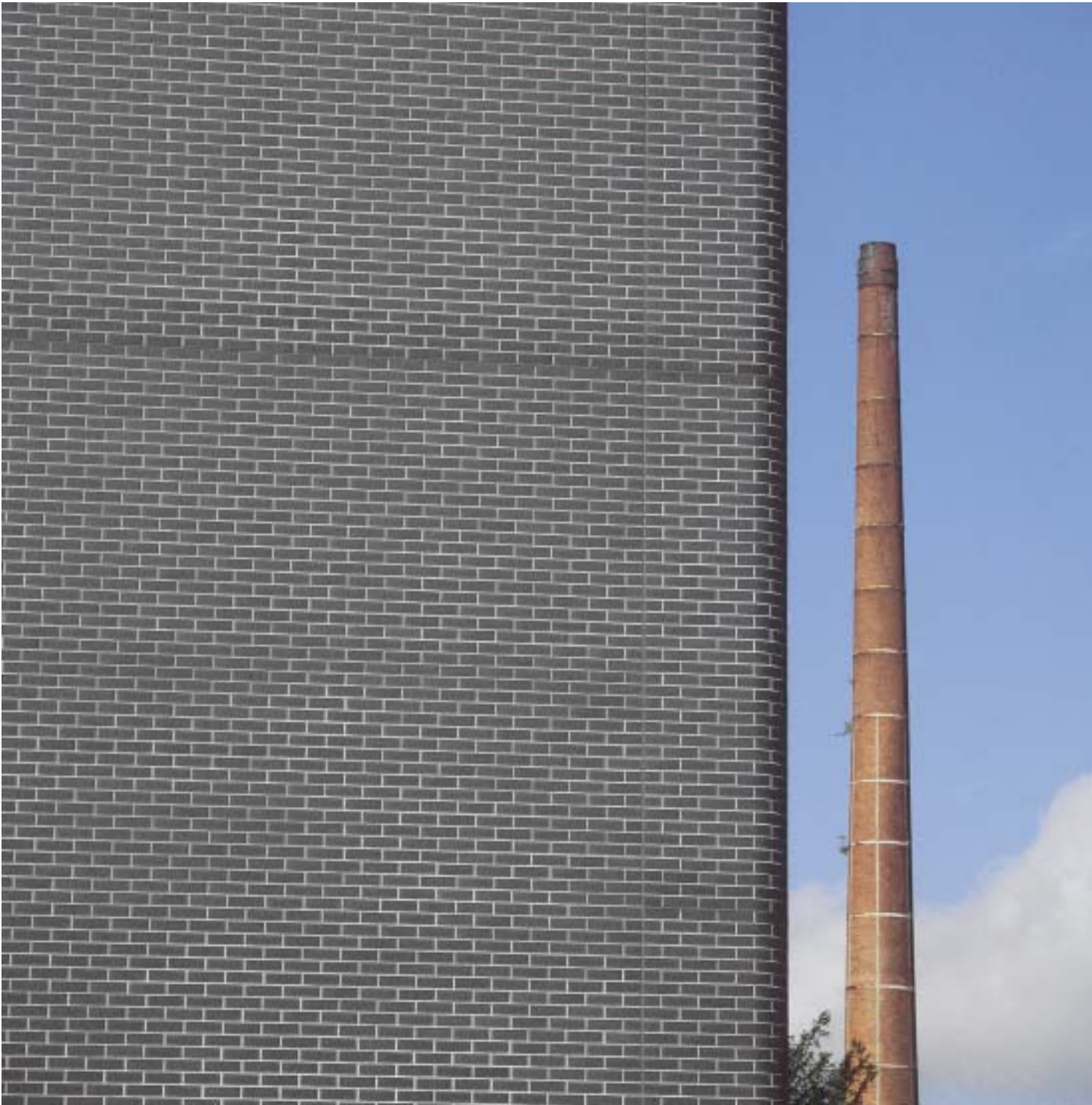




ZENTRUM ZÜRICH NORD

CENTER ELEVEN

Von der Industriebrache zum modernen
Wohn-, Arbeits- und Einkaufskomplex





Inhalt

DAS UMFELD	Riesiges Entwicklungsgebiet	4
DER WERDEGANG	Vom Industrieareal zum Zentrum im Zentrum	6
DAS PROJEKTMANAGEMENT	Baustellenlogistik als Herausforderung	8
DIE ARCHITEKTUR	Ein Fels im seichten Tümpel	10
DAS GEWERBEKONZEPT	Lichtdurchflutete Einkaufsatmosphäre	14
DAS WOHNKONZEPT	Neues Wohngefühl in Zürich-Oertikon	16
DIE DATEN	Vielschichtiges Bauwerk	18

- 1 Das Center Eleven ● stellt einen wichtigen Teil der Infrastruktur für das dynamische Umfeld im Norden des Bahnhofs Oerlikon dar.
- 2 Die Nähe zum Flughafen und eine vielschichtige Planung machen das Zentrum Zürich Nord zum grössten Entwicklungsgebiet der Schweiz. Das Center Eleven ● bildet dabei das Zentrum im Zentrum.

