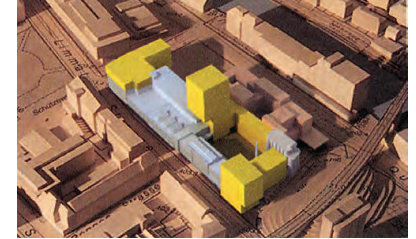


Die Ausgangslage im Modell 1986.



Im Projekt von Theo Hotz 1991 hätten nur wenige Altbauanteile überlebt.



2004 das definitive Projekt mit den gelb dargestellten Neubauten.

Was tun mit der Bierbrache?

Nur mit ein paar Zwangshochzeiten gelang es den Planern, die privaten und öffentlichen Interessen unter einen Hut zu bringen. Nach 25 Jahren sind fast alle Ideen im neuen Löwenbräu-Areal vereint.

Text: Christina Gubler



Der Brauereihof im Herbst 2010: Die Bautelle der Siebzigerjahre links werden abgebrochen. Foto: Thomas Zwysig

Das Löwenbräu-Areal präsentiert sich heute in jeder Beziehung als vielfältiges Gebilde. Abwechslungsweise reiht sich alte an neue Bausubstanz, die verschiedenen Gebäude werden bewohnt, mit Kunst bespielt und als Dienstleistungs- und Gewerbelokalitäten genutzt. Ebenso breit gefächert, wenn auch nicht sichtbar, gestalten sich die Eigentums- und Mietverhältnisse.

Zufall? Keineswegs. Blickt man in die Planungsgeschichte zurück, finden sich dort ähnlich komplexe Konstellationen. Denn statt Hopfen und Malz wurden auf der Industriestätte in den vergangenen 25 Jahren von wechselnden Akteuren die Karten neu gemischt.

Es beginnt 1988. Die Zürcher Brauerei Hürliemann schliesst die Betriebsstätte der von ihr übernommenen Löwenbräu. Für das frei gewordene Areal an der Limmatstrasse im Kreis 5 sichert sich der Migros-Genossenschaftsbund (MGB) ein bis 1994 befristetes Kaufrecht. Er möchte Büros für seine angewachsenen Verwaltungsabteilungen bauen. Zusammen mit der nördlich an das Löwenbräu-Grundstück angrenzenden Coop-Mühle Zürich (heute Swiss Mill), die ebenfalls Expansionsgedanken hegt, beauftragt der MGB den Architekten Theo Hotz, einen Gestaltungsplan für beide Parzellen zu erarbeiten.

Viel Nerven für nichts

Ein Unterfangen mit Hürden: Das 1897 erbaute Brauereihauptgebäude und das Malzsilo von 1925 figurieren bereits im «Einstweiligen Inventar der schutzwürdigen Gebäude» und werden 1990 endgültig unter Schutz gestellt. Ebenso der Brauereihof und der Hochkamin. Zudem legt der Zürcher Gemeinderat für das Löwenbräu-Areal einen Wohnanteil von vierzig Prozent fest. Mit den zuständigen Behörden Kompromisse zu finden, braucht Nerven und zwei Jahre. Ende 1991 stellen MGB und Coop-Mühle den Gestaltungsplan vor. Das Modell von Hotz zeigt ein langgezogenes Wohnhaus, das mit seinen drei an den parallel dahinterliegenden L-förmigen Bürobau anschliessenden Quertrakten wie ein E aussieht. Eingeklemmt zwischen den dominanten Neubauten die geschützten Überreste.

Um es gleich vorwegzunehmen: Aus dem Plan wird nie ein Bauprojekt. Obwohl ihn der Zürcher Gemeinderat mit 85 zu 2 Stimmen absegnet, herrscht bei der Auftraggeberin «keine Euphorie», wie Migros-Präsident Eugen Hunziker gegenüber dem «Tages-Anzeiger» kundtut. Die städtebaulichen Auflagen tun dem MGB immer noch weh. Es müsse nochmals geprüft werden, ob sich das 200-Millionen-Vorhaben wirtschaftlich wirklich lohne, heisst es.

Kein Wunder: Die Nachfrage nach Büroflächen ist seit Beginn der Neunzigerjahre im Sinkflug, 200'000 Quadratmeter stehen in Zürich leer, der MGB hat seinen Bedarf zwischenzeitlich anderweitig abdecken können. 1994 fällt der Entscheid, das Löwenbräu-Areal nicht zu erwerben.

