

# Bauen für die 10-Millionen-Schweiz

Die Einwohnerzahl der Schweiz wird laut Bundesamt für Statistik bis 2023 auf 9 und 2035 auf 10 Millionen ansteigen. Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen in leistungsfähigen, attraktiven Städten stattfindet und nicht über das ganze Mittelland verstreut. Der Beitrag zeigt Beispiele von Stadtentwicklungsprojekten.

*Selon l'Office fédéral de la statistique le nombre d'habitants de la Suisse augmentera d'ici à 2023 à 9 millions et en 2035 à 10 millions. La Loi sur l'aménagement du territoire stipule que le développement de l'habitat se fasse à l'intérieur de villes performantes et attractives et non pas de façon dispersée sur le Plateau suisse. L'article donne des exemples de projets de développements urbains.*

Tra il 2023 e il 2035, secondo L'Ufficio federale di statistica, il numero degli abitanti della Svizzera passerà da 9 a 10 milioni. La legge sulla pianificazione del territorio prevede che lo sviluppo degli insediamenti avvenga in senso centripeto nelle città produttive e stimolanti e non in modo frammentato su tutto l'Altopiano. L'articolo seguente illustra alcuni esempi di progetti di sviluppo territoriale.

Th. Glatthard

Seit 1995 ist die Einwohnerzahl der Schweiz um 18% von 7,0 auf 8,3 Mio. gestiegen. Die 9-Millionen-Schwelle soll gemäss den aktuellen Prognosen des BFS Ende 2023 erreicht werden und 2035 soll die Zahl schon gegen 10 Mio. tendieren. Zwar ist dieses Wachstum zum grossen Teil die Folge von Zuwanderung, die sich inzwischen abgeflacht hat. Trotzdem ist es ratsam, sich mit der Zukunft einer 10-Millionen-Schweiz zu beschäftigen. Avenir Suisse hat ein Gedankenspiel gemacht: Wer angesichts solcher Zahlen die

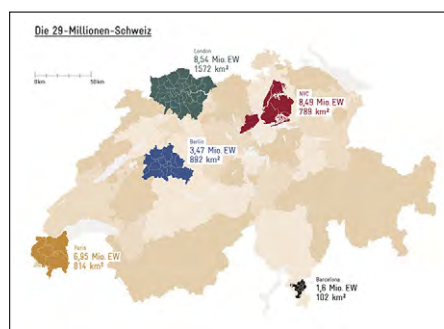


Abb. 1: 29-Millionen-Schweiz (Avenir Suisse).

unweigerliche Verbauung letzter Grünräume im Mittelland und die Gefährdung der alpinen Freiräume befürchtet, dem helfe folgendes Gedankenspiel: Setzt man New York an die Stelle von Zürich, London an die Stelle von Basel, Berlin an die Stelle von Bern, Paris an die Stelle von Genf und Barcelona an die Stelle von Lugano, würde die Schweiz alleine mit diesen attraktiven Metropolen der westlichen Welt auf 24 Mio. Einwohner kom-

men. In den restlichen Gebieten hätte es damit enorm viel Platz für die Pflege traditioneller, von «Dichtestress» verschonter Lebensstile, für reichlich Agrarland, für Naherholungsgebiete und für dünn besiedelte Berglandschaften.

## Drei Hochhäuser an Basels Nordspitze

Die Stadt Basel wächst in die Höhe und treibt das verdichtete Bauen voran: Auf dem Dreispitz-Areal sollen zwei Hochhäuser mit einer Höhe von 135 Metern und ein weiteres von 160 Metern entstehen. Das Projekt stammt von den Basler Architekten Herzog & de Meuron.