1



DAS UMFELD

4 | 5

Riesiges Entwicklungsgebiet

Das 12 000 m² umfassende Center Eleven auf dem ehemaligen Industrieareal in Zürich-Oerlikon bildet einen wichtigen Bestandteil des neuen Zentrums Zürich Nord (ZZN). Dieses ist das wohl grösste innerstädtische Umnutzungsprojekt der Schweiz. In einem rund achtjährigen Prozess erarbeiteten die privaten Grundeigentümer, die städtischen Behörden und die SBB für ein 63 Hektaren grosses Planungsareal ein städtebauliches Entwicklungsleitbild, das den unterschiedlichen Interessen aller beteiligten

Partner und der Öffentlichkeit in grösstmöglichem Mass Rechnung trägt.

Die städtebauliche Vision der ZZN-Planung sieht im Wesentlichen eine Ausdehnung des City-Schwerpunkts von Oerlikon, eine deutliche Verkleinerung der industriellen Produktionsflächen sowie eine Umnutzung der frei werdenden Gebiete für Dienstleistungen, Wohnen und Freizeit vor. Es soll ein neuer, lebendiger, gemischt genutzter Stadtteil entstehen, der weitgehend vom Privatverkehr befreit und intensiv mit Parks und Alleen durchgrünt ist.

In diesem dynamischen Umfeld mit geplanten 12 000 Arbeitsplätzen und Wohnungen für 5 000 Personen ist ein umfangreiches Dienstleistungsangebot unabdingbar. Mit dem Coop-Center als tragendem Element des Center Eleven ist der Grundstein für



ein lebendiges neues Quartier mit einem riesigen Entwicklungspotenzial gelegt.

«Die Stadt Zürich baut auf breit abgestützte Entwicklungskonzepte und auf eine partnerschaftliche Kooperation zwischen Grundeigentümern, Investoren und der öffentlichen Hand. Die zukunftssträngige Neugestaltung zeigt sich augenfällig bei der Erschliessung der Industriebrachen in Zürich Nord. Dem Center Eleven kommt diesbezüglich die Bedeutung einer "Pionierpflanze" zu. Es ist ein ganz wichtiger Entwicklungsschritt fürs Zentrum Zürich Nord».

FRANZ EBERHARD, DIREKTOR AMT FÜR STÄDTEBAU, ZÜRICH

Schnelle Baufortschritte: Vom Baubeginn bis zur Eröffnung vergingen nur 28 Monate:

- 1 18. September 1998
- 2 17. Juni 1999
- 3 6. Januar 2000
- 4 20. Juli 2000
- 5 28. März 2001



1



2



3



DER WERDEGANG

6 | 7

Vom Industrieareal zum Zentrum im Zentrum

Im Jahre 1992 fand unter führenden Architekturbüros ein mehrstufiger Ideen-Wettbewerb für die städtebauliche Gestaltung des Gesamtgebietes ZZN statt. Das Ergebnis wurde verschiedentlich überarbeitet und zu einem Leitbild zusammengefasst, aufgrund dessen die Stadt Zürich in Zusammenarbeit mit den Grundbesitzern Sonderbauvorschriften erarbeitete, die im Dezember 1996 von Stadt- und Gemeinderat genehmigt wurden.

Mit der Winterthur Leben konnte ein Investor gefunden werden, der bei der Ent-

wicklung des Planungsgebietes ZZN bereits mit früheren Bauten eine Vorreiterrolle übernommen hatte. Bei der Umnutzung des Industriegeländes wurde den Wünschen des Hauptmieters Coop von Beginn weg mit Flächenstudien und Layouts zu Zwischengeschoss, Anlieferung, Personal- und Nebenräumen Rechnung getragen. Dem Baubeginn Ende 1998 voran ging zudem die anspruchsvolle Altlastensanierung auf dem ehemaligen Industrieareal der ABB.

In Anlehnung an die 1993 gegründete überparteiliche Bewegung «zurifüfzg» (Name aufgrund der Postleitzahl) erhielt das neue Zentrum den Namen Center Eleven. Den Stadtkreis 11 bilden die bevölkerungsreichen Quartiere Oerlikon, Seebach und Affoltern. Das Center Eleven als Mittelpunkt des Kreises 11 steht für den rasanten Beginn einer

4

5



Entwicklung, die in diesem Tempo auch von Optimisten nicht erwartet worden war. Die Vorarbeiten waren langatmig und vielschichtig. Die Bauarbeiten bis zur Übergabe an Coop für den Mieterausbau hingegen konnten innert 22 Monaten ausgeführt werden.

