

Gespräch mit Kees Christiaanse (KCAP), Verfasser des Masterplans «Stadtraum HB»

«Städtebau ist ein Verhandlungsprozess»

Mit zukunftsweisenden Planungen haben sich der Niederländer Kees Christiaanse und sein Büro KCAP einen internationalen Namen gemacht. Im Streben um die lebendige, durchmischte Stadt ist ihr Städtebau zugleich kraftvoll und streng, um fehlerhafte Entwicklungen aufzufangen, und weich und flexibel, um Veränderungen zuzulassen.

VISO: KCAP ist für seine pragmatische Planungsmethodik bekannt, der ein hoher Realitätswert beigemessen wird. Welche Art von Stadt hatten Sie beim «Stadtraum HB» im Kopf und worauf baut die Vision auf?

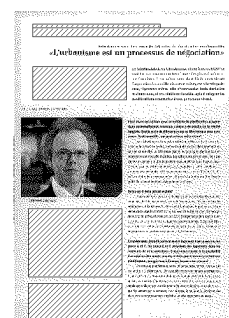
Kees Christiaanse: Der «Stadtraum HB» basiert auf einem feinmaschigen System von Strassen und Gassen, das die Voraussetzung für eine urbane Entwicklung in einer Innenstadt bildet. Die dichte Bebauung schliesst an umliegende Typologien an und lässt von dort aus weitere Entwicklungen zu. Die Nutzungen sind durchmischt, aber nicht wild durcheinander, sondern einander ergänzend gegenübergestellt. Indem das Erdgeschoss und Mezzanin jeweils öffentlichen Nutzungen vorbehalten sind, wird der öffentliche Raum aktiviert. Analog zu den Innenhöfen der Gründerzeit erlaubt dieser «Doppelboden» einen abgestuften Übergang zwischen dem öffentlichen Strassenraum und den halbprivaten Innenhöfen.

Wie steht es um die soziale Durchmischung?

Wir sind der Ansicht, dass erst eine sensible Mischung von unterschiedlichen Einkommensgruppen und sozialen Schichten Urbanität erzeugt – ganz im Gegensatz zu homogenen Siedlungen, die eine gewisse Reibungsfläche vermissen lassen. Entsprechend war ursprünglich im ganzen Planungsgebiet ein Wohnanteil von rund 30 Prozent vorgeschrieben und davon eine bestimmte Quote an gefördertem Wohnraum. Das Gebiet sollte keine Mall werden, wo überwiegend Geschäfte und Büros untergebracht sind.

Zur bisherigen Entwicklung: Auf den beiden Baufeldern A und C sind nun gar keine Wohnungen vorgesehen, auf den Baufeldern E und G Wohnungen im oberen Preissegment. Glauben Sie, dass die soziale Durchmischung noch erreicht werden wird, und inwiefern können Sie die Entwicklung als Planer überhaupt beeinflussen?

Als Planer haben wir nur bedingt Einfluss. Doch bin ich zuversichtlich, dass der «Stadtraum HB» sich gut entwickeln wird. Bisher nimmt der Wohnanteil zur Langstrasse hin zu, wo ein Wohnquartier entstehen wird, und beim Bahnhof zeichnet sich ein der Bahnhofstrasse ähnliches Ambiente ab. Beides ist aus dem Kontext heraus gut nachvollziehbar. Im Übrigen werden die Grösse und die Nähe der Blöcke eine einseitige Entwicklung automatisch verhindern.



Wie wird der neue Stadtteil Zürich geprägt, welche Identität wird vermittelt?

Wichtig erscheint mir, dass der Einfluss des Projektes nicht überschätzt wird: Zürich hat bereits eine funktionierende Innenstadt. Könnte dieses vergleichsweise kleine Planungsgebiet zu einer Identitätsverschiebung führen, wäre das kein Kompliment für die Stadt Zürich und auch nicht für die Planung. Die Bedeutung des «Stadtraum HB» liegt vielmehr in der Verdichtung des Bahnhofsgbietes, wo die gute Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz und die hohe Dichte an Begegnungen eine intensive Urbanität ermöglichen. Die planerische Herausforderung liegt darin, dass das Gebiet zwischen der Bahnhofstrasse liegt, die quasi zur Shopping Mall geworden ist – also urban mehr oder weniger tot ist – und dem Langstrassenviertel, das gerade dabei ist, eine richtige Urbanität zu entwickeln. Diese Urbanität gilt es durch das Netzwerk von öffentlichen Räumen und die Programmierung aufzunehmen.

Kritiker bemängeln den abrupten Übergang zwischen dem Langstrassenviertel und dem Planungsgebiet. Welches planerische Konzept liegt dieser Schnittstelle zugrunde?

Der Übergang ist gar nicht abrupt. Im Gegenteil: Die Diagonale zwischen dem Bahnhof und der Kanonengasse, die durch eine besondere Profilierung der Lagerstrasse bis zur Langstrasse weitergeführt wird, verbindet die Quartiere miteinander.

Entwicklungen, wie sie an der Bahnhofstrasse geschehen oder auch in vielen anderen Innenstädten, gehen auf die Vorherrschaft rein wirtschaftlicher Überlegungen zurück. Mit welchen Mitteln können Sie solche Entwicklungen als Planer beeinflussen, welche Kontrollinstrumente stehen Ihnen zur Verfügung?

