf einer Länge von etwa 420 m gehobene Wohnungen, eine Seniorenresidenz, modernste Büroflächen, Gewerbe- und Ladenräume sowie ein gastronomisches Angebot vereint. Bis 2010 werden ein 4-Sterne-Boutique-Hotel sowie ein Thermalbad hinzukommen. Der Mikrokosmos Hürlimann-Areal liegt dabei – zu Fuss und malerisch der Sihl entlang – einen Katzensprung von Löwenplatz und Hauptbahnhof oder vom neuen Einkaufszentrum «Sihlicity» entfernt. Sowohl über die Bahnhöfe Giesshübel und Enge als auch über die Buslinie 66 ist das Hürlimann-Areal optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden.

## Für Google und Co.

Die Entstehung des neuen Hürlimann-Areals lässt sich zeitlich gestaffelt in neun Etappen unterteilen (siehe Kasten). Vier davon und flächenmässig den grössten Teil des Areals konnte die Karl Steiner AG als Totalunternehmerin realisieren. In Zürich ist es ein weiteres Referenzbeispiel für städtebaulich zukunftsweisende Umnutzungen wie «Sihlicity» und das «Lagerhaus», zwei andere, jüngst abgeschlossene grosse Projekte der Karl Steiner AG.

Die eigentlichen Arbeiten begannen mit der minuziösen Altlastensanierung im Herzstück des Areals, welches in der Folge aus dem Altlastenkataster des Kantons Zürich entlassen wurde. Im Jahre 2002 beauftragte PSP Swiss Property die Karl Steiner AG als Erstes mit dem Bau der Bürohäuser DL1 und DL2. Auch im dritten von der Metron Architektur AG konzipierten Objekt, dem DL3 mit seinem markanten Grundriss eines Doppel-Z, hat mit Google ein globales Top-Unternehmen seine Zelte aufgeschlagen.

## Identität wird beibehalten

Es ist ein weiterer Pluspunkt des Hürlimann-Areals, dass dieses seine ursprüngliche Identität als ehemaliger Standort einer der bedeutendsten Brauereien der Schweiz dank Erhalt der schützenswerten Bauten beibehält. Teil der überzeugenden Standortentwicklung ist es, das seinerzeitige Industrieambiente aufzunehmen und als tragenden Akzent in ein zukunftssträchtiges Nutzungskonzept zu integrieren. Diese raffinierte Symbiose von historischer und neuer Bausubstanz verbindet Tradition mit moderner Urbanität und macht die magnetische Anziehungskraft des Hürlimann-Areals massgeblich aus.

Für Restanstellung und Umbau der ehemaligen Fassabfüll- und Stallgebäude kamen Meierpartner AG als Architekten und Unirenova, der auf Umbau und Renovation – auch hoher Komplexität – spezialisierte Unternehmensbereich der Karl Steiner AG, zum Zug. Unirenova gewährleistet dank ihrer umfassenden Erfahrung mit vergleichbaren Objekten (z. B. Zürcher La-



Ein Pluspunkt des Hürlimann-Areals in der Stadt Zürich: Die Identität des ehemaligen Standort der Grossbrauerei wird bewusst beibehalten.

## HÜRLIMANN-AREAL

### Das sind die Eckpunkte der Entwicklung

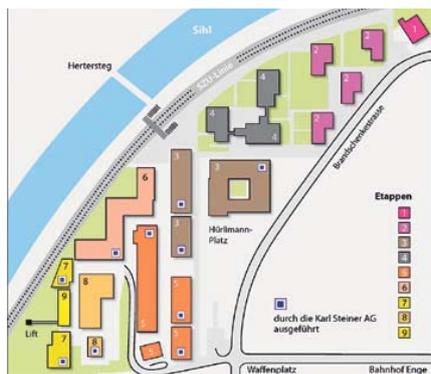
**Bauherrin** PSP Swiss Property  
**Bauvolumen** Total 250 Mio Fr.  
**Bauvolumen Karl Steiner AG** 135 Mio Fr.

**1. Etappe** Umbau Tiefkühlanlage und Umnutzung in Eigentums-Loft-Wohnungen; Architekt: Althammer + Hochuli, Zürich. GU: Alfred Müller AG, Baar. Fertigstellung: 2000.

**2. Etappe** Neue Eigentumswohnungen; Architekt: Althammer + Hochuli, Zürich. GU: Alfred Müller AG, Baar. Fertigstellung: 2002.

**3. Etappe** Bürogebäude DL1 und DL2 (Bär&Karrer; Ernst&Young); Architekt: Metron Architektur AG, Brugg. GU: Karl Steiner AG. Fertigstellung: 2004.

**4. Etappe** Seniorenresidenz Tertium; Architekt: Itten & Brech-



Sieben der insgesamt neun Etappen der Umnutzung sind realisiert.

bühl AG, Zürich. GU: Implenia AG, Dietlikon. Fertigstellung: 2005.