«Der Glaube an eine erfolgreiche Entwicklung des Planungsgebietes ZZN, gepaart mit verlässlichen Partnern – Coop als Hauptmieter für die Ladenflächen, Allreal als Totalunternehmer für die Ausführung – erlaubte den Realisierungsentscheid. Die frühe Übernahme des Projektes ermöglichte es dem Bauherrn, seine Anforderungen betreffend Wohnungsmix und Nachhaltigkeit der Konstruktion und Materialien einzubringen. Das Center Eleven ist gelungen und vermag zu überzeugen.»

JÜRIG RUTZ, CREDIT SUISSE FINANCIAL SERVICES

«Bei der Mieterwahl konnten wir von früheren Erfahrungen mit kompetenten Partnern profitieren. Die Zusammenarbeit mit dem Atelier WW hat sich ebenfalls schon früher bewährt (Coop-Park Affoltern a.A.). Die Allreal hat uns fachmännisch und termingerecht durch den Ausbau geleitet und mit uns unkonventionell die Klippen des Coop-Konzeptwechsels umschiff.»

WERNER JANNER, COOP-PROJEKTLEITER BAUFÜHRUNG
REGION ZENTRALSCHWEIZ ZÜRICH

- 1,2 Abfuhr des Aushubmaterials mit der Bahn.
- 3 Anspruchsvolle Baugrubensicherung wegen des Grundwasserspiegels.
- 4 Enge Platzverhältnisse erschwerten die Bauarbeiten.



Baustellenlogistik als Herausforderung

ABB, die Verkäuferin des Industrieareals, übergab ein brachliegendes Gelände. Sie organisierte die Entsorgung der Altlasten, beispielsweise Motorenöl aus dem Flugzeugbau, und war für die Abfuhr in die verschiedenen Deponien besorgt. Als die Allreal mit den Abbrucharbeiten der Gebäude und Hallen sowie der Umlegung von Leitungen für Wasser und Kanalisation begann, konnte sie ein von Altlasten befreites Grundstück übernehmen.

Um die dreigeschossige Tiefgarage und

den im Untergeschoss gelegenen Baumarkt des Coop-Centers erstellen zu können, musste das Baugelände bis auf eine Tiefe von 10 Metern abgetragen werden. Zahlreiche Probebohrungen waren nötig, um die Tiefe des Grundwasserspiegels auf dem 12 000 m² grossen Grundstück zu definieren. Wegen des tiefen Grundwasserspiegels blieb die Baugrube solange offen, bis der Bau ein gewisses Gewicht gegen den Auftrieb erreicht hatte. Dies erschwerte die Bautätigkeit erheblich. Aus Lärm- und Umweltschutzgründen wurde rund die Hälfte der etwa 90 000 m³ Aushubmaterial per Bahn abtransportiert, was dem Quartier Oerlikon rund 6 400 Lastwagenfahrten ersparte. Der Bahntransport stellte die Allreal Generalunternehmung vor ungewohnte logistische Probleme, musste doch der Bauablauf



optimal auf den Fahrplan der Transportwaggons abgestimmt werden.

Eine weitere Herausforderung stellte der äusserst feinkörnige, durchwässerte Baugrund dar. Dazu kamen die engen Platzverhältnisse. Es gab kaum Abstellplätze oder Parkplätze für Nutzfahrzeuge. Um Staus und Unfälle zu vermeiden, musste alles Material auf engstem Raum und in kürzester Zeit angeliefert und verteilt werden. In der Endphase mit der Erstellung der Infrastruktur für die Strassenbauten (Leitungen für Wärme, Wasser etc.) wurden die Arbeitsbedingungen noch enger. Für die Umgebungsarbeiten zwischen den Wohntrakten auf dem Dach des Erdgeschosses musste sämtliches Material mit Baggern und Förderbändern hochgeschafft werden, weil das Befahren mit schweren Fahrzeugen nicht möglich war.

Trotz dieser Schwierigkeiten konnte die Allreal Generalunternehmung das Center Eleven dem Bauherrn, der Winterthur Leben, termingerecht übergeben.

«Die Umnutzung von ehemaligen Industriestandorten zu Überbauungen für Wohnungen, Büros und Versorgungseinrichtungen folgt eigenen Gesetzmässigkeiten. Die Rahmenbedingungen im Fall Center Eleven waren aber besonders anspruchsvoll. Wir sind stolz, mit dem Center Eleven nach den Projekten Toro 1 und 2 und der Wohnsiedlung Regina Kägi-Hof nun den dritten wichtigen Baustein für das neue Zentrum Zürich Nord realisiert zu haben. Das Center Eleven ist immerhin das erste Gebäude, das nach dem neuen Baugesetz in Betrieb genommen wird.»