Das ist eine typisch architektonische Denkweise. Erstens ist Städtebau im Gegensatz zur Architektur ein Verhandlungsprozess mit offenem Ende. Wenn wir als Planer auch noch vorschreiben müssten, wer die Investoren und Mieter sind, hätten wir einen falschen Städtebau gemacht. Zweitens gründet Planung in erster Instanz auf wirtschaftlichen Faktoren, die also in keiner Weise als negativer Zusatz zu verstehen sind. Die Stadt ist immer aus dem Handel und dem Austausch von Waren hervorgegangen. Durch den Gestaltungsplan, die Nutzungsvorschriften und die Architekturwettbewerbe ist aber durchaus eine gestaffelte Kontrolle vorhanden, die Qualität garantiert und gleichzeitig flexibles Handeln ermöglicht. Das angesprochene Problem in den Innenstädten ist anderer Natur. Durch die Vergrößerung des Massstabs und Standardisierung des Angebots sind während der letzten 50 Jahre ökonomische Machtkomplexe entstanden, die ganze Immobilienbereiche besetzen können. Diesem Phänomen ist mit planerischen Mitteln nicht mehr beizukommen, sondern nur noch durch die Intervention der Stadtverwaltung durch Regelungen und Gesetze.

Aktuelle Planungen in Zürich ernten im Ausland viel Anerkennung, kann man von einem «Zürcher Rezept» sprechen?

Die Situation ist hier momentan zwar besonders günstig, birgt jedoch auch gewisse Gefahren. Dabei denke ich zum Beispiel an die riesigen Monokulturen, die zurzeit in den Stadterweiterungsgebieten um Glattbrugg und

Affoltern entstehen: Acht Stockwerke hohe Blöcke aus reinem Wohnungsbau. Das ist eine Massstabsvergrößerung und Monofunktionalität, die es bisher in der Schweiz kaum gab und die ich auch nicht als positiv einstufe. Gleichzeitig ist die architektonische Qualität der einzelnen Bauten im Vergleich zum Ausland hier überdurchschnittlich hoch, insbesondere, was die Organisation und Detaillierung betrifft. Das eine scheint mit dem anderen zusammenzuhängen: Wie in der Architektur wird auch im Städtebau sehr stark in Form einer Gesamtkontrolle gedacht. Das ist eine Konzentration auf dem Objekt, die im Städtebau einen anderen Akzent braucht.

Zum Abschluss noch die Frage: Was macht eine Stadt aus?

Eine Stadt ist ein Nährboden für Innovation, Kreativität und Emanzipation.

Entretien avec Kees Christiaanse (KCAP), auteur du plan directeur «Stadtraum HB»

«L'urbanisme est un processus de négociation»

Le Néerlandais Kees Christiaanse et son bureau KCAP se sont fait un nom international avec des plans d'urbanisme futuristes. Leur urbanisme, dont l'idée centrale est l'aspiration à une ville vivante et mixte, est à la fois puissant, rigoureux même, afin d'intercepter toute déviation malheureuse, et malléable ou flexible, apte à intégrer les modifications inhérentes à tout processus vivant.

VISO: KCAP est célèbre pour sa méthode de planification pragmatique universellement reconnue comme très proche de la réalité tangible. Quelle sorte de ville aviez-vous en tête lorsque vous avez conçu «Stadtraum HB», sur quoi se base cette vision?

Kees Christiaanse: Le quartier «Stadtraum HB» est basé sur un fin système de rues et de ruelles, trame essentielle de tout développement urbain en centre-ville. Le bâti dense rejoint les typologies alentour tout en permettant une nouvelle évolution. Les utilisations sont mixtes, mais pas n'importe comment, plutôt de manière intercomplémentaire. Rez-de-chaussée et mezzanine restent toujours réservés pour des utilisations publiques, il y a un réel espace public actif. En analogie avec les cours intérieures de départ, ce «sol à deux niveaux» permet un passage par étapes entre l'espace public de la rue et les cours intérieures semi-privées.

Qu'en est-il de la mixité sociale?

Nous sommes d'avis qu'un urbanisme bien pensé doit prévoir un mélange bien dosé de personnes à classes de revenus divers et couches sociales hétérogènes, à l'antithèse du lotissement homogène, lequel par sa nature même décourage le contact stimulant avec l'altérité. Le plan d'aménagement original prévoyait donc environ 30% de logements dans tout le quar-

tier, dont un certain nombre de logements subventionnés. L'idée était d'éviter de voir le secteur se transformer en gigantesque centre commercial hébergeant en majorité des commerces et des bureaux.

Concrètement, jusqu'à présent aucun logement n'est prévu sur les zones A et C, les zones E et G prévoient des logements dans les segments de prix supérieurs. Croyez-vous encore à la possibilité d'atteindre cette mixité sociale, et dans quelle mesure, en tant que planificateur, pouvez-vous influencer le cours des choses?

En tant que planificateur, notre influence reste limitée: mais je suis confiant que le «Stadtraum HB» va se développer de manière satisfaisante. Jusqu'à présent, la proportion de logements augmente sur la Langstrasse, où tout un quartier d'habitations va être construit, et près de la gare une ambiance similaire à celle de la Bahnhofstrasse se dessine. Tout cela s'explique facilement par le contexte. Pour le reste, la taille et la proximité des blocs vont automatiquement empêcher un développement unilatéral.

Quel va être le poids de ce nouveau quartier par rapport à la ville dans son ensemble, quelle identité communique-t-il vers l'extérieur?

Il me semble important de ne pas surestimer l'influence du projet sur l'image de la ville. Zurich a déjà un centre urbain qui fonctionne bien. Si le réaménagement de ce secteur somme toute relativement petit pouvait amener à un changement d'identité de la ville, ce ne serait pas un compliment, ni pour la ville ni pour le plan urbanistique. L'importance du «Stadtraum HB» est plutôt à voir du côté de la densification du secteur de la gare, où les bonnes liaisons au réseau des transports publics et la forte densité de rencontres permettent une vie urbaine intense. Le défi de ce réaménagement tient à la situation de la zone: entre la Bahnhofstrasse, qui est quasiment devenue une artère commerciale, et donc plus ou moins morte au niveau urbain, et le quartier de la Langstrasse, qui est justement en train de développer une véritable vie citadine. Il s'agit de l'intégrer au nouveau quartier, par l'intermédiaire du réseau d'espaces publics et de la programmation.

Les critiques déplorent la brutalité du passage entre le quartier de la Langstrasse et le secteur réaménagé. Pouvez-vous nous en dire plus sur le concept à l'origine de cette interface?