**5. Etappe** Renovation ehemalige

Fassabfüll- und Stallgebäude (Markt, Läden, Gewerbe, Büro, Gastronomie); Architekt: Meierpartner AG, Wetzikon. GU: Unire-

nova (Karl Steiner AG). Fertigstellung: 2005.

**6. Etappe** Bürogebäude DL3 (Doppel-Z; Google); Architekt: Metron Architektur AG, Brugg. GU: Karl Steiner AG. Fertigstellung: 2007.

**7. Etappe** Dienstleistungsgebäude DL4 (PSP Swiss Property) und Eigentumswohnungen «Sihlberg Living» sowie «Sihlberg House»; Architekt: Thomas Schregenberg, Zürich, für DL 4 und «Sihlberg Living»; Meierpartner AG, Wetzikon, für «Sihlberg House». GU: Karl Steiner AG. Fertigstellung: 2008.

**8. Etappe** Wellnesshotel und Bad; Architekt: Althammer + Hochuli, Zürich/Ushi Tamborriello, Rieden. GU: MLG AG, Bern. Fertigstellung: 2010.

**9. Etappe** Umbau Kesselhaus; Zurzeit in Planung.

## PSP SWISS PROPERTY

### Bauherrin setzt auf Arealentwicklungen

**Die Projekte** PSP Swiss Property treibt als führendes Schweizer Immobilienunternehmen nebst dem Referenzbeispiel Hürlimann-Areal in Zürich weitere wegweisende Entwicklungen voran: Löwenbräu-Areal, Zürich: Grundfläche 1,13 ha. Business-Park Richtstrasse, Wallisellen: Grundfläche 2,24 ha. Salmen-Park, Rheinfelden: Grundfläche 5,37 ha. Gurtenareal, Bern: Grundstücksfläche 6,71 ha. Lugano Paradiso: Grundstücksfläche 1,11 ha.

**Die Eckzahlen** PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von 5,1 Mrd Fr. an Top-Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren. PSP Swiss Property ist seit März 2000 an der Schweizer Börse kotiert und weist einen Börsenwert von 3,1 Mrd Fr. aus. Das Unternehmen beschäftigt 80 Mitarbeitende und ist an den Standorten Genf, Lausanne, Olten, Zug und Zürich repräsentiert.

gerhaus, Hotel Widder in Zürich usw.) einen in jeder Hinsicht professionellen Umgang mit geschützter Bausubstanz, dies in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich. In den Marktgebäuden mit den originalen Backsteinfassaden, dem ehemaligen Fassabfülllager und dem Stallgebäude, haben sich im Erdgeschoss Läden verschiedenster Art und ein Restaurant niedergelassen. In den Obergeschossen haben Büros und Ateliers attraktive Räume gefunden.

### Büros und exklusive Wohnungen

Als vorerst letzte Etappe konnte die Karl Steiner AG mit dem Bürogebäude DL4 den künftigen Hauptsitz der Investorin PSP Swiss Property und mit «Sihlberg Living» sowie «Sihlberg House» (das frühere Braumeister-Wohnhaus) insgesamt 23 exklusive Eigentumswohnungen realisieren. Die Neubauten dieser Etappe tragen die Handschrift des Architekten Thomas Schregenberg, während die Umbauten von Meierpartner geplant wurden.

Seit die Karl Steiner AG die Bautätigkeit 2002 auf dem Areal der früheren Hürlimann-Brauerei aufnahm, zogen ihre blauen Container sozusagen als Nomaden auf dem Areal sukzessive südwärts. Von Mal zu Mal war mehr alte Bausubstanz Neubauten gewichen oder restauriert und umgenutzt worden. Deshalb waren die Platzverhältnisse für das soeben fertig gestellte Dienstleistungsgebäude DL4 und die Eigentumswohnungen «Sihlberg Living» sehr eng. Die Rücksichtnahme auf die umliegenden Nutzer beim Betrieb dieser Baustellen genoss höchste Priorität. Mit den begehrten Eigentumswohnungen im Top-Segment erfährt das Quartier eine markante Aufwertung seiner urbanen Qualität. Die künftigen Eigentümer sind weitgereist und bringen sehr unterschiedliche Vorstellungen von urbanem Leben mit. Es galt somit, exklusiven Ansprüchen der Käufer und hochkarätiger Innenarchitekten zu entsprechen. In diesem Kontext stellte der Käuferausbau für die Karl Steiner AG eine besondere Herausforderung dar.

Remy Wipfler, dipl. Arch. FH, Leiter Verkauf, Total- und Generalunternehmung Karl Steiner AG, Zürich.

www.steiner.ch  
www.huerlimann-areal.ch  
www.psp.info