BRUNO BETTONI, CEO DER ALLREAL, ANLÄSSLICH DER ERÖFFNUNGSFEIER AM 28. MÄRZ 2001.



DIE ARCHITEKTUR

10 | 11 | 12 | 13

Ein Fels im seichten Tümpel

Die neue Coop-Überbauung steht an einem städtebaulich wichtigen, markanten Punkt im neuen Zentrum Zürich Nord. Sie bildet als Dreh- und Angelpunkt quasi das Zentrum des Zentrums. Das Center Eleven steht am Ende der neugestalteten Achse aus Richtung Bahnhof Oerlikon, aber auch als Umlenker in die Hauptstrasse, die Binzmühlestrasse.

Das Areal als Zeuge eines einst blühenden Industriezeitalters hat inspiriert. Mit der filigranen Backsteinarchitektur konnte das vorhandene Gedankengut übernommen und

auf die heutige Zeit und neue Nutzungen umgesetzt werden. Die Architekten wollten ein Zeichen setzen, eine Hommage an vergangene Zeiten. Die verschiedenen Nutzungen im Center Eleven finden in der architektonischen Gestaltung ihren markanten und spannenden Ausdruck.

Ein Sockelgeschoss mit einer Höhe von sechs Metern umschliesst den Gebäudeperimeter und nimmt zusammen mit den Untergeschossen die kommerziellen Nutzungen auf. Das Dach des Sockelbaus ist öffentlich zugänglich, sorgfältig gestaltet und begrünt. Die Dachfläche nimmt die sekundären Wohnnutzungen auf (Gemeinschaftsräume, Waschküchen, Trockenräume, Keller etc.) und bietet differenziert gestaltete Freiflächen für den halböffentlichen und privaten Gebrauch. Ebenfalls auf dem Dach

- 1 Die filigrane Backsteinarchitektur bildet den Kontrapunkt zu den gläsernen Bürobauten.
- 2 Aussentrepfen erleichtern den Zugang zum Wohnbereich.
- 3 Lebendige Aussenräume mit interessanten Durchblicken gehören zum architektonischen Konzept.
- 4 Blick auf die C-Häuser und den Haupteingang des Coop-Centers.
- 5 Je nach Lichteinfall verändert die Klinkerverkleidung ihre Farbstruktur.



des Sockelbaus befindet sich eine Reihe kleinerer Wohnbauten mit Klein- und Maisonette-Wohnungen sowie einigen Ateliers, die kombiniert oder als selbstständige Einheiten genutzt werden können. Der konsequent ausgebildete und klar abgetrennte Sockelbereich, die massiven, davon losgelösten Körper an den Rändern und der prägnante Kopfbau gegen die Binzmühlestrasse bilden die architektonischen Merkmale des Projektes.

Das Dach des Coop-Centers über dem Sockel bildet praktisch die Erschliessungsebene und bietet auch Grün-, Spiel- und Freiflächen für die Wohnungsmieter. Die Zeile gegen die Binzmühlestrasse mit hohen Lärmimmissionen ist als Laubengangtyp entwickelt. Die Schlafräume sind also nicht direkt auf die Strasse orientiert. Das südliche Modell auf der Seite Sophie-Taeuber-Strasse

ist ein Doppelbundtyp, das heisst mit Zimmern auf beiden Seiten. Die dritte Zeile mit den punktierten Stadtvillen ist ein wichtiges und massstabbildendes Element auf der Parkebene. Es entstanden lebendige Aussenräume mit interessanten Blickwinkeln und Durchblicken.

Die Wahl der Materialien unterstützt das architektonische Konzept und wurde bewusst auf wenige Elemente reduziert. In Anlehnung an bestehende Industriebauten in der Nachbarschaft wurde für die Fassade ein speziell hergestelltes, anthrazitfarbenes Mauerwerk gewählt. Aus dem Zusammenspiel der im Licht schillernden Mauerwerkflächen mit den klaren Fenster- und Loggiaöffnungen ergibt sich trotz der zurückhaltenden formalen Sprache Unverwechselbarkeit in der Erscheinung.