Le passage n'est pas du tout abrupt, au contraire: les quartiers sont reliés entre eux par la diagonale entre la gare et la Kanonengasse, qui se poursuit par un profilage particulier de la Lagerstrasse jusqu'à la Langstrasse.

Des évolutions telles que celle de la Bahnhofstrasse ou de beaucoup d'autres centres-villes résultent de la dominance de réflexions purement économiques. Avec quels moyens pouvez-vous influencer de telles évolutions en tant que planificateur, quels instruments de contrôle avez-vous à disposition?

C'est typique d'une manière de réfléchir d'architecte. Premièrement, l'urbanisme est au contraire de l'architecture un processus de négociations ouvert. Si nous les planificateurs devions encore dicter les investisseurs et les locataires, notre urbanisme serait faussé. Deuxièmement, tout aménage-

ment se fonde en premier lieu sur des facteurs économiques; ceux-ci ne sont donc en aucune manière à comprendre négativement: la ville même n'est-elle pas issue du commerce et l'échange de marchandises? Pour répondre à votre question, le plan d'urbanisme, les prescriptions d'utilisation et les concours architecturaux nous offrent un contrôle échelonné qui garantit la qualité tout en permettant une certaine souplesse. Le problème majeur des centres-villes est d'une autre nature: par l'augmentation de l'échelle et la standardisation de l'offre, ces 50 dernières années ont vu apparaître des complexes de puissances économiques pouvant occuper de secteurs immobiliers entiers. Pour contrer ce phénomène, la planification ne suffit plus, il faut l'intervention de l'administration urbaine avec des règlements et des lois.

Les aménagements urbanistiques en cours à Zurich récoltent beaucoup de notoriété à l'étranger; peut-on parler d'une «recette zurichoise»?

De fait, ici la situation est particulièrement favorable momentanément, mais dissimule néanmoins certains dangers. Je pense par exemple aux gigantesques monocultures qui apparaissent en ce moment dans la périphérie de la ville, autour de Glattburg et d'Affoltern: des blocs de huit étages, rien que de logements. C'est une augmentation d'échelle et de monofonctionnalité qui n'existait pour ainsi dire pas jusqu'à présent en Suisse, et que je ne considère pas comme positive. Soulignons toutefois que la qualité architecturale des différents bâtiments est en moyenne élevée en comparaison avec l'étranger, en particulier en ce qui concerne l'organisation et le détail. L'un semble aller avec l'autre. Comme en architecture, en urbanisme on réfléchit intensément à l'idée d'un contrôle global. C'est la focalisation sur l'objet, nécessaire en architecture, qui a besoin d'une pondération différente en urbanisme.

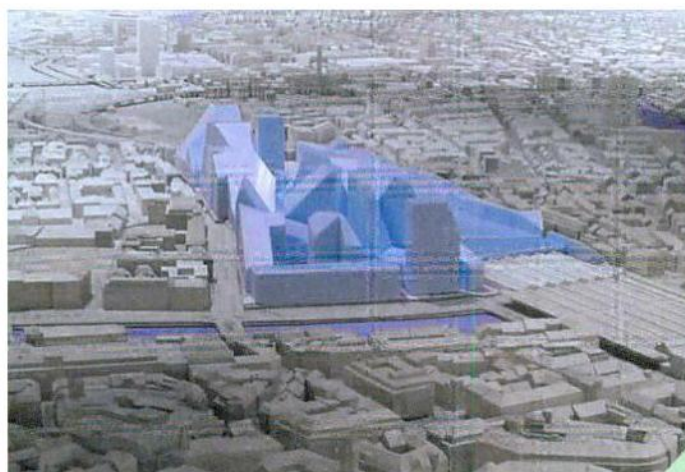
Pour terminer, une dernière question: qu'est-ce qui fait une ville?

Une ville est un terreau nourricier d'où peut jaillir l'innovation, la créativité et l'émancipation.



- 1 **Modell Envelope, KCAP.**
- 1 **Maquette Envelope, KCAP.**

- 2 **Vision Stadtraum HB, A2 Studio.**
- 2 **Vision Espace urban Gare centrale, A2 Studio.**





Stadtraum HB, Zürich

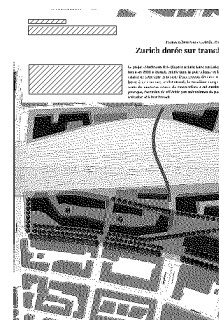
Wird Zürich vergoldet?

Mit dem Ziel der durchmischten, lebendigen Stadt wurde das Projekt «Stadtraum HB» in Zürich 2003 in Angriff genommen. Nach dem neusten Wettbewerbsentscheid ist nun der dritte Baustein der «neuen Innenstadt» bekannt. Zeit für eine Reflexion zu Planungsmechanismen und ihren Auswirkungen.

▲ «Wo leben in Zürich?», steht quer über die Fenster einer brachliegenden Fabrik in Zürichs Westen geschrieben. Die Frage richtet sich gegen die neusten Entwicklungsschübe in der Stadt, in der zuerst im Norden, jetzt im Westen und ab Ende Jahr auch beim Hauptbahnhof gebaut werden soll. Die Legislaturziele des Stadtrates zielen auf eine «hohe Qualität beim Erneuern und Verdichten» sowie auf «wirtschaftliche, ökologische und soziale Nachhaltigkeit» ab. Die hohe Qualität, der Anspruch auf Wirtschaftlichkeit und ganz einfach der Preis eines Neubaus in Zentrumsnähe führen dazu, dass die neuen Wohnungen grösstenteils im gehobenen Preissegment liegen, insofern ihnen überhaupt Platz eingeräumt wird. Die neusten städtebaulichen Entwicklungen in Zürich handeln aber von einem weit umfassenderen Thema – und auch dieses ist in der Eingangsfrage enthalten: «Welche Stadt wollen wir?» Als Operation am offenen Herzen ist der Stadtraum HB von den drei Entwicklungsgebieten am intensivsten mit der Frage konfrontiert. Mit dem neusten Wettbewerbsentscheid wurde nun der dritte Baustein publik.