Die Christoph Merian Stiftung (CMS) und die Genossenschaft Migros Basel (GMBS) verfolgen gemeinsam ein ambitioniertes Ziel: Im Dreieck zwischen Dornacher-, Reiner- und Münchensteinerstrasse soll ein neues städtisches Quartier mit einer eigenen Identität geschaffen werden. Die bisherige Nutzung mit Gewerbe und Verkauf soll sich kontinuierlich weiterentwickeln können und durch Gastronomie-, Bildungs- und Freizeitangebote sowie ein hohes Mass an attraktivem Wohnraum erweitert werden. Insgesamt sollen rund 800 Wohnungen Platz finden. Die Investitionskosten werden auf 600 bis 800 Millionen Franken geschätzt. Die Juroren des Studienauftrags gelangten zur Überzeugung, dass die angestrebte hohe Bebauungsdichte in Kombination mit gross-



Abb. 2: Dreispitz Basel (Herzog & de Meuron).



Abb. 3: Sport- und Eventhalle Pilatus Arena in LuzernSüd (Giuliani Hönger Architekten).

zügigen Freiräumen ein beispielhafter Beitrag zur qualitätsvollen Verdichtung sei. Nebst einem Stadtpark wird auch das Nutzungspotenzial von Dachflächen mit einbezogen.

[www.dreispietz.ch](http://www.dreispietz.ch)

## Sport- und Eventhalle für die Zentralschweiz

In LuzernSüd ist mit der Pilatus Arena am Bahnhof Kriens-Mattenhof eine Indoorhalle für den regionalen, nationalen und internationalen Hallensport geplant. Finanziert wird das Projekt mit zwei Wohngebäuden von 50 und 110 Metern Höhe mit 400 Wohnungen.

Die Luzerner Swissporarena ist ein Vorzeigeprojekt: Dank der Mantelnutzung mit zwei Wohntürmen konnte das 2011 er-

öffnete Fussballstadion finanziert werden. Und was sich auf der Luzerner Allmend bewährt hat, soll nun nur knapp einen Kilometer südlicher auf Krienser Gemeindeboden wiederholt werden. Auf dem Areal Mattenhof, dem neuen Zentrum des gemeindeübergreifenden Ent-

wicklungsgebiets LuzernSüd direkt an der S-Bahn, entstehen bereits über 300 Wohnungen, ein grosses Hotel sowie Gebäude für Dienstleister und Gewerbe. Für die neue Indoorhalle wurde ein Studienauftrag ausgeschrieben. Acht Planungsteams haben teilgenommen. Das Siegerprojekt stammt von Giuliani Hönger Architekten Zürich.

Die multifunktionale Halle für 4000 Zuschauer mit modernster Sort- und Event-Infrastruktur dient nicht nur Sportveranstaltungen von Handball über Unihockey zum Tennis, sondern auch für Konzerte, Kongresse und weitere Veranstaltungen. Zudem schliesst die Pilatus Arena auch eine wichtige Lücke für den Hochschulsport, für lokale Vereine und die Nachwuchsförderung. Die gesamten Investitionen der Halle und der beiden Wohnhochhäuser belaufen sich auf über 200 Millionen Franken.

[www.pilatusarena.ch](http://www.pilatusarena.ch)

## Neue Hochhäuser für Oerlikon

Die Leutschenbach AG will im Zürcher Norden hoch hinaus. Zwischen Leutschenbach- und Hagenholzstrasse entstehen vier unterschiedlich hohe Türme – das «WolkenWerk», konzipiert als «Quartier im Quartier» mit viel Raum für Wohnen und Arbeiten.

Das Leutschenbach-Viertel in Zürich-Oerlikon wandelt sich mehr und mehr vom Gewerbe- und Industrie- zum Wohn- und Dienstleistungsquartier. Jüngstes Beispiel für die rasante Transformation ist das Projekt «WolkenWerk», das die Leut-



### NZZ Yearbook Real Estate 2018/19

«Sustainable Real Estate» – nachhaltiges Bauen steht im Fokus der neunten Ausgabe des «NZZ yearbook Real Estate». Die Bewahrung des Ökosystems, der Umwelt sowie die ökonomische Optimierung sind bestimmende Faktoren im Bau- und Immobiliensektor geworden.