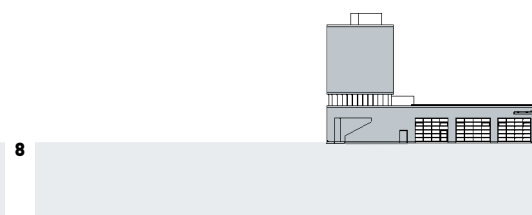
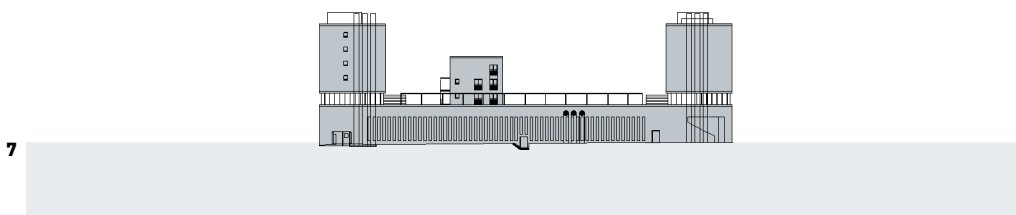
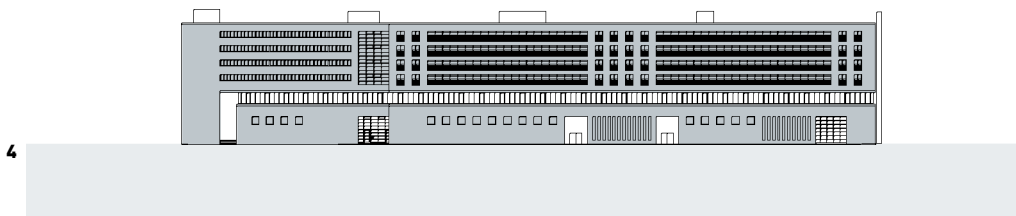
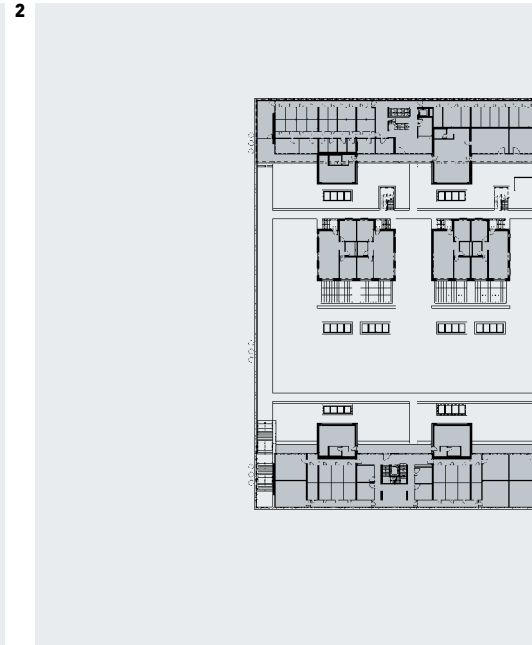
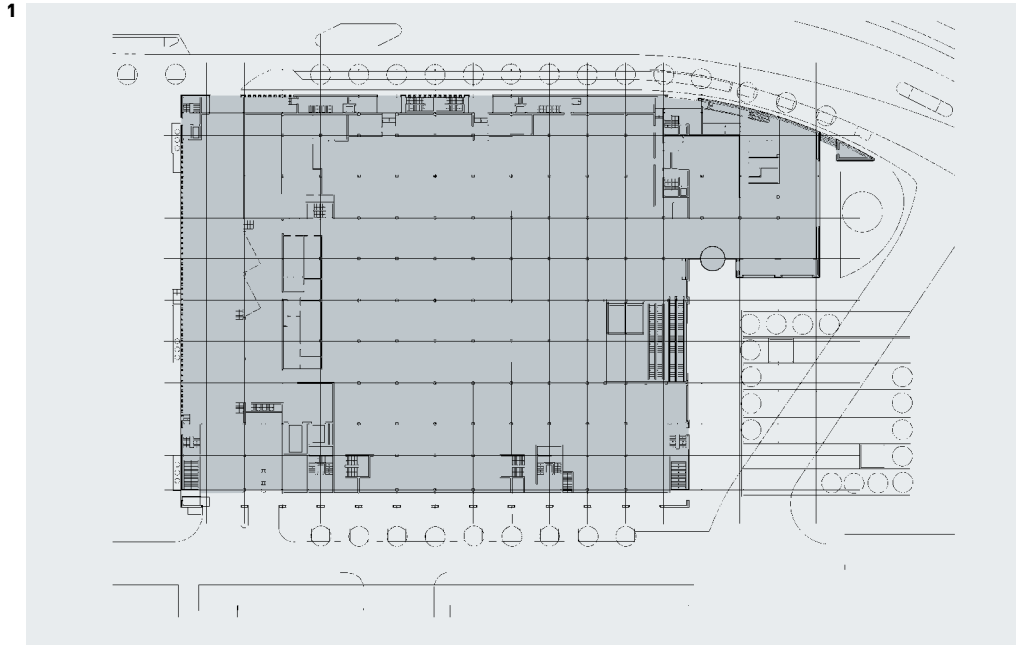
Prägnant im äusseren Erscheinungsbild des Komplexes sind, nebst den Klinkerflächen, grössere Verglasungen im Sockelbereich und das Grün der üppigen Bepflanzung auf dem Dach der Sockelebene.