«Weiche» Planung

Dichte, Qualität, Flexibilität, Durchmischung und Rentabilität sind die Zielsetzungen, die im Zusammenhang mit dem «privaten Gestaltungsplan Stadtraum HB» von KCAP Architects&Planners (Kees Christiaanse) genannt werden. Grundeigentümerin ist die SBB, die zusammen mit der Stadt Zürich und der Post als Gebäudeeigentümerin eine Planungsgemeinschaft bildet. Allein die Zielsetzungen lassen sich schwer unter einen Hut bringen und ebenso unterschiedlich sind die Interessenvertretungen der Beteiligten. Der Stadtraum HB musste also Kompromisse auffangen können und die nötige Flexibilität garantieren: «Nur so viel wie notwendig festlegen, dabei aber stets die Kohärenz im Gesamten und zum Umfeld garantieren», beschreibt Ute Schneider, Geschäftsleiterin von KCAP Zürich, die Planungsphilosophie. Die Struktur des Gestaltungsplans mit einer diagonalen, öffentlichen Allee und Blockrändern leitet sich aus den angrenzenden Bauungsstrukturen ab, aber auch aus der notwendigen Etappierbarkeit. Bedingt durch den Bau des Durchgangsbahnhofs Löwenstrasse wer-



den die Areale zu unterschiedlichen Zeitpunkten frei. Der «weichen» Planungsphilosophie von KCAP entsprechend operiert der Gestaltungsplan mit dem Planungsinstrument eines «Envelope», der Volumen und Höhe reguliert, ohne dabei zukünftige Architekturprojekte mehr als nötig einzuschränken. Gemäss Gestaltungsplan wären bis zu 15 Hochpunkte unterschiedlicher Höhe möglich gewesen, wovon der höchste 80 Meter hoch. Auf Veranlassung des Amtes für Städtebau wurde die «imposante Silhouette» jedoch auf drei Hochpunkte von rund 40 Metern Höhe reduziert, wobei bei «besonders guter Gestaltung» am zentralen Platz auch höher gebaut werden darf: Das Projekt sollte keine Planungsleiche werden wie die beiden Vorgängerprojekte «HB Südwest» und «Eurogate». Aufgrund der angestrebten Ausnutzung bedingte der Entscheid allerdings, dass die gesamte Blockstruktur höher werden musste, was wiederum den Anschluss an die umliegende Traufhöhe erschwerte. Ebenfalls im Gestaltungsplan vorgesehen war ein Wohnanteil von mindestens vierzig Prozent über alle acht Baufelder der ersten Etappe. In den bahnhofsnahe Feldern A und C verzichtete die SBB aufgrund der zentralen Lage letztlich aber auf einen Wohnanteil. Ein Rekurs gegen die hohe Dichte blieb ohne Auswirkung. Im September 2006 stimmten die Stadtzürcher dem Gestaltungsplan mit 65 Prozent der Stimmen zu.

Stand der Dinge

Welche Art von Stadt zeichnet sich bisher ab? Im Jurybericht zum ersten Projektwettbewerb für die Baufelder A und C, den Max Dudler im September 2006 für sich entschied, ist zu lesen: «Die Priorität der städtebaulichen Setzung gegenüber solitärer, individueller architektonischer Ausformungen ist der Aufgabe angemessen und soll für die Entwicklung der Stadt Zürich durchaus als Signal verstanden werden.» Gleichzeitig wird ein «hohes Identifikationspotenzial» angestrebt. Der Stadtraum HB setzt also nicht auf Branding durch die Hochstilisierung von Einzelobjekten, sondern auf Identitätsbildung über einen qualitativ hochwertigen urbanen Stadtteil, der die Anbindung ans Quartier sucht: «Die gewachsene Stadt entwickelt sich weiter und darauf aufbauend prägen Turmelemente und Aufbauten eine neue urbane Identität», führt Ute Schneider aus. Indem das «städtische Hochrelief» nur bei den beiden neuen Plätzen bis an die Strasse reicht, an den Rändern aber zurückspringt, bleibt die massstäbliche Anbindung an den Bestand gewährleistet. Der Stadtraum HB soll keine Insel bilden, sondern zur lebhaften Durchmischung des Quartiers beitragen. Dafür sind die Nutzungen massgebend: Wie im Gestaltungsplan vorgesehen sind die Erdgeschossnutzungen durchwegs öffentlichen und publikumsintensiven Nutzungen vorbehalten und ist für die Baufelder E, F, G und H ein Wohnanteil von mindestens vierzig Prozent vorgeschrieben. Das Baufeld a bleibt im Besitz der SBB. An der Stelle der neuen Sihlpost soll bis 2012 die Pädagogische Hochschule entstehen. Ansonsten sind in den Obergeschossen der Bauten

ausnehmend Büros vorgesehen, so auch im exponierten Gebäuderiegel am neuen Bahnhofplatz. Für das Baufeld C konnte die UBS als Investorin gewonnen werden. Bis 2012 sollen hier rund 1600 Arbeitsplätze realisiert werden. «Wir wollen unseren Mietern attraktive Lagen ermöglichen», erklärt Christian Faber, SBB Immobilien Development Zürich. Dies sei auch im Interesse der Stadt, dem wichtigsten Finanzplatz der Schweiz. Gegen die Büronutzung ist laut Ute Schneider aus stadtplanerischer Sicht nichts einzuwenden: Für die Bespielung eines Stadtteils seien letztlich die Erdgeschossnutzungen massgebend und eine nahezu 24-Stunden-Bespielung durch eine ausgewogene Mischung von Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen. Als grossen Verlust für die «Urbanisierung» des autofreien Stadtteils bezeichnet sie hingegen die Abwesenheit einer Tramführung über die Allee: Aufgrund der beengten Platzverhältnisse am Übergang des Bahnhofplatzes zur Sihl müsste auch die projektierte Tramlinie 1 ausserhalb des Planungsperimeters über die Lagerstrasse geführt werden.