Kunst als Notlösung

Sofort stehen andere auf dem Parkett. Sie wollen nicht kaufen und nicht abreißen, sondern in die alten Brauereihallen im Westtrakt neues Leben bringen. Mit Kunst. Und tatsächlich steigt die Firma Hürliemann darauf ein. «Für sie war es wohl mehr eine Notlösung», meint Rein Wolfs, damals verantwortlich für die Migros-Sammlung, die neben der Kunstthalle und einigen Galerien ins Löwenbräu-Gemäuer ziehen wollte. «Investoren waren zu der Zeit nicht scharf auf das Areal.» Sündenmeile Langstrasse, offene Drogenszene, hoher Ausländeranteil – das alles hätte den Kreis 5 «nicht zur besten Ecke Zürichs» gemacht.

Für die Ausstattung des geltenden Bau- und Zonenplans, der einen Kulturbetrieb nicht vorsah, kann eine politische Mehrheit gefunden werden. Etliche Umbauarbeiten werden vorgenommen, berappt von den neuen Mietern. 1996 öffnet das Zentrum für Gegenwartskunst seine Tore. Trotz seines Erfolgs steht es aber noch auf wackligen Beinen. Denn das Löwenbräu-Areal wechselt nun gleich mehrmals die Hand: Hürliemann fusioniert mit Feldschlösschen, 2001 wird der inzwischen zur reinen Immobilien-gesellschaft umgewandelte Feldschlösschen-Hürliemann-Konzern von der Marc Rich Group übernommen und in Real Estate Group REG umbenannt. Diese beschliesst, mit dem Löwenbräu-Areal in eine zweite Runde zu gehen.

Die Situation sieht diesmal aber anders aus. Seit Beginn der Neunzigerjahre haben sich die Rahmenbedingungen stark verändert: Zürich West hat sich zum Kultur- und Trendviertel gemausert, die Kunst boomt, ihre Bedeutung ist in Zürich deutlich gestiegen. Zudem ist seit 1998 Elmar Ledergerber als Vorsteher des Hochbaudepartements im Amt, unter ihm erhält die Stadt nicht nur nach zwanzigjähriger Vorarbeit endlich eine einheitliche Bau- und Zonenordnung. Er führt auch den von seiner als stur geltenden Vorgängerin Ursula Koch zumindest bei der Industriebrache Oerlikon gepflegten kooperativen Planungsstil dezidiert weiter. Sein Credo: Auf die Bedürfnisse möglichst vieler Beteiligten Rücksicht nehmen, damit am Ende eine städtebaulich hochwertige Lösung resultiert. Als er 2002 Stadtpräsident wird, dem unter anderem die Kulturpflege untersteht, ist ihm auch «sofort klar, dass wir das im →

→ Löwenbräu gewachsene Zentrum für moderne zeitgenössische Kunst unbedingt langfristig sichern müssen». Davon ist aber zunächst nicht die Rede. Die REG zeigt sich zwar durchaus bereit, den Kulturbetrieb im Löwenbräu zu behalten, doch weiterhin zur Miete. Zum Ausgleich will sie alle Neubauten an bestmöglicher Lage und damit zusätzliche und rentablere Flächen realisieren. «Da war klar, dass man in die Vertikale gehen musste», sagt Mike Guyer von Gigon/Guyer Architekten. Deren Beitrag für den Studienwettbewerb der REG sieht denn auch für das Löwenbräu zwei Hochhäuser vor. Dafür gibts den ersten Preis, ex aequo mit dem Atelier WW siehe Seite 4.

Für die Ausarbeitung eines neuen Gestaltungsplans, der den nach wie vor gültigen von Theo Hotz ersetzen soll, schliessen sich die beiden Wettbewerbsgewinner zur Arge



Ansicht von der Limmatstrasse 2013.



Ansicht vor dem Umbau 2010.



Bauetappen

- 1897: Neubau Brauereihauptgebäude mit Hochkamin
- 1924, 1925, 1928: Neubau Malzsilos, Erweiterung Gärkeller, Erweiterung Lagerkeller und Magazin
- 1936: Erweiterung Kühlschiffraum, Malz- und Kohlsilos aus Stahl
- 1953: Neubau Flaschengeschäft
- 1971: Neubau Südhäus
- 2013: Neubauten Löwenbräukunst, Wohnhochhaus, Bürohaus

Löwenbräu-Areal zusammen. In enger Zusammenarbeit mit der Bauherrin – ab 2004 die PSP Swiss Property, in die die REG übergeht – und mit der Stadt handelt man die baurechtlichen Voraussetzungen aus.