Ausserdem: Information zu Standorten, Immobilien-Grossprojekten und Anbietern, aktuelle Trends und Entwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt, Portraits und Adressen wichtiger Firmen, Daten und Fakten zu Immobilieninvestments.

Bezug: NZZ Fachmedien AG, [fachmedien@nzz.ch](mailto:fachmedien@nzz.ch), CHF 39.50 (auch als e-paper)





Abb. 4: Projekt WolkenWerk in Oerlikon (Staufer & Hasler, Ballmoos Krucker).



Abb. 5: Ilot Sud in Morges (Fehlmann Architectes).

schenbach AG nach Plänen von Staufer & Hasler Architekten und Ballmoos Krucker Architekten realisiert.

Ein «Messturm», der Gewerbeflächen und Büros beherbergt, sowie die drei Wohntürme «Werk B», «Werk C» und «Werk D» mit insgesamt 314 Eigentumswohnungen auf bis zu 23 Stockwerken. Insgesamt sollen im «WolkenWerk» einmal 1000 Personen leben und etwa genauso viele dort arbeiten. Als Ort der

Erholung verfügt das Gelände über einen parallel zur Leutschenbachstrasse angelegten 5000 Quadratmeter grossen «inneren Garten». Wie die privaten Gärten auf dem Dach der Sockelgebäude soll diese öffentlich zugängliche Grünanlage mit ihren 300 Bäumen, zahlreichen Büschen, Rasenflächen und einem See natürlichen Raum zum Entspannen schaffen. Die «grüne Oase» des Quartiers ist als verbindender Durchgangsraum und

Rückzugsort für Anwohner, Werktätige und Besucher konzipiert; darüber hinaus verknüpft die Anlage das «WolkenWerk» mit dem Flussraum der Glatt.

Das «WolkenWerk» wird etappenweise erstellt. Der Baubeginn für die Türme B, C und D erfolgte im September 2017. Anfang 2020 sollen die ersten Wohnungen bezugsbereit sein. Der Baubeginn für den Messturm soll im Jahr 2020 erfolgen.

[www.wolkenwerk.ch](http://www.wolkenwerk.ch)

### Ersatzneubau Bahnhof Morges

Bauliche Verdichtung ist ein grosses Thema. Ein Beispiel mitten in Morges VD zeigt:

Die Öffentlichkeit, die Nutzer und Eigentümer profitieren am meisten, wenn gute Ersatzneubauten an zentralen Lagen realisiert werden.

Die Umgebung beim Bahnhof Morges wird bis anhin gemischt genutzt; einige Gebäude sind baulich und äusserlich nicht mehr zeitgemäss. Schon seit einigen Jahren laufen die Planungsverfahren, um südlich des Bahnhofs einen Ersatzneubau zu realisieren – mit einem Schwergewicht auf Wohnnutzungen. Dazu hat die Société Immobilière de la Place de la Gare 2015 einen zweistufigen TU-Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt. Die Jury bewertete die eingereichten Entwürfe vor allem nach Kriterien der Architektur und städtebaulicher Qualität sowie nach Umweltaspekten und ökonomischen Kriterien. Durchsetzen konnte sich das Projekt Ilot Sud mit den beiden markanten Türmen mit 11 bzw. 16 Geschossen von Implenia in Zusammenarbeit mit Fehlmann Architectes SA und Magizan SA. Geplant sind 162 Wohnungen und 400 Arbeitsplätze. Die Baukosten betragen rund 90 Millionen Franken.

[www.ilot-sud.ch](http://www.ilot-sud.ch)

Thomas Glatthard  
Stutzstrasse 2  
CH-6005 Luzern  
[thomas.glatthard@hispeed.ch](mailto:thomas.glatthard@hispeed.ch)