Die Architekturprojekte

Bei der Umsetzung der planerischen Leitgedanken schliesslich wird neben dem Städtebau und der Nutzungsflexibilität der visuellen Erscheinung und Vielfalt vergleichsweise viel Gewicht beigemessen: Damit aus den Baufeldern A und C kein «Dudler Quartier» würde, wurden die Bauten für die UBS unter die prämierten Architekturbüros Max Dudler, Gigon Guyer und David Chipperfield aufgeteilt. Dies entspricht zwar nicht ganz den Anforderungen des Masterplans, wonach jeder Bau von einem anderen Architekten stammen sollte. Doch wo die Nutzung einförmig sein wird, verspricht nun die Architektur Feinkörnigkeit. Geht die Dominanz der Dudler-Bauten noch auf eine Missverständlichkeit bei der Wettbewerbsausschreibung zurück, schienen die Vorstellungen bei der zweiten Ausschreibung zum Baufeld E umso präziser: So ist im Jurybericht zu lesen, dass der prominente Kopfbau ein «vertikal ausgerichtetes Volumen» sein müsse. Projekte, die dieser Anforderung nicht nachkamen, schieden aus. Zum Beispiel der Vorschlag von Martin Spühler: Statt einen Akzent zum neuen Platz zu setzen, privilegiert das städtische Wohnhaus mit weinrotem Putz klar den Bezug zur Lagerstrasse und dem bestehenden Quartier. Stur ist das Gremium aber nicht gewesen: Denn das Siegerprojekt des Londoner Architekturbüros Caruso St. John in Zusammenarbeit mit dem Zürcher Architekturbüro Bosshard Vaquer schlägt statt einem zwei Türme vor. «Der Entwurf spricht die klare und grosszügige Sprache, welche der Stadt Zürich angemessen ist. Wirkliche Grossstadtarchitektur zeichnet sich durch konzeptionelle Klarheit, Einfachheit und skulpturale Kraft aus», lobt die Jury das zugleich zurückhaltende und ausdrucksstarke Projekt. Viel Anerkennung erntete insbesondere die klare Ausdifferenzierung der beiden Nutzungen, die sich im Fassadenbild niederschlägt und einer Übersetzung des planerischen Leitgedankens in Architektur gleichkommt: Im Sockelgeschoss sind das Gewerbe und

die Büros untergebracht und in den rund vierzig Meter hohen Wohntürmen die ersten 74 Wohnungen des Areals – eine Mischung aus Businessapartments, urbanen Wohngemeinschaften und Stadtwohnungen mit gehobenem Ausbaustandard. Für das angrenzende Baufeld G, dessen Jurierung Ende Jahr bekannt gegeben werden soll, ist eine ähnliche Mischung vorgesehen: im Erdgeschoss Gewerbe und in den Obergeschossen voraussichtlich Eigentumswohnungen im oberen Preissegment, allerdings ergänzt um eine Altersresidenz mit rund 72 Wohnungen und Pflegebereich.

Kritiker des «Stadtraum HB» zeigen sich über die Entwicklung nicht überrascht und bemängeln den abrupten Übergang zum Problemquartier um die Langstrasse, der kaum zu Synergien führen wird. Rolf Vieli, Leiter des Projektes «Langstrasse PLUS», befürchtet, dass Neuzuzüger anfänglich noch sozialromantische Vorstellungen über das Milieu haben und nach Konfrontationen mit der Wirklichkeit allenfalls bald wieder einen Wegzug planen werden. Das letzte Wort ist zwar noch nicht gesprochen: Auf dem Baufeld H, dessen Wettbewerb Ende Jahr starten soll, ist laut Kees Christiaanse ein grosses Wohnbauprojekt mit preisgünstigem Wohnraum geplant. Die Kommunikationsverantwortlichen der SBB können diese Aussage jedoch nicht bestätigen: Geplant seien Wohnungen, Dienstleistung und allenfalls ein Hotel. Die grosse Nachfrage, der gehobene Standard und die sehr gute Lage würden zu entsprechenden Mietpreisen führen.

Espace urbain Gare centrale, Zurich

Zurich dorée sur tranche

Le projet «Stadtraum HB» (Espace urbain Gare centrale), lancé en 2003 à Zurich, reflète bien la polyvalence et la vitalité de cette ville. A la suite d'une récente décision relative à ce concours architectural, la troisième composante du «nouveau noyau du centre-ville» a été rendue publique, l'occasion de réfléchir aux mécanismes de planification et à leur impact.

▲ «Où habiter à Zurich?» écrit à travers les fenêtres d'une fabrique en friche de Zurich Ouest. Cette question est à mettre en rapport avec les nouveaux développements urbanistiques qui se déclinent en trois zones constructibles successives: d'abord au Nord, actuellement à l'Ouest et, dès la fin 2008, dans le périmètre- même de la gare centrale. Le conseil communal de Zurich s'est fixé divers objectifs de législation, dont celui de promouvoir une qualité élevée dans la rénovation et la densification de son tissu urbain et un développement durable sur les plans économique, écologique et social. Les impératifs de qualité, le souci de rentabilité et le coût élevé de toute nouvelle construction au centre-ville ont pour effet que les prix des nouveaux appartements se situent majoritairement dans la tranche supérieure, si tant est que des surfaces habitables ont été réservées. Toutefois, les développements urbanistiques qu'a connus Zurich ces dernières années dépassent de beaucoup ce cadre et font écho à cette autre question: «Quelle ville voulons-nous?» Des trois zones de développement urbanistique mentionnées plus haut, le projet «Stadtraum HB», véritable opération à cœur ouvert, est celui qui répond le plus résolument à cette question-ci. La décision toute récente concernant la troisième composante de ce projet urbanistique vient d'être rendue publique.