Stahlsilo statt Malzsilos

Bezüglich Denkmalschutz einigt man sich auf einen Tausch. Vom Fasslager I und II, den alten Werkstätten und dem Flaschengeschäft sind unterdessen auch Fassaden und Gebäudestrukturen geschützt. Da das alte, in seiner äusseren Form ohnehin nicht mehr intakte Malzsilos dem neuen Bürobau in der Ostecke des Areals aber im Wege steht, wird es zum Abbruch freigegeben und dafür das Stahlsilo am Dammweg unter Schutz gestellt. Mit seinem «Löwenbräu Zürich»-Schriftzug soll es die Funktion einer Landmarke übernehmen. Für das Büro- und das Wohn-

haus wiederum braucht es aufgrund der Höhen (37 und 70 Meter) eine Sonderbewilligung. Nach einem Jahr Diskussion erfolgt das Ja des Gemeinderats. «Der Erhalt der bestehenden Gebäude sowie die öffentlichen Platzräume wurden als deutlichen Mehrwert für das Quartier und die Stadt empfunden», so Mike Guyer.

Zu berücksichtigen sind zudem Mieterwünsche. Etwa jenen der Kunsthalle, die nach dem Umbau unbedingt an der Limmatstrasse präsent sein will. Andere Mieter sind aber nicht bereit, sich von ihrem angestammten Standort wegzubewegen. Also fädelt Elmar Ledergerber ein, dass die Kunsthalle mit einem Aufbau auf dem historischen Westtrakt zu zusätzlichen 680 Quadratmetern Ausstellungsfläche und einem prägnanten Bau kommt.

Gestaltungsplan bringt Schwung

2005 liegt der Gestaltungsplan vor – die Swiss Mill wurde aus dessen Perimeter entlassen, da sie nach wie vor industriell produziert. Festgelegt ist nun unter anderem, dass von den 31400 Quadratmetern Gesamtnutzfläche mindestens 19 Prozent für Wohnzwecke und während zehn Jahren mindestens 14 Prozent für kulturelle Zwecke genutzt werden müssen. Dazu ist im Erdgeschoss eine Fläche für dem Quartier dienliche Dienstleistungen reserviert.

Die PSP hofft, dass nun Schwung in die Sache kommt und der Gemeinderat den Gestaltungsplan noch im selben Jahr verabschiedet. Was dieser auch mit 101 zu 13 Stimmen tut. Doch nun legt sich der Kaufmännische Verband Zürich (KVZ) quer. Er rekurriert unter anderem wegen der Gebäudehöhen – eine Verzögerungstaktik, mit der er die PSP dazu bringen will, die einst an die Löwenbräu im Nutzrecht abgegebenen Parkplätze auf dem Gelände der benachbarten KVZ-Schule zurückzugeben. Bei Stadt und Verwaltungsgericht blitzt der Rekurs aber ab, 2008 ebenfalls beim Bundesgericht.

Blockiert wird auch das Baubewilligungsverfahren. Weil der Lärm des nahe gelegenen Mühlebetriebs durch den Ausbau von Swiss Mill zunimmt, muss sich die PSP mit der Mühle über Massnahmen einigen, die die künftigen Löwenbräu-Nutzer vor Emissionen der Mühle schützen sollen. «Für uns eine echte Herausforderung», so Stephan Lüdi, Asset-Manager bei der PSP.

Löwenbräukunst als Rettung

Die Stadt und das Kunstzentrum sehen die Probleme anderswo. Sie suchen noch immer nach einer Kauflösung für die langfristige Sicherung des Kulturbetriebs. Nach einem gescheiterten Trägerschaftsmodell holte man nach langen Diskussionen die PSP mit ins Boot. Der Trumpf der Stadt: «Man wies die PSP immer wieder darauf hin, dass sie etwa fünfzig bis sechzig Projekte in der Stadt am Laufen habe, bei denen sie auch auf den Goodwill der Stadt angewiesen sei», erinnert sich Elmar Ledergerber. «Zwingen konnte man sie aber nicht.» In letzter Sekunde gründen Kunsthalle, Migros Museum und die Stadt Zürich die Löwenbräu-Kunst AG und erwerben den 4351 Quadratmeter grossen westlichen Teil des Areals für rund 65 Millionen Franken. Sie wird auch Räume an neue und bestehende Nutzer vermieten.

Ledergerber erachtet es somit als «Glücksfall», dass sich heute auf dem Löwenbräu-Areal Wohnen, Arbeiten und Kunst in einem ausgewogenen Verhältnis vereinen. Dem stimmt auch die PSP zu, und Mike Guyer bilanziert: «Es ist ein Projekt, in dem sich öffentliche und private Interessen über zehn Jahre hinweg in einem langwierigen Prozess mit Höhenflügen und Tiefschlägen immer wieder zusammengefunden haben und das nun zur Zufriedenheit aller Beteiligten aufgegangen ist.» ●



Das Wohnhochhaus wächst aus dem winkelförmigen Sockelbau heraus. Foto: Thies Wachter