



Visualisierung des Projekts der Tellco an der Heinrichstrasse.

# Urbane Zukunft für das Heinrichareal

In Zürich West transformiert die Tellco Anlagestiftung ein früheres Industriegelände in ein belebtes Stadtquartier.

Im Zürcher Kreis 5 zeichnet sich der Baubeginn für ein neues Quartier für Wohnen und Arbeiten ab. Das Heinrichareal, nahe dem Zürcher Viadukt gelegen und gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, soll revitalisiert werden und eine neue Bestimmung erhalten. Im Auftrag der Grundstückseigentümerin, der Tellco Anlagestiftung aus Schwyz, wird die Tellco Immobilien AG das bis 2021 von der Elektro-Material AG als Ankermieterin genutzte Grundstück in ein auch abends belebtes Quartier transformieren. Das Baugesuch ist

eingereicht und befindet sich in Bearbeitung. Mit einer Baubewilligung rechnet Tellco im Frühling 2026.

## Redimensioniertes Projekt

Gebaut wird nach Plänen des Architekturbüros Jessen Vollenweider aus Basel, dessen Gestaltungsvorschlag «Compagnia» die Jury im zweistufigen Wettbewerbsverfahren Ende 2019 zum Siegerprojekt kürte. Der ursprüngliche Entwurf für die Bebauung an der Heinrichstrasse 200 und Roggenstrasse 5 wird indes nicht umgesetzt – obwohl gemäss

der Testplanung, welche die Tellco im Jahr 2017 zusammen mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich durchführte, sowohl die Regelbauweise als auch die Abweichung von der Bau- und Zonenordnung geprüft wurde – und das Resultat ergeben hat, dass im städtebaulichen Kontext auch ein Hochhaus von maximal 70 Metern Höhe möglich ist.

Ein solches war im «Compagnia»-Konzept enthalten; doch zwischenzeitlich hat die Tellco Immobilien AG das Projekt redimensioniert: Statt dem 70-Meter-Wohnturm soll auf dem 4300 Quadratmeter grossen Areal eine sechsgeschossige Blockrandbebauung entstehen mit etwas mehr als 7000 Quadratmetern Wohn- und rund 1700 Quadratmetern Gewerbefläche. Die Planungsänderung für das Projekt begründet Tellco mit den verschärften Hochhausrichtlinien, politischen Blockaden und dem eher komplizierten Bewilligungsverfahren in Zürich. Bekanntermassen gehen solche Verfahren in der Limmatstadt oft mit Einsprachen, juristischen Rekursen und öffentlichen Widerständen einher. Für den Bau des Hochhauses wären eine Spezialbewilligung und ein privater Gestaltungsplan nötig gewesen, was bis zum Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung nebst dem Prozessrisiko einen möglichen Baubeginn um Jahre verzögert hätte – dies im Gegensatz zu einem «einfachen Baugesuch».

### Wohnungen, Atelier, Gewerbe...

Das Projekt sieht nun statt 170 Wohnungen – ein Grossteil davon wäre in dem 70-Meter-Turm entstanden – nur noch 103 Wohnungen vor. Es ist somit kleiner als zunächst geplant, doch büsst die geplante Bebauung dadurch nicht an Attraktivität ein. Geplant ist ein vielfältiger, auf unterschiedliche



Blick in die Höfe des Quartiers.

Bedürfnisse zugeschnittener Wohnungsmix von 1,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen, die zu üblichen Marktpreisen vermietet werden sollen.

Die zweigeschossige Manufaktur an der Roggenstrasse und ein Hochregallager im Hof werden zurückgebaut. Teile der bestehenden Bausubstanz sollen wiederverwendet werden: Das Gewerbegebäude an der Heinrichstrasse wird teilweise zum Wohnen umgenutzt; die Fundamente weiterer Gewerbebauten werden erhalten und die Neubauten darüber mit einem hohen Holzanteil errichtet. Drei der neuen Gebäude sind als Blockrandbe-

bauung konzipiert und werden durch ein Ateliergebäude ergänzt.

### ... und «wildes Grün» im Hof

Der autofreie und durch Portale von der Strasse zugängliche Innenhof des Quartiers dient den Bewohnerinnen und Bewohnern als grüne Oase, für welche die Planung des Büros Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten eine «wilde Begrünung» aus Büschen, Beeten und Baumgruppen vorsieht, sowie Aufenthaltszonen und ein Spielangebot für Familien mit Kindern. Für den Komplex strebt Tellco die höchste Nachhaltigkeitszertifizierung nach SNBS Gold an. (bw)

### FACTS & FIGURES

**Projekt:** Heinrichareal

**Bauherrschaft:** Tellco Anlagestiftung

**Architektur:** Jessen Vollenweider AG und Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten

**Nutzung:** Wohnen, Gewerbe

**Zeitplan:** Geplanter Baustart 2026

**www.tellco.ch**