Planification «soft»

Les objectifs visés par KCAP Architects&Planners (Kees Christiaanse) en relation avec le «Plan de quartier privé Stadtraum HB» peuvent se résumer en quelques termes: densité, qualité, flexibilité, panachage et rentabilité. Les CFF, en tant que propriétaire foncier, ont formé une communauté de planification avec la ville de Zurich et la Poste, propriétaire des anciens bâtiments édifiés à cet endroit. Eu égard aux intérêts divergents des parties concernées, il n'a pas été aisé de définir des objectifs communs. Le projet «Stadtraum HB» a donc dû intégrer dans ses paramètres de base la nécessité de faire des compromis et d'assurer la flexibilité requise. Ute Schneider, directrice de KCAP Zürich, définit en ces termes la philosophie de planification retenue: «Ne fixer que l'essentiel tout en veillant à garantir

la cohérence de l'ensemble du projet et par rapport au contexte ambiant.» Le plan de quartier de la troisième composante s'articule autour d'une allée publique diagonale et de divers bâtiments limitrophes; sa structure s'appuie par ailleurs sur le substrat urbain environnant et sur la nécessité de construire par étape. En effet, compte tenu de la construction concomitante de la gare de transit Löwenstrasse par-dessus les quais de la gare centrale, les aires de construction du projet «Stadtraum HB» seront disponibles à des moments différents. Selon la philosophie de planification «soft» prônée par KCAP, le plan de quartier se veut une «enveloppe» réglant la question des volumes et des hauteurs maximales sans entraver outre mesure les futurs plans architecturaux. Selon le plan de quartier, jusqu'à 15 hauteurs maximales ont été définies, dont la plus haute atteint 80 m au-dessus du sol. Sur injonction du service de l'urbanisme zurichois, la «silhouette imposante» du projet initial a été réduite à trois hauteurs maximales de 40 m. Le service administratif a néanmoins précisé que «si l'aménagement du noyau central était particulièrement réussi», il serait prêt à envisager la construction de bâtiments plus élevés. En l'occurrence, il s'agissait d'éviter que le projet subisse un naufrage comme ses prédécesseurs «Südwest» et «Eurogate» tous deux abandonnés. Compte tenu de l'occupation architectonique visée, la décision du service administratif impliquait néanmoins un rehaussement général des bâtiments à édifier, ce qui rendait d'autant plus difficile le raccord avec les hauteurs à l'égout des bâtiments existants. Le plan de quartier prévoyait aussi une zone d'habitation équivalant à 40% au moins de l'ensemble des huit zones constructibles de la première étape. Les CFF ont finalement renoncé à implanter une zone d'habitation dans les zones constructibles A et C, arguant du fait que celles-ci étaient toutes proches de la gare et très bien centrées. Le recours déposé contre la haute densité du projet est finalement resté sans effet. En septembre 2006, les citoyens zurichois ont finalement approuvé le projet d'aménagement avec 65% des voix.

Etat des lieux

Quel type de ville ressort jusqu'ici du projet en cours? Le rapport du jury concernant le premier concours d'architecture (zones A et C), remporté en septembre 2006 par Max Dudler, est des plus explicites: «La priorité accordée à l'urbanisme, qui tranche avec les réalisations architecturales isolées axées sur l'individualisme, est judicieuse et doit être comprise comme un signal fort donné par la ville de Zurich pour son futur développement urbain.» Un «potentiel élevé d'identification» est par ailleurs attendu dans le même temps. Le projet «Stadtraum HB» ne met donc pas l'accent sur des réalisations isolées, mais bien plus sur la constitution d'une identité collective obtenue par l'aménagement de haute qualité de sa zone urbaine et par la recherche d'une osmose avec le quartier environnant. «La ville poursuit son développement avec ses grandes tours et ses superstructures architectoniques qui lui confèrent

une urbanité nouvelle», ajoute Ute Schneider. Du fait que la «poussée verticale» se limite ici aux édifices jouxtant les deux nouvelles places aménagées et l'allée publique diagonale et qu'en périphérie la zone constructible est d'une moindre hauteur, le raccord avec les constructions environnantes est assuré. L'objectif du projet «Stadtraum HB» n'est nullement de créer un îlot, mais bien plutôt de contribuer au panachage des divers éléments qui font l'âme du quartier. Les occupations envisagées sont à ce titre déterminantes: comme le prévoit le plan de quartier, les rez-de-chaussée sont réservés à l'usage public ou quasi-public; en outre, la part dévolue aux habitations doit être supérieure ou égale à 40 % dans les zones E, F, G et H. La zone constructible a resté la propriété des CFF. Le complexe de la Haute école pédagogique remplacera dès 2012 les bureaux postaux de la Sihl. Les étages supérieurs des bâtiments sont, quant à eux, réservés exclusivement à des bureaux; il en ira de même pour le bâtiment longiforme construit sur la nouvelle place de la gare. L'UBS a trouvé des investisseurs pour la réalisation de la zone C. D'ici à 2012, plus de 1600 places de travail y seront créées. «Nous voulons offrir à nos locataires des emplacements attractifs», explique Christian Faber travaillant pour SBB Immobilien Development Zürich. C'est aussi dans l'intérêt bien compris de la ville de Zurich qui est la place financière principale de notre pays. Selon Ute Schneider, l'affectation de surfaces pour des bureaux n'a soulevé aucune objection de la part des services zurichois de l'urbanisme. L'animation de cette zone urbaine est prévue pour l'essentiel en rez-de-chaussée et est assurée 24 h sur 24 grâce au panachage de zones comportant des habitations, des bureaux et des lieux de loisirs. Seule ombre «urbanistique» au tableau, l'allée publique diagonale promue zone piétonne sans circulation automobile n'est desservie par aucune ligne de tram. Vu l'exiguïté du passage menant de la place de la gare à la Sihl, la ligne de tram 1 a dû finalement être déplacée en dehors du périmètre de planification et passe plus à l'ouest par la Lagerstrasse.