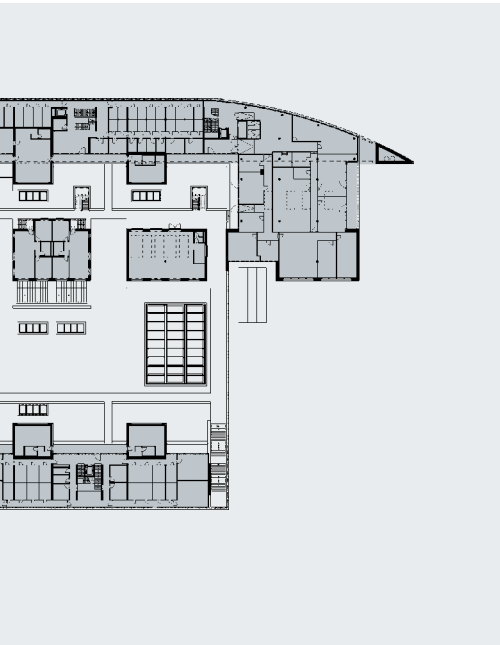
«Die Lage verlangte nach einem Fels in der Brandung, oder besser im seichten Tümpel. Das Center Eleven bildet ein markantes Merkzeichen im sich ausbreitenden, gläsernen, monotonen und anonymen neuen Bürohausviertel. Dieses Quartier braucht unverwechselbare identitätsbildende Merkmale. Unser Ziel war deshalb, im entstehenden Quartier eigene architektonische Akzente zu setzen. Das neue Zentrum ist ein eigenwilliger Bau. Gewagt und untypisch für Zürich. Ein Hauch von Grossstadt wird spürbar, ein starker Auftritt am richtigen Ort im neuen Stadtteil.»

WALTER WÄSCHLE, ATELIER WW

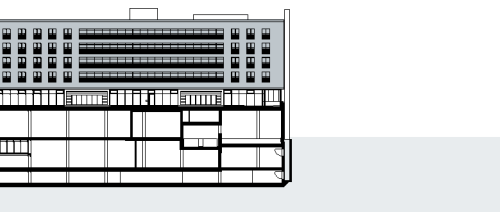
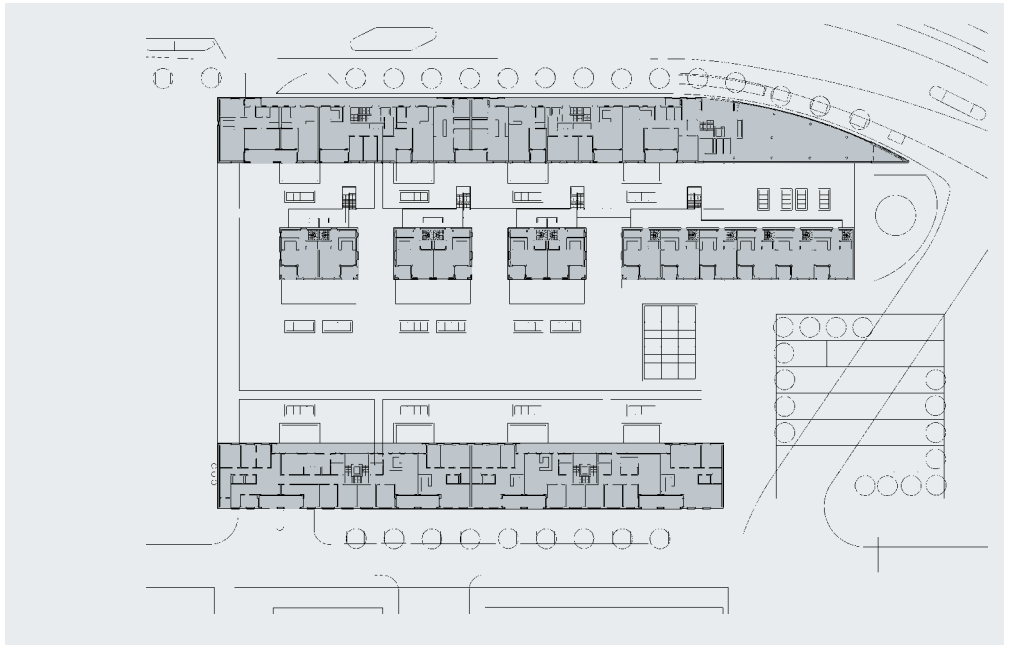
- 1 Erschließungsebene Erdgeschoss
- 2 Erschließungsebene Wohnen
- 3 Normalgeschoss Wohnen
- 4 Nord-Ansicht Haus A
- 5 Nord-Ansicht Haus B