Les projets d'architecture

Outre les aspects urbanistiques et la flexibilité dans l'utilisation des surfaces disponibles, l'aspect visuel et la diversité ont aussi joué un rôle considérable. Afin d'éviter que les zones constructibles A et C ne deviennent pas un «quartier Dudler» (du nom de l'architecte mandaté), la conception des bâtiments érigés pour l'UBS a été répartie entre les bureaux d'architectes Max Dudler, Gidon Guyer et David Chipperfield. Cette démarche ne correspond certes pas complètement aux exigences du plan directeur, selon lequel chaque construction devrait être conçue par un autre architecte. Toutefois, grâce à ce stratagème, là où une utilisation des constructions uniforme est prévue, l'architecture promet de s'exprimer tout en finesse. Si le caractère dominant des bâtiments dessinés par Dudler dérivait encore d'un malentendu dû au libellé même du concours architectural, les idées directrices sont semble-t-il plus précises dans le projet de la zone E: c'est ainsi que le jury stipule que le

bâtiment de tête doit être un «volume orienté verticalement». De ce fait, les projets qui ne répondaient pas à cette exigence ont été écartés. Ce fut le cas notamment de la proposition de Martin Spühler: celui-ci, au lieu de mettre l'accent sur la nouvelle place, a mis en exergue l'immeuble urbain par l'usage d'un crépi lie de vin susceptible d'établir un lien avec la Lagerstrasse et le quartier environnant. Mais le comité d'experts n'a pas pour autant fait preuve d'étroitesse d'esprit. C'est ainsi que le projet du bureau d'architectes londonien Caruso St. John, associé au bureau d'architectes zurichois Bosshard Vaquer, qui propose deux tours au lieu d'une, a malgré tout été primé. «Le projet s'exprime dans un langage clair et généreux qui sied parfaitement à la ville de Zurich. La véritable architecture métropolitaine se caractérise par la clarté, la simplicité et la force sculpturale de sa conception», souligne le jury à propos du projet primé d'où émane une impression de retenue et d'expressivité de bon aloi. Le jury a tout particulièrement loué la différenciation claire des deux types d'utilisation qui se reflète jusque dans le rendu des façades et traduit ainsi l'idée directrice relative à la planification en termes architectoniques: les surfaces réservées aux commerces et aux bureaux sont concentrées au rez-de-chaussée tandis que les 74 premiers appartements – un mélange d'appartements d'affaires, de communautés d'habitation urbaines et d'appartements de grand standing – occupent les étages supérieurs jusqu'à près de 40 m. En ce qui concerne la zone connexe G, dont les conclusions du jury seront connues à la fin 2008, un cocktail semblable est prévu: en rez-de-chaussée des surfaces commerciales et dans les étages probablement des appartements en copropriété à prix élevé ainsi qu'une résidence pour personnes âgées comprenant 72 appartements et un domaine réservé aux soins.

Les personnes ayant émis des critiques à propos du projet «Stadt-raum HB» ne se sont pas étonnées de l'évolution des choses; elles regrettent la transition abrupte avec le quartier à problèmes longeant la Langstrasse. Rolf Vieli, responsable du projet «Langstrasse PLUS», craint pour sa part que les personnes emménageant dans ce quartier huppé, une fois évaporées leurs illusions romantiques sur le milieu frayant dans le quartier voisin, ne repartent bien vite vers des cieux plus cléments. Le dernier mot n'est certes pas encore dit sur ce point litigieux, puisque, selon Kees Christiaanse, la zone H, qui fera l'objet d'une mise au concours à la fin 2008, devrait comprendre un grand complexe d'habitations à prix abordable. Les responsables de la communication des CFF ne peuvent pas confirmer cette information: d'après eux, des appartements, des locaux de services et un hôtel sont planifiés. Pour le reste, les loyers élevés s'expliquent par la forte demande, la touche «haut de gamme» et la situation géographique très enviable des bâtiments.









- 3 Projekt von David Chipperfield Architects (Baufeld C).
- 3 Projet de David Chipperfield Architects
(zone de construction C).

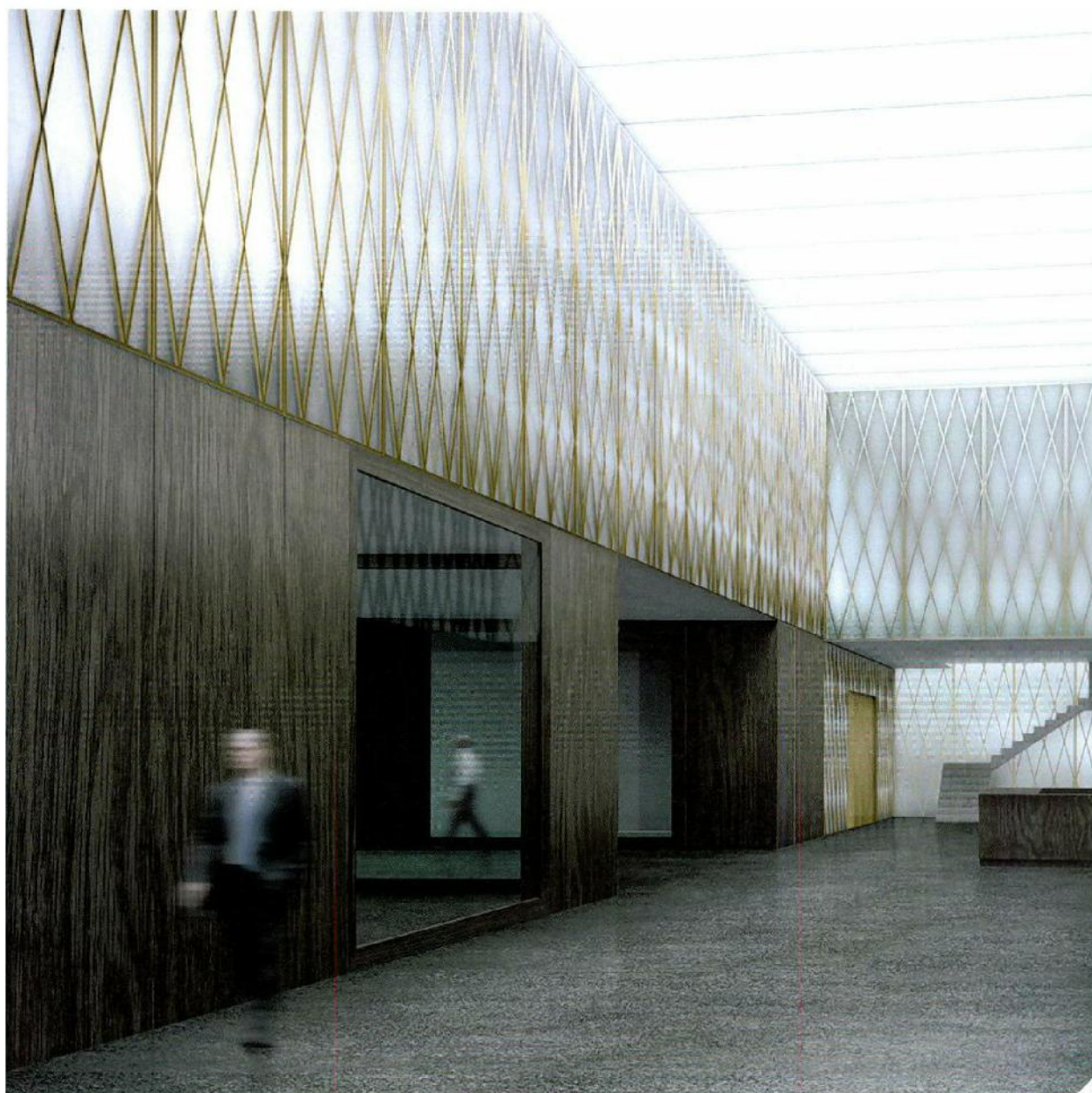
- 4 Projekt von Gigon/Guyer Architekten (Baufeld C).
- 4 Projet de Gigon/Guyer Architectes
(zone de construction C).

- 5 Projekt von Max Dudler Architekten AG (Baufeld C).
- 5 Projet de Max Dudler Architekten AG
(zone de construction C).

- 6 Projekt von Caruso St John Architects, Visualisierung
Adrian König (Baufeld E).
- 6 Projet de Caruso St John Architects, visualisation Adrian
König (zone de construction E).



5



Fakten «Stadtraum HB»

Nutzflächen 1. Etappe

Baufeld A

Sihlpost	Büro:	ca. 10 000m ²
	Lager:	ca. 1200 m ²
	Gastro und Retail:	ca. 1000 m ²
	Post:	ca. 1000 m ²
	Mall:	ca. 100 m ²
City-Headquarter-Büro	Büro:	ca. 12 000 m ²
	Lager:	ca. 1600 m ²
	Retail:	ca. 1200 m ²
Pädagogische Hochschule	PHZ:	ca. 40 000 m ²
	Lager:	ca. 2800 m ²
	Gastro und Retail:	ca. 6000 m ²
	Mall:	ca. 1500 m ²

Baufeld C

UBS Campus	Büro:	ca. 30 000 m ²
	Lager:	ca. 3000 m ²
	Retail:	ca. 1500 m ²

Baufeld E

City Offices Wohnungen	Büro:	ca. 15 000 m ²
	Wohnungen:	ca. 10 000 m ²

Termine

Beginn der Abbrucharbeiten

Ende 2008

Baubeginn (bei Sihlpost)

ab 2009

Bezugstermine

Sihlpost	ab 2013
Pädagogische Hochschule	ab 2012
City Headquarters	ab 2012
UBS Campus	ab 2012
City Offices / Wohnungen	ab 2013

2. Etappe

Baufeld B:	Büros	Bezug voraussichtlich ab 2016
Baufeld D:	Büros	Bezug voraussichtlich ab 2016
Baufeld F:	Büros/Wohnungen	Bezug voraussichtlich ab 2018

 Quellen: <http://www.stadtraumhb.ch> | <http://www.neueinnenstadt.ch>

Faits et chiffres «Stadtraum HB»

Surfaces d'utilisation 1^{re} étape

Zone de construction A

Sihlpost	Bureaux:	env.	10 000 m ²
	Entrepôts:	env.	1200 m ²
	Gastro et Retail:	env.	1000 m ²
	Poste:	env.	1000 m ²
	Mall:	env.	100 m ²
Bureaux City Headquarters:	Bureaux:	env.	12 000 m ²
	Entrepôts:	env.	1600 m ²
	Retail:	env.	1200 m ²
Haute école pédagogique:	PHZ:	env.	40 000 m ²
	Entrepôts:	env.	2800 m ²
	Gastro et Retail:	env.	6000 m ²
	Mall:	env.	1500 m ²

Zone de construction C

Campus UBS	Bureaux:	env.	30 000 m ²
	Entrepôts:	env.	3000 m ²
	Retail:	env.	1500 m ²

Zone de construction E

City Offices / logements	Bureaux:	env.	15 000 m ²
	Logements:	env.	10 000 m ²

Dates

Début des travaux de démolition	fin 2008
Début de la construction (Sihlpost)	dès 2009

Dates d'emménagement

Sihlpost	dès 2013
Haute école pédagogique:	dès 2012
City Headquarters	dès 2012
Campus UBS	dès 2012
City Offices / logements	dès 2013

2^e étape

Zone de construction B:	Bureaux	Emménagement prévu à partir de 2016
Zone de construction D:	Bureaux	Emménagement prévu à partir de 2016
Zone de construction F:	Bureaux / logements	Emmén. prévu à partir de 2018

Sources: <http://www.stadtraumhb.ch> | <http://www.neueinnenstadt.ch>