- 6 Süd-Ansicht Häuser C
- 7 West-Ansicht
- 8 Ost-Ansicht
- 9 Querschnitt

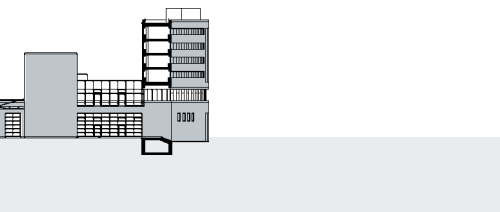




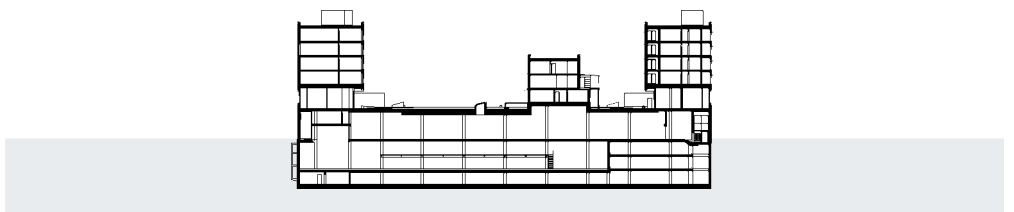
3



6



9





Lichtdurchflutete Einkaufsatmosphäre

Von Beginn der Planungsarbeiten an stand fest, dass Coop Zürich-Linth mit 14 000 Quadratmetern den Grossteil des Gewerbeteils selber nutzen, respektive einen attraktiven Mietermix zusammenstellen würde. Mit den restlichen 2 500 m² konnten Büro- und Gewerbeflächen realisiert werden. Weitere 780m² stehen für Ateliers und Bastelräume zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum umfasst 390 öffentliche Parkplätze, die auch von den Bewohnern des Zentrums und den Besuchern der

anliegenden Kultur- und Freizeitzentren genutzt werden können. Die Erschliessung des Centers erfolgt mit zwei Glasliften sowie über Rollbänder, die direkt zu den Ladengeschossen führen. Viel natürliches Licht und eine ausgewogene Beleuchtung im ganzen Haus schaffen eine aussergewöhnliche Einkaufs- und Erlebnisatmosphäre. Auf 4 000 m² im Untergeschoss befindet sich der Bau+Hobby-Markt mit über 60 000 Artikeln. Das Restaurant mit einem offenen Übergang zur Mall bietet Platz für 170 Gäste. Während der wärmeren Jahreszeiten ist die Terrasse mit 60 Sitzplätzen geöffnet.

Die technischen Einrichtungen für Heizung, Kühlung, Lüftung und Klimaanlage entsprechen dem neuesten Stand und sind umweltschonend konzipiert. Der öffentliche Bereich (Restaurant, Buffet, Gastraum und

- 1 **Dachfenster und grosszügige Fensterfronten schaffen die Voraussetzung für ein Optimum an Helligkeit**
- 2-5 **Ein attraktiver Mietermix macht das Center Eleven zum Zentrum im Zentrum.**



Mall) sind mit Energiespar- und Niedervoltlampen ausgestattet. Mit dem Einkaufszentrum konnten 180 Arbeitsplätze geschaffen werden.

«Aus einer Idee ist nach neun Jahren ein fantastisches Projekt geworden. Das Center Eleven ist ein wichtiger Meilenstein in der langen Geschichte des Stadtteils Zürich-Nord. Im nahen Einzugsgebiet wohnen rund 50 000 Personen, und es werden immer mehr. Coop hat diese Chance frühzeitig erkannt und für damalige Verhältnisse mit einem mutigen Entscheid als Generalmieterin in die Zukunft investiert.» CHRISTOPH CLAVADTSCHER, LEITER COOP VERKAUFSREGION ZENTRALSCHWEIZ ZÜRICH

- 1,2 Private und halböffentliche Freiflächen prägen die Wohnebene.
- 3,4 Lichtdurchflutete und grosszügige Wohnflächen sowie edle Materialien sind Bestandteil der städtischen Wohnkultur.
- 6 Das Sockelgeschoss mit den punktartigen Stadtvillen.



Neues Wohngefühl in Zürich-Oerlikon

Nebst den Flächen für Büros, Praxen und Dienstleistungsbetriebe bietet das Center Eleven mit 86 Wohnungen idealen Lebensraum für Stadtmenschen: Von der 2 1/2 - bis zur 5 1/2 -Zimmer-Wohnung, jede mit einem Balkon, was für eine Stadtwohnung keine Selbstverständlichkeit ist. Daneben können Ateliers zum Arbeiten oder Basteln dazu gemietet werden. Diese können auch als Wohnstudios dienen, da sie teilweise über eine kleine Küche verfügen. Sowohl die Ateliers als auch die Wohneinheiten sind je

nach Gebäude unterschiedlich gross: Die 4 1/2 -Zimmer-Wohnungen zum Beispiel verfügen über Wohnflächen von 104 bis 123 m², immer mit einer durchdachten Raumaufteilung – so wird das Wohnen zum Vergnügen. Alle 86 Wohnungen waren denn auch innert dreier Monate vermietet.

Die Wohnungen sind sowohl praktisch als auch zeitgemäss gestaltet. Schwarz- und weissglasierte Keramik glänzt in Bädern, Toiletten und Küchen und verleiht ihnen einen edlen Charakter. Bei der Farbgebung der Wohnräume wurde auf eine helle und klare Linie geachtet: Weiss und Hellgrau harmonisiert mit Naturtönen, polierter Natur-Gneis mit Eichenparkett. Die Küche selbst ist ein Bijou für sich und mit allen modernen Annehmlichkeiten ausgestattet.

Zentral in Zürich-Oerlikon und mitten auf



einem Einkaufszentrum: Im Center Eleven sind alle Vorteile des städtischen Wohnens vereint. Zum Abdecken des täglichen Bedarfs genügt es, ein paar wenige Schritte hinunterzusteigen. Vorrat einkaufen und mühsam nach Hause schleppen – das ist kein Thema mehr. Auch das kulinarische und kulturelle Angebot liegt zu Füßen der Mieterinnen und Mieter.

«Der neue Stadtteil zieht mehrheitlich eine jüngere, zukunftsorientierte Mieterschaft an. Die Mieterinnen und Mieter schätzen die ausgezeichnete Verkehrslage und das optimale Preis-Leistungsverhältnis. Es sind Leute, die Spass am Leben haben und es genießen, wenn in unmittelbarer Nähe Einkauf, Kultur, Sport und Erholung vereint sind. Die Wohnungen verfügen über geräumige Zimmer und eine Vielfalt von Grundrissen. Die Voll-

vermietung konnte mit Hilfe aller Beteiligten, insbesondere der Allreal, innert kürzester Zeit erfolgreich abgeschlossen werden.»

MONIKA GOSSWEILER, HALTER IMMOBILIEN UND TREUHAND AG, ZUSTÄNDIG FÜR DIE ERSTVERMIETUNG

«Die Idee, auf dem Flachdach eines Zentrums zu wohnen, hat mich gereizt. Das Motto "Wohnen und Arbeiten am selben Ort" ist keine leere Redensart. Ich arbeite in der Nähe und profitiere von dieser optimalen Wohnlage. Zudem wollte ich dabei sein, wenn ein neuer Stadtteil gebaut wird. Hier kann man ruhig wohnen und ist trotzdem schnell "bei den Leuten". Auch der hohe Ausbaustandard der Mietwohnung mit eigenem Waschturm hat mich sehr angesprochen.» ERIKA MARTIN, 35, MIETERIN EINER 2 1/2-ZIMMER-WOHNUNG



DIE DATEN

18 | 19

Facts and Figures

Bauherrschaft	Winterthur Leben, 8401 Winterthur	
Totalunternehmer	Allreal Generalunternehmung AG, 8050 Zürich	
Architekt	Atelier WW, Dipl. Architekten, 8030 Zürich	
Projekt	Coop Einkaufszentrum und Baumarkt, Dienstleistung, Gewerbe, 86 Wohnungen, Ateliers Parkhaus mit 430 Abstellplätzen	
Grundstück	Fläche	11 887 m ²
Bruttogeschossfläche	Coop Einkaufszentrum inkl. Nebenflächen	13 995 m ²
	Dienstleistung / Gewerbe	2 552 m ²
	Ateliers	781 m ²
	Wohnungen inkl. Nebenflächen	13 999 m ²
Gebäudeinhalt		190 667 m ³



Wohnungsspiegel	12 x 2 1/2-Zimmer-Wohnung	
	22 x 3 1/2-Zimmer-Wohnung	
	48 x 4 1/2-Zimmer-Wohnung	
	4 x 5 1/2-Zimmer-Wohnung	
Baukosten (ohne Land)	63 Mio. (Erstellungskosten)	
	12 Mio. Mieterausbau Coop	
Projekttermine	Baubewilligung	Dezember 1997
	Baubeginn	Dezember 1998
	Übergabe an Coop	September 2000
	Eröffnung Coop	29. März 2001
	Bezug Wohnungen	ab 19. März 2001



winterthur

allreal

atelier ww